中金温州公用水利封闭式基础设施证券投资基金

招募说明书（草案）

基金管理人：中金基金管理有限公司

基金托管人：中国农业银行股份有限公司

二零二六年八月

重要提示

中金温州公用水利封闭式基础设施证券投资基金经中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）【】年【】月【】日证监许可〔【】〕【】号文《关于准予【】封闭式基础设施证券投资基金注册的批复》准予注册。

本基金管理人保证招募说明书的内容真实、准确、完整。

本招募说明书经中国证监会注册，但中国证监会对本基金募集的注册及证券交易所同意基金份额上市，并不表明其对本基金的价值和收益做出实质性判断或保证，也不表明投资于本基金没有风险。

本基金为公开募集不动产投资信托基金（REITs）（以下简称“不动产基金”）。不动产基金与投资股票或债券的公开募集证券投资基金具有不同的风险收益特征。不动产基金 80%以上的基金资产投资于不动产资产支持证券，并持有其全部份额，不动产基金通过不动产资产支持证券持有不动产项目公司全部股权，通过不动产资产支持证券和项目公司等载体取得不动产项目完全所有权或经营权利。不动产基金以获取不动产项目收费等稳定现金流为主要目的，收益分配比例不低于合并后基金年度可供分配金额的 90%。一般市场情况下，本基金预期风险收益低于股票型基金，高于债券型基金、货币市场基金。投资者应充分了解不动产基金投资风险及本招募说明书所披露的风险因素，审慎作出投资决定。本招募说明书中所称不动产项目是指项目公司、不动产资产的合称，其中项目公司是指直接拥有不动产资产合法、完整产权的法人实体。

本基金主要投资于以综合水利设施类不动产项目为最终投资标的的资产支持专项计划。本基金在投资运作、交易等环节的主要风险包括不动产基金的特有风险及基金投资的其他风险。其中，（1）不动产基金的特有风险，包括但不限于与不动产项目相关的行业风险（政策风险；不动产项目管理及市场风险；《电力业务许可证》、《取水许可证》续期风险；《并网调度协议》、《购售电合同》、《原水销售合同》的延期、续签风险；供水量及发电量波动的风险；原水销售价格调整的风险；电价调整及市场化交易政策变动的风险等）；项目投资和运营的相关风险（基金首次投资的交易风险；不动产项目运营风险；估值与现金流预测的风险；不动产项目运营管理机构的解聘及更换风险；原始权益人及其关联方持有份额比例较高导致的基金治理风险；未来潜在扩募发售及新购入不动产项目相关的风险；处置风险；不动产项目经营期届满，原始权益人无偿

受让项目公司股权相关的风险；关联交易风险；同业竞争和利益冲突风险等），及其他与不动产基金相关的特别风险（集中投资风险；流动性风险；募集失败风险；基金管理人的管理风险；运营管理机构的尽职履约风险；计划管理人、托管人尽职履约风险；税收政策调整可能影响基金份额持有人收益的风险；专项计划等特殊目的载体提前终止风险；意外事件、安全生产事故及不可抗力风险；外部借款风险等）；（2）其他一般性风险因素，包括但不限于基金价格波动风险；暂停上市或终止上市风险；相关参与机构的操作及技术风险；基金运作的合规性风险；证券市场风险等。具体请见本招募说明书“第一部分 招募说明书概要及风险因素”之“二、风险因素”。

本基金作为不动产基金，募集、发售和定价方式与投资股票或债券的公开募集证券投资基金有一定差异。根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》以及上海证券交易所关于不动产基金发售相关业务规则的规定，由于需要以募集资金收购不动产项目，不动产基金的单位基金份额的认购价格需要在不动产项目的评估价值的基础上结合网下投资者询价情况最终确定，故单位基金份额的最终认购价格会因为不动产项目的估值情况，以及基金份额询价情况而有所不同。

自基金合同生效之日起 30 年为本基金的存续期。如本基金存续期届满且未延长基金合同有效期限，则本基金终止运作进入清算。

本基金在存续期内采取封闭式运作并在上海证券交易所上市，不开放申购（由于基金的扩募引起的份额发售除外）、赎回。基金合同生效后，在符合法律法规和上海证券交易所规定的情况下，基金管理人可以申请本基金的基金份额上市交易。本基金在上海证券交易所上市后，场内份额可以上市交易，使用场外基金账户认购的基金份额可通过办理跨系统转托管业务参与上海证券交易所场内交易或直接参与相关平台交易，具体可根据上海证券交易所、中国证券登记结算有限责任公司相关规则办理。

投资有风险，投资人在投资本基金之前，请仔细阅读本基金的招募说明书、基金合同和基金产品资料概要等信息披露文件，熟悉不动产基金相关规则，全面认识本基金的风险收益特征和产品特性，自主判断基金的投资价值，自主做出投资决策，自行承担投资风险，并充分考虑自身的风险承受能力，理性判断市场，谨慎做出投资决策。

基金管理人提醒投资人基金投资的“买者自负”原则，在投资人作出投资决策后，基金运营状况与基金净值变化引致的投资风险，由投资人自行负责。

基金管理人管理的其他基金的业绩不构成对本基金业绩表现的保证。基金的过往业绩并不预示其未来表现。本不动产基金的可供分配金额测算报告的相关预测结果不代表基金存续期间不动产项目真实的现金流分配情况，也不代表不动产基金能够按照可供分配金额预测结果进行分配；本基金不动产资产评估报告的相关评估结果不代表不动产资产的实际可交易价格，不代表不动产项目能够按照评估结果进行转让。

基金管理人依照恪尽职守、诚实信用、谨慎勤勉的原则管理和运用不动产基金财产，履行不动产项目运营管理职责，但不保证投资于本基金一定盈利，也不保证最低收益。

本次发行的简要情况

基金名称	中金温州公用水利封闭式基础设施证券投资基金
不动产项目名称	珊溪水利枢纽工程项目
预计募集规模	23.36 亿元
拟上市的证券交易所	上海证券交易所
基金管理人	中金基金管理有限公司
基金托管人	中国农业银行股份有限公司
资产支持证券管理人	中国国际金融股份有限公司
财务顾问	中国国际金融股份有限公司
原始权益人	温州市水务集团有限公司、浙江浙财资本管理有限公司、浙江省新能源投资集团股份有限公司、钱江水利开发股份有限公司
运营管理机构	浙江珊溪水利水电运营有限责任公司
招募说明书签署日期	2026 年 8 月 5 日

目录

重要提示 **2**
绪言 **7**
释义 **8**
一、基金、专项计划、项目公司涉及的主要定义 8
二、法律法规的相关定义 22
三、其他定义 23
第一部分　招募说明书概要及风险因素 **24**
一、招募说明书概要 24
二、风险因素 36
第二部分　不动产项目 **54**
一、不动产项目概况 54
二、不动产项目经营业绩及财务状况分析 141
三、主要原始权益人控股股东 159
四、原始权益人 172
五、运营管理机构 232
六、存在重要影响的其他事项 242
第三部分　资产评估与现金流测算 **245**
一、资产评估情况 245
二、现金流测算分析 269
第四部分　治理机制与运营管理安排 **285**
一、不动产基金治理机制 285
二、运营管理安排 299
第五部分　不动产基金 **324**
一、本次发行参与机构的基本情况 324
二、不动产基金的交易安排 328
三、关联交易与利益冲突 342
四、基金运作 355
五、其他事项 392
第六部分 附件 **396**

绪言

《中金温州公用水利封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》（以下简称“招募说明书”或“本招募说明书”）依照《中华人民共和国证券法》（以下简称“《证券法》”）《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国证券投资基金法》（以下简称“《基金法》”）、《公开募集证券投资基金运作管理办法》（以下简称“《公募基金运作办法》”）、《公开募集证券投资基金销售机构监督管理办法》（以下简称“《公募基金销售办法》”）、《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》（以下简称“《公募基金信息披露办法》”）、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（以下简称“《基金指引》”）、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务办法（试行）》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 1 号——审核关注事项（试行）》（以下简称“《审核关注事项》”）《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 2 号——发售业务（试行）》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 3 号——扩募及新购入不动产（试行）》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 5 号——临时报告（试行）》（以下简称“《临时报告指引》”）、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 6 号——年度报告（试行）》（以下简称“《年度报告指引》”）、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 7 号——中期报告和季度报告（试行）》《公开募集不动产投资信托基金网下投资者管理规则》《公开募集不动产投资信托基金（REITs）尽职调查工作指引（试行）》《公开募集不动产投资信托基金（REITs）运营操作指引（试行）》等法律法规以及《中金温州公用水利封闭式基础设施证券投资基金基金合同》编写。

基金管理人承诺本招募说明书不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担法律责任。本基金是根据本招募说明书所载明的资料申请募集的。本基金管理人没有委托或者授权任何其他人提供未在本招募说明书中载明的信息，或者对本招募说明书作任何解释或者说明。

本招募说明书内容包括不动产基金、不动产项目以及基金合同的重要内容。基金合同是约定基金当事人之间权利、义务的法律文件。投资者自依据基金合同取得基金份额，即成为基金份额持有人和基金合同的当事人，其持有基金份额的行为本身即表明其对基金合同的承认和接受，并按照《基金法》、基金合同以及其他有关规定享有权利、承担义务。投资者欲了解基金份额持有人的权利和义务，应当详细查阅基金合同。

释义

在本招募说明书中，除非文意另有所指，下列词语或简称具有如下含义：

一、基金、专项计划、项目公司涉及的主要定义

（一）基金层面涉及的主要定义

1、基金/不动产基金/本基金：指由基金管理人设立并管理的中金温州公用水利封闭式基础设施证券投资基金。

2、基金管理人：指中金基金管理有限公司（以下简称“中金基金”），或按基金合同约定另行选任作为基金管理人的继任者。

3、基金托管人：指中国农业银行股份有限公司（以下简称“中国农业银行”），或按《基金合同》及《基金托管协议》约定另行选任作为基金托管人的继任者。

4、本次交易：指本基金首次发售募集资金投资专项计划的资产支持证券并作为上述资产支持证券的唯一持有人，通过专项计划和项目公司等特殊目的载体取得目标不动产项目完全所有权或经营权利的行为。

5、温州水务：指温州市水务集团有限公司。

6、浙财资本：指浙江浙财资本管理有限公司。

7、浙江新能：指浙江省新能源投资集团股份有限公司。

8、钱江水利：指钱江水利开发股份有限公司。

9、原始权益人：指温州水务、浙财资本、浙江新能、钱江水利的单称或统称，视上下文义而定，其中温州水务为主要原始权益人。

10、主要原始权益人控股股东/温州公用：指温州水务的控股股东温州市公用事业发展集团有限公司。

11、运营管理机构：指浙江珊溪水利水电运营有限责任公司（简称“珊溪运营公司”）。

12、财务顾问：指基金管理人聘请的取得保荐业务资格的证券公司，对不动产项目进行尽职调查、出具财务顾问报告或受托办理不动产基金份额发售的路演推介、询价、定价、配售等相关业务活动。本基金首次发售时，指中国国际金融股份有限公司。

13、基金合同生效日/基金设立日：指基金募集达到法律法规规定及基金合同约定的条件，基金管理人向中国证监会办理完毕基金备案手续，并获得中国证监会书面确认的日期。

14、基金合同终止日：指基金合同约定的基金合同终止事由出现后，基金财产清算完毕，清算结果报中国证监会备案并予以公告的日期。

15、基金募集期：指自基金份额发售开始之日起至发售结束之日止的期间，原则上不超过 5 个交易日，最长不得超过 3 个月，具体详见基金份额发售公告。

16、基金存续期/基金封闭期/存续期/封闭期：指基金合同生效之日起 30 年，但基金合同另有约定的除外。

17、《基金合同》/基金合同：指《中金温州公用水利封闭式基础设施证券投资基金基金合同》，以及对该合同的任何有效修订及/或补充。

18、《基金托管协议》/基金托管协议：指基金管理人与基金托管人就本基金签订之《中金温州公用水利封闭式基础设施证券投资基金托管协议》，以及对该协议的任何有效修订及/或补充。

19、《运营管理服务协议》/运营管理服务协议：指基金管理人、项目公司与运营管理机构就本基金签订之《不动产项目运营管理服务协议》，以及对该协议的任何有效修订及/或补充。

20、《招募说明书》/招募说明书：指《中金温州公用水利封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》，以及对该文件的任何有效修订及/或补充。

21、《战略配售协议》/战略配售协议：指基金管理人与战略投资者签订的本基金战略投资者配售协议，以及对该协议的任何有效修订及/或补充。

22、基金份额发售公告：指《中金温州公用水利封闭式基础设施证券投资基金基金份额发售公告》，以及对该文件的任何有效修订及/或补充。

23、基金产品资料概要：指《中金温州公用水利封闭式基础设施证券投资基金产品资料概要》，以及对该文件的任何有效修订及/或补充。

24、询价公告：指《中金温州公用水利封闭式基础设施证券投资基金基金份额询价公告》，以及对该文件的任何有效修订及/或补充。

25、上市交易公告书：指《中金温州公用水利封闭式基础设施证券投资基金上市交易公告书》，以及对该文件的任何有效修订及/或补充。

26、基金文件：指基金的发售、设立以及基金财产的管理、运用和处分相关的文件，包括但不限于《基金合同》、《基金托管协议》、《运营管理服务协议》、《监管协议》、《招募说明书》、《战略配售协议》及基金产品资料概要。

27、基金合同当事人：指受基金合同约束，根据基金合同享有权利并承担义务的法律主体，包括基金管理人、基金托管人和基金份额持有人。

28、基金份额持有人：指依基金合同和招募说明书合法取得基金份额的投资人。

29、个人投资者：指依法可以投资于证券投资基金的自然人。

30、机构投资者：指依法可以投资证券投资基金的企业法人、事业法人、社会团体或其他组织。

31、合格境外机构投资者：指符合《合格境外机构投资者和人民币合格境外机构投资者境内证券期货投资管理办法》及其他适用法律法规规定（包括颁布机关对其不时做出的修订），经相关监管部门批准，可以使用来自境外的资金进行境内证券期货投资的中国境外机构投资者。

32、人民币合格境外机构投资者：指符合《合格境外机构投资者和人民币合格境外机构投资者境内证券期货投资管理办法》及其他适用法律法规规定（包括颁布机关对其不时做出的修订），经相关监管部门批准，可以使用来自境外的人民币资金进行境内证券期货投资的中国境外机构投资者。

33、投资人/投资者：指个人投资者、机构投资者、合格境外机构投资者和人民币合格境外机构投资者以及法律法规或中国证监会允许投资证券投资基金的其他投资人的合称。

34、战略配售：指以锁定持有基金份额一定期限为代价获得优先认购基金份额的权利的配售方式。

35、战略投资者：指符合适用法律法规规定和本基金战略投资者选择的特定标准、在询价日前与基金管理人签署战略配售协议、认购的基金份额期限具有锁定期的投资人，战略投资者包括原始权益人或其同一控制下的关联方及其它专业机构投资者。战略投资者不得接受他人委托或者委托他人参与不动产基金战略配售，但依法设立并符合特定投资目的证券投资基金、公募理财产品等资管产品，以及全国社会保障基金、基本养老保险基金、年金基金等除外。

36、网下投资者：指参与网下询价和认购业务的专业机构投资者，包括证券公司、基金管理公司、保险公司以及前述机构资产管理子公司、商业银行、政策性银行、理财公司、期货公司、信托公司、财务公司、合格境外投资者、符合一定条件的私募基金管理人以及其他中国证监会认可的专业机构投资者。全国社会保障基金、基本养老保险基金、年金基金等可根据有关规定参与不动产基金网下询价及配售。网下投资者应当按照规定向中国证券业协会注册，接受中国证券业协会自律管理。

37、公众投资者：指符合适用法律法规规定，依法可以投资于向社会公众发售的不动产基金份额的个人投资者及/或机构投资者。

38、基金销售业务：指基金管理人或销售机构宣传推介基金，发售基金份额，办理基金份额的转托管等业务。

39、销售机构：指中金基金以及符合《公募基金销售办法》和中国证监会规定的其他条件，取得证券投资基金销售业务资格并与基金管理人签订了基金销售服务协议，办理基金销售业务的机构，以及可通过上海证券交易所交易系统办理基金销售业务的会员单位。其中，可通过上海证券交易所办理本基金销售业务的机构必须是具有证券投资基金销售业务资格、并经上海证券交易所和中国证券登记结算有限责任公司认可的上海证券交易所会员单位。

40、场内：指通过具有相应业务资格的上海证券交易所会员单位利用上海证券交易所交易系统办理基金份额的认购、上市交易等业务的场所。通过该等场所办理基金份额的认购也称为场内认购。

41、场外：指上海证券交易所交易系统外的销售机构利用其自身柜台或者其他交易系统办理基金份额认购业务的基金销售机构和场所。通过该等场所办理基金份额的认购也称为场外认购。

42、会员单位：指具有基金销售业务资格并经上海证券交易所和中国证券登记结算有限责任公司认可的上海证券交易所会员单位。

43、登记业务：指基金登记、存管、过户、清算和结算业务，具体内容包括投资人相关账户的建立和管理、基金份额登记、基金销售业务的确认、清算和结算、代理发放红利、建立并保管基金份额持有人名册和办理非交易过户等。

44、登记机构：指办理登记业务的机构。本基金的登记机构为中国证券登记结算有限责任公司。

45、基金登记结算系统：指中国证券登记结算有限责任公司开放式基金登记结算系统，通过场外销售机构认购的基金份额登记在本系统。

46、证券登记结算系统：指中国证券登记结算有限责任公司上海分公司证券登记结算系统，通过场内会员单位认购、买入的基金份额登记在本系统。

47、上海证券账户：指投资人在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开设的上海证券交易所人民币普通股票账户（即 A 股账户）或证券投资基金账户，基金投资者通过上海证券交易所办理基金交易、场内认购等业务时需持有上海证券账户。

48、基金账户：指投资人通过场外销售机构在中国登记结算有限责任公司注册的、用于记录其持有的、基金管理人所管理的基金份额余额及其变动情况的账户。

49、基金交易账户：指销售机构为投资人开立的、记录投资人通过该销售机构办理认购、基金交易、转托管等业务而引起的基金份额变动及结余情况的账户。

50、上市交易：指投资者通过上海证券交易所会员单位以集中竞价等方式买卖基金份额的行为。

51、认购：指在基金募集期内，投资人根据基金合同和招募说明书的规定申请购买基金份额的行为。

52、转托管：指基金份额持有人在本基金的不同销售机构之间实施的变更所持基金份额销售机构的操作，包括系统内转托管和跨系统转托管。

53、系统内转托管：指基金份额持有人将持有的基金份额在基金登记结算系统内不同销售机构（网点）之间进行转托管的行为或在证券登记结算系统内不同会员单位（交易单元）之间进行指定关系变更的行为。

54、跨系统转托管：指基金份额持有人将持有的基金份额在基金登记结算系统和证券登记结算系统之间进行转托管的行为。

55、基金资产总值/基金总资产：指基金拥有的不动产资产支持证券（包含应纳入合并范围的各会计主体所拥有的资产）、其他各类证券、银行存款本息和基金应收款项以及其他投资所形成的价值总和，即基金合并财务报表层面计量的总资产。

56、基金资产净值/基金净资产：指基金总资产减去基金负债后的价值，即基金合并财务报表层面计量的净资产。

57、基金份额净值：指估值日基金资产净值除以估值日基金份额总数的价值。

58、基金资产估值：指计算评估基金资产和负债的价值，以确定基金资产净值和基金份额净值的过程。

59、估值日：本基金的估值日为基金合同生效后每年 6 月 30 日及 12 月 31 日，以及法律法规规定的其他日期。

60、基金可供分配金额：指在基金合并利润表中净利润基础上进行合理调整后的金额，相关计算调整项目至少包括不动产项目资产的公允价值变动损益、折旧与摊销，同时应当综合考虑项目公司持续发展、偿债能力和经营现金流等因素，具体按中国证券投资基金业协会颁布的《公开募集不动产投资信托基金（REITs）运营操作指引（试行）》（包括颁布机关对其不时做出的修订）和基金合同、招募说明书等执行。

61、基金收益：指基金投资所得不动产资产支持证券投资收益、债券利息、买卖证券价差、银行存款利息、已实现的其他合法收入及因运用基金财产带来的成本和费用的节约。

62、扩募：指在基金存续期间内，经履行变更注册程序、取得基金份额持有人大会表决通过并报中国证监会备案后，基金启动新一轮基金份额募集及通过资产支持专项计划持有新的不动产项目的交易；具体扩募安排根据前述基金份额持有人大会决议确定。

63、权益登记日：指根据基金合同约定确定的某一日，以便明确在该日持有基金份额的基金份额持有人。

64、《可供分配金额测算报告》：指基金管理人就不动产基金编制的可供分配金额测算报告，该报告经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审核（审核报告号为致同专字(2026)第 331A017892 号）。

65、《法律意见书》：指由北京天达共和律师事务所出具的《北京天达共和律师事务所关于申请募集注册中金温州公用水利封闭式基础设施证券投资基金的法律意见书》。

（二）资产支持专项计划层面涉及的主要定义

1、资产支持证券管理人/计划管理人/专项计划管理人/中金公司：指中国国际金融股份有限公司，或按《标准条款》约定另行选任作为计划管理人的继任者。

2、资产支持证券托管人/中国农业银行：指专项计划及资产支持证券的托管人。就本专项计划而言，指中国农业银行股份有限公司，或根据专项计划文件任命的作为计划托管人的继任机构。

3、监管银行：就本专项计划而言，指根据《项目公司资金监管协议》及《SPV 监管协议》的约定担任监管银行的中国农业银行温州鹿城支行，或根据该协议的约定任命的作为监管银行的继任主体。

4、登记托管机构：指中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。

5、法律顾问/天达共和：指符合法律法规规定的条件，为不动产基金和本专项计划提供法律咨询服务的律师事务所，不动产基金和本专项计划的法律顾问为北京天达共和律师事务所及其继任机构。

6、审计机构/会计师事务所/致同：指符合法律法规规定的条件，为不动产基金和本专项计划提供会计/审计服务的会计师事务所，不动产基金和专项计划的审计机构为致同会计师事务所（特殊普通合伙）。

7、财务顾问/中金公司：指基金管理人聘请的取得保荐业务资格的证券公司，对不动产项目进行尽职调查、出具财务顾问报告或受托办理不动产基金份额发售的路演推介、询价、定价、配售等相关业务活动。本基金首次发售时，指中国国际金融股份有限公司。

8、评估机构/中铭国际：指符合法律法规规定的条件，为不动产基金和本专项计划持有的不动产项目提供资产评估服务的专业评估机构，不动产基金和本专项计划的评估机构为中铭国际资产评估（北京）有限责任公司及其继任机构。

9、其他参与机构：指为本基金提供专业服务的评估机构、会计师事务所、律师事务所等专业机构。

10、资产支持证券投资者/投资者：指按照资产管理合同的约定，认购资产支持证券，将其合法拥有的人民币资金委托给资产支持证券管理人管理、运用，并按照其取得的资产支持证券享有专项计划收益、承担专项计划资产风险的主体。

11、资产支持证券持有人：指任何持有资产支持证券的投资者，包括首次认购、扩募认购和受让取得资产支持证券的投资者。

12、资产支持证券认购人：指认购专项计划资产支持证券的主体，专项计划设立时认购人为不动产基金。

13、不动产资产支持专项计划/资产支持专项计划/专项计划/本专项计划：指不动产资产支持证券的发行载体。不动产基金拟以初始募集资金投资的专项计划为中金-温州公用水利基础设施资产支持专项计划。

14、资产支持证券/不动产资产支持证券：指计划管理人依据《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》等有关规定，以不动产项目产生的现金流为偿付来源，以不动产资产支持专项计划为载体，依据资产管理合同向投资者发行的代表不动产资产支持专项计划权益份额的有价证券。资产支持证券持有人基于其所持有的资产支持证券享有专项计划利益、承担专项计划资产风险。不动产基金初始设立时拟投资的不动产资产支持证券为中金-温州公用水利基础设施资产支持专项计划的资产支持证券。

15、认购：指投资者在专项计划设立或扩募时交付认购资金购买资产支持证券的行为。基金管理人（代表不动产基金）拟作为资产支持证券投资者在专项计划设立时认购专项计划的全部资产支持证券份额。

16、认购资金：指在专项计划发行期，投资者为认购资产支持证券而向资产支持证券管理人交付的资金。

17、普通分配：指未发生专项计划终止事件的情况下，或在处分启动日后专项计划

未取得处分收入的情况下，专项计划基于回收款向资产支持证券持有人进行的分配。

18、处分分配：指在处分启动日后，按照专项计划处分方案，基于处分取得的收入、回收款等专项计划资产对资产支持证券持有人进行的分配。

19、清算分配：指基于清算后剩余的专项计划资产取得的收入对资产支持证券持有人进行的分配。

20、基础资产：指标的股权和标的债权的统称（为免疑义，包括专项计划对基础资产进行的追加投资）。专项计划扩募后，还包括扩募基础资产。

21、基础资产追加投资：指专项计划受让取得基础资产后对基础资产进行的追加投资，包括但不限于向项目公司提供借款、增资款（如有）及其他投资等。

22、扩募基础资产：指专项计划在扩募设立日将扩募取得的募集资金进行对外投资所获得的专项计划财产及其对应权利，具体类型及范围以专项计划扩募时的实际情况为准。

23、扩募：就专项计划扩募而言，指在专项计划存续期内，由资产支持证券管理人根据《标准条款》第十八条的约定在资产支持证券原有存续规模的基础上向投资者另行发行资产支持证券的情形。

24、吸收合并：指一个公司吸收其他公司为吸收合并，被吸收的公司解散的法律形式，就本专项计划而言，项目公司将根据《吸收合并协议》反向吸收合并 SPV，吸收合并完成后，SPV 解散，SPV 的债务由项目公司承担。

25、扩募不动产项目：指专项计划进行历次扩募时，由项目公司持有的、以扩募资金直接或间接取得的不动产项目的不动产权，具体以专项计划扩募时的实际情况为准。

26、专项计划资产：指《标准条款》规定的属于专项计划所有的全部资产和收益。

27、专项计划资金：指专项计划资产中表现为货币形式的部分。

28、专项计划利益：指专项计划资产扣除专项计划费用后属于资产支持证券持有人享有的利益。

29、回收款：指专项计划在专项计划存续期间取得各类收入，包括但不限于：

(a)专项计划自项目公司和/或 SPV 获得分配的股息、红利等股权投资收益（如有）；

(b)专项计划自项目公司和/或 SPV 获得的《借款合同》项下的应付本金和/或利息；

(c)专项计划资金进行合格投资获得的投资本金、投资收益；

(d)专项计划取得的相关业务参与人支付的违约金等。

30、专项计划费用：指计划管理人合理支出的与专项计划相关的所有税收、费用和其他支出，包括但不限于因其收购、管理和处分专项计划资产而承担的税收（但计划管理人就其收取的专项计划管理费（如有）而应承担的税收除外）和政府收费、证券登记费、计划管理人的管理费（如有）、计划托管人的托管费（如有）、聘请法律顾问的律师费（属于前期费用的律师费除外）、专项计划审计费（属于前期费用的审计费除外）、评估费（属于前期费用的评估费除外）、股权转让协议项下交割审计费用、兑付兑息费、资金汇划费、验资费、银行询证费、发行信息披露费用、执行费用、登记托管机构的登记托管服务费、召开资产支持证券持有人大会的见证费和会务费、专项计划清算费用、计划管理人为行使或履行项目公司股东及债权人权利及义务的费用、为本期资产支持证券发行、挂牌转让之目的而支付的必要费用以及计划管理人须承担的且根据专项计划文件有权得到补偿的其他费用支出。为免疑义，前期费用均不属于专项计划费用。

31、前期费用：指专项计划设立前聘请法律顾问的律师费、聘请评估机构对不动产资产进行评估的评估费、聘请会计师事务所出具专业意见所应付的报酬，不由专项计划承担，不从专项计划资产中支出。

32、执行费用：指因专项计划资产涉及诉讼或仲裁而发生的相关费用，包括但不限于诉讼费、仲裁费、财产保全费、律师费、执行费，以及因诉讼或仲裁之需要而委托中介机构或司法机构进行鉴定、评估等而产生的费用。

33、《标准条款》：指计划管理人为规范专项计划的设立和运作而制订的《中金-温州公用水利基础设施资产支持专项计划标准条款》，以及对该文件的任何有效修改及/或补充。

34、《认购协议》：指在专项计划设立时，计划管理人与资产支持证券投资者签订的《中金-温州公用水利基础设施资产支持专项计划资产支持证券认购协议》，以及对该协议的任何有效修改及/或补充。

35、《风险揭示书》：系作为《认购协议》附件的资产支持证券管理人与资产支持证券投资者签署的《中金-温州公用水利基础设施资产支持专项计划风险揭示书》，以

及对该等文件的任何有效修改及/或补充。

36、《计划说明书》：指计划管理人制作的《中金-温州公用水利基础设施资产支持专项计划说明书》，以及对该文件的任何有效修改及/或补充。

37、资产管理合同：指《标准条款》《认购协议》和《计划说明书》一同构成计划管理人与投资者之间的资产管理合同。

38、《专项计划托管协议》/《资产支持证券托管协议》：指计划管理人与计划托管人签订的《中金-温州公用水利基础设施资产支持专项计划托管协议》，以及对该协议的任何有效修改及/或补充。

39、《SPV 股权转让协议》：指原始权益人、计划管理人（代表专项计划）、SPV 就 SPV 的股权转让签署的《温州珊溪水库基础设施管理有限公司股权转让协议》及其任何有效修改及/或补充。

40、《项目公司股权转让协议》：指原始权益人、SPV、项目公司就项目公司的股权转让签署的《浙江珊溪水利水电开发有限责任公司股权转让协议》及其任何有效修改及/或补充。

41、《股权转让协议》：依据上下文文义而定，单指或合指《项目公司股权转让协议》与《SPV 股权转让协议》。

42、《SPV 股东借款合同》：指计划管理人（代表专项计划）与 SPV 之间签署的《温州珊溪水库基础设施管理有限公司股东借款合同》及其任何有效修改及/或补充。

43、《债权债务确认协议》：指项目公司吸收合并 SPV 后，计划管理人与项目公司（为避免疑义，指 SPV 与项目公司吸收合并后的主体）签署的《债权债务确认协议》及其任何有效修改及/或补充。

44、《借款合同》：依据上下文文义而定，单指或合指《SPV 股东借款合同》和/或《债权债务确认协议》。

45、《吸收合并协议》：指由项目公司与 SPV 就项目公司吸收合并 SPV 事宜签署的《浙江珊溪水利水电开发有限责任公司（作为吸收方）与温州珊溪水库基础设施管理有限公司（作为被吸收方）之吸收合并协议》及其任何有效修改及/或补充。

46、《项目公司资金监管协议》/《账户监管协议》：指基金管理人（代表公募基

金）、监管银行、计划管理人与项目公司签署的《中金温州公用水利封闭式基础设施证券投资基金项目公司账户监管协议》及其任何有效修改及/或补充。

47、《SPV 监管协议》:指基金管理人（代表公募基金）、计划管理人、监管银行与 SPV 签署的《中金温州公用水利封闭式基础设施证券投资基金 SPV 账户监管协议》及其任何有效修改及/或补充。

48、《监管协议》：依据上下文文义而定，单指或合指《SPV 监管协议》和/或《项目公司资金监管协议》。

49、专项计划文件：指与专项计划有关的主要文件及募集文件，就不动产基金拟以初始募集资金投资的专项计划而言，包括但不限于《计划说明书》《标准条款》《认购协议》《专项计划托管协议》《监管协议》《股权转让协议》《借款合同》《吸收合并协议》。

50、项目公司监管账户：指项目公司在监管银行开立的主要用于收取计划管理人（代表专项计划）发放的股东借款、专项计划增资款（如涉及）、归集项目公司现金资产、收取项目公司运营收入（包括项目公司因持有不动产资产而取得的所有供水收入、供电收入及其他合法经营业务而产生的收入）、收取外部借款（如有）、收取处分收入（如有）、收取运营管理费（如有），向项目公司基本账户拨付项目公司运营资金、资本性支出、支付项目公司的税费（电子税务局三方扣款协议）及应退押金、向项目公司基本账户拨付《运营管理服务协议》项下运营管理费等支出款项，支付托收费用（为免疑义，托收费用是指根据项目公司与监管银行签署的《委托收款付款授权书》或其他委托收款相关协议以及项目公司与为不动产资产供电供水的供电公司、供水公司签署的费用结算相关协议，按约定频率由项目公司银行账户自动缴纳的电费及水费，如有），偿还股东借款本金和利息、偿还外部借款（如有）、向股东分配股息红利、进行合格投资等的人民币资金账户。

51、SPV 监管账户：指 SPV 公司在监管银行开立或受监管银行监管的主要用于收取计划管理人根据《SPV 借款合同》发放的股东借款、计划管理人根据《增资协议》支付的增资款、收取处分收入（如有）、支付标的股权收购价款、发放《项目公司借款合同》项下股东借款并收取相关股东借款本息（如有）、支付相关税费、在吸收合并完成前偿还股东借款本金和利息、向其股东分配股息红利（如有）、进行合格投资等的人民

币资金账户。具体账户信息以《SPV 监管协议》的约定为准。

52、项目公司支出账户：指项目公司在监管银行处开立的专门用于支付项目公司运营资金、资本性支出、支付项目公司的税费（电子税务局三方扣款协议）及应退押金、支付《运营管理服务协议》项下运营管理费、吸收合并后支付 SPV 公司应付款项、收取项目公司监管账户拨付的资金及基金管理人认可的其他款项（为免疑义，所谓“基金管理人认可的其他款项”，具体是指因退税、账户结息等必须由基本账户直接收款的款项，如收到此类款项，项目公司不得随意动用，应及时向项目公司监管账户调拨该等款项）；如经运营管理机构与基金管理人友好协商并书面同意，基金管理人认可的其他款项也可留存在项目公司基本账户冲抵部分当期应拨付的运营资金、资本性支出、支付项目公司的税费（电子税务局三方扣款协议）及应退押金或运营管理费等按照当期资金拨付预算应拨付的金额），并向监管账户划付剩余留存资金的人民币资金账户。除前述资金外，原则上基本账户不得作为任何资金的收款账户。

53、募集资金专户：指资产支持证券管理人开立的专用于专项计划发行期接收、存放投资者交付的认购资金的人民币资金账户。

54、专项计划账户：指资产支持证券管理人以专项计划的名义在资产支持证券托管人开立的人民币资金账户。专项计划的相关货币收支活动，包括但不限于接收募集资金专户划付的认购资金、接收回收款及其他应属专项计划的款项、支付基础资产购买价款、进行基础资产追加投资、进行合格投资、支付专项计划利益及专项计划费用，均必须通过该账户进行。

（三）不动产项目层面涉及的主要定义

1、不动产项目/目标不动产项目：指本基金根据《基金指引》通过资产支持专项计划持有的项目公司、不动产资产的合称。本基金初始设立时的不动产项目为通过专项计划持有的项目公司、不动产资产的合称。

2、项目公司/不动产项目公司：指浙江珊溪水利水电开发有限责任公司（简称“珊溪公司”）。

3、SPV 公司/SPV：指温州珊溪水库基础设施管理有限公司。

4、标的股权：就本专项计划而言，指（1）计划管理人（代表专项计划）持有的 SPV100%股权；（2）计划管理人（代表专项计划）通过 SPV 间接持有的项目公司 100%股权；

及（3）《吸收合并协议》项下的吸收合并完成后计划管理人（代表专项计划）直接持有的项目公司 100%股权的统称。

5、标的债权/股东借款：就本专项计划而言，指相应（1）《SPV 股东借款合同》项下的计划管理人（代表专项计划）对 SPV 享有的债权；（2）《吸收合并协议》项下的吸收合并完成后计划管理人（代表专项计划）基于《SPV 股东借款合同》对项目公司享有的债权；以及（3）计划管理人（代表专项计划）直接或间接对项目公司享有的其他债权（如有）的统称。

6、不动产资产/目标不动产资产：指不动产基金所投资的符合《基金指引》规定的资产，指浙江省飞云江珊溪水利枢纽工程项目，包括枢纽主体工程珊溪水库（含水电站）工程和下游配套工程赵山渡引水工程（原名滩脚引水工程）两部分。

7、特定资产：指以下资产之一：

(a)专项计划持有的基础资产及对基础资产的追加投资权益；

(b)项目公司持有的不动产项目。

8、运营收入：指项目公司运营不动产项目而取得的所有收入（含税），包括但不限于（1）因不动产资产的运营、管理而取得的收入；（2）其他合法经营业务而产生的收入。前述收入按照已确认为财务报表实收收入的金额计算，如发生退款，则扣减相应金额。

9、运营支出：指项目公司为运营不动产项目而承担的运营和管理支出、税收和费用的合称，包括但不限于（1）为不动产项目购买足够的商业保险而产生的保险费；（2）为提升不动产资产的收益能力和市场竞争力而购置的固定资产、无形资产及进行必要的升级改造而产生的资本性支出；（3）项目公司在日常生产、经营及交易活动过程中，根据国家法律法规的规定，必须由项目公司向国家税务机关支付的各种税收和费用；（4）项目公司根据经营管理需要直接聘用人员所对应的人工成本（如有）；（5）运营管理过程中发生的须由项目公司直接支付且按照支出审批流程批准的其他合理费用以及经项目公司审批通过的其他合理的费用。

10、运营管理费：指运营管理机构根据《运营管理服务协议》的约定向项目公司或基金管理人收取的运营管理费，具体以《运营管理服务协议》约定为准。

二、法律法规的相关定义

1、《基金法》：指 2003 年 10 月 28 日经第十届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过，经 2012 年 12 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议修订，自 2013 年 6 月 1 日起实施，并经 2015 年 4 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议《全国人民代表大会常务委员会关于修改<中华人民共和国港口法>等七部法律的决定》修正的《中华人民共和国证券投资基金法》及颁布机关对其不时做出的修订。

2、《基金指引》：指中国证监会 2020 年 8 月 6 日颁布并实施的《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》及颁布机关对其不时做出的修订。

3、《公募基金销售办法》：指中国证监会 2020 年 8 月 28 日颁布、同年 10 月 1 日实施的《公开募集证券投资基金销售机构监督管理办法》及颁布机关对其不时做出的修订。

4、《公募基金信息披露办法》：指中国证监会 2019 年 7 月 26 日颁布、同年 9 月 1 日实施的，并经 2020 年 3 月 20 日中国证监会《关于修改部分证券期货规章的决定》修正的《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》及颁布机关对其不时做出的修订。

5、《公募基金运作办法》：指中国证监会 2014 年 7 月 7 日颁布、同年 8 月 8 日实施的《公开募集证券投资基金运作管理办法》及颁布机关对其不时做出的修订。

6、《业务规则》：指上海证券交易所、中国证券登记结算有限责任公司、中国证券投资基金业协会、中国证券业协会、中金基金管理有限公司、基金销售机构的相关业务规则，包括但不限于《上海证券交易所交易规则》、《上海证券交易所证券投资基金上市规则》、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务办法（试行）》、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 1 号——审核关注事项（试行）》、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 2 号——发售业务（试行）》、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 3 号——扩募及新购入不动产（试行）》、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 5 号——临时报告（试行）》、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 6 号——年度报告（试行）》、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）

规则适用指引第 7 号——中期报告和季度报告（试行）》等规则及对其不时做出的修订；上海证券交易所、中国证券登记结算有限责任公司、中国证券投资基金业协会、中国证券业协会发布的相关通知、指引、指南。

7、《上交所不动产基金业务办法》：指上海证券交易所于 2025 年 12 月 31 日颁布并实施的《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务办法（试行）》。

8、《上交所基金上市规则》：指上海证券交易所于 2007 年 8 月 29 日修订并发布的《上海证券交易所证券投资基金上市规则》。

三、其他定义

1、中国证监会：指中国证券监督管理委员会。

2、银行业监督管理机构：指中国人民银行和/或国家金融监督管理总局。

3、有权机构：指依法或根据合法、充分的授权，对特定事项拥有行政管理权或其他监管职能的行政机关或其他机构，包括但不限于政府及政府部门。

4、适用法律/法律法规/中国法律：指中国现行有效并公布实施的法律、行政法规、规章、规范性文件以及对本基金相关事项具有普遍约束力的有权机构决定、决议、通知等。

5、中国：指中华人民共和国。

6、元：指人民币元。

7、交易日：指上海证券交易所的正常交易日。

8、规定媒介：指符合中国证监会规定条件的用以进行信息披露的全国性报刊及《公募基金信息披露办法》规定的互联网网站（包括基金管理人网站、基金托管人网站、中国证监会基金电子披露网站）等媒介。

9、不可抗力：指本基金合同当事人不能预见、不能避免且不能克服的客观事件。

第一部分　招募说明书概要及风险因素

一、招募说明书概要

本概要仅对招募说明书全文作扼要提示。投资者作出投资决策前，应当认真阅读招募说明书正文和附件。

（一）重大事项提示

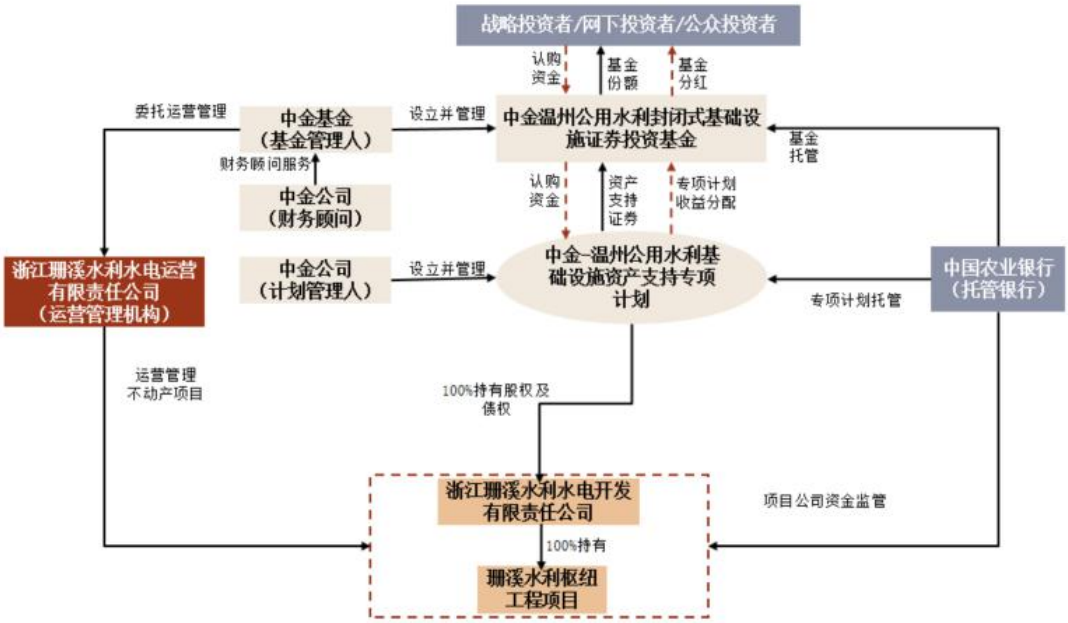
本基金主要投资于以综合水利设施类不动产项目为最终投资标的的资产支持专项计划。本基金在投资运作、交易等环节的主要风险包括不动产基金的特有风险及基金投资的其他风险。其中，（1）不动产基金的特有风险，包括但不限于与不动产项目相关的行业风险（政策风险；不动产项目管理及市场风险；《电力业务许可证》、《取水许可证》续期风险；《并网调度协议》、《购售电合同》、《原水销售合同》的延期、续签风险；供水量及发电量波动的风险；原水销售价格调整的风险；电价调整及市场化交易政策变动的风险等）；项目投资和运营的相关风险（基金首次投资的交易风险；不动产项目运营风险；估值与现金流预测的风险；不动产项目运营管理机构的解聘及更换风险；原始权益人及其关联方持有份额比例较高导致的基金治理风险；未来潜在扩募发售及新购入不动产项目相关的风险；处置风险；不动产项目经营期届满，原始权益人无偿受让项目公司股权相关的风险；关联交易风险；同业竞争和利益冲突风险等），及其他与不动产基金相关的特别风险（集中投资风险；流动性风险；募集失败风险；基金管理人的管理风险；运营管理机构的尽职履约风险；计划管理人、托管人尽职履约风险；税收政策调整可能影响基金份额持有人收益的风险；专项计划等特殊目的载体提前终止风险；意外事件、安全生产事故及不可抗力风险；外部借款风险等）；（2）其他一般性风险因素，包括但不限于基金价格波动风险；暂停上市或终止上市风险；相关参与机构的操作及技术风险；基金运作的合规性风险；证券市场风险等。具体请见本招募说明书“第一部分 招募说明书概要及风险因素”之“二、风险因素”。

（二）不动产基金整体架构

本基金基金合同生效且项目公司完成吸收合并 SPV 后，首次投资的不动产资产支持证券为“中金-温州公用水利基础设施资产支持专项计划资产支持证券”，并通过持有该资产支持证券全部份额，进而持有不动产资产所属的项目公司的全部股权和对该等已

持有项目公司的全部股东债权。不动产资产系项目公司依法运营的珊溪水利枢纽工程项目。

图 1-1-1：基金整体架构图



（三）基金发行概况及本次发行的中介机构基本情况

表 1-1-1：基金发行概况及中介机构基本情况

基本情况	
基金名称	中金温州公用水利封闭式基础设施证券投资基金
专项计划名称	中金-温州公用水利基础设施资产支持专项计划
不动产项目业态	综合水利设施
基金投资标的	中金-温州公用水利基础设施资产支持专项计划资产支持证券
基金存续期限	自基金合同生效日起 30 年
专项计划期限	自专项计划设立日起 30 年
预计基金募集份额（亿份）	中国证监会准予本基金募集的基金份额总额为【】亿份
预计募集规模（亿元）	23.36 亿元
不动产项目估值（亿元）	28.36 亿元
净现金流分派率/内部收益率 IRR	预测现金分派率：2026 年 4-12 月为 3.90%（年化后为 5.20%），2027 年为 5.33%；全周期 IRR 为 5.11%。
基金收益预计分配频率和分配比例	在符合有关基金分红条件的前提下，本基金应当将 90%以上合并后基金年度可供分配金额分配给投资者，每年不少于 1 次，若基金合同生效不满 6 个月可不进行收益分配

基本情况	
回收资金用途	本次净回收资金拟用于投资温州滨海净水厂及配套管网工程项目、乐清市仙溪水厂工程项目、文成县大峃镇樟山自来水厂新建工程项目、龙港市珊溪引水工程项目、舟山市普陀 2#海上风电场项目、浙江松阳抽水蓄能电站项目和祁门县供排水一体化项目，实际将根据项目进展情况和募集资金实际到位情况选择前述项目进行投资或其他符合政策法律要求的新增项目进行投资。
原始权益人及其同一控制下关联方拟持战配比例	不低于本次基金份额发售数量的 20%
预计是否出表	否
特殊条款	无
参与人概况	
基金管理人	中金基金管理有限公司
专项计划管理人	中国国际金融股份有限公司
托管人	中国农业银行股份有限公司
财务顾问	中国国际金融股份有限公司
原始权益人	温州市水务集团有限公司、浙江浙财资本管理有限公司、浙江省新能源投资集团股份有限公司、钱江水利开发股份有限公司
原始权益人企业性质	温州市水务集团有限公司、浙江浙财资本管理有限公司、浙江省新能源投资集团股份有限公司为地方国有企业；钱江水利开发股份有限公司无实际控制人，主要国有股东包含中央企业与地方国有企业
原始权益人所属行业	温州市水务集团有限公司：建筑业>建筑装饰、装修和其他建筑业>建筑装饰和装修业 浙江浙财资本管理有限公司：租赁和商务服务业>商务服务业>组织管理服务>投资与资产管理 浙江省新能源投资集团股份有限公司：电力、热力、燃气及水生产和供应业>电力、热力生产和供应业>电力生产>太阳能发电 钱江水利开发股份有限公司：电力、热力、燃气及水生产和供应业>电力、热力生产和供应业>电力生产
原始权益人注册地	温州市水务集团有限公司：浙江省温州市瓯海区南白象街道瓯越大道 1990 号 浙江浙财资本管理有限公司：浙江省杭州市拱墅区绿地运河商务中心 5 幢 603 室 浙江省新能源投资集团股份有限公司：浙江省杭州市上城区凯旋街道凤起东路 8 号 钱江水利开发股份有限公司：浙江省杭州市西湖区梧桐支路 9 号 9 幢 13 层
原始权益人控股股东和持股比例	温州市水务集团有限公司：温州市公用事业发展集团有限公司，持股比例为 100% 浙江浙财资本管理有限公司：浙江省财开集团有限公司，持股比例为 100% 浙江省新能源投资集团股份有限公司：浙江省能源集团有限公司，持股比例为 59.88%

基本情况	
	钱江水利开发股份有限公司：中国水务投资集团有限公司，持股比例为 32.54%
原始权益人实控人	温州市水务集团有限公司：温州市国资委 浙江浙财资本管理有限公司：浙江省财政厅 浙江省新能源投资集团股份有限公司：浙江省国资委 钱江水利开发股份有限公司：无实际控制人
原始权益人上市地点和股票代码（如有）	浙江省新能源投资集团股份有限公司：上交所主板上市公司，股票代码 600032.SH 钱江水利开发股份有限公司：上交所主板上市公司，股票代码 600283.SH
运营管理机构	浙江珊溪水利水电运营有限责任公司
运营管理机构注册地	浙江省温州市鹿城区滨江街道黎明西路 1 号七层
运营管理机构经营地	浙江省温州市鹿城区滨江街道黎明西路 1 号七层
重要现金流提供方（如有）	温州市水务集团有限公司
资产评估机构	中铭国际资产评估（北京）有限责任公司
基金法律顾问	北京天达共和律师事务所
专项计划法律顾问	北京天达共和律师事务所
审计不动产项目财务情况的会计师事务所	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
审核基金可供分配金额测算报告的会计师事务所	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
现金流测算机构	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
流动性服务商	本基金上市期间，基金管理人将选定不少于 2 家流动性服务商为不动产基金提供双边报价等服务

（四）不动产项目概况

表 1-1-2：不动产项目概况

项目	珊溪水利枢纽工程项目
不动产项目名称	珊溪水利枢纽工程项目
不动产项目业态	综合水利设施
项目所在地	浙江省温州市文成县、泰顺县、瑞安市、瓯海区、平阳县
资产范围	（1）珊溪水利枢纽工程项目范围：温州市文成县珊溪镇等、泰顺县百丈镇等、瑞安市高楼镇、桐浦镇等、瓯海区、平阳县。 （2）水库至温州市方向渠系（线性工程）范围：高楼镇至温州市瓯海区陈岙管理站。 （3）水库至瑞安市方向渠系（线性工程）范围：高楼镇至瑞安市山根管理站。 （4）水库至平阳、龙港方向渠系（线性工程）范围：高楼镇至平阳县西岙管理站。

项目	珊溪水利枢纽工程项目
建设内容和规模	包括枢纽主体工程珊溪水库（含水电站）工程和下游配套工程赵山渡引水工程（原名滩脚引水工程）两部分。 珊溪水库（含水电站）工程由钢筋混凝土面板堆石坝、溢洪道、泄洪洞、引水隧洞、发电厂房、升压站、开关站和牛坑溪排水建筑物等建筑物组成；设计最大坝高 132.5 米，正常蓄水位为 142.0 米，总库容为 18.24 亿立方米，水电站装机 200 兆瓦。赵山渡引水工程（原名滩脚引水工程）由引水枢纽工程和输水渠系工程两部分组成。引水枢纽工程位于温州瑞安市高楼镇西北的赵山渡，由右岸混凝土重力坝、16 孔泄洪闸（包括厂闸间空箱隔墩、发电厂房、左岸混凝土重力坝）等组成；赵山渡水库（即赵山渡引水枢纽工程）正常蓄水位为 22.0 米，总库容为 3414 万立方米，正常库容 2785 万立方米，电站装机 20 兆瓦。输水渠系建筑物由进水闸（引水闸）、总干渠、北干渠、南干渠、温州分渠和瑞北分渠等六部分组成，总长 62.85 公里，设计流量 36 立方米/秒，加大流量 39 立方米/秒，批准的取水许可量为 6.23 亿立方米/年。
建筑面积和可供出租或者经营使用面积（如有）	不适用
开竣工时间及投入运营时间	1997 年 9 月开工，2001 年 12 月投入运营，2010 年 11 月竣工验收
使用期限	至 2056 年 8 月 31 日
剩余年限	自 2026 年 8 月 31 日起，剩余经营期限为 30 年
用地性质	划拨用地
可供分配金额测算	预测可供分配金额：2026 年 4-12 月为 9,104.21 万元，2027 年为 12,456.92 万元； 预测现金分派率：2026 年 4-12 月为 3.90%（年化后为 5.20%），2027 年为 5.33%；预测全周期 IRR 为 5.11%
投保情况（投保险种、投保金额、投保期限）	已投保财产一切险、机器损坏险、营业中断险、公众责任险、船舶险、无人机及机场保险六大险种，其中： （1）财产一切险：保险金额 38.896 亿元，保险价值按出险时重置价值计算； （2）机器损坏险：保险金额 4.4198 亿元，保险价值按出险时重置价值计算； （3）营业中断险：保险金额 1.75 亿元，免赔期 15 天； （4）公众责任险：累计责任限额 1,000 万元，每次事故责任限额 300 万元； （5）船舶险：保险金额按船舶实际价值确定； （6）无人机及机场保险：包含机身险、第三者责任险（单台无人机第三者责任限额 100 万元）。 以上险种的保险期限均自 2026 年 8 月 1 日起至 2027 年 7 月 31 日，由中国太平洋财产保险股份有限公司温州分公司、中国人民财产保险股份有限公司温州市分公司联合承保。
项目权属	1、项目公司合法持有珊溪水利枢纽工程项目涉及的珊溪水库（含水电站）工程和赵山渡引水工程建（构）筑物的房屋所有权及其占用范围内的国有土地使用权，及用于发电的生产设备，包括机组、机器、设备、零备件和配件以及其他动产的所有权。

项目	珊溪水利枢纽工程项目
	2、项目公司持有珊溪水利枢纽项目的所有权及经营权，并已取得《取水许可证》和《电力业务许可证》，其通过与受水方签署供水协议、与电网企业签署购售电合同而享有收费权。 3、标的不动产项目不存在权属方面的重大经济或法律纠纷。
他项权利（如有）	无权利限制与负担。

（五）不动产项目经营情况

1、行业及区域竞争情况

在本项目的供水区域内，设计供水量大于 20 万立方米/天的水利设施（水库）项目仅包括泽雅水库。泽雅水库位于戍浦江泽雅镇林岙村上游 400 米处，水库集水面积 102 平方千米，多年平均年径流量为 1.38 亿立方米，是温州市区第二大水源。泽雅水库目前由主要原始权益人控股股东运营管理，本项目与泽雅水库的竞争性分析详见本招募说明书“第五部分 不动产基金”之“三、关联交易与利益冲突”之“（四）利益冲突”。

2、主要经营指标

珊溪水利枢纽工程包括枢纽主体工程珊溪水库（含水电站）工程和下游配套工程赵山渡引水工程（原名滩脚引水工程）两部分。珊溪水库（含水电站）工程由钢筋混凝土面板堆石坝、溢洪道、泄洪洞、引水隧洞、发电厂房、升压站、开关站和牛坑溪排水建筑物等建筑物组成；设计最大坝高 132.5 米，正常蓄水位为 142.0 米，总库容为 18.24 亿立方米，水电站装机 200 兆瓦。赵山渡引水工程（原名滩脚引水工程）由引水枢纽工程和输水渠系工程两部分组成。引水枢纽工程位于温州瑞安市高楼镇西北的赵山渡，由右岸混凝土重力坝、16 孔泄洪闸（包括厂闸间空箱隔墩、发电厂房、左岸混凝土重力坝等组成；赵山渡水库（即赵山渡引水枢纽工程）正常蓄水位为 22.0 米，总库容为 3,414 万立方米，正常库容 2,785.00 万立方米，电站装机 20 兆瓦。输水渠系建筑物由进水闸（引水闸）、总干渠、北干渠、南干渠、温州分渠和瑞北分渠等六部分组成，总长 62.85 公里，设计流量 36 立方米/秒，加大流量 39 立方米/秒，批准的取水许可量为 6.23 亿立方米/年。

表 1-1-3：最近三年及一期项目公司财务指标

项目	2026 年 1-3 月	2025 年	2024 年	2023 年
总资产（万元）	180,376.33	181,319.75	185,368.17	184,694.12
资产负债率（%）	33.09	32.59	32.35	33.55
营业毛利率（%）	22.32	33.46	35.50	29.85
营业收入（万元）	10,964.77	51,975.94	56,092.87	50,094.27
营业成本（万元）	8,517.93	34,584.63	36,181.66	35,140.59
净利润（万元）	695.41[1]	7,892.09	9,470.52	7,582.18
EBITDA（万元）	2,951.95	19,476.21	22,117.83	18,819.65
大幅波动/持续为负等异常情况（如有）	无	无	无	无

注：息税折旧摊销前利润（EBITDA）=净利润＋所得税费用＋固定资产折旧＋使用权资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销+计入财务费用的利息支出＋公允价值变动损失/－公允价值变动收益，下同。

表 1-1-4：最近三年及一期项目公司经营指标

项目经营指标	2026 年 1-3 月	2025 年	2024 年	2023 年
生产生活供水量（万立方米）	9,738.98	35,413.95	36,795.00	38,448.00
生产生活供水价格[2]（含税）（元/立方米）	0.99	0.99	0.99	0.99
生态供水量（万立方米）	4,493.97	17,025.03	23,263.00	24,932.00
生态供水价格[3]（含税）（元/立方米）	0.06	0.06	0.06	0.06
上网电量（千瓦时）	35,698,317.00	401,381,437.80	443,230,184.00	297,705,313.00
供电价格（含税）[4]（元/千瓦时）	0.5196	0.5196	0.5196	0.5196

表 1-1-5：最近三年及一期项目公司收入结构

（万元）			2026 年 1-3 月	2025 年	2024 年	2023 年
营业收入		金额	10,964.77	51,975.94	56,092.87	50,094.27
供水收	供水收入合计[5]	金额	9,326.23	34,113.05	35,713.15	36,405.78

[1] 最近一期净利润有所下滑，主要系第一季度在整年内为传统枯水期，发电收入季节性偏低，而折旧、人工、维护等固定成本支出刚性，未随收入同步缩减。

[2] 生产生活供水包括城镇供水、农村/集镇供水，农村/集镇供水整体占比极低，此处生产生活供水价格为城镇供水价格和部分集镇供水价格。

[3] 此处生态供水价格为非灌溉生态供水价格。

[4] 政府定价电量的售电价格，不含电力现货市场交易价格。

[5] 因供水至终端用户过程中存在少量自然损漏，此处收入为售水主体珊溪公司分摊小部分损漏成本后的实际收入。

（万元）			2026 年 1-3 月	2025 年	2024 年	2023 年
入		占比	85.06%	65.63%	63.67%	72.67%
	其中：生产生活供水	金额	9,142.14	33,335.04	34,737.39	35,359.97
		占比	83.38%	64.14%	61.93%	70.59%
	其中：生态供水	金额	184.09	778.01	975.75	1,045.80
		占比	1.68%	1.50%	1.74%	2.09%
供电收入		金额	1,638.54	17,862.88	20,379.72	13,688.49
		占比	14.94%	34.37%	36.33%	27.33%

3、重要现金流提供方与关联收入

（1）重要现金流提供方

温州市水务集团有限公司为重要现金流提供方，具体重要现金流提供方相关信息详见“第二部分 不动产项目”之“一、不动产项目概况”之“（九）重要现金流提供方”。

（2）关联收入

关联方收入占项目总收入的比例为 66.09%，具体关联交易详见“第五部分 不动产基金”之“三、关联交易与利益冲突”之“（二）报告期关联交易”。

（六）不动产项目资产评估及现金流预测情况

1、不动产项目资产评估及现金流预测表

表 1-1-6：不动产项目资产评估及现金流预测概况

项目	珊溪水利枢纽工程项目
收益年限	30 年
评估方法	收益法
估值规模	283,611.91 万元
评估增值率	65.92%
预测现金流年复合增长率	2.39%
折现率	6.09%
内部收益率 IRR	5.11%

注 1：增值率=（截至 2026 年 3 月 31 日评估值-截至 2026 年 3 月 31 日账面价值）/截至 2026 年 3 月 31 日账面价值

注 2：预测现金流年复合增长率=（（最后一个完整预测自然年度净现金流/第一个完整预测自然年度

净现金流）^（1/年数）-1）*100%，不动产项目第一个完整预测自然年度为 2027 年，最后一个完整预测自然年度为 2055 年.

2、压力测试情况表

根据对供水量和发电量、原水费和电价、主营业务成本、折现率的敏感性分析可知，在变量幅度相同的情况下，供水量和发电量、原水费和电价对评估值的敏感性程度最大；其次是主营业务成本；最后是折现率。具体如下表：

表 1-1-7：不动产项目资产评估值压力测试情况表

项目	变量幅度	评估值（万元）	评估值变化幅度
供水量、发电量	10%	363,154.21	28.05%
	5%	323,383.04	14.02%
原水费、电价	10%	363,301.41	28.10%
	5%	323,456.68	14.05%
主营业务成本	10%	247,862.79	-12.60%
	5%	265,737.35	-6.30%
折现率	10%	263,554.27	-7.07%
	5%	273,303.56	-3.63%
基准	0%	283,611.91	0.00%
供水量、发电量	-10%	204,069.65	-28.05%
	-5%	243,840.79	-14.02%
原水费、电价	-10%	203,922.40	-28.10%
	-5%	243,767.15	-14.05%
主营业务成本	-10%	319,361.02	12.60%
	-5%	301,486.46	6.30%
折现率	-10%	306,064.08	7.92%
	-5%	294,518.20	3.85%

（七）不动产基金治理及运营管理安排情况

1、REITs 治理架构表

表 1-1-8：REITs 治理架构

层级	机制设计要点
持有人大会	基金份额持有人大会由基金份额持有人组成，基金份额持有人的合法授权代表有权代表基金份额持有人出席会议并表决。除基金合同另有约定外，基金份额持有人持有的每一基金份额拥有平等的投票权。 基金成立后，经代表基金份额 10%以上（含 10%）的基金份额持有人或基金管理人提请，经基金份额持有人大会决策可设立日常机构，相关设立方案以届时持有人大会决议及有效的法律法规为准。
基金管理人	（1）设立创新投资部负责不动产基金的研究、投资及运营管理等； （2）设立 REITs 投资决策委员会（简称“REITs 投委会”）负责对不动产基金重大事项的审批决策，REITs 投委会由基金管理人相关高级管理人员、REITs 业务核心骨干等人员组成；REITs 投委会会议应由全体委员的三分之二以上（含本数）出席方可举行。会议由主席负责召集和主持，主席因故缺席时由其指定人员负责召集并主持。每一委员拥有一票表决权，表决形式分为赞成、反对和弃权三种。所有表决事项需经三分之二以上（含三分之二）的赞成票表决通过。 （3）设立运营咨询委员会负责为本基金的投资和运营提供专业咨询意见和建议，以作为基金管理人的决策参考。运营咨询委员会由基金管理人指定的资深 REITs 业务人员、原始权益人提名并经基金管理人同意聘请的具备不动产行业投资或运营管理经验的资深人士，以及基金管理人聘请的具备相关审计、法律、评估等专业能力的人士组成。前述经原始权益人提名的委员不得在本基金所涉项目公司任职或领薪。运营咨询委员会委员的任免由 REITs 投委会决定。
拟任基金经理情况	（1）拟任基金经理情况 本基金拟任基金经理组合为尚元先生、郭瑜女士、陈茸茸女士，其中，尚元先生主要负责投资管理相关的职责工作，郭瑜女士、陈茸茸女士主要负责运营管理相关的职责工作。 尚元先生，理学硕士。历任平安不动产有限公司南京分公司开发助理投资经理、金融产品副经理，安石筑信（上海）建设管理有限公司投资部投资经理，首誉光控资产管理有限公司不动产及基础设施投资事业部投资经理；现任中金基金管理有限公司创新投资部基金经理。尚元先生具备 5 年以上不动产项目投资或运营管理经验，担任本基金投资管理基金经理。 郭瑜女士，工商管理学硕士，历任毕马威华振会计师事务所（上海分所）审计员；安博（中国）管理有限公司高级会计；上海城市地产投资控股有限公司高级经理；皇龙停车发展（上海）有限公司高级经理；新宜（上海）企业管理咨询有限责任公司战略发展副总监；普洛斯投资（上海）有限公司投资并购副总监；现任中金基金管理有限公司创新投资部基金经理。郭瑜女士具备 5 年以上不动产项目投资或运营管理经验，担任本基金运营管理基金经理。 陈茸茸女士，经济学学士，历任皇龙停车发展（上海）有限公司经理；信效商业管理（上海）有限公司高级经理；现任中金基金管理有限公司创新投资部基金经理。陈茸茸女士具备 5 年以上不动产项目投资或运营管理经验，担任本基金运营管理基金经理。 以上人员符合《基金指引》《证券期货经营机构投资管理人员注册登记规则》规定的不动产基金的基金经理任职条件，并通过中国证券投资基金业协会组织的基金经理证券投资法律知识考试（REITs 类）。 （2）拟任基金经理兼任情况 尚元先生已担任中金联东科创 REIT 的基金经理，郭瑜女士已担任中金普洛斯 REIT 和中金湖北科投光谷 REIT 的基金经理，陈茸茸女士已担任中金普洛斯 REIT 和中金湖北科投光谷 REIT 的基金经理。中金联东科创 REIT 于

层级	机制设计要点
	2024 年 10 月 17 日成立，中金普洛斯 REIT 于 2021 年 6 月 7 日成立，中金湖北科投光谷 REIT 于 2023 年 6 月 9 日成立。因此，本基金成立后，尚元先生将同时担任两只不动产基金的基金经理，郭瑜女士和陈茸茸女士将同时担任三只不动产基金的基金经理。 综合考量基金管理人的 REITs 产品数量、兼任基金经理的专业能力、涉及兼任的 REITs 底层资产类型与本基金底层资产的差异性、兼任安排对运管效率的提升、以及基金管理人内部管理安排等因素，基金管理人认为上述兼任安排具有合理性，兼任安排不存在潜在的利益冲突风险、已充分进行相关风险揭示并且设置了有效的风险缓释措施，符合《审核关注事项》的有关要求。
专项计划管理人	专项计划管理人除管理专项计划日常事项等法定职责外，不存在其他特殊安排。
项目公司	项目公司在满足业务实际需求的前提下，总体上应以精简、高效的原则配置人员，不设董事会，设 1 名董事。项目公司设法定代表人、董事、经理、监事、财务负责人，由基金管理人指定人员担任。

2、运管安排表

表 1-1-9：运营管理安排

运营管理机构名称	浙江珊溪水利水电运营有限责任公司
运营管理机构企业性质	地方国有企业
运营管理机构控股股东及持股比例	温州市水务集团有限公司，持股 56.08%
运营管理机构实际控制人	温州市人民政府国有资产监督管理委员会
运营管理机构所属行业	水利管理业
运营管理机构主营业务	水利水电资产运营管理
不动产项目管理经验	运营管理机构所属运营管理团队具有二十多年的综合水利设施生产、投资、建设、运营和管理经验，建立了标准化管理工具和现代化信息管理平台，有能力持续承担温州市珊溪水利枢纽工程的运营管理服务工作。该运营管理团队主要管理人员保持稳定且具有丰富的实际操作经验。
运营管理安排	运营管理服务包括年度经营及预算计划、合同管理、日常运营服务、项目维修维保、保险事项，以及运营管理服务协议约定的其他运营管理服务。 此外，还需协助支持基金管理人完成不动产项目的交割、印章证照管理、财务管理、档案管理，以及运营管理服务协议中约定的其他协助事项等。运营管理机构职责划分详见本招募说明书“第四部分 治理机制与运营管理安排”之“二、运营管理安排”之“（二）运营管理服务协议的主要内容”。
运营管理决策流程	本基金已系统设置运营管理机构、基金管理人、持有人大会等对关键事项的分层决策机制，从而充分发挥各参与主体的优势专长，持续提升存续期管理质效。详见本招募说明书“第四部分 治理机制与运营管理安排”之“一、不动产基金治理机制”之“（一）分层决策机制”。

3、运营管理费用表

表 1-1-10：运营管理费用安排

<table>
<tr><th>运营管理费用</th><th>计费基础</th><th>具体计算方式</th><th>与本项目历史收取情况以及同行业可比项目的对比情况</th></tr>
<tr><td>基础运营管理费</td><td>固定费用</td><td>基础运营管理费 N=M1+M2，N 取值结合历史成本以及未来评估测算情况计算，取值包括两部分：M1 为运营管理机构承担的运营维护管理费，用于覆盖运营管理机构的运营支出及合理报酬。M2 为运营管理机构承担的人工成本及相关税负。</td><td>1、参考本项目历史收取情况取值
2、与已上市的水利类不动产基金基础运营管理费设计原则一致</td></tr>
<tr><td>浮动运营管理费</td><td>运营净收益</td><td>采取层级超额累进的奖励方式，考核净收益完成率，根据不动产项目实际运营净收益确定运营管理机构浮动运营管理费。具体计算方式如下：
<table>
<tr><th>区间</th><th>浮动运营管理费</th><th>备注</th></tr>
<tr><td>C/T＜70%</td><td>(C-0.7T)*10%-0.3T*5%</td><td>从 M1 中扣减相应金额</td></tr>
<tr><td>70%≤C/T＜95%</td><td>(C-T)*5%</td><td>从 M1 中扣减相应金额</td></tr>
<tr><td>95%≤C/T＜105%</td><td>0</td><td></td></tr>
<tr><td>105%≤C/T＜130%</td><td>(C-T)*5%</td><td>奖励</td></tr>
<tr><td>130%≤C/T</td><td>0.3T*5%+(C-1.3T)*10%</td><td>奖励</td></tr>
</table>
表中，C/T 为当年不动产项目运营净收益完成率。C 为经审计的当年不动产项目实际运营净收益，运营净收益=营业收入-营业成本-销售费用-管理费用-税金及附加+营业外收入-营业外支出+其他收益-信用减值损失-资产减值损失+折旧及摊销-应收账款（账龄超过 3 个月的）增加额，下同。未免歧义，运营净收益计算公式中营业成本和管理费用不含浮动运营管理费；应收账款增加额为“期末应收账款”-“期初应收账款”，应收账款账面余额以年度审计报告（基金成立当年以交割审计报告为期初）为基数，特指账龄超过三个月的应收账款账面余额（剔除坏账核销影响）。
T 表示项目公司当年的运营净收益目标值。其中于不动产基金间接享有项目公司股东权利之日起当年至《可供分配金额预测报告》预测期结束之日，项目公司运营净现金流目标值以《可供分配金额预测报告》中财务数据计算的运营净收益为准，不动产基金间接享有项目公司股东权利之日当年不满一年的，以基金实际运作天数折算对应年度运营净收益目标值；自《可供分配金额预测报告》预测期结束后的第一个自然年度开始，以前一年度 12 月 31 日为基准日的资产评估报告中所记载的数据计算的运营净收益为基础,并经基金管理人审定批准后的年度预算中的对应数据为目标值。运营管理服务协议终止之日当年不满一年的，</td><td>1、浮动运营管理费奖惩对称
2、与已上市的水利类不动产基金浮动运营管理费设计原则一致</td></tr>
</table>

运营管理费用	计费基础	具体计算方式	与本项目历史收取情况以及同行业可比项目的对比情况
		以基金实际运作天数折算对应年度运营净收益目标值。 特别地，当 C/T＜95%时，将相应扣减基础运营管理费 M1，扣减上限设定为不超过人民币 300 万元；当 C/T≥105%时，奖励上限按照与扣减上限金额相对应的原则设定为不超过人民币 300 万元。 如果当年发生阻碍运营管理机构完成年度运营净收益目标、且可证明其无法合理地预见、避免、克服或控制的《运营管理服务协议》约定的所有不可抗力事件或情形，则运营管理机构可向基金管理人提出书面申请，并提供第三方专业机构论证报告或政府部门文件、公告等证明材料，当年度不考核运营净收益完成率，浮动运营管理费为 0。	

（八）基金合同主要内容

基金合同是规定基金合同当事人之间权利义务关系的基本法律文件，其他与基金相关的涉及基金合同当事人之间权利义务关系的任何文件或表述，如与基金合同有冲突，均以基金合同为准。基金合同当事人按照《基金法》、基金合同及其他有关规定享有权利、承担义务。

基金合同的当事人包括基金管理人、基金托管人和基金份额持有人。基金投资人自依基金合同取得基金份额，即成为基金份额持有人和基金合同的当事人，其持有基金份额的行为本身即表明其对基金合同的承认和接受。

本基金基金合同的主要情况详见本招募说明书“第五部分 不动产基金”之“四、基金运作”之“（二）基金合同及托管协议相关情况”，本基金基金合同的概要详见本招募说明书“附件（七）基金合同及托管协议相关情况”。

（九）其他对本次发行有重大影响的事项

无。

二、风险因素

本基金为不动产基金，通过主动运营管理不动产项目，以获取不动产项目收费等稳定现金流为主要目的，收益分配比例不低于合并后基金年度可供分配金额的 90%。不动

产基金与投资股票或债券的公开募集证券投资基金具有不同的风险收益特征。

投资不动产基金可能面临以下风险，包括但不限于：

（一）不动产基金的特有风险

1、与不动产项目相关的行业风险

（1）政策风险

不动产项目的政策风险包括土地使用、产业政策、行业管理、水网建设、环境保护等相关政策变化引致的风险。

如果不动产项目所依附土地的使用制度发生变化，行业主管部门针对水利行业制定的产业发展政策、行业标准发生变化，以及针对综合水利工程的环保政策及其他相关政策发生重大变化，都可能对本基金的运作产生不利影响。

（2）不动产项目管理及市场风险

综合水利设施行业运营管理门槛较高，运营管理过程中需要众多高技术含量的技术和业务系统互相配合，任何一个环节出现问题都将可能影响运营安全。运营安全事故的发生将对项目公司的正常经营产生不利影响，增加项目公司的安全经营风险。除此以外，不动产项目库区面积较大，库区管理涉及范围广、管理事项多，管理难度较高。上述因素可能对不动产项目的正常运营和现金流稳定性产生不利影响，进而影响本基金的收益分配水平。

本基金的收入来源主要为不动产项目形成的原水供应收入和发电收入。不动产项目所在区域极端天气变化、人口流出或居民生活习惯变化、周边其他竞争性项目带来的市场竞争、所在区域生产规模下降或者与供水、发电相关的生产模式调整，都会给不动产项目经营带来不确定性，可能对基金收益造成影响。

（3）《电力业务许可证》、《取水许可证》续期风险

《中华人民共和国水法》第四十八条规定，直接从江河、湖泊或者地下取用水资源的单位和个人，应当按照国家取水许可制度和水资源有偿使用制度的规定，向水行政主管部门或者流域管理机构申请领取取水许可证，并缴纳水资源费，取得取水权。浙江珊溪水利水电开发有限责任公司作为权利主体已就珊溪水利枢纽工程项目的原水供应业务取得温州市水利局核发的《取水许可证》，有效期自 2024 年 1 月 1 日至 2028 年 12

月 31 日；就珊溪水利枢纽工程项目中珊溪水库的水力发电业务取得文成县水利局核发的《取水许可证》，有效期自 2024 年 1 月 1 日至 2029 年 12 月 31 日；就珊溪水利枢纽工程项目中赵山渡水库的水力发电业务取得瑞安市水利局核发的《取水许可证》，有效期自 2024 年 1 月 1 日至 2028 年 12 月 31 日。《取水许可证》有效期无法覆盖不动产资产支持证券及不动产基金的存续期，若基金存续期内《取水许可证》无法续期，不动产项目可能面临无法正常从事取水业务的风险。

《电力业务许可证管理规定》第四条规定，在中华人民共和国境内从事电力业务，应当按照本规定取得电力业务许可证。浙江珊溪水利水电开发有限责任公司作为权利主体已就珊溪水利枢纽工程项目取得国家能源局浙江监管办公室于 2019 年 4 月 18 日核发的《电力业务许可证》，有效期自 2006 年 11 月 1 日至 2026 年 10 月 31 日。《电力业务许可证》有效期无法覆盖不动产资产支持证券及不动产基金的存续期，若基金存续期内《电力业务许可证》无法续期，不动产项目可能面临无法正常从事电力业务的风险。

（4）《并网调度协议》、《购售电合同》、《原水销售合同》的延期、续签风险

项目公司经营珊溪水利枢纽工程依托于《并网调度协议》、《购售电合同》、《原水销售合同》等协议或合同的有效执行。如项目公司在基金存续期间未能及时完成延期或续签《并网调度协议》、《购售电合同》、《原水销售合同》，则可能会影响不动产项目的生产经营与现金流，进而对基金未来收益产生不利影响。

（5）供水量及发电量波动的风险

根据温州市水利电力勘测设计院有限公司出具的《珊溪水利枢纽工程供水量和发电量专题论证报告》，本项目 95%保证率最大可供水量为 7.61 亿立方米，90%保证率最大可供水量为 8.63 亿立方米。基于现状供水格局、供水范围及区域人口自然增长的前提下，在资产评估预测中预测 2027-2055 年需水量为 5.0391 亿立方米-5.3591 亿立方米（含生产生活供水和生态供水），需水量均低于水库最大可供水量。尽管如此，若未来发生极端天气导致当年来水量较少、下游需求量下降或区域原水供应增加，均可能导致年实际供水量波动，并导致基金可分派现金流产生波动。

本项目发电量与来水量关系密切，本项目所在飞云江流域受自然条件及气候因素影响，不同年度或同一年度内的不同季节来水量存在一定差异。从长周期数据来看，丰水年、平水年、枯水年交替出现，在个别年份来水量将存在一定的波动。因此，在不同年

份、同一年度内的不同季节，不动产项目的发电表现将有一定的差异，该差异将反映在项目公司不同年份和不同季度的营业收入中。此外，水力资源作为一种可再生的洁净能源，其合理开发利用对于替代环境影响大、碳排放高的传统能源，支撑当地经济社会实现高质量、可持续发展具有关键作用。若电力市场供过于求或电网消纳不达预期，可能导致水电站发电量低于预期，进而对项目公司收入及基金收益造成不利影响。

基金存续期内，不动产项目所在流域若出现洪涝、干旱等极端天气，可能会对不动产项目稳定运营产生不利影响，进而对项目公司收入及基金收益造成不利影响。

（6）原水销售价格调整的风险

不动产项目原水销售价格属于政府定价。根据温州市发展和改革委员会于 2025 年 8 月 26 日出具的《温州市发展和改革委员会关于进一步明确珊溪水库工程水价的通知》（温发改价[2025]113 号），珊溪水库工程水价为 0.99 元/立方米（该价格包含水资源税在内的所有应交税种）。自 2001 年本项目投入使用以来，原水价格已经过数次调整（上调），在本基金未来现金流预测及在资产评估的评估参数中，假设预测期 2035 年原水价格上调 20%（上调 0.2 元/立方米），价格调整为 1.19 元/立方米（含税），假设预测期 2045 年原水价格上涨 15%（上调 0.18 元/立方米），价格调整为 1.37 元/立方米（含税）。若未来原水价格发生不同于预测情况的调整，可能对项目现金流分派产生不利影响。

（7）电价调整及市场化交易政策变动的风险

在新一轮的电力体制改革中，国务院于 2015 年 3 月 15 日发布了《中共中央国务院关于进一步深化电力体制改革的若干意见》（中发〔2015〕9 号），提出要有序开放输配以外的竞争性环节电价，在发电侧和售电侧开展有效竞争。根据《国家发展改革委 国家能源局关于加快建设全国统一电力市场体系的指导意见》（发改体改〔2022〕118 号），到 2030 年全国统一电力市场体系基本建成。2025 年 1 月，国家发展改革委、国家能源局联合印发《关于深化新能源上网电价市场化改革促进新能源高质量发展的通知》（发改价格〔2025〕136 号）。同年 10 月，浙江省发改委和浙江省能源局联合发布《浙江省新能源上网电价市场化改革实施方案》及配套细则，但尚未提及水电，仅包括风电和光伏发电。但根据 2025 年及 2026 年浙江省电力市场化交易方案的要求，省内统调水电的 10%电量通过现货市场交易，90%电量执行政府定价，本项目涉及的珊溪电厂为省内统

调水电，适用于前述要求，赵山渡电厂为瑞安市调水电，暂不参与现货市场交易，全部电量执行政府定价。

浙江省发展和改革委员会于 2019 年 6 月 28 日出具的《省发展改革委关于调整部分电厂上网电价有关事项的通知》，本项目的上网电价为 0.4598 元/千瓦时（不含税，简称“政府定价”）。在本次不动产项目资产评估中，鉴于现货市场交易价格具有不可预测性，以及水电资产具有调峰功能进而在现货市场交易中具有比较优势，且 2025 年、2026 年一季度平均电价相较于政府定价偏离幅度较小，故不动产项目评估时全周期电价按照 0.4598 元/千瓦时（不含税）、0.5196 元/千瓦时（含税）进行预测。随着电力体制改革的不断深入，若未来不动产项目电价调整及市场化交易政策发生变化（包括但不限于通过现货市场交易的电量比例提高以及现货市场交易价格下滑等），可能导致项目公司售电收入低于预期，进而对基金收益造成不利影响。

2、项目投资和运营的相关风险

（1）基金首次投资的交易风险

1）基金投资的交割风险

在本次交易中，不动产基金设立并认购专项计划的全部份额后，计划管理人（代表专项计划）将根据《SPV 股权转让协议》的约定受让原始权益人持有的 SPV 公司 100%股权，并根据《股东借款协议》及《增资协议》的约定向 SPV 公司发放股东借款并增资。SPV 公司将根据《项目公司股权转让协议》的约定受让原始权益人持有的项目公司 100%股权，并在取得增资款项和股东借款后，按照《项目公司股权转让协议》的约定支付项目公司股权转让价款。上述流程涉及的交易参与主体较多，同时股权交割涉及诸多前置条件，存在一方或多方因故不能按时履约的可能，亦存在基金设立后因政策变动或操作风险导致不动产项目无法按时完成交割的风险。

2）吸收合并未及时完成导致基金收益降低的风险

根据本次交易安排，基金合同生效后，在完成专项计划设立、专项计划收购 SPV 公司及 SPV 公司向原始权益人收购项目公司等交易步骤后，项目公司将吸收合并 SPV 公司，并承继 SPV 公司对专项计划的债务，从而降低存续期间的企业所得税成本。若前述交易安排任一环节未能在预定时间内完成或由于特殊原因未能完成，将对不动产基金的顺利运作造成不利影响，甚至可能导致不动产基金提前终止。吸收合并安排受限于法

律法规的规定和相关政府部门的操作要求，能否完成、在何时可以完成，存在一定的不确定性；并且可能由于未及时完成吸收合并工作或存续期相关税收征管政策发生变化而导致增加税负、经营成本及其他对基金顺利运作、投资人利益造成不利影响等风险。

根据《项目公司股权转让协议》，如自交割日起 3 个月内仍未完成反向吸收合并，受让方有权在股权转让价款中扣除约定期间内因未及时完成吸收合并而导致基金额外承担的企业所得税成本。上述约定较大程度缓释了因吸收合并未及时完成导致基金收益降低的风险。

3）交易结构设计及条款设置存在瑕疵的风险

本基金交易结构较为复杂，交易结构的设计以及条款设置可能存在瑕疵，使得不动产基金和特殊目的载体的设立和存续面临法律或其他风险。

4）股权转让前 SPV 公司、项目公司可能存在的税务、或有事项等风险

不动产基金交易安排中，不动产基金拟通过专项计划收购的 SPV 公司及间接收购的项目公司已存续且经营一定时间，在不动产基金通过专项计划受让 SPV 公司及间接受让项目公司股权前，SPV 公司和项目公司可能存在不可预见的税务风险、未决诉讼、因潜在项目合规瑕疵导致的不良后果、或有负债以及其他或有事宜。如不动产基金通过专项计划受让 SPV 公司及间接受让项目公司股权后发生上述事项，可能影响项目公司的正常运营，进而影响基金份额持有人的投资收益。

5）过渡期损益波动相关的风险

本基金自评估基准日（不含该日）起至交割审计基准日（含该日）期间（简称“过渡期”），项目公司因运营不动产项目所得收入、必要的合理支出和费用等所产生的损益，也即“过渡期损益”归属于受让方，过渡期内，不动产项目仍由原始权益人持有并运营。不动产项目已运营成熟，报告期内运营收入与运营净收益稳步增长，且已通过交易安排明确约定过渡期非正常经营损失将由转让方承担，但仍然存在过渡期内出现运营收入及净收益增长不及预期或出现亏损，进而影响基金份额持有人利益的情形。

（2）不动产项目运营风险

本基金基金合同生效后首次投资的不动产资产支持证券为“中金-温州公用水利基础设施资产支持专项计划资产支持证券”，基金将通过持有不动产资产支持证券全部份

额，间接持有项目公司全部股权及对项目公司的债权，投资集中度高，收益水平很大程度依赖于不动产资产运营情况。

1）水库未来防洪、灌溉风险

本项目是飞云江干流控制性大型水资源综合利用工程，是集防洪、灌溉、供水、发电、生态保护等多功能于一体的综合水利设施。因此，除供应原水和发电外，还兼具防洪、灌溉等功能，行业主管部门拥有对本项目行使灌溉、泄洪调度权利。如未来发生不可预见的灌溉量、泄洪弃水量大幅度增高等情况，将导致未来原水或发电销售量可能不及预期，可能对基金收益造成影响。

2）未来发生清淤工程与防砂化工程的风险

为了优化不动产项目的蓄水调节能力，提高水资源利用率，更好地保障供水安全，在基金存续期内不动产项目可能会实施清淤与防砂化工程。清淤工程与防砂化工程目的均为更好地确保水库正常安全运行，主动消除潜在的安全隐患，若在基金存续期内不动产项目需要执行前述工程，可能会增加不动产项目的运营支出。

3）维修和改造的相关风险

本基金投资的不动产项目为综合水利设施项目，未来随着使用年限的增长，不动产项目的相关设施设备可能需要更换、维修、改造。不动产项目的估值及可供分配金额预测中已对未来可能因不动产项目维修和改造而发生的资本性支出进行了充分的考虑，但该等维修、改造等资本性支出仍具有一定的不确定性，如未来实际支出大幅增加、工程无法按时完工等。届时发生超出预期的相关维护、资本性支出或工程延期导致无法及时恢复正常运营或维修改造后表现不及预期等情况，均可能降低本基金的投资收益。

基金运作期内，基金管理人和运营管理机构将根据不动产项目经营情况和资金需求，合理规划维修、改造计划和资本性支出安排。尽管如此，仍可能出现不可预期的大额资本性支出需求，或相关改造实施后经营业绩不及预期增长水平的情况，或对不动产项目运营现金流及本基金的收益产生不利影响。

4）重要现金流提供方履约风险

不动产项目的重要现金流提供方为主要原始权益人温州市水务集团有限公司。在本基金运行期内，若重要现金流提供方及其关联方拒绝履行原水销售合同或拖欠水费款项、

业务需求发生变化等情况时，可能会对不动产项目形成的现金流产生不利影响。极端情况下，若不动产项目经营不善的，不动产项目公司可能出现无法按时偿还借款、资不抵债的情况，将有可能导致不动产项目公司破产清算，进而给现金流造成不利影响。

5）其他运营相关的风险

信息技术系统失灵的风险：为提高运营效率，不动产项目利用信息技术系统监控及管理日常的业务运营。但信息技术系统容易受到非可控情况的损坏或干扰，该等情况包括但不限于火灾、电力中断、硬件故障、软件程序错误、通讯故障、电脑病毒、人为错误、黑客入侵及其他类似事件。该等系统如果失灵或出现故障，均可能干扰不动产项目正常的业务运作并导致在失灵或故障期间营运及管理效率大幅降低。系统如长期失灵或发生故障，可能对不动产项目及向客户提供服务的能力造成巨大影响，进而对业务及经营业绩造成重大不利影响。

法律及诉讼的风险：不动产项目运营过程中，可能会与各方（包括供应商、施工方、客户等）产生纠纷。该等纠纷可能会产生相关法律及诉讼成本。此外，项目的管理层人员或许会受到起诉或其他法律诉讼，即使项目公司并未直接卷入诉讼，该等诉讼也可能影响项目的声誉，进而对不动产项目运营产生不利影响。

安全生产、环境保护和意外事件的风险：在开展不动产项目运营、维修保养和改造过程中，需要开展设备维修、操作车辆或重型机械等，存在若干意外风险，不动产项目本身或周边可能发生火灾、洪水或环境污染事件，发生上述意外可能对不动产项目造成损害、损毁、人员伤亡、声誉损失等，并可能导致项目公司承担法律责任。由于意外事件可能导致政府调查或实施安全生产整改措施，导致不动产项目经营中断，进一步导致基金及项目公司在声誉、业务、财务方面承担损失。

不动产资产保险可能无法充分涵盖不动产资产可能遭受的所有损失的风险：基金管理人将根据法律法规要求，通过项目公司对其所持有的不动产资产进行投保，但可能因保险行业相关法律法规或保险公司内部管理要求变化等原因，保险公司对不动产资产出险时的保险赔付金额设置上限，从而可能出现基金运作期内发生不动产资产因自然灾害或意外事故而毁损、灭失，而保险赔付金额低于不动产项目评估值；不动产项目可能面临公众责任索赔，而保险所得款项无法覆盖上述金额；保险赔付金额可能无法覆盖不动产项目的收益损失；保险可能并不承诺若干情形下损失的赔付，例如战争、核污染、恐

怖活动等。上述情形可能对基金份额持有人利益产生风险。

（3）估值与现金流预测的风险

1）估值及公允价值变动的相关风险

不动产资产的评估采用收益法，收益法估值对于项目现金流和收入增长的预测、折现率的选择、运营管理的成本等参数需要进行大量的假设。由于不动产资产的评估值是基于相关假设条件测算得到的，估值技术和信息的局限性导致不动产资产的评估值并不代表对不动产资产真实的公允价值，也不构成对未来可交易价格的保证。

2）基金可供分配金额预测风险

本基金的现金流预测基于不动产项目由本基金持有并按照约定模式经营，影响不动产项目未来现金流的主要因素是不动产项目的运营情况、运营管理机构的管理能力、供水量和发电量的波动等。由于上述影响因素具有一定的不确定性，例如在基金运行期内，不动产项目可能因经济环境变化或运营状况不达预期等因素影响，导致实际现金流偏离测算现金流，存在基金向基金份额持有人实际分配金额低于预测的可供分配金额的风险。同时，《可供分配金额测算报告》是在相关假设基础上编制的，相关假设存在一定不确定性，因此本基金的可供分配金额预测值不代表对基金运行期间实际分配金额的保证。

3）股东借款相关风险

本基金在专项计划层面设置了对项目公司的股东借款，其中股东借款利息可以在税前扣除，有利于优化项目公司资本结构。但该结构存在以下风险：

如未来关于股东借款利息的税前抵扣政策发生变动，或资本市场利率下行导致股东借款利息的税前抵扣额低于预期，可能导致项目公司应纳税所得额和所得税应纳税额的提高，使本基金可供分配现金流不达预期，导致现金流波动风险。

如未来关于民间借贷借款利率上限的政策或法规发生变动，导致项目公司可能不能按照项目公司股东借款合同等协议的约定偿还股东借款本金和利息，使本基金现金流分配不达预期，带来现金流波动风险。

4）基金净值逐年降低甚至趋于零的风险

本基金存续期内 80%以上基金资产需投资于不动产资产支持证券。随着不动产项目运营年限的增长，剩余期限内如本基金未扩募新资产，已持有资产的账面价值将逐年

降低，则基金净值将逐渐降低甚至趋于零。

（4）不动产项目运营管理机构的解聘及更换风险

本基金存续期间，如果发生运营管理机构解聘或更换情形，若拟继任运营管理机构为原始权益人关联方以外的其他方，可能存在没有合适续聘机构的可能性。如基金份额持有人大会审议运营管理机构解聘及更换事宜，与运营管理机构存在关联关系的基金份额持有人无需回避表决，存在因原始权益人及其关联方持有较高比例基金份额从而影响持有人大会审议结果的可能性。

（5）原始权益人及其关联方持有份额比例较高导致的基金治理风险

本基金存续期间，因本基金原始权益人及同一控制下关联方参与的战略配售份额按照基金合同规定在合同规定的期限内不得转让，因此原始权益人及其关联方持有基金份额将持续占有较高比例。虽然本基金在基金份额持有人大会决策机制中，设置了关联交易（解聘、更换运营管理机构事项除外）回避的投资者保障措施防范利益冲突，但在未触发上述投资者保障措施的决议事项中，原始权益人及其关联方通过持有较高比例基金份额将对决议事项的表决结果产生重大影响，可能导致其他基金份额持有人在表决中无法落实其表决意见。

（6）未来潜在扩募发售及新购入不动产项目相关的风险

在本基金存续期内，本基金可能进行扩募发售以新购入不动产项目，将存在扩募发售及新购入不动产项目相关的风险，具体如下：

1）摊薄即期回报的风险：若本基金在存续期内进行扩募发售并新购入不动产项目，本基金总资产及净资产均将有所增长，新购入的不动产项目与已持有的不动产项目运营收入在本基金合并计算。在前述情况下，如新购入不动产项目未来运营收入未达预期，或未产生与基金总资产和净资产相应幅度的增长，基金收益指标可能出现一定幅度的下降，基金份额持有人即期回报存在被摊薄的风险。

2）基金扩募导致基金份额持有人结构变化风险：基金份额持有人通过基金份额持有人大会机制直接参与本基金治理。若本基金在存续期内进行扩募发售，因新的合格投资者或现有合格投资者认购新发售基金份额，特定基金份额持有人持有的相同基金份额占基金总份额的比例将会下降，进而导致该相同基金份额对应表决权在基金份额持有人大会的表决效力发生变化的风险。

（7）处置风险

本基金初始购入的不动产项目为珊溪水利枢纽工程项目。虽本基金设立环节标的不动产项目转让限制性规定限于国资转让及 REITs 政策层面，但考虑到标的不动产项目运营涉及供水、防洪、水力发电等与民生直接相关的问题，无法排除对在基金存续期内相关主管部门就项目公司股权转让颁布相关限制性规定的合理怀疑。此外，标的不动产项目的建设用地使用权系通过划拨方式取得，根据《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第四十五条及《国务院办公厅关于完善建设用地使用权转让、出租抵押二级市场的指导意见》第二条第（六）款的规定，划拨土地使用权及地上建筑物等转让应经市、县人民政府土地管理部门和房产管理部门批准；土地用途符合《划拨用地目录》的，可不补缴土地出让价款，按转移登记办理，如届时土地用途不再符合《划拨用地目录》或按法律法规及主管部门要求需办理土地出让手续的，则可能涉及补缴土地出让价款。故本基金存续期间以及清算时如需对外处置标的不动产项目，可能将受限于届时国家及项目所在地针对项目公司股权对外出售及转让限制的相关规定、划拨用地转让的批准程序及可能的土地价款补缴要求，并受限于相关处置变现程序和届时市场环境的影响，处置过程的时间和变现金额具有一定的不确定性，从而影响基金份额持有人预期收益的实现。本基金最终实现的变现资产可能将无法弥补对项目公司股权和债权的投资本金，进而可能导致投资者亏损。

（8）不动产项目经营期届满，原始权益人无偿受让项目公司股权相关的风险

根据本基金交易安排，在本项目授权经营期届满日（即 2056 年 8 月 31 日）当日及以后，基金管理人将优先采取处置项目公司股权的形式执行相关处置方案，由原始权益人按《项目公司股权转让协议》项下评估基准日其所持项目公司股权比例（各原始权益人所持股权比例合计为 100%）无偿受让项目公司股权。若原始权益人放弃无偿受让，基金管理人将按照市场化原则对项目公司股权进行处置，处置收益由基金份额持有人享有。

若原始权益人按《项目公司股权转让协议》约定选择无偿受让项目公司 100%股权，原始权益人应配合办理相关移交手续。

截至经营期届满之日，若维修、重置后的机器设备预计仍具备使用价值，若原始权益人无偿受让项目公司股权，则基金份额持有人无法享受设备残值处置的对价收益。

（9）关联交易风险

项目公司的主营业务之一是原水供应，由于该行业的特殊性，在温州市，主要通过温州市自来水有限公司及各县市水务企业实现原水的终端销售。自温州市公用事业一体化改革后，温州全市 12 个县（市、区）水务企业已统一并入温州市公用事业发展集团有限公司，与温州市自来水有限公司一样，均为温州市公用事业发展集团有限公司下属子公司。因此，报告期内关联收入均为供水业务产生，为保障民生及社会稳定，具有必要性。本基金存续期间，上述关联交易预计将持续存在。

本不动产项目原水销售执行政府定价，并属于区域性垄断资源，同时基金管理人就关联交易事项制定了较为完善的决策机制，预计上述关联交易对本不动产项目日常经营影响较小。但在基金存续期内，可能出现极端情况导致关联交易定价不公允、关联交易审批程序存在瑕疵的情况，从而影响基金份额持有人的利益。此外，本基金或者其控制的特殊目的载体与关联方之间发生的转移资源或者义务的事项构成本基金的关联交易。除基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券等事项外，关联交易还包括但不限于购买资产支持证券、借入款项、聘请运营管理机构、采购关联方物业及技术服务、出售项目公司股权、不动产项目购入与出售及不动产项目运营及管理阶段存在的购买、销售等行为，存在关联交易风险。

（10）同业竞争和利益冲突风险

本基金运作过程中将面临与基金管理人、主要原始权益人、运营管理机构、原始权益人控股股东之间的潜在利益冲突。本基金原始权益人控股股东/主要原始权益人和/或其实际控制的关联方在中国境内所投资或管理的竞品项目[6]；运营管理机构可能持续为竞品项目提供运营管理服务，因此可能与本基金所投资的不动产资产存在业务竞争关系，存在利益冲突风险。

特别地，本基金所持不动产项目的重要现金流提供方为主要原始权益人，构成关联交易，可能引发由于关联交易产生的与基金份额持有人利益冲突的相关风险。

[6] 本基金的主要原始权益人为温州市水务集团有限公司，运营管理机构为浙江珊溪水利水电运营有限责任公司。除不动产项目外，主要原始权益人和运营管理机构及/或主要原始权益人和运营管理机构同一控制下的关联方投资、持有或管理了与不动产项目存在潜在竞争关系的其他水利设施项目，为竞品项目。如无特别标注，本招募说明书中“竞品项目”含义同上。

3、其他与不动产基金相关的特别风险

（1）集中投资风险

公开募集证券投资基金往往采用分散化投资的方式减少非系统性风险对基金投资的影响。而本基金存续期内主要投资于水利设施类型的不动产资产支持证券，并持有其全部份额，通过资产支持证券等特殊目的载体取得不动产项目公司全部股权。因此，相比其他分散化投资的公开募集证券投资基金，本基金将具有较高的集中投资风险。

（2）流动性风险

本基金的存续期为自基金合同生效之日起 30 年，本基金为封闭式运作，不设置申购赎回。本基金上市交易前，不可在二级市场进行交易。在上市交易后，只能在二级市场交易，投资者结构以机构投资者为主，存在流动性不足等风险。

（3）募集失败风险

本基金可能存在因基金份额总额未达到准予注册规模的 80%、募集资金规模不足 2 亿元或基金认购人数少于 1,000 人等原因，导致募集失败、基金未能成立的风险。如募集失败，基金管理人将在募集文件约定期限内返还投资者已缴纳的款项，并加计银行同期存款利息。

（4）基金管理人的管理风险

在基金管理运作过程中，基金管理人的知识、经验、判断、决策、技能等，会影响其对信息的占有和对经济形势、不动产相关行业、证券价格走势的判断，如基金管理人判断有误、获取信息不全、或对投资、运营工具使用不当等会影响基金收益水平，从而产生风险。因此，本基金可能因为基金管理人的管理水平、管理手段和管理技术等因素影响基金收益水平。

（5）运营管理机构的尽职履约风险

本基金运作过程中，基金管理人将按照法律法规规定和基金合同约定主动履行不动产项目运营管理职责，同时，基金管理人拟委托符合条件的运营管理机构负责部分不动产项目运营管理职责。在已建立相关机制防范运营管理机构履约风险的情况下（见本招募说明书第四部分“治理机制与运营管理安排”部分内容），如运营管理机构仍有未尽职履约的情况，可能导致不动产项目运营情况不善、下降等风险。

（6）计划管理人、托管人尽职履约风险

不动产基金的正常运行依赖于计划管理人、基金及计划托管人等参与主体的尽责服务，存在计划管理人和/或托管人违约违规风险。当上述机构未能尽责履约，或其内部作业、人员管理及系统操作不当或失误，可能会给不动产基金造成损失，并可能进而影响基金份额持有人的利益。

（7）税收政策调整可能影响基金份额持有人收益的风险

不动产基金运作过程中可能涉及基金份额持有人、基金、资产支持专项计划、SPV、项目公司等多层面税负，如果国家税收政策发生调整或与现行税收执行标准不一致的，可能影响投资收益。本基金运作过程中，不动产项目所产生的现金流在向上分配的过程中，基金份额持有人、基金、资产支持专项计划、SPV、项目公司等主体所适用的税收征管法律法规可能会由于国家相关税收政策调整而发生变化，如相关税收征管法律法规、适用税率及执行标准发生变化，或者税务部门未来向基金份额持有人、基金、资产支持专项计划、SPV、项目公司征收任何额外的税负，基金管理人和计划管理人均不承担任何补偿责任，基金份额持有人的收益可能因相关税收政策调整而受到影响。本基金是创新产品，如果有关法规或政策发生变化，可能对基金运作产生影响。

（8）专项计划等特殊目的载体提前终止风险

因发生专项计划等特殊目的载体法律文件约定的提前终止事项，专项计划等特殊目的载体提前终止，则可能导致资产支持证券持有人（即本基金）无法获得预期收益、专项计划更换计划管理人甚至导致本基金基金合同提前终止。

（9）意外事件、安全生产事故及不可抗力风险

本不动产证券投资基金运行期间，存在直接或间接因基金管理人和计划管理人所不能控制的情况、环境导致基金管理人、计划管理人和/或相关方延迟或未能履行义务，或因前述情况、环境直接或间接导致不动产证券投资基金损失的风险。该等情况、环境包括但不限于政府限制、盗窃、战争、罢工、社会骚乱、恐怖活动、水质污染、民生工程经济与社会效益的平衡、自然灾害等。此外，不动产项目可能由于地震、台风、干旱、洪水等自然灾害的影响，以及战争、罢工、社会骚乱、恐怖活动、盗窃、瘟疫、投毒等不可抗力，导致设施的维护情况、房屋建筑的安全性、用水安全、不动产项目的持续经营能力等造成不利影响，导致不动产项目的经营现金流下降或中断，资产估值下降，甚

至房屋建筑被毁的极端情况。若发生上述情况，可能会对不动产项目，继而对不动产证券投资基金和基金份额持有人收益产生不利影响。

本基金通过运营管理机构为不动产项目提供运营管理相关服务，运营管理服务中可能会发生意外事件，本基金可能面临不动产项目的损害或破坏、人身伤害或死亡、环境污染等，从而使项目公司承担相应法律责任的风险。

（10）外部借款风险

根据相关规定，本基金可对外借款用于不动产项目的日常运营、维修改造、不动产项目收购等，基金总资产不得超过基金净资产的 140%，其中用于不动产项目收购的借款金额不得超过基金净资产的 20%。本基金运作期内，受业绩水平及外部融资环境的影响，本基金及不动产项目可能无法取得充足的借款资金，对不动产项目的正常维护改造及不动产项目收购计划产生不利影响。

截至本招募说明书签署日，项目公司与中国工商银行股份有限公司温州城西支行、交通银行股份有限公司温州滨江支行涉及三笔固定资产借款合同，合计借款金额 5.00 亿元，本基金发行后，该 5.00 亿元借款拟全额保留。若不动产项目的经营现金流入不达预期，或不动产项目无法按照计划完成对外出售处置，可能导致相关风险的发生，包括：

1）不动产项目经营或出售回收的现金流无法偿还借款本金及利息，或需要提前偿还借款本金；

2）本基金无法直接或间接进一步获得外部借款；

3）外部借款到期时无法续期或再融资，或者只能接受更加苛刻的融资条件；

4）本基金或项目公司可能无法履行融资协议项下的承诺或约定，债权人或抵押权人因此可能行使相关权利，采取诉讼、仲裁等方式从而强制执行不动产项目等措施。

上述事件的发生，对本基金及项目公司的财务状况、现金流、可供分配金额、二级市场交易价格等均可能造成不利影响。

（二）其他一般性风险因素

1、基金价格波动风险

本基金在二级市场的交易价格由投资者的买卖报价决定，受投资者偏好、市场流动

性、舆论情况等影响，基金价格可能大幅波动，大幅高于或低于基金净值。短期持有本基金的投资者，可能因基金价格波动的变化造成盈利或亏损。

本基金主要投资于不动产项目，具有权益属性，受经济环境、运营管理等因素影响，不动产项目市场价值及现金流情况可能发生变化，可能引起不动产基金价格波动，甚至存在不动产项目遭遇极端事件（如地震、台风等）发生较大损失而影响基金价格的风险。

2、暂停上市或终止上市风险

在基金合同生效且本基金符合上市交易条件后，本基金将在上海证券交易所上市交易。上市期间可能因违反法律法规或交易所规则等原因导致本基金停牌，投资者在停牌期间不能买卖基金份额。如本基金因各种原因暂停或终止上市（包括但不限于本基金不符合基金上市条件被上海证券交易所终止上市，连续 2 年未按照法律法规进行收益分配，基金管理人按照有关规定申请基金终止上市），对投资者亦将产生风险，如无法在二级市场交易的风险、基金财产因终止上市而受到损失的风险。

3、相关参与机构的操作及技术风险

基金运作过程中，因基金管理人、计划管理人、托管人、证券登记结算机构、交易所等机构内部控制存在缺陷或者人为因素造成操作失误或违反操作规程等引致的风险，例如，越权违规交易、会计部门欺诈、交易错误、IT 系统故障等风险。

在本基金的各种交易行为或者后台运作中，可能因为技术系统的故障或者差错而影响交易的正常进行或者导致投资人的利益受到影响。这种技术风险可能来自基金管理人、登记机构、销售机构、证券交易所、证券登记结算机构等。

4、基金运作的合规性风险

基金管理或运作过程中，因违反国家法律、法规、监管部门的规定以及基金合同有关规定而给基金财产带来损失的风险。

5、证券市场风险

本基金或有部分资产投资于利率债、AAA 级信用债或货币市场工具，证券市场价格受到经济因素、政治因素、投资心理和交易制度等各种因素的影响，导致基金收益水平变化而产生风险，主要包括：

（1）政策风险

货币政策、财政政策、产业政策、区域发展政策等国家政策的变化对证券市场产生一定的影响，导致市场价格波动，影响基金收益而产生风险。

（2）经济周期风险

证券市场受宏观经济运行的影响，而经济运行具有周期性的特点，其周期性的经济运行周期表现将对证券市场的收益水平产生影响，从而对收益产生影响。

（3）利率风险

利率直接影响着债券的价格和收益率，影响着企业的融资成本和利润。本基金部分资产投资于利率债、AAA 级信用债或货币市场工具，其收益水平会受到利率变化的影响。如果市场利率上升，本基金持有的债券将面临价格下降、基金资产损失的风险。

（4）收益率曲线风险

收益率曲线风险是指与收益率曲线非平行移动有关的风险，不同信用水平的货币市场投资品种具有不同的收益率曲线结构，若收益率曲线没有如预期变化，可能导致基金投资决策出现偏差，从而影响基金的收益水平，单一的久期指标并不能充分反映这一风险的存在。

（5）购买力风险

基金的利润将主要通过现金形式来分配，而现金可能因为通货膨胀的影响而导致购买力下降，从而使基金的实际收益下降。

（6）再投资风险

再投资风险反映了利率下降对固定收益证券利息收入再投资收益的影响，这与利率上升所带来的价格风险（即利率风险）互为消长。具体为当利率下降时，基金从投资的固定收益证券所得的利息收入进行再投资时，将获得比以前较少的收益率，这将对基金的净值增长率产生影响。

（7）信用风险

信用风险主要指债券重要参与方因经营情况恶化、拒绝履行还本付息义务等因素发生违约，或由于债券重要参与方或债券本身信用等级降低导致债券价格波动等风险。信

用风险也包括证券交易对手因违约而产生的证券交割风险。

（8）其他风险

随着符合本基金投资理念的新投资工具的出现和发展，如果投资于这些工具，基金可能会面临一些特殊的风险。

本风险揭示的揭示事项仅为列举事项，未能详尽列明不动产基金的所有风险。投资者在参与不动产基金相关业务前，应认真阅读基金合同、招募说明书和基金产品资料概要等法律文件，熟悉不动产基金相关规则，自主判断基金投资价值，自主做出投资决策，自行承担投资风险。

第二部分　不动产项目

一、不动产项目概况

（一）不动产项目概况

表 2-1-1 不动产项目概况

项目	珊溪水利枢纽工程项目
不动产项目名称	珊溪水利枢纽工程项目
不动产项目业态	综合水利设施
项目所在地	浙江省温州市文成县、泰顺县、瑞安市、瓯海区、平阳县
资产范围	（1）珊溪水利枢纽工程项目范围：温州市文成县珊溪镇等、泰顺县百丈镇等、瑞安市高楼镇、桐浦镇等、瓯海区、平阳县。 （2）水库至温州市方向渠系（线性工程）范围：高楼镇至温州市瓯海区陈岙管理站。 （3）水库至瑞安市方向渠系（线性工程）范围：高楼镇至瑞安市山根管理站。 （4）水库至平阳、龙港方向渠系（线性工程）范围：高楼镇至平阳县西岙管理站。
建设内容和规模	包括枢纽主体工程珊溪水库（含水电站）工程和下游配套工程赵山渡引水工程（原名滩脚引水工程）两部分。 珊溪水库（含水电站）工程由钢筋混凝土面板堆石坝、溢洪道、泄洪洞、引水隧洞、发电厂房、升压站、开关站和牛坑溪排水建筑物等组成；设计最大坝高 132.5 米，正常蓄水位为 142.0 米，总库容为 18.24 亿立方米，水电站装机 200 兆瓦。赵山渡引水工程（原名滩脚引水工程）由引水枢纽工程和输水渠系工程两部分组成。引水枢纽工程位于温州瑞安市高楼镇西北的赵山渡，由右岸混凝土重力坝、16 孔泄洪闸（包括厂闸间空箱隔墩、发电厂房、左岸混凝土重力坝）等组成；赵山渡水库（即赵山渡引水枢纽工程）正常蓄水位为 22.0 米，总库容为 3,414 万立方米，正常库容 2,785 万立方米，电站装机 20 兆瓦。输水渠系建筑物由进水闸（引水闸）、总干渠、北干渠、南干渠、温州分渠和瑞北分渠等六部分组成，总长 62.85 公里，设计流量 36 立方米/秒，加大流量 39 立方米/秒，批准的取水许可量为 6.23 亿立方米/年。
建筑面积和可供出租面积	不适用
开竣工时间及投入运营时间	1997 年 9 月开工，2001 年 12 月投入运营，2010 年 11 月竣工验收
使用期限	至 2056 年 8 月 31 日
剩余年限	自 2026 年 8 月 31 日起，剩余经营期限为 30 年
用地性质	划拨用地

可供分配金额测算	预测可供分配金额：2026 年 4-12 月为 9,104.21 万元，2027 年为 12,456.92 万元； 预测现金分派率：2026 年 4-12 月为 3.90%（年化后为 5.20%），2027 年为 5.33%；预测全周期 IRR 为 5.11%
投保情况（投保险种、投保金额、投保期限）	已投保财产一切险、机器损坏险、营业中断险、公众责任险、船舶险、无人机及机场保险六大险种，其中： （1）财产一切险：保险金额 38.896 亿元，保险价值按出险时重置价值计算； （2）机器损坏险：保险金额 4.4198 亿元，保险价值按出险时重置价值计算； （3）营业中断险：保险金额 1.75 亿元，免赔期 15 天； （4）公众责任险：累计责任限额 1,000 万元，每次事故责任限额 300 万元； （5）船舶险：保险金额按船舶实际价值确定； （6）无人机及机场保险：包含机身险、第三者责任险（单台无人机第三者责任限额 100 万元）。 以上险种的保险期限均自 2026 年 8 月 1 日起至 2027 年 7 月 31 日，由中国太平洋财产保险股份有限公司温州分公司、中国人民财产保险股份有限公司温州市分公司联合承保。
项目权属	1、项目公司合法持有珊溪水利枢纽工程项目涉及的珊溪水库（含水电站）工程和赵山渡引水工程建（构）筑物的房屋所有权及其占用范围内的国有土地使用权，及用于发电的生产设备，包括机组、机器、设备、零备件和配件以及其他动产的所有权。 2、项目公司持有珊溪水利枢纽项目的所有权及经营权，并已取得《取水许可证》和《电力业务许可证》，其通过与受水方签署供水协议、与电网企业签署购售电合同而享有收费权。 3、标的不动产项目不存在权属方面的重大经济或法律纠纷。
他项权利（如有）	无权利限制与负担

（二）不动产项目合规性

1、不动产项目符合国家战略和发展规划、产业政策的情况

（1）不动产项目符合国家战略和发展规划

1）符合国家重大战略、国家宏观调控政策、国民经济和社会发展总体规划

首先，项目积极响应《中华人民共和国国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》关于“构建集约高效、安全可靠的现代化基础设施体系”和“深化投融资体制改革”的决策部署，特别是“十五五”规划纲要将基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）常态化发行纳入国家中长期发展顶层设计，是落实国家盘活存量资产、扩大有效投资、推动高

质量发展的重要实践。

其次，项目紧密对接国家水网建设战略，符合《国家水网建设规划纲要》提出的"优化水资源配置格局、提升水安全保障能力"目标，有助于完善区域水网骨干工程体系，增强浙南地区水资源调配与应急保障能力。

再次，项目践行"节水优先、空间均衡、系统治理、两手发力"的新时代治水思路，支撑城乡供水一体化和共同富裕示范区建设，契合浙江省"重要窗口"定位及水利现代化先行省建设要求。

此外，通过引入市场化机制盘活优质水利资产，项目有助于创新水利投融资模式，激发社会资本参与积极性，推动形成政府与市场协同治水新格局，高度符合国家宏观调控政策导向和国民经济与社会发展总体规划中关于绿色发展、安全发展和公共服务均等化的核心要求。

2）符合有关专项规划和区域规划

根据《温州市水资源节约保护与利用总体规划》，珊溪水库是飞云江流域水资源配置的关键工程，被明确列为温州市区、瑞安市、平阳县、龙港市等多地的主供水水源，并作为区域优质水保障体系的核心支撑，其功能定位与规划提出的"多源互济、区域平衡、优化配置"水资源供给格局一致。

项目积极响应《浙江省“十五五”水安全保障规划》关于“形成省域一体、多源互济的水资源配置格局”和“建成跨流域跨区域水资源配置通道，形成互联互通、互调互济”的部署要求。珊溪水库作为浙南重要战略水源工程，是构建全省水资源配置格局的关键节点。此外，项目深入践行“节水优先、空间均衡、系统治理、两手发力”治水思路，紧扣“十五五”时期“保障水安全、配优水资源、改善水生态、弘扬水文化”四项核心任务，支撑城乡供水安全、提升应急备用水源保障能力，符合浙江省锚定“水利现代化省域先行”发展目标、推进现代化水网和全域幸福河湖建设的总体部署

根据《温州市水网建设规划》，统筹水资源配置、洪涝灾害防治、水生态保护等体系建设，形成"三横两纵，两脉八枢"的现代水网总体格局，实现省、县水网融合互通，形成现代美丽浙南水网体系。其中"两脉"主要指市域水资源配置的两条骨干脉络，一脉即珊溪-赵山渡引水工程，是温州市核心水源珊溪—赵山渡水利枢纽的配置通道，线路全长 62.85 千米，常规供水覆盖范围涵盖瓯江以南各个县区，北至温州市区，南至龙港

市，应急供水覆盖市域全境。"八枢"是指温州水网的 8 座大中型骨干水利工程，珊溪—赵山渡水利枢纽位列其中，是温州水网体系中沟通主要江河与输水通道的重要节点，是实现全市水资源供给、防洪排涝、水生态等水安全保障的根本保证。

综上所述，本项目以珊溪水利枢纽工程为底层资产发行 REITs，高度契合国家及地方相关专项规划与区域发展战略。

（2）符合不动产相关产业政策

本项目符合《产业结构调整指导目录》和相关行业政策规定情况。

珊溪水利枢纽工程是飞云江干流控制性大型水资源综合利用工程，是集防洪、灌溉、供水、发电、生态保护等多功能于一体的水利基础设施体系。

根据《产业结构调整指导目录（2024 年本）》，水资源利用和优化配置、节水供水工程、防洪提升工程、水生态保护修复、水利数字化建设和电力基础设施建设均属于鼓励类项目。综上，本项目与上述鼓励类行业高度契合，符合《产业结构调整指导目录》和相关行业政策规定。

2、不动产项目权属、他项权利及解除安排

（1）资产权属情况

A．珊溪水利枢纽工程项目的取得

根据珊溪水利枢纽工程项目的固定资产投资建设相关批复文件，1994 年 1 月 11 日，国家计划委员会出具《关于浙江省珊溪水利枢纽工程项目建议书的批复》（计农经〔1994〕53 号），批复“原则同意珊溪水利枢纽和滩脚引水枢纽两工程建设方案。”

1995 年 12 月，国家计划委员会出具《印发国家计委关于审批浙江珊溪水利枢纽工程可行性研究报告的请示的通知》（计农经〔1995〕2191 号），载明“《国家计委关于审批浙江珊溪水利枢纽工程可行性研究报告的请示》，业经国务院批准同意。”

1996 年 11 月 27 日，浙江省计划与经济委员会出具《关于飞云江珊溪水利枢纽工程初步设计审查意见的批复》（〔1996〕29 号），批复“基本同意温州珊溪水利枢纽工程初步设计报告和补充报告及你厅会同水利部水利水电规划设计总院的审查意见。”

B．珊溪水利枢纽工程项目的权属情况

根据浙江省人民政府于 1995 年 11 月出具的《关于组建浙江珊溪经济发展有限责任公司的批复》（浙政发〔1995〕212 号），同意组建浙江珊溪经济发展有限责任公司（2018 年 12 月 19 日更名为浙江珊溪水利水电开发有限责任公司），作为建设、经营、管理珊溪水利枢纽工程的业主。根据珊溪水利枢纽工程项目的不动产权证书等文件，珊溪公司合法持有珊溪水利枢纽工程项目涉及的珊溪水库（含水电站）工程和赵山渡引水工程建（构）筑物的房屋所有权及其占用范围内的国有土地使用权，及用于发电的生产设备，包括机组、机器、设备、零备件和配件以及其他动产的所有权。

目标不动产项目项下珊溪公司已合计持有珊溪水利枢纽工程项目拦河坝、管理房、宿舍楼、地面发电厂房、淹没区用地等建（构）筑物占用范围内的 38 宗土地的使用权，证载面积总共为 41,142,162.99 平方米，具体情况如下：

表 2-1-2：土地使用情况

序号	国有土地/集体土地	产权证书编号	权利人名称	坐落位置	宗地用途	土地面积（平方米）	使用年限	土地取得方式	土地出让（转让）方
1	国有建设用地	浙（2026）温州市不动产权第 0095261 号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	瓯海区潘桥街道陈岙村、桐岭村	水工建筑用地	10,722.48	/	划拨	/
2	国有建设用地	浙（2026）平阳县不动产权第 0017335 号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	昆阳镇溪坑店村西岙	公共设施用地	11,290.23	/	划拨	/
3	国有建设用地	浙（2026）文成县不动产权第 0003691 号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	文成县珊溪镇沿溪西路、街尾村	水域及水利设施用地	6,487.81	/	划拨	/
4	国有建设用地	浙（2026）瑞安市不动产权第 0029513 号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	瑞安市潘岱街道盖竹村	水工建筑用地	4,407.50	/	划拨	/
5	国有建设用地	浙（2026）瑞安市不动产权第 0029499 号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	瑞安市马屿镇上安村	水工建筑用地	36,134.85	/	划拨	/
6	国有建设用地	浙（2026）瑞安市不动产权第 0029481 号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	瑞安市马屿镇上安村	水工建筑用地	3,377.03	/	划拨	/
7	国有建设用地	浙（2026）瑞安市不动产权第 0029482 号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	瑞安市曹村镇曹北村、曹东村、东岙	水工建筑用地	103,495.49	/	划拨	/

序号	国有土地/集体土地	产权证书编号	权利人名称	坐落位置	宗地用途	土地面积（平方米）	使用年限	土地取得方式	土地出让（转让）方
				村、丁凤村					
8	国有建设用地	浙（2026）瑞安市不动产权第0029500号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	瑞安市马屿镇村口村	水工建筑用地	26,129.52	/	划拨	/
9	国有建设用地	浙（2026）瑞安市不动产权第0029484号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	瑞安市马屿镇梅底村、河溪村、屿头村	水工建筑用地	70,342.56	/	划拨	/
10	国有建设用地	浙（2026）瑞安市不动产权第0029483号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	瑞安市马屿镇柴上村、泛浦村等	水工建筑用地	7,436.00	/	划拨	/
11	国有建设用地	浙（2026）瑞安市不动产权第0029485号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	瑞安市马屿镇大坟脚村	水域及水利设施用地	26,594.63	/	划拨	/
12	国有建设用地	浙（2026）瑞安市不动产权第0029490号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	瑞安市高楼镇湖石村	水工建筑用地	106,652.85	/	划拨	/
13	国有建设用地	浙（2026）瑞安市不动产权第0029492号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	瑞安市高楼镇赵山村、高一村	水工建筑用地	18,048.39	/	划拨	/
14	国有建设用地	浙（2026）瑞安市不动产权第0029508号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	瑞安市高楼镇湖石村	水工建筑用地	28,598.31	/	划拨	/
15	国有建设用地	浙（2026）瑞安市不动产权第0029511号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	瑞安市高楼镇下泽村、高三村	水工建筑用地	60,408.94	/	划拨	/
16	国有建设用地	浙（2026）瑞安市不动产权第0029509号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	瑞安市高楼镇高一村	水工建筑用地	8,352.24	/	划拨	/
17	国有建设用地	浙（2026）瑞安市不动产权第0029491号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	瑞安市高楼镇戈溪村、林宅村	水工建筑用地	13,686.97	/	划拨	/
18	国有建设用地	浙（2026）瑞安市不动产权第0029510号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	瑞安市高楼镇高三村	水工建筑用地	3,708.05	/	划拨	/

序号	国有土地/集体土地	产权证书编号	权利人名称	坐落位置	宗地用途	土地面积（平方米）	使用年限	土地取得方式	土地出让（转让）方
19	国有建设用地	浙（2026）瑞安市不动产权第0029493号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	瑞安市高楼镇高一村	水工建筑用地	28,687.64	/	划拨	/
20	国有建设用地	浙（2026）瑞安市不动产权第0029477号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	瑞安市潘岱街道长山村、砚下村、桐浦镇下岙村、黎明村、湾前村	水工建筑用地	105,456.84	/	划拨	/
21	国有建设用地	浙（2026）瑞安市不动产权第0029479号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	瑞安市潘岱街道盖竹村、前岸村、山南村、砚下村	水工建筑用地	119,122.78	/	划拨	/
22	国有建设用地	浙（2026）瑞安市不动产权第0029478号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	瑞安市潘岱街道砚下村	水工建筑用地	32,720.45	/	划拨	/
23	国有建设用地	浙（2026）瑞安市不动产权第0029480号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	瑞安市塘下镇罗凤沙读村	水工建筑用地	13,893.08	/	划拨	/
24	国有建设用地	浙（2026）瑞安市不动产权第0029504号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	瑞安市陶山镇沙门村	水工建筑用地	15,844.20	/	划拨	/
25	国有建设用地	浙（2026）瑞安市不动产权第0029503号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	瑞安市陶山镇沙门村	水工建筑用地	17,213.91	/	划拨	/
26	国有建设用地	浙（2026）瑞安市不动产权第0029505号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	瑞安市陶山镇张骆桥村	水工建筑用地	3,356.11	/	划拨	/
27	国有建设用地	浙（2026）瑞安市不动产权第0029486号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	瑞安市陶山镇张染村	水工建筑用地	13,831.32	/	划拨	/
28	国有建设用地	浙（2026）瑞安市不动产权第0029502号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	瑞安市陶山镇张染村、固前村	水工建筑用地	22,950.70	/	划拨	/
29	国有建设	浙（2026）	浙江珊溪	瑞安市陶	水工建筑	11,503.51	/	划拨	/

序号	国有土地/集体土地	产权证书编号	权利人名称	坐落位置	宗地用途	土地面积（平方米）	使用年限	土地取得方式	土地出让（转让）方
	用地	瑞安市不动产权第0029501号	水利水电开发有限责任公司	山镇张染村	用地				
30	国有建设用地	浙（2026）瑞安市不动产权第0029506号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	瑞安市桐浦镇高河村、丁岙村	水工建筑用地	40,710.98	/	划拨	/
31	国有建设用地	浙（2026）瑞安市不动产权第0029487号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	瑞安市桐浦镇岭南村	水工建筑用地	14,933.45	/	划拨	/
32	国有建设用地	浙（2026）文成县不动产权第0003697号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	文成县珊溪镇滨江路、下排坦村	水域及水利设施用地	37,590.20	/	划拨	/
33	国有建设用地	浙（2026）文成县不动产权第0003696号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	文成县珊溪镇牛坑村	水域及水利设施用地	455,482.43	/	划拨	/
34	国有建设用地	浙（2026）文成县不动产权第0003692号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	文成县珊溪镇新红村、坦岐村	水域及水利设施用地	241,584.54	/	划拨	/
35	国有建设用地	浙（2026）文成县不动产权第0003693号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	文成县黄坦镇、铜铃山镇、珊溪镇珊溪水库	水库水面及水工设施用地	15,630,250.00	/	划拨	
36	国有建设用地	浙（2026）文成县不动产权第0003690号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	文成县大峃镇、峃口镇、平和乡赵山渡水库	水库水面	1,234,059.00	/	划拨	
37	国有建设用地	浙（2026）泰顺县不动产权第0002317号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	泰顺县罗阳镇、司前畲族镇、百丈镇、筱村镇、南浦溪镇、包垟乡	水库水面	21,003,454.00	/	划拨	
38	国有建设用地	浙（2026）瑞安市不动产权第0029507号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	瑞安市高楼镇赵山渡水库	水库水面用地及水工设施用地	1,553,644.00	/	划拨	

目标不动产项目项下珊溪公司就珊溪水利枢纽工程项目合计持有 19 处水工建筑物及生产运营所必须的配套用房，证载面积总共为 38,699.76 平方米，具体情况如下：

表 2-1-3：房屋所有权情况

序号	资产名称	产权证书编号	权利人名称	房屋坐落	房屋用途	建筑面积（㎡）
1	陈岙管理房	浙（2026）温州市不动产权第0095261 号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	瓯海区潘桥街道陈岙村、桐岭村	水闸房、管理用房	198.67
2	西岙管理房	浙（2026）平阳县不动产权第0017335 号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	昆阳镇溪坑店村西岙	配电房、管理用房	185.16
3	珊溪电厂办公区	浙（2026）文成县不动产权第0003697 号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	文成县珊溪镇滨江路、下排坦村	办公	20670.23
4	珊溪大坝右岸发电厂	浙（2026）文成县不动产权第0003696 号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	文成县珊溪镇牛坑村	办公	8032.16
5	上安管理房	浙（2026）瑞安市不动产权第0029481 号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	瑞安市马屿镇上安村	公共设施	226.36
6	曹村管理房	浙（2026）瑞安市不动产权第0029482 号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	瑞安市曹村镇曹北村、曹东村、东岙村、丁凤村	公共设施	207.35
7	梅底管理房	浙（2026）瑞安市不动产权第0029484 号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	瑞安市马屿镇梅底村、河溪村、屿头村	公共设施	241.76
8	泛浦管理房	浙（2026）瑞安市不动产权第0029483 号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	瑞安市马屿镇柴上村、泛浦村等	公共设施	228.65
9	马路坑管理房	浙（2026）瑞安市不动产权第0029485 号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	瑞安市马屿镇大坟脚村	公共设施	190.91
10	赵山渡生活区	浙（2026）瑞安市不动产权第0029490 号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	瑞安市高楼镇湖石村	公共设施	6624.63
11	赵山渡大坝	浙（2026）瑞安市不动产权第0029492 号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	瑞安市高楼镇赵山村、高一村	公共设施	115.74
12	林宅管理房	浙（2026）瑞安市不动产权第0029491 号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	瑞安市高楼镇戈溪村、林宅村	公共设施	235.66
13	大坝、左岸公路	浙（2026）瑞安市不动产权第0029493 号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	瑞安市高楼镇高一村	公共设施	312.72
14	下岙管理房	浙（2026）瑞安市不动产权第0029477 号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	瑞安市潘岱街道长山村、砚下村、桐浦镇下岙村、黎明村、湾	公共设施	226.47

序号	资产名称	产权证书编号	权利人名称	房屋坐落	房屋用途	建筑面积（㎡）
				前村		
15	盖竹管理房	浙（2026）瑞安市不动产权第0029479 号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	瑞安市潘岱街道盖竹村、前岸村、山南村、砚下村	公共设施	219.16
16	砚下管理房	浙（2026）瑞安市不动产权第0029478 号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	瑞安市潘岱街道砚下村	公共设施	157.08
17	山根管理房	浙（2026）瑞安市不动产权第0029480 号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	瑞安市塘下镇罗凤沙读村	公共设施	200.71
18	井头管理房	浙（2026）瑞安市不动产权第0029486 号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	瑞安市陶山镇张染村	公共设施	173.16
19	桐溪管理房	浙（2026）瑞安市不动产权第0029487 号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	瑞安市桐浦镇岭南村	公共设施	253.18

经核查目标不动产项目的部分重要生产设备涉及的买卖合同等协议文件并经珊溪公司确认，珊溪公司依法享有珊溪水利枢纽用于原水供应与发电的生产设备所有权，截至基准日，主要生产设备包括发电机、水轮机、闸门、启闭机、水情测报系统、起重机等，具体情况如下：

表 2-1-4：不动产项目主要设备情况

序号	资产编码	资产名称	所属类别	数量
1.	珊溪电厂(工程转入)024	发电机组	水轮发电设备	4
2.	珊溪电厂(工程转入)022	水轮机组	水轮发电设备	4
3.	赵山渡(工程转入)099	泄洪闸弧形工作闸门	闸门类设备	16
4.	赵山渡(工程转入)014	水轮机	水轮发电设备	2
5.	赵山渡(工程转入)015	发电机	水轮发电设备	2
6.	渠系(工程转入)134	渠系监控系统	其他相关机电设备	1
7.	赵山渡(工程转入)106	液压启闭机	闸门类设备	16
8.	珊溪电厂(工程转入)044	进口发电机断路器	水轮发电设备	4
9.	珊溪电厂(工程转入)187	水情测报系统	其他相关机电设备	1
10.	珊溪电厂(工程转入)240	压力钢管	其他相关机电设备	715
11.	赵山渡(工程转入)074	赵山渡水电站	其他相关机电设备	1
12.	珊溪电厂(工程转入)214	弧型工作门	闸门类设备	5

序号	资产编码	资产名称	所属类别	数量
13.	珊溪电厂(工程转入)167	主变压器设备	变电设备	1
14.	珊溪电厂(工程转入)026	主阀	阀门类设备	4
15.	珊溪电厂(工程转入)077	计算机监控设备	其他相关机电设备	1
16.	珊溪电厂(工程转入)255	水利枢纽光纤通信	水利枢纽光纤通信	1
17.	珊溪电厂(工程转入)209	温州管理控制中心	其他相关机电设备	1
18.	珊溪电厂(工程转入)188	水库安全检测（sx/-c15）	其他相关机电设备	1
19.	珊溪电厂(工程转入)216	弧型闸门液压启闭机	闸门类设备	1
20.	珊溪电厂(工程转入)222	弧型工作门	闸门类设备	1
21.	赵山渡(工程转入)104	闸门埋件	闸门类设备	1
22.	珊溪电厂(工程转入)131	电力电缆	输电设备	6
23.	集控中心 67（46）	智能水电项目（70 英寸 DLP 投影箱体显示单元）	电器类办公设备	24
24.	珊溪电厂(工程转入)132	离相封闭母线	其他相关机电设备	360
25.	珊溪电厂(工程转入)025	励磁及电气制动装置	其他相关机电设备	4
26.	珊溪电厂(工程转入)023	调速器及油压装置	其他相关机电设备	4
27.	珊溪电厂(工程转入)027	桥式起重机	其他相关机电设备	1
28.	渠系 160	渠系计算机集控系统	其他相关机电设备	1
29.	珊溪电厂(工程转入)220	事故门启闭机	闸门类设备	1
30.	珊溪电厂(工程转入)169	断路器	其他相关机电设备	3
31.	赵山渡(工程转入)070	电缆桥架	输电设备	1
32.	集控中心 67（69）	智能水电项目（光端机）	电器类办公设备	1
33.	珊溪电厂(工程转入)224	弧型工作阀门启闭机	闸门类设备	1

鉴上，珊溪公司合法享有拟发行不动产基金的珊溪水利枢纽工程项目的不动产权利，包括房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权，及必要设备设施。

（2）他项权利以及解除安排

经核查目标不动产项目对应的《不动产权证书》，查询时间为 2026 年 7 月 23 日的《温州市不动产登记信息查询结果证明》，查询时间为 2026 年 7 月 23 日的《文成县不动产登记信息查询记录》，查询时间为 2026 年 7 月 23 日的《温州市平阳县不动产登记信息查询记录》，查询时间为 2026 年 7 月 24 日的瑞安市《不动产权属信息查询记录》，

查询时间为 2026 年 7 月 23 日的《泰顺县不动产登记信息查询记录》，及原始权益人出具的说明，并于 2026 年 7 月 28 日核查中国人民银行征信中心动产融资统一登记公示系统，标的不动产项目无抵押、质押、留置、查封、扣押、冻结等他项权利限制或负担。

3、不动产项目相关合规手续情况

（1）关键合规手续情况

经核查，珊溪水利枢纽工程项目已取得相关主管部门出具或核发的建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、竣工验收备案证明、环保验收以及消防验收文件等保障不动产项目持续稳定运营的关键合规手续以及能够实现权属合法有效转移、保障不动产项目持续稳定运营的其他合规文件，具体情况如下：

表 2-1-5：关键合规手续情况

序号	手续名称		签发时间	签发机构	文件编号	处理方式	备注
1	规划	建设用地规划许可证	1996.6.29	文成县规划管理局	（96）浙规证 03805006	正常办理	珊溪水利枢纽工程生产生活用房用地，用地面积 333192.3 平方米（499.79 亩）
			1997.9.23	文成县规划局	（97）03805036	正常办理	珊溪水库坝区、厂区、上坝公路、堆料场用地，用地面积 1646.63 亩
			1997.10.20	瓯海区规划局	（97）浙规证 03201272	正常办理	赵山渡引水工程瓯海山涧堆场，用地面积 24733 平方米
			1997.12.15	瑞安市规划局	浙规证 0310897001	正常办理	赵山渡引水工程（第二期），用地面积 1076.197 亩
			1998.4.25	平阳县规划局	（98）浙规证 03601005	正常办理	珊溪水利枢纽工程堆场，用地面积 19378 平方米
			1998.11.2	文成县规划局	（98）浙规证 03805043	正常办理	粘土料场、砂石系统、道路用地，用地面积 48728.57 平方米
			1998.12.8	文成县规划局	（98）浙规证 03805045	正常办理	赵山渡引水工程，用地面积 139.733 公顷
			1998.12.8	文成县规划局	（98）浙规证 03805046	正常办理	珊溪水库库区，用地面积 1527.9 公顷
			1998.12.22	泰顺县规划局	（98）浙规证 03906002	正常办理	珊溪水利枢纽工程泰顺库区，用地面积 21.62 平方公里
			1999.8.24	瑞安市规划局	浙规证 0310899003	正常办理	赵山渡引水工程，用地面积 112.89 亩

序号	手续名称		签发时间	签发机构	文件编号	处理方式	备注
			1999.12.30	瑞安市规划局	浙规证0310899004	正常办理	水库淹没区，用地面积178.4132公顷
		建设工程规划许可证	2025.11.10	温州市自然资源和规划局	建字第330304202510008号	补充办理	建设位置：潘桥街道陈岙村、桐岭村 建设规模：198.67平方米
			2025.11.14	文成县自然资源和规划局	建字第（补）3303282025GG0001	补充办理	建设位置：浙江省温州市文成县 建设规模：28702.39平方米
			2025.11.14	瑞安市自然资源和规划局	建字第A3303812025GG0185588	补充办理	建设位置：瑞安市马屿镇、高楼镇、塘下镇、陶山镇、锦湖街道 建设规模：9613.54平方米
			2025.11.17	平阳县自然资源和规划局	建字第330326202501001	补充办理	建设位置：平阳县昆阳镇 建设规模：185.16平方米
2	竣工验收	综合验收	2010.11.17	浙江省发展和改革委员会	浙发改函〔2010〕398号	正常办理	/
		消防验收	2001.10.20	温州市公安局	温公消验字〔2001〕第182号	正常办理	该工程符合消防规范要求，在消防方面基本具备使用条件，同意投入使用。
			2002.5.27	温州市公安局	温公消验字〔2002〕第89号	正常办理	该工程符合消防规范要求，在消防方面基本具备使用条件，同意投入使用。
			2001.9.18	温州市公安局消防支队	温公消验字〔2001〕第149号	正常办理	该工程符合消防规范的要求，在消防方面基本具备使用条件，同意投入使用。[7]
		环保验收	2003.12.15	浙江省环境保护局	浙环建验（2003）36号	正常办理	同意浙江温州珊溪水利枢纽工程竣工通过环保验收
			2003.12.18	国家环境保护局	环验〔2003〕080号	正常办理	工程环保验收合格，准予工程投入正式运行

[7] 该消防验收意见书系针对珊溪水利枢纽工程之温州控制中心子项，该部分资产非入池资产。

（2）其他合规手续情况

表 2-1-6：其他合规手续情况

序号	手续名称		签发时间	签发机构	文件编号	处理方式	备注
1	审批、核准或备案	项目建议书批复	1994.1.11	国家计划委员会	计农经〔1994〕53号	正常办理	批复主要内容如下： 1.同意兴建飞云江珊溪水利枢纽工程 2.原则同意珊溪水利枢纽和滩脚引水枢纽两工程建设方案，该工程以灌溉和城市供水为主，兼有发电、防洪等综合效益。
		可行性研究报告批复	1995.12.7	国家计划委员会	计农经〔1995〕2191号	正常办理	/
		初步设计批复	1996.11.27	浙江省计划与经济委员会	〔1996〕29号	正常办理	/
		企业投资项目核准（2004年以后）	/	/	/	/	不涉及
		企业投资项目备案（2004年以后）	/	/	/	/	不涉及
2	规划	建设项目选址意见书（2019年9月以后为建设项目用地预审与选址意见书）	2026.1.16	温州市自然资源和规划局	选字第（补）330301202600001号	补充办理	项目总用地4398.7744公顷，拟建设规模4398.7744公顷
3	用地	土地取得方式	划拨				
		土地预审意见（2019年9月以后为建设项目用地预审与选址意见书）	/	/	/	投资建设时无需办理	鉴于珊溪水利枢纽工程项目于1995年12月7日取得国家计划委员会“计农经[1995]2191号”可行性研究批复文件，早于1999年1月1日施行的《中华人民共和国土地管理法实施条例》关于要求办理土地预审的时间，因此本项目投资建设时无需办理

序号	手续名称		签发时间	签发机构	文件编号	处理方式	备注
							土地预审意见。对此，2025 年 11 月 6 日，温州市自然资源和规划局出具《关于珊溪水利枢纽工程项目用地预审意见有关事宜的复函》予以确认。
		建设用地批准书（2019 年 9 月以前）	/	/	/	投资建设时未办理但有关部门已出具明确处理意见	2025 年 10 月 24 日，珊溪公司已取得温州市自然资源和规划局出具的《关于珊溪水利枢纽工程项目用地建设用地批准书相关事项的合规函》，确认建设用地批准书已不再单独核发及补办，以及确认珊溪水利枢纽工程项目无需补办建设用地批准书。
		建设项目土地使用权证（或不动产权证）	/	/	/	正常办理	见法律意见书“附件一”和“附件二”
4	用海	用海预审意见	/	/	/	/	不属于用海项目
		用海申请批复文件	/	/	/	/	
		海域使用许可证	/	/	/	/	
5	节能审查	节能审查（节能报告、节能审查意见）	/	/	/	投资建设时无需办理	鉴于珊溪水利枢纽工程于 1997 年开工建设，其建设时间早于 1998 年 1 月 1 日施行的《中华人民共和国节约能源法》，故在建设期间无需办理节能审查手续。
6	环境影响评价	环境影响评价（报告书、报告表和登记表）批复	1995.8.30	国家环境保护局	环监〔1995〕478 号文	正常办理	复函主要内容如下：同意水利部预审意见，只要采取报告书提出的减缓不利影响的措施，从环境保护角度分析，认为该工程兴建是可行的。
7	施工许可	施工许可证	/	/	/	投资建设时无需办理	根据 1995 年 4 月 21 日施行的《水利工程建设项目管理规定（试行）》（已被修订）第 13 条第

序号	手续名称		签发时间	签发机构	文件编号	处理方式	备注
							1 款的规定，“项目法人或建设单位向主管部门提出主体工程开工申请报告，按审批权限，经批准后，方能正式开工”。据此，本项目开工需取得开工申请审批文件，无需取得施工许可证。
		开工报告审批（2017 年 12 月 22 日之后为开工备案）	1997.9.26	浙江省水利厅	/	正常办理	温州珊溪水利枢纽工程开工报告已经国务院批准。
			1997.8.1	长江水利委员会工程建设监理中心珊溪水库工程监理处	/	正常办理	长江水利委员会工程建设监理中心珊溪水库工程监理处已同意珊溪水利枢纽工程主体工程在 1997 年 8 月 1 日开工。
8	竣工验收	规划验收	2025.11.17	平阳县自然资源和规划局	温资规核第 330326202501001 号	补充办理	建设位置：平阳县昆阳镇 建设规模：185.16 平方米
			2025.11.18	文成县自然资源和规划局	温资规核第（补）330328202505001 号	补充办理	建设位置：文成县珊溪镇 建设规模：28702.39 平方米
			2025.11.19	瑞安市自然资源和规划局	温资规核第 330381202501001	补充办理	建设位置：瑞安市马屿镇、高楼镇、塘下镇、陶山镇、锦湖街道 建设规模：9613.54 平方米
			2025.11.19	温州市自然资源和规划局	温资规核 330304202590001	补充办理	建设位置：潘桥街道陈岙村、桐岭村 建设规模：198.67 平方米
		节能验收	/	/	/	投资建设时无需办理	鉴于珊溪水利枢纽工程于 1997 年开工建设，建设时间早于 2017 年 1 月 1 日施行的《固定资产投资项目节能审查办法》，故在建设期间无需办理该手续
		阶段验收	2010.11.17	浙江省发展和改革委员会	浙发改函〔2010〕398 号	正常办理	竣工验收鉴定书中已明确载明阶段验收内容。
		水土保持设施验收	2006.2.8	浙江省水利厅	浙水保〔2006〕3 号	正常办理	同意通过水土保持设施验收。
		库区清理	2010.11.17	浙江省发展和改	浙发改函	正常办	竣工验收鉴定书中已明

序号	手续名称		签发时间	签发机构	文件编号	处理方式	备注
		验收		革委员会	〔2010〕398号	理	确载明库区清理验收内容。
		水利工程建设项目安全验收评价	/	/	/	投资建设时无需办理	本项目建设时间早于2012年3月23日施行的《水利水电建设项目安全评价管理办法（试行）》（现已失效），故在建设期间无需办理该手续。
		档案专项验收	2005.12.27	浙江省档案局	/	正常办理	同意该工程档案工作通过档案专项验收。
9	外资	商务部门关于外商投资企业的批复	/	/	/	/	不属于外商投资项目
		外商投资安全审查意见	/	/	/	/	不属于外商投资项目
10	取水许可证		2023.12.25	文成县水利局	D330328S2023-0005	正常办理	用于珊溪水库大坝水利发电取水
			2023.12.27	瑞安市水利局	D330381S2023-0053	正常办理	用于赵山渡水库大坝水利发电取水
			2023.12.28	温州市水利局	C330381S2023-0001	正常办理	用于珊溪水利枢纽原水供水取水
11	航道通航条件影响评价		/	/	/	/	《浙江省飞云江珊溪水利枢纽工程初步设计报告》的附录二《<浙江省飞云江流域水利规划报告>审查会小结纪要》第五点“航运方面”载明，“未见进一步发展航运的要求和价值”，同意珊溪、九溪、赵山渡各级不设置过船、过木设施。因此本项目建设时不涉及航道，无需开展该手续。温州市港航管理中心于2025年11月4日出具的《关于珊溪水利枢纽工程项目合规开展航道报建手续情况的说明函》对此予以确认。
12	并网意见书		2025.8.4	浙江省电力建设工程质量监督中心站	/	投资建设时未办理但已补办	确认珊溪水利枢纽工程项下的珊溪水利发电厂具备并网条件，同意并网。

序号	手续名称	签发时间	签发机构	文件编号	处理方式	备注
		2025.8.4	浙江省电力建设工程质量监督中心站	/	投资建设时未办理但已补办	确认珊溪水利枢纽工程项下的赵山渡水力发电厂具备并网条件，同意并网。
13	并网调度协议	2021.8.31	甲方：国网浙江省电力有限公司 乙方：浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	SGZJ0000DDBD2100253	正常办理	珊溪水力发电厂，该协议有效期为 2021.8.31-2030.12.31
		2024.8.16	甲方：国网浙江省电力有限公司瑞安市供电公司 乙方：浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	SGZJWZRADDBD2400741	正常办理	赵山渡水力电厂，该协议有效期为 2024.8.16-2029.8.16，协议期限届满前 180 日，若双方无异议，协议到期后自动延期 5 年，延期次数不限。
14	电力业务许可证	2019.4.18	国家能源局浙江监管办公室	1041706-00017	正常办理	有效期自 2006.11.1 至 2026.10.31
15	移民安置规划审批	1996.11.27	浙江省计划与经济委员会	〔1996〕29 号	正常办理	/
16	移民安置工作验收	2008.5.15	温州市人民政府	温政办〔2008〕69 号	正常办理	/
17	大坝安全备案	2017.4.10	浙江省水利厅	浙水管〔2017〕4 号	正常办理	珊溪水库大坝安全鉴定报告书
		2015.12.22	温州市水利局	温水政发〔2015〕248 号	正常办理	赵山渡水库大坝安全鉴定报告书[8]
18	水库大坝登记注册证	2019.10.17	浙江省水利厅	33000010001-A3	正常办理	珊溪水库大坝登记证
		2020.11.05	温州市水利局	33030030015-Z3	正常办理	赵山渡水库大坝登记证
19	防洪评价审批	/	/	/	投资建设时无需办理	《中华人民共和国河道管理条例》（1988 年 6 月 10 日至 2011 年 1 月 8 日）第十一条第一款规定，修建开发水利等建筑物及设施，建设单位必须按照河道管理权限，将工程建设方案报送河道主管机关审查同意后，方可按照基本建设程序履行审批手续。浙江省计划与经济委员会向浙江省水利厅发送

序号	手续名称	签发时间	签发机构	文件编号	处理方式	备注
						的《关于飞云江珊溪水利枢纽工程初步设计审查意见的批复》(【1996】29 号）中载明“基本同意……你厅会同水利部水利水电规划设计总院的审查意见”，由此可知本项目工程建设方案已报浙江省水利审查同意。此外，《中华人民共和国防洪法》于 1998 年 1 月 1 日实施，本项目于 1997 年开工，并于 1997 年 10 月 30 日即已完成截流前阶段验收，早于法律生效日期，故在建设期间无需办理该手续。
20	地震安全性评价	/	/	/	投资建设时无需办理	鉴于珊溪水利枢纽工程项目于 1995 年 12 月 7 日取得国家计划委员会“计农经[1995]2191 号”可行性研究批复文件，于 1997 年开工建设，时间早于 1998 年 3 月 1 日施行的《中华人民共和国防震减灾法》，故在建设期间无需办理该手续。
21	水土保持方案审批	1999.7.19	浙江省水利厅	浙水证〔1999〕30 号	正常办理	/
22	文物保护调查审批	2003.1.13	温州市文化局	温文物〔2003〕5 号	正常办理	根据该文件，本项目淹没区文物保护工作经温州市文物局等主管部门组织开展了文物保护验收工作，已履行文物保护调查审批手续
23	地质灾害危险性评估	/	/	/	投资建设时无需办理	鉴于珊溪水利枢纽工程于 1997 年开工建设，建设早于 1999 年 3 月 2 日施行的《地质灾害防治管理办法》（国土资源部第 4 号令），故在建设期间无需办理该手续。
24	压覆矿产资源审批	2000.8.23	浙江省国土资源厅	/	正常办理	/

序号	手续名称	签发时间	签发机构	文件编号	处理方式	备注
		2000.6.22	温州市地质矿产局	温地发〔2000〕25号	正常办理	/
25	流域综合规划批复	1994.11.27	浙江省政府	浙政发〔1994〕185号	正常办理	/
26	在不同行政区域之间的边界河流上建设水资源开发、利用项目的批准（如项目为跨区域项目）	/	/	/	投资建设时无需办理	鉴于珊溪水利枢纽工程于1997年开工建设，建设时间早于2002年10月1日施行的《中华人民共和国水法（2002修正）》，故在建设期间无需办理该手续。
27	水资源论证报告审批	/	/	/	投资建设时无需办理	鉴于珊溪水利枢纽工程于1997年开工建设，建设时间早于2002年5月1日施行的《建设项目水资源论证管理办法》（已被修订），故在建设期间无需办理该手续。
28	国家基本水文监测站上下游建设影响水文监测工程审批文件（如涉及水文监测）	/	/	/	投资建设时无需办理	鉴于珊溪水利枢纽工程于1997年开工建设，建设时间早于2007年6月1日施行的《中华人民共和国水文条例》（已被修订），故在建设期间无需办理该手续。
29	水利建设项目安全预评价	/	/	/	投资建设时无需办理	鉴于珊溪水利枢纽工程于1997年开工建设，建设时间早于2012年3月23日施行的《水利水电建设项目安全评价管理办法（试行）》（现已失效），故在建设期间无需办理该手续。
30	社会稳定风险评估	/	/	/	投资建设时无需办理	鉴于珊溪水利枢纽工程于1997年开工建设，建设时间早于2012年8月16日施行的《国家发展改革委关于印发<国家发展改革委重大固定资产投资项目社会稳定风险评估暂行办法>的通知》，故在建设期间无需办理该手续。
31	通航水域岸线安	/	/	/	/	《浙江省飞云江珊溪水

序号	手续名称	签发时间	签发机构	文件编号	处理方式	备注
	全使用许可（如涉及航道）					利枢纽工程初步设计报告》的附录二《<浙江省飞云江流域水利规划报告>审查会小结纪要》第五点“航运方面”载明，“未见进一步发展航运的要求和价值”，同意珊溪、九溪、赵山渡各级不设置过船、过木设施。因此本项目建设时不涉及航道，无需开展该手续。温州市港航管理中心于 2025 年 11 月 4 日出具的《关于珊溪水利枢纽工程项目合规开展航道报建手续情况的说明函》对此予以确认。
32	占用征用林地审核审批	2000.4.10	浙江省林业厅	林资〔2000〕94 号	正常办理	/

（3）需要特别说明的事项

1）施工许可证

根据《水利工程建设项目管理规定（试行）》（1995 年 4 月 21 日实施，已被修订）第十三条第 1 款，项目法人或建设单位向主管部门提出主体工程开工申请报告，按审批权限，经批准后，方能正式开工。

鉴于珊溪水利枢纽工程于 1997 年开工，根据上述法律规定，珊溪水利枢纽工程开工仅需取得开工申请审批文件。根据 1997 年 9 月 26 日浙江省水利厅发出的《贺电》，载明珊溪水利枢纽工程开工报告已经国务院批准。此外，根据 1997 年 8 月 1 日长江水利委员会工程建设监理中心珊溪水库工程监理处发布的《开工令》，载明开工条件已基本具备，同意主体工程在 1997 年 8 月 1 日开工。据此，珊溪水利枢纽工程建设期间无需办理施工许可证。

2）通航水域岸线安全使用许可、航道通航条件影响评价

《浙江省飞云江珊溪水利枢纽工程初步设计报告》的附录二《<浙江省飞云江流域水利规划报告>审查会小结纪要》第五点“航运方面”载明，“未见进一步发展航运的要求

和价值”，同意珊溪、九溪、赵山渡各级不设置过船、过木设施。因此本项目建设时不涉及航道建设，无需取得通航水域岸线安全使用许可、航道通航条件影响评价文件。温州市港航管理中心于 2025 年 11 月 4 日出具的《关于珊溪水利枢纽工程项目合规开展航道报建手续情况的说明函》对此予以确认。

3）关于珊溪水利枢纽工程建设用地批准书

根据《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1991 年 2 月 1 日实施，已被修订）第十八条规定，国家建设用地的审批程序：（三）建设用地的申请，依照法定批准权限经县级以上人民政府批准后，由被征用土地所在的县级以上人民政府发给建设用地批准书，土地管理部门根据建设进度一次或者分期划拨建设用地。

根据自然资源部于 2024 年 9 月 12 日印发的《关于以“多规合一”为基础推进规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》（自然资函[2024]709 号），将建设用地规划许可证、建设用地批准书合并，自然资源主管部门统一核发新的建设用地规划许可证，不再单独核发建设用地批准书。

鉴于珊溪水利枢纽工程自 1997 年开工建设，应当按照当时有效的规定取得建设用地批准书。2025 年 10 月 24 日，珊溪公司已取得温州市自然资源和规划局出具的《关于珊溪水利枢纽工程项目用地建设用地批准书相关事项的合规函》，确认建设用地批准书已不再单独核发及补办，以及确认珊溪水利枢纽工程项目无需补办建设用地批准书。

4）建设项目选址意见书

珊溪水利枢纽工程建设时有效的《中华人民共和国城市规划法》（1990 年 04 月 01 日实施，2007 年 12 月 31 日废止）第三十条规定，城市规划区内的建设工程的选址和布局必须符合城市规划。设计任务书报请批准时，必须附有城市规划行政主管部门的选址意见书。现行《中华人民共和国城乡规划法(2019 修正)》(2019.4.23 施行)第三十六条第一款规定，按照国家规定需要有关部门批准或者核准的建设项目，以划拨方式提供国有土地使用权的，建设单位在报送有关部门批准或者核准前，应当向城乡规划主管部门申请核发选址意见书。因此，珊溪水利枢纽工程项目涉及的选址意见书属于按照项目投资建设时和现行规定均需办理的有关手续。

本项目建设当时，已对坝区、办公区、生活区等工程永久用地部分办理了“（97）字第 21 号”“（96）字第 001 号”“温市规〔1998〕95 号”三份建设项目选址意见，未办理

淹没区用地部分的选址意见书，珊溪公司已履行本项目坝区及淹没区选址意见书的整体换发补办手续，于 2026 年 1 月 16 日取得温州市自然资源和规划局 补办的，许可证号为“选字第（补）330301202600001 号”的《建设项目选址意见书》。

5）建设工程规划许可证

珊溪水利枢纽工程建设时有效的《中华人民共和国城市规划法》（1990 年 04 月 01 日实施，2007 年 12 月 31 日废止）第三十二条规定，在城市规划区内新建、扩建和改建建筑物、构筑物、道路、管线和其他工程设施，必须持有关批准文件向城市规划行政主管部门提出申请，由城市规划行政主管部门根据城市规划提出的规划设计要求，核发建设工程规划许可证件。建设单位或者个人在取得建设工程规划许可证件和其他有关批准文件后，方可申请办理开工手续。现行《中华人民共和国城乡规划法》（2019.4.23 施行）第四十条第一款规定，在城市、镇规划区内进行建筑物、构筑物、道路、管线和其他工程建设的，建设单位或者个人应当向城市、县人民政府城乡规划主管部门或者省、自治区、直辖市人民政府确定的镇人民政府申请办理建设工程规划许可证。因此，珊溪水利枢纽工程项目涉及的建设工程规划许可证属于按照项目投资建设时和现行规定均需办理的有关手续。

珊溪公司已分别于 2025 年 11 月 10 日取得温州市自然资源和规划局补办的《建设工程规划许可证》，于 2025 年 11 月 14 日取得文成县自然资源和规划局、瑞安市自然资源和规划局补办的《建设工程规划许可证》，于 2025 年 11 月 17 日取得平阳县自然资源和规划局补办的《建设工程规划许可证》，许可证号分别为“建字第 330304202510008 号”“建字第（补）3303282025GG0001 号”“建字第 A3303812025GG0185588 号”“建字第 330326202501001 号”。

6）规划验收

珊溪水利枢纽工程竣工时有效的《中华人民共和国城乡规划法》（2008 年 01 月 01 日实施，已被修改）第四十五条第一款规定，县级以上地方人民政府城乡规划主管部门按照国务院规定对建设工程是否符合规划条件予以核实。未经核实或者经核实不符合规划条件的，建设单位不得组织竣工验收。现行《中华人民共和国城乡规划法(2019 修正》(2019.4.23 施行)第四十五条第一款规定，县级以上地方人民政府城乡规划主管部门按照国务院规定对建设工程是否符合规划条件予以核实。未经核实或者经核实不符合规划条

件的，建设单位不得组织竣工验收。因此，珊溪水利枢纽工程项目涉及的规划验收属于按照项目投资建设时和现行规定均需办理的有关手续。

珊溪公司已取得平阳县自然资源和规划局于 2025 年 11 月 17 日就本项目出具的《温州市建设工程竣工规划核实确认书》，证号为“温资规核第 330326202501001 号”，建设位置为平阳县昆阳镇，建设规模为 185.16 平方米；文成县自然资源和规划局于 2025 年 11 月 18 日出具的《温州市建设工程竣工规划核实确认书》，证号为“温资规核第（补）330328202505001 号”，建设位置为文成县珊溪镇，建设规模为 28702.39 平方米；瑞安市自然资源和规划局于 2025 年 11 月 19 日出具的《温州市建设工程竣工规划核实确认书》，证号为“温资规核第 330381202501001 号”；温州市自然资源和规划局于 2025 年 11 月 19 日出具的《温州市建设工程竣工规划核实确认书》，证号为“温资规核 330304202590001 号”。

7）建设项目不动产权证

根据原始权益人以及珊溪公司说明，珊溪水利枢纽工程淹没区涉及文成县、泰顺县以及瑞安市三个地区，因水库淹没区资源复合性的特点及多部门管理的现实情况，此前尚未办理不动产权登记。根据《不动产登记暂行条例（2024 修订）》第五条的规定，珊溪水利枢纽工程淹没区土地由有关主管部门依法征收并划拨给珊溪公司使用，依法应当进行不动产登记。截至本招募说明书签署日，珊溪公司已分别取得文成县自然资源和规划局、瑞安市自然资源和规划局、泰顺县自然资源和规划局就本项目淹没区土地补办的《不动产权证书》4 本，具体登记信息详见本招募说明书“第二部分 不动产项目”之“一、不动产项目概况”之“（二）不动产项目合规性 2、不动产项目权属、他项权利及解除安排”。

4、土地使用权取得的合法性、有效性，土地使用权剩余期限

（1）不动产项目土地使用权取得情况

根据加盖温州市自然资源和规划局不动产登记信息查询专用章的、查询时间为 2026 年 7 月 23 日的《温州市不动产登记信息查询结果证明》，加盖文成县自然资源和规划局不动产登记信息查询专用章的、查询时间为 2026 年 7 月 23 日的《文成县不动产登记信息查询记录》，加盖平阳县自然资源和规划局不动产登记信息查询专用章的、查询时间为 2026 年 7 月 23 日的《温州市平阳县不动产登记信息查询记录》，加盖瑞安市

自然资源和规划局不动产登记信息查询专用章的、查询时间为 2026 年 7 月 24 日的《不动产权属信息查询记录》，加盖泰顺县自然资源和规划局不动产登记信息查询专用章的、查询时间为 2026 年 7 月 23 日的《泰顺县不动产登记信息查询记录》及土地权属证照，目标不动产项目项下珊溪公司就珊溪水利枢纽工程合计持有 38 宗土地的使用权，证载面积总共为 41,142,162.99 平方米。

具体证载信息详见本招募说明书“第二部分 不动产项目”之“一、不动产项目概况”之“（二）不动产项目合规性 2、不动产项目权属、他项权利及解除安排”。

（2）土地使用权取得流程

经核查，珊溪水利枢纽工程土地使用权取得的具体流程如下：

经核查，珊溪公司就珊溪水利枢纽工程土地使用权系通过划拨方式取得，具体情况如下：

2000 年 7 月 19 日，国土资源部下发《关于温州珊溪水利枢纽工程淹没及迁建用地的批复》（国土资函[2000]417 号），同意文成、泰顺、苍南、平阳、瑞安、瓯海、乐清等八县（市）将农村集体农用地 2,609.7432 公顷（其中耕地 897.2096 公顷）转为建设用地，并办理征用手续。另征用农村集体建设用地 55.3602 公顷、未利用地 1.7043 公顷，同意使用国有建设用地 198.2666 公顷、未利用地 1,214.2867 公顷。

此外，根据温州市人民政府《关于珊溪水利枢纽工程项目项目法人情况的说明函》，珊溪公司为珊溪水利枢纽工程项目的项目业主及项目法人，自项目竣工验收时起，合法、完整的持有全部珊溪水利枢纽工程项目项目资产。

经管理人及法律顾问核查，珊溪公司已根据国土部下发的批复办理本项目不动产权证合计 38 宗，证载面积总共为 41,142,162.99 平方米。

综上，珊溪公司是珊溪水利枢纽工程建筑物（构筑物）占用范围内的土地使用权的合法权利主体。

5、土地实际用途、规划用途及其权证所载用途一致性情况

珊溪水利枢纽工程项目合计持有 38 宗土地的使用权，均通过划拨方式取得，并均已取得不动产证书，珊溪水利枢纽工程项目的土地用途具体情况如下：

表 2-1-7：不动产项目土地的实际用途情况

序号	文件明细	文件记载的土地用途	土地的实际用途
1.	不动产权证	水工建筑用地[9]、公共设施用地、水域及水利设施用地、水库水面及水工设施用地	珊溪水利枢纽工程项目主坝、溢流坝、副坝、发电厂房、中控楼、变电站、防汛仓库等建（构）筑物用地

综上，标的不动产项目资产的土地实际用途与其规划用途及其权证所载用途相符。

6、经营资质取得情况、经营资质期限、有效性及存续期展期安排

根据《水法》第四十八条、《取水许可和水资源费征收管理条例》第二条规定，以及《电力业务许可证管理规定》第四条和《电力业务许可证管理规定》第七条之规定，从事水力发电业务需要依法取得《取水许可证》和《电力业务许可证》。

1）取水许可证

《水法》第四十八条规定，直接从江河、湖泊或者地下取用水资源的单位和个人，应当按照国家取水许可制度和水资源有偿使用制度的规定，向水行政主管部门或者流域管理机构申请领取取水许可证，并缴纳水资源费，取得取水权。《取水许可和水资源费征收管理条例》第二条规定，本条例所称取水，是指利用取水工程或者设施直接从江河、湖泊或者地下取用水资源。取用水资源的单位和个人，除本条例第四条规定的情形外，都应当申请领取取水许可证，并缴纳水资源费。本条例所称取水工程或者设施，是指闸、坝、渠道、人工河道、虹吸管、水泵、水井以及水电站等。

经核查，珊溪水利枢纽工程项目涉及直接从江河、湖泊取用水资源。根据上述法律规定，珊溪公司作为权利主体已就珊溪水利枢纽工程项目取得三份《取水许可证》，具体情况如下：

表 2-1-8：取水许可证情况

编号	单位名称	发证主体	取水地点	水源类型	取水用途	取水类型	有效期限	取水量
一、水力发电所需取水许可证								
D330328S2023-0005	珊溪公司	文成县水利局	浙江省温州市文成县珊溪镇珊溪水库大坝	地表水	河道内生产用水-水力发电	河道内生产	2024.1.1-2029.12.31	191,000 万立方米/年

[9] 水工建筑用地：人工修建的闸、坝、堤路林、水电厂房、扬水站等常水位岸线以上的建（构）筑物用地。

编号	单位名称	发证主体	取水地点	水源类型	取水用途	取水类型	有效期限	取水量
D330381S2023-0053	珊溪公司	瑞安市水利局	浙江省温州市瑞安市高楼镇赵山渡水库	地表水	河道内生产用水-水力发电	河道内生产	2024.1.1-2028.12.31	168,300 万立方米/年
二、原水供应所需取水许可证								
C330381S2023-0001	珊溪公司	温州市水利局	浙江省温州市瑞安市高楼镇赵山渡大坝取水口	地表水	原水供水	基础设施或公用事业	2024.1.1-2028.12.31	62,300 万立方米/年

2）电力业务许可证

《电力业务许可证管理规定》第四条规定，在中华人民共和国境内从事电力业务，应当按照本规定取得电力业务许可证。除国家能源局规定的特殊情况外，任何单位或者个人未取得电力业务许可证，不得从事电力业务。本规定所称电力业务，是指发电、输电、供电业务。其中，供电业务包括配电业务和售电业务。《电力业务许可证管理规定》第七条规定，电力业务许可证分为发电、输电、供电三个类别。从事发电业务的，应当取得发电类电力业务许可证。

经核查，珊溪水利枢纽工程项目具备发电功能。根据上述法律规定，珊溪公司作为权利主体已就珊溪水利枢纽工程项目取得国家能源局浙江监管办公室于 2019 年 4 月 18 日核发的《电力业务许可证》，具体情况如下：

表 2-1-9：电力业务许可证情况

事项	证载信息
登记名称	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司
机组所在电厂名称	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司
机组类型	库容水电
机组容量	4*50MW、2*10MW
许可类别	发电类
有效期	自 2006 年 11 月 1 日至 2026 年 10 月 31 日[10]

综上，珊溪公司已基于《水法》《取水许可和水资源费征收管理条例》《电力业务

[10] 项目公司已提交续期申请，国网审核中，预计 2026 年 10 月前可完成。

许可证管理规定》等规定取得经营所需的《取水许可证》和《电力业务许可证》，截至基准日，原始权益人通过持有项目公司 100%股权的方式间接享有目标不动产项目的经营资质，不存在违反现有法律、法规、规范性文件规定的情形。

根据本项目相关交易安排，上述经营资质到期前，项目公司将根据运营管理安排按照相关规定或主管部门要求办理展期手续，具体如下：

根据《运营管理服务协议》约定，在运营管理机构的运营管理服务期限内，运营管理机构应确保不动产项目经营的合法合规，包括积极协调并落实项目公司向相关主管机关及时申请、维持、更新或补办（如适用）与不动产项目相关各项事宜所涉及的各项批准或核准、许可、备案、报告、证书/证照等手续/资料等，确保项目公司持续合法合规运营。

本基金存续期内，在《取水许可证》和《电力业务许可证》有效期期满前，项目公司将根据上述相关法律法规规定向相应政府主管部门提出续期申请。基金管理人将主动履行不动产项目运营管理职责，统筹协同运营管理机构切实履行其在《运营管理服务协议》项下不动产项目运营管理职责，并督促项目公司及时完成标的不动产项目《取水许可证》和《电力业务许可证》的申请续期手续办理工作。

综上，项目公司已取得运营标的不动产项目所必需的《取水许可证》和《电力业务许可证》，具备运营标的不动产项目的特定资质；在基金存续期内，项目公司将根据法律法规规定及时办理不动产项目《取水许可证》和《电力业务许可证》的展期手续，确保标的不动产项目持续具备经营资质。符合《审核关注事项》第十二条第（八）项的相关规定。

7、其他能够实现权属合法有效转移、保障不动产项目持续稳定运营的合规文件取得情况

经基金管理人及计划管理人核查，在法律法规、政策文件、投资管理手续、土地取得手续、项目合同协议等各种相关规定或协议中，不存在对入池不动产资产、项目公司股权等转让或相关资产处置设定的相关限制条件、特殊规定、约定，故不涉及其他能够实现权属合法有效转移、保障不动产项目持续稳定运营的合规文件。

8、其他合规事项

无。

（三）未入池资产情况

本项目已将实现资产功能作用所必需的、不可分割的各组成部分完整纳入资产范围。

（四）共用资产情况

经核查并经项目公司确认，项目公司完整地持有并使用不动产项目资产，不动产项目项下资产不存在与其他方共用的情形。

（五）资产转让

1、原始权益人转让不动产项目是否获得了合法有效的授权以及外部有权机构审批

2025 年 8 月 21 日，主要原始权益人水务集团召开董事会并形成有效决议，同意公司作为原始权益人，以珊溪公司所持珊溪水利枢纽工程项目申报不动产投资信托基金，并将以非公开协议转让的形式，将持有不动产项目的珊溪公司 100%股权，以及特殊目的公司（SPV）100%股权及其他权益转让予资产支持专项计划等特殊目的载体或相关主体的方案，同意将上述事项随同项目整体方案上报温州市国资委。对此，温州市国资委于 2025 年 8 月出具《关于珊溪水利基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目的无异议函》，同意上述事项。

2025 年 9 月 5 日，原始权益人浙财资本召开董事会并形成有效决议，同意公司作为原始权益人，以珊溪公司所持珊溪水利枢纽工程项目申报不动产投资信托基金，并将以非公开协议转让的形式，将持有不动产项目的珊溪公司 100%股权，以及特殊目的公司（SPV）100%股权及其他权益转让予资产支持专项计划等特殊目的载体或相关主体的方案，同意将上述事项随同项目整体方案上报浙江省财开集团有限公司审批。待取得浙江省财开集团有限公司出具的审批后，不动产项目转让的内部决策程序方履行完毕。

2025 年 9 月 16 日，原始权益人浙江新能召开董事会并形成有效决议，同意公司作为原始权益人，以珊溪公司所持珊溪水利枢纽工程项目申报不动产投资信托基金，并将以非公开协议转让的形式，将持有不动产项目的珊溪公司 100%股权，以及特殊目的公司（SPV）100%股权及其他权益转让予资产支持专项计划等特殊目的载体或相关主体的方案。根据浙江新能的公司章程及内部管理制度，该事项无需提交股东大会审议。

2025 年 9 月 16 日，原始权益人钱江水利召开董事会并形成有效决议，同意公司作

为原始权益人，以珊溪公司所持珊溪水利枢纽工程项目申报不动产投资信托基金，并将以非公开协议转让的形式，将持有不动产项目的珊溪公司 100%股权，以及特殊目的公司（SPV）100%股权及其他权益转让予资产支持专项计划等特殊目的载体或相关主体的方案。2026 年 1 月 6 日，钱江水利召开 2026 年第一次临时股东会审议通过该等事项。

2、有关法律法规以及协议文件对不动产项目土地使用权、资产、项目公司股权、特许经营权、经营收益权的转让限制情况以及主管部门或者相关权利方明确同意转让的证明

（1）中国法律规定的转让限制及解除

1）国有资产转让限制及解除

《关于企业国有资产交易流转有关事项的通知》（简称“39 号文”）第三条规定，“国家出资企业及其子企业通过发行基础设施 REITs 盘活存量资产……涉及国有产权非公开协议转让按规定报同级国有资产监督管理机构批准”。

经核查，水务集团持有项目公司 56.0808%股权，温州公用持有水务集团 100%股权，温州公用的实际控制人系温州市国资委。

基于上述，温州市国资委已于 2025 年 8 月 18 日向温州公用出具《温州市国资委关于珊溪水利基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)项目的无异议函》（温国资委函〔2025〕44 号），“我委原则同意你公司将浙江珊溪水利水电开发有限责任公司以及 SPV 公司 100%股权转让给资产支持专项计划或其指定主体，上述转让事项无需另行履行国有资产产权交易机构公开交易程序，转让价格以最终经备案的评估结果确定，你公司还需履行转让价格报批程序”。

浙财资本持有珊溪公司 19.2846%股权，浙江省财开集团有限公司持有浙财资本 100%股权，浙江省财开集团有限公司的实际控制人系浙江省财政厅。按前述规定需报同级国有资产监督管理机构浙江省财政厅批准。

浙江新能持有项目公司 15.3567%股权，实际控制人系浙江省人民政府国有资产监督管理委员会。按前述规定需报浙江省人民政府国有资产监督管理委员会批准。

钱江水利持有项目公司 9.2779%股权。根据钱江水利《2025 年年度报告》，钱江水利不存在实际控制人，不涉及国有资产转让限制。

基于上述，原始权益人在取得浙江省人民政府国有资产监督管理委员会、浙江省财政厅出具的关于同意以非公开协议转让方式进行转让的批复后，不动产项目基于国有资产转让的限制即可解除。

2）土地使用权转让限制及解除

根据 1014 号文，如国家和地方有关法规制度及政策文件对项目公司名下的土地使用权、项目公司股权、经营收益权、建筑物及构筑物转让或相关资产处置存在任何限定条件、特殊规定约定，相关有权部门或协议签署机构应对项目以 100%股权转让方式发行不动产 REITs 无异议。

《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第四十五条规定，划拨土地使用权及地上建筑物等转让应经市、县人民政府土地管理部门和房产管理部门批准。

《国务院办公厅关于完善建设用地使用权转让、出租抵押二级市场的指导意见》第二条第（六）款规定：以划拨方式取得的建设用地使用权转让，需经依法批准，土地用途符合《划拨用地目录》的，可不补缴土地出让价款，按转移登记办理；不符合《划拨用地目录》的，在符合规划的前提下，由受让方依法依规补缴土地出让价款。

鉴于目标不动产项目建设用地使用权系通过划拨方式取得，根据上述规定，项目公司应取得项目所在地的土地管理部门批准。

就上述限制，2025 年 11 月 14 日，温州市自然资源和规划局出具《关于珊溪水利基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目无异议的函》，对温州公用珊溪水利枢纽工程项目以 100%股权转让方式发行不动产 REITs 无异议。

3）主管部门对经营收益权的限制及解除

鉴于项目公司就运营目标不动产项目已与温州市水利局签署《授权经营协议》及补充协议，根据前述规定，项目公司应取得温州市水利局的批准。

就上述限制，2025 年 11 月 13 日，温州市水利局出具《温州市水利局对珊溪水利枢纽工程项目申报发行基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）无异议的函》，对温州公用珊溪水利枢纽工程项目以 100%股权转让方式发行不动产 REITs 无异议。

（2）项目公司股权转让对价的支付及公允性

根据交易安排，计划管理人（代表专项计划）先自原始权益人处受让 SPV 公司 100%股权，并对 SPV 公司增资；专项计划取得 SPV100%股权后，SPV 再从原始权益人处受让项目公司 100%的股权。

根据原始权益人（转让方）、计划管理人（受让方）、SPV 公司签署的《SPV 股权转让协议》，SPV 的股权转让价款为人民币 0 元，股权收购完成后，计划管理人（代表专项计划）向 SPV 公司增资。

根据《SPV 股权转让协议》《项目公司股权转让协议》的约定，SPV 公司及项目公司股权转让价款的确定均应符合《企业国有资产评估管理暂行办法》规定。此外，根据本次发行交易安排，在原始权益人以珊溪水利枢纽工程项目为底层不动产项目发行公开募集不动产基金的，各方同意根据经网下投资者询价方式确定的不动产基金的认购价格确定项目公司目标股权的最终转让价款。

根据《基金指引》，不动产基金的询价、定价发行按照公开、公平、公正的原则制定，由基金管理人按照事先公开的询价方案进行，由广泛且具备专业投资能力的网下投资者充分参与询价，网下投资者应根据不动产项目评估情况，遵循独立、客观、诚信的原则合理报价，基金管理人应根据报价的中位数和加权平均数审慎合理确定认购价格。

根据《计划说明书》，专项计划不动产资产支持证券的目标募集规模根据不动产基金询价发行结果，由计划管理人和基金管理人届时共同签署的《认购协议》确定，具体以计划管理人和基金管理人届时共同签署的《认购协议》中确认的金额为准。

基于上述，以通过网下投资者询价方式认定并最终取得的不动产基金募集资金总额为基础计算并确定的计划管理人（代表专项计划）对于 SPV 公司/项目公司股权转让价格、SPV 公司增资款金额的定价方式是公允的。

（3）基金存续期间以及清算时不动产项目限制转让情形

1）划拨用地转让限制

根据《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第四十五条及《国务院办公厅关于完善建设用地使用权转让、出租抵押二级市场的指导意见》第二条第六款的规定，划拨土地使用权及地上建筑物等转让应经市、县人民政府土地管理部门和房产管理部门批准。

根据上述规定，鉴于项目建设用地使用权系通过划拨方式取得，在基金存续期间以及清算时，若发生划拨用地的转让，需符合国家和地方相关法律法规政策的要求并经过地方土地管理部门批准。因此，如项目公司在未来转让项目划拨建设用地使用权应取得项目所在地的土地管理部门批准。

2）基金清算时不动产项目转让限制

根据不动产基金交易安排，在本项目授权经营期届满日（即 2056 年 8 月 31 日）当日及以后，由原始权益人无偿受让项目公司的 100%股权。

若原始权益人放弃无偿受让项目公司的 100%股权的权利，则由基金管理人（代表不动产基金）按照市场化原则对项目公司股权及/或不动产资产进行处置，处置所得收入归属于不动产基金与基金份额持有人。

本基金存续期间以及清算时如需对外处置标的不动产项目，可能面临上述限制转让情形带来的相关风险，本基金已进行充分的风险揭示，详见本招募说明书“第一部分 招募说明书概要及风险因素”之“二、风险因素”之“（一）不动产基金的特有风险”之“2、项目投资和运营的相关风险”。

（六）资产到期移交

根据本基金交易安排，在本项目授权经营期届满日（即 2056 年 8 月 31 日）当日及以后，由原始权益人无偿受让项目公司的 100%股权。

若原始权益人放弃无偿受让项目公司的 100%股权的权利，则由基金管理人（代表不动产基金）按照市场化原则对项目公司股权及/或不动产资产进行处置，处置所得收入归属于不动产基金与基金份额持有人。

若原始权益人按《项目公司股权转让协议》约定选择无偿受让项目公司 100%股权，原始权益人应配合办理相关移交手续。

（七）项目公司基本情况

1、项目公司基本信息

表 2-1-10：项目公司基本信息

项目公司名称	法定代表人	成立日期	注册资本	注册地址	经营范围
浙江珊溪水利水电开发有限	滕玉楠	1996-01-15	118,561 万元	浙江省温州市国贸大厦	经营管理珊溪水利枢纽工程；新能源项目的开发管理；旅游景点的开

项目公司名称	法定代表人	成立日期	注册资本	注册地址	经营范围
责任公司				7-10 楼	发、服务；物业管理；水利水电技术咨询、培训；纯净水制作、销售；水产养殖、销售；建筑材料、水利水电设备的销售。（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）

2、项目公司股权结构及股东情况

截至 2026 年 7 月 31 日，项目公司由原始权益人温州水务、浙财资本、浙江新能、钱江水利分别持有 56.08%、19.28%、15.36%、9.28%的股权。项目公司的控股股东为温州水务，穿透后的实际控制人为温州市人民政府国有资产监督管理委员会。

3、项目公司历史沿革

（1）设立

1995 年 11 月 20 日，浙江省人民政府作出《关于组建浙江珊溪经济发展有限责任公司的批复》（浙政发〔1995〕212 号），同意组建“浙江珊溪经济发展有限责任公司”，作为建设、经营、管理珊溪水利枢纽工程的业主。公司注册资本为 1 亿元人民币。其中，温州大江南发展有限责任公司出资 5098 万元，占 50.98%；浙江省水利水电建设投资公司出资 1753 万元，占 17.53%；浙江省财务开发公司出资 1753 万元，占 17.53%；浙江省电力开发公司出资 1396 万元，占 13.96%。

（2）重大股权变动

1）2002 年 9 月第一次增资

2002 年 9 月，浙江珊溪经济发展有限责任公司（以下简称“珊溪公司”）增加注册资本 9149.25 万元，变更后的注册资本为人民币 118,561.00 万元。变更后股东仍然为温州大江南发展有限责任公司、浙江省水利水电投资集团有限公司[11]、浙江省财务开发公司、浙江省电力开发公司。截至 2002 年 9 月 30 日，珊溪公司注册资本均实缴到位。

[11] 2001 年 6 月 14 日，浙江省人民政府下发《浙江省人民政府关于组建浙江省水利水电投资集团有限公司的通知》（浙政发[2001]37 号），以浙江省水利水电建设投资总公司为主体，组建浙江省水利水电投资集团有限公司。

2）2005 年股权置换

2005 年 4 月 14 日，浙江省国资委下发《关于解决钱江水利开发股份有限公司上市遗留问题的批复》（浙国资法产[2005]57 号），同意浙江省水利水电投资集团有限公司（以下简称“浙江水投”）以持有的珊溪公司 9.28%的股份（1.10 亿元）置换钱江水利开发股份有限公司（简称“钱江水利”）应收账款（9,560.00 万元），差额部分由钱江水利以现金返还。

2005 年 5 月 19 日，钱江水利与浙江水投签订《资产置换协议》，钱江水利以其拥有的债权共计 9,557.22 万元，与浙江水投所持珊溪公司 9.28%的股权进行置换。置换资产之间的差价，由钱江水利开发股份有限公司以现金形式向浙江省水利水电投资集团有限公司补足。

2005 年 8 月 12 日，珊溪公司召开股东会会议并作出决议，同意浙江水投持有的珊溪公司股权转让给钱江水利，资本金总额为 11,000.00 万元，占出资比例 9.28%。

3）2011 年 9 月第一次股权划转

2010 年 6 月 13 日，浙江省能源集团有限公司下发《关于浙江省电力开发有限公司持有的浙江浙能华光潭水力发电有限公司等四家公司的股权划转的批复》（浙能资[2010]247 号），同意将珊溪公司 15.36%股权，以 2009 年 12 月 31 日为基准日，按照账面投资成本无偿划转至浙江水投。

2010 年，浙江省电力开发公司与浙江水投签订《国有产权无偿划转协议》，划转标的为浙江省电力开发公司持有珊溪公司 15.36%股权及其所对应的一切权益和责任。

2010 年 6 月 4 日，珊溪发展召开股东会会议并作出决议，同意浙江省电力开发有限公司[12]持有的珊溪发展 15.36%的股权划转至浙江水投。同日，全体股东签订经修订后的《公司章程》。

4）2012 年 12 月第二次股权划转

2010 年 12 月 13 日，温州市国资委下发《关于温州大江南发展有限公司等企业国

[12] 2009 年 12 月 31 日，“浙江省电力开发公司”名称变更为“浙江省电力开发有限公司”。

有产权无偿划转的通知》（温国资委[2010]280 号），以 2009 年 12 月 31 日为基准日，将温州大江南发展有限公司 100.00%股权及相关权益整体无偿划转给温州市公用事业投资集团有限公司（以下简称“温州公用集团”）。

2011 年 4 月 6 日，珊溪公司召开股东会会议并作出决议，同意温州大江南发展有限公司持有的珊溪发展 56.08%股权划转至温州公用集团。同日，全体股东签署了修订后的《公司章程》。

2011 年 8 月 3 日，温州公用集团与温州大江南发展有限公司签订《吸收合并协议》，温州公用集团吸收温州大江南发展有限公司，吸收后温州大江南发展有限公司注销。

5）2018 年 11 月浙江珊溪经济发展有限责任公司整体变更为浙江珊溪水利水电开发股份有限公司

2018 年 7 月 25 日，珊溪公司召开 2018 年第一次临时股东会会议，审议通过了《关于浙江珊溪经济发展有限责任公司整体变更为浙江珊溪水利水电开发有限责任公司的议案》等议案，决定将珊溪发展整体变更为股份有限公司。

2018 年 11 月 13 日，珊溪公司召开 2018 年第二次临时股东会会议，审议通过了《关于确认股份有限公司名称的议案》、《关于有限公司变更为股份有限公司确定审计评估结果的议案》、《关于有限公司整体变更设立股份有限公司方案决定的议案》，对审计和评估结果进行了确认，并同意以大信会计师事务所审计的珊溪发展截至 2018 年 7 月 31 日止的账面净资产值中的人民币 1,185,610,000.00 元，按股东出资比例分配并折合为变更后的股份有限公司的注册资本，为 1,185,610,000.00 元，每股 1 元，净资产余额的人民币 339,831,770.02 元列入股份有限公司的资本公积。

2018 年 11 月 15 日，温州公用集团、浙江省财务开发公司、浙江水投、钱江水利作为发起人共同签署了《发起人协议》。

2018 年 12 月 12 日，公司召开创立大会暨第一次股东大会会议，审议通过了《关于浙江珊溪经济发展有限责任公司依法整体变更为浙江珊溪水利水电开发有限责任公司及各发起人出资情况的报告》、《关于确认、批准浙江珊溪经济发展有限责任公司的权利义务及为筹建浙江珊溪水利水电开发有限责任公司签署的一切有关文件、协议等均为浙江珊溪水利水电开发有限责任公司所承继的议案》《浙江珊溪水利水电开发有限责任公司章程》等议案。

6）2022 年 9 月股权划转

2022 年 9 月 28 日，珊溪公司召开 2021 年度股东大会，因公司股东变更，审议通过《关于修订<浙江溪水利水电开发股份有限公司章程>的议案》。

根据修订后的公司章程第二十条，浙江省财务开发有限责任公司公司股份转让给浙江浙财资本管理有限公司。

7）2023 年 9 月股权划转

2023 年 2 月 17 日，温州市人民政府国有资产监督管理委员会作出《温州市国资委关于温州市水务集团有限公司整合重组方案的批复》(温国资委〔2023〕18 号)，同意温州公用将持有的珊溪公司 56.08%股权无偿划入水务集团。

2023 年 9 月 7 日，珊溪公司召开 2022 年度股东大会，审议通过关于温州公用事业发展集团有限公司持有公司股权无偿划入温州市水务集团有限公司的议案。

8）2026 年 6 月增资、改制

2026 年 4 月 29 日，珊溪公司召开 2026 年第三次临时股东会，审议通过关于浙江珊溪水利水电开发股份有限公司改制及《浙江珊溪水利水电开发有限责任公司章程》的议案，确认公司整体变更为有限责任公司的审计和评估基准日为 2026 年 3 月 31 日，公司资产、负债、业务、人员等全部由改制后的新公司承继。

改制分两阶段实施，第一阶段为有限责任公司制改制，公司从股份有限公司变更为有限责任公司；第二阶段为新增注册资本，由新公司以资本公积金 3.20 亿元转增注册资本。本次改制及转增完成后，珊溪公司注册资本增加至 150,561 万元。

9）2026 年 6 月分立

2026 年 6 月 5 日，珊溪公司召开 2026 年第三次临时股东会，审议通过《关于<浙江珊溪水利水电开发有限责任公司分立方案>的议案》《关于通过<浙江珊溪水利水电开发有限责任公司分立协议>的议案》，同意公司以 2026 年 3 月 31 日为分立基准日，按照存续分立（派生分立）方式进行分立，分立后存续公司名称为浙江珊溪水利水电开发有限责任公司，注册资本为 118,561 万元、新设公司浙江珊溪水利水电运营有限公司，注册资本为 32,000 万元，本次分立不改变分立前公司股东股权结构。与珊溪水利枢纽工程项目有关的业务及其对应的资产、负债和人员保留在存续公司；前述以外的其他资

产、业务、负债、人员分立至新设公司。原公司之分支机构（浙江珊溪水利水电开发股份有限公司珊溪分公司）由存续公司所有；原公司所持浙江泰顺抽水蓄能有限公司 15%股权、瑞安市高湖水电有限公司 51.1429%股权分立至新设公司，即珊溪运营公司。本次分立完成后，珊溪公司注册资本变更为 118,561 万元。

珊溪公司、珊溪运营公司已分别于 2026 年 7 月 31 日、2026 年 7 月 30 日取得新的营业执照。

根据项目公司提供资料并经律师适当核查，除上述披露情况外，项目公司自设立以来未发生其他合并、分立、增资、减资、不动产项目收购或出售的情况。

（3）重组进展

为满足不动产基金发行需要，根据项目公司股东会决议、项目公司与各原始权益人签署的《浙江珊溪水利水电开发有限责任公司分立协议》及相关交易文件，项目公司以 2026 年 3 月 31 日为基准日进行存续分立，珊溪公司为存续公司、新设珊溪运营公司，具体情况详见招募说明书“第二部分　不动产项目”之“一、不动产项目概况”之“（七）项目公司基本情况”之“3、项目公司历史沿革”之“（2）重大股权变动”之“9）2026 年 6 月分立”。截至本招募说明书出具之日，珊溪公司已完成分立，与珊溪水利枢纽工程项目有关的业务及其对应的资产、负债和人员保留在存续公司，前述以外的其他资产、业务、负债、人员分立至新设公司；原公司之分支机构（浙江珊溪水利水电开发股份有限公司珊溪分公司）由存续公司所有；原公司所持浙江泰顺抽水蓄能有限公司 15%股权、瑞安市高湖水电有限公司 51.14%股权分立至新设公司，即珊溪运营公司。2026 年 7 月 30 日，珊溪运营公司取得营业执照，2026 年 7 月 31 日，珊溪公司取得分立后的营业执照。

（4）项目公司治理结构与组织架构

根据项目公司现行有效的公司章程，项目公司的治理结构为：公司设股东会，股东会是公司的权力机构，依法行使下列职权：

①决定公司的经营方针和投资计划；

②选举和更换非由职工代表担任的董事、外部董事，决定有关董事、外部董事的报酬事项；

③审议批准董事会的报告；

④审议批准董事会审计委员会报告；

⑤审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；

⑥审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

⑦对公司增加或者减少注册资本作出决议；

⑧对发行公司债券作出决议；

⑨对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；

⑩修改公司章程；

⑪对公司聘用、解聘会计师事务所作出决议；

⑫审议批准第二十五条规定的担保事项；

⑬审议公司在一年内购买、出售重大资产超过公司最近一期经审计总资产 30%的事项；

⑭审议批准变更募集资金用途事项；

⑮审议股权激励计划；

⑯审议法律、行政法规、部门规章或本章程规定应当由股东会决定的其他事项。

项目公司设董事会，对股东会负责。董事会由 7 名董事组成，任期届满，经股东委派可以连任。公司董事会行使下列职权：

①负责召集股东会，并向股东会报告工作；

②执行股东会的决议；

③决定公司的经营计划和投资方案；

④制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

⑤制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

⑥制订公司增加或者减少注册资本、发行公司债券或其他证券及上市方案；

⑦拟订公司重大收购或者合并、分立和解散及变更公司形式的方案；

⑧在股东会授权范围内，决定公司对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易等事项；

⑨决定公司内部管理机构的设置；

⑩聘任或者解聘公司总经理、董事会秘书；根据总经理的提名，聘任或者解聘公司副总经理、财务总监等高级管理人员，决定公司高管报酬事项和奖惩事项；

⑪制订公司的基本管理制度；

⑫制订本章程的修改方案；

⑬向股东会提请聘请或更换为公司审计的会计师事务所；

⑭听取公司总经理和其他高级管理人员的工作汇报并检查总经理工作；

⑮决定审计委员会组成人员；

⑯国家法律、法规或本章程规定，以及股东会授予的其他职权。

项目公司设总经理一名，设副总经理若干名，由董事会聘任或者解聘。

项目公司不设监事会和监事，相关职权由董事会审计委员会行使。

项目公司设立有浙江珊溪水利水电开发有限责任公司珊溪分公司共 1 个分公司，该分公司的设立系部分税款缴纳的属地化管理要求，分公司无实质经营业务。本基金成立后拟保留该分公司，相关人员（如有）由基金管理人委派。

（5）财务会计制度和财务管理制度

项目公司在财务上规范运作、独立运行，设立了独立的财务部门，配备了独立的财务人员，建立了独立的会计核算体系，独立进行财务决策，具有规范的财务会计制度。

（6）资产独立性和财务独立性

珊溪水利资产权属清晰，且由项目公司控制和占用，资产不存在被原始权益人及其关联方控制和占用的情况，具备资产独立性。

经核查，项目公司已独立开立银行账户，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户的情况，项目公司依法独立进行纳税申报和履行缴纳税款义务，并按照企业会计准则的规定编制财务报表并定期进行财务报表的审计。

在公募 REITs 发行后，项目公司设财务负责人一名，由基金管理人指定人员担任。项目公司所有收支均纳入独立账套核算，不存在与其他企业共用银行账户、资金混同的情况，具备财务独立性。

（7）是否合法且完全持有不动产的所有权或者经营权利

项目公司合法且完全持有不动产所有权的情况参见本招募说明书“第二部分 不动产项目”之“一、不动产项目概况”之“（二）不动产项目合规性”部分。

（8）资信情况

截至 2026 年 3 月 31 日，项目公司近 3 年不存在重大违法违规记录，未发生过重大安全生产事故。关于自身运营情况项目公司已出具《承诺函》，承诺“项目公司不存在未结清的不良贷款，项目公司最近三年在投资建设、生产运营、市场监管、金融监管、工商、税务等方面不存在重大违法违规记录，未发生重大安全事故，不存在被纳入重大税收违法案件当事人的情况，不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或其他失信单位并被暂停或者限制融资的情形，在安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用领域不存在失信记录。”。

经通过中国证监会网站、应急管理部网站、生态环境部网站、国家金融监督管理总局网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局浙江省税务局网站、国家企业信用信息公示系统、“信用中国”平台、证券期货市场失信记录查询平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统及中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的公开信息渠道检索，截至 2026 年 7 月 30 日，浙江珊溪水利水电开发有限责任公司未被列入前述网站列明的失信被执行人名单，不存在前述网站所涉领域的失信记录。

（9）项目公司的运营管理安排

本基金首次发售后，本基金将通过持有不动产资产支持证券和项目公司等特殊目的载体获得不动产项目完全所有权或经营权利，并拥有特殊目的载体及不动产项目完全的控制权和处置权。本基金运作过程中，基金管理人将按照法律法规规定和基金合同约定主动履行不动产项目运营管理职责，同时，基金管理人拟委托浙江珊溪水利水电运营有限责任公司作为运营管理机构负责珊溪水利枢纽工程项目的部分运营管理职责，基金管理人依法应当承担的责任不因委托而免除。

不动产基金设立后，项目公司在满足业务实际需求的前提下，按照精简、高效原则配置人员，不设董事会，设 1 名董事，公司法定代表人由该董事担任。项目公司法定代表人、董事、监事、财务负责人，均由基金管理人指定人员担任。运营管理机构为不动产基金配备专业的 REITs 运营管理团队，该团队主要管理人员均为项目公司原运营管理负责人员，具备项目全周期运营管理经验，将继续负责不动产项目的日常运营与管理，保障项目运营的连续性与稳定性。本基金设立前后，项目公司的运营模式不发生实质变化，满足不动产项目和不动产基金的正常运作需要。

具体安排请见本招募说明书“第四部分 治理机制与运营管理安排”之“二、运营管理安排”。

（八）不动产项目经营模式

1、业务基本情况

珊溪水利枢纽工程位于浙江省温州市飞云江干流中上游河段，由珊溪水库工程和赵山渡引水工程组成，具有防洪、供水、灌溉、发电等综合效益。原水供应方面，珊溪水利枢纽工程主要给温州市区、瑞安市、平阳县、龙港市等县市区供水，是该地区最主要的供水来源。发电方面，不动产项目拥有目前温州地区最大的水力发电厂，其中珊溪电厂属于浙江省调度，赵山渡电厂属于瑞安市调度。

珊溪水库位于飞云江干流中上游区域，通过调节水库电站水量，进而调节珊溪电厂发电量。赵山渡水库建于飞云江中游，对珊溪水库起到反调节作用，通过赵山渡引水工程，将珊溪水库电站下泄流量和珊溪至赵山渡区间来水流量进行分配，一部分功能用于赵山渡电厂发电，另一部分通过输水渠系引入供水区域，分配给各个自来水厂，进而满足生产生活等用水需求。

图 2-1-1：珊溪水库工程全景



图 2-1-2：赵山渡引水工程全景



珊溪水库工程坝址位于飞云江干流中游河段，文成县珊溪镇上游约1千米 处的渔秀村附近，距文成县城28千米，距温州市区117千米。水库控制流域面积1,529平方千米，坝址多年平均径流量18.6亿立方米，本工程以灌溉、城市供水为主，兼有发电、防洪等综合效益的大（I）型水利工程，为一等枢纽工程。珊溪水库正常蓄水位142米，相应库

容12.91亿立方米；校核洪水位155.6米，相应总库容18.24亿立方米；防洪高水位147.67米，相应库容15.03亿立方米。死水位117米，死库容5.95亿立方米，电站装机4×50兆瓦，每年为温州电网提供调峰电量3.55亿千瓦时。珊溪水库工程由拦河大坝、溢洪道、泄洪洞、发电引水系统、发电厂房、升压站、牛坑溪排水系统和对外交通及生活管理区等组成。大坝为混凝土面板堆石坝，坝顶高程156.8米，最大坝高132.5米，坝顶长448米；溢洪道设5孔弧形工作闸门控制，闸孔尺寸（宽×高）为12×16米，堰顶高程132米，最大泄量（PMF）12,858立方米每秒，最大流速34.69米/秒；泄洪洞，进口底高程60米，圆形有压洞内径10米，闸门后无压洞为城门洞形，净宽7.4米，洞高12.25米，最大泄量（PMF）1,630 立方米/秒，最大流速33.5米/秒；发电引水系统的两洞进水口底板高程分别为100米，86米，事故闸门井前为6×7米方洞，井后为内径7米圆洞，以一洞两管分别向4台机组供水，高压钢管中心高程43.1米，内径4m，末端与厂房蝶阀相接；厂房型式为坝后式，发电厂房尺寸（长×宽×高）为89.8×19.9×41.2米。

赵山渡水库位于飞云江干流中游河段，是珊溪水利枢纽工程的重要组成部分。坝址位于温州瑞安市高楼镇西北的赵山渡，珊溪水库下游35千米，距离温州市87千米，距离瑞安市41千米。坝址以上流域面积2,302平方千米，珊溪至赵山渡区间河道长31千米，集水面积为773平方千米，水库总库容3,414万立方米，是一座以供水、灌溉为主兼顾发电的综合利用的中型水库。通过调蓄上游珊溪水库下泄水量和拦引珊溪至赵山渡区间来水，经水库反调节，由输水渠系补给下游温州市区、瑞安、平阳等市县及城镇的居民生活供水和工农业供水。电站装机20兆瓦，多年平均发电量5,140万千瓦时。水库正常蓄水位及设计洪水位约22.00米，相应库容2,785万立方米；校核洪水位23.37米，相应总库容3,414万立方米；死水位21.00米，相应库容2,358万立方米。水库工程为II等水库工程，枢纽建筑物由泄洪闸、河床式电站厂房、左岸及右岸混凝土重力坝、输水总干渠进水闸组成。

具体情况如下：

项目	珊溪水库	赵山渡引水工程
流域面积（平方千米）	1,529	2,302
正常蓄水位（米）	142.04	22.0
正常蓄水位相应库容（亿立方米）	12.91	0.2785
死水位（米）	117.04	21.0
死库容（亿立方米）	5.95	0.2358
调节库容（亿立方米）	6.96	0.0427

项目	珊溪水库	赵山渡引水工程
装机容量（兆瓦）	200.0	20.0
年发电量（亿千瓦时）	3.55	0.514
年利用小时（小时）	1,775	2,570
机组机型	4×HL（LZ41IZ08）-LJ-279	2×GZ（B14）/WP-380
额定水头（米）	76	10.2
设计洪水位（米）	150.75（P=0.2%）	21.5（P=1%）
设计洪水位相应下泄流量（立方米/秒）	10,801.6	11,270
校核洪水位（米）	155.24（PMF）	23.37（P=0.1%）
校核洪水位相应下泄流量（立方米/秒）	14,488.4	15,914
泄洪设施	5 孔 12 米×16 米溢洪道、1 条 7 米×7 米×308 米泄洪洞	9 孔 12 米×12 米泄洪闸、7 孔 12 米×14 米泄洪闸
坝顶高程（米）	156.84	25.0

珊溪水利枢纽通过输水渠道分别向温州市区、瑞安、平阳、龙港等多地输水，同时利用水库径流及蓄水进行发电。

2、盈利模式概况和主要运营策略

（1）行业一般业务模式

1）供水业务

供水业务是原水公司最核心、最稳定的收入来源。企业依托水库、引调水工程搭建原水网络，与下游水厂签订长期合作协议，保障用水供给。

2）供电业务

利用水体势能发电并网，是原水企业延伸产业链、增收增效的重要方式。行业普遍遵循“先水后电”原则，发电量受降雨量、水库水位、供水需求影响较大。

（2）本项目的收费权

项目公司持有珊溪水利枢纽工程项目的所有权及经营收益权，享有：（1）负责珊溪水利枢纽工程及其配套工程的建设和运行管理，并享有原水供应收费的经营收益权；（2）通过与电网企业签署购售电合同等销售电力并取得电费经营收益权。

1）原水费经营收益权

根据《中华人民共和国水法》第三条、第七条、第十二条、第十三条及《水资源调度管理办法》第五条等相关规定，对水资源配置影响较大的水库、闸坝、水电站、引提水工程、调水工程等控制性水工程，应当纳入水资源调度管理；县级以上地方人民政府水行政主管部门按照规定的权限，负责本行政区域内水资源的统一管理和监督工作。

温州市水利局对外公布的机构职能包括“负责生活、生产经营和生态环境用水的统筹和保障。组织实施最严格水资源管理制度，实施水资源的统一监督管理。拟订全市和跨县（市、区）水中长期供求规划、水量分配方案并监督实施。负责重要流域、区域以及重大调水工程的水资源调度，组织实施取水许可、水资源论证和防洪论证制度，指导开展水资源有偿使用工作。”故温州市水利局作为相关事权主体，有权将原水水库纳入水资源调度管理。

温州市水利局已经与项目公司签署《珊溪水利枢纽工程原水授权经营协议》，协议主要内容包括：项目公司负责珊溪水利枢纽工程及其配套工程的建设和运行管理，并享有原水供应收费权，在珊溪水利枢纽工程取水许可证取水量范围内调用原水优先为鹿城、龙湾、瓯海、洞头、瑞安、平阳、龙港 7 个县（市、区）提供城乡居民生活原水，并根据市政府统筹要求为有关县（市、区）提供灌溉用水、生态用水以及向供水区域以外提供城乡居民生活应急原水。授权经营期限共 30 年，自 2025 年 8 月 31 日起至 2055 年 8 月 31 日止。

温州市水利局与项目公司于 2026 年 6 月 3 日签署《珊溪水利枢纽工程原水授权经营协议之补充协议》，约定授权经营期限调整为自 2026 年 8 月 31 日起至 2056 年 8 月 31 日止。其余条款与原协议保持一致。

项目公司已与受水方签署原水销售合同，基本情况如下：

序号	受水方	合同名称	协议有效期
1	温州市自来水公司有限公司	原水购买协议	2024 年 8 月 13 日签署，有效期五年，协议到期后未及时签订新协议的，双方根据本协议条款延期执行。
2	平阳县公用事业投资有限公司昆阳自来水分公司	供（购）水协议	双方已于 2026 年 3 月 9 日另行签署续签协议—《供（购）水协议》，有效期至 2030 年 12 月 31 日（协议到期后未及时签订新协议的，双方根据本协议条款延期执行）。
3	温州公用事业发展集团瑞安水务有限公司所属的市区供水分公司、塘下供水分公司、集镇供水分公司	供（购）水协议	2024 年 9 月 30 日签署，有效期五年，协议到期后未及时签订新协议的，各方根据本协议条款延期执行。因温州公用事业发展集团瑞安水务有限公司所属分公司架构调整，2026 年 2 月 9 日，珊溪公司与温州公用事业发展集团瑞安水务有限公司签订《供（购）

序号	受水方	合同名称	协议有效期
			水合同补充协议》，约定本次供水服务期限为合同签订之日至 2029 年 9 月 29 日（协议到期后未及时签订新协议的，根据原协议条款延期执行）
4	平阳县国安引水有限公司	供（购）水协议	有效期为五年(2024 年 1 月 1 日至 2028 年 12 月 31 日)；若到期后未及时签订新协议的，双方根据本协议条款延期执行。
5	温州公用事业发展集团龙港水务有限公司	供（购）水协议	有效期为五年(2024 年 1 月 1 日至 2028 年 12 月 31 日)；若到期后未及时签订新协议的，双方根据本协议条款延期执行。
6	温州公用事业发展集团苍南水务有限公司	供（购）水协议	有效期为五年(2024 年 1 月 1 日至 2028 年 12 月 31 日)；若到期后未及时签订新协议的，双方根据本协议条款延期执行。
7	瑞安市水利局	2025-2027 年度瑞安市灌溉及生态补水项目供水协议	有效期为 2025 年 1 月 8 日至 2027 年 12 月 31 日。
8	龙港市自然资源和规划建设局	供（购）水协议	本协议有效期暂定为一年(2024 年 5 月 12 日至 2025 年 5 月 30 日)；若到期后未及时签订新协议的，双方根据本协议条款延期执行。
9	温州市生态环境局瓯海分局、温州市自来水有限公司	珊溪水利枢纽瓯海龙舟湖生态供水协议书	本协议有效期为二年[2024 年 8 月 20 日至 2026 年 8 月 30 日]。若协议到期后未及时签订新协议的，三方可根据本协议条款继续履行。
10	瑞安市马屿镇曹北村村民委员会	供取水协议书	协议有效期为五年(2024 年 1 月 1 日至 2028 年 12 月 31 日)。如遇村委会要求延续供水申请，于供水协议终止前 1 个月内向珊溪公司提出申请，获得批准后，予以延续供水。
11	瑞安市潘岱街道盖竹村股份经济合作社	供取水协议书	协议有效期为五年(2024 年 1 月 1 日至 2028 年 12 月 31 日)。如遇村集体经济组织要求延续供水申请，于供水协议终止前 1 个月内向珊溪公司提出申请，获得批准后，予以延续供水。
12	瑞安市潘岱街道后岸村股份经济合作社	供取水协议书	协议有效期为五年(2024 年 1 月 1 日至 2028 年 12 月 31 日)。如遇村集体经济组织要求延续供水申请，于供水协议终止前 1 个月内向珊溪公司提出申请，获得批准后，予以延续供水。
13	瑞安市潘岱街道江都社区居民委员会（前垟村）	供取水协议书	协议有效期为五年(2024 年 1 月 1 日至 2028 年 12 月 31 日)。如遇居委会要求延续供水申请，于供水协议终止前 1 个月内向珊溪公司提出申请，获得批准后，予以延续供水。
14	瑞安市桐浦镇黎明村股份经济合作社	供取水协议书	协议有效期为五年(2024 年 1 月 1 日至 2028 年 12 月 31 日)。如遇村集体经济组织要求延续供水申请，于供水协议终止前 1 个月内向珊溪公司提出申请，获得批准后，予以延续供水。
15	瑞安市潘岱街道前岸村村民委员会	供取水协议书	协议有效期为五年(2024 年 1 月 1 日至 2028 年 12 月 31 日)。如遇村委会要求延续供水申请，于供水协议终止前 1 个月内向珊溪公司提出申请，获得批准后，予以延续供水。
16	瑞安市陶山镇荣桥村股份经济合作社	供取水协议书	协议有效期为五年(2024 年 1 月 1 日至 2028 年 12 月 31 日)。如遇村集体经济组织要求延续供水申请，于供水协议终止前 1 个月内向珊溪公司提出申请，获得

序号	受水方	合同名称	协议有效期
			批准后，予以延续供水。
17	瑞安市潘岱街道山南村村民委员会	供取水协议书	协议有效期为五年(2024 年 1 月 1 日至 2028 年 12 月 31 日)。如遇村委会要求延续供水申请，于供水协议终止前 1 个月内向珊溪公司提出申请，获得批准后，予以延续供水。
18	平阳县昆阳镇溪坑店股份经济合作社	供取水协议书	协议有效期为五年(2024 年 1 月 1 日至 2028 年 12 月 31 日)。如遇村集体经济组织要求延续供水申请，于供水协议终止前 1 个月内向珊溪公司提出申请，获得批准后，予以延续供水。
19	瑞安市潘岱街道新星移民小区管委会	供取水协议书	协议有效期为五年(2024 年 1 月 1 日至 2028 年 12 月 31 日)。如遇受水方要求延续供水申请，于供水协议终止前 1 个月内向珊溪公司提出申请，获得批准后，予以延续供水。
20	瑞安市潘岱街道砚下村村民委员会	供取水协议书	协议有效期为五年(2024 年 1 月 1 日至 2028 年 12 月 31 日)。如遇村委会要求延续供水申请，于供水协议终止前 1 个月内向珊溪公司提出申请，获得批准后，予以延续供水。
21	瑞安市陶山镇张泽村股份经济合作社	供取水协议书	协议有效期为五年(2024 年 1 月 1 日至 2028 年 12 月 31 日)。如遇村集体经济组织要求延续供水申请，于供水协议终止前 1 个月内向珊溪公司提出申请，获得批准后，予以延续供水。
22	瑞安市潘岱街道长山村股份经济合作社	供取水协议书	协议有效期为五年(2024 年 1 月 1 日至 2028 年 12 月 31 日)。如遇村集体经济组织要求延续供水申请，于供水协议终止前 1 个月内向珊溪公司提出申请，获得批准后，予以延续供水。
23	瑞安市潘岱街道长山村股份经济合作社（河东村）	供取水协议书	协议有效期为五年(2024 年 1 月 1 日至 2028 年 12 月 31 日)。如遇村集体经济组织要求延续供水申请，于供水协议终止前 1 个月内向珊溪公司提出申请，获得批准后，予以延续供水。
24	瑞安市马屿镇瑞新村民委员会、瑞安市马屿镇河岙村村民委员会、瑞安市马屿镇儒阳村民委员会	供取水协议书	协议有效期为五年(2024 年 1 月 1 日至 2028 年 12 月 31 日)。如遇村委会要求延续供水申请，于供水协议终止前 1 个月内向珊溪公司提出申请，获得批准后，予以延续供水。
25	温州市生态环境局瓯海分局（向园博园提供生态调水）、温州市自来水有限公司	《浙江珊溪水利水电开发股份有限公司供购水协议 珊溪水利枢纽温州园博园生态供水协议书》	本协议有效期为二年[2025 年 7 月 15 日至 2027 年 7 月 15 日]。若协议到期后未及时签订新协议的，三方可根据本协议条款继续履行。

2）电费经营收益权

①珊溪水库（含水电站）工程的电费经营收益权

项目公司已取得浙江省电力建设工程质量监督中心站 2025 年 8 月 4 日出具的《浙

江省电力建设工程质量监督中心站对珊溪水利发电项目并网事宜的确认函》，确认珊溪水利枢纽工程项目项下的珊溪水利发电厂包括 4*50MW 发电机组，以机一变单元接线方式，220KV 母线为单母线分段运行，通过一回带 2476 线和带溪变电所相连，并入浙江省电网。经查，该项目具备并网条件，同意并网。

国网浙江省电力有限公司（作为甲方）与项目公司（作为乙方）签订《常规电源并网调度协议(水电、火电、燃气)》（合同编号：SGZJ0000DDBD2100253），调度名称为珊溪水力发电厂，协议期限自 2021 年 8 月 31 日起至 2030 年 12 月 31 日止。

2021 年 3 月 29 日，国网浙江省电力有限公司（作为甲方）与项目公司（作为乙方）签订《购售电合同》（合同编号：SLTZJ0000FCCTS2100109），合同期限自 2021 年 5 月 1 日至 2026 年 4 月 30 日止。合同同时约定，在合同需进行修改或重新签订但新合同尚未签订期间，本合同应继续履行。

②赵山渡引水工程的电费经营收益权

项目公司已取得浙江省电力建设工程质量监督中心站 2025 年 8 月 4 日出具的《浙江省电力建设工程质量监督中心站对珊溪水利发电项目并网事宜的确认函》，确认珊溪水利枢纽工程项下的赵山渡水力发电厂包括 2x10MW 灯泡贯流式水轮发电机组，以二机一变的扩大单元接线方式，35KV 一级电压接入系统，二回 35KV 线路，并入温州电网。经查，该项目具备并网条件，同意并网。

2024 年 8 月 16 日，国网浙江省电力有限公司瑞安市供电公司（作为甲方）与项目公司（作为乙方）签订《常规电源并网调度协议(水电、火电、燃气)》（合同编号：SGZJWZRADDBD2400741），调度名称为赵山渡电厂，协议期限自 2024 年 8 月 16 日起至 2029 年 8 月 16 日止。合同同时约定，合同期限届满前 180 日，若双方无异议，合同到期后自动延期 5 年，延期次数不限。

2024 年 7 月 3 日，国网浙江省电力有限公司瑞安市供电公司（作为甲方）与项目公司（作为乙方）签订《非省统调电厂购售电合同》，合同期限自 2024 年至 2028 年止。合同同时约定，合同到期日前双方均未提出变更、解除要求的，合同有效期延续 2 年。

（3）本项目生产模式

1）原水供应生产模式

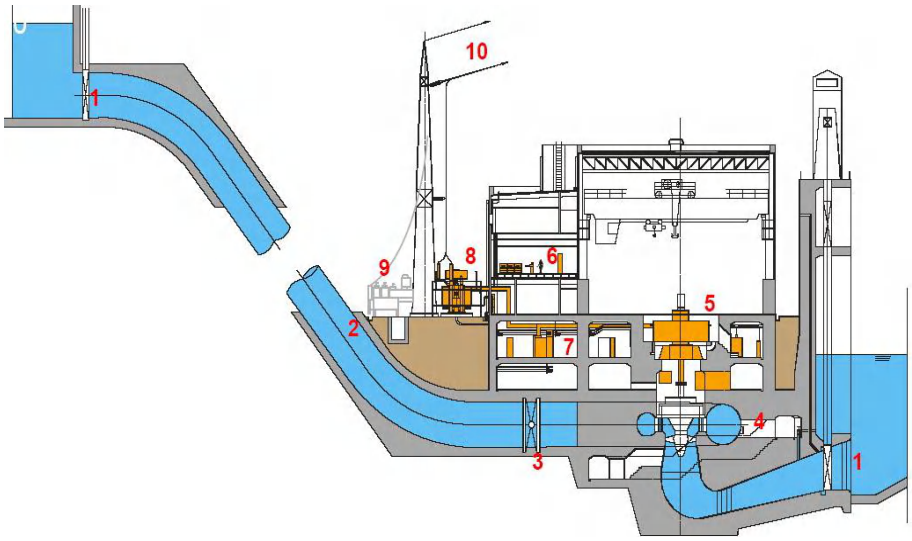
不动产项目原水通过引水渠系向温州市区、瑞安、平阳、龙港等多地输水，取水口坐落在瑞安市高楼镇西北的赵山渡，距离瑞安市区 41 公里，温州市区 80 公里。引水渠系由进水闸、总干渠、南干渠、北干渠、温州分渠、瑞安北分渠等组成，北至温州市瓯海区和瑞安市塘下镇，南至平阳县。赵山渡引水工程把优质原水输送到温州市区、瑞安、平阳、龙港等地，属温州公用事业的民生工程，为当地经济又快又好发展提供了有力保障。

2）水力发电生产模式

①水力发电基本原理

水力发电的工作原理是通过管道或者隧洞将具有较高势能的水流引入水轮机，利用水从高处到低处产生的势能来推动水轮机，将势能转换为机械能。水轮机的旋转开始带动同轴发电机旋转，再将机械能转换为电能。最后通过变压器增高电压，经由输电线路输送到电网当中，从而供终端用户使用。如下图所示：

图 2-1-3：水力发电流程示意图



注：1、进水口、尾水闸门 2、压力钢管 3、主阀 4、水轮机 5、发电机 6、控制室 7、发电机开关 8、主变压器 9、配电装置 10、输电线

②水电站的主要分类

（a）根据利用水源的性质分类

可以分为：常规水电站，通常利用天然河流、湖泊等水源发电；抽水蓄能电站，

利用电网中负荷低谷时多余的电力，将低处下水库的水抽到高处上水库存蓄，待电网负荷高峰时放水发电，尾水至下水库，从而满足电网调峰等电力负荷的需要；潮汐电站以及波浪能电站。项目公司下属水电站均属于常规水电站。

（b）根据对天然水流的利用方式和调节能力分类

可以分为：径流式水电站，通常没有水库或水库库容很小，对天然水量无调节能力或调节能力很小；蓄水式水电站，设有一定库容的水库，对天然水流具有不同调节能力。项目公司下属水电站属于蓄水式水电站。

（c）根据水电站的开发方式分类

可以分为：坝式水电站和引水式水电站，其中坝式水电站常建于河流中、上游的高山峡谷中，集中的落差为中、高水头。项目公司下属水电站属于坝式水电站。

（d）根据装机容量的大小分类

根据 DL5180-2003《水电枢纽工程等级划分及设计安全标准》的规定，水电站工程等别根据其在国民经济建设中的重要性，按照库容和装机容量划分为五等。划分标准为：大（1）型： ≥1200MW；大（2）型： 1200MW～300MW；中型： 300MW～50MW；小（1）型： 50MW～10MW；小（2）型：＜10MW。项目公司下属水电站分别属于中型和小型。

（4）本项目销售模式

不动产项目的原水销售和水力发电业务均根据实际用量来开具发票和结算费用。供水主要以各个自来水厂和水利局的供水月报表进行结算；发电以电网公司出具的电量结算单并经双方确认后进行结算。

1）原水供应销售流程

原水供应的销售流程为：用户提出原水供应申请，项目公司审批后，与用户签订供（购）水协议；根据用户提供的取水计划、检修计划和实时取水量信息等，项目公司做好水量分配及输送工作；按双方认定的水量，项目公司开具发票频率为按月度，结算费用频率为不超过季度。

原水供应采用与用水单位签订供水协议的方式销售，原水销售单价主要以温州市发改委定价为依据。

2）水力发电销售流程

水力发电的销售流程为：项目公司取得发电业务许可证后与电网公司签订并网调度协议和购售电合同；电网公司根据购售电合同结合电厂申报的发电计划建议、电厂完成发电量的进度和电网近期的负荷情况，编制下一月度、节日或特殊运行发电计划并通知电厂；电力调度机构根据上述计划、电网实际情况、电厂提供数据和电力现货市场出清结果，实时调度电厂机组状态；电厂依据调度指令安排机组生产；月末电网公司根据当月电表计量形成相关报表并经项目公司确认后，项目公司开具发票并结算费用。

截至本招募说明书出具之日，公司主要通过与国网浙江省电力有限公司及其旗下公司签订并网调度协议、购售电合同的方式进行电力销售。

（5）本项目安全管理模式

项目公司不断加强安全生产工作，认真贯彻落实“安全第一，预防为主，综合治理”的工作方针，建立了完善的安全生产方面的制度体系，保证安全生产、稳定运行。项目公司制定了《安全生产管理制度》，具体包括《安全生产目标管理制度》、《安全生产责任制管理制度》、《安全生产台账管理制度》、《安全生产例会制度》、《建设项目安全“三同时”管理制度》等涉及安全生产的制度汇编。

3、运营管理和现金流归集安排

本基金存续期间，本基金拟聘请浙江珊溪水利水电运营有限责任公司作为标的不动产项目的运营管理机构。运营团队管理层及一线团队维持不变。基金管理人、项目公司与浙江珊溪水利水电运营有限责任公司签订《运营管理服务协议》，并在协议中明确约定基金管理人委托运营管理机构为不动产项目提供运营管理服务的具体安排。

根据项目公司账户监管协议，由监管银行开立的运营收支账户直接收取运营收入，项目公司当期产生的可供分配金额，从运营收支账户向专项计划托管账户归集，由专项计划托管账户向基金托管账户归集。

运营管理安排及现金流归集安排详见本招募说明书“第四部分 治理机制与运营管理安排”之“二、运营管理安排”。

4、项目运营未来展望

（1）原水供应行业具有区域垄断性特征，有利于不动产项目的稳定运营

由于水资源分布的天然性，原水供应行业具有自然垄断特征。同时由于行业属于资本高度密集型，固定资产投入较多，生命周期较长，在同一地区重复建设原水供应公司是不经济的，因此同一区域已有的原水供应公司，一般属于区域性垄断。水利不动产项目属于基础民生工程，其项目建设应符合中央地方各级中长期发展规划，行业具有天然垄断优势，竞争性项目往往面临较多壁垒。

珊溪水利枢纽工程作为九五期间国家重点建设项目，是温州市有史以来规模最大的水利基础设施，自建成以来一直肩负着温州地区供电供水的巨大使命，具备区域性垄断优势，有利于未来项目收益分派的持续性和稳定性。

（2）政策护航与需求支撑双轮驱动，保障不动产项目未来发电收益预期

相较于传统能源行业，水电作为清洁能源，可再生，无污染，具有环保、经济等显著优势，有利于提高资源利用率和经济社会的综合效益，符合“生态优先、绿色发展”的目标，对于促进经济高质量发展具有重要意义，是国家实现双碳目标的重要途径，将在未来电力系统中承担更加重要的角色。近年来，全国水力发电量在总发电量中的占比保持着较为稳定的份额。

2025 年浙江省全社会用电量 7266.50 亿千瓦时，同比增长 7.18%；最高用电负荷 13,114 万千瓦，同比增长 6.33%，体现出浙江省总体经济运行稳中向好，商业、居民用电刚性需求稳定增长，风光新能源大规模并网后对水电调峰、备用需求持续提升。珊溪水力发电厂和赵山渡水力发电厂两座电厂近 10 年年均发电量合计 4.13 亿千瓦时，稍多于电站设计年均发电量。

此外，电力作为当下社会生产、生活最重要的能源之一，在可预见的未来，电力用户兼具稳定性和分散性，保障了未来发电收入的持续性和稳定性。

（3）运营管理机构经验丰富，保障不动产项目的安全运营

本基金发行后，拟聘请浙江珊溪水利水电运营有限责任公司作为标的不动产项目的运营管理机构。浙江珊溪水利水电运营有限责任公司为分立新设公司，全面承接了不动产项目公司运营管理团队人员。该团队具有二十多年的水电生产、投资、建设、运营和管理经验，建立了标准化管理工具和现代化信息管理平台，有能力持续承担温州市珊溪水利枢纽工程的运营管理服务工作。

根据《运营管理服务协议》约定，浙江珊溪水利水电运营有限责任公司作为不动产项目的运营管理机构，将积极履行运营管理机构职责，严格遵守法律法规，勤勉尽责、专业审慎运营管理项目，确保项目在全生命周期内持续、安全、稳定、优质高效运行，产生持续、稳定的现金流。基金存续期内，基金管理人坚持以基金份额持有人利益优先的原则，管理不动产项目，维护资产资金安全，同时充分借助所聘任运营管理机构的运营管理服务，努力为基金份额持有人提供稳定的分红。

（4）完善安全生产责任制，努力提升供水供电服务

在不动产项目经营方面，运营管理机构将贯彻“安全第一、预防为主、综合治理”方针，加强安全生产领导，落实安全生产责任，强化安全生产目标管理，根据有关安全生产法律法规，完善安全生产责任制。同时，运营管理机构将积极开展安全生产预控体系建设，形成安全生产长效管理机制。此外，运营管理机构还将进一步规范安全管理流程，明确责任，巩固安全基础，使安全生产管理工作有章可循。

展望未来，运营管理机构将做好现有客户的技术服务和生产服务，对各用水用电单位深入走访调查，及时掌握供水供电动态，密切注意水量电量供给情况，满足用水用电单位的需求。同时加强协作，促进信息沟通，做好安全供水供电服务。

（九）重要现金流提供方

按照穿透原则，珊溪水利枢纽工程供水、供电经营收益来源实质上穿透后为居民及企业付费，属于使用者付费，用户具备合理的分散度，系由市场化运营产生。

就供水业务而言，温州市公用事业一体化改革后，温州全市 12 个县（市、区）水务企业统一并入温州市公用事业发展集团有限公司，故各自来水公司成为温州市水务集团有限公司的关联方，最近一个完整年度（2025 年度）温州市水务集团有限公司关联方温州市自来水有限公司、温州公用事业发展集团瑞安水务有限公司、温州公用事业发展集团龙港水务有限公司、温州公用事业发展集团平阳水务有限公司昆阳自来水分公司、平阳县国安引水有限公司、温州公用事业发展集团苍南水务有限公司等合计提供的现金流占不动产项目同一时期现金流总额的 64.06%，故合理谨慎角度考虑，定义温州市水务集团有限公司为不动产项目的重要现金流提供方。

就供电业务而言，不动产项目供电业务对应的电费收入由国网浙江省电力有限公司和国网浙江省电力有限公司瑞安市供电公司结算，不涉及原始权益人关联方，参考同类

项目市场案例，不将电网公司定义为重要现金流提供方。

就重要现金流提供方温州市水务集团有限公司的情况介绍如下：

1、基本情况

表 2-1-5：重要现金流提供方基本情况

公司名称	温州市水务集团有限公司
法定代表人	韩包强
成立日期	2017-05-16
注册资本	8,100 万元
注册地址	浙江省温州市瓯海区南白象街道瓯越大道 1990 号
经营范围	一般项目：水资源管理；水污染治理；水环境污染防治服务；污水处理及其再生利用；工程和技术研究和试验发展；市政设施管理；城市绿化管理；园林绿化工程施工；工程管理服务；水资源专用机械设备制造；灌溉服务；专用设备制造（不含许可类专业设备制造）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；智能水务系统开发；物业管理；租赁服务（不含许可类租赁服务）；普通机械设备安装服务；住宅水电安装维护服务；环境保护专用设备销售；防洪除涝设施管理；机械设备租赁；机械设备销售；仓储设备租赁服务；建筑材料销售；智能仪器仪表销售；仪器仪表销售；环境监测专用仪器仪表销售；生态环境监测及检测仪器仪表销售；五金产品批发；五金产品零售；劳务服务（不含劳务派遣）；对外承包工程；工程造价咨询业务；环境保护监测（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）。许可项目：天然水收集与分配；自来水生产与供应；水力发电；建设工程勘察；建设工程设计；建设工程施工；建设工程监理；住宅室内装饰装修；建设工程质量检测；测绘服务；渔业捕捞；水产养殖（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，具体经营项目以审批结果为准）。

2、主营业务情况

温州水务负责以温州市区为主、跨县（市）的供水、水利水电综合开发、污水收集与处理等公用事业项目的投资、融资、建设和营运。目前，温州水务的主营业务收入主要包括供水（原水、自来水）、供电（水力发电）等。公司在温州市水务行业中居于垄断地位。

3、供水业务现金流穿透情况

报告期内不动产项目供水业务穿透后为工商业和居民用户，具有较高分散度。按照穿透原则，珊溪水库项目经营收益来源实质上穿透后为居民及用水企业付费，属于使用者付费，用户具备合理的分散度，系由市场化运营产生。

4、经营及财务情况

最近三年及一期，温州水务经营及财务情况如下所示：

表 2-1-6：温州水务最近三年及一期经营及财务业务情况

项目	2026 年 3 月 31 日/ 2026 年 1-3 月	2025 年末/度	2024 年末/度	2023 年末/度
总资产（万元）	4,836,480.89	4,799,697.06	5,017,335.28	4,782,379.39
总负债（万元）	3,707,443.54	3,656,720.86	3,741,584.13	3,464,238.14
资产负债率（%）	76.66	76.19	74.57	72.44
营业收入（万元）	77,313.97	417,210.34	446,888.07	404,109.03
净利润（万元）	-13,690.88	-43,701.48	-44,713.06	-54,308.43
EBITDA（万元）	36,150.76	149,072.02	163,479.45	153,889.59
经营活动产生的 现金流量净额（万元）	19,253.81	113,883.13	84,011.02	112,202.08

5、与主要原始权益人的关联关系和过往业务合作情况

温州水务为本项目的主要原始权益人，对项目公司持股比例 56.08%。温州水务与原始权益人浙江浙财资本管理有限公司、浙江省新能源投资集团股份有限公司和钱江水利开发股份有限公司均无过往业务合作情况。

6、历史支付义务履行情况

截至本招募说明书出具日，温州水务报告期内历史结算情况正常，无坏账。

7、资信水平、商业信用、主体评级情况

截至 2026 年 3 月 31 日，温州水务不存在重大违法违规记录，未发生过重大安全生产事故。

经查询全国企业信用信息公示系统、中国执行信息公开网、裁判文书网、全国法院被执行人信息查询网站、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统网站、“信用中国”网站、中华人民共和国应急管理部、中华人民共和国生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、国家税务总局网站，截至 2026 年 7 月 13 日，温州水务未被列入前述网站列明的失信被执行人名单，不存在前述网站所涉领域的失信记录。

截至 2026 年 3 月 31 日，温州水务未在公开市场进行债券融资，暂未在公开市场披露主体信用评级，无最近 2 年内发行的各类债券融资违约或延期支付本息的事实。

（十）行业及竞争情况

项目公司属于原水供应和水力发电行业。根据国家统计局发布的《国民经济行业分类》（GB/T4754-2017），项目公司经济活动属于“电力、热力、燃气及水生产和供应业”（D）下属的“水的生产和供应业”（D46）和“电力、热力生产和供应业”（D44）行业。

1、原水供应行业及竞争情况

（1）原水供应行业主要法律法规

1）原水供应行业主管部门和监管体制

目前我国原水供应行业涉及的监管部门主要为国家发改委和地方发改委、水利部、自然资源部、生态环境部和住房和城乡建设部。

上述各部门的具体职能及职责如下：

国家发改委和地方发改委：发改委负责组织起草有关价格和收费法规草案和政策；组织拟订少数由国家管理的重要商品和服务价格、重要收费政策，调整中央政府管理的商品和服务价格、收费标准；组织重点行业、重要农产品、重要商品和服务的成本调查，按规定承担政府定价项目成本监审。

水利部和地方水利局：负责保障水资源的合理开发利用。拟订水利战略规划和政策，起草有关法律法规草案，制定部门规章；负责生活、生产经营和生态环境用水的统筹和保障；按规定制定水利工程建设有关制度并组织实施；指导水资源保护工作；指导水利设施、水域及其岸线的管理、保护与综合利用；指导水利工程移民管理工作。

自然资源部：履行全民所有土地、矿产、森林、草原、湿地、水、海洋等自然资源资产所有者职责和所有国土空间用途管制职责。依法管理水文地质勘查和评价工作。监督管理地下水过量开采及引发的地面沉降等地质问题等。

生态环境部：会同有关部门编制并监督实施重点区域、流域、海域、饮用水水源地生态环境规划和水功能区划，组织拟订生态环境标准，制定生态环境基准和技术规范。负责环境污染防治的监督管理。会同有关部门监督管理饮用水水源地生态环境保护工作，组织指导城乡生态环境综合整治工作。

住房和城乡建设部：拟订城市建设和市政公用事业的发展战略、中长期规划、改革措施、规章；指导城市供水、节水、燃气、热力、市政设施、园林、市容环境治理、城

建监察等工作；指导城镇污水处理设施和管网配套建设。

2）原水供应行业协会

浙江省城市水业协会：由浙江省境内的城市供水、排水污水处理企业、节水管理机构和相关的企事业单位或个人自愿参加组成的行业性非营利性的社会组织。组织宣传和贯彻国家关于城市供水的法规和政策、标准，指导会员致力于治理水环境、强化城镇污水处理、深化城市净水处理、节能降耗、减排等工作。

温州市水业协会：保障供水安全，建立和健全水质检测和信息公布制度，帮扶当地水厂的创建工作等。

3）原水供应行业相关政策法规

表 2-1-7：原水供应行业相关政策法规

政策名称	主管部门或发布部门	相关内容
《水法规建设规划（2020—2025年）》	水利部	坚持问题导向和目标导向，着眼立法布局和体系构建的系统性、完整性、科学性和均衡性，围绕综合与监督、水旱灾害防御、水资源管理、河湖管理、水生态保护、水工程管理等六大领域，确定水法规制定、修改、废止、解释重点任务共计 60 件，按 2020—2022 年和 2023—2025 年两个阶段实施。
《关于水资源费征收标准有关问题的通知》	国家发改委、财政部、水利部	明确水资源费征收标准制定原则；规范水资源费标准分类；合理确定水资源费征收标准调整目标；严格控制地下水过量开采；支持农业生产和农民生活合理取用水；鼓励水资源回收利用；合理制定水力发电用水征收标准；对超计划或者超定额取水制定惩罚性政策。
关于印发《水权交易管理暂行办法》的通知	水利部	对区域水权交易、取水权交易、灌溉用水户水权交易等事项做出了规定。
《国家水网建设规划纲要》	国务院	到 2025 年，建设一批国家水网骨干工程，国家骨干网建设加快推进，省市县水网有序实施，着力补齐水资源配置、城乡供水、防洪排涝、水生态保护、水网智能化等短板和薄弱环节。
《国务院关于印发扎实稳住经济一揽子政策措施的通知》	国务院	清理规范城镇供水供电供气供暖等行业收费，取消不合理收费，规范政府定价和经营者价格收费行为，对保留的收费项目实行清单制管理。

政策名称	主管部门或发布部门	相关内容
《乡村建设行动实施方案》	国务院	实施规模化供水工程建设和小型供水工程标准化改造，更新改造一批老旧供水工程和管网。有条件地区可由城镇管网向周边村庄延伸供水，因地制宜推进供水入户，同步推进消防取水设施建设。按照“补偿成本、公平负担”的原则，健全农村集中供水工程合理水价形成机制。
《扩大内需战略规划纲要（2022－2035 年）》	国务院	推进供水、灌溉、水源工程建设，加强供水区域间联合调度。有条件的地区可将城镇周边的村庄纳入城镇供水体系。

（2）原水供应行业发展情况、供求状况、竞争格局和未来变化趋势

1）原水供应行业发展情况

原水，通常指自然界中未经人工净化处理的天然水源，主要包括地下水和地表水（如河流、湖泊、水库等），是供水系统的源头，也是供水水源或水处理厂开展净化作业的初始对象。原水开发（供应）属于水利基础设施行业中蓄水调水领域的重要组成部分，处于水务产业链的最上游环节。从行业特征来看，原水行业兼具强公益性、重资产性、自然垄断性及安全等级高四大核心属性。

强公益性：原水行业以保证居民生活用水、工业生产和城市建设用水等需求为导向。并且水资源通常由政府管控，企业运营需服从公共利益目标，市场化程度相对较低。

重资产性：核心资产包括水库、大坝、输水管线、泵站、闸站等大型水利工程，具有投资规模大、建设周期长、资产折旧年限久等特点，资金沉淀效应显著。大型水库投资动辄数十亿元，长距离输水管道每公里投资超千万元；原水项目回报周期普遍较长，对企业资金实力、融资能力要求较高。

自然垄断性：原水供应依赖区域基础设施网络，具有天然区域性垄断特征。地方政府通常优先支持本地国企运营原水业务，外来企业进入壁垒高。同时原水输送成本高、跨区域调配难度大，市场整体呈现“小而散”的格局。

安全等级高：原水直接关系城乡居民饮水安全与城市正常运行。原水企业需要应对水源污染、极端天气、设备故障等各类风险，搭建水源地保护、水质监测、应急处置等全流程风险防控体系，保障供水稳定、水质达标。

2）原水供应行业供求状况

中国水资源以地表水为主，总量丰富。水资源由地表水资源量和地下水资源量两部分组成。其中地表水亦称“陆地水”，是人类生活用水的重要来源之一，也是各国水资源的主要组成部分。根据水利部发布的《2025 年中国水资源公报》，全国水资源总量为 27,229.3 亿立方米，比多年平均值偏少 1.4%，比 2024 年减少 12.5%。其中地表水资源量为 26,034.0 亿立方米，地下水资源量为 8,105.6 亿立方米，地下水与地表水资源不重复量为 1,195.3 亿立方米，地表水在我国地表水资源量占据主导地位。

我国水资源分布与人口和区域经济分布不匹配，广大北方和部分沿海地区水资源严重不足；其中宁夏、甘肃、陕西等西北地区以及河南、山东、山西、河北等中部地区水资源量极为匮乏，人均水资源量不足 1,000 立方米。

我国各地域的缺水情况又可以分为水量型缺水及水质型缺水两类。水量型缺水是指由于自然降水少、蒸发量大、河流径流量小或地下水补给不足，导致一个地区可利用的淡水资源总量不足以满足其需要。我国有近 400 个城市存在水量型缺水问题，特别是在北方和西部的一些地区，如黄河流域、淮河流域、海河流域等。水质型缺水则是指在水资源总量充足的情况下，由于水体受到污染，导致可用作饮用水或符合特定用途的优质水资源量减少。这种现象常见于经济较发达、工业化和城市化水平较高的地区，如长江三角洲、珠江三角洲等。

2022 年 2 月，生态环境部印发《关于开展汛期污染强度分析推动解决突出水环境问题的通知》，要求各地从实际出发，以汛期水质劣于V类河流断面、劣于III类饮用水水源地断面等为重点，因地制宜开展汛期污染强度监测分析。同时，鼓励各地探索将汛期污染强度纳入流域横向生态保护补偿机制，有效推动上下游协同治理。

总体来看，我国水资源以地表水为主，水资源总量丰富，但人均短缺且区域分布不均；地表水质污染有所减轻，但水资源分布不均匀和水质问题仍是关系国计民生的重要课题。国家颁布治理监管措施和水安全保障规划，促进国家水资源保障能力提升。

根据《2025 年全国水利发展统计公报》数据，截至 2025 年末全国已建成各类水库 85,108 座，水库总库容 5,624 亿立方米，其中，大型水库 470 座，总库容 4,197 亿立方米，水利部门管理的 387 座，电力及其他部门管理的 83 座。

根据《2024 年城乡建设统计年鉴》，2024 年，中国城市用水人口达 5.64 亿人，城

市供水能力达 3.44 亿立方米/日，供水管道长度达 119.85 万公里，供水总量达 704.88 亿立方米，供水普及率达 99.57%；中国县城用水人口达 1.50 亿人，县城供水能力达 0.72 亿立方米/日，供水管道长度达 32.64 万公里，供水总量达 134.98 亿立方米，供水普及率达 98.96%；中国镇用水人口达 1.65 亿人，供水管道长度达 62.11 万公里，供水总量达 151.52 亿立方米；中国乡用水人口达 0.16 亿人，供水管道长度达 13.61 万公里，供水总量达 12.03 亿立方米。

尽管城市人口增长和用水普及率近年来的整体提升带动了用水需求的增加，但我国城市供水总量一直保持着低速增长，主要得益于节水工作的开展，用水效率的提高在很大程度上抵消了用水需求增加的压力。

此外，中央在提高水资源安全和加强水资源节约集约利用等方面陆续出台了一系列政策和规划文件。2022 年 1 月，国家发改委和水利部共同印发了《“十四五”水安全保障规划》，该规划提出坚持“节水优先、空间均衡、系统治理、两手发力”的治水思路，为提升水资源优化配置、提高水资源集约安全利用水平指明了方向。2023 年 9 月，国家发展改革委等部门发布《国家发展改革委等部门关于进一步加强水资源节约集约利用的意见》，到 2030 年，节水制度体系、市场调节机制和技术支撑能力不断增强，用水效率和效益进一步提高。

总体来看，目前我国水务行业处于相对成熟阶段，全国用水总量持续增加，用水效率进一步提升，用水结构不断优化。在国家节水政策支持下，水务行业提质增效降低漏损率以及推行智慧水务，将进一步提高用水效率和效益。

水利工程供水价格是指供水经营者通过水利工程设施供应的原水价格。近年来，党中央、国务院对完善水利工程水价形成机制、深化水利工程供水价格改革提出了明确要求，要求充分发挥市场和政府的作用，善用价格杠杆调节供求，促进节约用水，同时吸引更多资本参与水利工程建设运营。

2022 年 12 月，国家发展改革委和水利部修订印发《水利工程供水价格管理办法》和《水利工程供水定价成本监审办法》（以下简称“两个办法”），完善水利工程供水价格形成机制。两个办法已于 2023 年 4 月 1 日起施行，适用于中国境内制定和调整中央直属及跨省（自治区、直辖市）重大水利工程供水价格的行为。各省（自治区、直辖市）价格主管部门可以参照本办法，对本省（自治区、直辖市）骨干水利工程供水价格进行

管理，或商水行政主管部门参照本办法并结合本地实际情况，制定本省（自治区、直辖市）水利工程供水价格管理办法。

两个办法明确，水利工程供水价格制定实行“准许成本加合理收益”的方法，同时考虑水利工程供水的行业特性，建立健全激励约束并重、与水利投融资体制机制改革相适应的价格监管机制，充分发挥价格杠杆作用，促进水资源优化配置和节约集约利用，促进水利工程良性运行，着力鼓励和引导社会资本参与水利工程建设和运营。

《水利工程供水价格管理办法》主要明确了定价原则、定价方法、准许收入的确定、定调价程序等。《水利工程供水定价成本监审办法》主要明确了定价成本构成、定价成本核定、定价成本的归集和分摊、供水有效资产的核定等，并对主要参数取值作出具体规定。

3）原水供应行业竞争格局

我国原水供应市场长期由地方国有水务集团、地方水利国企主导，主要负责区域内水库、输水管道、泵站等设施的投资、建设与运营，整体呈现“区域割据、本地垄断”的态势。

伴随水务市场化改革，全国性水务企业逐步通过并购、PPP、股权合作等方式布局原水领域，行业市场化程度稳步提升。目前行业主要分为水利投资平台、独立原水公司、水务集团内部原水子公司、政企合作项目公司四大运营主体。行业主流发展模式转向“一体设计、一体运营”，打造从水源保护、原水调度、供水服务到污水处理的完整水资源闭环体系。

原水供应行业已经形成了较高的行业竞争壁垒，包括准入壁垒、资金壁垒和建设周期壁垒。

①准入壁垒：由于原水供应为市政公用行业，关系到国计民生和生态环境安全，各地政府对行业投资主体、设立标准、建设规划、设施标准、运行规则、收费标准、安全标准、环保标准等方面均进行严格的审查和资质监管。如《取水许可管理办法》就通过一系列严格的条款规定，只有取得取水许可证的单位方可进行流域水资源开发。因此，行业的新进入者面临较高的政策壁垒。

②资金壁垒：原水供应行业属于资本密集型行业。该行业投资主要集中于水库建设、引水工程建设等市政基础设施，投资金额巨大，如珊溪水利枢纽工程总投资约 35

亿。同时，由于该行业属于市政公用行业，企业产品的定价均受到政策管制，造成该类投资的回收期较长。因此，行业的新进入者面临较高的资金壁垒。

③建设周期壁垒：水利工程因为涉及环节多，周期较长，一般情况下需要经历四个阶段：首先是流域规划阶段；其次是前期工作阶段，包括项目建议书、可行性研究、初步设计；再次是工程实施阶段，包括施工图设计、施工准备阶段、建设实施阶段；最后是竣工投产阶段，包括生产准备、竣工验收交付使用、工程后评估等。由于建设周期较长，资本投入后需要经历较长时间才能逐步产生效益，从而构成了行业的时间壁垒。

4）原水供应行业未来变化趋势

①行业规模仍将扩大：我国供水行业处于相对成熟阶段，仍有较大发展空间，市场化程度和行业集中度不高。随着我国城镇化以及供水行业市场化不断推进，部分民营企业凭借高效的管理机制以及市场化运作能力，逐渐成为我国水务市场的参与者之一。而多元化的参与主体使得国内水务市场竞争日益激烈，优秀的地方水务公司可以充分利用资本市场，通过跨区域的兼并、整合，输出先进的技术、管理与服务，实现自身快速发展并带动行业进步。根据全国水资源综合规划（2010-2030）预测，2030 年全国多年平均需水量为 7,192 亿立方米，较基准年（基准年需水量根据 2006-2008 年经济社会的实际发展状况、工农业生产规模等，采用现状节水水平和用水效率的工业、农业和生活合理的用水定额，根据不同的降水情况，确定的不同频率的需水量）需水量增加 804 亿立方米，年均增长率为 0.5%。其中生活需水量（含城镇公共需水）到 2030 年达到 1,021 亿立方米。工业需水到 2030 年达到 1,718 亿立方米，未来水资源需求将有一定增长。

②供水新政提升资产回报稳定性：《城镇供水价格管理办法》和《城镇供水定价成本监审办法》自 2021 年 10 月 1 日起施行，按照“准许成本加合理收益”的方法核定用水价格。梳理 22 个省会城市（未考虑台湾省台北市），5 个自治区首府、4 个直辖市，合计 31 个城市，可以发现近 3 年调价 8 个，占比 26%，3-5 年内调价 12 个，占比 39%，5-10 年间调价 7 个，占比 23%，10 年内未调价 4 个，占比 13%。终端供水价格存在调价空间，叠加《水利工程供水价格管理办法》对原水定价原则、定价方法、定调价程序等的明确规定，提升了原水类水利工程资产的回报稳定性。

（3）原水供应行业的周期性、区域性或者季节性特征

原水供应从周期性来看属于弱周期行业，行业发展程度主要与经济增长水平、人口

数量及城市化进程等因素高度相关。从区域性来看，由于水资源的天然地域特性，我国的水电站主要分布在水能资源丰富的河流区域内，具有较为明显的区域性特征。从季节性来看，原水供应需优先保证居民用水安全，因此各季度波动幅度不大，主要取决于不同季节居民对生活用水需求量，每季度略有波动，但整体来看并无明显季节性变化。

（4）原水供应行业的经营模式及其主要风险

原水供应行业是将水资源向下游自来水厂进行销售获取利润，其原水来源主要依靠大自然生态系统，天然依赖自然降雨、台风等自然因素。下游通过自来水厂销售至终端客户，终端客户主要为城市居民、企业用水等，两者相互依赖和共存。

行业发展的主要风险包括：

行业利润水平受多因素波动影响：影响原水供应行业利润水平的主要因素是水价。

生态环境保护的挑战：生态环境保护是综合水利设施项目面临的根本性挑战。水源地和上游生态环境恶化会给水源水质带来难以逆转的伤害，而建设大坝也会对河流自然水文情势和水生、陆生生态系统造成长期甚至永久性改变。随着中国生态文明建设战略高度提升和严格环保法规实施，综合水利设施项目环境影响评价越来越严苛，生态保护和环境修复投资在项目总成本中占比持续攀升，对项目经济可行性构成挑战。

2、水力发电行业及竞争情况

（1）水力发电行业主要法律法规

1）水力发电行业主管部门和监管体制

目前我国水力发电行业涉及的监管部门主要为国家发改委和地方发改委、水利部、自然资源部、生态环境部和国家能源局。

国家发改委和地方发改委：主要负责制定电力行业的中长期发展战略规划，研究和制定重大政策，按权限对重大水电站建设项目进行审批、核准。

水利部和地方水利局：负责保障水资源的合理开发利用。拟订水利战略规划和政策，起草有关法律法规草案，制定部门规章。

自然资源部：负责自然资源的合理开发和应用，自然资源资产有偿使用工作，负责组织实施耕地保护制度，对水电项目占地是否符合规划、管理、保护与合理运用等相关规定进行审批等。

生态环境部：负责水电项目等重大环境问题的统筹协调和监督管理。负责对水电项目进行环境影响评价，对建设项目环境影响评价报告审批、建设过程中环保“三同时”工作监管和阶段及竣工环保验收。

国家能源局：监管电力市场运行，规范电力市场秩序，监督检查有关电价，拟订各项电力辅助服务价格，研究提出电力普遍服务政策的建议并监督实施，负责电力行政执法。组织拟订电力运行安全、电力建设工程施工安全、工程质量安全监督管理办法的政策措施并监督实施，承担电力安全生产监督管理、可靠性管理和电力应急工作，负责水电站大坝的安全监督管理，依法组织或参与电力生产安全事故调查处理。

2）水力发电行业协会

浙江省电力行业协会：参与拟定地方性电力行业规约、技术标准和技术政策，推动电力行业贯彻国家有关电力行业的法律、法规及电力行业标准的实施，监督会员执行行规行约，建立行业自律机制、维护行业秩序。参与研究浙江省内电力行业发展规划、电力产业政策和技术经济政策，接受政府主管部门或企业委托，参与行业内的重大投资、技术改造、技术引进和技术开发项目的调研论证，提出咨询建议意见等。

温州市电力行业协会：参与研究温州市电力工业改革方案，参与制订温州市电力行业发展规划，向政府决策提出行业发展、经济技术政策和立法方面的建议。

3）水力发电行业相关政策法规

表 2-1-8：水力发电行业相关政策法规

政策名称	主管部门或发布部门	相关内容
《中华人民共和国国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》	全国人大	深入实施能源安全新战略，加快构建清洁低碳安全高效的新型能源体系，建设能源强国。推进非化石能源安全可靠有序替代化石能源，坚持风光水核等多能并举，实施非化石能源十年倍增行动。
《关于全面推进江河保护治理的意见》	中共中央办公厅、国务院办公厅	发挥水资源综合利用功能。加快推进西南地区水电基地建设，合理布局、积极有序开发建设抽水蓄能电站，实施小水电站绿色改造提升，推进水风光一体化基地规划建设。巩固提升长江黄金水道、珠江、京杭大运河黄河以南段等航运主通道功能，有序推进内河航运发展。
《关于促进可再生能源绿色电力证书市场高质量发展的意见》	国家发展改革委、国家能源局	完善全国统一的绿证交易体系，强化绿证交易平台建设。推动发用双

政策名称	主管部门或发布部门	相关内容
		方签订绿证中长期购买协议。加快设立省级绿证账户，完善电网代理购电相应存量水电绿证的划转机制。
《电力系统调节能力优化专项行动实施方案（2025-2027 年）》	国家发展改革委、国家能源局	大力支持流域龙头水库电站建设，积极推进流域水电扩机增容等灵活性提升改造，着力提高流域整体调节能力。积极布局系统友好型新能源电站建设，充分发挥新能源主动调节能力。因地制宜建设光热电站，鼓励生物质发电发挥调节能力。
关于大力实施可再生能源替代行动的指导意见	国家发展改革委等部门	科学有序推进大型水电基地建设，统筹推进水风光综合开发。就近开发分布式可再生能源。
关于印发《绿色低碳转型产业指导目录（ 2024 年版）》的通知	国家发展改革委、工业和信息化部等十部门	首次将小型水电站更新改造纳入其中，包括对小型水电站进行更新改造，消除安全隐患，提高能效水平，实现无人值班、远程监控，具备条件的通过集控中心实现集约化管理；提升优化小型水电站生态流量泄放设施、过鱼设施、监测设施、监管平台，保障减水河段生态流量和促进河流连通性恢复。
《关于加强电网调峰储能和智能化调度能力建设的指导意见》	国家发展改革委、国家能源局	积极推动流域龙头水库电站建设，推动水电扩机增容及发电潜力利用，开展梯级水电站协同优化调度，提升水电调峰能力。充分发挥光热发电的调峰作用。推动系统友好型新能源电站建设，通过加强高精度、长时间功率预测技术和智慧集控技术的应用，实现风光储协调互补，推动电站具备一定的电网调峰和容量支撑能力。
关于加强新形势下电力系统稳定工作的指导意见	国家发展改革委、国家能源局	积极推进主要流域水电扩机、流域梯级规划调整等，依法合规开展水电机组改造增容，新建水电机组按需配置调相功能。
《2030 年前碳达峰行动方案》	国务院	因地制宜开发水电，积极推进水电基地建设；推动小水电绿色发展，统筹水电开发和生态保护，探索建立水能资源开发生态保护补偿机制。“十四五”“十五五”期间分别新增水电装机容量 4,000 万千瓦左右。
《关于建立健全清洁能源消纳长效机制的指导意见》	国家能源局	水电按照国家相关规定签订的中长期消纳合同电量，通过约定电力交易曲线参与现货市场，实施保量消纳和差价合约结算，合同外电量自

政策名称	主管部门或发布部门	相关内容
		主参与市场。
《关于建立健全可再生能源电力消纳保障机制的通知》	国家发展改革委、国家能源局	该通知以《可再生能源法》为依据，提出建立健全可再生能源电力消纳保障机制。核心是确定各省级区域的可再生能源电量在电力消费中的占比目标，即“可再生能源电力消纳责任权重”。目的是促使各省级区域优先消纳可再生能源，加快解决弃水弃风弃光问题，同时促使各类市场主体公平承担消纳责任，形成可再生能源电力消费引领的长效发展机制。

（2）水力发电行业发展情况、供求状况、竞争格局和未来变化趋势

1）水力发电行业发展情况

水力发电是指利用河流、湖泊等位于高处具有位能的水流至低处，将其中所含的位能转换成水轮机的动能，然后再以水轮机为原动力，推动发电机产生电能的过程。自1878 年第一座水电站建立以来，世界水电产业发展已逾 140 年，工程设备技术和开发方法已经趋于成熟，大多数发达国家在经历几十年的迅猛发展后，已经步入稳定期，而亚非拉美等地区未来仍有较大发展空间。新中国水电产业发展大致可以分为三个阶段：

第一阶段为 1949-1978 年，囿于技术水平和物资，期间主要规划建设了一批中小水电站，同时突破性建设了部分大型水电项目，比如新安江水电站、刘家峡水电站等。1957 年 4 月开工建成新安江水电站，是中国自行设计、自制设备、自主建设的第一座大型水电站，也是我国第一座百米高的混凝土重力坝。

第二阶段为 1979-2000 年，期间水电产业经历了总承包制、业主制、法人制三阶段的市场化改革进程，同时开始引进国外先进技术，实施“西电东送”战略。1991 年，二滩水电站作为世界银行在单个项目贷款最多的项目正式开工。全面实行国际招标，项目管理全面与国际接轨，引进了国际管理经验和技术，促进我国水电建设技术和设备制造能力跨上了新台阶。在吸收国外先进管理技术经验基础上，也建成了全球装机规模最大的三峡大坝。

第三阶段为 2001 年至今，期间我国水电产业规模跃居世界第一，技术开发全面且领先全球，明确提出了十三大水电基地。其中代表性项目包括溪洛渡水电站、白鹤滩水

电站。2017 年 8 月 3 日白鹤滩水电站正式开工，项目总投资 1,700 亿元。作为我国第四座千万千瓦级水电站，白鹤滩水电站创造了多个世界之最，其建设技术水平，体现了当今中国乃至世界水电工程的最高水平。

2）水力发电行业供求状况

我国是世界上水电能资源最丰富的国家之一，水能理论蕴藏量居世界第一位；同时，我国水能资源的技术可开发量和经济可开发量均名列世界第一。根据水利部发布的 2024 年、2025 年度《中国水资源公报》，2014—2025 年我国水资源总量呈周期性波动变化。2024 年全国水资源总量 31123.0 亿立方米，比多年平均值偏多 12.7%；2025 年全国水资源总量为 27229.3 亿立方米，同比 2024 年下降 12.5%。

根据中电联的数据，2016-2021 年全社会用电量逐年提升。2024 年全年，全国全社会用电量 9.85 万亿千瓦时，同比增长 6.8%。2025 年 1-7 月，全国全社会用电量 5.86 万亿千瓦时。

从供需匹配维度看，2025 年末全国水电总装机规模 4.5 亿千瓦，其中常规水电 3.8 亿千瓦、抽水蓄能 6,594 万千瓦，水电供给调节能力持续扩容；全社会用电量同比增长 5.0%，工商业、居民用电刚性需求稳定增长，风光新能源大规模并网后对水电调峰、备用需求持续提升。全年水电设备平均利用小时 3,367 小时，同比小幅上行，水电出力可以较好匹配电网日内、季节性调节缺口，行业整体供需格局总体平衡。

3）水力发电行业竞争格局

四川、云南、湖北的水电装机容量及发电量均处于领先地位。截至 2025 年末，全国水电总装机 44,802 万千瓦，水力发电资源高度集中于西南区域；水电装机规模第一的省份为四川省，装机 10,112 万千瓦；云南省位居全国第二，水电装机 8,319 万千瓦。

全国水电装机二至十位省份依次为湖北、贵州、广西、广东、浙江、福建、湖南、青海，各省水电装机规模介于 1641 万千瓦 -3,815 万千瓦区间。其中湖北 3,815 万千瓦、贵州 2,298 万千瓦、广西 2,027 万千瓦、广东 2,022 万千瓦、浙江 1,720 万千瓦、福建 1,714 万千瓦、湖南 1,655 万千瓦、青海 1,641 万千瓦。

水力发电行业已经形成了较高的行业竞争壁垒，包括准入壁垒、资金壁垒、技术及人才壁垒和建设周期壁垒。

①准入壁垒：水电行业属于重要的基础能源供应行业，国家具有明确的准入机制，我国目前对水电项目的投资建设采取核准制。大型水电工程项目前期需要依次开展流域规划、项目预可行性研究、可行性研究以及项目申请报告编制等工作。在项目上报申请核准前还需取得相关政府主管部门对工程涉及的移民、土地、环评、水土保持、安全、防震等专项批复文件，作为申请报告的必备材料。根据《国务院对确需保留的行政审批项目设定行政许可的决定》、《国务院关于投资体制改革的决定》，目前在跨界河流、跨省（区、市）河流上建设的单站总装机容量 50 万千瓦及以上的水电站项目需要由国务院投资主管部门核准，其中单站总装机容量 300 万千瓦及以上或者涉及移民 1 万人及以上的水电站项目需要由国务院核准，其余水电站项目由地方发改委核准。

②资金壁垒：水力发电属于资金密集型行业，一般情况下水力发电站涉及到的投资包括土地开垦、大坝建设、库区建设、电厂建设、设备投资、征地移民费用等，资金投入巨大。同时一方面随着水电开发，工程向河流上游、高海拔、藏区深入，开发条件愈发困难，另一方面受国家政策和社会物价水平影响，环境保护、建设征地等标准提高。这些因素共同造成了水电工程造价上涨。

③技术及人才壁垒：水电行业涉及环保、水土保持、水文、地质、机电等多个领域，是技术密集型行业。水电站前期建设需要集安全性、经济性、环境保护于一体，后期运行不仅需要根据来水量对独立的水库水位进行调节，还需要调节流域多个梯级电站的水位，实现整体流域水电站的效益最大化，前期建设和后期运行均拥有较高技术含量，同样对从业人员的素质提出了严格的要求，而具备扎实技术和管理经验的人员非常稀缺，新人的培训也需要较长的周期。以工况为例，常规水电站机组有 3 种基本工况，工况转换有 6 种。抽水蓄能水电站有 5 种基本工况，工况转换有 24 种。同时由于水电站技术更迭较快，对人才专业知识的交叉性和全面性要求更高，不仅要掌握相关生产知识和工作技能，还要深入研究设备构造，全面掌握系统构成。以抽水蓄能水电站为例，对生产人员的要求按系统分工，即调速器系统、球阀系统、励磁系统等。因此，要求生产人员全面掌握电气一次、电气二次、机械等方面的知识。

④建设周期壁垒：大型水电站项目周期漫长，一般情况下需要经历四个阶段：首先是预可研阶段，周期为 5 年至 10 年，包括预可研设计、流域建设规划批准；其次是前期筹建阶段，周期为 3 年至 4 年，包括发改委批准、水资源论证、防洪影响论证、地震影响论证等；再次为主体建设阶段，周期为 8 年至 10 年，包括国务院核准、主体开

工、机组发电、竣工验收；最后为运营阶段，寿命为 100 年至 150 年以上，主要是运行阶段维护。由于建设周期较长，资本投入后需要经历较长时间才能逐步产生效益，从而构成了行业的时间壁垒。

4）水力发电行业未来变化趋势

我国水能资源储量丰富，水电可开发资源潜力巨大。2006 年我国正式公布的水能资源量，经济可开发年发电量为 1.75 万亿千瓦时/年，技术可开发量为 2.47 万亿千瓦时/年，经济可开发装机容量 4 亿多千瓦，技术可开发装机容量 5 亿多千瓦。此后，在 2015 年“十三五”水电规划中，我国的水能资源量的表述基本上已经同国际接轨，不再区分经济可开发和技术可开发，统一表述为水电可开发资源 3 万亿千瓦时/年。近年来，随着水利设施的建设和发展，全国水电装机容量稳步增长，截至 2025 年末，中国水电装机容量达到 44,802 万千瓦（含常规水电及抽水蓄能）。

2021 年 2 月国家能源局下发《国家能源综合司关于征求 2021 年可再生能源电力消纳责任权重和 2022-2030 年预期目标建议的函》，明确提出 2030 年全国非化石能源消费占比达到 25%。

国家发展改革委等部门 2024 年 10 月印发的《关于大力实施可再生能源替代行动的指导意见》（发改能源〔2024〕1537 号）中提出，“科学有序推进大型水电基地建设，统筹推进水风光综合开发。”

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》中指出，“安全有序推进雅鲁藏布江下游水电工程建设，推进雅砻江、金沙江上游、澜沧江上游、藏东南(玉察)等流域水风光一体化基地建设。建设茨哈峡等水电站。研究论证怒江流域水电规划。在厂址资源好、负荷调节需求大的地区建设一批抽水蓄能电站，新增投产装机容量 1 亿千瓦左右。”

根据全球能源互联网发展合作组织（GEIDCO）于 2021 年公布的《中国 2030 年能源电力发展规划研究及 2060 年展望》，全面推动碳达峰和碳中和，将加快我国产业结构、能源结构、电力系统转型升级，建设现代化经济体系，引领社会主义生态文明建设迈入新时代，为实现中华民族伟大复兴中国梦奠定坚实基础。能源系统的碳减排对实现碳达峰和碳中和起着决定性作用，电力在其中扮演关键角色。

以电力供需关系角度分析，预计我国用电总量将呈平稳增长态势，预计 2050 年、

2060 年我国全社会用电量分别可达到 16 万亿千瓦时、17 万亿千瓦时。与此同时，我国将同步推进电力布局的革新。预计 2050 年，我国电源总装机将达到 75 亿千瓦，其中清洁能源装机 68.7 亿千瓦，占比 92%：风光发电装机将成为电源装机增量主体，风电、太阳能装机占比超过 75%，发电量超过 65%。煤电装机降至 3 亿千瓦，水电装机增长至 7.4 亿千瓦。2060 年，我国电源总装机 80 亿千瓦，其中清洁能源装机 77 亿千瓦，占比 96%：风电、太阳能发电装机近 80%，发电量超过 70%。煤电装机退出，水电装机增长至 7.6 亿千瓦。即 2050 年后，清洁能源装机的主导地位将趋于稳定，其发电能力能够满足存量生产经营及社会稳步发展的电力需求。

对于水电的发展方向，全球能源互联网发展合作组织 GEIDCO 提出，未来期间将深入推进“三江流域”大型水电基地建设，重点开发西南地区流域水电基地。2030 年、2050 年、2060 年我国水电装机规模中，西南地区水电装机占比预计将增长至 35.4%、43.4%、44.4%。

（3）水力发电行业的周期性、区域性或者季节性特征

电力行业作为关系国计民生的基础能源产业，其发展周期与宏观经济周期紧密相关。中国电力行业具有较明显的周期性特征，变动趋势与宏观经济变动趋势基本相同，呈相辅相成的关系：一方面，宏观经济的发展要依赖电力行业提供可靠的能源支持；另一方面，国民经济增长对电力行业发展具有刺激作用，当国民经济处于稳定发展期时，发电量随电力需求量的增加而上升。

从区域性来看，由于天然的地理优势以及资源优势，我国的大型水电站主要规划在十三大水电基地，具有明显的区域性特征。

从季节性来看，水电行业主要表现为不同江河的丰水期和枯水期对发电量的影响。一般而言，在同一年份的不同月份，水电公司发电量受河流丰水期和枯水期的影响而呈现明显的周期性，进而水电公司的盈利能力也呈现明显的季节性波动。

（4）水力发电行业的经营模式及其主要风险

水电作为清洁能源，仅利用大自然水势能转换为电能，在整个经营过程中，只要水源充足，则仅需少量备品就可以满足日常经营需要，因此上游行业对其影响较小。水电行业下游客户主要为电网公司，其掌握上网电量的调度，因而相对于发电企业处于强势地位。

行业发展的主要风险包括：

行业利润水平受多因素波动影响：影响水电行业利润水平的主要因素包括收入和成本两个方面。收入方面影响因素主要包括：上网电价和上网电量，其中上网电价定价方式又包括成本加成定价、标杆定价、倒推定价、市场化定价等；上网电量则由装机容量和利用小时数决定。成本方面影响因素主要包括：折旧费用、水资源费用和库区建设基金等，其中折旧费用通常由其开发成本决定，也是最重要的成本之一；水资源费用和库区建设基金分别根据上网电量向水电站征收的费用，其用于水资源的节约、保护和管理；库区建设基金主要解决库区移民安置等事项。

季节性波动的影响：季节性发电波动与电力系统消纳也是水力发电面临的重要挑战，水力发电依赖流域天然来水量，具有“丰多枯少”的季节性波动特征。这种固有出力不稳定性对电力系统实时平衡和调度运行提出极高要求，尤其在未来新能源占比不断提高的电力系统中，协调水电季节性波动与风电、光伏日内瞬间波动，实现“水风光”互补优化运行，是电力系统面临的一个极其重大的技术和体制挑战。

（十一）区域分析

不动产项目位于浙江省温州市。

1、所在区域宏观经济历史和趋势情况

（1）浙江省宏观经济分析[13]

1）综合

2025 年浙江省全省地区生产总值 94545 亿元，比上年增长 5.5%。其中，第一产业增加值 2657 亿元，增长 3.9%；第二产业增加值 35682 亿元，增长 5.1%；第三产业增加值 56206 亿元，增长 5.8%。三次产业结构为 2.8:37.7:59.5。人均地区生产总值 141418 元（按年平均汇率折算为 19798 美元），增长 4.9%。全员劳动生产率为 24.1 万元/人，增长 5.5%。

据 2025 年 1%人口抽样调查数据推算，年末全省常住人口 6701 万人，比上年末增加 31 万人，其中城镇常住人口 5117 万人。男性人口 3491 万人，女性人口 3210 万人，

[13] 该部分为 2025 年度/末数据

分别占总人口的 52.1%和 47.9%。全年出生人口 35.8 万人，出生率为 5.35‰；死亡人口 43.7 万人，死亡率为 6.54‰；自然增长率为-1.18‰。

全年城镇新增就业 115.8 万人。帮扶困难人员就业 8.1 万人。城镇调查失业率平均值为 4.6%，低于 5.0%的控制目标。农民工总量 1367 万人，比上年增长 0.3%。

全年居民消费价格与上年持平。其中，城市与上年持平，农村下降 0.2%；消费品价格下降 0.3%，服务价格上涨 0.3%。工业生产者出厂价格下降 2.0%，工业生产者购进价格下降 3.7%。

新质生产力稳步发展。全年以新产业、新业态、新模式为主要特征的“三新”经济增加值预计占全省地区生产总值的 28.7%。数字经济核心产业增加值 12268 亿元，比上年增长 10.2%，占全省地区生产总值的 13.0%。其中规模以上数字经济核心产业制造业增加值增长 11.3%，增速比规模以上工业高 4.4 个百分点。规模以上工业中，高技术制造业、装备制造业和高新技术产业增加值分别增长 12.4%、10.5%和 7.9%，分别占规模以上工业的 18.2%、52.7%和 69.1%，比重分别比上年提高 1.0 个百分点、3.8 个百分点和 0.1 个百分点。新能源汽车产量 138 万辆，增长 49.8%；服务机器人产量 12.4 万套，增长 27.0%；锂离子电池产量 1.18 亿只，增长 65.2%。

民营经济金名片擦得更亮。年末在册经营主体 1164 万户，比上年末增长 6.3%，其中民营企业和个体工商户分别有 377 万家和 749 万户，分别增长 7.5%和 5.5%。规模以上工业民营企业 5.7 万家，占规模以上工业企业的 92.7%；全年增加值占规模以上工业的 73.3%，增加值比上年增长 7.2%，增速比规模以上工业高 0.3 个百分点，对规模以上工业增加值增长的贡献率为 77.7%。民营企业进出口额 45575 亿元，占全省进出口总额的 82.2%；增长 7.1%，拉动全省进出口增长 5.7 个百分点。

“千万工程”牵引城乡融合扎实推进。以人为本的新型城镇化加快推进，年末常住人口城镇化率为 76.4%，比上年末提高 0.9 个百分点。启动建设 87 条省级“县城—中心镇—重点村”发展轴，涵盖 146 个中心镇、581 个重点村组团片区，轴域面积覆盖超七成县域常住人口。新时代和美乡村加快建设，全年新（改）建农村公路 1551 公里，年末城乡公交一体化率为 93%。规模化供水工程覆盖农村人口比例为 91%。乡村地区累计建成 5G 基站 11.7 万个，农村地区宽带网络接入能力和速率基本达到城市同等水平。农村生活垃圾分类处理率为 88%，农村生活污水治理行政村覆盖率为 96%。全年完成农房

改造 17.87 万栋，管线序化 600 个村、村道提升 3006 个村。累计建设未来乡村 1223 个，年末和美乡村覆盖率达 73%。推进强村富民，村级集体资产规模突破 1 万亿元，村级集体经营性收入 30 万元以上行政村（除规划搬迁撤并村、常住人口不足 200 人的行政村外）占比达 100%，经营性收入 50 万元以上行政村占比为 68.1%。推进城乡公共服务均等化，累计有 69 个县（市、区）获评全国学前义务教育优质均衡发展县，位于全国前列。乡村公办幼儿园在园幼儿占比 96.42%，教师本科率为 81.43%。累计培育重点中心乡镇卫生院（县域医疗卫生次中心）64 家，通过推荐标准省级审核的乡镇卫生院（社区卫生服务中心）786 家，服务能力达到国家评价标准的村卫生室 7519 家。

2）农业

全年粮食播种面积 1056 千公顷，比上年增长 0.9%；油菜籽播种面积 143 千公顷，增长 0.8%；蔬菜 697 千公顷，增长 2.3%；中药材 50 千公顷，增长 5.2%；瓜果类 83 千公顷，增长 1.6%。

全年粮食产量 662 万吨，比上年增长 1.8%。

全年猪牛羊禽肉产量 120 万吨，比上年下降 2.4%，其中猪肉产量 79 万吨，下降 4.8%。禽蛋产量 44 万吨，增长 10.5%。牛奶产量 22 万吨，增长 4.7%。生猪出栏 874 万头，下降 8.0%。年末生猪存栏 635 万头，其中能繁母猪存栏 65 万头。全年水产品产量 730 万吨，增长 4.5%，其中，海水产品产量 561 万吨，增长 4.3%；淡水产品产量 169 万吨，增长 5.1%。

年末全省 1652 万亩永久基本农田中高标准农田 1494 万亩、套合率为 87.5%。全年建成年产值 10 亿元以上“土特产”全产业链 136 条，总产值 3420 亿元。累计培育省级种业阵型企业 44 家、数字农业工厂 729 家、未来农场 63 家，投建省级现代化农事服务中心 113 个、区域性农事服务中心 239 个。

3）工业和建筑业

全年工业增加值 31262 亿元，比上年增长 6.2%，其中规模以上工业增加值增长 6.9%。规模以上工业中，分经济类型看，国有及国有控股企业增加值增长 5.1%，港澳台商投资企业增加值增长 7.5%，外商投资企业增加值增长 3.8%；分企业规模看，大、中、小型企业增加值分别增长 5.3%、5.6%和 8.5%；分行业看，37 个行业大类中，汽车、计算机通信电子、化学原料、通用设备和电气机械等支柱行业增加值分别增长 19.7%、16.5%、

7.0%、6.9%和 6.1%，合计拉动规模以上工业增加值增长 4.9 个百分点。17 个传统制造业增加值增长 5.3%。规模以上工业企业营业收入 121716 亿元，增长 2.9%；利润总额 6263 亿元，增长 4.1%。

全年建筑业增加值 4660 亿元，比上年下降 1.6%。具有资质等级的总承包和专业承包建筑业企业完成建筑业总产值 22343 亿元；房屋施工面积 134692 万平方米，其中新开工面积 34509 万平方米。

4）服务业

全年服务业增加值 56206 亿元，比上年增长 5.8%，对经济增长的贡献率为 61.3%。其中，批发和零售业增加值 12618 亿元，增长 7.6%；金融业增加值 8375 亿元，增长 7.9%；信息传输、软件和信息技术服务业增加值 6977 亿元，增长 9.6%。规模以上服务业企业营业收入 37440 亿元，增长 7.2%。

5）国内贸易

全年社会消费品零售总额 39216 亿元，比上年增长 4.0%。按经营地分，城镇消费品零售额 34840 亿元，增长 3.5%；乡村消费品零售额 4377 亿元，增长 7.8%。按消费类型分，商品销售额 35390 亿元，增长 3.9%；餐饮收入 3826 亿元，增长 5.1%。限额以上单位商品零售额中，家具类、饮料类、烟酒类、粮油食品类等生活类商品零售额分别增长 44.6%、17.1%、15.3%和 6.7%；通讯器材类、体育娱乐用品类、文化办公用品类、家用电器和音像器材类等品质类商品零售额分别增长 53.3%、42.9%、30.4%和 27.2%；汽车类零售额下降 4.1%，其中新能源汽车零售额增长 6.8%；石油及制品类零售额下降 14.6%。

全年实物商品网上零售额 17451 亿元，按可比口径计算，比上年增长 2.1%，占社会消费品零售总额的比重为 44.5%。

年末各类商品交易市场 2508 家，全年商品成交额达 2.33 万亿元。其中，年成交额超十亿元、超百亿元、超千亿元的商品市场分别有 231 家、46 家和 2 家。中国商品市场“综合百强榜单”中，浙江 29 家商品市场上榜，数量居全国第一。

6）固定资产投资和房地产业

全年固定资产投资比上年下降 9.1%；扣除房地产开发投资，固定资产投资增长 2.8%。分产业看，第一产业投资增长 19.6%，占全部投资的 0.4%；第二产业投资增长 6.9%，占全部投资的 31.9%；第三产业投资下降 15.2%，占全部投资的 67.7%。制造业投资增长 6.2%，占全部投资的 25.7%，其中汽车、通用设备、计算机通信电子等行业投资分别增长 27.5%、17.9%和 14.0%。基础设施投资增长 3.6%，占全部投资的 28.9%，其中电力、热力、燃气及水的生产和供应业投资增长 9.5%。高技术产业投资增长 8.5%。

全年房地产开发投资 8280 亿元，比上年下降 31.0%。商品房销售面积 4742 万平方米，下降 7.3%。

7）对外经济

全年货物进出口总额 55461 亿元，比上年增长 5.4%，其中，出口 41849 亿元，增长 7.2%；进口 13612 亿元，增长 0.3%；规模分别居全国第三、第二和第六位，占全国份额分别为 12.2%、15.5%和 7.4%。有进出口贸易的国别（地区）达 250 个；对中东、非洲、东盟、拉美进出口分别增长 3.5%、11.5%、16.4%和 3.7%，合计拉动全省进出口增长 4.0 个百分点；对共建“一带一路”国家进出口增长 8.7%；对欧盟进出口增长 8.7%。出口商品结构转型升级，机电产品出口增长 9.0%，占全省出口的 47.0%。

全年中欧（义新欧）班列开行 3005 列，比上年增长 14.7%。高质量推动中国（浙江）自由贸易试验区建设，自贸试验区货物进出口 10348 亿元，增长 3.1%；区内新增注册企业 38457 家，增长 10.6%。

全年新设外商投资企业 5370 家。实际使用外资 115.6 亿美元。其中，制造业和高技术产业实际使用外资占比分别为 40.9%和 39.7%。全省落地实际使用外资 3000 万美元以上大项目 88 个，合计到资 60.2 亿美元，占全省总额的 51.6%。

全年全省 1295 家境内主体在境外投资设立企业 1460 家，对外投资备案额 149.3 亿美元。经备案（核准）在共建“一带一路”国家投资境外企业 822 家，备案额为 113.6 亿美元，比上年增长 2.2%，占全省总额的 76.1%。

8）交通运输和邮电业

全年交通运输、仓储和邮政业增加值 3042 亿元，比上年增长 4.8%。

年末全省公路总里程 12.1 万公里，其中高速公路 5815 公里。有民航机场 8 个，全年旅客吞吐量 8992 万人，其中发送量 4554 万人。全年铁路、公路和水运货物周转量 17523 亿吨公里，比上年增长 8.2%；旅客周转量 1017 亿人公里，增长 3.8%。全省港口货物吞吐量 22.2 亿吨，增长 5.8%，其中沿海港口 17.8 亿吨，增长 4.9%。宁波舟山港货物吞吐量 14.3 亿吨，连续 17 年居全球第一；集装箱吞吐量 4387 万标箱，稳居全球第三，仅次于上海港、新加坡港。

年末全省民用汽车保有量 2368 万辆，比上年末增加 95 万辆，其中个人汽车保有量 2108 万辆，增加 89 万辆；新能源汽车保有量 417 万辆，增加 111 万辆。民用轿车保有量 1352 万辆，增加 24 万辆，其中个人轿车保有量 1269 万辆，增加 25 万辆。

全年邮政行业寄递业务量完成 355 亿件，比上年增长 5.8%。快递业务量 344 亿件，居全国第二位，增长 6.9%，占全国的 17.3%。电信业务总量 1127 亿元，居全国第三位，增长 7.5%。年末移动电话用户 9713 万户，普及率达 145.6 部/百人。其中 5G 移动电话用户 6566 万户，占移动电话用户的 67.6%，比上年末提高 9.2 个百分点；5G 移动用户普及率达 98.4 部/百人，居全国第四位。5G 基站总数达 29.1 万个，每万人拥有 5G 基站数达 43.7 个。全年 5G 移动互联网用户接入流量达 161 亿 GB，占移动互联网接入流量的 74.5%。年末固定互联网宽带接入用户 3885 万户，比上年末增加 117 万户；普及率达 58.2 户/百人，居全国第二位。

9）财政与金融

全年一般公共预算收入 8865 亿元，比上年增长 1.8%，其中税收收入 7173 亿元，增长 2.5%。一般公共预算支出 12471 亿元，下降 0.7%。其中科学技术、社会保障和就业、卫生健康等重点支出分别增长 7.3%、4.2%和 4.2%。

年末全部金融机构本外币各项存款余额 246315 亿元，比上年末增长 7.3%，其中人民币存款余额增长 7.0%。住户本外币存款余额 118513 亿元，增长 10.0%。全部金融机构本外币各项贷款余额 256930 亿元，增长 8.0%，其中人民币贷款余额增长 8.0%。年末主要农村金融机构（农村信用社、农村合作银行、农村商业银行）人民币贷款余额 40328 亿元，比年初增加 2512 亿元。

年末境内上市公司 731 家，累计融资 20671 亿元。其中，主板 461 家，占全国主板总数的 14.4%，居全国首位；创业板 185 家，占全国创业板总数的 13.3%，居全国第三

位；科创板 52 家，占全国科创板总数的 8.7%，居全国第五位；北交所 33 家，占全国北交所上市公司总数的 11.5%，居全国第二位。新三板挂牌企业 638 家，占全国新三板挂牌企业总数的 10.7%，居全国第四位。

全年保险业保费收入 4565 亿元，比上年增长 11.9%。其中，财产险保费收入 1185 亿元，增长 1.6%；人身险保费收入 3380 亿元，增长 16.0%。各类赔款及给付 1651 亿元，增长 7.7%。其中，财产险赔付 809 亿元，人身险赔付 842 亿元。

10）人民生活和社会保障

根据城乡一体化住户调查，全年全体居民人均可支配收入为 70240 元，比上年增长 4.8%，扣除价格因素实际增长 4.8%。按常住地分，城镇居民人均可支配收入 81649 元，增长 4.3%，扣除价格因素实际增长 4.3%；农村居民人均可支配收入 45154 元，增长 5.5%，扣除价格因素实际增长 5.7%。城乡居民人均可支配收入比值为 1.81，比上年缩小 0.02。全省低收入农户人均可支配收入 26439 元，增长 10.9%，其中山区海岛县（含调出县）低收入农户人均可支配收入 24526 元，增长 11.3%。

全年全体居民人均消费支出 47551 元，比上年增长 5.4%，扣除价格因素实际增长 5.4%。按常住地分，城镇居民人均消费支出 53223 元，增长 5.0%，扣除价格因素实际增长 5.0%；农村居民人均消费支出 35078 元，增长 6.2%，扣除价格因素实际增长 6.4%。

年末全省参加基本养老保险人数 4773 万人，参加基本医疗保险人数 5819 万人，参加失业保险、工伤保险、生育保险人数分别为 1919 万人、2810 万人和 2322 万人。城乡居民养老保险基础养老金最低标准提高到 240 元/月。

年末在册低保对象 53.95 万人（不含五保），其中，城镇 5.52 万人，农村 48.43 万人。全年低保资金（含各类补贴）支出 65.92 亿元，比上年增长 2.0%。城乡低保最低生活保障标准 1221 元。

全年发行各类福利彩票 163.0 亿元，比上年减少 5.5 亿元，筹集公益金（含弃奖）47.1 亿元。

（2）浙江省温州市宏观经济分析[14]

[14] 该部分为 2025 年度/末数据

1）综合

2025 年全市实现生产总值（GDP）10213.9 亿元，按不变价格计算（下同），比上年增长 6.1%。分产业看，第一、二、三产业增加值分别为 203.5 亿元、3709.9 亿元和 6300.5 亿元，比上年分别增长 3.6%、5.3%和 6.6%，三次产业增加值结构为 2.0：36.3：61.7。人均地区生产总值为 103411 元（按年平均汇率折算为 14477 美元），比上年增长 5.3%。

据 2025 年全国 1%人口抽样调查数据推算，年末全市常住人口为 990.2 万人，比上年末增加 5.0 万人。全年出生人口 4.6 万人，出生率为 4.7‰；死亡人口 6.0 万人，死亡率为 6.1‰；自然增长率为-1.4‰。常住人口城镇化率为 76.7%，比上年提高 0.7 个百分点。

市区居民消费价格比上年下降 0.3%。八大类商品和服务价格呈现“三涨四跌一持平”态势，其他用品及服务、衣着、医疗保健价格分别上涨 10.2%、2.0%、0.2%，教育文化娱乐价格持平，生活用品及服务、食品烟酒、居住、交通通信价格分别下降 0.1%、0.4%、0.6%、2.8%。工业生产者出厂价格和购进价格分别比上年下降 0.5%、3.5%。

全市城镇新增就业 10.2 万人，城镇失业人员实现再就业 3.94 万人，期末登记失业人数 9.16 万人。

民营经济筑强壮大。截至 2025 年 12 月，全市在册市场经营主体数量突破 160 万，达到 161.1 万户，其中民营企业和个体工商户合计占比 97.6%。民营企业贡献持续提升，全市 9221 家民营规上工业企业增加值比上年增长 11.1%，增加值占规上工业比重达 90.7%；民营企业出口额占全市出口比重为 96.1%。龙头企业引领作用显著，青山控股集团等 14 家温商企业入围“2025 中国民营企业 500 强”，其中 10 家企业总部扎根温州。

2）农业和农村

全市实现农林牧渔业总产值 319.1 亿元，比上年增长 3.8%。分行业看，种植业产值 140.2 亿元，比上年增长 4.3%；林业产值 10.3 亿元，增长 10.6%；牧业产值 32.5 亿元，下降 3.5%；渔业产值 128.0 亿元，增长 4.5%；农林牧渔专业及辅助性活动产值 8.1 亿元，增长 9.9%。

全年粮食播种面积 171.0 万亩，比上年下降 0.2%；粮食总产量 71.6 万吨，增长 1.4%。油料播种面积 18.6 万亩，增长 1.4%，产量 2.6 万吨，增长 2.9%。蔬菜播种面积 117.4

万亩，增长 2.5%。中草药材播种面积 14.6 万亩，增长 3.9%。果用瓜播种面积 18.3 万亩，比上年增长 2.1%。年末实有茶园面积 26.9 万亩，增长 3.2%。

全年水产品总产量 81.3 万吨，增长 3.2%，其中海水产品产量 72.8 万吨，增长 3.3%。海水养殖产量 33.9 万吨，增长 7.8%；淡水养殖产量 3.3 万吨，增长 2.8%。远洋渔业产量 2.0 万吨，比上年增长 1.4%。生猪出栏 95.2 万头，下降 7.7%。禽肉产量 2.2 万吨，下降 21.1%。

3）工业和建筑业

全市规模以上工业企业 9372 家，实现工业增加值 1920.0 亿元，增长 10.3%。其中轻工业增加值 595.6 亿元，增长 8.1%，重工业增加值 1324.5 亿元，增长 11.2%。规模以上工业销售产值 9319.3 亿元，增长 7.6%，其中出口交货值 1162.7 亿元，增长 9.8%。

全年规模以上工业企业利润总额 471.9 亿元，比上年增长 1.8%；33 个行业大类中，有 16 个行业的利润总额实现正增长（含扭亏为盈）。全年规上工业全员劳动生产率为 22.0 万元/人，比上年提高 9.7%。规模以上工业企业产能利用率为 80.6%。

全年实现建筑业增加值 527.8 亿元，占 GDP 的比重为 5.2%。年末全市有工作量的总专包建筑企业 1512 家。

4）固定资产投资和房地产业

全年固定资产投资比上年下降 14.7%。分产业看，第一产业投资增长 39.1%，第二产业投资增长 12.7%，第三产业投资下降 23.3%。全市民间项目投资增长 0.5%。工业投资增长 12.8%，其中制造业投资增长 18.1%。高新技术产业投资增长 5.5%，工业技改投资增长 10.2%。房屋施工面积 3726.5 万平方米，其中住宅施工面积 2348.7 万平方米；商品房销售面积 641.6 万平方米，其中住宅销售面积 554.1 万平方米。

5）国内贸易

全年社会消费品零售总额 5143.9 亿元，比上年增长 4.2%。在限额以上批发零售业商品零售额中，粮油类、服装鞋帽针纺织品类、家具类等生活类商品零售额分别比上年增长 13.8%、15.9%、22.3%；智能家用电器和音像器材、金银珠宝类、智能手机类等升级类商品零售额比上年分别增长 20.3%、13.1%、28.0%；新能源汽车零售额比上年增长 4.9%。全市限额以上批零企业通过公共网络实现商品零售额比上年增长 20.8%。

6）对外经济

2025 年，全市货物进出口总额首破 3000 亿元，为 3116.5 亿元，比上年增长 6.1%。其中出口额 2761.9 亿元，比上年增长 9.6%；进口额 354.6 亿元，比上年下降 14.9%。出口市场更加多元，贸易伙伴覆盖 237 个国家和地区，对共建“一带一路”国家、东盟、中东出口额分别比上年增长 13.4%、16.8%、18.0%。出口结构继续优化，机电产品、高技术产品出口额分别比上年增长 11.6%、32.9%。民营经济保持活力，民营企业出口额 2655.3 亿元，比上年增长 11.4%。全市拥有进出口实绩企业 13820 家，其中出口超千万美元企业达 807 家，出口超 5000 万美元企业 89 家。

全年实际使用外资 4.77 亿美元，比上年增长 15.1%，其中高技术产业使用外资额 2.03 亿美元，占比达 42.6%。在“一带一路”沿线建成俄罗斯、越南、乌兹别克斯坦 3 个国家级境外经贸合作区，塞尔维亚、乌兹别克斯坦、印尼、柬埔寨 4 个省级境外经贸合作区。全市境外投资中方投资备案总额达 5.45 亿美元，其中对“一带一路”沿线国家投资 5.35 亿美元，占全部境外投资备案总额比重为 98.2%。

7）交通、邮电和电力

全年公路客运量 4921.7 万人次，比上年下降 1.3%；公路货运量 19972.9 万吨，增长 18.0%。铁路客运量 2926.2 万人次，增长 4.7%；货运量 636.0 万吨，增长 4.5%。航空旅客吞吐量 1305.9 万人次，增长 4.2%；货邮吞吐量 12.9 万吨，下降 0.5%。温州港完成货物吞吐量 10086 万吨，增长 11.8%；集装箱吞吐量 162.1 万标箱，增长 11.5%。年末机动车保有量 353.6 万辆，比上年末增长 3.2%；其中汽车保有量 306.1 万辆，增长 2.9%；新能源汽车保有量 53.8 万辆，增长 33.8%；私人汽车保有量 280.7 万辆，增长 3.0%。年末实有公共汽（电）车营运车辆 5151 辆，年载客量 2.6 亿人次，年末实有出租车 5538 辆。

全年电信业务收入 166.0 亿元，比上年增长 0.5%。年末固定电话用户数 88.7 万户，移动电话用户数 1361.0 万户；固定互联网宽带接入用户 557.3 万户，移动互联网用户 998.9 万户。

全市邮政业务收入 157.0 亿元，增长 3.3%。全年函件 747.0 万件，包裹 22.9 万件，汇兑 0.3 万笔，订销报纸 6210.5 万份，订销杂志 186.8 万份。全市快递业务量 26.1 亿件，同比增长 6.4%。

全市电力系统最高负荷 1349.5 万千瓦，增长 5.8%。全年用电量 674.2 亿千瓦时，增长 7.5%。其中工业用电量 359.3 亿千瓦时，增长 5.3%；服务业用电量 135.2 亿千瓦时，增长 11.6%；居民生活用电量 167.9 亿千瓦时，增长 9.9%。

8）财政和金融

全年一般公共预算收入647.0亿元，比上年增长2.3%。全市一般公共预算支出1206.1亿元，比上年增长 2.4%，其中民生支出 955.1 亿元，比上年增长 1.1%，占一般公共预算支出的比重达 79.2%。

年末金融机构本外币存款余额 24754 亿元，比上年末增长 9.0%，其中人民币存款余额 24375 亿元，增长 8.6%。年末住户本外币存款余额 15447 亿元，增长 9.0%。年末金融机构本外币贷款余额 24170 亿元，增长 7.2%，其中人民币贷款余额 24100 亿元，增长 7.3%。

全市新增境内外上市公司 3 家，累计达 51 家；新增新三板挂牌企业 6 家，累计挂牌企业达 110 家；新增区域性资本市场挂牌企业 3 家，累计达 928 家；新增股份有限公司 13 家，累计达 2235 家。全年证券交易额 10.63 万亿元，比上年增长 70%，期货交易额 4.99 万亿元，比上年增长 25.38%。全市民间融资综合年化利率指数（简称温州指数）为 13.31%，比上年下降 0.18 个百分点。

全市原保险保费收入 471.8 亿元，比上年增长 12.4%，其中人身险保费收入 347.6 亿元，增长 16.6%；财产险保费收入 124.2 亿元，增长 2.1%。全市赔款和给付支出 160.4 亿元，比上年增长 4.9%。

9）教育和科学技术

年末全市共有小学 481 所，招生 9.25 万人，在校生 62.27 万人，小学学龄儿童入学率为 100%。小学生均校舍建筑面积 18.04 平方米。共有初中 301 所，招生 10.91 万人，在校生 31.94 万人。初中生均校舍建筑面积 33.47 平方米。全市各类中等职业教育学校 40 所，招生 2.81 万人，在校生 8.75 万人；普通高中 109 所，招生 5.67 万人，在校生 15.87 万人，毕业生 4.76 万人。全市共有普通高校 11 所，在校生 15.83 万人。义务教育中小学（实际任课阶段）专任教师 61801 人，中等职业教育（不含技工学校）专任教师 6307 人。全市共有幼儿园 958 所，在园幼儿 21.35 万人。

年末全市拥有国家高新区 1 家、省级高新区 8 家；国家级孵化器 4 家、国家级众创空间 16 家，省级孵化器 15 家、省级众创空间 81 家，市级科技企业孵化器 36 家、市级众创空间 45 家；省级企业研究院 53 家、省级研究院 913 家、市级企业研发中心 2316 家。全年新认定高新技术企业 541 家，预计有效高新技术企业 4980 家，新培育省级科技型中小企业 1914 家，累计 17385 家。落地视觉健康全国重点实验室、国家风力发电技术创新中心浙江中心等重大战略平台，获批全省重点实验室 8 家，高能级科创平台总数突破 75 家。科技领域“两重”项目实现零的突破，获批国家“两重”项目 2 个。“科创指数”融资模式累计发放无抵押贷款超 1300 亿元，惠及超万家科技型企业。2025 年全年专利授权量 54258 件，其中发明专利授权量 6173 件，比上年增长 11.8%。新增“浙江制造”标准 5 个，累计 471 个。

10）文化、卫生和体育

年末全市共有文化站 185 个，文化馆 13 个，博物馆 52 个，乡村博物馆 117 家，公共图书馆 13 个，城市书房 181 家，阅读驿站 65 家，文化驿站 272 家。公共图书馆藏书 18729 千册，比上年增加 560 千册。年末入选联合国教科文组织非遗名录 5 项（永嘉昆曲、乐清细纹刻纸、泰顺编梁木拱桥营造技艺、文成县刘氏宗族祭祖习俗春祭、瑞安木活字印刷术），国家级非遗项目 35 项，省级非遗项目 159 项，市级非遗项目 836 项。现有国家级代表性传承人 51 位，省级代表性传承人 230 位，市级代表性传承人 933 位。组建温州学研究联合会，成立国际传播中心，《温州：城市主干道为文物保护让路，再现千年古港宏阔景象》荣获 2023 年度全国文物事业高质量发展十佳案例，泰顺编梁木拱桥营造技艺、文成太公祭入选人类非遗代表作名录，9 个村入选省艺术乡建特色村、数量全省第 1。

全市共有医疗卫生机构 6354 家，其中医院 169 家，卫生院（社区卫生服务中心/站）497 家，村卫生室 2071 家，各类诊所（卫生所、医务室）2964 家，门诊部 588 家。年末医疗卫生机构床位数 50162 张，卫生技术人员 91424 人，增长 2.69%；其中，执业（助理）医师 40093 人，注册护士 38953 人，分别增长 4.25%和 0.79%。全年医疗卫生机构诊疗 11143.0 万人次，增长 2.89%。

全年全市共举办大型体育赛事 112 场、全国性以上赛事和活动 35 场。99 名温籍运动员跻身粤港澳全运会竞技项目决赛、创人数新高，获 12 金 11 银 7 铜，成绩居全省第一梯队。全运会群众体育获 4 金 2 银 4 铜。开展社区运动会、文化礼堂运动会、全民运

动大会等群众体育赛事活动共 1508 场。新增村级全民健身广场 6 个、笼式足球场 30 个、社区多功能运动场 24 个、百姓健身房 19 个、体育设施进公园 9 个、“国球”进社区（公园）117 个、三人制篮球场 58 个、登山健身步道 800.63 公里；新增体育场地面积 308.43 万平方米。全年销售体育彩票 40.38 亿元。

11）人民生活和社会保障

全市居民人均可支配收入 73660 元，比上年增长 4.0%，扣除价格因素实际增长 4.3%。按常住地分，城镇和农村居民人均可支配收入分别为 84347 元和 46446 元，分别增长 3.5%和 4.9%，扣除价格因素分别增长 3.8%和 5.2%。城乡收入比由上年的 1.84 缩小至 1.82。低收入农户人均可支配收入 23815 元，比上年增长 11.0%。

全市居民人均消费支出 52591 元，比上年增长 4.6%，扣除价格因素增长 4.9%。其中，城镇居民和农村居民人均消费支出分别为 59201 元和 35758 元，分别增长 4.1%和 5.4%，扣除价格因素分别增长 4.4%和 5.7%。全体居民恩格尔系数为 28.5%。城乡居民恩格尔系数分别为 27.3%和 33.6%。

全市设乡 26 个，镇 92 个，街道 67 个。社区居委会（含未改制居委会）721 个，村委会 2949 个。年末实有社会团体 3830 个、民办非企业单位 4322 个、基金会 112 个。

全年全市参加企业职工、机关事业单位基本养老保险人数 412.4 万人，参加城乡居民基本养老保险人数 187.0 万人，参加城镇职工基本医疗保险人数 299.4 万人，参加城乡居民基本医疗保险人数 497.9 万人，参加失业保险 177.8 万人，参加工伤保险 275.4 万人，参加生育保险 234.5 万人。全市企业退休人员基本养老金月人均水平为 3195 元；城乡居民基本养老保险基础养老金最低月标准 355 元；社会保险基金（五大险种）支出总额 881.4 亿元。

年末全市在册低保对象 10.07 万人，其中城镇 0.88 万人，农村 9.19 万人，全年低保资金（含各类补贴）支出 11.13 亿元，比上年增长 1.0%。城乡低保同标，提升至平均每人每月 1190 元。全市在运营养老机构床位 24500 张，镇（街）居家养老服务中心 191 家，村（社）居家养老服务照料中心 2367 家，全年减少老年食堂（助餐点）6 个；全市全年共办理结婚登记 33560 对、离婚登记 15889 对；办理收养登记 21 件。

12）生态建设、环境保护和其他社会事业

全年全市平均降水量为 1878.0 毫米（折合降水总量 227.0 亿立方米），全市水资源总量为 137.9 亿立方米。全年完成新造林面积 1.17 万亩，人工更新面积 0.33 万亩，森林抚育面积 5.77 万亩。

全市已建成国家级生态示范县（市、区）4 个，省级生态县（市、区）11 个，省级生态文明教育基地 24 家，国家“绿水青山就是金山银山”实践创新基地 2 个。据市生态环境监测中心监测，市区环境空气质量达到I级标准的有 162 天，达到II级标准的有 356 天，全年市区 PM2.5 年均浓度为 24 微克/立方米，比上年下降 4.0%，市区空气质量优良率 97.5%。全市地表水市控及市控以上站位 76 个，水质在I至III类的站位 66 个。市区有取水的两个饮用水源地（泽雅水库和赵山渡水库）按《地表水环境质量标准》III类水评价，年度达标率为 100%。市区区域环境噪声昼间等效声级平均值 53.9 分贝，比上年下降 0.4 分贝；交通噪声昼间等效声级平均值 67.7 分贝，与上年保持持平。

2025 年，全市规模以上工业单位增加值能耗比上年下降 5.7%。其中八大高耗能行业能源消费量下降 0.1%，单位增加值能耗下降 2.8%。规模以上工业中，八大高耗能行业增加值增长 2.8%，能耗占比 40.0%，占比降低 2 个百分点。

2、区域内现有在运营和未来 3 年已规划可比竞品分析

（1）区域内现有在运营竞品分析

在本项目的供水区域内，设计供水量大于 20 万立方米/每天的水利设施（水库）项目仅包括泽雅水库。泽雅水库位于戍浦江泽雅镇林岙村上游 400 米处，水库集水面积 102 平方千米，多年平均年径流量为 1.38 亿立方米，是温州市区第二大水源。泽雅水库目前由主要原始权益人控股股东运营管理，本项目与泽雅水库的竞争性分析详见本招募说明书“第五部分 不动产基金”之“三、关联交易与利益冲突”之“（四）利益冲突”。

（2）区域内未来3年已规划将投入运营的可比竞品分析

在本项目的供水区域内，未来3年内不存在已规划将投入运营的设计供水量大于20万立方米/每天的水利设施（水库）项目。

3、区域核心客群特征和需求情况

不动产项目供水业务下游直接客户为各水厂公司，穿透后为工商业和居民用户，具有较高分散度。按照穿透原则，不动产项目供水经营收益来源实质上穿透后为居民及用

水企业付费，属于使用者付费，用户具备合理的分散度，系由市场化运营产生。

不动产项目供电业务对应的电费收入由电网公司结算，穿透后为工商业和居民用户，供电业务的最终穿透的收入来源为电力的实际使用者，具有较高分散度。

4、区域经济发展和供需情况对项目运营的影响

（1）不动产项目的优势分析

1）区域绝对库容垄断，主力供水不可替代

珊溪主库总库容 18.24 亿立方米，叠加下游赵山渡 0.3414 亿立方米，枢纽合计总库容 18.58 亿立方米，占温州市全部水库总库容 76.6%，是温州唯一大 I 型多年调节水库。枢纽承担全市 70%以上居民生活原水供应，常规稳定覆盖温州城区、瑞安、平阳、龙港等县市区，受益常住人口近 600 万，2022 年特大干旱期间依靠跨年度库容调蓄兜底全域供水，区域供给地位无竞品可替代。

2）水源水质优质，具备优水优价政策支撑

珊溪库区坝前水质常年维持I类，整体出库稳定保持II类以上，入选生态环境部美丽河湖优秀案例；浙江省、温州市推行“优水优价”制度，原水结算口径单独计提水源保护专项资金，为水价稳定、适度上调提供政策基础，差异化水质形成供给壁垒。

3）政府定价，盈利机制稳定可预期

根据温州市发展和改革委员会于 2016 年 11 月 21 日出具的《关于调整珊溪水库原水价格的通知》（温发改价[2016]368 号），珊溪水库的原水价格为 0.99 元/立方米。温州市发展和改革委员会于 2025 年 8 月 26 日出具的《温州市发展和改革委员会关于进一步明确珊溪水库工程水价的通知》文件(温发改价[2025]113 号)，明确珊溪水库工程水价为 0.99 元/立方米（该价格包含水资源税在内的所有应交税种），取消水资源费和水源地保护资金等收费项目。

4）市域水网互联互通，供水辐射持续扩容

赵山渡输水渠设计总长 62.85 公里，跨瓯江清水过江工程陆续投运，实现珊溪与县域中小型供水管网互通；乐清、永嘉纳入应急备水范围全市域均可联动调配珊溪水源，供水覆盖边界持续拓宽，长期售水量具备增量空间。

5）数字孪生智慧调度体系，长期压降运维损耗

建成全省领先水库数字孪生平台，搭载全域水文、水质、输水流量在线监测系统，无人机常态化巡库，可精准预判汛期、枯期来水，优化丰枯调度，减少输水渗漏与汛期弃水，精细化管控持续降低单位供水运维成本，拥有多项水利运维实用新型专利。

（2）不动产项目的劣势分析

1）长距离渠系老化，周期性资本开支刚性

主干输水隧洞、渡槽建成运营超 20 年，设备、结构逐年老化，防渗改造、隧洞检修、泵站更新为年度固定资本投入；长距离输水天然存在水量损耗，无法完全消除，持续抬升单位供水固定成本。

2）水源保护区产业开发严格受限，增值渠道狭窄

全域划为集中式饮用水水源保护区，法规严格限制库区文旅、工业、规模化经营性开发，原水主业以外的多元化增收渠道极少。

（3）不动产项目面临的机遇分析

1）“十五五”温州现代化水网全面扩容，原水销量具备中长期稳定增量

2026 年温州正式启动总投资约 500 亿元现代化水网攻坚行动，水资源配置工程列为核心任务，浙东南水资源配置通道、泰顺环飞云湖引水等项目同步推进，重点保障三澳核电、南部产业新城等新增工业用水需求。

2）数字孪生水利持续迭代，省市级专项财政补助落地，降低企业自主技改资本开支

数字孪生珊溪水利枢纽工程已完成主体建设并纳入全省数字水利典型案例，“天空地水工”一体化监测体系持续迭代升级。省水利厅专项方案明确加大数字流域、智能调度资金扶持，市级配套智慧水利补助资金可覆盖库区水质预警、AI 巡库、跨库联合调度系统软硬件改造投入，减少自有资金投入规模；依托数字化调度优化丰枯水量分配，减少汛期弃水、降低长距离输水损耗，持续提升水资源利用效率，形成降本增效长期红利。

3）优水优价法定机制持续落地，优质水源形成长期价格支撑

《浙江省水资源条例》明确原水执行“准许成本+合理收益+优水优价”定价规则，珊溪库区水质稳定保持II类及以上，国控断面达标率 100%，差异化水质具备调价支撑条

件。水价每 5 年一轮完整成本监审周期，库区生态保护、管网运维、人工上涨等刚性成本可依规向下游传导，保障原水业务毛利率长期稳定，对冲环保、改造支出上行压力。

（4）不动产项目面临的挑战分析

1）环保管控标准持续收紧，新增大额生态资本开支

国家、浙江省水源地保护法规逐年升级，新增支流污水提标、鱼类生态流量、库区面源长效治理等硬性要求，未来将持续产生新增改造资本投入，成本上行压力长期存在。

2）水力发电季节性波动较大

季节性发电波动与电力系统消纳是水力发电面临的重要挑战，水力发电依赖流域天然来水量，具有“丰多枯少”的季节性波动特征。这种固有出力不稳定性对电力系统实时平衡和调度运行提出极高要求，尤其在未来新能源占比不断提高的电力系统中，协调水电季节性波动与风电、光伏日内瞬间波动，实现“水风光”互补优化运行，是电力系统面临的一个极其重大的技术和体制挑战。

3）全域节水政策压缩用水需求增速

国家强制推进工业循环用水、居民阶梯水价、再生水回用工程，工业万元国内生产总值用水量持续下降，中长期全市原水需求增长天花板收窄，水量增量空间放缓。

二、不动产项目经营业绩及财务状况分析

投资有风险，本章节为不动产项目经营业绩概况及重要财务状况分析，投资人在投资本基金之前，请仔细阅读本基金“不动产项目最近三年一期的财务报告及审计报告”，具体请参见本招募说明书附件。

（一）不动产项目财务情况分析

项目公司 2023-2025 年度及 2026 年 1-3 月的备考财务数据已经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了编号为“致同审字[2026]第 331A021505 号”的备考审计报告。

备考财务报表系基于以下编制基础：

项目公司管理层编制了备考财务报表，以反映项目公司所持有的目标资产 2023 年

12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日、2025 年 12 月 31 日、2026 年 3 月 31 日的财务状况以及 2023 年度、2024 年度、2025 年度、2026 年 1-3 月的经营成果。假设目标资产及相关业务架构作为一个整体，自目标资产运营开始日 2023 年 1 月 1 日已经划入项目公司并持续运营。

备考财务报表反映目标资产于备考财务报表期间的财务状况和经营成果，作为目标资产申请发行公开募集基础设施证券投资基金的目的，不适用于其他用途。

基于编制备考财务报表的特殊目的，备考财务报表仅列示备考资产负债表、备考利润表以及对备考财务报表使用者具有重大参考意义的备考财务报表项目附注。备考财务报表以持续经营为基础编制。

由于备考财务报表的报告主体(以下简称“报告主体”)历史期间并非真实的公司实体，备考财务报表所附财务信息并不反映备考财务报表主体如作为真实的公司实体时，在报表期间或未来期间的真实财务状况和经营成果。

拟划入项目公司的固定资产产权清晰、物理特征可明确区分。备考财务报表基于目标资产的历史会计记录。

1、备考资产负债表的编制方法

（1）备考财务报表的货币资金以目标公司账面余额予以确定。

（2）备考财务报表的应收账款包括目标资产运营所产生的应收电费和水费余额。备考财务报表的其他应收款、其他应付款是应收或应付非关联方的押金及保证金、暂借款、水资源保护资金等。备考财务报表的预付款项、应付账款是预付或应付目标资产运营所产生的预付或应付货款、设备款、工程款、服务费等。

（3）备考财务报表的存货、固定资产、无形资产、开发支出、长期待摊费用按照备考财务报表基准日相关资产在项目公司账面的余额为基础予以确定。

（4）备考财务报表的应交税费包括 2023 年 1 月至 2026 年 3 月期间内运营产生的水资源税、增值税及附加费、企业所得税、房产税、土地使用税等。

（5）备考财务报表的长期借款包括与目标资产运营相关的质押借款。

（6）备考财务报表的股东权益根据备考财务报表基准日备考资产负债表的资产合计金额减去负债合计金额确定，不披露股东权益的具体项目。

2、备考利润表的编制方法

（1）备考利润表的营业收入项目，以目标资产在备考会计期间按照权责发生制原则确认的供水收入、供电收入金额加总后予以确定。

（2）备考利润表的营业成本项目，以项目目标资产为基础，为项目相关业务对应的直接成本，主要包括人工成本、水源地治理保护资金、折旧摊销成本、水资源费等简单加总后予以确定。

（3）备考利润表的税金及附加项目，其中城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、印花税以项目取得的收入占项目公司总收入的比例计算确定，房产税和城镇土地使用税为目标资产产生的相关税费。

（4）备考利润表的管理费用，包括项目相关的管理费用，主要包括人工成本、修理费、折旧摊销费用、物业管理费等简单加总予以确定。

（5）备考利润表的财务费用，以建设项目目标资产相关借款的利息支出、活期存款的利息收入、手续费等简单加总予以确定。

（6）备考利润表的信用减值损失按照项目应收款项在备考会计期间按减值计提方法测算予以确认。

（7）备考利润表的所得税费用为假设项目相关资产及业务在备考会计期间已存在并作为单独纳税主体，考虑税会差异后，按照适用税率计算的所得税费用予以确定。

（二）不动产项目财务及经营情况

1、最近三年及一期项目公司财务指标和经营指标情况

表 2-2-1：最近三年及一期项目公司财务指标

项目	2026 年 1-3 月	2025 年	2024 年	2023 年
总资产（万元）	180,376.33	181,319.75	185,368.17	184,694.12
资产负债率（%）	33.09	32.59	32.35	33.55
营业毛利率（%）	22.32	33.46	35.50	29.85
营业收入（万元）	10,964.77	51,975.94	56,092.87	50,094.27
营业成本（万元）	8,517.93	34,584.63	36,181.66	35,140.59

项目	2026 年 1-3 月	2025 年	2024 年	2023 年
净利润[15]（万元）	695.41	7,892.09	9,470.52	7,582.18
EBITDA（万元）	2,951.95	19,476.21	22,117.83	18,819.65
大幅波动/持续为负等异常情况（如有）	无	无	无	无

表 2-2-2：最近三年及一期项目公司经营指标

项目经营指标	2026 年 1-3 月	2025 年	2024 年	2023 年
生产生活供水量（万立方米）	9,738.98	35,413.95	36,795.00	38,448.00
生产生活供水价格[16]（含税）（元/立方米）	0.99	0.99	0.99	0.99
生态供水量（万立方米）	4,493.97	17,025.03	23,263.00	24,932.00
生态供水价格[17]（含税）（元/立方米）	0.06	0.06	0.06	0.06
上网电量（千瓦时）	35,698,317.00	401,381,437.80	443,230,184.00	297,705,313.00
供电价格[18]（含税）（元/千瓦时）	0.5196	0.5196	0.5196	0.5196

表 2-2-3：最近三年及一期项目公司收入结构

（万元）			2026 年 1-3 月	2025 年	2024 年	2023 年
营业收入		金额	10,964.77	51,975.94	56,092.87	50,094.27
供水收入	供水收入合计[19]	金额	9,326.23	34,113.05	35,713.15	36,405.78
		占比	85.06%	65.63%	63.67%	72.67%
	其中：生产生活供水	金额	9,142.14	33,335.04	34,737.39	35,359.97
		占比	83.38%	64.14%	61.93%	70.59%
	其中：生态供水	金额	184.09	778.01	975.75	1,045.80
		占比	1.68%	1.50%	1.74%	2.09%

[15] 最近一期净利润有所下滑，主要系第一季度在整年内为传统枯水月份，发电收入季节性偏低，而折旧、人工、维护等固定成本支出刚性，未随收入同步缩减。

[16] 生产生活供水包括城镇供水、农村/集镇供水，镇供水整体占比极低，此处生产生活供水价格为城镇供水价格和部分集镇供水价格。

[17] 此处生态供水价格为非灌溉生态供水价格。

[18] 政府定价电量的售电价格，不含电力现货市场交易价格。

[19] 因供水至终端用户过程中存在少量自然损漏，此处收入为售水主体珊溪公司分摊小部分损漏成本后的实际收入。

（万元）		2026 年 1-3 月	2025 年	2024 年	2023 年
供电收入	金额	1,638.54	17,862.88	20,379.72	13,688.49
	占比	14.94%	34.37%	36.33%	27.33%

2、会计政策、会计估计变更及差错更正

（1）重要会计政策变更

1）2023 年度会计政策变更

①企业会计准则解释第 16 号

财政部于 2022 年 11 月发布《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号）（以下简称“解释第 16 号”）。

解释第 16 号规定，对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易，因资产和负债的初始确认所产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，应当根据《企业会计准则第 18 号——所得税》等有关规定，在交易发生时分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。对于在首次施行上述规定的财务报表列报最早期间的期初至本解释施行日之间发生的上述交易，企业应当按照上述规定，将累积影响数调整财务报表列报最早期间的期初留存收益及其他相关财务报表项目。该规定自 2023 年 1 月 1 日起施行。

采用解释第 16 号中的上述会计处理规定未对项目公司财务状况和经营成果产生重大影响。

（2）会计估计变更

报告期内无会计估计变更。

（3）重要前期差错更正

报告期内无重要前期差错更正。

3、主要税种及税率

表 2-2-4：项目公司主要税种及税率情况

税种	计税依据	法定税率%
增值税	应税收入	3、6、13
城市维护建设税	应纳流转税额	7
教育费附加	应纳流转税额	3
地方教育费附加	应纳流转税额	2
企业所得税	应纳税所得额	25
水资源税	供水水资源税：实际供水量*0.2 元/立方米除去 9%耗损率；供电水资源费：上网电量*80 元/万千瓦时	-
房产税	租赁收入 房屋原值的 70%	从租计征 12 从价计征 1.2
城镇土地使用税	纳税人实际占用的土地面积	6 元/年/平方米、 5 元/年/平方米、 4 元/年/平方米
印花税	合同列明的金额（不含增值税）	0.005、0.1、0.003

4、财务报表

表 2-2-5：最近三年及一期末项目公司备考资产负债表

单位：万元

资产	2026 年 3 月 31 日	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	511.60	660.84	531.29	524.97
应收票据	-	-	-	-
应收账款	20,270.84	19,772.43	18,225.25	10,345.37
预付款项	73.53	58.89	155.95	65.44
其他应收款	38.03	34.14	34.14	17.55
存货	50.61	61.38	96.58	101.02
其他流动资产	75.15	77.49	77.14	87.25
流动资产合计	**21,019.76**	**20,665.17**	**19,120.35**	**11,141.60**
非流动资产：				
固定资产	158,098.44	159,706.64	166,094.36	173,372.08
使用权资产	-	-	-	-
无形资产	23.92	25.46	25.87	63.10
开发支出	164.29	-	-	-

资产	2026 年 3 月 31 日	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
长期待摊费用	965.68	642.95	-	-
递延所得税资产	85.62	96.52	84.80	84.21
其他非流动资产	18.62	183.02	42.78	33.13
非流动资产合计	**159,356.58**	**160,654.58**	**166,247.82**	**173,552.52**
资产总计	**180,376.33**	**181,319.75**	**185,368.17**	**184,694.12**
流动负债：				
应付账款	363.94	886.48	742.77	1,000.24
应交税费	6,273.32	5,975.75	2,928.01	1,353.77
其他应付款	2,801.24	1,079.38	2,392.19	33,130.55
一年内到期的非流动负债	25,454.35	21,418.10	2,635.77	1,050.00
其他流动负债				11.95
流动负债合计	**34,892.85**	**29,359.71**	**8,698.74**	**36,546.51**
非流动负债：				
长期借款	24,785.00	29,729.00	51,252.00	25,404.29
递延收益	5.25	7.00	14.00	21.00
非流动负债合计	**24,790.25**	**29,736.00**	**51,266.00**	**25,425.29**
负债合计	**59,683.10**	**59,095.71**	**59,964.74**	**61,971.80**
股东权益：	120,693.23	122,224.04	125,403.43	122,722.32
负债和股东权益总计	**180,376.33**	**181,319.75**	**185,368.17**	**184,694.12**

表 2-2-6：最近三年及一期项目公司备考利润表

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
一、营业收入	**10,964.77**	**51,975.94**	**56,092.87**	**50,094.27**
减：营业成本	8,517.93	34,584.63	36,181.66	35,140.59
税金及附加	91.48	514.38	604.47	533.59
管理费用	975.80	4,392.03	4,613.25	3,644.07
研发费用	207.41	780.33	779.47	523.30
财务费用	319.36	1,356.00	1,494.27	622.13
其中：利息费用	319.73	1,391.62	1,575.04	883.68

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
利息收入	0.57	36.46	81.41	262.03
加：其他收益	1.75	10.12	62.98	328.47
信用减值损失(损失以“-”号填列）	22.90	-21.56	-2.35	12.30
资产减值损失(损失以“-”号填列）	-6.07	-25.31		
资产处置收益(损失以“-”号填列）	3.02	5.39	8.85	3.34
二、营业利润	**874.40**	**10,317.21**	**12,489.23**	**9,974.70**
加：营业外收入	4.21		30.85	0.70
减：营业外支出	25.20	25.20	25.21	25.26
三、利润总额	**853.41**	**10,292.01**	**12,494.88**	**9,950.13**
减：所得税费用	158.00	2,399.92	3,024.36	2,367.95
四、净利润	**695.41**	**7,892.09**	**9,470.52**	**7,582.18**

5、主要财务指标分析

（1）资产情况

表 2-2-7：最近三年及一期末项目公司备考财务报表资产情况

单位：万元、%

项目	2026 年 3 月 31 日		2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：								
货币资金	511.60	0.28	660.84	0.36	531.29	0.29	524.97	0.28
应收账款	20,270.84	11.24	19,772.43	10.90	18,225.25	9.83	10,345.37	5.60
预付款项	73.53	0.04	58.89	0.03	155.95	0.08	65.44	0.04
其他应收款	38.03	0.02	34.14	0.02	34.14	0.02	17.55	0.01
存货	50.61	0.03	61.38	0.03	96.58	0.05	101.02	0.05
其他流动资产	75.15	0.04	77.49	0.04	77.14	0.04	87.25	0.05
流动资产合计	**21,019.76**	**11.65**	**20,665.17**	**11.40**	**19,120.35**	**10.31**	**11,141.60**	**6.03**
固定资产	158,098.44	87.65	159,706.64	88.08	166,094.36	89.60	173,372.08	93.87
无形资产	23.92	0.01	25.46	0.01	25.87	0.01	63.10	0.03
开发支出	164.29	0.09	-	-	-	-	-	-
长期待摊费用	965.68	0.54	642.95	0.35	-	-	-	-
递延所得税资产	85.62	0.05	96.52	0.05	84.80	0.05	84.21	0.05

项目	2026 年 3 月 31 日		2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其他非流动资产	18.62	0.01	183.02	0.10	42.78	0.02	33.13	0.02
非流动资产合计	**159,356.58**	**88.35**	**160,654.58**	**88.60**	**166,247.82**	**89.69**	**173,552.52**	**93.97**
资产总计	**180,376.33**	**100.00**	**181,319.75**	**100.00**	**185,368.17**	**100.00**	**184,694.12**	**100.00**

最近三年及一期末，项目公司资产总计分别为 184,694.12 万元、185,368.17 万元、181,319.75 万元和 180,376.33 万元。2024 年末较 2023 年末增长 0.36%，2025 年末较 2024 年末下降 2.18%，整体变动幅度不大。

从资产结构看，项目公司以非流动资产为主，其中固定资产的占比最大。最近三年及一期末，非流动资产分别为 173,552.52 万元、166,247.82 万元、160,654.58 万元和 159,356.58 万元，占总资产比例分别为 93.97%、89.69%、88.60%和 88.35%；流动资产分别为 11,141.60 万元、19,120.35 万元、20,665.17 万元和 21,019.76 万元，占总资产比例分别为 6.03%、10.31%、11.40%和 11.65%。

从构成情况看，项目公司流动资产主要包括应收账款、货币资金、预付款项、存货等。最近三年及一期末，应收账款余额分别为 10,345.37 万元、18,225.25 万元、19,772.43 万元和 20,270.84 万元，占总资产比例分别为 5.60%、9.83%、10.90%和 11.24%，整体呈逐年上升趋势。报告期各期末，项目公司应收账款账龄如下：

单位：万元

账龄	2026 年 3 月 31 日	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
1 年以内（含 1 年）	20,281.57	19,429.61	18,237.46	10,355.36
1 至 2 年	-	375.39		
小计	20,281.57	19,804.99	18,237.46	10,355.36
减：坏账准备	10.73	32.56	12.21	9.99
合计	**20,270.84**	**19,772.43**	**18,225.25**	**10,345.37**

截至 2026 年 3 月 31 日，按欠款方归集的应收账款期末余额前五名单位情况如下：

单位：万元

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例%	应收账款坏账准备期末余额
温州市自来水有限公司	14,142.38	69.73	-
温州公用事业发展集团瑞安水务有限公司	2,885.32	14.23	-
温州公用事业发展集团龙港水务有限公司	1,471.08	7.25	-
瑞安市水利局	456.24	2.25	6.30
国网浙江省电力有限公司	412.75	2.03	2.06
合计	**19,367.76**	**95.49**	**8.36**

项目公司的应收账款为供水业务未支付的水费收入，账龄基本在 1 年以内。该款项的形成系供水行业特性决定的正常结算账期所致，付款方资信良好，回收风险较低。

（2）负债情况

表 2-2-8：最近三年及一期末项目公司备考财务报表负债情况

单位：万元、%

项目	2026 年 3 月 31 日		2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应付账款	363.94	0.61	886.48	1.50	742.77	1.24	1,000.24	1.61
应交税费	6,273.32	10.51	5,975.75	10.11	2,928.01	4.88	1,353.77	2.18
其他应付款	2,801.24	4.69	1,079.38	1.83	2,392.19	3.99	33,130.55	53.47
一年内到期的非流动负债	25,454.35	42.65	21,418.10	36.24	2,635.77	4.40	1,050.00	1.69
其他流动负债	-	-	-	-	-	-	11.95	0.02
流动负债合计	**34,892.85**	**58.46**	**29,359.71**	**49.68**	**8,698.74**	**14.51**	**36,546.51**	**58.97**
非流动负债：		-		-		-		-
长期借款	24,785.00	41.53	29,729.00	50.31	51,252.00	85.47	25,404.29	41.00
递延收益	5.25	0.01	7.00	0.01	14.00	0.02	21.00	0.03
非流动负债合计	**24,790.25**	**41.54**	**29,736.00**	**50.32**	**51,266.00**	**85.49**	**25,425.29**	**41.03**
负债合计	**59,683.10**	**100.00**	**59,095.71**	**100.00**	**59,964.74**	**100.00**	**61,971.80**	**100.00**

最近三年及一期末，项目公司负债总额分别为 61,971.80 万元、59,964.74 万元、59,095.71 万元和 59,683.10 万元。2024 年末较 2023 年末下降 3.23%，2025 年末较 2024 年末下降 1.45%，负债规模呈逐年小幅下降趋势。

从负债结构看，项目公司流动负债和非流动负债并重，各期结构有所变化。最近三年及一期末，非流动负债分别为 25,425.29 万元、51,266.00 万元、29,736.00 万元和 24,790.25 万元，占负债总额比例分别为 41.03%、85.49%、50.32%和 41.54%；流动负债分别为 36,546.51 万元、8,698.74 万元、29,359.71 万元和 34,892.85 万元，占负债总额比例分别为 58.97%、14.51%、49.68%和 58.46%。2024 年末非流动负债占比较 2023 年末大幅提升，主要系长期借款增加所致。

从构成情况看，项目公司流动负债主要包括一年内到期的非流动负债、应交税费、其他应付款、应付账款等。最近三年及一期末，其他应付款余额分别为 33,130.55 万元、2,392.19 万元、1,079.38 万元和 2,801.24 万元，占负债总额比例分别为 53.47%、3.99%、1.83%和 4.69%，呈大幅下降趋势。2024 年末，项目公司其他应付款大幅减少，主要系当年度支付水源地保护资金。最近三年及一期末，项目公司其他应付款明细如下：

表 2-2-9：最近三年及一期末项目公司其他应付款情况

单位：万元

其他应付款	2026 年 3 月 31 日	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
水源地保护资金	2,660.99	964.77	2,265.56	32,987.90
押金及保证金	138.25	112.62	122.11	139.38
其他	2.00	2.00	4.52	3.27
合计	**2,801.24**	**1,079.38**	**2,392.19**	**33,130.55**

报告期各期末，项目公司一年内到期的非流动负债分别为 1,050.00 万元、2,635.77 万元、21,418.10 万元和 25,454.35 万元，占负债总额比例分别为 1.69%、4.40%、36.24%和 42.65%。2025 年末一年内到期的非流动负债增幅较大，主要系长期借款转入一年内到期的非流动负债所致。

非流动负债方面，非流动负债主要为长期借款。最近三年及一期末长期借款余额分别为 25,404.29 万元、51,252.00 万元、29,729.00 万元和 24,785.00 万元，占负债总额比例分别为 41.00%、85.47%、50.31%和 41.53%。

（三）不动产项目历史经营业绩分析

1、收入情况

（1）收入结构

不动产项目营业收入包括供水收入及供电收入两部分。最近三年及一期，项目营业收入分别为 50,094.27 万元、56,092.87 万元、51,975.94 万元和 10,964.77 万元。收入构成主要为供水和发电收入，最近一期营业收入波动主要系供电收入季节性变化引起，但报告期内整体保持稳定。近三年及一期不动产项目总体（底层资产合计）收入构成如下：

表 2-2-10：最近三年及一期末项目公司收入情况

（万元）			2026 年 1-3 月	2025 年	2024 年	2023 年
营业收入		金额	10,964.77	51,975.94	56,092.87	50,094.27
供水收入	供水收入合计	金额	9,326.23	34,113.05	35,713.15	36,405.78
		占比	85.06%	65.63%	63.67%	72.67%
	其中：生产生活供水	金额	9,142.14	33,335.04	34,737.39	35,359.97
		占比	83.38%	64.14%	61.93%	70.59%
	其中：生态供水	金额	184.09	778.01	975.75	1,045.80
		占比	1.68%	1.50%	1.74%	2.09%
供电收入		金额	1,638.54	17,862.88	20,379.72	13,688.49
		占比	14.94%	34.37%	36.33%	27.33%

（2）收入分散度情况

1）供水收入

报告期各期，供水收入前五大现金流提供方情况如下：

A-2026 年 1 至 3 月

现金流提供方名称	贡献收入金额（万元）	贡献收入占总供水收入的比例
温州市自来水有限公司	5,764.60	61.81%
温州公用事业发展集团龙港水务有限公司	1,084.27	11.63%
温州公用事业发展集团瑞安水务有限公司	1,071.54	11.49%
温州公用事业发展集团平阳水务有限公司昆阳自来水分公司	785.64	8.42%
平阳县国安引水有限公司	263.33	2.82%
合计	**8,969.38**	**96.17%**

B-2025 年度

现金流提供方名称	贡献收入金额（万元）	贡献收入占总供水收入的比例
温州市自来水有限公司	19,773.97	57.97%
温州公用事业发展集团瑞安水务有限公司	5,017.09	14.71%
温州公用事业发展集团龙港水务有限公司	4,249.19	12.46%
温州公用事业发展集团平阳水务有限公司昆阳自来水分公司	3,337.20	9.78%
平阳县国安引水有限公司	892.58	2.62%
合计	**33,270.02**	**97.54%**

C-2024 年度

现金流提供方名称	贡献收入金额（万元）	贡献收入占总供水收入的比例
温州市自来水有限公司	20,707.72	57.98%
温州公用事业发展集团龙港水务有限公司	4,322.02	12.10%
温州公用事业发展集团平阳水务有限公司昆阳自来水分公司	3,212.85	9.00%
温州公用事业发展集团瑞安水务有限公司	2,196.61	6.15%
瑞安市塘下供水有限公司	1,351.40	3.78%
合计	**31,790.60**	**89.01%**

D-2023 年度

现金流提供方名称	贡献收入金额（万元）	贡献收入占总供水收入的比例
温州市自来水有限公司	22,206.48	61.00%
温州公用事业发展集团龙港水务有限公司	3,868.66	10.63%
温州公用事业发展集团平阳水务有限公司昆阳自来水分公司	2,785.57	7.65%
瑞安市市区自来水有限公司	2,695.55	7.40%
瑞安市塘下供水有限公司	2,347.44	6.45%
合计	**33,903.70**	**93.13%**

2）供电收入

A-2026 年 1 至 3 月

现金流提供方名称	贡献收入金额（万元）	贡献收入占总供电收入的比例
国网浙江省电力有限公司	1,563.38	95.41%
国网浙江省电力有限公司瑞安市供电公司	75.16	4.59%
合计	**1,638.54**	**100.00%**

B-2025 年度

现金流提供方名称	贡献收入金额（万元）	贡献收入占总供电收入的比例
国网浙江省电力有限公司	16,065.86	89.94%
国网浙江省电力有限公司瑞安市供电公司	1,797.02	10.06%
合计	**17,862.88**	**100.00%**

C-2024 年度

现金流提供方名称	贡献收入金额（万元）	贡献收入占总供电收入的比例
国网浙江省电力有限公司	18,341.97	90.00%
国网浙江省电力有限公司瑞安市供电公司	2,037.75	10.00%
合计	**20,379.72**	**100.00%**

D-2023 年度

现金流提供方名称	贡献收入金额（万元）	贡献收入占总供电收入的比例
国网浙江省电力有限公司	12,546.44	91.66%
国网浙江省电力有限公司瑞安市供电公司	1,142.05	8.34%
合计	**13,688.49**	**100.00%**

整体来看，项目收益来源穿透后为居民及用水、用电企业，系市场化客户，来源合理分散。

2、营业成本

表 2-2-11：最近三年及一期项目公司营业成本情况

单位：万元、%

项目	2026 年 1-3 月		2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比	成本	占比
主营业务	8,517.93	100.00	34,584.63	100.00	36,181.66	100.00	35,140.59	100.00
其中：供水（原水）	6,523.40	76.58	24,787.13	71.67	26,002.37	71.87	25,649.52	72.99
供电（水力发电）	1,994.52	23.42	9,797.50	28.33	10,179.29	28.13	9,491.07	27.01

最近三年及一期，项目公司营业成本分别为 35,140.59 万元、36,181.66 万元、34,584.63 万元和 8,517.93 万元，营业成本变动与收入基本一致，整体保持稳定。

表 2-2-12：最近三年及一期项目公司营业成本明细情况

单位：万元、%

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
水库基本生产成本/供水水资源费	1,774.82	6,393.31	7,365.14	6,067.97
水库基本生产成本/供电水资源费	29.00	323.19	359.89	189.90
水库基本生产成本/水源地治理保护资金	3,547.99	12,938.80	13,558.44	14,389.07
水库基本生产成本/库区基金	26.91	285.93	324.44	217.50
水库基本生产成本/外购电力	97.31	569.84	653.49	680.33
水库基本生产成本/工程运行费	166.89	700.88	405.28	579.64
水库基本生产成本/检测及监测费	39.65	34.58	39.66	19.71
制造费用/办公费用	7.04	36.04	49.14	56.09
制造费用/绿化费用	21.20	52.72	102.01	77.09
制造费用/差旅费	0.99	10.80	10.27	13.28
制造费用/邮电费		0.01		
制造费用/劳动保护费	-	6.94	6.55	10.33
制造费用/车辆费用	8.63	59.46	66.67	56.52
制造费用/安全生产费用	75.22	722.94	794.95	492.51
制造费用/劳务咨询费	4.48	14.81	8.43	61.75
制造费用/网络通信	5.05	47.57	56.08	53.66
制造费用/物业管理费	65.40	275.27	287.37	167.09
制造费用/摊销	7.55	29.10	22.09	22.01
制造费用/其他	-	-	-	-

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
制造费用/运输装卸费	-	-	0.40	1.23
制造费用/水电费	17.35	72.33	82.29	25.17
制造费用/固定资产折旧	1,998.87	8,743.16	8,774.24	8,666.82
制造费用/修理费	-	-	-	-
制造费用/中介机构费/咨询费	36.00	0.79	21.29	-
制造费用/人工成本	587.58	3,266.17	3,193.53	3,292.91
合计	**8,517.93**	**34,584.63**	**36,181.66**	**35,140.59**

3、税金及附加和期间费用

表 2-2-13：最近三年及一期项目公司税金及附加和期间费用情况

单位：万元、%

项目	2026 年 1-3 月		2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例
税金及附加	91.48	0.83	514.38	0.99	604.47	1.08	533.59	1.07
管理费用	975.80	8.90	4,392.03	8.45	4,613.25	8.22	3,644.07	7.27
研发费用	207.41	1.89	780.33	1.50	779.47	1.39	523.30	1.04
财务费用	319.36	2.91	1,356.00	2.61	1,494.27	2.66	622.13	1.24
合计	**1,594.05**	**14.54**	**7,042.73**	**13.55**	**7,491.46**	**13.36**	**5,323.09**	**10.63**

项目公司期间费用中管理费用占比较大，主要为职工薪酬和修理费用。报告期内，项目公司财务费用增加主要系增加长期借款支付的费用。

4、重大资本性支出

最近三年及一期，项目公司资本支出如下：

表 2-2-14：最近三年及一期项目公司资本性支出情况

单位：万元

类别	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
房屋、建筑物	-	904.73	152.23	391.94
机器设备	131.61	62.97	94.85	346.56
运输设备	22.96	82.39	4.52	67.57

类别	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
电子设备	1.42	235.89	407.50	164.39
管网及其他	12.21	112.71	73.86	103.95
长期待摊费用	348.96	700.04	-	-
合计	**517.16**	**2,098.73**	**732.96**	**1,074.40**

最近三年及一期，项目公司资本性支出分别为 1,074.40 万元、732.96 万元、2,098.73 万元和 517.16 万元，整体资本性支出保持营业收入的较低比例。2025 年度，项目公司资本性支出增加主要系赵山渡水库 16 孔泄洪闸防腐工程、赵山渡电厂左岸边坡治理工程、珊溪水力发电厂厂房外墙修缮工程和珊溪电厂右岸进厂公路及厂房后边坡防护工程治理所致。

5、盈利情况分析

最近三年及一期，项目公司净利润分别为 7,582.18 万元、9,470.52 万元、7,892.09 万元和 695.41 万元。最近一期净利润有所波动，主要系第一季度为传统枯水期，发电及供水收入季节性偏低，而折旧、人工、维护等固定成本支出刚性，未随收入同步缩减。总体而言，项目公司在报告期内的盈利情况整体保持稳定。

最近三年，项目公司净利润的小幅波动主要是供电收入变动引起。项目公司供电收入的变化主要取决于供电量和供电价格，供电量则受到需求端（电网实际采购电量）和供应端（可用于发电的水库来水量）两方面的影响。

从需求端来看，项目发电主要供应给国网浙江省电力有限公司，服务于浙江省整体用电需求。根据浙江省统计局数据，2023 年至 2025 年全省全社会用电量分别为 6192.42 亿千瓦时、6779.83 亿千瓦时和 7266.5 亿千瓦时，呈现稳定增长趋势。因此，影响供电量的关键因素在于项目的可发电量。

项目的可发电量主要取决于可用于发电的水库来水量。来水来源为流域降水，降水量成为主要变量。根据浙江省水利厅发布的水资源公报，2023 年至 2025 年全省降水总量分别为 1,488.03 亿立方米、1,953.40 亿立方米和 1,617.84 亿立方米，其变化趋势与项目供电量及供电收入的波动呈现正相关。

从盈利能力指标看，最近三年及一期，项目公司 EBITDA 分别为 18,819.65 万元、

22,117.83 万元、19,476.21 万元和 2,951.95 万元，除最近一期受季节性影响外整体较为稳定。

6、不动产项目收费权或者经营权相关约定

详见本招募说明书“第二部分不动产项目”之“一、不动产项目概况”之“（二）不动产项目合规性”之“2、不动产项目权属、他项权利及解除安排”

7、补贴

项目公司最近 3 个会计年度及一期营业收入主要为供水收入和供电收入，在营业外收入会计科目中，项目公司存在部分政府在特定时期发放的一次性奖励资金，该等金额较小，不属于政府部门就不动产项目运营向项目公司直接发放或返还的政府补贴，项目公司也不存在依赖政府补贴的情况。具体情况如下：

表 2-2-15：最近三年及一期项目公司收到补贴的情况

单位：万元

	2026 年 1-3 月	2025 年	2024 年	2023 年
补贴金额	1.75	10.12	62.98	328.47

上述政府补助不具有持续性，属于特定时期的一次性补助资金或税收减免优惠，不纳入资产估值范畴。

8、税收

项目公司主要应纳税项及税率情况详见本招募说明书“第二部分 不动产项目”之“二、不动产项目经营业绩及财务状况分析”之“（二）不动产项目财务及经营情况”之“3、主要税种及税率”。

9、资产选取依据

截至本招募说明书出具之日，除不动产项目外，主要原始权益人控股股东温州公用持有或管理的其他水利设施（水库）项目为泽雅水库。不动产项目与泽雅水库的差异情况如下：

序号	项目类别	水库名称	县别	集雨面积（平方千米）	总库容（万立方米）	正常库容（万立方米）
1	不动产项目	珊溪水库	文成县	1,529.00	182,400.00	129,100.00

序号	项目类别	水库名称	县别	集雨面积（平方千米）	总库容（万立方米）	正常库容（万立方米）
		赵山渡水库	瑞安市	2,302.00	3,414.00	2,785.00
2	其他项目	泽雅水库	瓯海区	102.00	5,578.00	4,792.00

不动产项目在主要原始权益人控股股东持有或管理的体系内的集雨面积、库容规模、供水覆盖广度、服务人口等核心指标上均排名第一。不动产项目的总库容占温州市已建成的大型、中型水库合计库容的比重达 76.54%，供水覆盖温州市中心城区、瑞安市、平阳县、龙港市等核心县市区，服务人口近 600 万，承担温州市域近 80%的原水供应任务，适宜作为该不动产项目基金资产。

10、同业竞争

根据主要原始权益人控股股东、主要原始权益人及运营管理机构出具的说明，截至本招募说明书出具之日，除泽雅水库外，主要原始权益人控股股东、主要原始权益人及运营管理机构和/或其实际控制的关联方未投资或管理了与不动产项目存在潜在竞争关系的其他水利设施（水库）项目。

同时，主要原始权益人控股股东/主要原始权益人/运营管理机构已采取合理措施防范潜在的同业竞争风险并出具承诺函，详见本招募说明书“第五部分 不动产基金”之“三、关联交易与利益冲突”之“（四）利益冲突”。

不动产项目周边的其他可比竞品情况，详见本招募说明书“第二部分 不动产项目”之“一、不动产项目概况”之“（十一）区域分析”。

11、重要会计政策和会计估计

重要会计政策和会计估计参见本招募说明书“第二部分 不动产项目”之“二 不动产项目经营业绩及财务状况分析”之“（二）不动产项目财务及经营情况”之“2、会计政策、会计估计变更及差错更正”。

三、主要原始权益人控股股东

（一）基本情况

本次交易主要原始权益人控股股东为温州市公用事业发展集团有限公司（简称“温

州公用”）。

截至 2026 年 3 月 31 日，温州公用的基本情况如下：

表 2-3-1：温州公用基本情况

公司名称	温州市公用事业发展集团有限公司
公司简称	温州公用
成立日期	1990-11-09
注册地	浙江省温州市车站大道 623 号
注册资本	1,298,370.8043 万元
法定代表人	朱三平
经营范围	许可项目：自来水生产与供应；水力发电；燃气经营；城市生活垃圾经营性服务；餐厨垃圾处理；建设工程设计；建设工程施工；住宅室内装饰装修；建设工程监理；水利工程建设监理；测绘服务；水产苗种生产；渔业捕捞；道路危险货物运输；城市建筑垃圾处置（清运）(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，具体经营项目以审批结果为准)。一般项目：污水处理及其再生利用；水资源管理；市政设施管理；固体废物治理；土壤污染治理与修复服务；园林绿化工程施工；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；工程管理服务；环境保护监测；投资管理；物业管理；水产苗种销售；五金产品零售；机械设备销售；仪器仪表销售；建筑材料销售(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)。

（二）设立、存续及历史沿革

表 2-3-2：温州公用设立、存续及历史沿革情况

序号	发生时间	事件类型	基本情况
1	2010 年	合并、更名	温州水务集团有限公司、温州大江南发展有限公司、温州市煤气总公司和温州市排水有限公司等 4 家企业整合组建温州市公用事业投资集团有限公司，温州水务集团有限公司名称变更为温州市公用事业投资集团有限公司，注册资本增加至人民币 50 亿元
2	2010 年	增资	首期新增实收资本 92,000 万元，由温州公用资本公积 12,486 万元转增资本，以及温州大江南发展有限公司、温州市煤气总公司和温州市排水有限公司等三家合并重组企业的国有权益转入 79,514 万元（包括大江南发展实收资本 66,514 万元，煤气总公司实收资本 3,000 万元，排水公司实收资本 10,000 万元）
3	2011 年	增资	第三期新增实收资本 342,000 万元，由温州市人民政府国有资产监督管理委员会以货币出资 84,025.66 万元（2011 年 4 月 27 日到位），以温州公用资本公积 257,974.34 万元转增资本
4	2017 年	股权划转、分立整	工程分公司整体注入新设立的温州市公用工程有限公

序号	发生时间	事件类型	基本情况
		合	司，温州市公用工程有限公司无偿划转温州市公用事业发展集团有限公司，作为其全资二级子公司
5	2018 年	股权划转	温州市国资委将其持有的自来水公司 100%股权无偿划转至温州市公用事业投资集团有限公司名下，划转完成后，自来水公司成为温州市公用事业投资集团有限公司下属全资二级子公司
6	2020 年	更名、股权划转	温州市公用事业投资集团有限公司更名为温州市公用事业发展集团有限公司；温州市人民政府国有资产监督管理委员会将持有的温州公用股权无偿划转给其下属国有独资企业温州市城市建设发展集团有限公司
7	2023 年	重大资产重组	温州市各县(市、区)政府及其他国有平台持有的水务和燃气等国有资产整合至温州市公用事业发展集团，实现统一管理
8	2025 年	股东变更、注册资本变更	根据温州市公用事业一体化改革方案，温州公用部分股权等价置换为温州市各县(市、区)政府及其他国有平台；温州公用注册资本由 50 亿元提升至 129.84 亿元。

（三）股权结构和实际控制人

1、股权结构

截至 2026 年 3 月 31 日，温州市人民政府国有资产监督管理委员会是温州公用的实际控制人。

截至 2026 年 3 月 31 日，温州公用股权结构如下：

表 2-3-3：温州公用股权结构

序号	股东名称	持股比例
1	温州市城市建设发展集团有限公司	38.5098%
2	苍南县山海众牧食品有限公司	21.9248%
3	乐清市国开控股集团有限公司	13.0212%
4	泰顺县国有控股集团有限公司	7.3382%
5	瑞安市国有资产投资集团有限公司	4.6237%
6	平阳县盈泽控股有限公司	5.0239%
7	龙港市国有资本运营集团有限公司	3.5741%
8	文成县国有控股发展有限公司	3.1003%
9	瑞安市创业投资集团有限公司	2.8840%

2、实际控制人

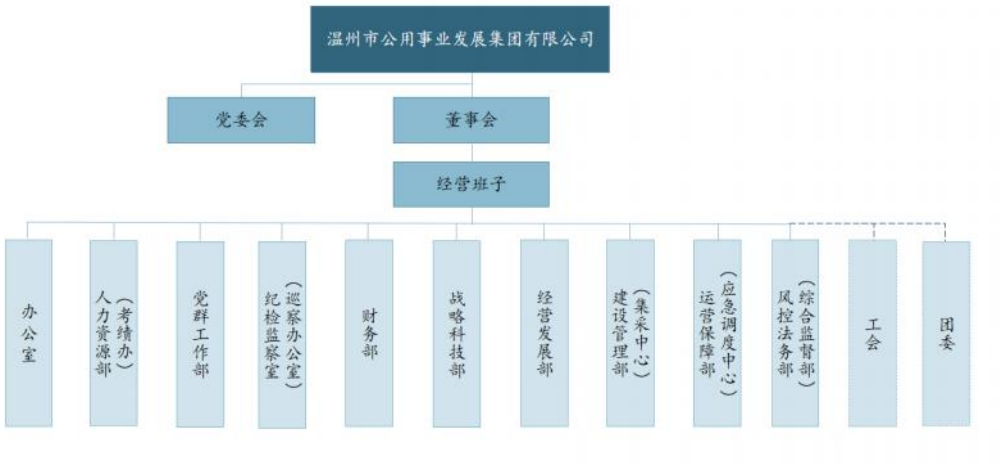
截至 2026 年 3 月 31 日，温州市人民政府国有资产监督管理委员会是温州公用的实际控制人。

（四）组织架构及内部治理机制情况

1、组织架构情况

温州公用的具体组织架构情况如下：

图 2-3-1：温州公用组织架构图



2、治理结构

根据温州公用公司章程等材料，温州公用根据相关法律、法规及规范性文件的规定制定了《温州市公用事业发展集团有限公司章程》，实行产权明晰、权责分明、管理科学、激励和约束相结合的内部管理机制，形成了包括股东、董事会以及经理层的公司治理结构。温州公用的治理结构为：

（1）出资人

温州公用设股东会。股东会由全体股东组成，是公司最高权力机构。股东会依法行使下列职权：

1）决定公司的经营方针和投资计划；

2）审议批准董事会的报告；

3）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；

4）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

5）对公司发行债券作出决议；

6）对公司增加或者减少注册资本作出决议；

7）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；

8）修改公司章程；

9）按照有关规定和程序任命董事及有关高级管理人员及决定其薪酬；

10）章程规定的其他职权。

上述第1）、3）、4）、5）、10）项，股东会授权公司董事会行使其股东会的职权。第6）、7）、8）须经代表三分之二以上表决权的股东通过外，其余事项须经代表二分之一以上表决权的股东通过。

股东应履行以下义务：

1）遵守公司章程；

2）保证公司注册资本到位，并以出资额为限对公司承担有限责任，不得任意抽回出资；

3）依法维护公司的合法权益，支持公司的业务发展；

4）法律法规规定的其他义务。

（2）董事会

公司设董事会，董事会由7名董事成员组成。董事会设董事长1名，由董事长担任代表公司执行事务的董事，副董事长1名，由温州市人民政府任命；设职工董事1名，由职工代表大会或职工大会选举产生；其他董事会成员由温州市国资委按有关程序任命或聘任。

公司董事会不设届期，董事任期按公司法及出资人有关规定执行。董事在任期内辞职导致董事会成员低于法定人数的，在改选出的董事就任前，原董事仍应当依照法律、行政法规和公司章程的规定，履行董事职务。董事依法享有以下权利：

1）出席董事会并依照有关规定行使表决权；

2）根据公司章程规定或董事会的委托，代表公司执行有关业务；

3）法律法规和公司章程规定的其他权利。

公司董事应承担以下义务：

1）遵守法律法规、国企领导人员廉洁从业若干规定和公司章程规定，执行董事会决议，忠实履行职责，依法维护公司利益；

2）不得自营或为他人经营与公司同类的业务或从事损害公司利益的活动；

3）不得泄露公司的商业秘密，不得利用职权为自己或他人谋取本应属于公司的商业机会；

4）按照有关规定向出资人提供公司重大决策、重大财务事项及资产状况的报告；

5）依法应承担的其他义务。

董事会讨论决定公司重大问题，应事先听取公司党组织意见，并依法自行或经过有关报批手续后决定公司的重大事项。董事会在法律法规规定和出资人授权的范围内行使以下职权：

1）制定公司的经营计划和投资方案；

2）制定公司的年度财务预算方案、决算方案；

3）制定公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

4）制定公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；

5）制定公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；

6）拟订公司章程及章程修改方案；

7）决定公司内部管理机构的设置；

8）审议公司所属子公司调整、合并、分立、解散方案；

9）制定公司“三重一大”（重大决策、重要干部任免、重要建设项目安排和大额度资金的使用）决策制度等各项基本规章制度；

10）法律法规规定的其他职权。

（3）审计委员会

公司不设监事会和监事，相关职权由董事会审计委员会行使。董事会设置审计委员会，审计委员会成员以外部董事为主，由董事长与有关董事协商后提出建议，由董事会审议通过后生效，审计委员会职能如下：

1）督导内部审计制度的制定及实施，并对相关制度及其执行情况进行检查和评估；

2）检查公司财务，审核公司的财务报告、审议公司的会计政策及其变动并向董事会提出意见；

3）检查董事会决议执行情况、董事会授权运行情况，监督公司高级管理人员的经营管理行为；

4）督促公司整改落实审计、国资监管、专项督查检查等发现的问题；

5）指导监督内部审计机构开展工作，评价内部审计机构工作成效；

6）《公司法》第七十八条所规定监事会相关职权及出资人交办的其他工作。

（4）总经理

公司设总经理1名，副总经理若干名，根据业务发展需要经有关规定程序批准，可设总工程师、总经济师、总会计师等其他高级管理职位，协助总经理开展工作，以上职位均按规定程序任命。总经理对董事会负责，行使以下职权：

1）主持并向董事会报告公司生产经营管理工作，组织实施董事会决议；

2）拟订公司重大投资、资本运营及融资方案，提交董事会审议；

3）拟订公司战略发展规划和年度经营计划，提交董事会审议；

4）拟订公司年度财务预算决算、利润分配及亏损弥补方案，提交董事会审议；

5）拟订公司内部管理机构设置和基本管理制度，提交董事会审议；

6）制定公司具体管理制度；

7）拟订公司薪酬、福利、奖惩制度及人力资源发展规划，提交董事会审议；

8）聘任或解聘除应由市国资委、董事会聘任或者解聘以外的负责管理的人员；

9）根据董事会或董事长的委托，代表公司签署合同等法律文件或者其他业务文件；

10）总经理列席董事会会议；

11）法律法规规定或者董事会授予的其他职权。

3、内控制度

温州公用建立了全面且高效的管理制度，确保了公司经营管理的合法合规性、资产安全以及财务报告和相关信息的真实性与完整性。

1）监察审计制度

为加强对温州市公用事业发展集团有限公司的内部财务监督和风险控制，规范企业内部审计工作，根据《中华人民共和国审计法》、《浙江省内部审计工作规定》等法律、法规、规章和规范性文件精神，公司制定了《温州市公用事业发展集团有限公司内部审计工作管理办法》。

公司内部审计机构为纪检监察室（巡察办公室），负责公司本部及统一监管单位的内部审计工作；派驻纪检组负责驻在单位及下属三级单位的内部审计工作。公司内部审计机构负责对下属单位的内部审计工作的检查、指导和监督。根据工作实际需要，公司内部审计机构可委托具备相应资质条件的社会审计机构协助开展内部审计工作。公司内部审计机构在公司党委直接领导下开展内部审计工作，同时接受上级部门的监督和指导。内部审计机构主要职责为：编制年度内部审计工作计划；对经济管理和效益情况进行内审；对内部控制及风险管理情况进行内审；对内部管理的领导人员履行经济责任情况进行内审等。

2）财务管理制度

为了进一步促进公司资金管理、对外投融资管理等财务风险管理，公司建立了一整套较为完善的财务管理制度，包括《温州市公用事业发展集团有限公司投资管理制度》、《温州市公用事业发展集团有限公司担保管理办法》、《温州市公用事业发展集团有限公司银行账户管理制度》等。

对外担保管理：公司制定了《温州市公用事业发展集团有限公司担保管理办法》，企业对外担保必须经过董事会依照法定程序审议批准，应要求被担保方向本企业提供质押或抵押方式的反担保，或由其推荐并经企业认可的第三人向本企业以保证等方式提供反担保，且反担保的提供方应当具有实际承担能力。

对外投资管理：公司所属企业 400 万元以下主业固定资产投资履行所属企业内部决策程序后实施，其余投资需上报至公司并履行相应报批程序。其中非特别关注类的固定资产投资和其他投资由总经理办公会议审批，特别关注类固定资产投资、股权投资、产业性基金投资、财务性投资报董事会审批。制度对资产负债率 75%及以上的企业谨慎决策投资行为。

资金集中管理：为提高资金使用效率，降低资金成本，控制资金风险，保障资金需求，公司制定了《温州市公用事业发展集团有限公司银行账户管理制度》，对集团以及集团所属全资公司、控股公司，以及这些企业所属的全资公司、控股公司的资金实行集中统一调度，统一筹集、使用和管理。

全面预算管理：公司全面预算管理组织体系由预算管理决策机构、预算管理职能机构和预算管理执行机构三个层次组成。各预算执行机构每月编制预算执行情况表并上报，每季度对预算执行情况进行跟踪、分析；公司计划财务部进行预算汇总分析，每季度向预算委员会报送预算执行情况汇总分析报告。

关联交易管理：公司内部关联交易，关联交易的定价主要遵循市场价格的原则；如果没有市场价格，按照成本加成定价；如果既没有市场价格，也不适合采用成本加成价的，参照评估机构的评估价值，由交易双方协商定价。

3）安全生产管理

为进一步保证企业的安全生产管理，提升安全生产水平，公司遵照《中华人民共和国安全生产法》等有关法律法规的规定，制定了《温州市公用事业发展集团有限公司全员安全生产责任制》、《温州市公用事业发展集团有限公司安全风险分级管控和安全生产隐患排查治理制度》、《温州市公用事业发展集团有限公司安全生产监督管理办法》、《温州市公用事业发展集团有限公司生产安全事故报告、调查处理及通报办法》、《温州市公用事业发展集团有限公司安全生产约谈制度》。公司安全生产实行目标化管理，每年确定年度安全生产总目标，公司各部（室）及各下属单位要按照公司安全生产总目标制定本部（室）本单位的年度安全生产目标，分解目标后制定具体措施并加以落实。公司与各责任单位和责任人签订《安全生产目标管理责任书》，对目标的实现过程严格进行监督，并考核结果。

4）绩效考核管理

温州公用制定了《温州市公用事业发展集团有限公司所属单位综合考核办法》，公司每年对各部（室）和下属单位实行绩效考核，建立了一套较为完整的考核体系。采用纵横结合（纵向考核+横向评优）考核方式，纵向考核由党的建设考核和经营业绩考核组成，横向评优成绩由年度纵向考核得分和公司考核委测评组成，考核结果与绩效薪酬、评优评先、干部选拔任用等相挂钩，推动形成能者上、优者奖、庸者下、劣者汰的正确导向。

5）对下属子公司的管理

对子公司资产、财务管理方面：公司制定了《温州市公用事业发展集团有限公司下属单位财务管理办法》，明确了对下属子公司会计核算制度、财务预算、成本及费用管理、资金管理、内部关联交易、融资行为、资产运营、重大财务事项报告制度、对外捐赠、财务监督等各方面管理的要求。各同级子公司之间不得自行拆借或变相拆借资金；下属子公司银行融资需与集团报备，财务预算需报送公司审查核定等。综上，从公司对下属子公司的管理制度内容及其执行情况来看，公司对纳入合并范围子公司具备较强的实际控制力。

6）突发事件应急预案

为抵御日常经营过程中的突发性风险，公司制定了《温州市公用事业发展集团有限公司突发事件应急预案管理办法》，设立了针对突发事件的应急预案，主要包括各类应急预案的编制、评审、发布、备案、培训教育、演练、评估、修订等工作。公司各所属单位主要负责人为本单位应急预案管理工作的第一责任人，统一组织领导应急预案管理工作，根据实际工作需要，落实专门的部门和人员做好应急预案编制和管理工作。

7）运营内部控制制度

为了加强公司对资金的监督和管理，提高资金的使用效益，公司建立了《温州市公用事业发展集团有限公司融资管理办法》、《温州市公用事业发展集团有限公司下属单位财务管理办法》和《温州市公用事业发展集团有限公司银行账户管理制度》等，明确了各类资金支付的审批权限和审批程序。公司财务部是公司资金管理机构，统筹安排融资规划和计划，编制公司相关融资方案；组织指导各单位开展年度、季度等融资计划编制工作，督促指导各单位落实融资工作；每年年初将年度融资计划经董事会审议。公司各子公司具体资金需求应按季度上报公司财务部，由财务部汇总报总经理办公会议审议。

公司对资金运营的各环节明确作了规范，主要内容有：职责分工、权限范围和授权审批程序应当明确规范，机构设置和人员配备应当科学合理；现金、银行存款的管理应当合法合规，银行账户的开立、审批、使用、核对、清理严格有效，现金盘点和银行对账单的核对应当按规定严格执行；资金的会计记录应当真实、准确、完整和及时；票据的购买、保管、使用、销毁等应当有完整记录，银行预留印鉴和有关印章的管理应当严格有效。

8）短期资金调度应急预案

下属子公司在资金运营方面保持相对独立，同时为了加强公司资金统筹协调，应对突发的短期资金需求，公司制定了《温州市公用事业发展集团有限公司内部借款管理制度》，制度包含借款授信管理、借款管理和风险控制及责任追究等内容。公司根据各家具体经营考核指标，对下属单位进行授信。内部借款用途仅限于集团内部企业与生产经营活动、到期债务相关的临时过桥、资金周转、紧急工程项目建设等，不得作为长期借款使用。

目前，公司内部各项内控制度健全，并能得到有效实施，能够有效降低经营风险，保证公司生产经营活动的正常运行。

9）采购与物资管理制度

为进一步规范公司采购行为，加强采购管理与监督，强化采购主体责任落实，推进“清廉公用”建设，根据国家现行法律、法规有关规定及温州市国资委现行采购管理办法等文件要求，结合公司实际制定本办法。公司招标采购领导小组是公司工程招标和采购工作的领导机构，履行招标采购领导小组职责。各采购人是采购工作实施的主体责任单位，负责组织实施本单位采购工作。

采购方式有公开招标、邀请招标、竞争性磋商、竞争性谈判、单一来源采购、询价、简易采购、框架协议采购、协议采购、应急采购、其他方式采购。合同预算金额为 30 万元以上的采购项目，须经本单位招标采购领导小组审批后，根据本办法开展审批和采购；合同预算金额为 30 万元以下的采购统称小额采购（采购方式包括但不限于简易采购），集团各部室按照相应规定执行，各所属单位参照执行或另行制定实施细则。

（五）业务模式、行业地位及持续经营能力分析

温州公用是温州市政府授权经营国有资产的企业法人，行使国有资产出资者职能，

享有相应的资产收益、重大决策和授权范围内人事任免的权利，负责国有资产的保值增值，并承担有限责任。负责以温州市区为主、跨县（市）的供水、供气、供热、垃圾处置、水利水电综合开发、污水收集与处理等公用事业项目的投资、融资、建设和营运。目前，温州公用的主营业务收入主要包括供水（原水、自来水、排水）、供电（水力发电）、供气（管道、天然气）、配套安装四大板块。温州公用在温州市水务行业中居于主导地位，在温州市燃气事业发展中起着主导作用。

温州公用肩负公用事业基础设施的投资融资和建设营运任务，兼具民生事业和政府国资的双重背景，地位突出，其经营的水务、燃气行业处于行业专营地位，市场相对稳定，持续盈利能力较强，经营的资产均具有长期稳定的投资收益。随着温州市经济的不断发展、人民生活水平的不断提高，温州市公用事业改造工作的不断推进，温州公用的业务量和效益将同步增加，具备持续经营的能力。

（六）主营业务、主要产品或服务的基本情况，主营业务收入的主要构成及特征

根据温州公用 2023 年、2024 年和 2025 年审计报告以及 2026 年一季度财务报表，温州公用主营业务收入明细如下：

表 2-3-4：温州公用最近三年及一期主营业务收入及构成

收入（万元）	2026 年 1-3 月	2025 年	2024 年	2023 年
供水（原水、自来水、排水）	69,486.77	359,409.36	354,885.28	283,152.27
供电（水力发电）	1,682.55	18,763.31	21,168.44	14,196.38
供气（管道、天然气）	50,757.64	170,947.33	146,126.87	142,734.33
配套安装及其他	15,773.11	67,109.36	83,761.24	97,854.85

（七）近三年及一期的财务数据及主要财务指标分析

表 2-3-5：温州公用最近 3 个会计年度及一期主要财务指标

单位：万元

科目	2026 年 1-3 月	2025 年	2024 年	2023 年
总资产	5,390,083.73	5,363,472.79	5,422,217.13	4,756,549.33
总负债	4,145,294.89	4,106,569.94	4,037,258.06	3,460,946.62
资产负债率	76.91	76.57	74.46	72.76
营业收入	137,700.07	625,651.87	612,123.09	545,347.42

科目	2026 年 1-3 月	2025 年	2024 年	2023 年
净利润	-12,229.50	-44,649.57	-54,771.10	-63,660.28
息税折旧摊销前利润（EBITDA）	43,968.79	169,538.72	168,659.69	142,559.42
经营活动产生的现金流量净额	18,200.65	173,411.50	127,262.61	137,482.41

温州公用经营情况良好，财务指标稳健。2023-2025 年末及 2026 年 3 月末，公司总资产规模分别为 475.65 亿元、542.22 亿元、536.35 亿元及 539.01 亿元，增长率分别为 13.99%、-1.08%及 0.50%，总资产规模在报告期内累计增长 13.32%。2023-2025 年末及 2026 年 3 月末，公司总负债规模分别为 346.09 亿元、403.73 亿元、410.66 亿元及 414.53 亿元，负债率分别为 72.76%、74.46%、76.57%及 76.91%。

2023 年温州公用营业收入 54.53 亿元；2024 年公司营业收入 61.21 亿元，较 2023 年增加 6.68 亿元，涨幅约为 12.24%；2025 年公司营业收入 62.57 亿元，较 2024 年增加 1.35 亿元，涨幅约为 2.21%；2026 年 1-3 月公司营业收入 13.77 亿元。

2023 年温州公用净利润-6.37 亿元，2024 年公司净利润-5.48 亿元，2025 年公司净利润-4.46 亿元，2026 年 1-3 月公司净利润-1.22 亿元。公司净利润为负，主要系根据温州市政府安排，温州市下属各区县水务燃气资产于 2023 年、2024 年整合至温州公用，温州公用营收规模大幅增加的同时，相关期间费用亦随之大幅增加，利润亏损额进一步扩大。此外，完成温州市公用事业一体化整合后，温州公用 2023 年-2025 年合并口径的折旧与摊销费用分别为 16.72 亿元和 17.86 亿元和 17.04 亿元，是导致温州公用报告期内亏损较大的主要原因。

温州公用近三年及一期经营活动产生的现金流量净额分别为 13.75 亿元、12.73 亿元、17.34 亿元及 1.82 亿元。

（八）资信水平、商业信用、主体评级情况

截至 2026 年 3 月 31 日，温州公用不存在重大违法违规记录，未发生过重大安全生产事故。温州公用已出具《承诺函》，承诺“温州公用最近三年不存在重大违法违规记录，不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或其他失信单位并被暂停或者限制融资的情形。在安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用领域不存在失信记录。”

经通过中国证监会网站、应急管理部网站、生态环境部网站、国家金融监督管理总局网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局浙江省税务局网站、国家企业信用信息公示系统、“信用中国”平台、证券期货市场失信记录查询平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统及中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的公开信息渠道检索，截至2026年7月13日，温州公用未被列入前述网站列明的失信被执行人名单，不存在前述网站所涉领域的失信记录。

截至2026年3月31日，温州公用主体信用AAA，最近2年内发行的各类债券融资不存在违约或延期支付本息的事实。

四、原始权益人

（一）原始权益人基本情况

1、主要原始权益人——温州市水务集团有限公司

（1）基本情况

表2-4-1：主要原始权益人温州水务基本情况

公司名称	温州市水务集团有限公司
法定代表人	韩包强
实际控制人	温州市国资委
成立日期	2017-05-16
注册资本	8,100万元
注册地址	浙江省温州市瓯海区南白象街道瓯越大道1990号
主营业务	供水、水利水电综合开发、污水收集等

（2）主要原始权益人主要财务数据指标

表2-4-2：主要原始权益人温州水务最近3个会计年度及一期主要财务指标

项目	2026年3月31日/2026年1-3月	2025年末/度	2024年末/度	2023年末/度
总资产（万元）	4,836,480.89	4,799,697.06	5,017,335.28	4,782,379.39
总负债（万元）	3,707,443.54	3,656,720.86	3,741,584.13	3,464,238.14

项目	2026 年 3 月 31 日/ 2026 年 1-3 月	2025 年末/度	2024 年末/度	2023 年末/度
资产负债率（%）	76.66	76.19	74.57	72.44
营业收入（万元）	77,313.97	417,210.34	446,888.07	404,109.03
营业毛利率（%）	9.98	19.83	14.32	15.42
净利润（万元）	-13,690.88	-43,701.48	-44,713.06	-54,308.43
EBITDA（万元）	36,150.76	149,072.02	163,479.45	153,889.59
经营活动产生的 现金流量净额（万元）	19,253.81	113,883.13	84,011.02	112,202.08

（3）设立、存续及历史沿革情况

1）设立情况

主要原始权益人温州水务成立于 2017 年 5 月 16 日，设立时注册资本 3190 万元，设立时股东为温州市国资委。

2）主要历史沿革情况

2017 年 7 月，温州水务增资，增资后注册资本 5,000.00 万元。2017 年 11 月，温州水务股东变更，变更后温州公用持有温州水务 100%股权。2018 年 12 月，温州水务增资，增资后注册资本 8,100.00 万元。

（4）股权结构、控股股东和实际控制人情况

主要原始权益人温州水务控股股东为温州公用，实际控制人为温州市国资委。截至 2026 年 3 月 31 日股权结构如下：

表 2-4-3：主要原始权益人温州水务股权结构

序号	股东名称	持股比例
1	温州市公用事业发展集团有限公司	100.00%

（5）组织架构及内部治理机制情况

1）组织架构及治理结构情况

温州水务根据相关法律、法规及规范性文件的规定制定了《温州市水务集团有限公司章程》，实行产权明晰、权责分明、管理科学、激励和约束相结合的内部管理机制，

形成了包括股东、董事会以及经理层的公司治理结构。温州水务制定的章程的内容与形式均符合《中华人民共和国公司法》的规定；温州水务组织机构健全，其设置和议事规则合法有效。

A、出资人

公司不设立股东会，出资人行使股东会权利。温州公用作为出资人，依法享有以下权利：

①决定公司的经营方针和投资计划；

②审议批准董事会的报告；

③审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；

④审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

⑤对公司发行债券作出决议；

⑥对公司增加或者减少注册资本作出决议；

⑦对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；

⑧修改公司章程；

⑨按照有关规定和程序任命董事及有关高级管理人员及决定其薪酬；

⑩法律法规规定的其他职权。

除上述第②、⑥、⑦、⑧、⑨项外，股东授权公司董事会行使其他股东的职权。

出资人应履行以下义务：

①遵守公司章程；

②保证公司注册资本到位，并以出资额为限对公司承担有限责任、不得任意抽回出资；

③依法维护公司的合法权益，支持公司的业务发展；

④法律法规规定的其他义务。

B、董事会

公司设董事会，公司董事会由 7 名董事成员组成。董事会设董事长 1 名，由董事长

担任代表公司执行事务的董事，董事会成员除职工董事外，由股东按有关程序任命或聘任；设职工董事 1 名，由职工代表大会或职工大会选举产生。

公司董事任期按公司法及股东有关规定执行，董事在任期内辞职导致董事会成员低于法定人数的，在改选出的董事就任前，原董事仍应当依照法律、行政法规和公司章程的规定，履行董事职务。

董事会在法律法规规定和股东授权的范围内行使以下职权：

①制定公司的经营计划和投资方案；

②制定公司的年度财务预算方案、决算方案；

③制定公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

④制定公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；

⑤制定公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；

⑥拟订公司章程及章程修改方案；

⑦决定公司内部管理机构的设置；

⑧审议公司所属子公司调整、合并、分立、解散方案；

⑨制定公司“三重一大”（重大决策、重要干部任免、重要建设项目安排和大额度资金的使用）决策制度等各项基本规章制度。

C、董事会审计委员会

公司不设监事会和监事，相关职权由董事会审计委员会行使。董事会设置审计委员会，审计委员会成员以外部董事为主，由董事长与有关董事协商后提出建议，由董事会审议通过后生效，审计委员会职能如下：

①督导内部审计制度的制定及实施，并对相关制度及其执行情况进行检查和评估；

②检查公司财务，审核公司的财务报告、审议公司的会计政策及其变动并向董事会提出意见；

③检查董事会决议执行情况、董事会授权运行情况，监督公司高级管理人员的经营管理行为；

④督促公司整改落实审计、国资监管、专项督查检查等发现的问题；

⑤指导监督内部审计机构开展工作，评价内部审计机构工作成效；

⑥《公司法》第七十八条所规定监事会相关职权及股东交办的其他工作。

D、总经理和经营班子

公司设总经理 1 名，由董事会决定聘任或者解聘。公司设副总经理若干名，由股东按照规定程序批准，根据业务发展需要可设总工程师、总经济师、总会计师、财务负责人等高级管理人员，协助总经理开展工作。总经理、副总经理等组成公司的经营班子。

2）内控制度

主要原始权益人温州水务建立了全面且高效的管理制度，确保公司经营管理的合法合规性、资产安全以及财务报告和相关信息的真实性与完整性。

①财务管理制度

为了进一步促进公司资金管理、对外投融资管理等财务风险管理，公司建立了一整套较为完善的财务管理制度，包括《温州市水务集团有限公司合同审批签署及资金支付审批管理办法》等。

全面预算管理：公司全面预算管理组织体系由预算管理决策机构、预算管理职能机构和预算管理执行机构三个层次组成。各预算执行机构每月编制预算执行情况表并上报，每季度对预算执行情况进行跟踪、分析；公司计划财务部进行预算汇总分析，每季度向预算委员会报送预算执行情况汇总分析报告。

关联交易管理：公司内部关联交易，关联交易的定价主要遵循市场价格的原则；如果没有市场价格，按照成本加成定价；如果既没有市场价格，也不适合采用成本加成价的，参照评估机构的评估价值，由交易双方协商定价。

②安全生产管理

为进一步保证企业的安全生产管理，提升安全生产水平，公司遵照《中华人民共和国安全生产法》等有关法律法规的规定，制定了《温州市水务集团有限公司安全生产责任制》、《温州市水务集团有限公司安全生产目标管理制度》、《温州市水务集团有限公司安全生产“一票否决制”管理制度》、《温州市水务集团有限公司安全检查制度》、《温州市水务集团有限公司安全事故隐患排查治理制度》、《温州市水务集团有限公司

安全教育培训制度》、《温州市水务集团有限公司安全生产费用管理办法》、《温州市水务集团有限公司安全工作台帐管理制度》。公司安全生产实行目标化管理，每年确定年度安全生产总目标，公司各部（室）及各下属单位要按照公司安全生产总目标制定本部（室）本单位的年度安全生产目标，分解目标后制定具体措施并加以落实。公司与各责任单位和责任人签订《安全生产目标管理责任书》，对目标的实现过程严格进行监督，并考核结果。

③绩效考核管理

温州公用制定了《温州市水务集团有限公司薪酬管理制度》、《温州市水务集团有限公司绩效管理制度》，公司每年对各部（室）和下属单位实行绩效考核，建立了一套较为完整的考核体系。采用纵横结合考核方式，纵向考核由党的建设考核和经营业绩考核组成，横向评优成绩由年度纵向考核得分和公司考核委测评组成，考核结果与绩效薪酬、评优评先、干部选拔任用等相挂钩，推动形成能者上、优者奖、庸者下、劣者汰的正确导向。

④三重一大制度

为健全完善企业内部治理体系，强化风险防控机制，切实维护国有资产安全，推动企业高质量可持续发展，温州水务制定了《“三重一大”事项集体决策制度实施办法》。明确界定重大决策、重要人事任免、重大项目安排及大额度资金运作等事项的具体范围与标准，严格规范了酝酿提议、前置研究、充分讨论、逐项表决、形成纪要等决策流程，并建立了决策执行跟踪、效果评估及责任追究等配套监督机制，确保集体决策程序合法合规、公开透明，有效防范法律与经营风险。

目前，公司内部各项内控制度健全，并能得到有效实施，能够有效降低经营风险，保证公司生产经营活动的正常运行。

（6）业务模式、行业地位及持续经营能力分析

1）主营业务

温州水务的主营业务为供水、水利水电综合开发、污水收集等。

2）所在行业相关情况

主要原始权益人主营业务所处行业为供水行业，具体详见本部分“一、不动产项目

概况”之“（十）行业及竞争情况”。

3）行业地位及竞争优势

供水行业是我国乃至世界上所有国家和地区最核心的城市基础设施之一，日常的生产、生活一刻都离不开城市供水。中国的水务市场是一个包括原水、供水、污水处理、再生水、污泥处理等子行业的庞大产业链，不仅包括相关业务的运营，还包括配套设施的设计与建造。

未来中国供水和污水处理市场需求巨大。供水方面，随着国民经济的持续快速发展和城镇化水平的提高，城镇用水，尤其是居民生活用水将呈现出稳步增长的趋势。污水处理方面，根据国家环保总局的规划，全国同期需要建设污水厂 677 座，将有 3,000 亿元左右资金投向污水处理设施建设领域。目前，中国共有城市 661 个，基本上每个城市都拥有自己的自来水公司，共有水厂 2,000 多个，资产总额达 5,000 亿，各自来水公司的供水能力普遍比较小，所占份额也以当地需水量为限。中国现有供水企业区域经营分散的特性，将为各类水务投资公司的购并发展带来巨大的潜在市场机遇。此外，水价形成机制的合理化改革，水务项目运营的改善、管理水平的提升和人力资源的合理配置，通过应用新技术、新工艺与设备运营的优化降低运营成本，都将给专业化的投资运营商带来较大的投资收益和管理收益，水务行业将有巨大的发展空间。

主要原始权益人温州水务系温州市国有法人独资有限责任公司，在温州市水务行业中居于垄断地位。

（7）主营业务、主要产品或服务的基本情况，主营业务收入的主要构成及特征

主要原始权益人最近一个会计年度主营业务情况如下所示：

表 2-4-4：主要原始权益人温州水务最近一个会计年度经营情况

业务板块	2025 年度 营业收入（万元）	2025 年度 营业成本（万元）	2025 年度 毛利率（%）	2025 年度 收入占比（%）
供水（原水、自来水）	206,298.74	135,572.70	34.28	49.45
排水及相关业务	139,661.75	155,179.25	-11.11	33.48
供电（水力发电）	18,763.31	9,981.81	46.80	4.50
配套安装及其他	44,405.25	31,290.93	29.53	10.64
其他业务	8,081.29	2,437.56	69.84	1.94
合计	**417,210.34**	**334,462.26**	**18.85**	**100.00**

（8）近三年及一期的财务数据及偿债能力分析

主要原始权益人截至 2023 年 12 月 31 日止 12 个月、截至 2024 年 12 月 31 日止 12 个月、截至 2025 年 12 月 31 日止 12 个月的合并财务信息均来源于经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计的“致同审字（2024）第 331B002788 号”、“致同审字（2025）第 331B001193 号”、“致同审字（2026）第 331B007939 号”审计报告，为无保留意见。2026 年 1 月 1 日-3 月 31 日的财务报表为未经审计或审阅的财务报表。

表 2-4-5：主要原始权益人温州水务合并资产负债表

单位：万元

资产	2026 年 3 月 31 日	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产				
货币资金	74,875.59	88,943.89	87,454.07	133,016.27
应收账款	134,183.33	144,816.94	122,448.98	89,147.12
预付款项	36,071.46	1,244.43	1,755.37	1,170.47
其他应收款	382,608.25	355,094.89	470,578.47	382,952.01
存货	81,159.43	65,103.45	64,722.24	64,558.68
合同资产	47,426.63	27,656.04	21,995.49	8,494.52
其他流动资产	35,883.17	38,128.14	49,279.07	37,984.77
流动资产合计	**792,207.85**	**720,987.78**	**818,233.69**	**717,323.84**
非流动资产				
长期应收款	69,565.34	68,809.35	66,066.56	67,095.74
长期股权投资	10,083.72	10,096.68	7,823.78	14,824.95
其他权益工具投资	4.09	4.09	34.09	34.09
其他非流动金融资产	2,542.38	2,542.38	580.00	580.00
投资性房地产	13,258.24	13,258.24	10,914.15	2,167.27
固定资产	2,501,395.43	2,526,715.95	2,613,698.04	2,664,646.41
在建工程	689,068.16	644,855.91	796,917.73	632,149.54
使用权资产	55.70	62.35	118.28	134.28
无形资产	348,299.38	351,876.33	356,325.98	333,392.98
长期待摊费用	19,111.75	20,387.87	20,921.64	17,074.43
递延所得税资产	8,571.87	8,577.19	4,037.17	3,493.58
其他非流动资产	382,316.99	431,522.96	321,664.18	329,462.27

资产	2026 年 3 月 31 日	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
非流动资产合计	**4,044,273.04**	**4,078,709.28**	**4,199,101.59**	**4,065,055.54**
资产总计[20]	**4,836,480.61**	**4,799,697.06**	**5,017,335.28**	**4,782,379.39**
流动负债				
短期借款	115,069.43	119,016.97	95,861.14	93,405.29
应付票据	29,368.98	37,075.62	36,942.60	33,999.00
应付账款	163,589.20	193,477.52	222,816.78	175,943.01
预收款项	4,129.85	131.36	38.84	314.10
合同负债	70,404.31	60,152.72	58,029.60	57,362.45
应付职工薪酬	8,456.62	12,865.41	15,790.28	16,583.69
应交税费	13,057.63	16,155.59	13,679.10	12,084.86
其他应付款	461,109.92	355,735.62	337,956.40	339,092.80
一年内到期的非流动负债	74,856.41	200,539.26	129,794.59	183,865.63
其他流动负债	563.79	4,601.41	3,510.24	1,390.36
流动负债合计	**940,606.14**	**999,751.47**	**914,419.58**	**914,041.20**
非流动负债				
长期借款	1,875,060.40	1,760,839.75	1,918,303.15	1,759,271.97
应付债券	-	-	-	2,599.98
租赁负债	-	-	-	26.59
长期应付款	494,758.11	494,590.01	518,251.35	424,610.95
预计负债	1,799.35	-	-	-
递延收益	249,321.37	258,790.10	267,983.02	245,205.34
递延所得税负债	780.52	780.52	512.56	5.76
其他非流动负债	145,117.65	141,969.00	122,114.47	118,476.35
非流动负债合计	**2,766,837.40**	**2,656,969.38**	**2,827,164.55**	**2,550,196.95**
负债合计	**3,707,443.54**	**3,656,720.86**	**3,741,584.13**	**3,464,238.14**
所有者权益				
实收资本	8,100.00	8,100.00	8,100.00	8,100.00
其他权益工具	-	-	-	-
资本公积	1,193,294.60	1,193,549.76	1,280,443.35	1,273,488.60
其他综合收益	645.41	645.41	-	-

[20] 由于四舍五入原因，分项之和与合计项之间可能存在尾差, 全文同。

资产	2026 年 3 月 31 日	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
专项储备	532.93	368.68	662.87	684.83
盈余公积	1,929.06	1,929.06	1,439.42	454.81
未分配利润	-175,831.70	-161,567.77	-113,498.51	-61,520.18
归属于母公司所有者权益合计	1,028,670.30	1,043,025.15	1,177,147.14	1,221,208.06
少数股东权益	100,367.06	99,951.05	98,604.01	96,933.19
所有者权益合计	**1,129,037.35**	**1,142,976.20**	**1,275,751.15**	**1,318,141.24**
负债和所有者权益总计	**4,836,480.89**	**4,799,697.06**	**5,017,335.28**	**4,782,379.39**

表 2-4-6：主要原始权益人温州水务合并利润表

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
一、营业总收入	**77,313.97**	**417,210.34**	**446,888.07**	**404,109.03**
其中：营业收入	77,313.97	417,210.34	446,888.07	404,109.03
二、营业总成本	**96,095.90**	**470,392.65**	**506,850.36**	**468,785.04**
其中：营业成本	69,600.96	334,462.26	382,915.02	341,788.80
税金及附加	3,202.55	20,958.11	5,906.01	7,760.02
销售费用	5,569.97	20,433.63	18,229.93	16,572.70
管理费用	11,236.29	58,656.62	67,814.65	67,020.96
研发费用	1,007.95	7,241.11	5,711.32	2,326.45
财务费用	5,478.17	28,640.92	26,273.43	33,316.11
加：其他收益	6,000.84	27,184.45	28,705.65	24,129.43
投资收益	26.21	315.04	260.45	709.48
公允价值变动收益	-	-58.45	-	-
信用减值损失	0.14	-10,439.59	-4,258.23	-3,442.41
资产减值损失	-	-1,285.43	-699.42	23.61
资产处置收益	-3.00	-1,230.59	-418.63	-304.01
三、营业利润	**-12,757.74**	**-38,696.88**	**-36,372.48**	**-43,559.92**
加：营业外收入	36.77	359.56	938.50	1,160.99
减：营业外支出	113.27	697.62	329.45	1,045.56
四、利润总额	**-12,834.24**	**-39,034.94**	**-35,763.43**	**-43,444.49**
减：所得税费用	856.65	4,666.53	8,949.64	10,863.94

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
五、净利润	**-13,690.88**	**-43,701.48**	**-44,713.06**	**-54,308.43**
归属于母公司所有者的净利润	-14,107.60	-47,581.39	-49,254.01	-58,422.25
少数股东损益	416.72	3,879.91	4,540.94	4,113.82
六、其他综合收益的税后净额	-	645.41	-	-
七、综合收益总额	**-13,690.88**	**-43,056.07**	**-44,713.06**	**-54,308.43**

表 2-4-7：主要原始权益人温州水务合并现金流量表

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
一、经营活动产生的现金流量				
销售商品、提供劳务收到的现金	114,868.31	423,696.19	438,989.48	384,434.78
收到的税费返还	5.45	1,207.41	1,940.54	678.44
收到其他与经营活动有关的现金	6,706.56	66,860.21	123,223.04	304,950.81
经营活动现金流入小计	**121,580.33**	**491,763.81**	**564,153.05**	**690,064.03**
购买商品、接受劳务支付的现金	36,148.85	165,414.86	188,674.59	195,596.99
支付给职工以及为职工支付的现金	25,002.89	106,542.79	104,428.05	101,628.62
支付的各项税费	13,701.14	48,355.15	43,187.29	44,596.69
支付其他与经营活动有关的现金	27,473.64	57,567.88	143,852.11	236,039.66
经营活动现金流出小计	**102,326.52**	**377,880.68**	**480,142.03**	**577,861.96**
经营活动产生的现金流量净额	**19,253.81**	**113,883.13**	**84,011.02**	**112,202.08**
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资收到的现金	7.89	30.00	-	19,931.00
取得投资收益收到的现金	251.98	231.68	3.60	1,084.11
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	34.88	889.59	640.83	1,065.65
收到其他与投资活动有关的现金	2,470.00	13,771.18	52,937.99	55,624.48
投资活动现金流入小计	**2,764.74**	**14,922.46**	**53,582.42**	**77,705.24**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	66,730.90	215,687.64	245,802.44	711,165.55
投资支付的现金	-	6,646.74	1,905.00	48,189.92
支付其他与投资活动有关的现金	2,818.07	4,470.51	80,348.38	24,207.71
投资活动现金流出小计	**69,548.96**	**226,804.88**	**328,055.82**	**783,563.18**

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
投资活动产生的现金流量净额	**-66,784.22**	**-211,882.43**	**-274,473.40**	**-705,857.93**
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资收到的现金	-	2,616.50	18,700.00	-
取得借款收到的现金	97,680.24	264,386.20	469,008.87	709,791.36
收到其他与筹资活动有关的现金	120,267.56	263,009.07	290,898.96	270,600.47
筹资活动现金流入小计	**217,947.79**	**530,011.77**	**778,607.84**	**980,391.83**
偿还债务支付的现金	37,813.27	253,460.15	390,946.40	310,831.43
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	9,848.90	53,296.29	55,671.86	59,810.70
支付其他与筹资活动有关的现金	136,821.62	126,139.31	195,963.80	186,186.38
筹资活动现金流出小计	**184,483.79**	**432,895.76**	**642,582.06**	**556,828.51**
筹资活动产生的现金流量净额	**33,464.00**	**97,116.01**	**136,025.78**	**423,563.31**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	**-**	**-**	**-**	**-**
五、现金及现金等价物净增加额	**-14,066.41**	**-883.29**	**-54,436.60**	**-170,092.54**
加：期初现金及现金等价物余额	70,390.30	71,275.74	125,712.34	295,804.88
六、期末现金及现金等价物余额	**56,323.89**	**70,392.45**	**71,275.74**	**125,712.34**

1）资产情况

表 2-4-8：主要原始权益人温州水务资产情况

单位：万元、%

项目	2026 年 3 月 31 日		2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：								
货币资金	74,875.59	1.55	88,943.89	1.85	87,454.07	1.74	133,016.27	2.78
应收账款	134,183.33	2.77	144,816.94	3.02	122,448.98	2.44	89,147.12	1.86
预付款项	36,071.46	0.75	1,244.43	0.03	1,755.37	0.03	1,170.47	0.02
其他应收款	382,608.25	7.91	355,094.89	7.40	470,578.47	9.38	382,952.01	8.01
存货	81,159.43	1.68	65,103.45	1.36	64,722.24	1.29	64,558.68	1.35
合同资产	47,426.63	0.98	27,656.04	0.58	21,995.49	0.44	8,494.52	0.18
其他流动资产	35,883.17	0.74	38,128.14	0.79	49,279.07	0.98	37,984.77	0.79
流动资产合计	**792,207.85**	**16.38**	**720,987.78**	**15.02**	**818,233.69**	**16.31**	**717,323.84**	**15.00**

项目	2026 年 3 月 31 日		2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
非流动资产：								
长期应收款	69,565.34	1.44	68,809.35	1.43	66,066.56	1.32	67,095.74	1.40
长期股权投资	10,083.72	0.21	10,096.68	0.21	7,823.78	0.16	14,824.95	0.31
其他权益工具投资	4.09	0.00	4.09	0.00	34.09	0.00	34.09	0.00
其他非流动金融资产	2,542.38	0.05	2,542.38	0.05	580.00	0.01	580.00	0.01
投资性房地产	13,258.24	0.27	13,258.24	0.28	10,914.15	0.22	2,167.27	0.05
固定资产	2,501,395.43	51.72	2,526,715.95	52.64	2,613,698.04	52.09	2,664,646.41	55.72
在建工程	689,068.16	14.25	644,855.91	13.44	796,917.73	15.88	632,149.54	13.22
使用权资产	55.70	0.00	62.35	0.00	118.28	0.00	134.28	0.00
无形资产	348,299.38	7.20	351,876.33	7.33	356,325.98	7.10	333,392.98	6.97
长期待摊费用	19,111.75	0.40	20,387.87	0.42	20,921.64	0.42	17,074.43	0.36
递延所得税资产	8,571.87	0.18	8,577.19	0.18	4,037.17	0.08	3,493.58	0.07
其他非流动资产	382,316.99	7.90	431,522.96	8.99	321,664.18	6.41	329,462.27	6.89
非流动资产合计	**4,044,273.04**	**83.62**	**4,078,709.28**	**84.98**	**4,199,101.59**	**83.69**	**4,065,055.54**	**85.00**
资产总计	**4,836,480.61**	**100.00**	**4,799,697.06**	**100.00**	**5,017,335.28**	**100.00**	**4,782,379.39**	**100.00**

最近三年及一期末，温州水务资产总计分别为 4,782,379.39 万元、5,017,335.28 万元、4,799,697.06 万元和 4,836,480.61 万元。

从资产结构看，温州水务以非流动资产为主。最近三年及一期末，非流动资产分别为 4,065,055.54 万元、4,199,101.59 万元、4,078,709.28 万元和 4,044,273.04 万元，占总资产比例分别为 85.00%、83.69%、84.98%和 83.62%；流动资产分别为 717,323.84 万元、818,233.69 万元、720,987.78 万元和 792,207.85 万元，占总资产比例分别为 15.00%、16.31%、15.02%和 16.38%。

从构成情况看，流动资产主要包括其他应收款。最近三年及一期末，其他应收款余额分别为 382,952.01 万元、470,578.47 万元、355,094.89 万元和 382,608.25 万元，占总资产比例分别为 8.01%、9.38%、7.40%和 7.91%。2024 年末其他应收款大幅增长，占比显著提升；2025 年末有所回落。

非流动资产以固定资产为主。最近三年及一期末，固定资产余额分别为 2,664,646.41

万元、2,613,698.04 万元、2,526,715.95 万元和 2,501,395.43 万元，占总资产比例分别为 55.72%、52.09%、52.64%和 51.72%。固定资产规模整体略有下降，但始终为公司最主要资产构成，占比维持在 50%以上。

2）负债情况

表 2-4-9：主要原始权益人温州水务负债情况

单位：万元、%

项目	2026 年 3 月 31 日		2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：								
短期借款	115,069.43	3.10	119,016.97	3.25	95,861.14	2.56	93,405.29	2.70
应付票据	29,368.98	0.79	37,075.62	1.01	36,942.60	0.99	33,999.00	0.98
应付账款	163,589.20	4.41	193,477.52	5.29	222,816.78	5.96	175,943.01	5.08
预收款项	4,129.85	0.11	131.36	0.00	38.84	0.00	314.10	0.01
合同负债	70,404.31	1.90	60,152.72	1.64	58,029.60	1.55	57,362.45	1.66
应付职工薪酬	8,456.62	0.23	12,865.41	0.35	15,790.28	0.42	16,583.69	0.48
应交税费	13,057.63	0.35	16,155.59	0.44	13,679.10	0.37	12,084.86	0.35
其他应付款	461,109.92	12.44	355,735.62	9.73	337,956.40	9.03	339,092.80	9.79
一年内到期的非流动负债	74,856.41	2.02	200,539.26	5.48	129,794.59	3.47	183,865.63	5.31
其他流动负债	563.79	0.02	4,601.41	0.13	3,510.24	0.09	1,390.36	0.04
流动负债合计	**940,606.14**	**25.37**	**999,751.47**	**27.34**	**914,419.58**	**24.44**	**914,041.20**	**26.39**
非流动负债：								
长期借款	1,875,060.40	50.58	1,760,839.75	48.15	1,918,303.15	51.27	1,759,271.97	50.78
应付债券	-	-	-	-	-	-	2,599.98	0.08
租赁负债	-	-	-	-	-	-	26.59	0.00
长期应付款	494,758.11	13.34	494,590.01	13.53	518,251.35	13.85	424,610.95	12.26
预计负债	1,799.35	0.05	-	-	-	-	-	-
递延收益	249,321.37	6.72	258,790.10	7.08	267,983.02	7.16	245,205.34	7.08
递延所得税负债	780.52	0.02	780.52	0.02	512.56	0.01	5.76	0.00
其他非流动负债	145,117.65	3.91	141,969.00	3.88	122,114.47	3.26	118,476.35	3.42
非流动负债合计	**2,766,837.40**	**74.63**	**2,656,969.38**	**72.66**	**2,827,164.55**	**75.56**	**2,550,196.95**	**73.61**
负债合计	**3,707,443.54**	**100.00**	**3,656,720.86**	**100.00**	**3,741,584.13**	**100.00**	**3,464,238.14**	**100.00**

最近三年及一期末，公司负债总额分别为 3,464,238.14 万元、3,741,584.13 万元、3,656,720.86 万元和 3,707,443.54 万元。2024 年末较 2023 年末增长 8.01%，2025 年末较 2024 年末减少 2.27%，负债规模整体呈现小幅上升趋势。

从负债结构看，公司负债结构以非流动负债为主，但 2025 年末流动负债占比显著提升。最近三年及一期末，非流动负债分别为 2,550,196.95 万元、2,827,164.55 万元、2,656,969.38 万元和 2,766,837.40 万元，占负债总额比例分别为 73.61%、75.56%、72.66%和 74.63%；流动负债分别为 914,041.20 万元、914,419.58 万元、999,751.47 万元和 940,606.14 万元，占负债总额比例分别为 26.39%、24.44%、27.34%和 25.37%。

从构成情况看，流动负债主要包括短期借款、应付账款、其他应付款、一年内到期的非流动负债。最近三年及一期末，其他应付款余额分别为 339,092.80 万元、337,956.40 万元、355,735.62 万元和 461,109.92 万元，占负债总额比例分别为 9.79%、9.03%、9.73%和 12.44%，2026 年 3 月末增幅较大；最近三年及一期末，应付账款余额分别为 175,943.01 万元、222,816.78 万元、193,477.52 万元和 163,589.20 万元，占负债总额比例分别为 5.08%、5.96%、5.29%和 4.41%。

非流动负债主要包括长期借款、租赁负债、预计负债、递延所得税负债。最近三年及一期末，长期借款余额分别为 1,759,271.97 万元、1,918,303.15 万元、1,760,839.75 万元和 1,875,060.40 万元，占负债总额比例分别为 50.78%、51.27%、48.15%和 50.58%。

3）收入利润情况

表 2-4-10：主要原始权益人温州水务收入利润情况

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年	2024 年	2023 年
营业收入	77,313.97	417,210.34	446,888.07	404,109.03
净利润	-13,690.88	-43,701.48	-44,713.06	-54,308.43
息税折旧摊销前利润（EBITDA）	36,150.76	149,072.02	163,479.45	153,889.59

最近三年及一期，温州水务营业收入分别为 404,109.03 万元、446,888.07 万元、417,210.34 万元和 77,313.97 万元；净利润分别为-54,308.43 万元、-44,713.06 万元、-43,701.48 万元和-13,690.88 万元。报告期内温州水务的净利润持续为负，主要系根据温州市政府安排，温州市下属各区县水务资产于 2023 年、2024 年整合至温州水务，温州

水务营收规模大幅增加的同时，相关期间费用亦随之大幅增加，利润亏损额进一步扩大。此外，完成温州市公用事业一体化整合后，温州水务合并口径的折旧与摊销费用较大，是导致温州水务报告期内亏损较大的主要原因。最近三年及一期，温州水务息税折旧摊销前利润（EBITDA）分别为 153,889.59 万元、163,479.45 万元、149,072.02 万元和 36,150.76 万元，报告期内 EBITDA 均为正且整体较为稳定。

4）现金流量情况

最近三年及一期，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 112,202.08 万元、84,011.02 万元、113,883.13 万元和 19,253.81 万元。2024 年度较 2023 年度下降 25.13%，2025 年度较 2024 年度增长 35.56%，主要系强化应收款催收，以及采用商业票据、供应链等融资产品支付原水费、材料款等使得经营性现金流支出减少所致。2026 年 1-3 月实现 19,253.81 万元，按一季度口径看整体保持稳定。最近三年及一期，温州水务经营活动现金流入为 690,064.03 万元、564,153.05 万元、491,763.81 万元和 121,580.33 万元，主要来源于销售商品、提供劳务收到的现金；经营活动现金流出主要为 577,861.96 万元、480,142.03万元、377,880.68万元和 102,326.52万元，主要为支付购买商品、接受劳务以及职工薪酬、各项税费、其他经营相关款项支付的现金等。

最近三年及一期，温州水务投资活动产生的现金流量净额分别为-705,857.93 万元、-274,473.40 万元、-211,882.43 万元和-66,784.22 万元。报告期内投资活动持续呈净流出状态，主要系公司持续投建水务基础设施项目，2024 年度净流出规模相对较大。报告期内，温州水务投资活动现金流入分别为77,705.24 万元、53,582.42 万元、14,922.46 万元和 2,764.74万元，主要为处置子公司、固定资产及收回投资收到的现金；报告期内，温州水务投资活动现金流出分别为 783,563.18 万元、328,055.82 万元、226,804.88万元和 69,548.96 万元，投资活动现金流出主要为购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金。

最近三年及一期，温州水务筹资活动产生的现金流量净额分别为 423,563.31 万元、136,025.78 万元、97,116.01 万元和 33,464.00 万元。报告期内筹资活动现金流呈现大额净流入，主要系取得借款收到的现金及关联方资金拆借收到的现金规模较大，当期新增借款、关联方资金流入规模高于债务偿还、利息及其他筹资类资金流出所致。

（9）资信水平、商业信用、主体评级情况、债务及资本市场公开融资情况

截至 2026 年 3 月 31 日，温州水务暂未披露主体信用评级，未在公开市场进行债券融资，无最近 2 年内发行的各类债券融资违约或延期支付本息的事实。

（10）最近 3 年是否存在重大违法违规记录，是否存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位并被暂停或者限制进行融资的情形

截至 2026 年 3 月 31 日，主要原始权益人温州水务不存在重大违法违规记录，未发生过重大安全生产事故。主要原始权益人温州水务已出具《承诺函》，承诺“温州水务不存在未结清的不良贷款，温州水务最近三年在投资建设、生产运营、市场监管、金融监管、工商、税务等方面不存在重大违法违规记录，未发生重大安全事故，不存在被纳入重大税收违法案件当事人的情况，不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或其他失信单位并被暂停或者限制融资的情形，在安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用领域不存在失信记录。”

经通过中国证监会网站、应急管理部网站、生态环境部网站、国家金融监督管理总局网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局浙江省税务局网站、国家企业信用信息公示系统、“信用中国”平台、证券期货市场失信记录查询平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统及中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的公开信息渠道检索，截至 2026 年 7 月 13 日，温州水务未被列入前述网站列明的失信被执行人名单，不存在前述网站所涉领域的失信记录。

2、原始权益人——浙江浙财资本管理有限公司

（1）基本情况

表 2-4-11：原始权益人浙财资本基本情况

公司名称	浙江浙财资本管理有限公司
法定代表人	陈栋
实际控制人	浙江省财政厅
成立日期	2022-06-23
注册资本	200,000 万元
注册地址	浙江省杭州市拱墅区绿地运河商务中心 5 幢 603 室
主营业务	股权投资

（2）原始权益人主要财务数据指标

表 2-4-12：原始权益人浙财资本最近 3 个会计年度及一期主要财务指标

项目	2026 年 3 月 31 日/2026 年 1-3 月	2025 年末/度	2024 年末/度	2023 年末/度
总资产（万元）	285,640.45	306,974.79	268,841.65	229,333.57
总负债（万元）	3,910.41	8,522.20	1,574.44	564.60
资产负债率（%）	1.37	2.78	0.59	0.25
营业收入（万元）	-	-	-	-
净利润（万元）	264.70	31,362.18	16,411.70	10,360.97
EBITDA（万元）	310.93	38,077.73	18,117.92	10,497.74
经营活动产生的现金流量净额（万元）	-3,193.45	-2,402.19	-911.11	-360.10

（3）设立、存续及历史沿革情况

1）设立情况

原始权益人浙财资本成立于 2022 年 6 月 23 日，设立时注册资本 200,000 万元，设立时股东为浙江省财开集团有限公司。

2）主要历史沿革情况

浙财资本不涉及历史变动情况。

（4）股权结构、控股股东和实际控制人情况

原始权益人浙财资本控股股东为浙江省财开集团有限公司，实际控制人为浙江省财政厅。截至 2026 年 3 月 31 日股权结构如下：

表 2-4-13：原始权益人浙财资本股权结构

序号	股东名称	持股比例
1	浙江省财开集团有限公司	100.00%

（5）组织架构及内部治理机制情况

1）组织架构及治理结构情况

1）股东

原始权益人浙财资本不设股东会。

2）董事会

原始权益人浙财资本设董事会，其成员 5 人，由股东委派。董事会设董事长一人，由股东根据有关程序审批后委派产生，任期三年，可以连派连任。董事每届任期三年，董事任期届满，可以连派连任。董事任期届满未及时更换，或者董事在任期内辞职的，在更换后的新董事就任前，原董事仍应当依照法律、行政法规和公司章程的规定，履行董事职务。

3）监事会

原始权益人浙财资本不设监事会、监事及审计委员会。浙江省财开集团有限公司及公司有权机构可以派员列席董事会会议，并对董事会决议事项提出质询或者建议，浙江省财开集团有限公司及公司有权机构发现公司经营情况异常可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所等协助其工作，费用由公司承担。

4）经理

公司设总经理一名，副总经理一至三名，由董事会聘任或者解聘。总经理对董事会负责。

浙财资本制定的章程的内容与形式均符合《中华人民共和国公司法》的规定；浙财资本组织机构健全，其设置和议事规则合法有效。

2）内控制度

原始权益人建立了全面且高效的管理制度，确保了公司经营管理的合法合规性、资产安全以及财务报告和相关信息的真实性与完整性。

（6）业务模式、行业地位及持续经营能力分析

浙财资本是浙江省财开集团有限公司全资子公司，主营业务为股权投资，整体经营较为稳健。

（7）主营业务、主要产品或服务的基本情况，主营业务收入的主要构成及特征

原始权益人最近一个会计年度主营业务情况如下所示：

表 2-4-14：原始权益人浙财资本最近一个会计年度主营业务情况

主要业务板块	2025 年度 营业收入（万元）	2025 年度 营业成本（万元）	2025 年度 毛利率（%）	2025 年度 收入占比（%）
合计	-	-	-	-

浙财资本营业收入为 0，主要原因系公司主营业务为股权投资所致。

（8）近三年及一期的财务数据及偿债能力分析

原始权益人截至 2023 年 12 月 31 日止 12 个月、截至 2024 年 12 月 31 日止 12 个月、截至 2025 年 12 月 31 日止 12 个月的财务信息均来源于经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计的“天健审〔2024〕7620 号”、“天健审〔2025〕12778 号”和“天健审〔2026〕12160 号”审计报告，为无保留意见。2026 年 1 月 1 日-3 月 31 日的财务报表为未经审计或审阅的财务报表。

表 2-4-15：原始权益人浙财资本资产负债表

单位：万元

资产	2026 年 3 月 31 日	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	86.00	20,331.65	23,576.54	11,328.90
交易性金融资产	118,673.39	105,768.81	86,151.51	70,401.86
其他应收款	53.00	51.95	52.86	57.85
其他流动资产			2.24	535.14
流动资产合计	**118,812.39**	**126,152.40**	**109,783.15**	**82,323.76**
非流动资产：				
长期股权投资	166,756.99	180,705.10	158,763.85	146,448.64
固定资产	54.16	58.69	69.26	79.24
使用权资产	10.89	43.55	174.19	304.84
长期待摊费用	6.02	15.06	51.19	82.18
递延所得税资产				94.92
非流动资产合计	**166,828.06**	**180,822.39**	**159,058.50**	**147,009.81**
资产总计	**285,640.45**	**306,974.79**	**268,841.65**	**229,333.57**
流动负债：				
应付职工薪酬	354.00	381.30	317.31	248.95
应交税费	2,457.20	5,497.86	7.35	3.92

资产	2026 年 3 月 31 日	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
其他应付款	18.53	13.61	17.76	19.71
一年内到期的非流动负债			151.33	140.69
流动负债合计	**2,829.73**	**5,892.78**	**493.75**	**413.27**
非流动负债：				
租赁负债				151.33
递延所得税负债	1,080.69	2,629.42	1,080.69	
非流动负债合计	**1,080.69**	**2,629.42**	**1,080.69**	**151.33**
负债合计	**3,910.41**	**8,522.20**	**1,574.44**	**564.60**
所有者权益				
实收资本（或股本）	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00
资本公积	34,693.44	34,860.52	34,981.62	13,140.15
其他综合收益	143.24	97.79	160.01	-85.07
盈余公积	4,662.21	6,348.78	3,215.56	1,571.39
未分配利润	42,231.14	57,145.50	28,913.03	14,142.50
归属于母公司所有者权益合计	281,730.04	298,452.59	267,267.21	228,768.97
少数股东权益	-	-	-	-
所有者权益合计	**281,730.04**	**298,452.59**	**267,267.21**	**228,768.97**
负债和所有者权益总计	**285,640.45**	**306,974.79**	**268,841.65**	**229,333.57**

表 2-4-16：原始权益人浙财资本利润表

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
一、营业总收入	-	-	-	-
其中：营业收入	-	-	-	-
二、营业总成本	**253.53**	**1,715.38**	**1,145.90**	**226.24**
其中：营业成本	-	-	-	-
税金及附加	0.03	190.19	11.57	6.39
管理费用	255.31	1,601.08	1,392.72	1,134.14
财务费用	-1.80	-75.89	-258.39	-914.29
其他收益	1.12	3.08	3.55	158.79
投资收益	517.12	33,413.29	14,671.30	10,269.09

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
公允价值变动收益		2,664.96	4,572.85	290.51
资产处置收益				
三、营业利润	**264.70**	**34,365.96**	**18,101.80**	**10,492.14**
加：营业外收入		3,524.76		
减：营业外支出			2.47	60.00
四、利润总额	**264.70**	**37,890.82**	**18,099.33**	**10,432.13**
减：所得税费用		6,528.55	1,687.63	71.16
五、净利润	**264.70**	**31,362.18**	**16,411.70**	**10,360.97**
六、综合收益总额	**264.70**	**31,306.48**	**16,656.77**	**10,496.15**

表 2-4-17：原始权益人浙财资本现金流量表

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
一、经营活动产生的现金流量				
销售商品、提供劳务收到的现金				
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金	4.61	83.08	276.28	1,102.33
经营活动现金流入小计	4.61	83.08	276.28	1,102.33
购买商品、接受劳务支付的现金				
支付给职工以及为职工支付的现金	205.06	1,269.04	967.55	590.07
支付的各项税费	2,978.48	1,123.63	32.04	536.83
支付其他与经营活动有关的现金	14.52	92.61	187.80	335.54
经营活动现金流出小计	**3,198.06**	**2,485.28**	**1,187.39**	**1,462.43**
经营活动产生的现金流量净额	**-3,193.45**	**-2,402.19**	**-911.11**	**-360.10**
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资收到的现金	23,950.46	93,207.65	9,823.20	337.27
取得投资收益收到的现金	517.55	27,042.27	8,410.75	4,933.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额				
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金				

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
投资活动现金流入小计	**24,469.01**	**120,249.93**	**18,233.95**	**5,270.27**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	0.20	7.18	11.67	173.05
投资支付的现金	41,520.00	120,917.00	4,900.00	18,703.29
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				
支付其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流出小计	**41,520.20**	**120,924.18**	**4,911.67**	**18,876.34**
投资活动产生的现金流量净额	**-17,052.19**	**-674.25**	**13,322.28**	**-13,606.07**
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资收到的现金				
取得借款收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流入小计				
偿还债务支付的现金				
分配股利、利润或偿付利息支付的现金				
支付其他与筹资活动有关的现金	-	168.44	163.54	158.78
筹资活动现金流出小计	**-**	**168.44**	**163.54**	**158.78**
筹资活动产生的现金流量净额	**-**	**-168.44**	**-163.54**	**-158.78**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				
五、现金及现金等价物净增加额	**-20,245.64**	**-3,244.89**	**12,247.64**	**-14,124.95**
加：期初现金及现金等价物余额	20,331.65	23,576.54	11,328.90	25,453.85
六、期末现金及现金等价物余额	**86.00**	**20,331.65**	**23,576.54**	**11,328.90**

1）资产情况

表 2-4-18：原始权益人浙财资本资产情况

单位：万元、%

项目	2026 年 3 月 31 日		2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	86.00	0.03	20,331.65	6.62	23,576.54	8.77	11,328.90	4.94
交易性金融资产	118,673.39	41.55	105,768.81	34.46	86,151.51	32.05	70,401.86	30.70
其他应收款	53.00	0.02	51.95	0.02	52.86	0.02	57.85	0.03

项目	2026 年 3 月 31 日		2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其他流动资产		-		-	2.24	0.00	535.14	0.23
流动资产合计	**118,812.39**	**41.60**	**126,152.40**	**41.10**	**109,783.15**	**40.84**	**82,323.76**	**35.90**
非流动资产：		-		-		-		-
长期股权投资	166,756.99	58.38	180,705.10	58.87	158,763.85	59.05	146,448.64	63.86
固定资产	54.16	0.02	58.69	0.02	69.26	0.03	79.24	0.03
使用权资产	10.89	0.00	43.55	0.01	174.19	0.06	304.84	0.13
长期待摊费用	6.02	0.00	15.06	0.00	51.19	0.02	82.18	0.04
递延所得税资产		-		-		-	94.92	0.04
非流动资产合计	**166,828.06**	**58.40**	**180,822.39**	**58.90**	**159,058.50**	**59.16**	**147,009.81**	**64.10**
资产总计	**285,640.45**	**100.00**	**306,974.79**	**100.00**	**268,841.65**	**100.00**	**229,333.57**	**100.00**

最近三年及一期末，浙财资本资产总计分别为 229,333.57 万元、268,841.65 万元、306,974.79 万元和 285,640.45 万元。

从资产结构看，浙财资本以长期股权投资资产为主。最近三年及一期末，长期股权投资分别为 146,448.64 万元、158,763.85 万元、180,705.10 万元和 166,756.99 万元，占总资产比例分别为 63.86%、59.05%、58.87%和 58.38%。

2）负债情况

表 2-4-19：原始权益人浙财资本负债情况

单位：万元、%

项目	2026 年 3 月 31 日		2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应付职工薪酬	354.00	9.05	381.30	4.47	317.31	20.15	248.95	44.09
应交税费	2,457.20	62.84	5,497.86	64.51	7.35	0.47	3.92	0.69
其他应付款	18.53	0.47	13.61	0.16	17.76	1.13	19.71	3.49
一年内到期的非流动负债		-		-	151.33	9.61	140.69	24.92
流动负债合计	**2,829.73**	**72.36**	**5,892.78**	**69.15**	**493.75**	**31.36**	**413.27**	**73.20**
非流动负债：								
租赁负债		-		-		-	151.33	26.80
递延所得税负债	1,080.69	27.64	2,629.42	-	1,080.69	68.64		-

项目	2026 年 3 月 31 日		2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
非流动负债合计	1,080.69	27.64	2,629.42	30.85	1,080.69	68.64	151.33	26.80
负债合计	3,910.41	100.00	8,522.20	100.00	1,574.44	100.00	564.60	100.00

最近三年及一期末，公司负债总额分别为 564.60 万元、1,574.44 万元、8,522.20 万元和 3,910.41 万元，负债规模整体较小。

3）收入利润情况

表 2-4-20：原始权益人浙财资本收入利润情况

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年	2024 年	2023 年
营业收入	-	-	-	-
净利润	264.70	31,362.18	16,411.70	10,360.97
息税折旧摊销前利润（EBITDA）	310.93	38,077.73	18,117.92	10,497.74

最近三年及一期，浙财资本营业收入均为 0 万元；净利润分别为 10,360.97 万元、16,411.70 万元、31,362.18 万元和 264.70 万元。浙财资本息税折旧摊销前利润（EBITDA）分别为 10,497.74 万元、18,117.92 万元、38,077.73 万元和 310.93 万元，整体较为稳定。

4）现金流量情况

最近三年及一期，浙财资本经营活动产生的现金流量净额分别为-360.10 万元、-911.11 万元、-2,402.19 万元和-3,193.45 万元。经营活动现金流净额持续为负且净流出规模逐年扩大，主要系支付的各项税费及职工薪酬逐年增加。

最近三年及一期，浙财资本投资活动产生的现金流量净额分别为-13,606.07 万元、13,322.28 万元、-674.25 万元和-17,052.19 万元。2023 年度及 2025 年度投资活动为净流出，2024 年度为净流入，2026 年 1-3 月净流出规模较大，主要系当期投资支付的现金大幅增加所致。投资活动现金流入主要为收回投资收到的现金和取得投资收益收到的现金，最近三年及一期分别为 5,270.27 万元、18,233.95 万元、120,249.93 万元和 24,469.01 万元；投资活动现金流出主要为投资支付的现金，最近三年及一期分别为 18,876.34 万元、4,911.67 万元、120,924.18 万元和 41,520.20 万元。

最近三年及一期，浙财资本筹资活动产生的现金流量净额分别为-158.78 万元、-163.54 万元、-168.44 万元和 0 万元。筹资活动现金流持续为小额净流出，主要系支付其他与筹资活动有关的现金所致。

（9）资信水平、商业信用、主体评级情况、债务及资本市场公开融资情况

截至 2026 年 3 月 31 日，浙财资本无主体信用评级，未在公开市场进行债券融资，无最近 2 年内发行的各类债券融资违约或延期支付本息的事实。

（10）最近 3 年是否存在重大违法违规记录，是否存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位并被暂停或者限制进行融资的情形

截至 2026 年 3 月 31 日，原始权益人浙财资本不存在重大违法违规记录，未发生过重大安全生产事故。原始权益人已出具《承诺函》，承诺“浙财资本不存在未结清的不良贷款，浙财资本最近三年在投资建设、生产运营、市场监管、金融监管、工商、税务等方面不存在重大违法违规记录，未发生重大安全事故，不存在被纳入重大税收违法案件当事人的情况，不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或其他失信单位并被暂停或者限制融资的情形，在安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用领域不存在失信记录。”

经通过中国证监会网站、应急管理部网站、生态环境部网站、国家金融监督管理总局网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局浙江省税务局网站、国家企业信用信息公示系统、“信用中国”平台、证券期货市场失信记录查询平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统及中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的公开信息渠道检索，截至 2026 年 7 月 13 日，浙财资本未被列入前述网站列明的失信被执行人名单，不存在前述网站所涉领域的失信记录。

3、原始权益人——浙江省新能源投资集团股份有限公司

（1）基本情况

表 2-4-21：原始权益人浙江新能基本情况

公司名称	浙江省新能源投资集团股份有限公司
法定代表人	张坚群

实际控制人	浙江省人民政府国有资产监督管理委员会
成立日期	2002-08-01
注册资本	240467.5324 万元
注册地址	浙江省杭州市上城区凯旋街道凤起东路 8 号
主营业务	水电、光伏、风力业务

（2）原始权益人主要财务数据指标

表 2-4-22：原始权益人浙江新能最近 3 个会计年度及一期主要财务指标

项目	2026 年 3 月 31 日/ 2026 年 1-3 月	2025 年末/度	2024 年末/度	2023 年末/度
总资产（万元）	5,796,161.40	5,865,820.52	5,890,306.40	5,293,140.91
总负债（万元）	3,845,579.26	3,917,547.30	4,011,746.92	3,464,715.53
资产负债率（%）	66.35	66.79	68.11	65.46
营业收入（万元）	99,166.20	487,615.49	496,130.95	452,341.71
净利润（万元）	555.94	74,816.78	82,585.43	97,781.20
EBITDA（万元）	84,823.25	425,121.68	406,847.66	385,413.84
经营活动产生的 现金流量净额（万元）	37,016.62	450,032.78	282,376.73	246,001.99

（3）设立、存续及历史沿革情况

1）设立情况

原始权益人浙江新能成立于 2002 年 8 月 1 日，设立时注册资本 60,000.00 万元，设立时股东为浙江省人民政府。

2）主要历史沿革情况

2002 年 8 月 1 日，浙江新能取得浙江省工商行政管理局核发的营业执照，载明的具体信息如下：浙江新能名称：浙江省水利水电投资集团有限公司，住所：杭州市梅花碑 8 号；法定代表人：马其忠；注册资本：6 亿元；类型：国有独资；经营范围：经营国家授权的国有资产及其所属企业的国有资产，实业投资，水利水电项目投资，水利综合开发。

2018 年 12 月 21 日，浙江新能公司类型、注册资本、股东变更，公司类型由有限责任公司(国有独资)变更为其他有限责任公司，注册资本由 60,000.00 万元变更为

78,000.00 万元，股东由浙江省能源集团有限公司持股 100%变更为浙江省能源集团有限公司认缴出资 60,000.00 万元，持股 76.92%，浙江省新能源发展有限公司认缴出资 18,000.00 万元，持股 23.08%，并完成前述变更的工商变更登记。

2019 年 3 月 18 日，浙江新能通过股东会决议，同意公司整体变更为股份有限公司。2019 年 5 月 21 日，浙江新能召开 2019 年第二次临时股东会，审议通过了《关于有限公司变更为股份有限公司折股方案的议案》，由浙江新能原有股东作为发起人，以浙江新能经审计后的净资产折合股份 187,200 万股，每股面值 1 元，经审计的净资产超过注册资本部分计入资本公积，整体变更设立股份公司。

2019 年 6 月 18 日，浙江新能完成企业名称变更，名称变更为浙江省新能源投资集团股份有限公司，注册资本变更为 187,200.00 万元。

2021 年 7 月 15 日，浙江新能企业类型变更为其他股份有限公司（上市），注册资本变更为 208,000.00 万元，股东变更为社会公众股股东持有 20,800.00 万股，持股 10%，浙江省能源集团有限公司持有 144,000 万股，持股比例 69.23%，浙江省新能源发展有限公司持有 43,200 万股，持股比例 20.77%。

2023 年 6 月 6 日，浙江新能注册资本变更为 240,467.53 万元，股东持股情况变更为境内有限售条件流通股（A 股），出资额 219,667.53 万元，持股比例 91.3502%，境内无限售条件流通股（A 股），出资额 20,800 万元，持股比例 8.6498%，并完成前述变更的工商变更登记。

（4）股权结构、控股股东和实际控制人情况

原始权益人浙江新能控股股东为浙江省能源集团有限公司，实际控制人为浙江省国资委。截至 2026 年 3 月 31 日前十大股东结构如下：

表 2-4-23：原始权益人浙江新能前十大股东结构

序号	股东名称	持股比例（%）
1	浙江省能源集团有限公司	59.88
2	浙江新能能源发展有限公司	17.97
3	中国长江电力股份有限公司	4.28
4	香港中央结算有限公司	0.51
5	浙江广杰投资管理有限公司	0.45

序号	股东名称	持股比例（%）
6	国新国同（杭州）股权投资有限公司－杭州 微同股权投资合伙企业（有限合伙）	0.45
7	中国农业银行股份有限公司－中证 500 交易型 开放式指数证券投资基金	0.44
8	广发基金－南方电网资本控股有限公司－广 发基金新起点 88 号单一资产管理计划	0.41
9	丽水市富处股权投资合伙企业（有限合伙）	0.41
10	浙江空港资本控股有限公司	0.41

（5）组织架构及内部治理机制情况

1）组织架构及治理结构情况

①原始权益人浙江新能设股东会，股东会是公司的权力机构。

②原始权益人浙江新能设董事会，对股东会负责，在事先充分听取公司党委意见情况下，依法自行或经过有关报批手续后决定公司的重大事项。董事会由 9 名董事组成，其中职工代表董事 1 名、独立董事 3 名，设董事长 1 人，设副董事长 1 人。董事会中的职工代表由公司职工通过职工代表大会、职工大会或者其他形式民主选举产生。

③原始权益人浙江新能设总经理 1 名，副总经理 4 名。公司总经理、副总经理及其他高级管理人员，由董事会聘任或解聘。公司总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书、总法律顾问为公司高级管理人员。其中总经理对董事会负责。

2）内控制度

原始权益人浙江新能建立了全面且高效的管理制度，确保了公司经营管理的合法合规性、资产安全以及财务报告和相关信息的真实性与完整性。

（6）业务模式、行业地位及持续经营能力分析

浙江新能是浙能集团下属负责中国境内水力发电、风力发电、光伏发电等除生物质发电业务以外的可再生能源业务整合的唯一平台，装机全部为可再生能源机组。浙江新能营业收入的主要来源为水力发电、光伏发电和风力发电等，整体经营较为稳健。

（7）主营业务、主要产品或服务的基本情况，主营业务收入的主要构成及特征

原始权益人最近一个会计年度主营业务情况如下所示：

表 2-4-24：原始权益人浙江新能最近一个会计年度主营业务情况

主要业务板块	2025 年度 营业收入（万元）	2025 年度 营业成本（万元）	2025 年度 毛利率（%）	2025 年度 收入占比（%）
水力发电	98,751.44	46,190.03	53.23	20.25
光伏发电	184,271.42	126,089.55	31.57	37.79
风力发电	198,565.29	118,125.77	40.51	40.72
其他	6,027.34	2,855.93	52.62	1.24
合计	**487,615.49**	**293,261.27**	**39.86**	**100.00**

（8）近三年及一期的财务数据及偿债能力分析

原始权益人截至 2023 年 12 月 31 日止 12 个月的合并财务信息均来源于经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计的“致同审字（2024）第 332A015423 号”审计报告、原始权益人截至 2024 年 12 月 31 日止 12 个月、截至 2025 年 12 月 31 日止 12 个月的合并财务信息来源于经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计的“信会师报字（2025）第 ZF10300 号”、“信会师报字（2026）第 ZF10715 号”审计报告，均为无保留意见。2026 年 1 月 1 日-3 月 31 日的财务报表为未经审计或审阅的财务报表。

表 2-4-25：原始权益人浙江新能合并资产负债表

单位：万元

资产	2026 年 3 月 31 日	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	192,584.97	259,092.92	187,926.18	242,312.13
应收票据				541.58
应收账款	856,341.57	821,249.32	856,741.41	750,236.29
应收款项融资	25.35	50.69	1,073.69	630.00
预付款项	3,910.92	2,939.67	2,179.43	1,721.09
其他应收款	1,715.14	1,724.10	2,168.14	8,650.22
存货	1,106.24	1,004.36	930.22	852.52
合同资产			380.00	385.46
其他流动资产	104,620.85	100,824.01	100,155.91	83,567.14
流动资产合计	**1,160,305.03**	**1,186,885.07**	**1,151,554.97**	**1,088,896.42**
非流动资产				
其他非流动金融资产	49,445.00	49,121.57	47,716.49	44,479.83

资产	2026 年 3 月 31 日	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
长期股权投资	387,165.61	381,379.27	358,454.58	323,393.75
投资性房地产	878.24	943.53	60.30	67.76
固定资产	3,798,971.12	3,790,949.58	3,788,873.96	3,270,201.35
在建工程	93,887.39	139,877.42	261,097.08	343,987.51
使用权资产	104,790.23	105,694.15	65,388.90	28,583.54
无形资产	40,072.96	40,813.51	39,925.62	38,360.52
开发支出	787.26	787.26	659.13	419.85
商誉	2,092.03	2,092.03	2,591.04	4,780.45
长期待摊费用	1,507.39	1,534.98	1,793.60	1,666.37
递延所得税资产	18,378.61	16,815.56	15,951.25	16,114.78
其他非流动资产	137,880.52	148,926.59	156,239.49	132,188.77
非流动资产合计	**4,635,856.36**	**4,678,935.45**	**4,738,751.43**	**4,204,244.48**
资产总计	**5,796,161.40**	**5,865,820.52**	**5,890,306.40**	**5,293,140.91**
流动负债：				
短期借款	194,773.22	224,243.90	216,492.28	144,452.65
应付账款	143,261.46	141,887.38	273,760.87	171,820.68
预收款项	551.40	1,032.71	1,593.09	4,242.38
合同负债		33.50	7.06	
应付职工薪酬	4,967.15	4,706.23	5,346.70	5,090.45
应交税费	13,487.68	16,680.72	18,958.41	19,154.44
其他应付款	67,069.72	73,525.16	107,765.52	105,259.80
一年内到期的非流动负债	364,050.32	398,392.97	275,415.58	388,008.84
其他流动负债	31,630.26	78,671.99	0.92	
流动负债合计	**819,791.22**	**939,174.57**	**899,340.43**	**838,029.25**
非流动负债：				
长期借款	2,614,301.38	2,610,197.68	2,699,846.77	2,305,318.48
应付债券	70,000.00	10,000.00		
租赁负债	91,225.70	91,386.91	54,267.62	19,417.94
长期应付款	222,553.08	239,728.42	331,843.77	274,791.29
预计负债	2,677.73	2,677.73		
递延所得税负债	21,576.49	20,905.96	22,931.98	23,461.90
递延收益	3,453.65	3,476.05	3,516.36	3,696.67

资产	2026 年 3 月 31 日	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
非流动负债合计	**3,025,788.04**	**2,978,372.73**	**3,112,406.50**	**2,626,686.28**
负债合计	**3,845,579.26**	**3,917,547.30**	**4,011,746.92**	**3,464,715.53**
所有者权益				
股本	240,467.53	240,467.53	240,467.53	240,467.53
资本公积金	693,587.92	693,587.92	694,161.54	687,401.07
其它综合收益	-86.21	-86.21	9.68	8.04
专项储备	3,238.80	2,143.32	1,514.39	1,189.05
盈余公积金	28,187.77	28,187.77	23,855.73	19,644.07
未分配利润	319,748.01	316,908.17	283,151.56	261,011.79
归属于母公司所有者权益合计	1,285,143.82	1,281,208.51	1,243,160.43	1,209,721.55
少数股东权益	665,438.31	667,064.71	635,399.05	618,703.83
所有者权益合计	**1,950,582.14**	**1,948,273.22**	**1,878,559.48**	**1,828,425.38**
负债和所有者权益总计	**5,796,161.40**	**5,865,820.52**	**5,890,306.40**	**5,293,140.91**

表 2-4-26：原始权益人浙江新能合并利润表

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
一、营业总收入	**99,166.20**	**487,615.49**	**496,130.95**	**452,341.71**
营业收入	99,166.20	487,615.49	496,130.95	452,341.71
二、营业总成本	**101,288.89**	**426,763.77**	**405,011.75**	**351,585.24**
营业成本	72,359.37	293,261.27	269,685.29	220,955.64
税金及附加	1,382.39	7,667.28	5,114.36	5,790.99
管理费用	4,883.35	28,339.01	30,507.03	25,939.25
研发费用	55.35	1,178.78	1,285.31	1,106.23
财务费用	22,608.43	96,317.43	98,419.75	97,793.12
其中：利息费用	22,777.87	96,968.50	100,533.07	101,402.82
减：利息收入	171.40	691.41	2,189.58	3,814.40
加：其他收益	65.37	795.10	533.32	726.62
投资收益	6,219.18	23,749.18	29,199.98	28,100.46
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	5,895.74	22,527.10	25,464.27	27,438.13
公允价值变动净收益		183.00	2,079.20	-579.78

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
资产减值损失		-582.43	-2,189.13	-954.50
信用减值损失	-3,437.46	7,729.16	-20,838.79	-17,131.45
资产处置收益	-0.19	-24.88	73.06	151.21
三、营业利润	**724.20**	**92,700.85**	**99,976.84**	**111,069.04**
加：营业外收入	122.78	1,040.09	1,884.78	339.50
减：营业外支出	13.09	2,663.35	1,807.96	526.22
四、利润总额	**833.89**	**91,077.59**	**100,053.66**	**110,882.32**
减：所得税	277.95	16,260.81	17,468.23	13,101.12
五、净利润	**555.94**	**74,816.78**	**82,585.43**	**97,781.20**
六、综合收益总额	**555.94**	**74,720.90**	**82,587.07**	**97,782.33**

表 2-4-27：原始权益人浙江新能合并现金流量表

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	71,031.78	593,220.96	429,920.91	371,268.61
收到的税费返还	95.78	7,231.40	8,688.99	2,283.34
收到其他与经营活动有关的现金	2,174.73	6,152.50	11,288.28	5,305.49
经营活动现金流入小计	**73,302.30**	**606,604.86**	**449,898.18**	**378,857.43**
购买商品、接受劳务支付的现金	6,920.66	41,272.36	46,315.57	35,518.38
支付给职工以及为职工支付的现金	7,364.56	38,995.02	37,073.19	30,579.43
支付的各项税费	8,391.45	58,564.35	62,923.28	54,479.97
支付其他与经营活动有关的现金	13,609.00	17,740.35	21,209.41	12,277.67
经营活动现金流出小计	**36,285.68**	**156,572.07**	**167,521.45**	**132,855.44**
经营活动产生的现金流量净额	**37,016.62**	**450,032.78**	**282,376.73**	**246,001.99**
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金				3,034.74
取得投资收益收到的现金	106.50	22,512.06	23,294.51	24,573.36
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	167.86	517.08	138.94	187.30
收到其他与投资活动有关的现金	0.00	14,058.82	9,700.00	9,162.80
投资活动现金流入小计	274.36	37,087.96	33,133.45	36,958.20

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	17,239.67	268,466.86	148,182.83	416,752.90
投资支付的现金	686.45	45,723.83	61,064.17	75,336.49
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		626.75	58,410.67	10,188.12
支付其他与投资活动有关的现金	1,150.94	19,200.00	23,735.95	14,749.48
投资活动现金流出小计	**19,077.06**	**334,017.44**	**291,393.62**	**517,027.00**
投资活动产生的现金流量净额	**-18,802.71**	**-296,929.48**	**-258,260.17**	**-480,068.79**
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	636.60	43,935.56	18,084.40	338,080.19
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	636.60	43,935.56	18,084.40	38,141.39
取得借款收到的现金	234,488.00	765,391.86	839,780.01	817,755.04
收到其他与筹资活动有关的现金	5,906.19	131,784.84	48,866.00	47,885.17
筹资活动现金流入小计	**241,030.79**	**941,112.26**	**906,730.41**	**1,203,720.41**
偿还债务支付的现金	210,674.71	745,234.64	673,097.34	611,522.56
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	21,981.30	138,237.50	134,476.88	128,566.85
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	2,098.19	39,142.35	10,339.89	16,888.57
支付其他与筹资活动有关的现金	74,701.49	164,547.69	179,999.88	227,509.96
筹资活动现金流出小计	**307,357.50**	**1,048,019.83**	**987,574.11**	**967,599.37**
筹资活动产生的现金流量净额	**-66,326.71**	**-106,907.57**	**-80,843.70**	**236,121.03**
四、现金及现金等价物净增加额	**-48,112.79**	**46,195.74**	**-56,727.15**	**2,054.23**
期初现金及现金等价物余额	231,360.09	185,164.35	241,891.50	239,837.28
五、期末现金及现金等价物余额	**183,247.30**	**231,360.09**	**185,164.35**	**241,891.50**

1）资产情况

表 2-4-28：原始权益人浙江新能资产情况

单位：万元、%

项目	2026 年 3 月 31 日		2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	192,584.97	3.32	259,092.92	4.42	187,926.18	3.19	242,312.13	4.58
应收账款	856,341.57	14.77	821,249.32	14.00	856,741.41	14.54	750,236.29	14.17
应收款项融资	25.35	0.00	50.69	0.00	1,073.69	0.02	630	0.01

项目	2026 年 3 月 31 日		2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
预付款项	3,910.92	0.07	2,939.67	0.05	2,179.43	0.04	1,721.09	0.03
其他应收款	1,715.14	0.03	1,724.10	0.03	2,168.14	0.04	8,650.22	0.16
存货	1,106.24	0.02	1,004.36	0.02	930.22	0.02	852.52	0.02
合同资产	-	-	-	-	380	0.01	385.46	0.01
其他流动资产	104,620.85	1.81	100,824.01	1.72	100,155.91	1.70	83,567.14	1.58
流动资产合计	**1,160,305.03**	**20.02**	**1,186,885.07**	**20.23**	**1,151,554.97**	**19.55**	**1,088,896.42**	**20.57**
其他非流动金融资产	49,445.00	0.85	49,121.57	0.84	47,716.49	0.81	44,479.83	0.84
长期股权投资	387,165.61	6.68	381,379.27	6.50	358,454.58	6.09	323,393.75	6.11
投资性房地产	878.24	0.02	943.53	0.02	60.3	0.00	67.76	0.00
固定资产	3,798,971.12	65.54	3,790,949.58	64.63	3,788,873.96	64.32	3,270,201.35	61.78
在建工程	93,887.39	1.62	139,877.42	2.38	261,097.08	4.43	343,987.51	6.50
使用权资产	104,790.23	1.81	105,694.15	1.80	65,388.90	1.11	28,583.54	0.54
无形资产	40,072.96	0.69	40,813.51	0.70	39,925.62	0.68	38,360.52	0.72
开发支出	787.26	0.01	787.26	0.01	659.13	0.01	419.85	0.01
商誉	2,092.03	0.04	2,092.03	0.04	2,591.04	0.04	4,780.45	0.09
长期待摊费用	1,507.39	0.03	1,534.98	0.03	1,793.60	0.03	1,666.37	0.03
递延所得税资产	18,378.61	0.32	16,815.56	0.29	15,951.25	0.27	16,114.78	0.30
其他非流动资产	137,880.52	2.38	148,926.59	2.54	156,239.49	2.65	132,188.77	2.50
非流动资产合计	**4,635,856.36**	**79.98**	**4,678,935.45**	**79.77**	**4,738,751.43**	**80.45**	**4,204,244.48**	**79.43**
资产总计	**5,796,161.40**	**100.00**	**5,865,820.52**	**100.00**	**5,890,306.40**	**100.00**	**5,293,140.91**	**100.00**

最近三年及一期末，原始权益人浙江新能资产总计分别为 5,293,140.91 万元、5,890,306.40 万元、5,865,820.52 万元和 5,796,161.40 万元。2024 年末较 2023 年末增长 11.28%，2025 年 12 月末较 2024 年末下降 0.42%，2025 年资产规模下降因非流动资产规模有所缩减，在建工程、商誉、其他非流动资产等项目金额减少所致。

从资产结构看，原始权益人浙江新能各报告期资产结构均以非流动资产为主。最近三年及一期末，非流动资产分别为 4,204,244.48 万元、4,738,751.43 万元、4,678,935.45 万元和 4,635,856.36 万元，占总资产比例分别为 79.43%、80.45%、79.77%和 79.98%；流动资产分别为 1,088,896.42 万元、1,151,554.97 万元、1,186,885.07 万元和 1,160,305.03 万元，占总资产比例分别为 20.57%、19.55%、20.23%和 20.02%。

从构成情况看，流动资产主要包括货币资金、应收账款、其他流动资产。最近三年及一期末，其他应收款余额分别为 8,650.22 万元、2,168.14 万元、1,724.10 万元和 1,715.14 万元，占总资产比例分别为 0.16%、0.04%、0.03%和 0.03%。2024 年末其他应收款规模减少较多，2025 年末及 2026 年 3 月末整体保持平稳有所回落。

非流动资产以固定资产为主。最近三年及一期末，原始权益人浙江新能固定资产余额分别为 3,270,201.35 万元、3,788,873.96 万元、3,790,949.58 万元和 3,798,971.12 万元，占总资产比例分别为 61.78%、64.32%、64.63%和 65.54%。固定资产规模整体略有增长，但始终为原始权益人浙江新能最主要资产构成，占比维持在 60%以上。

2）负债情况

表 2-4-29：原始权益人浙江新能负债情况

单位：万元、%

项目	2026 年 3 月 31 日		2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	194,773.22	5.06	224,243.90	5.72	216,492.28	5.40	144,452.65	4.17
应付账款	143,261.46	3.73	141,887.38	3.62	273,760.87	6.82	171,820.68	4.96
预收款项	551.40	0.01	1,032.71	0.03	1,593.09	0.04	4,242.38	0.12
合同负债			33.50	0.00	7.06	0.00		
应付职工薪酬	4,967.15	0.13	4,706.23	0.12	5,346.70	0.13	5,090.45	0.15
应交税费	13,487.68	0.35	16,680.72	0.43	18,958.41	0.47	19,154.44	0.55
其他应付款	67,069.72	1.74	73,525.16	1.88	107,765.52	2.69	105,259.80	3.04
一年内到期的非流动负债	364,050.32	9.47	398,392.97	10.17	275,415.58	6.87	388,008.84	11.20
其他流动负债	31,630.26	0.82	78,671.99	2.01	0.92	0.00		
流动负债合计	**819,791.22**	**21.32**	**939,174.57**	**23.97**	**899,340.43**	**22.42**	**838,029.25**	**24.19**
长期借款	2,614,301.38	67.98	2,610,197.68	66.63	2,699,846.77	67.30	2,305,318.48	66.54
应付债券	70,000.00	1.82	10,000.00	0.26				
租赁负债	91,225.70	2.37	91,386.91	2.33	54,267.62	1.35	19,417.94	0.56
长期应付款	222,553.08	5.79	239,728.42	6.12	331,843.77	8.27	274,791.29	7.93
预计负债	2,677.73	0.07	2,677.73	0.07				
递延所得税负债	21,576.49	0.56	20,905.96	0.53	22,931.98	0.57	23,461.90	0.68

项目	2026 年 3 月 31 日		2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
递延收益	3,453.65	0.09	3,476.05	0.09	3,516.36	0.09	3,696.67	0.11
非流动负债合计	**3,025,788.04**	**78.68**	**2,978,372.73**	**76.03**	**3,112,406.50**	**77.58**	**2,626,686.28**	**75.81**
负债合计	**3,845,579.26**	**100.00**	**3,917,547.30**	**100.00**	**4,011,746.92**	**100.00**	**3,464,715.53**	**100.00**

最近三年及一期末，浙江新能负债总额分别为 3,464,715.53 万元、4,011,746.92 万元、3,917,547.30 万元和 3,845,579.26 万元。2024 年末较 2023 年末增长 15.79%，2025 年末较 2024 年末下降 2.35%，整体负债规模先大幅上升后小幅回落。

从负债结构看，浙江新能各报告期负债结构均以非流动负债为主，2025 年末流动负债占比较 2024 年末有所抬升。最近三年及一期末，非流动负债分别为 2,626,686.28 万元、3,112,406.50 万元、2,978,372.73 万元和 3,025,788.04 万元，占负债总额比例分别为 75.81%、77.58%、76.03%和 78.68%；流动负债分别为 838,029.25 万元、899,340.43 万元、939,174.57 万元和 819,791.22 万元，占负债总额比例分别为 24.19%、22.42%、23.97%和 21.32%。

从构成情况看，浙江新能的流动负债主要包括短期借款、应付账款、一年内到期的非流动负债、其他应付款。最近三年及一期末，其他应付款余额分别为 105,259.80 万元、107,765.52 万元、73,525.16 万元和 67,069.72 万元，占负债总额比例分别为 3.04%、2.69%、1.88%和 1.74%，整体保持下降趋势；最近三年及一期末，应付账款余额分别为 171,820.68 万元、273,760.87 万元、141,887.38 万元和 143,261.46 万元，占负债总额比例分别为 4.96%、6.82%、3.62%和 3.73%，2024 年末应付账款规模大幅攀升，2025 年末应付账款回落。

非流动负债主要包括长期借款、长期应付款、租赁负债。最近三年及一期末，长期借款余额分别为 2,305,318.48 万元、2,699,846.77 万元、2,610,197.68 万元和 2,614,301.38 万元，占负债总额比例分别为 66.54%、67.30%、66.63%和 67.98%，长期借款始终为浙江新能非流动负债最核心构成，各期占比均维持在 66%以上。

3）收入利润情况

表 2-4-30：原始权益人浙江新能收入利润情况

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年	2024 年	2023 年
营业收入（万元）	99,166.20	487,615.49	496,130.95	452,341.71
净利润（万元）	555.94	74,816.78	82,585.43	97,781.20
EBITDA（万元）	84,823.25	425,121.68	406,847.66	385,413.84

最近三年及一期，浙江新能营业收入分别为 452,341.71 万元、496,130.95 万元、487,615.49 万元和 99,166.20 万元；2024 年营业收入较 2023 年增长 9.68%，2025 年营业收入较 2024 年小幅下滑 1.72%，近三年营收整体先升后小幅回落，经营规模保持稳定。

最近三年及一期，原始权益人浙江新能净利润分别为 97,781.20 万元、82,585.43 万元、74,816.78 万元和 555.94 万元；2024 年净利润较 2023 年同比下滑 15.54%，2025 年净利润在 2024 年基础上继续下滑 9.41%，公司净利润连续三年逐年递减，2026 年 1-3 月净利润阶段性处于较低水平。

最近三年及一期，原始权益人浙江新能的息税折旧摊销前利润（EBITDA）分别为 385,413.84 万元、406,847.66 万元、425,121.68 万元和 84,823.25 万元；2024 年 EBITDA 较 2023 年增长 5.56%，2025 年 EBITDA 较 2024 年增长 4.49%，近三年公司 EBITDA 持续稳步提升，主营业务现金流创造能力不断增强，盈利基本面支撑较为稳健。

4）现金流量情况

最近三年及一期，原始权益人浙江新能经营活动产生的现金流量净额分别为 246,001.99 万元、282,376.73 万元、450,032.78 万元和 37,016.62 万元。2024 年度较 2023 年度增长 14.79%，2025 年度较 2024 年度增长 59.37%，原始权益人浙江新能经营活动现金流净额连续两年稳步提升，主营业务现金回款能力持续增强；2026 年 1-3 月经营活动现金流净额为 37,016.62 万元，一季度经营端现金流实现正向净流入，经营回款情况良好。经营活动现金流入主要来源于销售商品、提供劳务收到的现金，最近三年及一期分别为 371,268.61 万元、429,920.91 万元、593,220.96 万元和 71,031.78 万元；经营活动现金流出主要为购买商品、接受劳务款项、职工薪酬、各项税费以及其他经营相关支出。

最近三年及一期，原始权益人浙江新能投资活动产生的现金流量净额分别为-

480,068.79 万元、-258,260.17 万元、-296,929.48 万元和-18,802.71 万元。2023 年度至 2025 年度原始权益人浙江新能投资活动持续大额净流出，主要系原始权益人浙江新能持续进行固定资产、工程项目等长期资产投入，不断扩大业务布局。投资活动现金流入主要来自取得投资收益、处置长期资产及其他投资相关回款，最近三年及一期分别为 36,958.20 万元、33,133.45 万元、37,087.96 万元和 274.36 万元；投资活动现金流出主要为购建固定资产、无形资产等长期资产以及对外股权投资支付的现金，最近三年及一期分别为 517,027.00 万元、291,393.62 万元、334,017.44 万元和 19,077.06 万元。

最近三年及一期，原始权益人浙江新能筹资活动产生的现金流量净额分别为 236,121.03 万元、-80,843.70 万元、-106,907.57 万元和-66,326.71 万元。2023 年度筹资活动呈现大额净流入，主要系当年吸收投资及取得银行借款规模较高；2024 年度、2025 年度筹资活动转为净流出，主要原因是原始权益人浙江新能集中偿还到期债务、分配股利及支付利息规模增加；2026 年 1-3 月筹资活动现金净流出 66,326.71 万元，主要是当期偿还债务、分配股利及其他筹资相关现金支出规模超过新增借款、吸收投资等筹资现金流入所致。

（9）资信水平、商业信用、主体评级情况、债务及资本市场公开融资情况

截至 2026 年 3 月 31 日，浙江新能主体信用评级 AAA，最近 2 年内发行的各类债券融资不存在违约或延期支付本息的情况。

（10）最近 3 年是否存在重大违法违规记录，是否存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位并被暂停或者限制进行融资的情形

截至 2026 年 3 月 31 日，原始权益人浙江新能不存在重大违法违规记录，未发生过重大安全生产事故。原始权益人已出具《承诺函》，承诺“浙江新能不存在未结清的不良贷款，浙江新能最近三年在投资建设、生产运营、市场监管、金融监管、工商、税务等方面不存在重大违法违规记录，未发生重大安全事故，不存在被纳入重大税收违法案件当事人的情况，不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或其他失信单位并被暂停或者限制融资的情形，在安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用领域不存在失信记录。”

经通过中国证监会网站、应急管理部网站、生态环境部网站、国家金融监督管理总

局网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局浙江省税务局网站、国家企业信用信息公示系统、“信用中国”平台、证券期货市场失信记录查询平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统及中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的公开信息渠道检索，截至2026年7月13日，浙江新能未被列入前述网站列明的失信被执行人名单，不存在前述网站所涉领域的失信记录。

4、原始权益人——钱江水利开发股份有限公司

（1）基本情况

表2-4-31：原始权益人钱江水利基本情况

公司名称	钱江水利开发股份有限公司
法定代表人	王东全
实际控制人	无实际控制人
成立日期	1998-12-30
注册资本	56082.4898万元
注册地址	浙江省杭州市西湖区梧桐支路9号9幢13层
主营业务	水供给及处理

（2）原始权益人主要财务数据指标

表2-4-32：原始权益人钱江水利最近3个会计年度及一期主要财务指标

项目	2026年3月31日/2026年1-3月	2025年末/度	2024年末/度	2023年末/度
总资产（万元）	957,630.64	957,226.45	1,031,045.41	765,461.93
总负债（万元）	563,329.41	568,545.98	652,647.55	462,290.61
资产负债率（%）	58.83	59.40	63.30	60.39
营业收入（万元）	51,908.10	255,440.31	232,202.81	222,219.52
净利润（万元）	5,599.34	29,031.57	28,561.38	28,201.92
EBITDA（万元）	15,846.23	84,908.04	78,958.39	58,267.81
经营活动产生的现金流量净额（万元）	-1,254.13	27,972.93	58,345.01	39,826.33

（3）设立、存续及历史沿革情况

1）设立情况

钱江水利开发股份有限公司始建于 1998 年 12 月，系根据浙江省人民政府浙政发〔1998〕266 号《关于设立钱江水利开发股份有限公司的批复》成立。公司注册资本 20,033 万元，于 1998 年 12 月 25 日由水利部综合开发管理中心、浙江省水利水电建设投资总公司、浙江省水电实业公司、嵊州市水电开发有限公司和 李国祥先生等五家（位）发起人联合发起设立，其中前四家发起人分别将其拥有 并经评估确认后的水力发电经营性净资产折股出资投入，分别出资 6,033 万元、 5,767 万元、4,399 万元及 3,801 万元，占总股本的 30.12%、28.79%、21.96%和 18.97%；李国祥先生以现金折股出资折入，现金出资 33 万元，占总股本的 0.16%。经浙江天健会计师事务所验证并出具验资报告，并已于 1998 年 12 月 30 日取得 浙江省工商行政管理局颁发的 3300001005361 号企业法人营业执照，并且认定当 时的控股股东为水利部综合开发管理中心。

2）主要历史沿革情况

2000 年 9 月 10 日，原始权益人钱江水利经中国证券监督管理委员会证监发行字〔2000〕127 号文核准，并经上海证券交易所同意，由主承销商中信证券股份有限公司通过上海证券交易所系统，于 2000 年 9 月 15 日采用网上定价发行方式向社会公开发行 A 股股票 4,250 万股，于 2000 年 9 月 16 日向二级市场投资者配售发行 A 股股票 4,250 万股，合计公开发行 A 股股票 8,500 万股，公开募集后股本达到 28,533 万股，股权结构为水利部综合开发管理中心持有 6,033 万股，占股本的 21.14%；浙江省水利水电建设投资总公司持有 5,767 万股，占股本的 20.21%；浙江省水电实业公司持有 4,399 万股，占股本的 15.42%；嵊州市水电开发有限公司持有 3,801 万股，占股本的 13.32%；自然发起人持股 33 万股，占总股本的 0.12%；社会公众股 8,500 万股，占总股本的 29.79%。

2006 年 4 月 21 日，中国水务投资集团有限公司与水利部综管中心签订了《股权转让协议》，2006 年 4 月 20 日、2006 年 5 月 12 日中国水务与水电实业签订了《股权转让协议》及《补充协议》；根据前述协议，中国水务拟受让水利部综管中心所持有的公司股份 60,330,000 股，受让浙江省水电实业公司所持有的公司股份 25,109,040 股。本次国有股权转让经国务院国有资产监督管理委员会国资产权[2006]1402 号《关于钱江水利开发股份有限公司国有股转让有关问题的复函》、国资产权[2006]1403 号《关于钱江水

利开发股份有限公司国有股权转让有关问题的批复》文件批复同意。股权转让完成后，中国水务持有公司股份 85,439,040 股，占公司总股本的 29.94%，成为原始权益人钱江水利第一大股东、控股股东。

2006 年 12 月 25 日，原始权益人钱江水利股权分置改革实施完毕。根据国务院国资委国资产权[2006]1473 号《关于钱江水利开发股份有限公司股权分置改革有关问题的复函》，在保持公司总股本 28,533 万股总数不变的前提下，由全体非流通股股东按比例向全体流通股股东共计送出 2,975 万股股份，即流通股股东每持有 10 股流通股获送 3.5 股的对价。

2006 年 12 月 25 日至 2014 年 12 月 30 日，原始权益人钱江水利总股本 28,533 万股，公司股权结构为中国水务持有 7,291.1 万股，占股本的 25.55%；浙江省水利水电投资集团有限公司持有 4,910.5 万股，占股本的 17.21%；浙江省水电实业公司持有 1,607.7 万股，占股本的 5.63%；社会公众股 14,723.6 万股，占总股本的 51.60%。

2015 年 2 月，经中国证券监督管理委员会证监许可〔2014〕903 号文核准，钱江水利开发股份有限公司由主承销商中信证券股份有限公司采用定向增发方式，向特定对象非公开发行普通股（A 股）股票 67,665,758 股，发行价为每股 11.01 元，发行完成后公司总股本为 35,299.6 万股。公司股权结构为中国水务持有 8,311.7 万股，占股本的 23.55%；浙江省水利水电投资集团有限公司持有 5,597.9 万股，占股本的 15.86%；浙江省水电实业公司持有 1,607.7 万股，占股本的 4.55%；其他流通股东持有 19,782.3 万股，占总股本的 56.04%。

2017 年 5 月 9 日-2017 年 10 月 10 日中国水务通过全资子公司钱江硅谷控股有限责任公司增持后持有原始权益人钱江水利 6.44%股份，中国水务直接持有该公司 23.55%股份，中国水务及其一致行动人合计持有公司 29.99%的股份，仍为公司第一大股东，水利部综合事业局为公司的实际控制人；浙江省水利水电投资集团有限公司持股比例为 23.55%，为公司第二大股东，浙江省水利水电投资集团有限公司于 2017 年 12 月 7 日至 2018 年 4 月 3 日通过上海证券交易所集中竞价交易系统买入公司无限售流通股 0.18 亿股，此后其持有公司股比增至 25.00%，变更为原始权益人钱江水利第一大股东，但控股股东仍为中国水务。

2018 年 4 月，中国水务向除中国水务和钱江硅谷以外的股东发出收购其所持公司

部分股份的要约，预定收购的股份数量为 0.35 亿股，占原始权益人钱江水利总股本的 10%，要约价格为 15.36 元/股，要约收购有效期为 2018 年 4 月 17 日至 2018 年 5 月 16 日，最终共有 0.55 亿股股份接受要约。

截至 2018 年 6 月末，公司总股本 35,299.6 万股，中国水务直接持有公司 33.55%股份，钱江硅谷持有公司 6.44%股份，中国水务及其一致行动人合计持有公司 39.99%的股份，是原始权益人钱江水利第一大股东，实际控制人为水利部综合事业局。截至 2022 年末，公司总股本 35,299.5758 万股，前五大股东为中国水务投资集团有限公司持有 11,843.66 万股，占股本的 33.55%；浙江省新能源投资集团股份有限公司持有 6,867.25 万股，占股本的 19.45%；钱江硅谷控股有限责任公司持有 2,272.98 万股，占股本的 6.44%；浙江省水电实业公司持有 1,607.70 万股，占股本的 4.55%；封明持有 322.53 万股，占股本的 0.91%。

钱江水利于 2021 年 12 月 29 日披露了《钱江水利开发股份有限公司关于公司实际控制人拟发生变更暨股票复牌的提示性公告》（公告编号：临 2021-032）和《钱江水利要约收购报告书摘要》；于 2022 年 2 月 19 日披露了《钱江水利开发股份有限公司关于中国电力建设集团有限公司收到国家市场监督管理总局〈经营者集中反垄断审查不实施进一步审查决定书〉的公告》（公告编号：临 2022-003）；于 2022 年 2 月 26 日、2022 年 3 月 26 日、2022 年 4 月 23 日、2022 年 5 月 21 日、2022 年 6 月 15 日、2022 年 6 月 24 日分别披露了《钱江水利开发股份有限公司关于要约收购事项的进展公告》（公告编号：临 2022-004、006、015、018、026、030）。2023 年 3 月 24 日，电建集团与北京拓世诺金投资有限公司签署了《关于中国水务投资有限公司股权转让之补充协议（二）》，拓世诺金拟将其所持有的中国水务 7.0833%股权转让给电建集团。本次股权转让完成后，电建集团为中国水务的第一大股东，但不享有中国水务控制权，中国水务成为无实际控制人状态。中国水务持有钱江水利开发股份有限公司的股权比例未发生变化，仍为公司的控股股东，但原始权益人钱江水利将由实际控制人为水利部综合事业局变更为无实际控制人。2023 年 5 月 16 日，中国水务与电建集团及拓世诺金已办理完成本次股权转让涉及的工商变更登记手续。

2024 年 8 月 16 日，原始权益人钱江水利实施资本公积转增，每 10 股送 4 股，公司注册资本增至 494,194,061 股。2024 年 9 月 13 日，中国证监会出具《关于同意钱江水利开发股份有限公司向特定对象发行股票注册的批复》（证监许可[2024]1293 号）。

2024 年 12 月 12 日公司完成非公开发行股票 66,630,837 股，每股面值人民币 1.00 元。原始权益人钱江水利注册资本增至 56,082.4898 万元，控股股东未发生变更。

截至 2026 年 3 月末，原始权益人钱江水利总股本 56,982.49 万股，前五大股东为中国水务投资集团有限公司持有 18,246.90 万股，占股本的 32.54%；浙江省新能源投资集团股份有限公司持有 9,614.15 万股，占股本的 17.14%；钱江硅谷控股有限责任公司持有 3,182.18 万股，占股本的 5.67%；浙江省水电实业公司持有 2,250.79 万股，占股本的 4.01%；封明持有 800.00 万股，占股本的 1.43%。公司股票已实现全流通。

（4）股权结构、控股股东和实际控制人情况

原始权益人钱江水利控股股东为中国水务投资集团有限公司，无实际控制人。截至 2026 年 3 月 31 日，钱江水利的前十大股东结构如下：

表 2-4-33：原始权益人钱江水利前十大股东结构

序号	股东名称	持股比例（%）
1	中国水务投资集团有限公司	32.54
2	浙江省新能源投资集团股份有限公司	17.14
3	钱江硅谷控股有限责任公司	5.67
4	浙江省水电实业有限公司	4.01
5	封明	1.43
6	杜德全	1.16
7	香港中央结算有限公司	0.85
8	深圳大铲岛集团有限公司	0.61
9	郑建华	0.42
10	高建勇	0.40

（5）组织架构及内部治理机制情况

1）组织架构及治理结构情况

原始权益人钱江水利根据《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律法规规定，不断完善公司法人治理，规范公司运作，建立了股东会、董事会和管理层"的法人治理结构，董事会下设审计委员会。原始权益人钱江水利具有独立的业务及自主经营能力，与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面做到独立。目前，原始

权益人钱江水利法人治理的实际情况符合证券监管部门的有关要求。

A、公司股东会由全体股东组成。股东会是公司的权力机构，依法行使下列职权：

①选举和更换董事，决定有关董事的报酬事项；

②审议批准董事会的报告；

③审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

④对公司增加或者减少注册资本作出决议；

⑤对发行公司债券作出决议；

⑥对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形

式作出决议；

⑦修改公司章程；

⑧对公司聘用、解聘承办公司审计业务的会计师事务所作出决议；

⑨审议批准占公司最近一期经审计的公司财务报表标明的净资产 10%以上的委托理财、担保事项；

⑩审议批准公司在一年内占公司最近一期经审计的公司财务报表标明的净资产20%以上的对外投资、抵押或质押资产、资金融入或借出等交易事项。

⑪审议公司在一年内购买、出售重大资产超过公司最近一期经审计总资产 30%的事项；

⑫审查批准总标的额占公司最近一期经审计净资产 5%以上的关联交易；

⑬审议批准变更募集资金用途事项；

⑭审议股权激励计划和员工持股计划；

⑮对公司董事会设立战略、审计、提名、薪酬与考核委员会作出决议；

⑯对公司董事会购买责任保险事项作出决议；

⑰审议符合本章程规定要求的股东的提案；

⑱对公司因公司章程第二十四条第（一）、（二）项

规定的情形收购本公司股份作出决议；

⑲审议法律、行政法规、部门规章或本章程规定应当由股东会决定的其他事项。

B、公司设董事会，对股东会负责。董事会由十一名董事组成，其中设董事长一人，副董事长二人，独立董事四人。董事长和副董事长由董事会以全体董事的过半数选举产生。董事会行使下列职权：

①召集股东会，并向股东会报告工作；

②执行股东会的决议；

③决定公司的经营计划和投资方案；

④制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

⑤制订公司增加或者减少注册资本、发行债券或其他证券及上市方案；

⑥拟订公司重大收购、公司因章程第二十四条第（一）、（二）项规定的情形收购本公司股份或者合并、分立、解散及变更公司形式的方案；

⑦在股东会授权范围内，决定公司对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易、对外捐赠等事项；

⑧决定公司内部管理机构的设置；

⑨决定聘任或者解聘公司总经理、董事会秘书，并决定其报酬事项和奖惩事项；根据总经理的提名，决定聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人、总法律顾问等其他高级管理人员，并决定其报酬事项和奖惩事项；

⑩制定公司的基本管理制度；

⑪制订本章程的修改方案；

⑫管理公司信息披露事项；

⑬向股东会提请聘请或更换为公司审计的会计师事务所；

⑭听取公司总经理的工作汇报并检查总经理的工作；

⑮可以在股东会召开前公开向股东征集投票权。投票权征集应采取无偿的方式进行，并应向被征集人充分披露信息。除法定条件外，公司不得对征集投票权提出最低持

股比例限制；

⑯拟定董事会各专门委员会的设立方案，并确定其组成人员；

⑰对公司因章程第二十四条第（三）、（五）、（六）项规定的情形收购本公司股份作出决议；

⑱听取独立董事的独立性情况自查报告，并对当年在任独立董事独立性情况进行评估并出具专项意见，与年度报告同时披露；

⑲法律、行政法规、部门规章、本章程或股东会授予的其他职权。

C、公司不设监事会和监事，在董事会设置审计委员会，行使《公司法》规定的监事会的职权。审计委员会成员为 3 名，为不在公司担任高级管理人员的董事，其中独立董事 2 名，由独立董事中会计专业人士担任召集人。

2）内控制度

原始权益人建立了全面且高效的管理制度，确保了公司经营管理的合法合规性、资产安全以及财务报告和相关信息的真实性与完整性。

（6）业务模式、行业地位及持续经营能力分析

钱江水利系中国水务投资集团有限公司所属的国有上市运作平台，总部位于浙江省杭州市。公司以水务行业投资运营管理为主营业务，业务涵盖原水、输水、制水、市政供水、污水处理、污泥处置、涉水药剂等水务全产业链，并形成了“城乡供水一体化、供排水一体化、投建营一体化、园区污水处理、轻资产委托运营”等特色业务板块。公司系浙江省水务投资运营龙头企业，业务覆盖浙江省全部 11 个地级市，近年来成功开拓省外水务市场，业务触角持续向福建省、广东省、安徽省和重庆市等区域延伸。公司标准化建设水平处于浙江省行业领先地位，拥有 6 家现代化水厂、5 家现代化营业所，位列全省第一。

（7）主营业务、主要产品或服务的基本情况，主营业务收入的主要构成及特征

原始权益人最近一个会计年度主营业务情况如下所示：

表 2-4-34：原始权益人钱江水利最近一个会计年度主营业务情况

主要业务板块	2025 年度 营业收入（万元）	2025 年度 营业成本（万元）	2025 年度 毛利率（%）	2025 年度 收入占比（%）
水供给及处理业	179,711.42	111,300.36	38.07	73.01
管道安装业务	50,461.06	34,755.64	31.12	20.50
材料和设备销售	9,291.05	5,419.17	41.67	3.78
合同项目	6,675.32	6,675.32	0.00	2.71
合计	**246,138.85**	**158,150.49**	**35.75**	**100.00**

（8）近三年及一期的财务数据及偿债能力分析

原始权益人截至 2023 年 12 月 31 日止 12 个月的合并财务信息均来源于经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计的“天健审（2024）第 1394 号”审计报告，原始权益人截至 2024 年 12 月 31 日止 12 个月、截至 2025 年 12 月 31 日止 12 个月的合并财务信息来源于经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计的“XYZH/2025CDAA4B0145 号”、“XYZH/2026CDAA4B0247 号”审计报告，均为无保留意见。2026 年 1 月 1 日-3 月 31 日的财务报表为未经审计或审阅的财务报表。

表 2-4-35：原始权益人钱江水利合并资产负债表

单位：万元

资产	2026 年 3 月 31 日	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	61,817.44	70,692.77	178,861.88	53,320.80
应收票据	280.33	154.25	12.04	
应收账款	68,475.62	55,599.58	45,783.42	30,153.10
预付款项	2,117.55	661.49	1,185.47	749.88
应收股利	235.20	235.20	245.00	0.00
应收利息	385.83	368.73	155.70	224.30
其他应收款	4,374.75	5,970.85	2,673.34	2,343.89
存货	51,129.46	44,512.78	54,392.41	60,710.49
合同资产	14,368.46	16,881.20	4,617.25	50.61
其他流动资产	13,254.70	12,948.79	12,683.38	12,485.27
流动资产合计	**216,439.35**	**208,025.65**	**300,609.89**	**160,038.35**
非流动资产：				

资产	2026 年 3 月 31 日	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
其他权益工具投资	12,940.22	12,940.22	12,940.22	12,940.22
长期股权投资	50,076.79	50,475.46	51,408.33	52,879.79
投资性房地产	1,320.69	1,337.09	1,402.70	1,493.75
固定资产	428,485.49	434,538.75	384,295.48	370,243.04
在建工程	12,919.35	11,316.13	38,865.19	25,440.56
使用权资产	720.22	759.54	602.11	370.14
无形资产	218,034.86	220,970.23	229,306.23	131,706.18
长期待摊费用	2,759.32	2,902.25	1,782.86	1,695.70
递延所得税资产	9,601.09	9,432.55	9,400.02	8,528.25
其他非流动资产	4,333.27	4,528.58	432.39	125.95
非流动资产合计	**741,191.29**	**749,200.80**	**730,435.53**	**605,423.58**
资产总计	**957,630.64**	**957,226.45**	**1,031,045.41**	**765,461.93**
流动负债：				
短期借款	98,213.28	92,048.64	149,608.73	60,781.57
应付票据及应付账款	64,342.17	72,773.64	65,500.05	45,218.73
应付票据	592.80	592.80		
应付账款	63,749.37	72,180.84	65,500.05	45,218.73
预收款项	158.30	160.03	98.15	156.07
合同负债	58,247.71	56,984.70	74,223.22	108,107.86
应付职工薪酬	4,212.11	3,187.72	2,577.68	2,358.01
应交税费	7,617.75	9,927.88	9,552.91	8,363.24
应付股利	250.00	940.00	192.06	125.00
其他应付款		14,695.98	14,918.88	12,666.34
一年内到期的非流动负债	40,493.97	33,620.14	52,663.49	14,929.34
其他流动负债	10,196.86	10,092.78	35.85	20,346.60
流动负债合计	**298,895.67**	**294,431.51**	**369,371.03**	**273,052.75**
非流动负债：				
长期借款	192,258.70	195,775.23	201,494.21	75,305.50
应付债券				30,966.15
租赁负债	528.79	527.27	445.62	313.32
长期应付款	2,387.77	7,632.20	8,617.06	10,221.21
预计负债			590.38	79.65

资产	2026 年 3 月 31 日	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
递延所得税负债	2,458.57	2,447.37	2,892.27	2,006.76
递延收益	66,799.91	67,732.40	69,236.97	70,345.28
非流动负债合计	**264,433.74**	**274,114.46**	**283,276.51**	**189,237.86**
负债合计	**563,329.41**	**568,545.98**	**652,647.55**	**462,290.61**
所有者权益：				
股本	56,082.49	56,082.49	56,082.49	35,299.58
资本公积金	150,882.38	150,882.38	150,865.05	115,237.72
其它综合收益	-596.63	-591.02	-861.83	-868.58
专项储备	26.67			
盈余公积金	16,305.27	16,305.27	14,441.76	13,713.17
未分配利润	95,192.91	91,411.36	85,688.26	71,952.46
归属于母公司所有者权益合计	317,893.10	314,090.48	306,215.73	235,334.34
少数股东权益	76,408.12	74,589.99	72,182.13	67,836.99
所有者权益合计	**394,301.22**	**388,680.47**	**378,397.87**	**303,171.32**
负债和所有者权益总计	**957,630.64**	**957,226.45**	**1,031,045.41**	**765,461.93**

表 2-4-36：原始权益人钱江水利合并利润表

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
一、营业总收入	**51,908.10**	**255,440.31**	**232,202.81**	**222,219.52**
营业收入	51,908.10	255,440.31	232,202.81	222,219.52
二、营业总成本	**44,374.67**	**228,093.14**	**205,225.18**	**199,642.88**
营业成本	30,681.04	165,325.21	145,667.66	151,586.31
税金及附加	1,313.59	6,364.18	2,667.91	2,051.58
销售费用	3,774.38	13,092.25	15,569.31	17,205.08
管理费用	6,090.23	32,060.47	28,869.67	23,455.66
研发费用	599.10	3,985.83	4,301.92	1,074.12
财务费用	1,916.33	7,265.20	8,148.71	4,270.13
其中：利息费用	2,052.14	8,271.30	8,741.20	5,050.32
减：利息收入	131.93	1,081.39	842.52	956.25
加：其他收益	1,151.40	7,379.87	6,869.08	5,394.74

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
投资净收益	-385.57	3,738.97	655.78	6,206.15
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-393.06	1,804.19	249.60	1,167.26
资产减值损失	116.02	-645.37	-237.60	1.91
信用减值损失	-1,450.89	-2,117.10	3,301.27	-87.80
资产处置收益	2.90	-11.74	-28.57	1,239.62
三、营业利润	**6,967.28**	**35,691.79**	**37,537.59**	**35,331.26**
加：营业外收入	52.43	701.38	225.39	737.51
减：营业外支出	54.76	571.14	201.08	77.66
四、利润总额	**6,964.95**	**35,822.03**	**37,561.90**	**35,991.10**
减：所得税	1,365.61	6,790.46	9,000.52	7,789.18
五、净利润	**5,599.34**	**29,031.57**	**28,561.38**	**28,201.92**
六、综合收益总额	**5,593.73**	**29,302.37**	**28,568.13**	**28,204.84**

表 2-4-37：原始权益人钱江水利合并现金流量表

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	46,045.02	228,934.29	239,542.05	188,666.89
收到的税费返还	33.23	749.76	695.72	1,038.42
收到其他与经营活动有关的现金	149.35	10,022.14	11,471.13	12,495.43
经营活动现金流入小计	**46,227.60**	**239,706.19**	**251,708.90**	**202,200.74**
购买商品、接受劳务支付的现金	29,936.77	120,457.70	115,176.19	85,049.48
支付给职工以及为职工支付的现金	8,595.57	46,768.26	42,871.77	35,557.67
支付的各项税费	6,151.26	21,836.47	18,066.83	16,753.83
支付其他与经营活动有关的现金	2,798.12	22,670.84	17,249.10	25,013.44
经营活动现金流出小计	**47,481.73**	**211,733.26**	**193,363.89**	**162,374.41**
经营活动产生的现金流量净额	**-1,254.13**	**27,972.93**	**58,345.01**	**39,826.33**
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金				102.50
取得投资收益收到的现金		3,463.63	1,030.18	1,594.82
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	37.27	79.34	73.29	1,158.99

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
收到其他与投资活动有关的现金		4,600.00	263.90	264.12
投资活动现金流入小计	**37.27**	**8,142.96**	**1,367.36**	**3,120.43**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	9,209.02	42,648.20	76,954.48	68,473.52
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			30,313.06	21,453.46
支付其他与投资活动有关的现金			7,292.29	8,240.56
投资活动现金流出小计	**9,209.02**	**42,648.20**	**114,559.84**	**98,167.53**
投资活动产生的现金流量净额	**-9,171.76**	**-34,505.23**	**-113,192.48**	**-95,047.10**
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金		750.00	57,487.71	1.99
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		750.00	170.00	1.99
取得借款收到的现金	14,608.81	135,536.31	265,278.93	105,685.50
筹资活动现金流入小计	**14,608.81**	**136,286.31**	**322,766.64**	**105,687.48**
偿还债务支付的现金	9,567.74	208,086.26	122,517.81	56,129.64
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,549.98	28,589.95	19,356.07	16,304.41
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	650.00	5,018.54	3,225.15	5,729.94
支付其他与筹资活动有关的现金	293.01	838.53	1,148.31	779.17
筹资活动现金流出小计	**12,410.73**	**237,514.74**	**143,022.19**	**73,213.22**
筹资活动产生的现金流量净额	**2,198.07**	**-101,228.43**	**179,744.45**	**32,474.26**
四、现金及现金等价物净增加额	**-8,227.82**	**-107,760.74**	**124,896.97**	**-22,746.51**
期初现金及现金等价物余额	69,888.95	177,649.69	52,752.71	75,499.22
五、期末现金及现金等价物余额	**61,661.13**	**69,888.95**	**177,649.69**	**52,752.71**

1）资产情况

表 2-4-38：原始权益人钱江水利资产情况

单位：万元、%

项目	2026 年 3 月 31 日		2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	61,817.44	6.46	70,692.77	7.39	178,861.88	17.35	53,320.80	6.97
应收票据	280.33	0.03	154.25	0.02	12.04	0.00	-	-
应收账款	68,475.62	7.15	55,599.58	5.81	45,783.42	4.44	30,153.10	3.94

项目	2026 年 3 月 31 日		2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
预付款项	2,117.55	0.22	661.49	0.07	1,185.47	0.11	749.88	0.10
应收股利	235.2	0.02	235.2	0.02	245	0.02	-	-
应收利息	385.83	0.04	368.73	0.04	155.7	0.02	224.3	0.03
其他应收款	4,374.75	0.46	5,970.85	0.62	2,673.34	0.26	2,343.89	0.31
存货	51,129.46	5.34	44,512.78	4.65	54,392.41	5.28	60,710.49	7.93
合同资产	14,368.46	1.50	16,881.20	1.76	4,617.25	0.45	50.61	0.01
其他流动资产	13,254.70	1.38	12,948.79	1.35	12,683.38	1.23	12,485.27	1.63
流动资产合计	**216,439.35**	**22.60**	**208,025.65**	**21.73**	**300,609.89**	**29.16**	**160,038.35**	**20.91**
其他权益工具投资	12,940.22	1.35	12,940.22	1.35	12,940.22	1.26	12,940.22	1.69
长期股权投资	50,076.79	5.23	50,475.46	5.27	51,408.33	4.99	52,879.79	6.91
投资性房地产	1,320.69	0.14	1,337.09	0.14	1,402.70	0.14	1,493.75	0.20
固定资产	428,485.49	44.74	434,538.75	45.40	384,295.48	37.27	370,243.04	48.37
在建工程	12,919.35	1.35	11,316.13	1.18	38,865.19	3.77	25,440.56	3.32
使用权资产	720.22	0.08	759.54	0.08	602.11	0.06	370.14	0.05
无形资产	218,034.86	22.77	220,970.23	23.08	229,306.23	22.24	131,706.18	17.21
长期待摊费用	2,759.32	0.29	2,902.25	0.30	1,782.86	0.17	1,695.70	0.22
递延所得税资产	9,601.09	1.00	9,432.55	0.99	9,400.02	0.91	8,528.25	1.11
其他非流动资产	4,333.27	0.45	4,528.58	0.47	432.39	0.04	125.95	0.02
非流动资产合计	**741,191.29**	**77.40**	**749,200.80**	**78.27**	**730,435.53**	**70.84**	**605,423.58**	**79.09**
资产总计	**957,630.64**	**100.00**	**957,226.45**	**100.00**	**1,031,045.41**	**100.00**	**765,461.93**	**100.00**

最近三年及一期末，钱江水利资产总计分别为 765,461.93 万元、1,031,045.41 万元、957,226.45 万元和 957,630.64 万元。2024 年末较 2023 年末大幅增长 34.70%，主要系货币资金增长；2025 年末较 2024 年末下降 7.16%，2025 年末资产规模下降主要因流动资产规模大幅缩减，货币资金、存货等项目金额回落所致；2026 年 3 月末资产规模较 2025 年末基本持平，整体保持稳定。

从资产结构看，原始权益人钱江水利各报告期资产结构均以非流动资产为主。最近三年及一期末，非流动资产分别为 605,423.58 万元、730,435.53 万元、749,200.80 万元和 741,191.29 万元，占总资产比例分别为 79.09%、70.84%、78.27%和 77.40%；流动资

产分别为 160,038.35 万元、300,609.89 万元、208,025.65 万元和 216,439.35 万元，占总资产比例分别为 20.91%、29.16%、21.73%和 22.60%，2024 年末流动资产占比显著抬升，后续报告期逐步回落至常态水平。

从构成情况看，流动资产主要包括货币资金、应收账款、存货、其他流动资产。最近三年及一期末，其他应收款余额分别为 2,343.89 万元、2,673.34 万元、5,970.85 万元和 4,374.75 万元，占总资产比例分别为 0.31%、0.26%、0.62%和 0.46%。2025 年末其他应收款大幅增长，占比显著提升；2026 年 3 月末有所回落，整体规模仍高于 2023-2024 年水平。

非流动资产以固定资产、无形资产为核心构成。最近三年及一期末，固定资产余额分别为 370,243.04 万元、384,295.48 万元、434,538.75 万元和 428,485.49 万元，占总资产比例分别为 48.37%、37.27%、45.40%和 44.74%；无形资产余额分别为 131,706.18 万元、229,306.23 万元、220,970.23 万元和 218,034.86 万元，占总资产比例分别为 17.21%、22.24%、23.08%和 22.77%。固定资产与无形资产合计占总资产比例始终维持在 65%以上，是原始权益人钱江水利最核心的资产构成，其中固定资产规模整体呈稳步增长趋势，始终为原始权益人钱江水利第一大资产项目。

2）负债情况

表 2-4-39：原始权益人钱江水利负债情况

单位：万元、%

项目	2026 年 3 月 31 日		2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	98,213.28	17.43	92,048.64	16.19	149,608.73	22.92	60,781.57	13.15
应付票据	592.80	0.11	592.80	0.10	-	-	-	-
应付账款	63,749.37	11.32	72,180.84	12.70	65,500.05	10.04	45,218.73	9.78
预收款项	158.3	0.03	160.03	0.03	98.15	0.02	156.07	0.03
合同负债	58,247.71	10.34	56,984.70	10.02	74,223.22	11.37	108,107.86	23.39
应付职工薪酬	4,212.11	0.75	3,187.72	0.56	2,577.68	0.39	2,358.01	0.51
应交税费	7,617.75	1.35	9,927.88	1.75	9,552.91	1.46	8,363.24	1.81
应付股利	250.00	0.04	940.00	0.17	192.06	0.03	125.00	0.03
其他应付款	-	-	14,695.98	2.58	14,918.88	2.29	12,666.34	2.74
一年内到期的非流动负债	40,493.97	7.19	33,620.14	5.91	52,663.49	8.07	14,929.34	3.23

项目	2026 年 3 月 31 日		2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其他流动负债	10,196.86	1.81	10,092.78	1.78	35.85	0.01	20,346.60	4.40
流动负债合计	298,895.67	53.06	294,431.51	51.79	369,371.03	56.60	273,052.75	59.07
非流动负债：								
长期借款	192,258.70	34.13	195,775.23	34.43	201,494.21	30.87	75,305.50	16.29
应付债券	-	-	-	-	-	-	30,966.15	6.70
租赁负债	528.79	0.09	527.27	0.09	445.62	0.07	313.32	0.07
长期应付款	2,387.77	0.42	7,632.20	1.34	8,617.06	1.32	10,221.21	2.21
预计负债	-	-	-	-	590.38	0.09	79.65	0.02
递延所得税负债	2,458.57	0.44	2,447.37	0.43	2,892.27	0.44	2,006.76	0.43
递延收益	66,799.91	11.86	67,732.40	11.91	69,236.97	10.61	70,345.28	15.22
非流动负债合计	**264,433.74**	**46.94**	**274,114.46**	**48.21**	**283,276.51**	**43.40**	**189,237.86**	**40.93**
负债合计	**563,329.41**	**100.00**	**568,545.98**	**100.00**	**652,647.55**	**100.00**	**462,290.61**	**100.00**

最近三年及一期末，原始权益人钱江水利负债总额分别为 462,290.61 万元、652,647.55 万元、568,545.98 万元和 563,329.41 万元。2024 年末较 2023 年末大幅增长 41.18%，2025 年末较 2024 年末下降 12.89%，2026 年 3 月末负债规模较 2025 年末基本持平，整体负债规模呈现先大幅扩张、后小幅回落并趋于稳定的态势。

从负债结构看，原始权益人钱江水利各报告期负债结构均以流动负债为主，非流动负债占比整体呈稳步提升趋势。最近三年及一期末，非流动负债分别为 189,237.86 万元、283,276.51 万元、274,114.46 万元和 264,433.74 万元，占负债总额比例分别为 40.93%、43.40%、48.21%和 46.94%；流动负债分别为 273,052.75 万元、369,371.03 万元、294,431.51 万元和 298,895.67 万元，占负债总额比例分别为 59.07%、56.60%、51.79%和 53.06%，2023-2025 年流动负债占比持续回落，2026 年 3 月末略有回升。

从构成情况看，流动负债主要包括短期借款、应付账款、合同负债、一年内到期的非流动负债、其他应付款。最近三年及一期末，其他应付款余额分别为 12,666.34 万元、14,918.88 万元、14,695.98 万元和 0.00 万元，占负债总额比例分别为 2.74%、2.29%、2.58%和 0.00%，2023-2025 年其他应付款规模整体保持稳定，2026 年 3 月末无账面余额；最近三年及一期末，应付账款余额分别为 45,218.73 万元、65,500.05 万元、72,180.84

万元和 63,749.37 万元，占负债总额比例分别为 9.78%、10.04%、12.70%和 11.32%，2023-2025 年应付账款规模持续稳步增长，2026 年 3 月末略有回落；合同负债为原始权益人钱江水利流动负债的核心构成之一，最近三年及一期末余额分别为 108,107.86 万元、74,223.22 万元、56,984.70 万元和 58,247.71 万元，占负债总额比例分别为 23.39%、11.37%、10.02%和 10.34%，2024 年以来规模及占比趋于稳定。

非流动负债主要包括长期借款、递延收益、长期应付款。最近三年及一期末，长期借款余额分别为 75,305.50 万元、201,494.21 万元、195,775.23 万元和 192,258.70 万元，占负债总额比例分别为 16.29%、30.87%、34.43%和 34.13%，2024 年长期借款规模大幅提升，后续报告期保持稳定，始终为原始权益人钱江水利非流动负债最核心构成；递延收益为原始权益人钱江水利非流动负债的第二大构成，最近三年及一期末余额分别为 70,345.28 万元、69,236.97 万元、67,732.40 万元和 66,799.91 万元，占负债总额比例分别为 15.22%、10.61%、11.91%和 11.86%，各期规模及占比均保持稳定。

3）收入利润情况

表 2-4-40：原始权益人钱江水利收入利润情况

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年	2024 年	2023 年
营业收入（万元）	51,908.10	255,440.31	232,202.81	222,219.52
净利润（万元）	5,599.34	29,031.57	28,561.38	28,201.92
EBITDA（万元）	15,846.23	84,908.04	78,958.39	58,267.81

最近三年及一期，钱江水利营业收入分别为 222,219.52 万元、232,202.81 万元、255,440.31 万元和 51,908.10 万元；2024 年营业收入较 2023 年增长 4.49%，2025 年营业收入较 2024 年增长 10.01%，近三年营收持续稳步增长，经营规模不断扩大。

最近三年及一期，钱江水利净利润分别为 28,201.92 万元、28,561.38 万元、29,031.57 万元和 5,599.34 万元；2024 年净利润较 2023 年增长 1.27%，2025 年净利润较 2024 年增长 1.65%，公司净利润连续三年保持温和增长，2026 年 1-3 月净利润延续较好水平。

最近三年及一期，钱江水利息税折旧摊销前利润（EBITDA）分别为 58,267.81 万元、78,958.39 万元、84,908.04 万元和 15,846.23 万元；2024 年 EBITDA 较 2023 年增长 35.52%，要系钱江水利 2023 年末收购福建公司、东阳钱水、东阳钱江等三家公司所致。

2025 年 EBITDA 较 2024 年增长 7.54%，近三年公司 EBITDA 持续较快提升，主营业务现金流创造能力显著增强，盈利基本面支撑更为稳健。

4）现金流量情况

最近三年及一期，原始权益人钱江水利经营活动产生的现金流量净额分别为 39,826.33 万元、58,345.01 万元、27,972.93 万元和-1,254.13 万元。2024 年度较 2023 年度增长 46.50%，经营活动现金流净额显著提升，主要系丽水公司 2022 年收到政府专项债 4 亿元，2023 年退回 1 亿元所致。2025 年度较 2024 年度下降 52.06%，主要系销售商品、提供劳务收到的现金减少及支付给职工、各项税费等经营性支出增加所致；2026 年 1-3 月经营活动现金流净额为-1,254.13 万元，主要系薪酬支出增加所致。经营活动现金流入主要来源于销售商品、提供劳务收到的现金，最近三年及一期分别为 188,666.89 万元、239,542.05 万元、228,934.29 万元和 46,045.02 万元；经营活动现金流出主要为购买商品、接受劳务支付的现金、支付给职工以及为职工支付的现金、各项税费等。

最近三年及一期，原始权益人钱江水利投资活动产生的现金流量净额分别为-95,047.10 万元、-113,192.48 万元、-34,505.23 万元和-9,171.76 万元。2023 年度至 2025 年度公司投资活动持续净流出，主要系公司持续进行固定资产、工程项目等长期资产投入所致。投资活动现金流入主要来自取得投资收益收到的现金、处置长期资产及其他投资相关回款，最近三年及一期分别为 3,120.43 万元、1,367.36 万元、8,142.96 万元和 37.27 万元；投资活动现金流出主要为购建固定资产、无形资产等长期资产以及取得子公司等对外投资支付的现金，最近三年及一期分别为 98,167.53 万元、114,559.84 万元、42,648.20 万元和 9,209.02 万元。

最近三年及一期，原始权益人钱江水利筹资活动产生的现金流量净额分别为 32,474.26 万元、179,744.45 万元、-101,228.43 万元和 2,198.07 万元。2024 年度筹资活动呈大额净流入，主要系当年取得借款收到的现金大幅增加所致；2025 年度筹资活动转为净流出，主要原因是偿还债务支付的现金规模大幅增加；2026 年 1-3 月筹资活动现金净流入 2,198.07 万元，主要为当期新增借款规模超过偿还债务等现金流出。

（9）资信水平、商业信用、主体评级情况、债务及资本市场公开融资情况

截至 2026 年 3 月 31 日，钱江水利主体信用评级 AA+，最近 2 年内发行的各类债券融资不存在违约或延期支付本息的情况。

（10）最近 3 年是否存在重大违法违规记录，是否存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位并被暂停或者限制进行融资的情形

截至 2026 年 3 月 31 日，原始权益人钱江水利不存在重大违法违规记录，未发生过重大安全生产事故。原始权益人已出具《承诺函》，承诺“钱江水利不存在未结清的不良贷款，钱江水利最近三年在投资建设、生产运营、市场监管、金融监管、工商、税务等方面不存在重大违法违规记录，未发生重大安全事故，不存在被纳入重大税收违法案件当事人的情况，不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或其他失信单位并被暂停或者限制融资的情形，在安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用领域不存在失信记录。”

经通过中国证监会网站、应急管理部网站、生态环境部网站、国家金融监督管理总局网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局浙江省税务局网站、国家企业信用信息公示系统、“信用中国”平台、证券期货市场失信记录查询平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统及中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的公开信息渠道检索，截至 2026 年 7 月 13 日，钱江水利未被列入前述网站列明的失信被执行人名单，不存在前述网站所涉领域的失信记录。

（二）募集资金用途

原始权益人承诺将不动产 REITs 的回收资金主要用于项目投资建设和收购存量资产，紧跟国家经济发展重点领域，优先支持基础设施补短板项目。结合原始权益人当前业务安排，本次净回收资金拟用于下表所列的项目，实际将根据项目进展情况和募集资金实际到位情况选择表中或其他符合政策法律要求的新增项目进行投资，具体情况如下表所列：

1、拟投资项目情况

原始权益人净回收资金拟投资项目具体情况如下表所示：

表 2-4-41：募集资金拟投资项目

项目名称		温州滨海净水厂及配套管网工程	乐清市仙溪水厂工程	文成县大峃镇樟山自来水厂新建工程	龙港市珊溪引水工程	舟山市普陀 2#海上风电场项目	浙江松阳抽水蓄能电站
项目总投资（亿元）		45.63	3.14	3.22	4.26	50.00	80.00
项目资本金（亿元）		10.00	0.94	0.97	0.86	10.00	16.00
项目资本金缺口（亿元）		8.50	0.94	0.97	0.86	7.75	3.63
拟使用募集资金规模（亿元）	温州市水务集团有限公司	2.10	0.60	0.60	0.12	-	-
	浙江浙财资本管理有限公司	0.40	0.05	0.05	0.50	-	-
	浙江省新能源投资集团股份有限公司	-	-	-	-	0.30	0.50
	钱江水利开发股份有限公司	-	-	-	-	-	-
募集资金投入项目的具体方式	温州市水务集团有限公司	资本金	资本金	资本金	资本金	-	-
	浙江浙财资本管理有限公司[21]	资本金	资本金	资本金	资本金	-	-
	浙江省新能源投资集团股份有限公司	-	-	-	-	资本金	资本金
	钱江水利开发股份有限公司	-	-	-	-	-	-

[21] 浙财资本不涉及固定资产投资，投资流程存在一定不确定性，若募集资金未能在约定期限内完成投放，拟以借款方式交由温州公用，由其将资金最终投入上述四个募投项目，确保按期完成资金使用约定。

2、拟收购存量资产情况

原始权益人净回收资金拟收购存量资产具体情况如下表所示：

表 2-4-42：募集资金拟收购存量资产

资产名称		祁门县供排水一体化项目
资产类型		市政公用（供排水一体化）
资产所在地（省、市）		安徽省黄山市祁门县
预计总收购金额（万元）		13,800
拟使用募集资金规模（万元）	温州市水务集团有限公司	-
	浙江浙财资本管理有限公司	-
	浙江省新能源投资集团股份有限公司	-
	钱江水利开发股份有限公司	4,808.82

祁门县供排水一体化项目由祁门县住房和城乡建设局组织采购，采用公开招标方式实施，于 2025 年 12 月 18 日发布中标结果公告[22]，中标供应商为钱江水利开发股份有限公司。

项目实施内容涵盖供水、排水两大板块，包含城区水厂、污水处理厂及供排水管网等相关设施运维，服务标准与要求按《投资经营协议》执行，运营服务期限为 30 年，自《投资经营协议》约定的运营期开始之日起算。

针对不动产基金回收资金用途事项，原始权益人控股股东及原始权益人已出具承诺函，承诺“本次不动产基金发行回收资金拟投资或收购的固定资产投资项目情况真实；使用过程中将严格遵守房地产调控政策要求，不将回收资金变相用于商品住宅开发项目；回收资金将严格按照进度要求使用，即不动产基金购入项目完成之日起 2 年内，净回收资金使用率不低于 75%，3 年内全部使用完毕；用于补充本公司流动资金等用途的净回收资金比例不超过 15%。”。原始权益人控股股东及原始权益人承诺使用不动产基金回收资金符合宏观政策导向，严格遵循国家产业政策、外汇管理和有关法律法规规定。不动产基金回收资金将用于与主营业务相关的存量资产收购、新增投

[22] 中标公式请见 https://www.ahqimen.gov.cn/zwgk/public/applyQuery/4763?catId=6718892&organId=6615904&rowguid=09c51da1-7416-4475-95a2-19f5cd344b9c

资，以及偿还债务、补充流动资金等，不会用于购置商品住宅用地，保证回收资金于中国境内使用，不会出现流出至境外的情形。

五、运营管理机构

（一）运营管理机构基本情况

1、运营管理机构基本情况

不动产项目的运营管理机构为浙江珊溪水利水电运营有限责任公司（简称“珊溪运营公司”）。2026 年 6 月 5 日，不动产项目公司珊溪公司召开股东会，决议同意分立新设公司珊溪运营公司作为运营管理机构，运营管理机构已就为不动产项目提供运营管理服务并签署与之相关的必要文件等事宜获得了合法、有效的内部授权。珊溪运营公司基本情况如下：

表 2-5-1：运营管理机构基本情况

名称：	浙江珊溪水利水电运营有限责任公司
类型：	其他有限责任公司
法定代表人：	滕玉楠
住所：	浙江省温州市鹿城区滨江街道黎明西路 1 号七层
实收资本：	3.2 亿元人民币
成立日期：	2026 年 7 月 30 日
经营期限：	长期有效
经营范围：	一般项目：水资源管理；酒店管理；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；水利相关咨询服务；物业管理(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)。

2、设立、存续和历史沿革情况

珊溪运营公司由项目公司分立新设，设立、存续和历史沿革情况可参照本招募说明书“第二部分 不动产项目”之“一、不动产项目概况”之“（七）项目公司基本情况”之“3、项目公司历史沿革”。

3、股权结构、控股股东和实际控制人情况

截至 2026 年 7 月 31 日，珊溪运营公司由温州水务、浙财资本、浙江新能、钱江水

利分别持有 56.08%、19.28%、15.36%、9.28%的股权。珊溪运营公司的控股股东为温州水务，穿透后的实际控制人为温州市人民政府国有资产监督管理委员会。

4、治理结构

珊溪运营公司治理结构延续项目公司治理结构，详见本招募说明书“第二部分 不动产项目”之“一、不动产项目概况”之“（七）项目公司基本情况”之“3、项目公司历史沿革”。

5、业务模式

珊溪运营公司业务模式为通过向项目公司提供运营管理服务获取运营管理费用，该类运营管理服务的核心为依托运营管理团队成熟的运营管理经验，确保项目公司平稳运营，其提供运营管理服务的对象项目公司的业务模式详见本招募说明书“第二部分 不动产项目”之“一、不动产项目概况”之“（八）不动产项目经营模式”。

6、财务状况

珊溪运营公司为分立新设公司，暂无财务数据。近三年及一期的财务数据及财务分析可参照本招募说明书“第二部分 不动产项目”之“二、不动产项目经营业绩及财务状况分析”。

7、资信情况

珊溪运营公司为分立新设公司，资信情况可参照本招募说明书“第二部分 不动产项目”之“一、不动产项目概况”之“（七）项目公司基本情况”。

（二）运营管理机构与不动产项目相关的业务情况

1、经中国证监会备案情况

本基金拟聘任的运营管理机构珊溪运营公司符合《基金指引》规定的相关条件，依法设立且合法存续，具备丰富的不动产项目运营管理经验，公司治理与财务状况良好。运营管理机构已配备了充足的具有不动产项目运营经验的专业人员，其中具有 5 年以上不动产项目运营经验的专业人员不少于 2 名。待按照《基金法》于中国证监会备案后，珊溪运营公司即可担任本基金的运营管理机构。

2、运营管理资质、同行业不动产项目运营管理经验，以及管理的同类资产历史运营表现

运营管理机构可以在经营范围内为不动产项目提供运营管理服务，符合《基金指引》第 40 条第 1 款第（一）项的规定。

浙江珊溪水利水电运营有限责任公司为分立新设公司，全面承接了不动产项目公司运营管理团队人员，运营管理资质、同行业不动产项目运营管理经验，以及管理的同类资产历史运营表现情况可参照本招募说明书“第二部分 不动产项目”之“一、不动产项目概况”之“（八）不动产项目经营模式”。该团队具有二十多年的综合水利设施生产、投资、建设、运营和管理经验，建立了标准化管理工具和现代化信息管理平台，有能力持续承担温州市珊溪水利枢纽工程的运营管理服务工作。以下为运营管理团队历年来获得的国家级及省部级部分荣誉：

- 2001 年，浙江省重点建设先进集体
- 2002 年，国家水利系统文明建设工地
- 2003 年，温州市抗旱救灾先进集体
- 2006 年，中华人民共和国国家质量奖优质银奖
- 2006 年，中国电力优质工程奖
- 2006 年，浙江省开发建设项目水土保持示范工程
- 2007 年，温州市抗台救灾先进集体
- 2010 年，温州市“四好”领导班子达标单位
- 2010 年，浙江省重点建设项目档案管理示范项目
- 2011 年，温州市大型水库规范化管理创建单位
- 2012 年，温州市大型水库规范化管理优秀单位
- 2012 年，浙江省水利工程管理单位
- 2013 年，珊溪电厂荣获电力安全生产标准化二级企业
- 2014 年，赵山渡电厂荣获安全生产标准化三级企业
- 2014 年，水利部水利工程管理单位
- 2016 年，温州市文明单位

➢2016 年，温州市百佳诚信企业

➢2016 年，浙江省 G20 杭州峰会安保治安保卫重点单位先进集体

➢2016 年，赵山渡电厂荣获农村水电站安全生产标准化一级单位

➢2017 年，温州市直单位第一批“规范化档案室”

➢2017 年，温州市建设工程“瓯江杯”奖（优质工程）

➢2017 年，浙江省建设工程“钱江杯”奖（优质工程）

➢2018 年，人力资源部荣获省级巾帼文明岗

➢2018 年，温州市首批数字档案室

➢2011-2019，共获得省级青年文明号 1 家，市级青年文明号 4 家，青年安全生产示范岗 7 家，优秀青年突击队 5 家

➢2020 年，省级统调电厂运行考核优秀单位

➢2020 年，浙江省电力行业 2019 年度统计工作先进集体和先进工作者

➢2020 年，国网浙江省电力有限公司电力科学研究院 2019 年度金属技术监督表扬单位

➢2021 年，2020 年度绿色小水电示范电站

➢2021 年，农村水电站安全生产标准化一级单位

➢2021 年，浙江省文明单位

➢2021 年，2020 年浙江省安全文化建设示范企业复审通过

➢2021 年，2020 年度发电厂技术监督劳动竞赛先进集体

➢2021 年，第四届浙江省青工创新创效大赛（青工创新创效项目竞赛）铜奖

➢2021 年，浙江省十大“最美水利工程”

➢2021 年，安全隐患即时抓拍(随手拍)合理化建议活动　100 个“金点子”

➢2023 年，2022 年度“清廉国企”示范点

➢2023 年，2022 年度温州市青年文明号

➢2023 年，“我在窗口写青春”青年携手亚运志愿服务十大优秀项目比选获银奖

➢2024 年，浙江省首届“水情科普达人”大赛三等奖；

➢2024 年，2023 年温州市志愿服务项目大赛铜奖

➢2024 年，2023 年文成县市级优秀“平安单位”

➢2024 年，温州市青年文明号

➢2024 年，（2023 年度公司党委）市国资系统先进基层党组织

➢2024 年，2024 年温州市志愿服务项目大赛铜奖

➢2025 年 12 月，珊溪水库入选全国第四批美丽河湖优秀案例，成为全国饮用水源地保护标杆

3、组织架构情况

珊溪运营公司设置综合办公室、纪检室、人力资源部、党群工作部、财务产权部、发展规划部、安全管理部、综合保障部和工程管理中心等内设（管理）机构，以及珊溪水力集控中心、珊溪水力发电厂、赵山渡水力发电厂、引供水管理中心、市场拓展中心等生产运营机构。各部门职责如下：

（1）综合办公室

三会运作统筹、董监高事务服务、股东关系维护、公文流转管控、机要保密管理、会议与督办管理、公务与接待管理、信息宣传、文秘等。

（2）纪检室

日常纪律管控、违纪问题查处、作风纪律整治、廉政体系搭建、风险排查管控、制度监督执行、常态化廉政教育、廉政文化建设、治理合规管控、法务、信访举报受理等。

（3）人力资源部

人力资源规划与制度建设、人才招聘与配置管理、薪酬福利与社保管理、考核体系搭建、考核组织实施、结果应用与督办、培训发展与人才梯队建设、劳资关系维护等。

（4）党群工作部

党建体系建设、党内组织生活、党员教育管理、党建品牌创建、意识形态管控、党

员理论学习组织、统战工作、企业文化、文明创建等。

（5）财务产权部

账务核算管控、财务报表编制、资金统筹管控、日常收付办理、银企对账管理、产权管理与资产管控、预算管理与成本管控、财税管理与合规风控、固定资产管理等。

（6）发展规划部

发展战略制定、规划体系搭建、项目谋划储备、项目前期审批、项目实施管控（限额以上设计变更）、科创体系建设、技术攻关应用、生产技术管理、水工技术管理、知识产权管理、行业研究与政策对接、内控评价与提质增效、合同管理等。

（7）安全管理部

安全体系建设与制度管控、安全生产监督与隐患排查、安全培训教育与宣传引导、应急管理与事故处置、环保与职业健康管理等。

（8）综合保障部

限额下物资采购与仓储管理、办公与后勤保障服务、物业设施运维、生产现场与应急保障、安保等。

（9）工程管理中心

落实招投标法规制度、搭建合规招标流程、牵头工程、物资、服务等项目全流程招标、物资采购、政策处理、项目的全周期建设管理工作、施工管控、竣工验收、移交现场管理、代建项目等。

（10）珊溪水力集控中心

统筹防汛防台抗旱、电力市场营销，原水调度、设备运维、发电供水、信息化建设等。

（11）珊溪水力发电厂

珊溪电厂厂区、坝区及库区现场管理，执行调度指令、开展发电生产与设备维保，落实安全防汛职责等。

（12）赵山渡水力发电厂

赵山渡电厂厂区、坝区及库区现场管理，执行调度指令、开展发电生产与设备维保，

落实安全防汛职责等。

（13）引供水管理中心

引水渠系常态化巡检排查、隐患处置与运维养护输水调度配合、应急预案执行、防汛抗旱值守、跨部门协同联动、政策处理、现场后勤保障；渠系设施维修、机电设备运维、技改升级与项目实施、工况数据汇总、应急抢修与防汛保障等。

（14）市场拓展中心

瓶装水、渔业等市场调研、业务拓展、项目运营、客户维护、营收管控全流程工作、供水营销等等。

上述机构设置未来可能根据内部管理需求实际微调。

4、为管理不动产项目配备的主要负责人员情况

珊溪运营公司运营管理团队主要管理人员保持稳定且具有丰富的实际操作经验，已配备了充足的具有不动产项目运营经验的专业人员，其中具有 5 年以上不动产项目运营经验的专业人员不少于 2 名。多数管理人员及员工均具备五年以上综合水利设施运营管理经验，覆盖综合水利设施的运营、财务及工程等多个领域，共有高级职称 41 人、中级职称 78 人，主要运营管理人员的情况如下：

（1）领导班子履历

①滕玉楠，1972 年 8 月出生，大学学历，工程硕士学位，教授级高级工程师。1998 年 8 月参加工作，历任温州珊溪水利枢纽工程建设总指挥部设备处副处长、温州市珊溪水利枢纽管理局水资源与工程技术处副处长、珊溪公司技术工程部副主任，珊溪公司副总经理、总工程师、总经理、党委副书记，温州市瓯江引水发展有限公司党支部书记、总经理等职务。2026 年 4 月任珊溪公司党委书记、董事长。先后获得“第三批全省国有企业“五个一”人才工程人才之杰出创新创业人才”、温州市“最美温州人 最美国企人”等荣誉。

②鄢仁成，男，1976 年 9 月出生，大学学历，工程硕士学位，高级工程师。1999 年 7 月参加工作，同年进入珊溪公司，历任珊溪水力发电厂党支部书记、副厂长、珊溪公司党委委员、副总经理、总工程师。2022 年 6 月任珊溪公司党委副书记、总经理。专注于水利水电工程领域，先后获得温州公用集团先进党务工作者、先进党员、温州市“创

建国家环保模范城市工作先进个人”等荣誉。

③李祥普，男，1976 年 10 月出生，大学学历，工学学士，高级工程师。1998 年 8 月参加工作，同年进入珊溪公司，历任生产调度中心主任兼机关党支部书记、珊溪公司党委委员、副总经理。2024 年 9 月任珊溪公司党委副书记、副总经理、总工程师。深耕水文与水资源相关专业领域，先后获得温州公用集团先进个人、优秀共产党员等荣誉，牵头项目获 2021 年第四届浙江省青工创新创效大赛铜奖。

④张萍萍，女，1979 年 4 月出生，大学学历，管理学学士，高级会计师。2002 年 6 月参加工作，2022 年 5 月进入珊溪公司，历任温州市排水公司财务管理处处长、温州公用集团财务部副经理、规划发展部副经理。2022 年 5 月任珊溪公司党委委员、副总经理兼任工会主席。先后获得温州市龙湾区建设局系统先进工作者、温州水务集团先进个人、温州公用集团先进个人、优秀共产党员等荣誉。

⑤陈建宇，男，1977 年 6 月出生，大学学历，高级工程师。1999 年 7 月参加工作，同年进入珊溪公司，历任珊溪公司珊溪电厂厂长、党支部书记、温州公用集团企管安全部副经理。2022 年 6 月任珊溪公司党委委员、副总经理。在水利水电运营管理领域经验丰富，先后获得温州市国资系统优秀党务工作者、温州公用集团先进个人、优秀共产党员、优秀党务工作者等荣誉。

（2）部门负责人履历

⑥谢珏，男，1981 年 3 月出生，大学学历，工程硕士学位，高级工程师。2003 年 7 月参加工作，同年进入珊溪公司，历任珊溪公司安全管理部副经理、考绩办副主任、董事会秘书办公室主任。2025 年 6 月任综合办公室主任。在多个岗位积累了丰富工作经验，先后获得温州公用集团优秀员工、安全先进个人、珊溪公司先进个人等荣誉。

⑦周珏，男，1973 年 10 月出生，大学学历，经济师。1990 年 12 月参加工作，1996 年 8 月进入珊溪公司，2023 年 12 月任珊溪公司监察审计室主任，2024 年 7 月兼任珊溪公司行政第一党支部书记。具有丰富的监察审计工作经验，先后获得温州公用集团优秀员工、党风廉政工作先进个人、克难攻坚先进个人等荣誉。

⑧刘保红，女，1975 年 7 月出生，大学学历，工学学士，高级经济师。1999 年 7 月参加工作，同年进入珊溪公司，2011 年 9 月任珊溪公司人力资源处副处长、2017 年 10 月任珊溪公司人力资源部经理。长期从事人力资源管理相关工作，经验丰富，先后获

得温州公用集团人力资源管理先进个人、珊溪公司先进个人、优秀党员等荣誉。

⑨郑龙泽，男，1977 年 4 月出生，大学学历，助理会计师。1996 年 7 月参加工作，同年进入珊溪公司，历任珊溪公司综合保障中心副经理、人力资源部(党群工作部)副经理。2024 年 7 月任党群工作部经理。熟悉财务管理及企业党建管理工作，先后获得公司先进个人、温州公用集团“最美公用人”等荣誉。

⑩陈梅，女，1974 年 10 月出生，大学学历，会计师。1997 年 8 月参加工作，2016 年 11 月进入珊溪公司，曾任温州市自来水营业分公司综合办公室主任。2016 年 11 月任珊溪公司财务部经理。精通会计专业领域，具有丰富的财务管理经验，先后获得温州公用集团财务管理工作先进个人、温州公用集团工会积极分子等荣誉。

⑪方广文，男，1977 年 1 月出生，大学学历，高级工程师。2001 年 10 月参加工作，同年进入珊溪公司，历任珊溪公司赵山渡引水管理处水工科科长，珊溪公司引水管理处副主任、发展规划部副经理。2022 年 1 月任发展规划部经理。长期投身水利水电相关规划与管理工作，先后获得温州公用集团优秀共产党员、珊溪公司优秀共产党员等荣誉。

⑫吴军，男，1976 年 7 月出生，大学学历，高级工程师。1995 年 8 月参加工作，2002 年 6 月进入珊溪公司，历任珊溪公司珊溪水力发电厂运行科科长、副厂长。2024 年 7 月任安全管理中心经理。熟悉发电运行、技术及安全管理工作，先后获得温州市电力行业“双十佳安全操作能手”、公司先进个人、温州公用集团优秀共产党员等荣誉。

⑬郑福全，男，1972 年 6 月出生，大学学历，高级经济师。1992 年 11 月参加工作，1996 年 10 月进入珊溪公司，历任珊溪公司赵山渡电厂综合科科长、综合保障中心副经理兼任飞云公司经理。2025 年 6 月任综合保障中心经理。熟悉综合管理相关工作，先后获得温州公用集团优秀党务工作者、珊溪公司优秀共产党员等荣誉。

⑭金鹏程，男，1977 年 7 月出生，大学学历，工程硕士学位，高级工程师。2000 年 11 月参加工作，同年进入珊溪公司，历任珊溪公司赵山渡水力发电厂运行科副科长、设备科科长、珊溪公司工程管理中心副经理。2024 年 7 月任工程管理中心经理。专注于电厂运维及工程管理工作，获得温州公用集团工程管理工作先进个人、优秀共产党员等荣誉。

⑮周白逋，男，1974 年 10 月出生，大学学历，工学学士，高级工程师。1998 年 7

月参加工作，同年进入珊溪公司，历任珊溪公司珊溪水力发电厂水工科副科长、副厂长、珊溪公司安全管理部经理兼机关党支部书记。2023 年 2 月任珊溪水力集控中心经理、党支部书记。在水工安全管理及水力集控领域经验丰富，获得珊溪公司先进个人等荣誉。

⑯毛小平，男，1970 年 10 月出生，大学学历，高级工程师。1992 年 12 月参加工作，2001 年 9 月进入珊溪公司，历任珊溪公司珊溪水力发电厂水工科科长、珊溪水力发电厂副厂长。2021 年 5 月任珊溪水力发电厂厂长、党支部书记。熟悉水工建筑物安全监测维护以及水电厂管理工作，先后获得温州公用集团优秀共产党员、优秀员工等荣誉。

⑰富旭平，男，1971 年 10 月出生，大学学历，高级工程师。1995 年 10 月参加工作，2001 年 6 月进入珊溪公司，历任赵山渡水力发电厂运行科科长、赵山渡水力发电厂副厂长。2024 年 7 月任赵山渡水力发电厂厂长、党支部书记，在水力发电运行与管理领域工作多年，获得公司先进个人等荣誉。

⑱徐海峰，男，1971 年 12 月出生，大学学历，助理工程师。1988 年 7 月参加工作，2002 年 6 月进入珊溪公司，历任珊溪公司赵山渡引水管理处资源科科长、引水管理处副处长、桐浦基建办主任、安全生产处处长。2017 年 8 月任引水管理处主任、党支部书记。长期从事引水管理相关工作，经验丰富，先后获得温州公用集团优秀党员、先进个人等荣誉。

⑲陈元国，男，1977 年 2 月出生，大学学历，工学学士，高级工程师。1999 年 7 月参加工作，同年进入珊溪公司，历任珊溪水力发电厂运行科副科长、总工程师、珊溪水力发电厂副厂长、珊溪水力集控中心副经理。在水利水电运行管理领域深耕多年，先后获得浙江省电力系统优秀值长、温州市电力行业双十佳安全操作能手等荣誉。

⑳林莉，女，1985 年 11 月出生，大学学历，馆员。2008 年 12 月参加工作，2012 年 12 月进入珊溪公司，历任珊溪公司机关部室副主管、主管、董事会秘书办公室（考绩办）副主任。2025 年 10 月任董事会秘书办公室（考绩办）副主任（主持工作）。工作经验丰富，先后获得温州公用集团优秀员工、珊溪公司先进个人等荣誉。

上述人员设置未来可能根据内部管理需求实际微调。

5、不动产项目运营管理业务制度和流程、运营管理安排

（1）运营管理相关制度及流程

珊溪运营公司运营管理团队通过多年的珊溪水利枢纽工程项目运营管理业务实践，已建立了完善的内部分工与内控制度，集中优势资源禀赋，赋能项目运营管理，为不动产项目的稳定运营提供了体系保障。

珊溪运营公司在业务管理、财务管理、档案管理、招标采购、合同管理、印章证照管理、信息管理、关联交易等方面制定了权责分明和监督有效的内部管理制度体系。

（2）运营管理安排

基金管理人、运营管理机构与项目公司已就本基金签订了《运营管理服务协议》，并在协议中明确约定基金管理人委托运营管理机构为不动产项目提供运营管理服务的具体安排，详见本招募说明书“第四部分 治理机制与运营管理安排”之“二、运营管理安排”之“（二）运营管理服务协议的主要内容”。

6、项目资金收支和风险管控安排

运营管理机构作为独立核算的法人主体，已建立完善的资金管理体系，确保资金独立运作，不与项目公司账务混同。在资金收支方面，严格执行珊溪运营公司各项资金管理制度，所有收支均纳入独立账套核算，符合企业会计准则要求。支出审批遵循内部控制流程，确保资金使用规范、透明、可控。整体资金管理兼顾独立性、合规性与效率，确保与项目公司自有资金独立。

7、运营管理机构的利益冲突及风险防范

运营管理机构的利益冲突及风险防范措施，详见本招募说明书“第五部分 不动产基金”之“三、关联交易与利益冲突”之“（四）利益冲突”。

六、存在重要影响的其他事项

（一）有重要影响的合同情况

根据项目公司提供的相关材料并经适当核查，截至本招募说明书出具日，项目公司已签署的正在履行中的重大合同或相关交易安排已明确拟签署的重大合同包括：

1、项目公司与温州市水利局签署的《授权经营协议》及补充协议；

2、项目公司与温州市自来水有限公司签署的《原水购买协议》；

3、项目公司与温州市生态环境局瓯海分局、温州市自来水有限公司签署的《珊溪水利枢纽瓯海龙舟湖生态供水协议书》；

4、项目公司与温州公用事业发展集团瑞安水务有限公司所属的市区供水分公司、塘下供水分公司、集镇供水分公司签署的《供（购）水协议》；

5、项目公司与平阳县国安引水有限公司签署的《供（购）水协议》；

6、项目公司与温州公用事业发展集团龙港水务有限公司签署的《供(购)水协议》；

7、项目公司与温州公用事业发展集团苍南水务有限公司签署的《供(购)水协议》；

8、项目公司与瑞安市水利局签署的 2025-2027 年度瑞安市灌溉及生态补水项目协议；

9、项目公司与国网浙江省电力有限公司签署的《常规电源并网调度协议(水电、火电、燃气)》《购售电合同》；项目公司与国网浙江省电力有限公司瑞安市供电公司签署的《常规电源并网调度协议(水电、火电、燃气)》《非省统调电厂购售电合同》；

10、中金基金（代表不动产基金）、项目公司、运管公司拟签署的不动产项目《运营管理服务协议》，约定中金基金、项目公司聘请运管公司作为运营管理机构，为中金基金（代表不动产基金）和不动产项目提供运营管理服务，运营管理机构根据《运营管理服务协议》的约定收取运营管理服务费用；

11、SPV、项目公司、原始权益人拟签署的《浙江珊溪水利水电开发有限责任公司股权转让协议》，约定原始权益人将其持有的项目公司 100%股权转让予 SPV；

12、项目公司与 SPV 拟签署的《吸收合并协议》，约定专项计划设立后，项目公司吸收合并 SPV，实现由计划管理人（代表专项计划）持有项目公司的 100%股权；

13、中金公司（代表专项计划）、项目公司拟签署的《债权债务确认协议》，就项目公司吸收合并 SPV 后承继 SPV 对中金公司（代表专项计划）相关债务进行明确。

经核查，上述重大合同项下的内容不违反法律法规的强制性规定，在经合同当事方适当签署且满足合同约定的生效条件（如有）后，即对签署各方具有法律约束力，合法有效。

（二）有较大影响的诉讼及仲裁

经查询全国企业信用信息公示系统、中国执行信息公开网、裁判文书网、全国法院被执行人信息查询网站、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统网站、“信用中国”网站、中华人民共和国应急管理部、中华人民共和国生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、国家税务总局网站，截至 2026 年 8 月 4 日，项目公司、基金管理人、原始权益人、运营管理机构及其核心人员不存在以其为当事人可能对不动产项目产生重大影响的诉讼纠纷情况。同时，项目公司、基金管理人、原始权益人、运营管理机构均出具承诺函，承诺：“公司及公司核心人员（包括董事、总经理、监事、财务负责人）不存在作为一方当事人可能对项目公司及不动产项目产生影响的刑事诉讼、重大诉讼或仲裁事项。”

（三）其他机构

本项目不涉及其他对投资者收益有重大影响的机构。

第三部分　资产评估与现金流测算

一、资产评估情况

（一）不动产项目评估情况

根据中铭国际资产评估（北京）有限责任公司出具的《中金基金管理有限公司拟申报不动产投资信托基金（REITs）项目事宜涉及的珊溪水利枢纽工程项目相关资产组资产评估报告和评估说明》，截至 2026 年 3 月 31 日，不动产项目估值为 28.36 亿元。

1、评估基准日

评估基准日为 2026 年 3 月 31 日。

2、评估方法

评估专业人员执行资产评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型资料收集等情况，选择恰当的评估方法。本次评估采用收益法评估结果作为评估结论。

根据中国证监会 2020 年 8 月 6 日颁布、2023 年 10 月 20 日修改、自公布之日起施行的《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》第十二条，评估报告内容中影响评估结果的重要参数为经营权利剩余期间、运营收入、运营成本、运营净收益、资本性支出、未来现金流变动预期、折现率等，上述参数为收益法的主要参数。根据上海证券交易所 2025 年 12 月 31 日修订并于同日实施的《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 1 号—审核关注事项（试行）》，原则上以收益法作为不动产项目评估的主要估价方法。

收益法是指预计评估对象未来的正常净收益，选择适当的报酬率（折现率）将其折现到评估时点后进行累加，以此估算评估对象客观合理价格或价值的方法。对于纳入本次评估范围的珊溪水利枢纽工程项目相关资产组，是能够独立形成收益的资产组，历史年度经营现金流量情况较为稳定，管理层能够提供未来年度的可靠盈利预测数据，根据资产历史经营数据、内外部环境能够合理预计资产组未来的盈利水平，并且未来收益的风险可以合理量化，因此可以采用收益法进行评估。

3、评估假设条件

评估机构在本次评估中采取的评估假设条件详见招募说明书附件五“不动产项目评估报告”。

4、评估过程

评估机构本次的评估过程详见招募说明书附件五“不动产项目评估报告”。

5、评估参数设置依据

（1）营业收入测算

珊溪水利枢纽工程经营权（30 年运营期）预测期营业收入包括供水收入与发电收入两项，两项收入计算过程具体如下：

1）供水收入

供水收入=（预测生活供水水量×生活供水原水价格+预测生态供水水量×生态供水原水价格）÷（1+增值税税率）

（a）预测供水量

珊溪水利枢纽近 10 年（2015-2024 年）年均供水量 6.05 亿立方米，供水模式分为生产生活供水与生态供水两种，详见下表列示：

年份	生产生活供水（万立方米）	生态供水（万立方米）	小计（万立方米）
2015 年	30,192	21,481	51,673
2016 年	33,887	19,481	53,368
2017 年	32,855	29,994	62,849
2018 年	32,656	28,627	61,283
2019 年	32,591	31,193	63,784
2020 年	37,177	28,098	65,275
2021 年	39,612	18,124	57,736
2022 年	39,485	26,275	65,760
2023 年	38,448	24,932	63,380
2024 年	36,795	23,263	60,058
年均供水	**35,370**	**25,146**	**60,516**

注：上述生产生活供水量为未考虑漏水折扣前的名义结算供水量。

珊溪水利枢纽总库容 18.58 亿立方米，占温州市全部水库总库容的 76.6%，是温州市唯一大 I 型多年调节水库，可供水量相较于历史实际供水量还有较大富余，因此未来的实际供水量取决于需水量。

①生产生活供水量预测

生产生活需水量取决于人口和人均用水需求。

珊溪水利枢纽供水范围内历史人口总体保持增长，同时《温州都市区规划纲要（2015-2030 年）》指出 2030 年温州都市区总人口预计达 1,020 万至 1,100 万人，《温州市国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》明确提出要持续打造千万级常住人口城市，人口的增长将持续提高用水需求。

珊溪水利枢纽供水范围内历史人口增长情况

单位：万人

地区	常住人口（万人）				增长率		
	2010 六普	2015	2020 七普	2024	2010～2024	2015～2024	2020～2024
温州全市	912.21	911.7	957.29	985.2	0.55%	0.87%	0.72%
鹿城区	129.33	125.61	116.72	122.68	-0.38%	-0.26%	1.25%
龙湾区	74.93	70.84	72.5	76.19	0.12%	0.81%	1.25%
瓯海区	99.69	92.97	96.32	101.69	0.14%	1.00%	1.37%
洞头区	8.77	9.11	14.88	16.17	4.47%	6.58%	2.10%
瑞安市	142.47	140.51	152	154.48	0.58%	1.06%	0.41%
平阳县	76.17	78.26	86.32	87.74	1.02%	1.28%	0.41%
龙港市	/	/	46.47[23]	47.68	/	/	2.60%

根据《温州市水资源节约保护和总体规划》，珊溪水利枢纽供水范围内人均规划用水量指标 2035 年较 2025 年增长约 4%。

[23] 2019 年撤销苍南县龙港镇，设立县级龙港市，由温州市代管。

珊溪水利枢纽供水范围内人均规划用水量指标

单位：L/（人·天）

分区	温州市水资源节约保护和总体规划	
	2025 年	**2035 年**
温州市区（不含洞头区）	294	305
洞头区	280	290
瑞安市	240	250
平阳县	230	240
龙港市	230	240

此外，根据温州市发改委、市水利局于 2026 年 1 月发布的《关于温州市瓯江引水工程应急备用供水水源调整设计变更的批复前公示》，瓯江引水工程的城市应急备用水源，将从原本的瓯江干流调整为泽雅水库。为承担这一应急保障功能，泽雅水库固定总库容 5,713 万立方米中切出一部分单独划定为应急备用专属库容，优先保障应急库容常年蓄满、随时能用。需要特别说明的是，应急储备库容，历史上从未纳入泽雅水库的日常常规供水总量中，后续泽雅水库的水资源调配将优先保障该应急储备需求，可用于日常常规供水的水量会逐步缩减，因此珊溪水利枢纽的供水市场份额可能进一步增长。

综上，结合珊溪水利枢纽供水范围内人口增长预期、人均规划用水量增长预期以及珊溪水利枢纽供水市场份额的增加潜力，评估机构参照温州市水利电力勘测设计院有限公司出具的《珊溪水利枢纽工程供水量和发电量专题论证报告》，预测 2026 至 2055 年各年度珊溪水利枢纽生产生活供水量如下表所示：

未来各年度珊溪水利枢纽预测生产生活供水量

单位：亿立方米

年份	预测需水	年份	预测需水
2026	3.8024	2041	4.0442
2027	3.8245	2042	4.0508
2028	3.8467	2043	4.0574
2029	3.8691	2044	4.0642
2030	3.8916	2045	4.0710
2031	3.9143	2046	4.0779
2032	3.9372	2047	4.0849

年份	预测需水	年份	预测需水
2033	3.9602	2048	4.0920
2034	3.9834	2049	4.0992
2035	4.0067	2050	4.1066
2036	4.0127	2051	4.1140
2037	4.0189	2052	4.1214
2038	4.0251	2053	4.1290
2039	4.0314	2054	4.1367
2040	4.0377	2055	4.1445

注：上述预测生产生活供水量为考虑漏水折扣后的实际结算供水量，但漏水折扣率较小且仅涉及对部分水厂的供水。

②生态供水量预测

根据温州市水利电力勘测设计院有限公司出具的《珊溪水利枢纽工程供水量和发电量专题论证报告》，待瓯江引水工程全线通水后，珊溪水利枢纽在生态调水方面的供水量将由整体改善水生境、水质等逐步转变为配合瓯江引水工程，针对特定时期、特定地点进行补充调度，改善局部区域部分时段的河网水质。并且根据瓯江引水工程通水前水质情况及通水后预测水质情况以及现状珊溪水利枢纽带来的水质提升效果，初步核算瓯江引水工程全线通水后珊溪水利枢纽生态需水量将减少 1.3 亿立方米。假设 2026 年生态需水量与近 10 年（2015-2024 年）平均值一致且假设瓯江引水工程于 2027 年正式全线通水，评估机构参考温州市水利电力勘测设计院有限公司出具的《珊溪水利枢纽工程供水量和发电量专题论证报告》预测各年生态需水量如下表所示：

预测生态需水量表

单位：亿立方米

年份	需水量	年份	需水量
2026	2.5146	2041	1.2146
2027	1.2146	2042	1.2146
2028	1.2146	2043	1.2146
2029	1.2146	2044	1.2146
2030	1.2146	2045	1.2146
2031	1.2146	2046	1.2146

年份	需水量	年份	需水量
2032	1.2146	2047	1.2146
2033	1.2146	2048	1.2146
2034	1.2146	2049	1.2146
2035	1.2146	2050	1.2146
2036	1.2146	2051	1.2146
2037	1.2146	2052	1.2146
2038	1.2146	2053	1.2146
2039	1.2146	2054	1.2146
2040	1.2146	2055	1.2146

（b）预测原水水价（含税）

a）生活供水原水价格

①2003 年-2010 年 8 月 31 日（约 7 年期间）生活供水原水价格 0.45 元/吨

珊溪水利自 2003 年起开始经营原水供应业务，温州市发展计划委员会于 2003 年 8 月 26 日出具的《关于温州市区原水结算价格的通知》（温计价[2003]417 号），珊溪水库陈岙泵站出水口结算价格为 0.66 元/吨，其中，珊溪水库供水结算价格为 0.45 元/吨（含库区水源保护费 0.05 元/吨），珊溪水利枢纽供水配套工程建设指挥部供水结算价格为 0.21 元/吨（含水资源税 0.0175 元/吨）。

②2010 年 9 月 1 日-2015 年 11 月 30 日（约 5 年期间）生活供水原水价格 0.69 元/立方米

温州市发展和改革委员会于 2010 年 8 月 31 日出具的《关于调整珊溪水库原水价格的通知》（温发改价[2010]266 号），珊溪水库供应温州市区的原水价格从 0.45 元 / 立方米（含库区水源保护费 0.05 元 / 立方米）调整为 0.69 元 / 立方米。以上价格自 2010 年 9 月 1 日起执行。

温州市发展和改革委员会于 2013 年 5 月 21 日出具的《关于调整珊溪水库供应县（市）原水价格和珊溪水源地治理保护资金收取的通知》（温发改价[2013]178 号），珊溪水库供应县（市）供水企业的原水价格统一调整为每立方米 0.69 元。并自 2013 年 7 月 1 日起执行。

③2016 年 12 月 1 日-2025 年 8 月 16 日（约 9 年期间）生活供水原水价格 0.99 元/立方米

温州市发展和改革委员会于 2016 年 11 月 21 日出具的《关于调整珊溪水库原水价格的通知》（温发改价[2016]368 号），调整后的珊溪水库的原水价格为 0.99 元/立方米。以上价格自 2016 年 12 月 1 日起执行。温发改价[2016]368 号文件约定的相关原水价格一直沿用至基准日，未发生变动。

④2025 年 8 月 16 日-至今生活供水原水价格 0.99 元/立方米

温州市发展和改革委员会于 2025 年 8 月 26 日出具的《温州市发展和改革委员会关于进一步明确珊溪水库工程水价的通知》文件(温发改价〔2025〕113 号)，明确珊溪水库工程水价为 0.99 元/立方米（该价格包含水资源税在内的所有应交税种），取消水资源费和水源地保护资金等收费项目[24]。

综上定价文件所述，生活供水原水价格基本较为稳定，略有一定幅度调增。历史有两次调整，调整时间间隔约 5-10 年调整一次，因而假设预测期 2035 年原水价格上调 20%（上调 0.2 元/立方米），价格调整为 1.19 元/立方米（含税），假设预测期 2045 年原水价格上涨 15%（上调 0.18 元/立方米），价格调整为 1.37 元/立方米（含税）。

b）生态供水价格

珊溪公司自 2006 年起开始经营生态供水业务，温州市水利局与珊溪公司于 2008 年签订《珊溪水利枢纽向温州塘河供水协议书》，双方协商约定供水水量以《生态用水调度通知》供水时间内陈岙出口总计量表数据减去陈岙泵站生活取水计量表数据为依据，双方共同确认；供水价格 0.06 元 / 立方米；供水水费结算时间为每季度一次；调水结算自 2008 年 5 月 1 日起计算。

瑞安市温瑞塘河（环城河）综合整治工作委员会办公室于 2010 年 11 月 5 日出具的《专题会议纪要》，瑞安市水利局与珊溪经济发展有限责任公司签订调水合同，水价与珊溪枢纽向温州市区河网调水相同，即每立方米 0.06 元。

[24] 项目少量水量供应乡村及集镇区域，其中乡村供水及部分集镇供水原水价格低于 0.99 元/立方米，该部分低价供水量占年度总供水量比重极低，对整体供水收入影响极小，为简化测算，本次评估不予单独拆分核算，统一采用城镇供水 0.99 元/立方米作为计算单价。

中共温州市委温州市人民政府印发《关于培育农业农村新动能实施乡村振兴战略的若干政策意见》的通知（温委发[2018]46 号），按照 6 分/方的标准引珊溪水库、泽雅水库生态水入温瑞塘河，提高河流水动力条件和自净能力。根据文件相关内容，生态供水价格为 0.06 元/立方米[25]。

综上定价文件所述，生态供水价格历史一直保持为 0.06 元/立方米，评估假设未来经营期内价格长期保持不变。

2）发电收入

发电收入=预测发电量×预测上网电价（含税）×(1-损耗率)÷（1+增值税税率）

（a）预测发电量

珊溪水利枢纽工程包含珊溪水力发电厂和赵山渡水力发电厂两座电厂，两座电厂近 10 年年均发电量合计 4.13 亿千瓦时，稍多于电站设计年均发电量，历史发电量详见下表列示：

历史发电量统计表

年份	珊溪电厂发电量（万千瓦时）	赵山渡电厂发电量（万千瓦时）	小计（万千瓦时）
2015 年	41,714	4,077	45,791
2016 年	59,314	6,538	65,852
2017 年	38,630	3,494	42,124
2018 年	35,896	3,462	39,358
2019 年	42,765	4,562	47,327
2020 年	18,894	1,540	20,434
2021 年	29,122	3,750	32,872
2022 年	39,663	3,962	43,625
2023 年	27,688	2,484	30,172
2024 年	41,287	4,432	45,719
年均发电	**37,497**	**3,830**	**41,327**

[25] 生态供水中的农业灌溉用水执行水价低于 0.06 元/立方米，但考虑到农业灌溉用水量受当年气候、农事安排等因素影响，存在较大不确定性，且生态供水（含农业灌溉用水）对应的供水收入在项目整体收益中占比较低，对评估结果影响微弱，为简化测算口径，本次评估预测时生态供水统一按照 0.06 元/立方米的价格测算。

珊溪水利枢纽近 10 年珊溪及赵山渡电厂发电量平均为 4.1327 亿千瓦时，近 10 年来水量与 1950～2022 年多年平均来水量相当，故采用近 10 年平均发电量进行预测，具体如下表：

未来各年度珊溪水利枢纽预测发电量

单位：亿千瓦时

年份	预测电量	年份	预测电量
2026	4.1327	2041	4.1327
2027	4.1327	2042	4.1327
2028	4.1327	2043	4.1327
2029	4.1327	2044	4.1327
2030	4.1327	2045	4.1327
2031	4.1327	2046	4.1327
2032	4.1327	2047	4.1327
2033	4.1327	2048	4.1327
2034	4.1327	2049	4.1327
2035	4.1327	2050	4.1327
2036	4.1327	2051	4.1327
2037	4.1327	2052	4.1327
2038	4.1327	2053	4.1327
2039	4.1327	2054	4.1327
2040	4.1327	2055	4.1327

上述预测数据来源：温州市水利电力勘测设计院有限公司出具的《珊溪水利枢纽工程供水量和发电量专题论证报告》。

（b）预测上网电价（含税）

根据浙江省物价局于 2005 年 5 月 9 日出具的《关于国家发展改革委调整我省统调电厂上网电价等事项的通知》，浙江珊溪水利枢纽工程有限公司上网电价为 0.5380 元/千瓦时，不含增值税上网电价为 0.4598 元/千瓦时。

2019 年，由于增值税税率政策性调整，由 17%调整为 13%。浙江省发展和改革委员会于 2019 年 6 月 28 日出具的《省发展改革委关于调整部分电厂上网电价有关事项的通知》，浙江珊溪水利枢纽工程上网电价为 0.5196 元/千瓦时，不含增值税上网电价为

0.4598 元/千瓦时。

在新一轮的电力体制改革中，国务院于 2015 年 3 月 15 日发布了《中共中央国务院关于进一步深化电力体制改革的若干意见》（中发〔2015〕9 号），提出要有序开放输配以外的竞争性环节电价，在发电侧和售电侧开展有效竞争。根据《国家发展改革委 国家能源局关于加快建设全国统一电力市场体系的指导意见》（发改体改〔2022〕118 号），到 2030 年全国统一电力市场体系基本建成。2025 年 1 月，国家发展改革委、国家能源局联合印发《关于深化新能源上网电价市场化改革促进新能源高质量发展的通知》（发改价格〔2025〕136 号）。同年 10 月，浙江省发改委和浙江省能源局联合发布《浙江省新能源上网电价市场化改革实施方案》及配套细则，但尚未提及水电，仅包括风电和光伏发电。但根据 2025 年及 2026 年浙江省电力市场化交易方案的要求，省内统调水电的 10%电量通过现货市场交易，90%电量执行政府定价，本项目涉及的珊溪电厂为省内统调水电，适用于前述要求，赵山渡电厂为瑞安市调水电，暂不参与现货市场交易，全部电量执行政府定价。

在本次评估中，鉴于现货市场交易价格具有不可预测性，以及水电资产具有调峰功能进而在现货市场交易中具有比较优势，且 2025 年、2026 年一季度平均电价相较于政府定价偏离幅度较小，故不动产项目评估时全周期电价按照 0.4598 元/千瓦时（不含税）、0.5196 元/千瓦时（含税）进行预测。

（c）损耗率

参照历史年度实际发电量与上网电量对比数据，约有 2%的电量损耗。

（2）营业成本及相关费用等

预测期营业成本包括主营业务成本、管理费用、人工成本（拆分后外包）、配套设施使用费、税金及附加。

1）主营业务成本

主营业务成本包括实际生产经营中涉及的供水水资源税、供电水资源税、水源地治理保护资金、库区基金、外购电力、工程运行费、制造费用（检测监测费、办公费、绿化费、差旅费、车辆使用费、安全生产费、物业管理费、水电费、中介机构费）等。

（a）供水水资源税[26]

水资源税根据财政部、税务总局、水利部发布的《关于印发<水资源税改革试点实施办法>的通知》(财税[2024]28 号)，浙江省地表水水资源税最低平均税额 0.2 元/立方米。结合《水资源税改革试点实施办法》第六条规定的城镇公共供水管网合理漏损率为 9%，水资源税实际收费标准为 0.18 元/立方米。

（b）供电水资源税[27]

供电水资源税根据浙江省物价局、浙江省财政厅、浙江省水利厅发布的《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)，水力发电按发电量征收，收费标准为 0.008 元/千瓦时。

根据《水资源税改革试点实施办法》第七条规定的水力发电企业装机容量 5 万千瓦（含）以上的实际发电量按上网电量×（1+2%）确定；装机容量 5 万千瓦以下的实际发电量按上网电量×（1+1%）确定。

因而珊溪电厂的供电水资源税按上网电量×（1+2%）×0.008 标准征收；赵山渡电厂供电水资源税按上网电量×（1+1%）×0.008 标准征收。

（c）水源地生态补偿价格（水源地治理保护资金）

水源地生态补偿价格根据温州市发展和改革委员会发布的《关于进一步明确珊溪水库工程水价的通知》（温发改价[2025]113 号），水源地生态补偿价格收费标准为 0.4 元/立方米。

（d）库区基金

库区基金根据浙江省财政厅、省发改委、省水利厅、省物价局、省移民办发布的《关于印发浙江省大中型水库库区基金征收使用管理实施细则的通知》（浙财综〔2010〕75 号），库区基金征收对象为浙江省境内总装机容量在 2.5 万千瓦以上（含）有发电收入的单独水库和水电站，库区基金根据有发电收入水库实际上网销售电量，按 8 厘/千瓦

[26] 供水水资源税：自 2025 年起水资源费已调整为水资源税，由于 2025 年前相关支出在成本中核算，为便于各期数据对比，本次评估后续预测测算时仍统一在成本项目下列示。

[27] 供电水资源税：自 2025 年起水资源费已调整为水资源税，由于 2025 年前相关支出在成本中核算，为便于各期数据对比，本次评估后续预测测算时仍统一在成本项目下列示。

时的标准征收。

因而珊溪电厂的库区基金按上网电量×0.008 标准征收；赵山渡电厂未达征收对象的装机容量，不征收。

（e）外购电力费、工程运行费、检测及监测费

外购电力费、工程运行费、检测及监测费结合历史年度实际发生额，按平均发生额水平预测。参照 2023 年-2026 年 3 月实际平均成本费用率，外购电力费、工程运行费、检测及监测费平均成本费用率分别为 1.13%、1.19%、0.13%。

（f）制造费用

制造费用包括检测监测费、办公费、绿化费、差旅费、车辆使用费、安全生产费、物业管理费、水电费、中介机构费等，结合 2023 年-2026 年 3 月实际发生额，按平均发生额水平预测。

2）管理费用

管理费用包括修理费、物业水电费、办公费、残疾人就业保障金、中介机构服务费及咨询费、车辆使用费、业务招待费、会议费、差旅费、环保绿化费、保险费、通讯费、宣传费、董事会费等。

结合历史年度实际发生额，按剔除偶然支出后的平均发生额水平预测。通过参照 2023 年-2026 年 3 月实际平均成本费用率，预测未来经营期每年管理费用。

3）人工成本

人工成本包括职工工资、福利、社会保险费、年金、住房公积金、工会经费、职工教育经费等。

珊溪水利枢纽工程相关人员的人工成本按照预测期维持日常经营所需要的预计工资总额进行预测，以 2024 年度工资、职工福利费、劳务费等为计算基数，预测期按全国城镇非私营单位就业人员年平均工资增长率考虑一定比例增长，其中，经营期前 5 年预测期（2026 年-2031 年）的每年考虑 3%的增长，剩余 25 年预测期（2032 年-2056 年）的每年考虑 2%的增长。

社会保险费、住房公积金、工会经费、企业年金等其他工资性支出，以历史年度其各项支出占工资平均比例计算确定。

4）配套设施使用费

根据基金管理人与珊溪运营公司签署的运营管理服务协议约定，为保障项目公司正常运营需求，拟委托珊溪运营公司作为运营管理机构，同时项目公司有权长期使用珊溪运营公司持有的相关配套设施(包含平苍引水工程、国贸办公楼(7、8 层)、桐浦基地办公楼和在建工程等)，珊溪运营公司向项目公司收取配套设施使用费。根据上述配套设施固定资产年折旧额或实际使用成本，预测未来经营期每年配套设施使用费。

5）税金及附加

浙江珊溪水利水电开发有限责任公司持有的相关资产组运营涉及的税金及附加包括印花税、房产税、土地使用税、城建税及教育费附加等。印花税按照预计签订合同金额为计税依据，税率 0.03%；房产税以房屋原值扣除 30%后的余值为计税依据，税率 1.2%；土地使用税以应税土地的实际占用面积为计税依据，依据所在位置不同每平方米年税额 4-15 元；城建税及教育费附加按照预计营业收入产生的增值税为计税依据，税率 12%。

（3）资本性支出

资本性支出是指资产组运营主体在不改变当前经营业务条件下，为保持持续经营所需增加的超过一年的长期资本性投入，主要包括经营规模扩大所需的资本性投资以及持续经营所必须的资产更新等。

追加资本性支出：截至评估基准日，珊溪水利枢纽工程未来计划需要追加投入新的生态机组与增设大坝量水堰工程，引水管理处未来需要追加投入西岙调节池扩容改造工程。

更新资本性支出：是在考虑追加经营规模后未来各年所必需的更新投资支出。即补充考虑追加后生产经营能力所耗资产的更新改造支出。

珊溪水利枢纽工程的固定资产主要包括房屋建筑物、构筑物及设备类资产；其中，房屋建筑物及构筑物设计使用寿命高于评估预测期限，未来年度无需全部重新进行资产更新，只需局部更新改造、除险加固、水毁修复等；设备类资产根据不同设备类资产的设计使用寿命，逐项拆分并进行预测。具体更新资本性支出如下:

房屋建筑物及构筑物资产：根据预测未来可能会发生的资本性支出，包括：珊溪电

厂长周期水工、赵山渡电厂长周期水工、引水管理处长周期水工、新增项目。具体明细如下：

1）珊溪电厂长周期水工

项目(设备)名称	更新原因	计划更新内容	预计更新费用（万元）	计划更新时间
珊溪大坝混凝土面板裂缝处理项目	年限已经达到寿命年限	对裂缝处理	1000	30 年均匀投入
珊溪大坝止水系统更换项目	年限已经达到寿命年限	止水系统更换	200	30 年均匀投入
珊溪大坝堆石体或其他主要建筑物除险加固	年限已经达到寿命年限	除险加固	2000	30 年均匀投入
珊溪大坝水毁修复工程	水毁修复	水毁修复	1200	30 年均匀投入
珊溪大坝基础与防渗系统维护项目	年限已经达到寿命年限	基础与防渗系统维护	5000	30 年均匀投入
珊溪电厂办公区域房屋修缮加固项目	办公区域老旧	房屋加固	1000	30 年均匀投入
珊溪电厂厂房加固项目	厂房老旧	厂房加固	500	30 年均匀投入
合 计			**10900**	

2）赵山渡电厂长周期水工

项目(设备)名称	投入使用时间	更新原因	计划更新内容	计划更新时间	预计更新费用（万元）
赵山渡水库下游防冲槽抛石	2000 年	每年泄洪水流冲击造成抛石流失	预计 3 次补抛石块	30 年均匀投入	1350
赵山渡水库泄洪闸溢流面防冲磨涂层	2000 年	每年泄洪水流冲击造成溢流面冲蚀	预计每 5-8 年做一次溢流面坑冲耐磨涂层	30 年均匀投入	780
赵山渡水库下游护坦、海漫混凝土板更新	2000 年	年限已经达到寿命年限	原混凝土板挖除、新浇筑高标号混凝土板，每年 200 万	30 年均匀投入	2000
赵山渡电厂大坝主体水工建筑物、生活区建筑加固	2000 年	使用年限达到设计使用年限	进行评估、加固	30 年均匀投入	3000
赵山渡电厂水毁修复工程		根据每年汛期对两岸边坡、上下游水工建筑物的水毁	水工建筑物修复	30 年均匀投入	6000
合计					**13130**

3）引水管理处长周期水工

项目(设备)名称	投入使用时间	更新原因	计划更新内容	计划更新时间	费用总计（万元）
引水渠系渡槽除险加固	2001 年	赵山渡引水渠系作为温州市主要饮用水源，全年 24 小时不间断供水，无法进行内部检修，为保障供水安全，还需增加 7 条渡槽备用通道	每座渡槽新增一条复线	2036-2040 年	14000
引水渠系大检修	2001 年	原渡槽混凝土标号、施工工艺不足，渡槽表面细裂缝持续增长并且存在露筋、碳化情况。剩余 3 条渡槽还未进行碳纤维加固。	总干渠、南干渠除险加固	30 年均匀投入	4200
引水渠系混凝土闸门维修更换工程	2001 年	渠系沿线混凝土闸门需根据生产情况进行维护更换	原 23 座混凝土闸门拆除、新浇筑高标号混凝土闸门	2030、2035、2040 年	230
引水渠系沿线钢闸门维护工程	2001 年	进水口、梅底、上安、北山箱涵等钢闸门需根据生产情况进行除锈维护处理	钢闸门除锈、防锈漆、水封更换等	每五年一次	240
引水渠系安全鉴定		赵山渡引水渠系运行已有二十五年，按引调水工程标准，需每十年做一次全面的安全鉴定，全面了解水工建筑物运行状况	渡槽、闸门、泵站等水工设施安全鉴定	2030、2040、2050 年	1350
合计					**20020**

4）新增项目

部门名称	项目名称	新增项目预算金额（万元）	新增项目预算投入时间
珊溪电厂	生态机组	3000	2026 年、2027 年
引水管理处	西岙调节池扩容改造工程	2000	2035 年
合计		**5000**	-

设备类资产：根据现存设备开始使用时间与设备的经济使用年限估算设备更换时间，设备更新价值参照设备原值，更新情况如下：

类别	设备名称	经济耐用年限(年)	更新次数(次)
机器设备	水轮发电设备	40	1
机器设备	柴油、汽油发电设备	20	1
机器设备	闸门类设备	30	1
机器设备	相关配套类设备	25-30	1
办公设备	电子设备、桌椅等	15	1-2
车辆	轿车、客船、货车等	8-20	1-3
船	船、艇	30	1

具体各年度资本性支出预测如下表：

资本性支出预测表

单位：人民币元

项目名称/年份	1.固定资产更新投入（设备类）	2.固定资产更新投入（建筑类）	3.固定资产更新投入（新增项目类）	合计
2026 年 4 月-12 月	14,827,831.29	7,065,000.00	15,000,000.00	36,892,831.29
2027 年	20,555,467.58	9,420,000.00	15,000,000.00	44,975,467.58
2028 年	623,427.08	9,420,000.00	-	10,043,427.08
2029 年	2,796,062.82	9,420,000.00	-	12,216,062.82
2030 年	83,531,302.49	9,820,000.00	-	93,351,302.49
2031 年	82,148,864.50	14,690,000.00	-	96,838,864.50
2032 年	84,019,676.35	9,420,000.00	-	93,439,676.35
2033 年	1,023,314.85	9,420,000.00	-	10,443,314.85
2034 年	4,661,019.89	9,420,000.00	-	14,081,019.89
2035 年	2,262,787.81	9,820,000.00	20,000,000.00	32,082,787.81
2036 年	26,931,285.25	10,190,000.00	-	37,121,285.25
2037 年	4,148,731.51	37,420,000.00	-	41,568,731.51
2038 年	3,062,059.06	37,420,000.00	-	40,482,059.06
2039 年	4,819,260.56	37,420,000.00	-	42,239,260.56
2040 年	31,021,430.75	37,820,000.00	-	68,841,430.75
2041 年	28,493,689.47	42,690,000.00	-	71,183,689.47

项目名称/年份	1.固定资产更新投入（设备类）	2.固定资产更新投入（建筑类）	3.固定资产更新投入（新增项目类）	合计
2042 年	17,602,783.63	9,420,000.00	-	27,022,783.63
2043 年	18,990,687.12	9,420,000.00	-	28,410,687.12
2044 年	20,031,722.24	9,420,000.00	-	29,451,722.24
2045 年	22,756,072.63	9,820,000.00	-	32,576,072.63
2046 年	18,517,621.93	9,420,000.00	-	27,937,621.93
2047 年	23,305,651.47	9,420,000.00	-	32,725,651.47
2048 年	3,043,686.08	9,420,000.00	-	12,463,686.08
2049 年	3,939,328.35	9,420,000.00	-	13,359,328.35
2050 年	37,717,116.39	9,820,000.00	-	47,537,116.39
2051 年	28,394,164.07	13,920,000.00	-	42,314,164.07
2052 年	3,816,405.03	9,420,000.00	-	13,236,405.03
2053 年	4,782,247.03	9,420,000.00	-	14,202,247.03
2054 年	6,268,920.82	9,420,000.00	-	15,688,920.82
2055 年	7,576,831.40	9,820,000.00	-	17,396,831.40
2056 年	2,064,722.85	2,355,000.00	-	4,419,722.85

历史年度资本性支出

单位：人民币元

类别	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年 1-3 月
房屋、建筑物	3,919,354.23	1,522,304.36	9,047,318.06	-
机器设备	3,465,583.48	948,512.85	629,744.56	1,316,126.81
运输设备	675,678.60	45,176.99	823,893.81	229,578.76
电子设备	1,643,948.01	4,075,013.63	2,358,870.01	14,205.14
管网及其他	1,039,462.35	738,615.74	1,127,099.80	122,060.75
长期待摊费用	-	-	7,000,409.93	3,489,632.22
合计	10,744,026.67	7,329,623.57	20,987,336.17	**5,171,603.68**

历史资本性支出与预测资本性支出对比分析：

预测资本性支出数值各年普遍高于历史资本性支出，分析原因如下：

①由于珊溪水利枢纽工程已经运营 25 年，很多大型设备历史未产生更新资本性支出，这部分大额更新资本性支出会在预测资本性支出中体现。

②珊溪水利枢纽工程各类水工建筑物、输水渠系、厂房设施投运时间较短，整体处于设计使用年限稳定运行周期内，仅发生零星局部维修、应急点状水毁抢修，未触发大规模除险加固、结构整体更新、供水系统扩容类大额工程项目，因此历史年度资本性支出整体处于较低水平。随着各类核心水工设施陆续临近设计使用年限，叠加现行防洪、供水安全、结构耐久性监管政策收紧，运维模式转变为全生命周期预防性改造，大坝加固、防渗更新、渠系扩容、水毁全域防护、建构筑物结构加固等重大工程集中实施，使得未来预测资本性支出高于历史水平。

（4）收益年期

根据温州市水利局出具的《温州市水利局关于珊溪水利枢纽工程项目经营权授权的函》（温水政发[2025]48 号）及《珊溪水利枢纽工程原水授权经营协议之补充协议》，为支持温州市公用事业发展集团有限公司申报发行珊溪水利基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)事宜，经市政府研究同意，授权温州市水利局代表温州市人民政府与浙江珊溪水利水电开发股份有限公司签订授权经营协议，授予项目公司按照法定取水许可条件实施原水蓄集、取用及销售等经营管理的完整权利，授权经营期限为 30 年，自 2026 年 8 月 31 日起至 2056 年 8 月 31 日止。

本次评估经营期限按评估基准日起 30 年测算，自 2026 年 3 月 31 日起至 2056 年 3 月 31 日止。

（5）折现率（报酬率）

$r=WACCBT=K_E \times E/(D+E)+K_D \times (1-T) \times D/(D+E)$

式中：WACCBT=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：所得税税率

D/E:目标资本结构

1）D 与 E 的比值

本次评估根据类似上市公司的平均资本结构确定。

2）权益资本成本

权益资本成本 Ke 按国际通常使用的 CAPM 模型求取，计算公式如下：

$$K_e=R_f+\beta\times ERP+R_e=R_f+\beta\times(R_m-R_f)+R_e$$

式中：Ke:权益资本成本

R_f：无风险收益率

R_m：市场回报率

β：权益的系统风险系数

ERP：市场超额收益

R_e：企业特定风险调整系数

计算权益资本成本采用以下四步：

（a）无风险收益率(R_f)

由于记账式国债具有比较活跃的市场，一般不考虑流动性风险，且国家信用程度高，持有该债权到期不能兑付的风险很小，一般不考虑违约风险。珊溪水利枢纽工程的剩余经营期限为 30 年，因此选择从评估基准日至国债到期日剩余期限为 10 年以上的国债收益率，计算其到期收益率。

评估专业人员在同花顺 iFinD 金融数据终端选取了沪、深两市从评估基准日到国债到期日的剩余期限超过 10 年期的国债，提取剩余期限、到期收益率、月成交金额的数据，剔除月成交金额较小的国债，计算其到期收益率，取剩余所有国债到期收益率的平均值作为本次评估无风险利率，经测算为 2.33%。

（b）市场超额收益（ERP）

市场超额收益（ERP）是投资者投资股票市场所期望的超过无风险收益率的部分，即：

市场超额收益（ERP）=市场整体期望的回报率（R_m）-无风险收益率（R_f）

由于水库经营权期限 30 年，年限超过 10 年，故通过计算 2016-2025 年各年 Rm,分别扣除各年无风险利率后，采用算术平均方式计算得到 ERP，剔除最大、最小值后的平均值为 6.09%，具体数据如下图所示：

2025 年股权市场风险溢价 ERP

序号	年份	Rm 估算值	无风险收益率 Rf(距到期剩余年限超过 10 年）	超过 10 年 ERP=Rm-Rf	无风险收益率 Rf(距到期剩余年限超过 5 年但小于 10 年）	5-10 年 ERP=Rm-Rf
1	2016	0.85%	4.02%	-3.17%	3.14%	-2.29%
2	2017	14.40%	4.23%	10.17%	3.68%	10.72%
3	2018	3.46%	4.12%	-0.66%	3.55%	-0.09%
4	2019	9.05%	4.10%	4.95%	3.41%	5.64%
5	2020	16.89%	4.08%	12.81%	3.30%	13.59%
6	2021	17.83%	3.41%	14.42%	2.85%	14.98%
7	2022	5.19%	3.31%	1.88%	2.81%	2.38%
8	2023	5.09%	2.94%	2.15%	2.66%	2.43%
9	2024	11.37%	2.02%	9.35%	1.79%	9.58%
10	2025	10.42%	2.33%	8.09%	1.80%	8.62%
11	平均值	9.46%	3.46%	6.00%	2.90%	6.56%
12	最大值	17.83%	4.23%	14.42%	3.68%	14.98%
13	最小值	0.85%	2.02%	-3.17%	1.79%	-2.29%
14	剔除最大、最小值后的平均值	9.48%	3.54%	6.09%	2.94%	6.61%

（c）β 系数及剔除财务杠杆的 β 系数

β 风险系数被认为是衡量公司相对风险的指标。风险系数计算公式为：

$$B_e=\beta_u\times（1-（1-T）\times D/E）$$

式中：

β_e：有财务杠杆的 β

β_u：剔除财务杠杆的 β

D/E：付息债务与所有者权益之比

T：所得税率，取 25%

评估专业人员在同花顺 iFinD 金融数据终端选取了采用近期交易数据计算得出的 β 系数及剔除财务杠杆的 β 系数。所选上市公司及其数据如下表：

可比上市公司情况表

序号	股票代码	股票名称	D（2026 年 3 月末）	E（2026 年 3 月末）	D/E	Beta	剔除财务杠杆 Beta
			带息债务	股权价值			
1	600025.SH	华能水电	116,405,285,835.41	184,634,144,086.87	0.6305	0.1806	0.3770
2	600886.SH	国投电力	161,100,926,053.58	113,343,638,749.92	1.4213	0.0803	0.3509
3	600900.SH	长江电力	289,636,327,131.39	661,620,607,040.64	0.4378	0.0965	0.3565
4	600236.SH	桂冠电力	25,174,646,258.97	74,488,470,228.90	0.3380	0.2789	0.4156

上市公司剔除财务杠杆 Beta 取平均值，剔除财务杠杆 Beta 平均值为 0.3750。

（d）企业特定风险调整系数(R_c)

企业特定风险主要为经营风险。影响经营风险主要因素有：资产组业务所处经营阶段、历史经营状态、资产组经营业务和地区的分布等。根据珊溪水利枢纽工程经营权(经营期限 30 年)相关资产组的实际情况，取企业特定风险调整系数(R_c)为 0.11%，具体如下表所示：

考虑因素	风险描述	分数	权重	最高分	选择	风险值
公司历史			10.00%	0.15%	1	0.00%
1	5 年以上	0%				
2	3-5 年	50%				
3	1-3 年	75%				
4	不足 1 年	100%				
预期增长率			10.00%	0.30%	2	0.00%
1	接近或低于预期通货膨胀率	-50%				
2	低于历史及对比公司	0%				
3	高于历史但低于对比公司	50%				

考虑因素	风险描述	分数	权重	最高分	选择	风险值
4	高于历史及对比公司	100%				
Z-score			10.00%	0.30%	1	0.00%
1	>= 3.0	0%				
2	> = 1.8	50%				
3	< 1.8	100%				
财务杠杆			10.00%	0.30%	1	0.00%
1	现有杠杆低于市场	0%				
2	现有杠杆远高于市场	100%				
终端客户依赖			10.00%	0.30%	1	0.00%
1	前 5 名最终用户占产品的 50%或更少	0%				
2	前 5 名终端用户占产品的 50%以上	100%				
收益稳定性			5.00%	0.15%	1	0.00%
1	清晰的盈利趋势	0%				
2	历史收益波动/没有足够的历史收益	100%				
关键人物依赖			5.00%	0.15%	1	0.00%
1	对关键人物无明显依赖	0%				
2	公司业绩取决于关键人物	50%				
3	关键人物将决定公司的最终业绩	100%				
管理深度			5.00%	0.15%	1	0.00%
1	具备行业管理专长	0%				
2	没有行业专门管理知识	100%				
业务集中度			5.00%	0.15%	3	0.11%
1	全球化	0%				
2	在多个国家	50%				
3	在多个地区或城市	75%				
4	在某一地区或城市	100%				
竞争程度			5.00%	0.30%	1	-0.30%
1	低于对比公司	-100%				
2	与对比公司相当	0%				
3	高于对比公司	100%				
产品差异化			5.00%	0.15%	3	0.15%

考虑因素	风险描述	分数	权重	最高分	选择	风险值
1	产品与竞争对手明显不同	0%				
2	与竞争对手不同的产品	50%				
3	产品与竞争对手区别不大	100%				
产品多元化			5.00%	0.15%	3	0.15%
1	比对比公司更加多元化	-100%				
2	与对比公司类似	0%				
3	产品多元化不如对比公司	100%				
供应商依赖			5.00%	0.15%	1	0.00%
1	主要材料有 2 个以上的供应商	0%				
2	主要材料的供应商少于 2 个	100%				
或有负债			10.00%	0.30%	1	0.00%
1	无或有负债	0%				
2	或有负债较小	50%				
3	有重大或有负债	100%				
			100.0%	3.00%		0.11%

（e）权益资本成本(K_e)

参照前述公式，计算得到珊溪水利枢纽工程经营权（经营期限 30 年）相关资产组权益资本成本为 5.94%。

3）债务资本成本(Kd)

参考 2026 年 3 月 20 日全国银行间同业拆借中心授权公布贷款市场报价利率（LPR），确定债务资本成本为 3.50%。

4）折现率

将以上计算所得的各参数代入公式，计算可知珊溪公司持有的相关资产组的税后 WACC 为 4.57%，税前 WACC（即 WACCBT）为 6.09%，即税前折现率为 6.09%。

6、评估价值

根据中铭国际资产评估（北京）有限责任公司出具的《中金基金管理有限公司拟申报不动产投资信托基金（REITs）项目事宜涉及的珊溪水利枢纽工程项目相关资产组资

产评估报告和评估说明》，截至 2026 年 3 月 31 日，不动产项目估值为 28.36 亿元。

7、账面价值与评估价值的差异情况

珊溪水利枢纽工程项目相关资产组在评估基准日的账面价值为 170,932.58 万元，评估值为 283,611.91 万元，增值率为 65.92%，具体情况见下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项　　目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	21,019.76			
非流动资产	2	159,356.58			
其中：固定资产	3	158,098.44			
无形资产	4	23.92			
开发支出	5	164.29			
长期待摊费用	6	965.68			
递延所得税资产	7	85.62			
其他非流动资产	8	18.62			
资产总计	**9**	**180,376.33**			
流动负债	10	9,438.50			
非流动负债	**11**	5.25			
负债总计	**12**	**9,443.75**			
净资产（所有者权益）	**13**	**170,932.58**	**283,611.91**	**112,679.33**	**65.92**

8、不同评估方法校验说明

根据评估报告，为交叉验证评估结论合理性，参照市场法评估思路，筛选水力发电、城镇供水等资产属性相近的上市公司作为可比标的，量化对比珊溪水利枢纽工程与各可比公司在经营规模、财务指标、经营风险等方面的差异并对估值乘数逐项修正，测算所得估值结果与本项目收益法评估结果差异率为3.85%，偏差处于合理区间。

（二）基金管理人及计划管理人对不动产项目评估参数合理性意见

不动产项目具体评估参数的设置充分考虑了项目的历史业务运营及财务状况，并结合宏观经济、行业发展情况以及可比项目分析得出，基金管理人和计划管理人认为估值

参数的取值具有合理性。

（三）评估基准日后重大变化

评估基准日后，不动产项目未发生可能导致收入或者成本重大变化，或者对评估价值、现金流产生重大影响的事项。

二、现金流测算分析

投资有风险，本章节为可供分配金额测算分析，投资人在投资本基金之前，请仔细阅读本基金“基金可供分配金额测算报告”，具体请参见本招募说明书附件。

（一）可供分配金额测算

根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》及《公开募集不动产投资信托基金（REITs）运营操作指引（试行）》，基金管理人编制了 2026 年 4-12 月及 2027 年度（以下简称“预测期”）的《可供分配金额测算报告》。《可供分配金额测算报告》包括预测合并利润表、预测合并资产负债表、预测合并现金流量表、可供分配金额计算表及相关附注。致同会计师事务所（特殊普通合伙）对《可供分配金额测算报告》进行了审核并出具了可供分配金额测算表及审核报告。投资者应当阅读《可供分配金额测算报告》及审核报告全文。

《可供分配金额测算报告》是基金管理人在各项假设的基础上编制的，并且披露了基金管理人认为对评估《可供分配金额测算报告》至关重要的所有重要信息。虽然《可供分配金额测算报告》是根据审慎原则编制的，但《可供分配金额测算报告》所依据的各种假设存在许多不确定性，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

需特别说明的是，因本基金实际取得项目公司控股权的日期并非《可供分配金额测算报告》预测起点，故本基金的预测可供分配金额与预测现金流分派率需要根据本基金对不动产项目享有控股权的实际天数进行折算。

本基金预测合并利润表、预测合并资产负债表、预测合并现金流量表和可供分配金额计算表如下：

1、预测合并利润表

表 3-2-1：不动产基金预测合并利润表

单位：元

项目	2026 年 4-12 月（假设基金成立日 2026 年 4 月 1 日）	2027 年度
	预测数	预测数
一、营业总收入	**426,275,722.00**	**562,930,703.00**
营业收入	426,275,722.00	562,930,703.00
利息收入	-	-
二、营业总成本	**382,233,660.63**	**507,095,656.20**
营业成本	302,610,864.44	404,811,819.82
税金及附加	60,929,812.48	81,860,286.94
管理费用	943,396.23	943,396.23
管理人报酬	3,504,178.65	4,563,253.54
托管费	175,208.93	228,162.68
利息支出	11,070,199.90	14,688,736.99
其他费用	3,000,000.00	-
三、利润总额	**44,042,061.37**	**55,835,046.80**
减：所得税费用	12,132,240.39	7,884,174.53
四、净利润	**31,909,820.98**	**47,950,872.27**
五、综合收益总额	**31,909,820.98**	**47,950,872.27**

2、预测合并资产负债表

表 3-2-2：不动产基金预测合并资产负债表

单位：元

项目	2026 年 12 月 31 日	2027 年 12 月 31 日
	预测数	预测数
资产		
货币资金	145,216,650.67	178,743,742.51
应收账款	107,971,148.15	109,694,270.08
预付款项	1,650,086.65	1,733,240.97
其他应收款	327,561.54	344,068.64

项目	2026 年 12 月 31 日	2027 年 12 月 31 日
	预测数	预测数
存货	698,315.06	695,786.33
流动资产合计	**255,863,762.07**	**291,211,108.53**
固定资产	2,660,894,951.08	2,580,487,496.02
无形资产	195,296.96	137,114.09
长期待摊费用	8,870,123.61	7,821,160.29
非流动资产合计	**2,669,960,371.65**	**2,588,445,770.40**
资产合计	**2,925,824,133.73**	**2,879,656,878.93**
负债		
应付账款	7,123,237.17	7,097,442.63
应交税费	26,705,489.02	26,745,714.24
其他应付款	24,966,486.55	24,876,078.36
流动负债合计	**58,795,212.74**	**58,719,235.23**
长期借款	499,000,000.00	496,000,000.00
非流动负债合计	**499,000,000.00**	**496,000,000.00**
负债合计	**557,795,212.74**	**554,719,235.23**
所有者权益		
实收基金	2,336,119,100.00	2,336,119,100.00
未分配利润	31,909,820.98	-11,181,456.30
所有者权益合计	**2,368,028,920.98**	**2,324,937,643.70**
负债和所有者权益合计	**2,925,824,133.72**	**2,879,656,878.93**

3、预测合并现金流量表

表 3-2-3：不动产基金预测合并现金流量表

单位：元

项目	2026 年 4-12 月 （假设基金成立日 2026 年 4 月 1 日）	2027 年度
	预测数	预测数
一、经营活动产生的现金流量		
销售商品、提供劳务收到的现金	447,521,897.97	594,429,860.49
经营活动现金流入小计	**447,521,897.97**	**594,429,860.49**
购买商品、接受劳务支付的现金	211,069,198.75	287,217,634.02

项目	2026 年 4-12 月（假设基金成立日 2026 年 4 月 1 日）	2027 年度
	预测数	预测数
支付的各项税费	83,103,155.82	109,432,656.92
支付其他与经营活动有关的现金	11,424,007.82	5,898,331.51
经营活动现金流出小计	**305,596,362.40**	**402,548,622.45**
经营活动产生的现金流量净额	**141,925,535.57**	**191,881,238.04**
二、投资活动产生的现金流量		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	40,813,186.11	49,623,259.66
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	2,279,944,598.89	-
投资活动现金流出小计	**2,320,757,785.00**	**49,623,259.66**
投资活动产生的现金流量净额	**-2,320,757,785.00**	**-49,623,259.66**
三、筹资活动产生的现金流量		
发行基金份额收到的现金	2,336,119,100.00	-
筹资活动现金流入小计	**2,336,119,100.00**	**-**
偿还债务支付的现金	1,000,000.00	3,000,000.00
偿付利息支付的现金	11,070,199.90	14,688,736.99
向基金份额持有人分配支付的现金	-	91,042,149.56
筹资活动现金流出小计	**12,070,199.90**	**108,730,886.55**
筹资活动产生的现金流量净额	**2,324,048,900.10**	**-108,730,886.55**
四、现金净增加额	**145,216,650.67**	**33,527,091.83**
加：年初现金余额	-	145,216,650.67
五、年末现金余额	**145,216,650.67**	**178,743,742.51**

4、预测可供分配金额计算表

表 3-2-4：不动产基金预测合并可供分配金额计算表

单位：元

项目	2026 年 4-12 月（假设基金成立日 2026 年 4 月 1 日）	2027 年度
	预测数	预测数
一、合并净利润	**31,909,820.98**	**47,950,872.27**
二、将合并净利润调整为息税折旧及摊销前利润	**118,714,961.73**	**149,062,980.34**

项目	2026 年 4-12 月（假设基金成立日 2026 年 4 月 1 日）	2027 年度
	预测数	预测数
折旧和摊销	95,512,521.44	126,490,068.82
利息支出	11,070,199.90	14,688,736.99
所得税费用	12,132,240.39	7,884,174.53
三、其他调整	**-59,582,633.15**	**-72,444,611.22**
基金发行份额募集的资金	2,336,119,100.00	-
购买不动产项目的支出	-2,333,119,100.00	-
偿还借款支付的本金	-1,000,000.00	-3,000,000.00
应收和应付项目的变动	-487,361.57	-1,896,232.13
支付的利息及所得税费用	-23,202,440.29	-22,572,911.52
其他资本性支出	-36,892,831.29	-44,975,467.58
未来合理期间内的预留不可预见费	-1,000,000.00	-
期初现金余额	-	-
四、本年可供分配金额	**91,042,149.56**	**124,569,241.39**
预计分派率[28]（年化）	5.20%	5.33%

注：截至评估基准日 2026 年 3 月 31 日，10 年期国债到期收益率为 1.8095%；本基金预测存续期全周期内部收益率（IRR）为 5.11%，不低于评估基准日 10 年期国债收益率上浮 300 个基点。

（二）基金预测可供分配金额测算的核心假设

1、可供分配金额测算基本假设

（1）本基金运营所在国家或地方的相关政治、法律、法规、政策及经济环境在 2026 年度 4-12 月及 2027 年度（即可供分配金额测算预测期间，简称“预测期”）内不会出现可能对本基金运营造成重大不利影响的任何重大事项或变化；

（2）本基金的运营及项目公司的不动产项目资产在预测期内不会因任何不可抗力事件或非本基金管理人所能控制的任何无法预料的原因（包括但不限于发生天灾、供应短缺、劳务纠纷、重大诉讼及仲裁）而受到严重影响。同时，项目公司拥有的不动产项目资产的实际使用状况不会出现重大不利情况等；

（3）本基金及本基金所投资的不动产项目的经营计划将如期实现，不会受到政府

[28] 预计分派率=期间内可供分配金额/募集规模

行为、行业或劳资纠纷的重大影响；

（4）本基金及本基金所投资的不动产项目所从事的行业布局及产品市场状况无重大变化；

（5）本基金及项目公司所采用的企业会计准则或其他财务报告规定在预测期内均不会发生重大变化；

（6）预测期内本基金管理人董事、高级管理人员以及其他关键人员能够持续参与本基金的运营，且本基金管理人能够在备考可供分配金额预测期内保持关键管理人员的稳定性；

（7）预测期内银行贷款利率不会发生重大变化；

（8）预测期内相关税法规定不会发生重大变化。资产支持专项计划作为所得税穿透实体，不缴纳企业所得税，由投资者按相关政策规定缴纳所得税；

（9）无不可抗力或不可预见因素产生的或任何非经常性项目的重大不利影响。

2、可供分配金额测算特定假设

（1）假设本基金于 2026 年 4 月 1 日成立，拟募集资金总计人民币 23.36 亿元。募集资金拟用于通过专项计划向 SPV 公司增资并实缴出资、发放股东借款、在预留专项计划和 SPV 公司必要的交易税费等支出费用后，再通过 SPV 公司向原始权益人支付购买项目公司的股权转让款；

（2）本次项目发行前，项目公司股东出具决议，向原始权益人分配项目公司于评估基准日的全部未分配利润，合计为 9,569,828.36 元（实际分红以股东决定为准），假设在 2026 年 4 月 1 日前已支付；假设 2026 年 3 月 31 日应收账款期末余额供水业务板块按照全年营业收入的四分之一（单季度收入）测算确认，供电业务板块按照全年供电营业收入的十二分之一（单月收入）测算确认。2026 年 3 月 31 日应交税费期末余额中企业所得税按 2026 年 1-3 月的企业所得税费用确认，假设应收账款和应交税费在 2026 年 4 月 1 日前已收支净额 59,518,226.97 元 。假设银行借款和利息在 2026 年 4 月 1 日前已支付 2,393,489.26 元；专项储备等假设在 2026 年 4 月 1 日前已结转 503,634.00 元，上述过渡期模拟款项结算共计 48,058,543.35 元；

（3）预测期的预测数以项目公司编制的预测表为基础，并假设本基金的发行、收

购项目公司的安排于假设发行日 2026 年 4 月 1 日最终完成；本基金反向吸收合并工作于 2026 年 7 月 1 日前最终完成。本基金按照合并财务报表的编制原则进行编制；

（4）预测期内营业收入为项目公司的供水收入和供电收入。于预测期间，供水收入的价格是按照项目公司与客户正在执行的销售合同价格进行预测，供电收入的价格是按照项目公司与电网公司正在执行的销售合同价格及定价机制进行预测，销售数量是参考项目公司历史经营数据及在预测期间内的经营计划进行预测；

（5）营业成本主要包括运营管理费、不动产项目的折旧及摊销、水源地生态补偿价格（水源地治理保护资金）、库区基金等；

（6）税金及附加主要包括水资源税、增值税及其附加税费等；

（7）本基金的管理人报酬及托管费在预测期间按照《中金温州公用水利封闭式基础设施证券投资基金基金合同》约定的费率和计算方法，并依据对预测期间本基金的基金资产净值及可供分配金额的估计进行预测；

（8）管理费用主要包括专业服务费以及基金发行费用。专项服务费按照每年度 100 万元进行测算；

（9）不动产项目在预测期内不会发生减值。本基金与项目公司于预测期内不会发生实际坏账损失；

（10）预测期内无不动产项目资产的处置情况；

（11）预测期内无不动产基金发行募集资金的情况及购买不动产项目的情况；

（12）预测期内，项目公司依据交易架构安排取得股东借款。在企业所得税测算过程中，本基金按照税法相关要求对利息扣除进行约束：以关联方债权投资/权益投资 2:1 作为限额标准，同时结合税法及实施条例规定判定可扣除利息；

（13）预测期间内，本基金实施的收益分配比例为可供分配金额的 100%，当年度收益分配于次年完成基金上一年度审计并计算确定后分派；

（14）预测期内，本基金资金来源充足，不存在因资金问题而使各项经营计划的实施发生困难；

（15）预测期内，本基金并无营业外收入和营业外支出。

3、可供分配金额测算报告测算说明（摘要）

（1）营业收入

表 3-2-5：预测营业收入情况

单位：元

项目	2026 年 4-12 月	2027 年度
供水收入	286,602,896.00	376,700,269.00
供电收入	139,672,826.00	186,230,434.00
合计	**426,275,722.00**	**562,930,703.00**

1）供水收入

供水收入=预测生活供水量×生活供水原水价格+预测生态供水水量×生态供水原水价格-（预测生活供水量×（生活供水原水价格-每立方米水资源税×（1-合理漏损率））+预测生态供水水量×生态供水原水价格）÷（1+增值税税率）×增值税税率

①生活供水水量和生态供水水量预测数据来源：温州市水利电力勘测设计院有限公司出具的《珊溪水利枢纽工程供水量和发电量专题论证报告》。

②生活供水原水价格预测数据来源：

2026 年 4 月 1 日至 2027 年 12 月生活供水原水价格 0.99 元/立方米

根据温州市发展和改革委员会于 2016 年 11 月 21 日出具的《关于调整珊溪水库原水价格的通知》（温发改价〔2016〕368 号），调整后的珊溪水库的原水价格为 0.99 元/立方米。以上价格自 2016 年 12 月 1 日（售水时间）起执行。

温州市发展和改革委员会于 2025 年 8 月 26 日出具的《温州市发展和改革委员会关于进一步明确珊溪水库工程水价的通知》文件（温发改价〔2025〕113 号），明确珊溪水库工程水价为 0.99 元/立方米（该价格包含水资源税在内的所有应交税种），取消水资源费和水源地保护资金等收费项目。

③生态供水原水价格预测数据来源：根据供水协议，生态供水价格一直保持为 0.06 元/立方米，预计预测期内价格保持稳定。

④由于温州市发展和改革委员会近期没有生活供水原水价格调整计划，因而预测期自 2025 年起计划每 10 年调整一次。预测期 2035 年原水价格上调 20%（上调 0.2 元/

立方米），价格调整为 1.19 元/立方米；预测期 2045 年原水价格上涨 15%（上调 0.18 元/立方米），价格调整为 1.37 元/立方米。

2）供电收入

供电收入=预测发电量×预测上网电价（含税）×（1-损耗率）÷（1+增值税税率）

①发电量预测数据来源：温州市水利电力勘测设计院有限公司出具的《珊溪水利枢纽工程供水量和发电量专题论证报告》。

②上网电价预测数据来源：根据浙江省发展和改革委员会于 2019 年 6 月 28 日出具的《省发展改革委关于调整部分电厂上网电价有关事项的通知》，项目公司的上网电价为 0.5196 元/千瓦时，不含增值税上网电价为 0.4598 元/千瓦时。根据近年浙江省电力市场化交易方案的要求，不动产项目涉及的省内统调水电少量参与电力市场交易，交易价格相较于前述政府定价有所差异，差异正负值主要取决于购电需求、具有不可预见性，同时考虑到不动产项目参与电力市场交易的规模较小，故预测中暂未考虑。

③损耗率数据来源：参照历史年度实际发电量与上网电量对比数据，约有 2%的电量损耗。

（2）营业成本

表 3-2-6：预测营业成本情况

单位：元

项目	2026 年 4-12 月	2027 年度
基础运营管理费	89,041,741.00	120,157,018.00
水源地治理保护资金	107,227,680.00	143,801,200.00
折旧和摊销	95,512,521.44	126,490,068.82
外购电力	4,816,916.00	6,361,117.00
库区基金	2,174,542.00	2,899,389.00
水电费	2,158,306.00	2,871,217.00
财产保险费	1,125,000.00	1,500,000.00
检测及监测费	554,158.00	731,810.00
合计	**302,610,864.44**	**404,811,819.82**

1）基础运营管理费：根据《不动产项目运营管理服务协议》，浙江珊溪水利水电

运营有限责任公司为本基金提供运营管理服务，并取得相应的基础运营管理服务费和浮动运营管理费。根据《不动产项目运营管理服务协议》，预计 2026 年 4-12 月和 2027 年度基础运营管理费金额分别为 8,904.17 万元和 12,015.70 万元。

2）折旧和摊销：基于 2026 年 4 月 1 日不动产项目资产组评估值以及考虑未来资本性支出后的资本性支出折旧进行预测。

3）水源地治理保护资金：水源地生态补偿价格（水源地治理保护资金）根据温州市发展和改革委员会发布的《关于进一步明确珊溪水库工程水价的通知》（温发改价〔2025〕113 号），水源地治理保护资金收费标准为 0.4 元/立方米。结合实际情况，按生活用水的实际销售数量，考虑税收因素后，以 94%比例为计提基数，水源地治理保护资金 0.38 元/立方米预测。

4）库区基金：根据财政部关于印发《大中型水库库区基金征收使用管理暂行办法》的通知（财综〔2007〕26 号），按照水电站的售电量每千瓦时 0.008 元预测。

5）财产保险费：根据询价结果，按年均 1,500,000.00 元预测。

6）外购电力、检测及检测费、水电费：结合历史年度实际发生额，按平均发生额水平预测。

（3）税金及附加

本基金的税金及附加主要包括供水水资源税、供电水资源税、城市建设维护税、教育费附加、地方教育费附加、印花税、房产税、土地使用税和无法抵扣的股东借款利息增值税及附加等。预测期内税金及附加的发生额分别如下：

表 3-2-7：预测税金及附加情况

单位：元

项目	2026 年 4-12 月	2027 年度
供水水资源税	51,902,760.00	69,605,900.00
专项计划增值税及附加	3,227,863.96	4,362,222.10
供电水资源税	2,476,073.00	3,301,431.00
房产税	1,138,202.47	1,517,603.30
城市维护建设税	965,066.23	1,380,989.45
教育费附加	413,599.81	591,852.62
城镇土地使用税	402,585.80	536,781.06

项目	2026 年 4-12 月	2027 年度
地方教育费附加	275,733.21	394,568.41
印花税	127,928.00	168,939.00
合计	**60,929,812.48**	**81,860,286.94**

（4）管理费用

管理费用主要为每年度本基金发生的专业服务费，如中介机构费等。预计 2026 年 4-12 月和 2027 年度管理费用金额分别为 94.34 万元和 94.34 万元。

（5）管理人报酬、托管费

本基金在预测期内的基金管理费按基金规模的一定比例进行确定，并假定于预测期内保持不变。预测期内该类支出按当年度经审计的年度报告披露的合并报表层面基金净资产为基数，单个年度，资产支持专项计划、公募基金管理费合计为本年度基金净资产的 0.2%。预测期内不考虑浮动运营管理费。预计 2026 年 4-12 月和 2027 年度管理人报酬金额分别为 350.42 万元和 456.33 万元。

本基金在预测期内托管费按基金规模的一定比例进行确定，并假定于预测期内保持不变。基金托管费按基金资产净值的 0.01%和天数计算。基金资产净值根据基金募集资金金额、预测期净利润、分配金额等进行测算。预计 2026 年 4-12 月和 2027 年度托管费金额分别为 17.52 万元和 22.82 万元。

（6）利息支出

借款利息为项目公司向中国工商银行股份有限公司温州城西支行和交通银行股份有限公司温州分行申请借款产生的利息支出。预计 2026 年 4-12 月和 2027 年度利息支出金额分别为 1,107.02 万元和 1,468.87 万元。

（7）所得税费用

预计 2026 年 4-12 月和 2027 年度所得税费用金额分别为 1,213.22 万元和 788.42 万元。

（8）经营活动产生的现金流量净额

1）销售商品、提供劳务收到的现金主要为预测期项目公司收到的供水收入和供电

收入。

2）购买商品、接受劳务支付的现金主要为预测期项目公司发生的成本支出（系指基础运营管理费用、水源地治理保护资金等费用）及相应的增值税进项税额，按照支付计划进行支付。

3）支付的各项税费为本基金于预测期支付的各项税费。本基金的增值税及增值税附加税、印花税、房产税、土地使用税、水资源税等其他税费均按照历史平均周转率缴纳；企业所得税按季度支付。

4）支付其他与经营活动有关的现金主要为预测期内需要支付的管理人报酬、托管费和管理费等。假定管理人报酬、托管费及管理费用均于费用发生当期支付。

（9）投资活动产生的现金流量净额

投资活动产生的现金流量净额，主要为取得子公司及其他营业单位支付的现金净额和购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金。购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金支出主要为项目公司持有的生产用资产的更新改造资本性支出。

（10）筹资活动产生的现金流量净额

1）发行基金份额收到的现金，主要为基金设立时募集的资金。

2）向基金份额持有人分配支付的现金，系根据基金合同于预测期内分配的可供分配金额的 100.00%部分，当年的可供分配金额于次年进行支付。

3）偿还债务支付的现金，系根据借款合同支付的本金。

4）偿付利息支付的现金，利息均于利息发生当期支付。

（11）其他调整事项

根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》及《公开募集不动产投资信托基金（REITs）运营操作指引（试行）》，预测期间的可供分配金额是在预测期间的净利润基础上调整为税息折旧及摊销前利润后，经其他调整事项调整后得出，预测期内的其他调整事项如下：

1）当期购买不动产项目等资本性支出：基于拟募集资金为 2,336,119,100.00 元，并扣除专项计划及 SPV 公司预留资金 300 万元。

2）偿还借款本金支付的现金：预计 2026 年 4-12 月和 2027 年度偿还借款本金金额分别为 100 万元和 300 万元。

3）其他资本性支出：基于评估机构预测、基金管理人的审慎判断，于 2026 年 4-12 月及 2027 年度，预计资本性支出分别为 36,892,831.29 元和 44,975,467.58 元，为存量资产更新资本性支出和新增资产资本性支出。

4）支付的利息及所得税费用：于 2026 年 4-12 月和 2027 年度，预计支付的利息及所得税费用分别为 23,202,440.29 元和 22,572,911.52 元。

5）应收和应付项目的变动：本项目应收款项主要包括应收账款、预付款项以及与经营业务相关的其他应收款等，应付款项主要包括应付账款、应交税费以及与经营业务相关的其他应付款等。2026 年 4-12 月和 2027 年度，应收和应付项目的变动分别为 487,361.57 元和 1,896,232.13 元。

6）未来合理期间内的预留不可预见费：本基金预留不可预见费为 1,000,000.00 元。

4、期初现金余额

根据《可供分配金额测算报告》，本基金 2026 年 4 月初现金余额为 0 元。

5、评估报告与可供分配金额测算报告对不动产项目现金流预测结果的差异情况

根据中铭国际资产评估（北京）有限责任公司出具的不动产项目评估报告及致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具的可供分配金额测算报告审核报告，2026 年 4-12 月、2027 年不动产项目运营净收益预测结果对比及差异情况如下表所示，2026 年 4-12 月为-0.32%，2027 年度为-0.37%。

表 3-2-8：评估报告与可供分配金额测算报告预测结果对比[29]

单位：元

项目	2026 年 4-12 月	2027 年度
评估报告运营净现金流预测结果	96,102,935.07	149,840,042.19
可供分配金额测算报告运营净现金流预测结果[30]	96,413,254.03	150,387,175.49
差异比例	-0.32%	-0.37%

[29]差异比例=（评估报告运营净现金流预测结果-可供分配金额测算报告运营净现金流预测结果）/可供分配金额测算报告运营净现金流预测结果；基于本基金的交易结构设计，从项目公司层面运营净现金流至最终可供分配金额，仍需考虑项目公司层面所得税、应收应付的调整及管理人报酬等各层级费用。

[30] 可供分配金额测算报告运营净现金流预测为经调整后与评估报告运营净现金流计算的口径相同。

6、未来资本性支出

不动产项目未来资本性支出详情参见本招募说明书“第三部分 资产评估与现金流测算”之“一、资产评估情况”之“（一）不动产项目评估情况”。

7、基金存续期 IRR 及分配率情况

本基金存续期的内部收益率（IRR）为 5.11%；2026 年 4-12 月预测现金分派率为 3.90%（在 2026 年 4-12 月预测现金分派率基础上，经年化处理后，2026 年全年预测现金分派率为 5.20%），2027 年度预测现金分派率为 5.33%。截至基准日 2026 年 3 月 31 日的 10 年期国债收益率为 1.8095%。

（三）影响可供分配金额测算结果实现的主要因素与关键假设的敏感性分析

1、影响可供分配金额测算结果实现的主要因素

本基金所编制可供分配金额测算报告已综合考虑各方面因素，并遵循了谨慎性原则。但由于可供分配金额测算所依据的各种假设具有不确定性，本基金提醒投资者进行投资决策时不应过于依赖该项资料，并注意以下有关风险的影响。

受国家经济增长情况影响，若经济增长放缓，导致用水用电需求下降，将对本项目营业收入回款现金流造成较大不利影响。

受国家增值税税收政策影响，若增值税税率发生变化，将对本项目盈利能力及现金流造成较大影响；受国家所得税税收政策影响，若本基金、专项计划及项目公司所享受所得税优惠政策发生变化，将对本项目盈利能力及现金流造成较大影响；受地方税收征收政策影响，若项目公司股东内部借款利息不能按预测进行税前抵扣，将对本项目盈利能力及现金流造成较大影响。

2、敏感性分析

可供分配金额测算表的编制是基于多项假设进行的，并可能受多项风险因素的影响。鉴于未来事项不可预测，因此，可供分配金额测算表中的预测数据可能存在不确定性及偏差。

为使本基金份额持有人评估部分而非全部假设对可供分配金额的影响，下表针对供

水量、发电量；供水单价、发电单价和付现成本的关键假设进行了敏感性分析，以说明在其他假设保持不变的情况下，该关键假设对可供分配金额预测的影响。

该敏感性分析，仅仅是在其他假设条件不变的前提下，考虑关键假设变动对可供分配金额的影响，实际上，假设条件的变动是紧密相关的，关键假设的变动亦可能引起其他假设条件发生变动，且变动的影响可能是相互抵销或者放大。因此，针对每项假设进行的敏感性分析未必能够得出与该假设相应的可供分配金额预测结果。

预测期内，供水量、发电量；供水单价、发电单价和付现成本的变动对可供分配金额预测的敏感性分析结果如下：

表 3-2-9：2026 年 4-12 月可供分配金额敏感性分析

单位：元

项目	变动	调整前可供分配金额	调整后可供分配金额	变动率
供水量、发电量	上升5%	91,042,149.56	106,396,982.31	16.87%
供水量、发电量	下降5%	91,042,149.56	75,687,316.02	-16.87%
供水量、发电量	上升10%	91,042,149.56	121,871,138.63	33.86%
供水量、发电量	下降10%	91,042,149.56	60,430,111.15	-33.62%
供水单价、发电单价	上升5%	91,042,149.56	106,334,908.93	16.80%
供水单价、发电单价	下降5%	91,042,149.56	75,749,388.76	-16.80%
供水单价、发电单价	上升10%	91,042,149.56	121,627,669.74	33.59%
供水单价、发电单价	下降10%	91,042,149.56	60,456,627.15	-33.59%
付现成本	上升5%	91,042,149.56	81,465,934.40	-10.52%
付现成本	下降5%	91,042,149.56	100,621,209.04	10.52%
付现成本	上升10%	91,042,149.56	71,892,563.55	-21.03%
付现成本	下降10%	91,042,149.56	110,203,112.84	21.05%

表 3-2-10：2027 年度可供分配金额敏感性分析

单位：元

项目	变动	调整前可供分配金额	调整后可供分配金额	变动率
供水量、发电量	上升5%	124,569,241.39	144,845,885.62	16.28%
供水量、发电量	下降5%	124,569,241.39	104,292,596.43	-16.28%
供水量、发电量	上升10%	124,569,241.39	165,282,552.10	32.68%

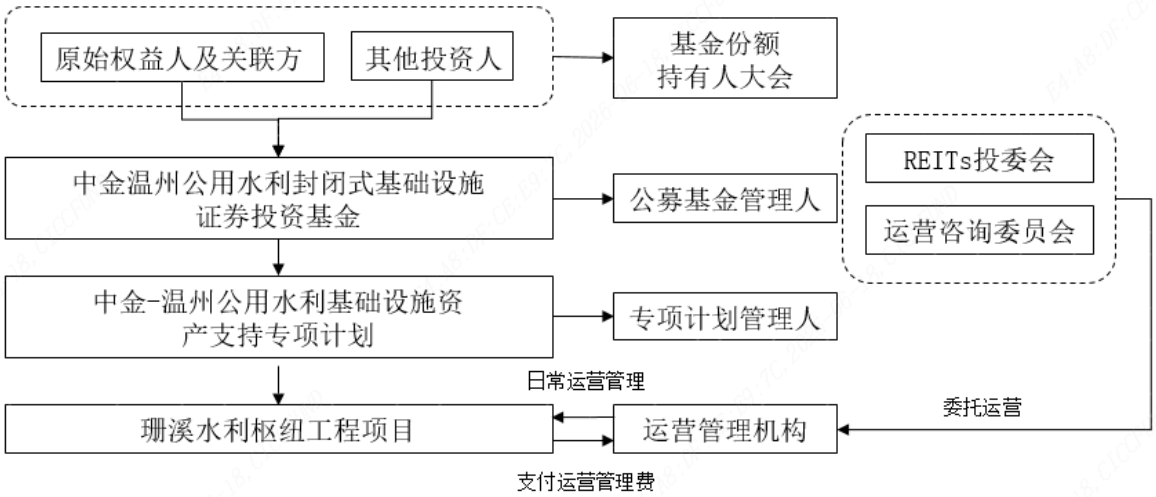
项目	变动	调整前可供分配金额	调整后可供分配金额	变动率
供水量、发电量	下降10%	124,569,241.39	78,299,741.42	-37.14%
供水单价、发电单价	上升5%	124,569,241.39	144,762,642.00	16.21%
供水单价、发电单价	下降5%	124,569,241.39	104,375,840.69	-16.21%
供水单价、发电单价	上升10%	124,569,241.39	164,956,041.26	32.42%
供水单价、发电单价	下降10%	124,569,241.39	78,347,155.86	-37.11%
付现成本	上升5%	124,569,241.39	111,701,448.46	-10.33%
付现成本	下降5%	124,569,241.39	137,440,860.56	10.33%
付现成本	上升10%	124,569,241.39	97,887,210.60	-21.42%
付现成本	下降10%	124,569,241.39	150,316,305.94	20.67%

第四部分　治理机制与运营管理安排

一、不动产基金治理机制

（一）分层决策机制

图 4-1-1：不动产基金整体治理架构示意图



为规范本基金运作，保障基金份额持有人合法权益，提升基金存续期管理质效，本基金已系统设置“基金份额持有人大会-基金管理人-项目公司”分层决策机制，各决策主体的决策权限与职责边界如下：

1、基金份额持有人大会层面

基金份额持有人大会为本基金的最高决策层级。基金份额持有人大会由基金份额持有人组成，基金份额持有人的合法授权代表有权代表基金份额持有人出席会议并表决。除基金合同另有约定外，基金份额持有人持有的每一基金份额拥有平等的投票权。

本基金在基金合同中约定，本基金成立后，经代表基金份额 10%以上（含 10%）的基金份额持有人或基金管理人提请，经基金份额持有人大会决策可设立日常机构，日常机构可针对召开持有人大会、提请更换基金管理人及托管人或调整其报酬标准、监督基金管理人的投资运作、基金托管人的托管活动等事项依法行使职权。基金份额持有人大会的运作方式与具体决策事项详见本基金的基金合同或本招募说明书“第四部分 治理

机制与运营管理安排”之“一、不动产基金治理机制”之“（二）基金份额持有人大会”。

2、基金管理人层面

基金管理人设立 REITs 投委会负责对不动产基金重大事项的审批决策，同时设立运营咨询委员会为具体基金的投资和运营提供专业咨询意见和建议。

（1）REITs 投委会

REITs 投委会主要对于项目立项申请、申报注册、中介机构选聘、不动产项目购入和出售、关联交易、对外借款、项目运营重大事项、定期信息披露等事项进行审议决策。

根据法律法规、中国证监会规定及基金管理人章程，REITs 投委会审议事项中属于基金管理人董事会和/或基金份额持有人大会审议事项的，基金管理人应当在形成具体方案或作出决定后，提请公司董事会和/或基金份额持有人大会审议。

REITs 投委会由基金管理人相关高级管理人员、REITs 业务核心骨干等人员组成。

REITs 投委会设主席一名，负责召集和主持会议。REITs 投委会分为定期会议和临时会议，定期会议原则上每月召开一次，临时会议由 REITs 投委会委员在认为有必要的情况下提议，经 REITs 投委会主席批准召开。

REITs 投委会会议应由全体委员的三分之二以上（含本数）出席方可举行。会议由主席负责召集和主持，主席因故缺席时由其指定人员负责召集并主持。每一委员拥有一票表决权，表决形式分为赞成、反对和弃权三种。所有表决事项需经三分之二以上（含三分之二）的赞成票表决通过。

（2）运营咨询委员会

考虑到不动产基金的产品创新性及综合水利设施资产运营管理的特殊性，为更好地维护本基金基金份额持有人合法权益，更专业化开展本基金的投资和运营管理，基金管理人设立运营咨询委员会，引入具备综合水利设施资产投资、运营管理经验的资深人士，及具备相关审计、法律、评估等专业能力的人士，为本基金的投资和运营提供专业咨询意见和建议。

运营咨询委员会由基金管理人指定的资深 REITs 业务人员、原始权益人提名并经基金管理人同意聘请的具备综合水利设施投资、运营管理经验的资深人士，以及基金管理人聘请的具备相关审计、法律、评估等专业能力的人士组成。前述经原始权益人提名

的委员不得在本基金所涉项目公司任职或领薪。运营咨询委员会委员的任免由基金管理人 REITs 投委会决定。

运营咨询委员会会议应由全体委员的三分之二以上（含本数）出席时方可举行，出席委员可就会议议题提出意见建议，并作为基金管理人 REITs 投委会的决策参考。如因同一事项召集运营咨询委员会会议连续两次出席人数未达召开条件的，为确保工作正常推进，应直接提请 REITs 投委会决议。

3、项目公司层面

为提升运营决策的效率和质量，确保不动产项目运营管理的持续稳定，由基金管理人通过专项计划管理人委派项目公司的董事、监事（如有）、财务负责人。项目公司日常经营事项，由基金管理人、项目公司共同委托运营管理机构为不动产项目提供运营管理服务，通过签订《运营管理服务协议》明确运营管理职责，基金管理人和项目公司主要承担监督与审核的职责，充分保障运营管理机构日常运营管理的独立性。

4、重要事项决策和审批程序

（1）预算制定及执行

运营管理机构及基金管理人根据运营管理服务协议相关约定，制定项目公司年度经营预算，包括预算报表及预算情况说明等。项目公司年度经营预算经过运营咨询委员会讨论后，提交基金管理人 REITs 投委会审批。

年度经营预算执行期间，确因市场经营环境、监管政策、主管机关要求等原因需对年度经营预算进行调整，或发生预算外事项，可以向基金管理人 REITs 投委会申请调整年度经营预算或预算外事项，履行相应的审批程序。

运营管理机构、基金经理及相关人员根据经基金管理人 REITs 投委会审批通过的年度经营预算（及其调整）或预算外事项决策，执行运营管理相关协议及资金支付审批。

（2）重要经营事项

不动产项目运营过程中的重要事项，如行业政策重大变化、市场重大变化、重大维修改造、运营成本调整、人员调整、突发事件响应安排等，原则上由运营管理机构及基金经理、项目公司财务负责人协商一致确定基本方案。前述事项如根据相关机制需征求运营咨询委员会意见的，应提交运营咨询委员会咨询专业意见。前述事项如根据相关机

制需经 REITs 投委会审议的，应提交 REITs 投委会审批。

运营管理机构、项目公司及基金经理根据相关方签署的运营管理服务协议等相关协议、REITs 投委会审批通过的重要经营事项方案（如涉及）执行年度经营活动。重要经营事项需调整的，或发生预算外事项，可以向基金管理人 REITs 投委会申请调整年度重要经营事项或预算外事项，履行相应的审批程序。

（3）印章管理及合同执行

就与基金管理人确认一致的年度预算及相关资金计划范围内，在符合双方确认的文本标准条款（如有）的基础上，在协商一致的前提下，基金管理人可以授权运营管理机构在基金管理人指定系统审批、用印签署并执行符合条件的不动产项目运营的相关协议。

其他运营管理相关重要事项如关联交易、外部借款、对外担保、公司变更及其他影响基金份额持有人利益的重大事项，项目公司需按照《运营管理服务协议》《基金合同》的约定履行各层级决策程序，提交基金管理人及基金份额持有人大会（如需）审议批准后方可执行。

（4）账户管理

详见本部分之“二、运营管理安排”之“（四）资金流转”。

（5）突发事件

针对影响到资产运营的紧急突发事项，如无法在支付前完成审批，运营管理机构可与基金管理人协调取得授权，本着对不动产项目最为有利的方式予以先行处理和应对，做好相关记录、账单、书面说明等，并在事后及时补充完成预算的调整或审批。

5、流动性安排

根据基金合同，基金管理人制定以下流动性服务相关安排：

（1）不动产基金上市期间，基金管理人原则上应当选定不少于 2 家流动性服务商为不动产基金提供双边报价等服务；

（2）基金管理人将采取聘用流动性服务商等一系列措施提高基金产品的流动性。

（二）基金份额持有人大会

基金份额持有人大会由基金份额持有人组成，基金份额持有人的合法授权代表有权

代表基金份额持有人出席会议并表决。除基金合同另有约定外，基金份额持有人持有的每一基金份额拥有平等的投票权。

基金成立后，经代表基金份额 10%以上（含 10%）的基金份额持有人或基金管理人提请，经基金份额持有人大会决策可设立日常机构，相关设立方案以届时持有人大会决议及有效的法律法规为准。

1、召开事由

（1）除法律法规或中国证监会另有规定外，当出现或需要决定下列事由之一的，应当召开基金份额持有人大会：

1）提前终止基金合同或延长基金合同存续期限（包括在不动产项目权属期限延长的情形下，相应延长基金合同期限）；

2）更换基金管理人；

3）更换基金托管人；

4）（除法定解聘情形外）解聘、更换运营管理机构；

5）转换基金运作方式；

6）调整基金管理人、基金托管人的报酬标准；

7）变更基金类别；

8）本基金与其他基金的合并；

9）变更基金投资目标、投资范围或投资策略；

10）变更基金份额持有人大会程序；

11）基金管理人或基金托管人要求召开基金份额持有人大会；

12）单独或合计持有本基金总份额 10%以上（含 10%）基金份额的基金份额持有人（以基金管理人收到提议当日的基金份额计算，下同）就同一事项书面要求召开基金份额持有人大会；

13）提前终止基金上市，但因基金不再具备上市条件而被上海证券交易所终止上市或因本基金连续 2 年未按照法律法规进行收益分配，基金管理人申请基金终止上市的除外；

14）决定金额（连续 12 个月内累计发生的金额）超过基金净资产 20%的不动产项目或不动产资产支持证券的购入或出售；

15）决定基金扩募；

16）本基金成立后发生金额（连续 12 个月内累计发生金额）超过基金净资产 5%的关联交易；

17）对基金合同当事人权利和义务产生重大影响的其他事项（包括但不限于决定不动产资产根据国家或当地有权机构出台的相关鼓励或倡导性规定、政策减免供电或供水收费等情形，但基金合同另有约定的除外）；

18）决定修改基金合同的重要内容（但基金合同另有约定的除外）；

19）法律法规、基金合同或中国证监会规定的其他应当召开基金份额持有人大会的事项。

（2）在法律法规规定和基金合同约定的范围内且对基金份额持有人利益无实质性不利影响的前提下，以下情况可由基金管理人和基金托管人协商后决定，不需召开基金份额持有人大会：

1）法律法规要求增加的基金费用的收取和其他应由基金、专项计划等特殊目的载体承担的费用的收取；

2）在法律法规和基金合同规定的范围内调整本基金收费方式；

3）因相关法律法规、交易场所或登记机构的相关规则发生变动而应当对基金合同进行修改；

4）基金管理人履行适当程序后，推出新业务或服务；

5）发生运营管理机构法定解聘情形时，基金管理人解聘运营管理机构；

6）基金管理人在发生运营管理机构法定解聘情形时解聘运营管理机构从而应当对基金合同及相关文件进行修改（如有）；

7）对基金合同的修改对基金份额持有人利益无实质性不利影响或修改不涉及基金合同当事人权利义务关系发生重大变化；

8）本基金进行基金份额折算；

9）基金管理人在对基金合同无其他实质性修改的前提下，依法将基金管理人变更为其设立的子公司；

10）在可通过原始权益人或其关联方申请相关部门就供电或供水收费减免事宜给予项目公司补偿或其他方式使得对应期间项目公司不会发生因减免供电或供水收费政策致使收入减少进而导致本基金可供分配金额下降的前提下，决定不动产资产根据国家或相关部门出台的相关鼓励或倡导性规定、政策减免供电或供水收费；

11）在不动产项目原水费经营收益权及/或电费经营收益权经营期届满日当日及以后，由原始权益人无偿受让项目公司的 100%股权。届时，本基金应按照相关安排进行转让和移交，且无需召开基金份额持有人大会；

12）按照法律法规和基金合同规定不需召开基金份额持有人大会的其他情形。

2、会议提案人

基金管理人、基金托管人或代表基金份额 10%以上（含 10%）的基金份额持有人，可以向基金份额持有人大会提出议案。

3、会议召集人及召集方式

（1）除法律法规规定或基金合同另有约定外，基金份额持有人大会由基金管理人召集。

（2）基金管理人未按规定召集或不能召开时，由基金托管人召集。

（3）基金托管人认为有必要召开基金份额持有人大会的，应当向基金管理人提出书面提议。基金管理人应当自收到书面提议之日起 10 日内决定是否召集，并书面告知基金托管人。基金管理人决定召集的，应当自出具书面决定之日起 60 日内召开；基金管理人决定不召集，基金托管人仍认为有必要召开的，应当由基金托管人自行召集，并自出具书面决定之日起 60 日内召开并告知基金管理人，基金管理人应当配合。

（4）代表基金份额 10%以上（含 10%）的基金份额持有人就同一事项书面要求召开基金份额持有人大会，应当向基金管理人提出书面提议。基金管理人应当自收到书面提议之日起 10 日内决定是否召集，并书面告知提出提议的基金份额持有人代表和基金托管人。基金管理人决定召集的，应当自出具书面决定之日起 60 日内召开；基金管理人决定不召集，代表基金份额 10%以上（含 10%）的基金份额持有人仍认为有必要召开

的，应当向基金托管人提出书面提议。基金托管人应当自收到书面提议之日起 10 日内决定是否召集，并书面告知提出提议的基金份额持有人代表和基金管理人；基金托管人决定召集的，应当自出具书面决定之日起 60 日内召开并告知基金管理人，基金管理人应当配合。

（5）代表基金份额 10%以上（含 10%）的基金份额持有人就同一事项要求召开基金份额持有人大会，而基金管理人、基金托管人都不召集的，单独或合计代表基金份额 10%以上（含 10%）的基金份额持有人有权自行召集，并至少提前 30 日报中国证监会备案。基金份额持有人依法自行召集基金份额持有人大会的，基金管理人、基金托管人应当配合，不得阻碍、干扰。

（6）基金份额持有人会议的召集人负责选择确定开会时间、地点、方式和权益登记日。

4、召开基金份额持有人大会的通知时间、通知内容、通知方式

（1）召开基金份额持有人大会，召集人应于会议召开前 30 日，在规定媒介公告基金份额持有人大会通知。基金份额持有人大会通知应至少载明以下内容：

1）会议召开的时间、地点和会议形式；

2）会议拟审议的事项、议事程序和表决方式；

3）有权出席基金份额持有人大会的基金份额持有人的权益登记日；

4）授权委托证明的内容要求（包括但不限于代理人身份，代理权限和代理有效期限等）、送达时间和地点；

5）会务常设联系人姓名及联系电话；

6）出席会议者必须准备的文件和必须履行的手续；

7）就扩募、不动产项目购入或出售等重大事项召开基金份额持有人大会的，相关信息披露义务人应当依法披露相关重大事项的详细方案及法律意见书等文件，方案内容包括但不限于：交易概况、交易标的及交易对手方的基本情况、交易标的定价方式、交易主要风险、交易各方声明与承诺等；涉及扩募的，还应当披露扩募发售价格确定方式；

8）召集人需要通知的其他事项。

（2）采取通讯开会方式并进行表决的情况下，由会议召集人决定在会议通知中说明本次基金份额持有人大会所采取的具体通讯方式、委托的公证机关及其联系方式和联系人、表决意见寄交的截止时间和收取方式。明确采用网络投票方式的，由会议召集人在会议通知中说明网络投票的方式、时间、表决方式、投票网络系统名称、网络投票系统的注册/登录网址、移动终端应用/公众号/程序名称、网络投票流程、操作指引等。

（3）如召集人为基金管理人，还应另行书面通知基金托管人到指定地点对表决意见的计票进行监督；如召集人为基金托管人，则应另行书面通知基金管理人到指定地点对表决意见的计票进行监督；如召集人为基金份额持有人，则应另行书面通知基金管理人和基金托管人到指定地点对表决意见的计票进行监督。基金管理人或基金托管人拒不派代表对表决意见的计票进行监督的，不影响表决意见的计票效力。

5、基金份额持有人出席会议的方式

基金份额持有人大会可通过现场开会方式、通讯开会方式或法律法规、监管机构允许的其他方式召开，会议的召开方式由会议召集人确定。

基金份额持有人大会应当由持有基金份额二分之一以上（含二分之一）的基金份额持有人出席，方可有效召开。

召集人应当提供网络投票和其他合法方式为基金份额持有人行使投票权提供便利。

（1）现场开会

由基金份额持有人本人出席或以代理投票授权委托证明委派代表出席，现场开会时基金管理人和基金托管人的授权代表应当列席基金份额持有人大会，基金管理人或基金托管人不派代表列席的，不影响表决效力。现场开会同时符合以下条件时，可以进行基金份额持有人大会议程：

1）亲自出席会议者持有基金份额的凭证、受托出席会议者出具的委托人持有基金份额的凭证及委托人的代理投票授权委托证明符合法律法规、基金合同和会议通知的规定，并且持有基金份额的凭证与基金管理人持有的登记资料相符；

2）经核对，汇总到会者出示的在权益登记日持有基金份额的凭证显示，有效的基金份额不少于本基金在权益登记日基金总份额的二分之一（含二分之一）。若到会者在权益登记日代表的有效的基金份额少于本基金在权益登记日基金总份额的二分之一，召

集人可以在原公告的基金份额持有人大会召开时间的 3 个月以后、6 个月以内，就原定审议事项重新召集基金份额持有人大会。重新召集的基金份额持有人大会到会者在权益登记日代表的有效的基金份额应不少于本基金在权益登记日基金总份额的三分之一（含三分之一）。

（2）通讯开会

通讯开会系指基金份额持有人将其对表决事项的投票以书面形式或基金合同约定的其他方式在表决截止日以前送达至召集人指定的地址，或通过指定的网络投票系统采用网络投票的方式行使投票权。通讯开会应以书面方式、网络投票方式或基金合同约定的其他方式进行表决。

在同时符合以下条件时，通讯开会的方式视为有效：

1）会议召集人按基金合同约定公布会议通知后，在 2 个工作日内连续公布相关提示性公告；

2）召集人按基金合同约定通知基金托管人（如果基金托管人为召集人，则为基金管理人）到指定地点对表决意见及/或网络投票的计票进行监督。会议召集人在基金托管人（如果基金托管人为召集人，则为基金管理人）和公证机关的监督下按照会议通知规定的方式收取基金份额持有人的表决意见及/或网络投票；基金托管人或基金管理人经通知不参加收取表决意见及/或网络投票的，不影响表决效力；

3）本人直接出具表决意见/进行网络投票或授权他人代表出具表决意见/进行网络投票的，基金份额持有人所持有的基金份额不小于在权益登记日基金总份额的二分之一（含二分之一）；若本人直接出具表决意见/进行网络投票或授权他人代表出具表决意见/进行网络投票基金份额持有人所持有的基金份额小于在权益登记日基金总份额的二分之一，召集人可以在原公告的基金份额持有人大会召开时间的 3 个月以后、6 个月以内，就原定审议事项重新召集基金份额持有人大会。重新召集的基金份额持有人大会应当有代表三分之一以上（含三分之一）基金份额的持有人直接出具表决意见/进行网络投票或授权他人代表出具表决意见/进行网络投票；

4）上述第 3）项中直接出具表决意见/进行网络投票的基金份额持有人或受托代表他人出具表决意见/进行网络投票的代理人，同时提交的持有基金份额的凭证、受托出具表决意见的代理人出具的委托人持有基金份额的凭证及委托人的代理投票授权委托

证明符合法律法规、基金合同和会议通知的规定，并与基金登记机构记录相符。

（3）在法律法规和监管机关允许的情况下，本基金的基金份额持有人大会亦可采用电话等其他非现场方式或者以非现场方式与现场方式结合的方式召开，会议程序比照现场开会、通讯方式开会的程序进行。

（4）基金份额持有人授权他人代为出席会议并表决的，授权方式可以采用书面、网络、电话、短信或其他方式，具体方式在会议通知中列明。

6、议事内容与程序

（1）议事内容及提案权

议事内容为关系基金份额持有人利益的重大事项，如基金合同的重大修改、决定终止基金合同、更换基金管理人、更换基金托管人、与其他基金合并、法律法规及基金合同规定的其他事项以及会议召集人认为需提交基金份额持有人大会讨论的其他事项。

基金份额持有人大会的召集人发出召集会议的通知后，对原有提案的修改应当在基金份额持有人大会召开前及时公告。

基金份额持有人大会不得对未事先公告的议事内容进行表决。

（2）议事程序

1）现场开会

在现场开会的方式下，首先由大会主持人按照下列第 8 条规定程序确定和公布监票人，然后由大会主持人宣读提案，经讨论后进行表决，并形成大会决议。大会主持人为基金管理人授权出席会议的代表，在基金管理人授权代表未能主持大会的情况下，由基金托管人授权其出席会议的代表主持；如果基金管理人授权代表和基金托管人授权代表均未能主持大会，则由出席大会的基金份额持有人和代理人所持表决权的 50%以上（含 50%）选举产生一名基金份额持有人作为该次基金份额持有人大会的主持人。基金管理人和基金托管人拒不出席或主持基金份额持有人大会，不影响基金份额持有人大会作出的决议的效力。

会议召集人应当制作出席会议人员的签名册。签名册载明参加会议人员姓名（或单位名称）、身份证明文件号码、持有或代表有表决权的基金份额、委托人姓名（或单位名称）和联系方式等事项。

2）通讯开会

在通讯开会的情况下，首先由召集人提前 30 日公布提案，在所通知的表决截止日期后 2 个工作日内在公证机关监督下由召集人统计全部有效表决，在公证机关监督下形成决议。

7、表决

基金份额持有人所持每份基金份额有一票表决权。

基金份额持有人与表决事项存在关联关系的，应当回避表决，其所持份额不计入有表决权的基金份额总数。与运营管理机构存在关联关系的基金份额持有人就解聘、更换运营管理机构事项无需回避表决，中国证监会认可的特殊情形除外。

基金份额持有人大会决议分为一般决议和特别决议：

（1）一般决议，一般决议须经参加大会的基金份额持有人或其代理人所持表决权的二分之一以上（含二分之一）通过方为有效。除下列第（2）项所规定的须以特别决议通过事项以外的其他事项均以一般决议的方式通过。

（2）特别决议，特别决议应当经参加大会的基金份额持有人或其代理人所持表决权的三分之二以上（含三分之二）通过方可做出。除法律法规、监管机构另有规定或基金合同另有约定外，下述事项以特别决议通过方为有效：

1）转换基金运作方式；

2）更换基金管理人或者基金托管人；

3）提前终止基金合同；

4）本基金与其他基金合并；

5）对基金的投资目标、投资策略等作出重大调整；

6）连续 12 个月内累计发生的金额占基金净资产 50%及以上的不动产项目购入或出售；

7）连续 12 个月内累计发生的金额占基金净资产 50%及以上的扩募；

8）本基金成立后连续 12 个月内累计发生金额占基金净资产 20%及以上的关联交易；

9）决定不动产资产根据国家或相关部门出台的相关鼓励或倡导性规定、政策减免供电或供水收费，但通过原始权益人或其关联方申请相关部门或减免事宜给予项目公司补偿或其他方式可使得对应期间项目公司不会因此减少收入导致本基金可供分配金额下降的除外。

基金份额持有人大会采取记名方式进行投票表决。

采取通讯方式进行表决时，除非在计票时有充分的相反证据证明，否则提交符合会议通知中规定的确认投资者身份文件的表决视为有效出席的投资者，表面符合会议通知规定的表决意见视为有效表决，表决意见模糊不清或相互矛盾的视为弃权表决，但应当计入出具表决意见的基金份额持有人所代表的基金份额总数。

基金份额持有人大会的各项提案或同一项提案内并列的各项议题应当分开审议、逐项表决。

8、计票

（1）现场开会

1）如大会由基金管理人或基金托管人召集，基金份额持有人大会的主持人应当在会议开始后宣布在出席会议的基金份额持有人和代理人中选举两名基金份额持有人代表与大会召集人授权的一名监督员共同担任监票人；如大会由基金份额持有人自行召集或大会虽然由基金管理人或基金托管人召集，但是基金管理人或基金托管人未出席大会的，基金份额持有人大会的主持人应当在会议开始后宣布在出席会议的基金份额持有人中选举三名基金份额持有人代表担任监票人。基金管理人或基金托管人不出席大会的，不影响计票的效力。

2）监票人应当在基金份额持有人表决后立即进行清点并由大会主持人当场公布计票结果。

3）如果会议主持人或基金份额持有人或代理人对于提交的表决结果有异议，可以在宣布表决结果后立即对所投票数要求进行重新清点。监票人应当进行重新清点，重新清点以一次为限。重新清点后，大会主持人应当当场公布重新清点结果。

4）计票过程应由公证机关予以公证，基金管理人或基金托管人拒不出席大会的，不影响计票的效力。

（2）通讯开会

采用网络投票的，持有人大会网络投票期间结束后，召集人可以通过网络投票系统查询持有人大会的投票情况，并根据法律法规的要求对全部网络数据进行确认。

在通讯开会的情况下，计票方式为：由大会召集人授权的两名监督员在基金托管人授权代表（若由基金托管人召集，则为基金管理人授权代表）的监督下进行计票，并由公证机关对其计票过程予以公证。基金管理人或基金托管人拒派代表对表决意见的计票进行监督的，不影响计票和表决结果。

9、生效与公告

基金份额持有人大会的决议，召集人应当自通过之日起 5 日内报中国证监会备案。

基金份额持有人大会的决议自表决通过之日起生效。

召开基金份额持有人大会的，信息披露义务机构应当及时告知投资者基金份额持有人大会相关事宜。

基金份额持有人大会决议自生效之日起 2 日内在规定媒介上公告。如果采用网络投票或通讯方式进行表决，在公告基金份额持有人大会决议时，必须将公证书全文、公证机构、公证员姓名等一同公告。基金份额持有人会议的召集人应当聘请律师事务所对基金份额持有人大会的召开时间、会议形式、审议事项、议事程序、表决方式及决议结果等事项出具法律意见，上述法律意见应与基金份额持有人大会决议一并披露。

基金管理人、基金托管人和基金份额持有人应当执行生效的基金份额持有人大会的决议。生效的基金份额持有人大会决议对全体基金份额持有人、基金管理人、基金托管人均有约束力。基金管理人、基金托管人依据基金份额持有人大会生效决议行事的结果由全体基金份额持有人承担。

10、其他说明

本部分关于基金份额持有人大会召开事由、召开条件、议事程序、表决条件、网络投票方式等规定，凡是直接引用法律法规或监管规则的部分，如将来法律法规或监管规则修改导致相关内容被取消或变更的，基金管理人与基金托管人根据新颁布的法律法规或监管规则协商一致并提前公告后，可直接对本部分内容进行修改和调整，无需召开基金份额持有人大会审议。

二、运营管理安排

（一）基金管理人运管安排

1、运营管理制度安排

为规范不动产项目运营所涉事项的决策机制、项目运营安排，基金管理人制定了项目公司运营管理相关的内部控制与风险管理制度及其他配套管理机制，包括预算管理、印章管理、资金和账户管理、业务沟通及信息披露等：

预算管理：基金管理人为项目公司建立全面预算管理机制，通过编制营运计划、资本支出计划（如有）及成本费用预算等来实施预算管理控制。由运营管理机构编制项目公司年度预算并提交基金管理人审批，年度预算编制围绕项目公司发展战略和经营计划展开，以经营预算、资本预算为基础，以财务报表形式反映项目公司未来发展计划，以合理假设模拟项目公司经营中的投融资需求，为企业合理使用资金，提升经济效益而服务。同时，预算管理机制明确了各责任单位在预算管理中的职责权限，规范了预算从编制到执行的系列流程，并强调对预算计算的动态管理和评估。

印章管理：为保证项目公司章、证、照使用的权威性、合法性和安全性，基金管理人制定了章、证、照保管和使用的管理机制。在运营管理机构关于印章使用及审批流程的相关内部管理制度基础之上，基金管理人明确了章、证、照的使用权限、使用程序和审批流程。通过基金管理人设置的管理机制保证章、证、照的独立使用，同时，基金管理人将建立并定期复核用章台账以实现对章、证、照的安全保管和使用情况的监督。

资金和账户管理：基金管理人将监督项目公司开设资金账户，明确资金账户的新设、变更、注销的审批流程，保证账户使用和资金安全不受损。基金管理人通过监管银行对账户进行封闭监管，对监管账户的资金接收、存放及支付进行监督和管理。基金将指示项目公司合理安排资金流向，执行收支两条线，并检查监管账户资金使用情况及相关文件资料。

业务沟通与信息披露：运营管理机构协同基金管理人按照适用法规、业务规则明确不动产基金的信息披露事务和报告的管理要求，包括但不限于定期沟通/报告、临时沟通/报告的频率和内容，项目公司重大事件的范围和内容，以及重大信息的传递、审核和披露流程，以保证基金对投资者真实、准确、完整、及时地披露信息。

2、委托运营管理风险管控

基金管理人对运营管理机构制定的预算进行审批。以年度业务经营计划完成情况为考核基础，如出现因运营管理机构的违约行为或重大过失导致基金管理人、不动产基金或不动产项目遭受损失的，基金管理人有权按照运营管理服务协议的约定要求运营管理机构赔偿损失。基金管理人对运营管理机构进行合规、风险、关联交易的管理培训，每半年开展对运营管理机构的风险管理和关联交易检查，防范不动产项目经营风险、关联交易及利益冲突风险、利益输送和内部人控制风险等不动产项目运营过程中的风险。

3、基金管理人对运营管理机构的履职监督机制

运营管理服务协议已约定基金管理人对运营管理机构的履职监督机制，基金管理人对运营管理机构的监督检查权具体包括：（a）查阅、复制、摘抄与业务或物业相关的、由运营管理机构保管的文档、制度、操作规范、记录、证书、账册或会计凭证；（b）检查物业的状况；（c）检查关联交易管理执行情况；（d）财务预算执行情况及（e）就基金管理人为维护基金份额持有人利益而合理认为必要的其他事项进行检查。

其中，基金管理人对运营管理机构从事不动产项目运营管理活动而保存的记录、合同等文件、履职情况、财务预算执行情况的检查频率不少于每半年 1 次。

4、突发事件的处理和披露机制

基金管理人和运营管理机构已设置突发事件及时响应处置披露机制。根据运营管理服务协议的约定，运营管理机构将及时告知或向基金管理人披露已发生的与基金管理人、业务或不动产资产相关的重大事件或运营管理机构知悉的将要发生的重大事件，并积极配合基金管理人履行信息披露义务。突发事件发生后，运营管理机构应当及时向基金管理人报告突发事件情况以及对不动产项目运营稳定性的影响，以及后续应对措施，并积极协助基金管理人防范化解相关负面影响。

（二）运营管理服务协议的主要内容

1、协议各方的主要权利义务、运营服务内容

（1）基金管理人的运营管理职责范围

不动产基金运作过程中，基金管理人履行不动产项目运营管理职责范围包括：

1）及时办理不动产项目印章证照、账册合同、账户管理权限交割等；

2）建立账户和现金流管理机制，有效管理不动产项目原水供应、电力销售等运营活动产生的现金流，防止现金流流失、挪用等；

3）建立印章管理、使用机制，妥善管理不动产项目各种印章；

4）为不动产项目购买足够的财产保险和公众责任保险；

5）制定及落实不动产项目运营策略；

6）签署并执行不动产项目运营的相关协议；

7）收取不动产项目租赁、运营等产生的收益，追收欠缴款项等；

8）执行日常运营服务，如安保、消防、通讯及紧急事故管理等；

9）实施不动产项目维修、改造等；

10）不动产项目档案归集管理等；

11）按照要求聘请评估机构、审计机构进行评估与审计；

12）依法披露不动产项目运营情况；

13）提供公共产品和服务的不动产资产的运营管理，应符合国家有关监管要求，严格履行运营管理义务，保障公共利益；

14）建立相关机制防范运营管理机构的履约风险、不动产项目经营风险、关联交易及利益冲突风险、利益输送和内部人控制风险等不动产项目运营过程中的风险；

15）按照基金合同约定和持有人利益优先的原则，专业审慎处置资产；

16）按照基金合同约定和持有人利益优先的原则，进行扩募及资产的收购；

17）中国证监会规定的其他职责。

其中，针对上述 4）-9）条，基金管理人、项目公司与运营管理机构签订运营管理服务协议，约定运营管理机构受委托履行的运营管理职责及对基金管理人履职的协助内容，但基金管理人依法应当承担的责任不因委托而免除。基金管理人将自行派员负责项目公司财务管理。

（2）委托运营管理机构的运营管理职责

运营管理机构受委托应履行的具体运营管理职责如下：

1)为不动产项目购买足够的财产保险和公众责任保险（相关费用由项目公司承担），并维持该等保险的有效性，办理投保、续保、理赔等事项；

2)按照国家及不动产项目所在地关于水库、大坝、水利项目运营及水源地保护所适用的法律、行政法规、部门规章、部门规范性文件、地方立法、地方政府规章、地方政府规范性文件等适用法律规定，制定及落实不动产项目的运营策略，按照《授权经营协议》中约定的项目公司授权经营范围、授权经营管理、运营服务标准、运营养护维修、安全监管与应急指挥、其他管理事项等的要求对不动产资产进行运营管理与维护；

3)编制业务经营计划、维修维保计划和年度预算，进行项目现金流预测，编制执行和落实原水供应（包括生活原水、灌溉用水、生态用水和应急用水等）、发电及电力销售、大坝保护范围内巡护、运行调度、防汛抗旱、水质检测，在浙江省和温州市发展改革委的价格指导下，协助项目公司按照采购客商分类和相应约定价格进行原水供应和电力销售（历史原因除外），为项目公司资产的购入、出售、处置方案提供建议等。

4)结合项目生产成本变化等情况，依据相关管理办法及适用法律，发起原水水费和上网电价调价申请，并按照监管机构及/或其委托的相关价格评估机构的要求提供为确定价格调整所需的相关各项资料和信息，配合其开展价格调整工作。

5)按照规定的水库运行方式和蓄水计划，处理好与下游生态供水、灌溉、防洪及发电的关系，编制珊溪水利枢纽工程控制运用计划，并报相关水行政主管部门审批；随时掌握工程情况和气象态势，做好水文预报和水库调度，确保安全运行。原水计量设施运行维护和管理，定期统计原水供水量，确保不超过许可水量。

6)协助项目公司起草或修订不动产资产原水供应、电力销售的标准文本，代表项目公司与用水单位、电网单位签署；代表项目公司监控供水合同的执行情况、水费回款情况及不动产项目的实际供水情况，并定期/不定期经营会向项目公司汇报前述情况；

7)尽所有合理的努力协助项目公司收取不动产项目原水供应、电力销售等产生的收益，包括但不限于所有购水方、购电方、被许可人及受让人应支付的其它款项与费用；依据合同约定催收欠缴款项；对运营收入回收异常、逾期、租约提前终止等情形及时报告风险；向项目公司提供针对购水方、购电方违约行为处理方案的咨询服务及建议，协助项目公司向其发出催讨文书及采取法律行动等；

8)协助项目公司的法律事务，规避项目公司经营中的法律风险，协助项目公司以其

自身名义参与诉讼、仲裁等，为项目公司经营提供法律支持，包括但不限于审阅原水供应、电力销售合同和服务采购合同、协助项目公司聘请律师、向司法机关提交诉讼、仲裁材料、协助项目公司办理公证等；协助项目公司的财务事务，包括资金及账户管理、财务核算、财务报告、财务预算等事务的支持；协助项目公司的税务事务，包括税务登记及相关信息的管理、各种税务的计提申报缴纳、发票的领购核销与保管等事务的支持；

9)在基金管理人批准的预算范围内，协助项目公司签署并执行不动产项目运营的相关协议，在基金管理人和托管人监督下执行预算范围内的日常支出；就预算外事项，需向基金管理人发起申请并书面说明情况，在基金管理人审批授权通过后协助基金管理人或项目公司签署和执行相关协议，执行相关预算外支出；

10)按规定代表项目公司发起付款、用印、协议签署、文档调用等申请；负责不动产项目的物业管理、保卫、车辆安排等后勤保障工作。

11)执行不动产项目日常运营服务，如安保、消防、通讯、防洪抗汛、应急供水及紧急事故管理等；制定及实施应急处理方案，如发生自然灾害、紧急事故等特殊情形，确保及时与基金管理人沟通和披露、提出合法有效解决方案并实施；

12)负责制定及实施不动产项目维修、维保、应急抢修，装修改造、大修及不动产升级等方案，以不低于《授权经营协议》中的工程养护维修标准编制并执行相关方案，保持不动产项目处于良好的运营状态。在运营管理期限内出现不动产项目或其附属物、机器设备等可计入资本化支出的不动产中大修及/或改造、处置或报废的情况，需向基金管理人申报，经批准后方能执行；

13)对接相关行业主管部门并按照主管部门，协助项目公司接洽及完成政府检查等工作，包括各类年度申报工作、消防检查、安全检查等，对上述检查中发现的各类问题（包括不限于水库运行调度、环境保护、治安、消防、安全隐患、证照等问题）应及时上报基金管理人并制定落实整改计划；

14)确保不动产项目经营的合法合规，包括积极协调并落实项目公司向相关主管机关及时申请、维持、更新或补办（如适用）与不动产项目相关各项事宜所涉及的各项批准或核准、许可、备案、报告、证书/证照等手续/资料等，确保项目公司持续合法合规运营；

15)了解行业政策及周边环境变化等可能影响到不动产资产运营的情况，并及时向

基金管理人反馈及提供相关建议；如发生政策变动、定价调整等可能对不动产项目、项目公司利益造成影响，应以持有人利益优先为原则，积极与相关部门沟通争取，维护不动产项目、项目公司利益；

16)筛选合适的采购方及服务提供商、合理控制成本、执行质量审核，以及维护第三方合作商关系等，协助项目公司进行商业谈判，并对项目公司采购的第三方服务质量进行监督；

17)运营管理机构于每月结束后10个工作日内提供项目公司财务报表（资产负债表、利润表和现金流量表和所有者权益变动表）、全级次科目余额表及序时账（以下简称“财务数据”）。此外，为满足季度信息披露要求，运营管理机构应于每季度结束后 7 个工作日内提供项目公司财务数据；为满足半年度信息披露要求，运营管理机构应于每年 7 月 15 日前提供满足基金业协会半年度及年度信息披露要求的财务报表（资产负债表、利润表、现金流量表和所有者权益变动表）及附注表；年度信息披露以审计师审定数据为准，届时按照基金管理人信息披露及现场审计时间安排，另行通知；

18)运营管理机构应于每月度/季度/半年度和年度出具当期《运营报告》，并发送基金管理人；根据不动产项目的实际运营情况，前述报告应包括各不动产项目的运营分析，包括但不限于生产经营分析、财务分析、预算执行分析、安全生产报告、项目公司涉诉事项报告（如有）、当期发生关联交易及相关利益冲突防范措施说明及基金管理人认为其他需要说明或披露的事项。月度报告应于当期结束后 5 个工作日内提供，季度和半年度报告应于当期结束后 10 个工作日内提供，年度报告应于项目公司审计报告出具后 10 个工作日内提供；配合审计、评估开展工作并为其提供必要协助和信息；

19)运营管理机构应当积极配合基金管理人履行信息披露义务，就不动产项目运营期间发生的可能对不动产基金运营、不动产基金份额持有人权益有重大影响，以及可能触发不动产基金临时信息披露的事项，主动与基金管理人进行及时沟通；及时协助项目公司提供基金管理人除上述财务信息披露外，其他信息披露所需的与不动产项目相关的信息，包括但不限于报告期内不动产项目运营情况分析、不动产项目所属行业情况分析、不动产项目相关保险的情况及不动产项目未来发展展望等；

20)负责不动产项目的安全生产，建立完善的安全管理体系，承担相应的安全生产管理责任，运营管理机构应指定专人为安全生产的主要负责人，并切实履行对应的安全

管理职责，建立、健全安全生产责任制，明确各层级各岗位安全生产责任，制定安全生产规章制度和操作规程，组织实施安全生产教育和培训计划，保证不动产项目安全生产投入的有效实施，落实安全风险分级管控和隐患排查治理双重预防工作机制，建立危险源和安全检查隐患台账，对于发现的重大安全隐患及时向基金管理人报备，制定年度安全生产目标并及时消除安全生产事故隐患等；因项目公司或基金管理人未按运营管理机构书面提出的合理安全生产建议进行整改，或未对资金投入申请及时批复实施，导致发生安全事故或行政处罚的，运营管理机构已尽提示和书面督促义务的，不承担相应责任。

21)负责维护水库运营管理信息平台（包括但不限于珊溪水库矩阵化管理平台、珊溪枢纽水调自动化系统等）的信息及数据，包括但不限于在平台中初始录入、更新及维护以下信息：水位、雨量、流量、电量等，并开展数据统计分析、异常数据清理、主管部门系统对接和统计报送等工作。

22)负责配套设施（包含平苍引水工程、国贸办公楼（7、8 层）、桐浦基地办公楼和在建工程）的承租使用及维护管理，确保配套设施始终处于完好、适租状态，以及保障项目公司在基金存续期内始终可以按照运营需要进行使用，不得因配套设施原因影响项目公司的正常经营。

（3）运营管理机构协助的运营管理职责

除上述服务外，为保障运营管理效率，基金管理人与运营管理机构建立沟通和协同机制，运营管理机构为基金管理人的履职予以协助，主要包括：

表 4-2-1：运营管理机构协助的运营管理职责

序号	运营管理职责	基金管理人	运营管理机构
1	及时办理不动产项目印章证照、账册合同、账户管理权限交割等	-负责办理不动产项目、印章证照、账册合同、账户管理权限交割等； -及时审批运营管理机构借用证照、印章、账册合同的申请	-协助基金管理人办理印章证照、账册合同、账户管理权限交割； -根据业务需要，向基金管理人发起申请借用证照、印章、账册合同的申请
2	建立账户和现金流管理机制，有效管理不动产项目原水供应、电力销售等运营活动产生的现金流，防止现金流流失、挪用等	-建立账户和现金管理机制； -设立监管账户用于运营收入的归集，并监督现金流管理和使用的情况； -由基金管理人派出的专员审批财务事项	-向基金管理人提供有关管理系统审批和审阅权限； -按机制落实现金流的归集管理和使用，定期汇报现金流和现金结余和使用情况； -配合基金管理人和托管人落实和实现项目原水供应、电力销售等运营活动产生现金流的归集，防止现金流流失、挪用等
3	建立印章管理、使用机制，妥善管理不动产项目各种印章	-制定用印管理、使用制度和授权机制； -集中妥善保管法人章、公章、	-发起用印申请，汇报用印事项和提供相关协议文件； -在基金管理人授权下，妥善保管和使用发

序号	运营管理职责	基金管理人	运营管理机构
		财务章，授权运营管理机构保管使用发票章及其他业务专用章（若需），及时进行用印审批、安排用印和用印文件发回	票章及其他业务专用章（若需）部分印章，并接受监督和检查。确保用印合法合规，如因项目公司印章使用不规范造成损失应予以赔偿，并承担相应法律责任； -协助项目公司建立用章台账并按月向基金管理人报送，台账内容应包括但不限于用章日期、文件类型和名称等关键信息
4	不动产项目档案归集管理等	-负责档案归集管理	-根据基金管理人的要求协助项目公司进行账册的整理和归档； -定期向基金管理人移交档案，协助基金开展档案归集、盘点、储存等具体工作
5	按照《REITs 基金指引》要求聘请评估机构、审计机构进行评估与审计	-聘任评估机构、审计机构	-对评估机构、审计机构聘任提出建议； -配合评估、审计机构开展各项工作，为相关工作的开展提供必要信息和协助； -结合项目实际运营情况和年度预算，与评估机构进行沟通，就评估假设提供合理化建议
6	依法披露不动产项目运营情况	-负责不动产项目运营情况的披露	-根据运营管理服务协议及时提供、协助必要信息和汇报材料
7	建立相关机制防范运营管理机构的履约风险、不动产项目经营风险、关联交易及利益冲突风险、利益输送和内部人控制风险等不动产项目运营过程中的风险	-对运营管理机构进行合规、风险、关联交易的管理培训； -每半年开展对运营管理机构的风险管理和关联交易检查； -在不动产基金的业务制度中，明确关联交易的识别和利益冲突防范机制	-按基金管理人要求定期提供与运营管理机构相关的关联方清单、配合基金管理人对风控管理和关联交易的审查； -组织相关人员参加基金管理人组织的合规培训； -制定关联交易和利益冲突防范机制，并在不动产项目运营管理过程中，按照风险防范制度要求落实工作和进行信息披露等
8	按照基金合同约定和持有人利益优先的原则，专业审慎处置资产	-保障持有人利益优先，审慎实施资产处置工作； -必要时召集基金份额持有人大会进行决策	-积极配合、提供资产处置建议，并就处置过程提供咨询服务
9	按照基金合同约定和持有人利益优先的原则，进行扩募及资产的收购	-审批和实施资产购入等方案，按法规要求组织基金份额持有人大会进行决策	-对基金拟购入的不动产项目提供建议和咨询服务，拟定预算和购入方案，并就此向基金管理人提供咨询服务

运营管理机构接受基金管理人的委托履行前述协助职责过程中，需要根据基金管理人的要求和指示开展相应协助工作，运营管理机构需根据自身的专业确保基金管理人的要求和指示符合相应法律法规和其他监管政策的要求。如运营管理机构已尽合理勤勉义务履行运营协议各项职责的，无需承担相关责任。

2、业务移交安排、考核安排、解聘条件和流程、协议违约、终止和争议解决方式等重要事项

（1）运营管理机构的考核安排

考核政策：如出现下列违规事项，经运营管理机构确认后，基金管理人将在次年，按以下约定由项目公司扣减其当年应支付给运营管理机构的运营管理费（为保障运营管理机构正常运行，运营管理机构在运营管理服务协议项下因违规事项所需承担的经济处罚或扣减金额原则上全年累计不超过人民币 100 万元；如行业主管部门下达的经济处罚金额或给基金财产造成直接经济损失超过 100 万元的，以相应金额作为年度扣减金额上限）。

表 4-2-2：运营管理机构违规事项与处理结果

违规事项	处理结果
因运营管理机构原因导致其受托管理项目未合法合规经营、未通过年审、受托管理项目《珊溪水利枢纽工程原水授权经营协议》《取水许可证》《电力业务许可证》被撤销的或期满后未完成续期的，使得项目公司受到行业主管部门的经济处罚	扣减所受经济处罚金额
因运营管理机构原因导致不动产基金信息披露或运作管理等违反监管要求的（包括违反关联交易审查要求，未按要求提供或披露经营报告资料等），使得项目公司受到行业主管部门的经济处罚	根据实际影响情况，与运营管理机构协商一致后确认扣减金额
因运营管理机构运营原因，导致受托管理项目的实际经营业绩与最新跟踪评估报告预测产生重大出入且造成负面影响的	根据情节严重程度，与运营管理机构协商一致后确认扣减金额
因运营管理机构原因导致其委托管理项目发生安全责任事故，并受到项目公司行业主管部门处罚的	根据情节严重程度，与运营管理机构协商一致后确认扣减金额
因运营管理机构运营管理服务问题，使得项目公司受到省级及以上行业主管部门通报批评，引发严重社会负面影响的	根据情节严重程度，与运营管理机构协商一致后确认扣减金额
因运营管理机构违反其出具的《关于避免同业竞争的承诺函》等承诺函或运营管理服务协议项下关于避免同业竞争、关联交易管理等承诺内容的原因导致不动产项目净现金流下降	根据情节严重程度，与运营管理机构协商一致后确认扣减金额

（2）运营管理机构职责终止的情形

运营管理机构应当勤勉尽责、专业审慎运营管理不动产项目，有下列情形之一的，运营管理机构职责终止：

1）运营管理机构因故意或重大过失给不动产基金造成重大损失，被基金管理人解聘；

2）运营管理机构依法解散、被依法撤销、被依法宣告破产或者出现重大违法违规行为，被基金管理人解聘；

3）运营管理机构专业资质、人员配备等发生重大不利变化已无法继续履职，被基金管理人解聘；

4）运营管理机构被基金份额持有人大会决议解聘；

5）法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他情形。

其中，上述 1）、2）、3）项为基金管理人解聘运营管理机构的法定情形。

除上述法定情形外，基金管理人和运营管理机构可以约定其他解聘运营管理机构的情形（“约定情形”），具体约定情形以《运营管理服务协议》相关条款为准。基金管理人解聘运营管理机构的，基金管理人应书面通知运营管理机构拟解聘的理由和依据，运营管理机构有权在规定时间内提出书面申辩意见，并将申辩意见一并提交不动产基金份额持有人大会投票表决，并经参加大会的不动产基金份额持有人所持表决权的二分之一（含二分之一）以上表决通过。在基金管理人将解聘事项提交基金份额持有人大会表决前，如运营管理机构书面要求举行解聘听证会议的，基金管理人应予以安排；听证会议应在运营管理机构提出书面要求之日起 15 个工作日内举行；基金管理人、运营管理机构应各自派授权代表出席，并可邀请相关专家、审计机构代表或法律顾问列席；听证会议应制作书面笔录，由双方确认后作为提交份额持有人大会表决的必要附件。与运营管理机构存在关联关系的基金份额持有人就解聘、更换运营管理机构事项无需回避表决，中国证监会认可的特殊情形除外。法律法规、监管部门对上述事项另有规定的，从其规定。

（3）运营管理机构的解聘条件和流程

1）因法定情形解聘运营管理机构

发生解聘运营管理机构的法定情形的，基金管理人应解聘运营管理机构，无需提交基金份额持有人大会投票表决；

基金管理人有权在上述法定情形发生之日起 6 个月内提名新任运营管理机构，并根据以下第（4）项“运营管理机构的更换流程”召集基金份额持有人大会，由基金份额持有人大会选任新任运营管理机构。

2）因非法定情形解聘运营管理机构的流程

基金管理人、基金托管人或单独或合计持有 10%以上（含 10%）基金份额的基金份

额持有人有权根据以下第（4）项“运营管理机构的更换流程”召集基金份额持有人大会，提请基金份额持有人大会解聘运营管理机构并选任新任运营管理机构。基金管理人、基金托管人或单独或合计持有 10%以上（含 10%）基金份额的基金份额持有人应在提请解聘运营管理机构的同时提名新任运营管理机构，方可召集基金份额持有人大会。

（4）运营管理机构的更换流程

1）提名：新任运营管理机构由基金管理人、基金托管人或由单独或合计持有 10%以上（含 10%）基金份额的基金份额持有人提名。被提名的运营管理机构应同时满足如下条件，方可构成合格候选运营管理机构：该等拟聘任运营管理机构的财务指标、企业资质以及运营业绩等方面均不应低于前任的运营管理机构，具有良好的综合水利设施类项目运营管理、应急处置能力，具有符合国家规定的综合水利设施类不动产项目运营管理资质（如有），具备丰富的综合水利设施类不动产项目运营管理经验，配备充足的具有综合水利设施类不动产项目运营经验的专业人员。基金管理人应当对提名的运营管理机构进行充分的尽职调查，确保其在专业资质（如有）、人员配备、公司治理等方面符合法律法规要求，具备充分的履职能力。

2）决议：基金份额持有人大会应对现任运营管理机构的解聘（基金管理人因法定情形解聘运营管理机构的除外）和新任运营管理机构的任命形成决议，该决议需经参加大会的基金份额持有人所持表决权的二分之一以上（含二分之一）表决通过，决议自表决通过之日起生效；

3）备案：基金份额持有人大会更换运营管理机构的决议须报中国证监会备案；

4）公告：运营管理机构更换后，由基金管理人于更换运营管理机构的基金份额持有人大会决议生效后 2 日内在规定媒介公告。

（5）协议终止事项

运营管理服务协议于以下事件之一发生之日终止：

1）运营管理机构任期届满或被解聘时；

2）基金管理人与运营管理机构双方协商一致时；

3）基金管理人不再担任不动产基金的管理人时。

（6）协议终止后的相关安排

1）尽快将与业务和资产相关的所有文档、记录、账册和会计资料等完整交予基金管理人或其指定方；

2）尽快腾空并向基金管理人或其指定方完好交付由运营管理机构或其关联方所占据的物业的任何区域；

3）尽快将《运营管理服务协议》已终止的信息通知仍为基金管理人、项目公司提供第三方服务的第三方服务提供者以及其他与基金管理人、项目公司有未了结业务往来的人士；

4）按照基金管理人的合理要求，给予基金管理人必要的协助以确保业务的开展不受《运营管理服务协议》终止的影响；

5）积极协助、配合与不动产资产交接有关的其他各项工作。

（7）运营管理服务协议的争议解决方式

因运营管理服务协议引起或与该协议相关的任何争议应由各方友好协商解决。如果争议无法通过协商解决，任何一方有权向中国国际经济贸易仲裁委员会浙江分会（“贸仲会浙江分会”）申请仲裁。

3、关键运营管理事项的决策机制

就不动产项目的关键运营管理事项，结合不动产项目运营模式特点，基金管理人与运营管理机构就不动产项目关键运营管理事项设置了审批权限及/或管理方案，以充分发挥运营管理机构及相关方在不动产项目运营管理及风险控制等方面的专业能力，调动运营管理机构自主能动性。

运营管理机构及基金经理、项目公司财务负责人制定项目公司年度经营预算，年度经营预算包括预算报表及预算情况说明。项目公司年度经营预算经过运营咨询委员会讨论后，提交基金管理人 REITs 投委会审批。

年度经营预算执行期间，确因市场经营环境、监管政策、主管机关要求等发生重大变化导致预算编制基础和假设产生重要变化，或发生重大临时预算项目，或出现重大不可控因素等，可以向基金管理人申请调整预算，履行相应的预算审批程序，向基金管理人报送相关说明材料，并经基金管理人 REITs 投委会审批通过。运营管理机构、基金经理及相关人员根据经基金管理人 REITs 投委会审批通过的年度经营预算（及其调整）或

预算外事项决策，执行运营管理相关协议及资金支付审批。

就与基金管理人确认一致的年度预算及相关资金计划范围内，在符合双方确认的文本标准条款（如有）的基础上，在协商一致的前提下，基金管理人可以授权运营管理机构在基金管理人指定系统审批、用印签署并执行符合条件的不动产项目运营的相关协议。

本基金不动产项目运营管理相关的其他重要事项如关联交易、对外借款、项目运营过程中可能导致项目运营情况或产生现金流的能力发生重大变化的事项等，需根据本部分之“一、不动产基金治理机制”之“（一）分层决策机制”及运营管理服务协议等相关文件约定履行相应审批程序；若运营管理相关重要事项根据法律法规或《基金合同》约定需经基金份额持有人大会进行决策的（如金额超过基金净资产 5%的关联交易、法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的对基金合同当事人权利和义务产生重大影响的其他事项），还应召开基金份额持有人大会进行表决。

4、非主要职责转委托的情况

（1）运营管理机构有权在运营管理费涵盖成本范围内以项目公司名义自行采购或在基金管理人预算批准的范围内促使并监督项目公司采购第三方专业机构（“第三方服务提供者”）为业务的开展提供的下述辅助性服务：(a)物业、安保管理服务；(b)检验检测和咨询服务；(c)消防和网络通讯工作；(d)保险或保险经纪服务；(e)工程维修，设施设备维护、升级和更换（包括供水、供电、机电设备等）；(f)工程及非工程等各类中介服务；(g)绿化、工程管理范围等环境保护服务；(h)运营管理机构认为有必要取得的其他辅助服务（合称“项目辅助性服务”）。

运营管理机构需确保聘请的第三方服务提供者为不动产资产提供符合合约要求的相关服务，收费水平合理；运营管理机构有权对前述物业管理公司及其他第三方服务提供者进行监督并进行考核。

经与运营管理机构协商一致后，基金管理人可以通过调整预算和/或业务经营计划，按行业惯例调整上述范围。

（三）运营管理费用

1、运营管理费用的构成、计提方法、计提标准和支付方式

任期内，在运营管理机构全面履行运营管理服务协议的前提下，运营管理机构收取

的运营管理费包括基础运营管理费及浮动运营管理费，按照《基金合同》约定计算并在基金财产中列支，且均为含税金额，其中浮动运营管理费为不动产基金《基金合同》项下基金的管理费用的组成部分，基础运营管理费为项目公司营业成本组成部分。

（1）基础运营管理费

1）基础运营管理费的计算

基础运营管理费 N=M1+M2，N 取值结合历史成本以及未来评估测算情况计算，取值包括两部分：

第一部分 M1：M1 为运营管理机构承担的运营维护管理费，用于覆盖运营管理机构的运营支出及合理报酬。M1 为含税价格，根据首发评估报告预测值确定，包含运营管理机构向项目公司开具的增值税发票所需费用。M1 基于项目公司历史实际运营支出情况，结合评估预测现金流进行基础运营管理费预测，基础运营管理费由运营管理机构包干使用。

运营管理机构的运营支出覆盖范围通过排除法确认。首先，项目公司直接支付的运营成本主要包含:①保险费；②“相关税费”，指不动产项目相关的各项税费（如有，水资源税、增值税、城建税、教育费附加、地方教育费附加、房产税、土地使用税、印花税、企业所得税、车船使用税、政府要求的其他相关税费等）；③不动产资产改造、更换及大修等资本性支出（资本性支出上限以首发评估报告预测值为准，但国家新的法律法规提出新的要求及各级行政主管部门文件要求新增加的予以增加）；④向有关部门支付的水源地保护资金、库区基金；⑤电力生产外购电力费用、行业规定开展的工程自身的注册、安全鉴定、安全检测、特殊事项评估；⑥水电能源费（含物业水电费）；⑦按照项目公司支出审批流程批准的其他合理的费用。

在不考虑浮动运营管理费及 M2 的情况下，除了上述 7 项成本由项目公司直接承担之外，其余运营管理和资产维护相关的成本费用均包含在 M1 内，并由运营管理机构承担，具体包括：不动产项目运营管理所需支付的物业管理费、安保服务费、修理费（日常维修费）、运营管理实施机构发生的行政办公费用（包含会议费、差旅费、业务招待费、邮电通讯费）、工程运行费、车辆使用费、安全生产费、劳务咨询费、残疾人就业保障金、离退休人员经费、党组织工作经费、环保绿化、网络通信费、劳动保护费、中介机构服务费及咨询服务费（指运营管理机构的中介咨询费，不含项目公司审计、评

估、税务、水量预测咨询等涉及年报信披的中介咨询费）、宣传费、董事会费、研发费用、行政罚款（如有）、仲裁诉讼费用（如有）、配套设施使用费等。运营管理机构不得主张因 M1 金额低于其因为履行运营管理机构职责的实际支出而在任何方面或任何程度减轻或免除其应承担的不动产项目运营义务。为免疑义，除以上所列费用项以外，根据当地政府或行业主管部门的管理要求需要增加项目运行费用的（需提供第三方证明），按照《运营管理服务协议》履行预算外费用审批流程，经基金管理人审批后，由项目公司直接承担支付，不占用 M1 额度。

第二部分 M2：M2 为运营管理机构承担的人工成本及相关税负。2027 年（含该年）至 2031 年（含该年）每年增幅 3%；2032 年（含该年）及以后每年增幅 2%。不足一年的，按照实际使用天数按天折算相关费用，未来 M2 费用的上限以首发评估报告预测值为准；如因恶性通货膨胀（连续两年 CPI 增长超过 5%或连续 12 个月 CPI 涨幅超过 5%）、政策变动等不可抗力因素导致 M1 和 M2 费用上限有提高之必要，则运营管理机构应向基金管理人提出书面申请，并提供充分的调整合理性和必要性说明及支持性文件等，经基金管理人（或其授权的运营咨询委员会）审批后进行调整。

2）基础运营管理费的计提和调整

项目公司每月根据经基金管理人审批通过的年度预算 (年度预算所列的项目公司 M1 原则上应不超过首发评估报告预测值所列金额)，按当月实际天数折算后的运营维护管理费金额预提 M1，并根据经基金管理人审批通过的年度预算(年度预算所列的项目公司 M2 原则上应不超过首发评估报告预测值所列金额)，按当月实际天数折算后的人工成本金额计提 M2。当年度审计报告出具后，根据经审计的财务报告计算确定当年基础运营管理费，对当年已预提的基础运营管理费进行调整。

如运营管理机构提供管理服务不足一个月的，则在计提当季度基础运营管理费时，按实际服务期间按日平均折算。项目公司每年应支付的基础运营管理费按照《运营管理服务协议》相关约定支付。

（2）浮动运营管理费

1）浮动运营管理费的计算

运营管理机构浮动运营管理费将采取层级超额累进的奖励方式，考核净收益完成率，根据不动产项目实际运营净收益确定运营管理机构浮动运营管理费。具体计算方式

如下：

区间	浮动运营管理费	备注
C/T＜70%	(C-0.7T)*10%-0.3T*5%	从 M1 中扣减相应金额
70%≤C/T＜95%	(C-T)*5%	从 M1 中扣减相应金额
95%≤C/T＜105%	0	
105%≤C/T＜130%	(C-T)*5%	奖励
130%≤C/T	0.3T*5%+(C-1.3T)*10%	奖励

表中，C/T 为当年不动产项目运营净收益完成率。C 为经审计的当年不动产项目实际运营净收益，运营净收益=营业收入-营业成本-销售费用-管理费用-税金及附加+营业外收入-营业外支出+其他收益-信用减值损失-资产减值损失+折旧及摊销-应收账款（账龄超过 3 个月的）增加额，下同。未免歧义，运营净收益计算公式中营业成本和管理费用不含浮动运营管理费；应收账款增加额为“期末应收账款”-“期初应收账款”，应收账款账面余额以年度审计报告（基金成立当年以交割审计报告为期初）为基数，特指账龄超过三个月的应收账款账面余额（剔除坏账核销影响）。

T 表示项目公司当年的运营净收益目标值。其中于不动产基金间接享有项目公司股东权利之日起当年至《可供分配金额预测报告》预测期结束之日，项目公司运营净现金流目标值以《可供分配金额预测报告》中财务数据计算的运营净收益为准，不动产基金间接享有项目公司股东权利之日当年不满一年的，以基金实际运作天数折算对应年度运营净收益目标值；自《可供分配金额预测报告》预测期结束后的第一个自然年度开始，以前一年度 12 月 31 日为基准日的资产评估报告中所记载的数据计算的运营净收益为基础,并经基金管理人审定批准后的年度预算中的对应数据为目标值。运营管理服务协议终止之日当年不满一年的，以基金实际运作天数折算对应年度运营净收益目标值。

特别地，当 C/T＜95%时，将相应扣减基础运营管理费 M1，扣减上限设定为不超过人民币 300 万元；当 C/T≥105%时，奖励上限按照与扣减上限金额相对应的原则设定为不超过人民币 300 万元。

如果当年发生阻碍运营管理机构完成年度运营净收益目标、且可证明其无法合理地预见、避免、克服或控制的《运营管理服务协议》约定的所有不可抗力事件或情形，则运营管理机构可向基金管理人提出书面申请，并提供第三方专业机构论证报告或政府部

门文件、公告等证明材料，当年度不考核运营净收益完成率，浮动运营管理费为0。

2）浮动运营管理费的计提和调整

项目公司每季度按该项目公司当期财务报表计算的 C 与年度 T 按季度拆分的目标值计算预提浮动运营管理费，当年度审计报告出具后根据审计结果调整。根据项目公司每年度经审计的财务报告计算之后，由基金管理人根据基金合同确定当年度基金浮动运营管理费及项目公司实际应付浮动运营管理费并对已预提的浮动运营管理费进行调整。

如运营管理机构提供管理服务不足一个季度的，则在计提当季度浮动运营管理费时，按实际服务期间按日平均折算。项目公司每年应支付的浮动运营管理费按照《运营管理服务协议》约定支付。

（3）运营管理费的支付

1）在运营管理机构任期内，经基金管理人核算确认，基金托管人核对无异议后：项目公司于每季度财务报告出具后 10 个工作日内，向运营管理机构支付基础运营管理费 M1；并于每月初 10 个工作日内，向运营管理机构支付基础运营管理费 M2。特别地，每年度第四季度的基础运营管理费 M1 应于该年度的项目公司年度审计报告出具日后 10 个工作日内连同浮动运营管理费一并支付。如应付基础运营管理费大于实际已付基础运营管理费，则向运营管理机构补足；如应付基础运营管理费小于已付基础运营管理费，则差额部分在浮动运营管理费中进行抵扣；浮动运营管理费不足抵扣的金额，则由运营管理机构在审计报告出具后的 10 个工作日内返还给项目公司或基金。

2）若运营管理机构任期终止，经基金管理人核算确认，基金托管人核对无异议后：项目公司将于其任期终止日起的 10 个工作日内向运营管理机构支付实际服务期间产生的运营管理费，并进行运营管理费的补充、冲抵（如需）或返还差额（如需）。

3）运营管理机构应在收到每笔运营管理费之后 30 个自然日内向付款方提供等额有效的增值税专用发票，如运营管理机构逾期未提供合格发票的，付款方有权暂扣相当于未提供发票金额对应税额的后续款项，直至收到合格发票后予以支付；由此给运营管理机构造成的损失（如有），付款方不承担责任。

4）为激励经营管理团队的工作积极性，基金运作期内，运营管理机构应将浮动运营管理费的部分金额用于团队激励。相关考核激励岗位及激励方案由运营管理机构制定，向基金管理人报备后具体执行。

2、运营管理费用的合理性分析

1）基础运营管理费的合理性分析

①与历史运营管理服务费用的匹配情况

基础运营管理费主要用于覆盖运营管理机构的运营支出、人工成本及合理报酬（如有），基于项目公司历史实际运营支出情况，结合评估预测现金流进行基础运营管理费预测，基础运营管理费与《不动产项目评估报告》对应的运营成本项一致。基础运营管理费由运营管理机构包干使用。

珊溪水利枢纽工程项目近三年及一期对应基础运营管理费科目成本费用（不含税），以及未来三年及一期基础运营管理费（不含税）预测如下：

表 4-2-3：珊溪水利枢纽工程项目近三年对应基础运营管理费科目成本费用（不含税）情况

单位：万元

费用科目		2023 年	2024 年	2025 年	2026 年 1 月-3 月
基础运营管理费	运营维护管理费 M1	3,184.83	4,595.48	4,659.79	1,102.79
	人工成本 M2	5,111.05	5,111.04	5,044.07	915.36
	合计	8,295.88	9,706.52	9,703.86	2,018.15
近三年及一期平均值		8,972.74			
近三年平均值		9,235.42			

表 4-2-4：珊溪水利枢纽工程项目未来三年及一期预测基础运营管理费（不含税）情况

单位：万元

费用科目	2026 年 4-12 月	2027 年	2028 年	2029 年
基础运营管理费	8,904.17	12,015.70	12,211.35	12,412.59
未来三年及一期平均值	12,114.48			
未来三年平均值	12,213.21			

珊溪水利枢纽工程项目未来三年及一期的基础运营管理费平均值为 12,114.48 万元，其历史三年及一期的平均值为 8,972.74 万元（未来预测比历史数据高出部分主要系未来增加了配套设施使用费等）。若剔除 2026 年 1-3 月和 4-12 月非完整年度影响，珊溪水利枢纽工程项目未来三年（2027 年-2029 年）的

基础运营管理费平均值为 12,213.21 万元，其历史三年（2023 年-2025 年）对应的平均值为 9,235.42 万元（未来预测比历史数据高出部分主要系未来增加了配套设施使用费等），因此未来预测可覆盖相应历史基础运营管理费。

②与行业平均水平对比分析情况

运营管理机构收取的基础运营管理费覆盖不动产项目的运营管理直接成本、运营人工成本，根据历史运营成本数据推算确定。不同综合水利设施类项目的运营成本比例受其地理位置、水库和电站规模、装机容量、发电方式、投产年限、自动化水平、环境与法规要求等多重因素影响。同时根据日常运营需要，纳入基础运营管理费的成本费用科目组成不同，较难有相对统一的运营成本比例。

本基金的基础运营管理费计费基础基于付现成本，采用定额包干模式，与已上市/申报的水利水电类不动产项目计费基础一致。

综上，基础运营管理费设置安排较为合理。

表 4-2-5：已上市/申报的水利及能源（水力发电）不动产项目的基础运营管理费设置情况对比表

基金名称	基金类型	基础管理费	
		计费基础	具体计算方式
中金温州公用水利 REIT	综合水利设施-供水及水力发电	付现成本	结合历史成本以及未来评估测算情况计算，主要用于覆盖不动产项目的运营管理，直接成本、运营人工成本等，为定额包干模式。
银华粤海水务水利 REIT	水利设施-水力发电	付现成本	结合历史成本以及未来评估测算情况计算，主要用于覆盖不动产项目的运营管理，直接成本、运营人工成本等，为定额包干模式。
银华绍兴原水水利 REIT	水利设施-供水	付现成本	结合历史成本以及未来评估测算情况计算，费用包括：□运营管理机构承担的相对固定成本；□运营管理实施机构承担的人工成本及相应税负，为定额包干模式。
华夏中核清洁能源 REIT	能源基础设施-水力发电	付现成本	用于覆盖运营管理机构为不动产项目提供运营管理服务所产生的必要成本费用，采取定额包干的模式，结合不动产项目历史实际运营成本费用支出情况而设置。
中航京能光伏 REIT（扩募）	能源基础设施-水力发电	付现成本	□运营管理成本是针对运营管理机构提供运营管理服务所产生的相关费用成本而应支付给运营管理机构的费用。 □运营管理服务费为运营管理实施机构提供运营管理服务对应的人员成本和合理回报。
嘉实中国电建清洁能源 REIT	能源基础设施-水力发电	付现成本	主要包含人工费、差旅费、安全措施费、电力营销费、党团活动经费和运营管理实施机构提供运营管理服务的合理回报，为定额包干模式。

2）浮动运营管理费的收取方式及合理性分析

①与历史运营管理服务费用的匹配情况

本项目历史上未设置浮动运营管理费。基金成立后，拟设置基于经营业绩考核的浮动运营管理费，可对运营管理机构形成有效激励与约束，督促运营管理机构提升不动产项目收益，控制运营成本，提高运营管理质量，加强运营管理机构与基金份额持有人的利益绑定。

②与行业平均水平对比分析情况

本基金的浮动运营管理费设置中，以实际经营业绩与目标经营业绩的差值为计费基础，设置双向对称的激励管理机制，采取层级超额累进的方式计算。对比已上市/申报的水利设施及能源基础设施（水力发电）项目的浮动运营管理费设置情况，费用设置原则基本一致。

综上，浮动运营管理费设置安排较为合理。

表 4-2-6：已上市/申报的水利及能源（水力发电）不动产项目的浮动管理费设置情况对比表

基金名称	基金类型	浮动管理费			
		日常运营管理考核		经营业绩考核	
		考核内容	计算标准	计费基础	具体计算方式
中金温州公用水利REIT	综合水利设施-供水及水力发电	合规经营、信息披露、经营业绩、安全管理、行业评价、同业竞争等	基于《运营管理协议》约定的违规事项设置扣减运营管理费机制	运营净收益以实际经营业绩与目标经营业绩的差值为计费基础	设置双向对称的激励管理机制。采取层级超额累进的方式计算
银华粤海水务水利REIT	水利设施-水力发电	安全管理、生产管理、财务管理、综合管理、报告及信息披露管理等	基于日常经营管理考核评分等级设置单项扣减机制，并额外设置负面事项清单单次扣减安排	同本基金	同本基金
银华绍兴原水水利REIT	水利设施-供水	在安全生产、防汛组织、设施养护、应急管理、日常运营、公司治理及信息披露等方面考核评分划分A、B、C三级	同上，未设置负面事项清单单次扣减机制	同本基金	同本基金
华夏中	能源基	基于《运营管	发生重大运营事件	运营净收入	设置双向对称的激励管理

基金名称	基金类型	浮动管理费			
		日常运营管理考核		经营业绩考核	
		考核内容	计算标准	计费基础	具体计算方式
核清洁能源 REIT	础设施-水力发电	理协议》约定的重大运营事件或一般运营事件	核减/扣减基础管理费 A 10 万元/次，一般运营事件核减/扣减基础管理费 A 5 万元/次，直至当季基础管理费 A 归零	以经营业绩为计费基础 实际经营业绩在扣减运营管理机构收取的利润（基础管理费 B，年度目标经营业绩（净收入）的 5%）后的余额 A 与目标经营业绩差值计算	机制。 浮动管理费=（A - 当年度目标经营业绩）×B 奖励/惩罚系数根据实际偏离程度决定，如偏离程度为 10%以内，系数为±5%；如偏离程度超过 10%，系数为±15%
中航京能光伏 REIT（扩募）	能源基础设施-水力发电	负面清单考核	设置负面事项清单单次扣减机制，将视具体情况扣减运营管理机构 5-10 万元固定运营管理服务费	运营净收入 同本基金 以实际净收入与目标净收入的差值为计费基础	同华夏中核清洁能源 REIT
嘉实中国电建清洁能源 REIT	能源基础设施-水力发电	在制度建设、安全目标、经营目标、综合管理等方面评分	未设置单项扣减机制	运营净收入 同本基金 以实际净收入与目标净收入的差值为计费基础	同华夏中核清洁能源 REIT

综上所述，基金管理人认为运营管理费用设置合理、公允、符合交易习惯，满足《审核关注事项》第六十九条的相关要求。

3、运营管理费用的激励机制

根据运营管理服务协议约定，运营管理机构所收取的运营管理费用拟分为基础运营管理费和浮动运营管理费，浮动运营管理费的核算将与不动产项目的经营业绩挂钩，以确保运营管理机构与不动产基金利益一致，充分激励其发挥专业运营管理能力，提高基金整体业绩表现。锚定项目公司运营净收益目标值的浮动运营管理费通过超额奖励和不达标倒扣的方式对运营管理机构形成“双向激励”，达到奖优惩劣的效果。

为促使运营管理团队提高运营业绩并保持不动产项目长期稳健运营，基金运作期内，运营管理机构有权根据项目运营情况，在每年实际收到运营管理费用后，对其运营管理团队进行业绩考核和激励。相关考核激励岗位及激励方案由运营管理机构制定，向基金管理人报备后具体执行。

4、突发事件及时响应处置披露机制

基金管理人和运营管理机构已设置突发事件及时响应处置披露机制。根据运营管理服务协议的约定，运营管理机构将及时告知基金管理人已发生的与基金管理人、业务或不动产资产相关的重大事件。突发事件发生后，运营管理机构应当及时向基金管理人报告突发事件情况以及对不动产项目运营稳定性的影响，以及后续应对措施，并积极协助基金管理人防范化解相关负面影响。

（四）资金流转

1、本基金涉及的各层级账户的设置与监管

基金管理人已与中国农业银行股份有限公司（作为基金托管人）签订《基金托管协议》，计划管理人已与中国农业银行股份有限公司（作为计划托管人）签订《专项计划托管协议》，基金管理人、计划管理人、中国农业银行股份有限公司温州鹿城支行（作为监管银行）已与项目公司、SPV 公司分别签订《项目公司监管协议》及《SPV 监管协议》。中国农业银行股份有限公司、中国农业银行股份有限公司温州鹿城支行应按照《基金托管协议》、《专项计划托管协议》和《监管协议》所规定的职责和操作流程为本基金涉及的各层级银行账户及其资金流向进行全程监督、闭环管理。

在基金层面，设置基金托管账户，指基金管理人以基金的名义在托管人处开立的人民币资金账户。基金的相关货币收支活动，包括但不限于接收募集资金专户划付的认购资金、接收资产支持专项计划分红款及处置款、向基金份额持有人进行收益分配、支付基金相关费用等，均须通过基金托管账户进行。

在专项计划层面，设置专项计划账户，指计划管理人以专项计划的名义在计划托管人处开立的资金账户。专项计划资金的一切收支活动，包括但不限于接收专项计划募集资金、专项计划利益及其他应属专项计划的款项、向原始权益人支付股权转让价款、发放增资款和借款、支付专项计划利益及专项计划费用、进行合格投资，均需通过该账户进行。

在 SPV 层面，设置 SPV 监管账户，指 SPV 根据《SPV 监管协议》在监管银行开立或受监管银行监管的主要用于收取计划管理人根据《SPV 股东借款合同》发放的股东借款、计划管理人根据《增资协议》支付的增资款、收取处分收入（如有）、支付标的股权收购价款、发放《项目公司借款合同》项下股东借款并收取相关股东借款本息（如有）、

支付相关税费、在吸收合并完成前偿还股东借款本金和利息（如有）、向其股东分配股息红利（如有）、进行合格投资等的人民币资金账户。

在项目公司层面，设置运营收入账户（监管账户）、支出账户（基本账户）、贷款账户、纳税专户。项目公司监管账户指项目公司在监管银行开立的主要用于收取计划管理人（代表专项计划）发放的股东借款、专项计划增资款（如涉及）、归集项目公司现金资产、收取项目公司运营收入（包括项目公司因持有不动产资产而取得的所有供水收入、供电收入及其他合法经营业务而产生的收入）、收取外部借款（如有）、收取处分收入（如有）、收取运营管理费（如有），向项目公司基本账户拨付项目公司运营资金、资本性支出、支付项目公司的税费（电子税务局三方扣款协议）及应退押金、向项目公司基本账户拨付《运营管理服务协议》项下运营管理费等支出款项，支付托收费用（为免疑义，托收费用是指根据项目公司与监管银行签署的《委托收款付款授权书》或其他委托收款相关协议以及项目公司与为不动产资产供电供水的供电公司、供水公司签署的费用结算相关协议，按约定频率由项目公司银行账户自动缴纳的电费及水费，如有），偿还股东借款本金和利息、偿还外部借款（如有）、向股东分配股息红利、进行合格投资等的人民币资金账户。

项目公司支出账户指项目公司在监管银行处开立的专门用于支付项目公司运营资金、资本性支出、支付项目公司的税费（电子税务局三方扣款协议）及应退押金、支付《运营管理服务协议》项下运营管理费、吸收合并后支付 SPV 公司应付款项、收取项目公司监管账户拨付的资金及基金管理人认可的其他款项（为免疑义，所谓“基金管理人认可的其他款项”，具体是指因退税、账户结息等必须由基本账户直接收款的款项，如收到此类款项，项目公司不得随意动用，应及时向项目公司监管账户调拨该等款项）；如经运营管理机构与基金管理人友好协商并书面同意，基金管理人认可的其他款项也可留存在项目公司基本账户冲抵部分当期应拨付的运营资金、资本性支出、支付项目公司的税费（电子税务局三方扣款协议）及应退押金或运营管理费等按照当期资金拨付预算应拨付的金额），并向监管账户划付剩余留存资金的人民币资金账户。除前述资金外，原则上基本账户不得作为任何资金的收款账户。

项目公司贷款账户指项目公司在监管银行或非监管银行开立的资金账户，用于偿还项目公司存续期间的银行贷款本金及利息的资金账户。

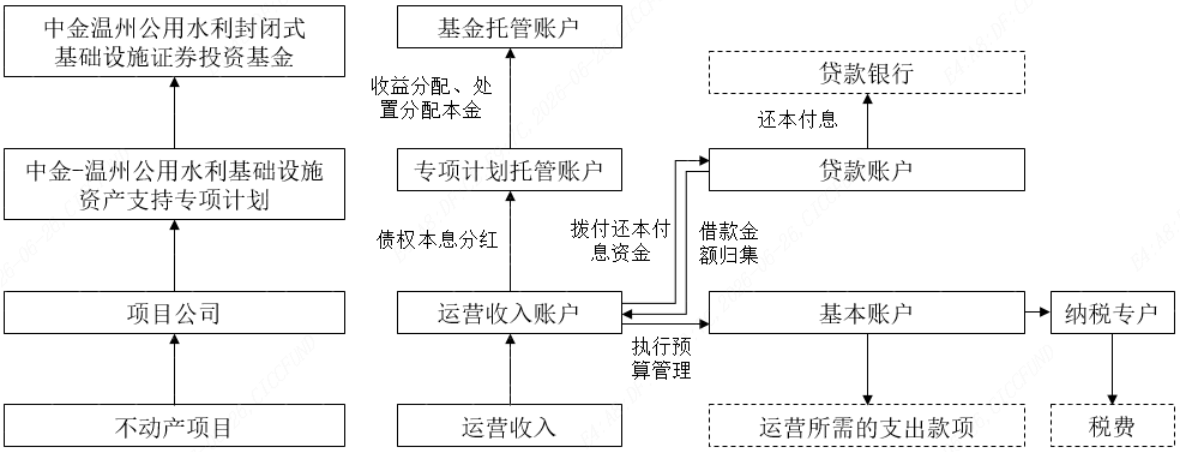
项目公司纳税专户系指项目公司在中国农业银行股份有限公司处开立的专门用于

接收基本账户划付的项目公司应缴税款，并仅限于向税务主管部门缴纳项目公司应缴税款的人民币资金账户。纳税专户中的资金来源为基本账户根据项目公司每月税务申报金额所划转的应缴税款（监督账户按照预算将应缴税款划款至基本账户）、政府税务主管部门等划拨的相关补贴（如有）、纳税专户结算利息等，除上述必须划拨至纳税专户的款项，纳税专户不得用于接收其他收入。纳税专户的资金支出仅限于缴纳项目公司应缴税款。

除上述账户外，本基金原则上不得有任何其他账户。如因不动产基金运作或项目公司运营确需新设其他账户的，基金管理人需向托管人、监管银行充分说明其存在的必要性和合理性，经托管人、监管银行同意后，方可开立并纳入托管人、监管银行的统一监督管理。

2、本基金涉及的各层级账户的设置与监管

图 4-2-1：吸收合并完成后各层级账户资金流转示意图



3、各层级账户的使用安排

（1）项目公司应当将不动产资产的所有收入合同中的项目公司收款账户变更为监管账户，并确保自专项计划设立日（含该日）起，以监管账户作为唯一收取项目公司运营收入的收款账户，并监督项目公司运营收入的资金及时划入监管账户。如有供水、供电或其他业务相关方将水费、电费或相关款项等转入项目公司其他账户的，项目公司应及时向监管账户转付该等款项。

（2）在专项计划设立日，基金管理人应将项目公司支出账户中留存的现金资产扣

除必要的账户预留款项后全部拨付至监管账户。基金管理人应于专项计划设立日按照已审批的当期资金拨付预算向监管银行下达拨付指令，从监管账户向支出账户进行拨付。

（3）经基金管理人申请，监管银行应为基金管理人及其指定方开通项目公司监管账户的相关权限。计划管理人、项目公司、运营管理机构等相关方如需要开通账户权限，应向基金管理人提出申请，并由基金管理人审核合理性后根据相关约定安排为其开通。

（4）项目公司支出账户专门用于支付项目公司运营资金、资本性支出、支付项目公司的税费（电子税务局三方扣款协议）及应退押金、支付《运营管理服务协议》项下运营管理费、吸收合并后支付 SPV 公司应付款项、收取项目公司监管账户拨付的资金及基金管理人认可的其他款项，如经运营管理机构与基金管理人友好协商并书面同意，基金管理人认可的其他款项也可留存在项目公司基本账户冲抵部分当期应拨付的运营资金、资本性支出、支付项目公司的税费（电子税务局三方扣款协议）及应退押金或运营管理费等按照当期资金拨付预算应拨付的金额，并向项目公司监管账户划付剩余留存资金。除收取项目公司监管账户拨付的资金及基金管理人认可的其他款项外，原则上项目公司支出账户不得作为任何资金的收款账户。

（5）根据运营管理服务协议，基金管理人与运营管理机构经书面确定下年预算，基金管理人基于已经审批的预算按约定频率由项目公司监管账户向项目公司支出账户拨付资金。

（6）如项目公司存在突发性或预算外用款需求，经基金管理人审批后，应先由监管银行自项目公司监管账户向项目公司支出账户拨付预算，后由项目公司支出账户对外支付。

（7）项目公司以监管账户内的资金偿还专项计划股东借款本息时，基金管理人应当根据计划管理人发出的付息还款通知书、提前还款通知书（如有）等文件约定的金额，在对应还款日向监管银行发起符合《项目公司监管协议》约定的划款指令，指令监管银行将监管账户内的相应资金支付至专项计划托管账户。

（8）计划管理人于划款指令发送日向计划托管人发送分配当期应分配的不动产资产支持证券所有收益的划款指令，计划托管人在核实《收益分配报告》及划款指令后，于计划托管人划款日按划款指令将专项计划当期应分配的资产支持证券所有收益划入登记托管机构指定账户，用于向专项计划持有人（即不动产基金）进行分配。

第五部分　不动产基金

一、本次发行参与机构的基本情况

（一）基金管理人

名称：中金基金管理有限公司

法定代表人：李金泽

住所：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸写字楼 2 座 26 层 05 室

办公地址：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 B 座 43 层

成立日期：2014 年 2 月 10 日

电话：010-63211122

传真：010-66159121

联系人：李耀光、刘立宇、周嘉辰、陈涛、马澍玮、尚元、段云珩、郭瑜、陈茸茸

（二）资产支持证券管理人

名称：中国国际金融股份有限公司

法定代表人：陈亮

住所：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层

办公地址：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层

成立日期：1995 年 7 月 31 日

电话：010-65051166

传真：010-65051156

联系人：贾舟祺、陆枫、姜玮怡、张磊、王帅帆、国洪岗、何天宇、徐浩然、徐帆、张琰玲

（三）基金托管人

名称：中国农业银行股份有限公司

法定代表人：谷澍

住所：北京市东城区建国门内大街 69 号

办公地址：北京市东城区建国门内大街 69 号

成立日期：2009 年 1 月 15 日

电话：010-66060069

联系人：任航

（四）基金份额发售机构

1、场外销售机构

（1）直销机构（直销柜台）

名称：中金基金管理有限公司

法定代表人：李金泽

住所：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸写字楼 2 座 26 层 05 室

办公地址：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 B 座 43 层

成立日期：2014 年 2 月 10 日

电话：010-63211122

传真：010-66159121

联系人：张显

（2）其他销售机构

其他销售机构详见基金管理人届时发布的变更或增减销售机构的相关发售文件。

2、场内销售机构

（1）本基金的场内销售机构为具有基金销售业务资格并经上海证券交易所和登记机构认可的上海证券交易所会员单位（具体名单可在上海证券交易所网站查询）。

（2）本基金募集结束前获得基金销售资格的上海证券交易所会员单位可新增为本基金的场内销售机构。

（五）注册登记机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司

法定代表人：于文强

住所：北京市西城区太平桥大街 17 号

办公地址：北京市西城区太平桥大街 17 号

成立日期：2001 年 03 月 21 日

电话：010-59378835

传真：010-59378839

联系人：朱立元

（六）律师事务所

名称：北京天达共和律师事务所

事务所负责人：汪冬

住所：北京市朝阳区东三环北路 8 号亮马河大厦 1 座 22-25 层

办公地址：北京市朝阳区东三环北路 8 号亮马河大厦 1 座 22-25 层

成立日期：1995 年 5 月 12 日

电话：010-64689106

传真：/

联系人：翟耸君、张璇、邢飞

（七）会计师事务所

名称：致同会计师事务所（特殊普通合伙）

执行事务合伙人：李惠琦

住所：北京市朝阳区建国门外大街 22 号赛特广场五层

办公地址：北京市朝阳区建国门外大街 22 号赛特广场五层

成立日期：2011 年 12 月 22 日

电话：010-85665588

传真：/

联系人：周丽娜

（八）资产评估机构

名称：中铭国际资产评估（北京）有限责任公司

法定代表人：刘建平

住所：北京市丰台区丽泽路 16 号院 3 号楼 12 层 1211

办公地址：北京市丰台区丽泽路 16 号院 3 号楼 12 层 1211

成立日期：2008 年 8 月 6 日

电话：18868035448

传真：/

联系人：黄思聪、李晨星

（九）税务咨询顾问

名称：浙江华明会计师事务所有限公司

负责人：周群

住所：浙江省温州市龙湾区永中街道永中西路 1158 号温州金属大厦 405 室

办公地址：浙江省温州市龙湾区永中街道永中西路 1158 号温州金属大厦 405 室

成立日期：1999 年 8 月 17 日

电话：13758445500

传真：/

联系人：黄明、朱浩俊

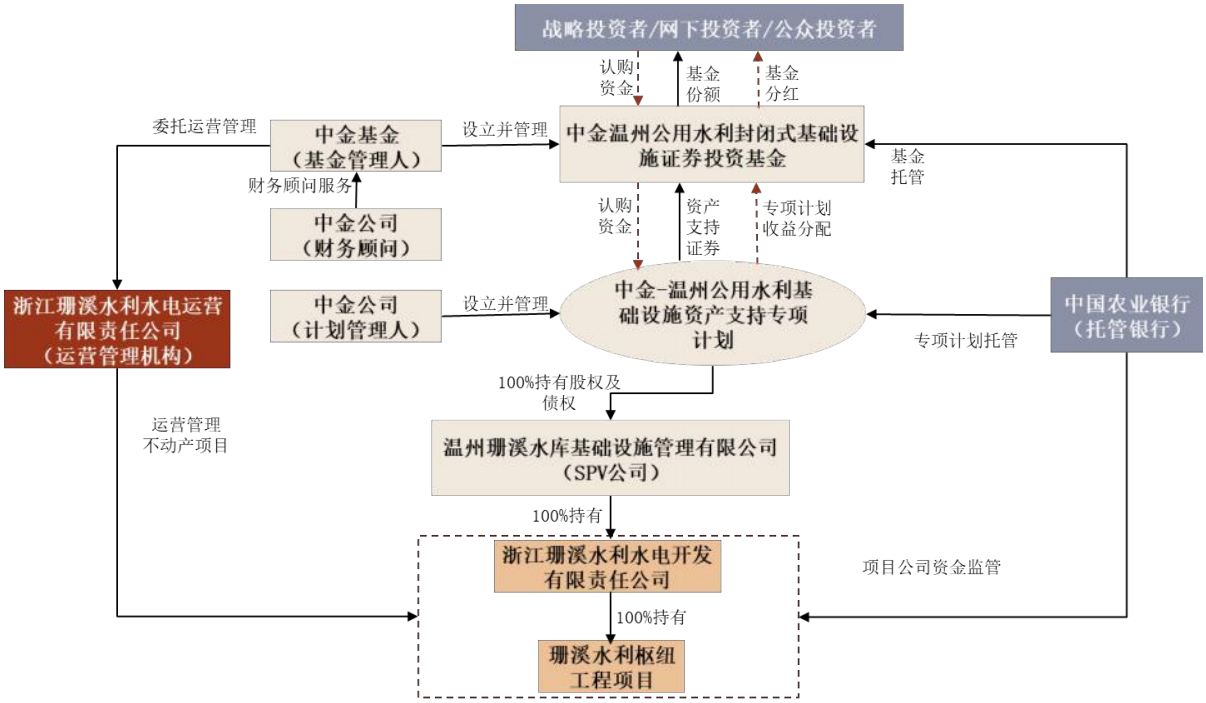
二、不动产基金的交易安排

（一）整体架构

本基金基金合同生效后首次投资的不动产资产支持证券为“中金-温州公用水利基础设施资产支持专项计划资产支持证券”，不动产资产系珊溪水利枢纽工程项目。

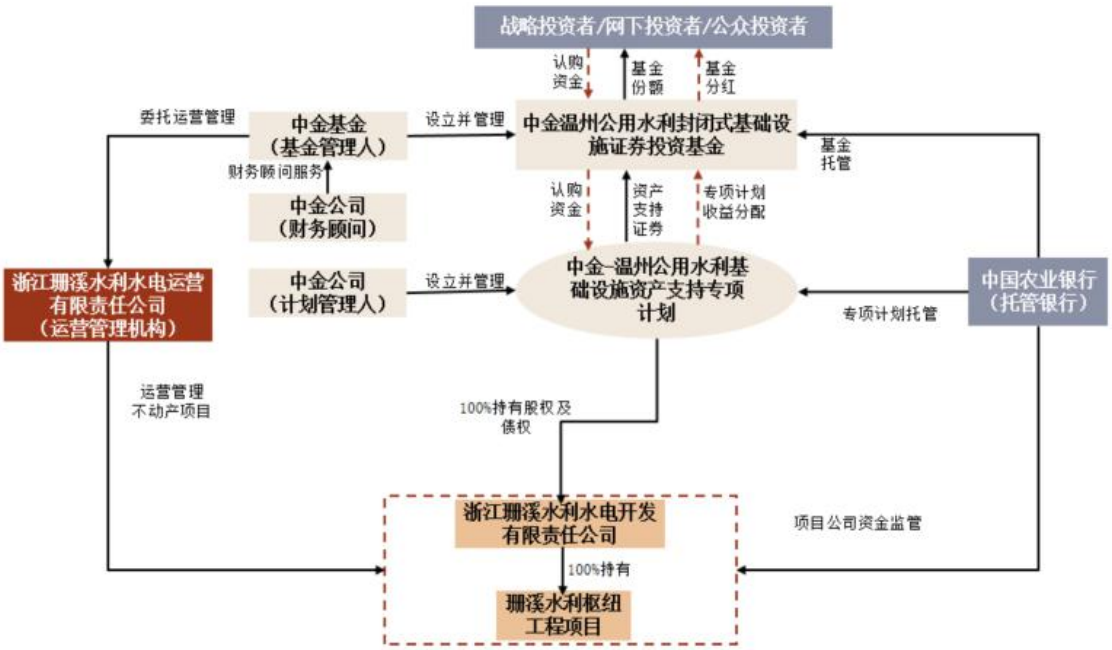
本基金整体架构图（实施吸收合并前）如下:

图 5-2-1：交易结构图



吸收合并完成后，本基金的整体架构图如下:

图 5-2-1：交易结构图



（二）交易流程和交易结构

1、资产重组安排

为满足不动产基金发行需要，项目公司以分立形式将无关资产予以分立剥离，无关资产划转至项目公司分立新设公司名下。



2、基金的设立与投资安排

（1）计划管理人中金公司获得上海证券交易所关于同意不动产资产支持证券挂牌转让的无异议函，基金管理人中金基金获得上海证券交易所关于同意不动产基金上市的无异议函以及中国证监会关于准予不动产基金注册的批文；

（2）基金管理人委托财务顾问办理不动产基金份额发售的路演推介、询价、定价、配售等相关业务活动。不动产基金份额认购价格通过向网下投资者询价的方式确定。网下询价结束后，中金基金向投资者公告基金份额认购价格。投资者以询价确定的认购价格参与不动产基金份额认购。原始权益人或其同一控制下的关联方参与本基金份额战略配售的比例合计不得低于本次基金份额发售数量的 20%，其中基金份额发售总量的 20%持有期自上市之日起不少于 60 个月，超过 20%部分持有期自上市之日起不少于 36 个月；

（3）基金募集达到基金备案条件的，自基金管理人办理完毕基金备案手续并取得中国证监会书面确认之日起，基金合同生效；基金管理人在收到中国证监会确认文件的次日对基金合同生效事宜予以公告。基金合同生效后，本基金募集资金扣除募集期的认购资金利息以及基金成立初期必要税费（如有）外，全部投资于由中金公司作为计划管理人发行的“中金-温州公用水利基础设施资产支持专项计划资产支持证券”，基金管理人（代表基金的利益）成为该不动产资产支持证券单一持有人。“中金-温州公用水利基础设施资产支持专项计划”设立之日即本基金首次发售对应的交割日，自交割日起，计划管理人（代表专项计划的利益）即成为 SPV 公司股权的所有权人，SPV 公司即成为项目公司股权的所有权人。本基金通过不动产资产支持证券持有不动产项目公司全部股权和对项目公司的全部股东债权，通过资产支持证券和项目公司等载体取得不动产项目完全所有权或经营权利。

3、资产支持专项计划的设立与投资安排

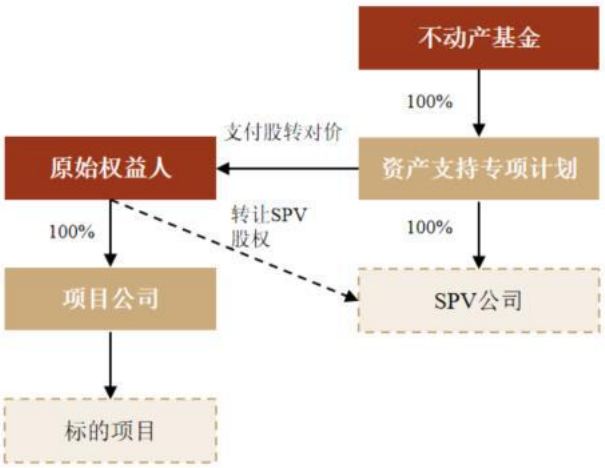
（1）专项计划的设立

专项计划发行期结束后，基金管理人（代表基金）支付的认购资金划转至专项计划募集资金专户内，经会计师事务所进行验资后同时将认购资金全部划转至已开立的专项计划账户。认购资金划入专项计划账户之日为专项计划设立日，计划管理人宣布专项计划设立，并于该日或其后第一个工作日通知所有认购人，并在专项计划设立日后向计划托管人提交验资报告。

（2）专项计划的投资范围

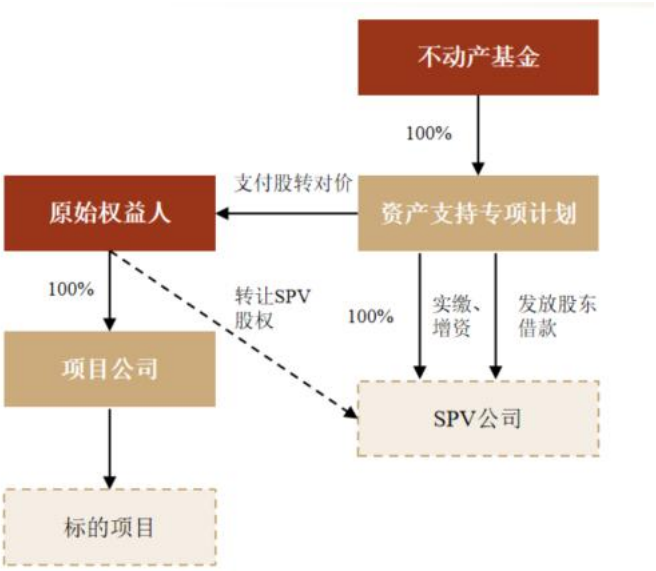
专项计划所募集的认购资金只能根据资产管理合同的约定，用于向原始权益人购买基础资产，并对基础资产进行追加投资。

1）收购作为基础资产的 SPV 公司全部股权：计划管理人根据《SPV 股权转让协议》的约定，在《SPV 股权转让协议》项下付款条件全部满足后向计划托管人发出付款指令，指示计划托管人将付款指令载明金额作为 SPV 公司的 100%股权的受让价款划拨至原始权益人指定的账户，用于购买 SPV 公司的 100%股权。



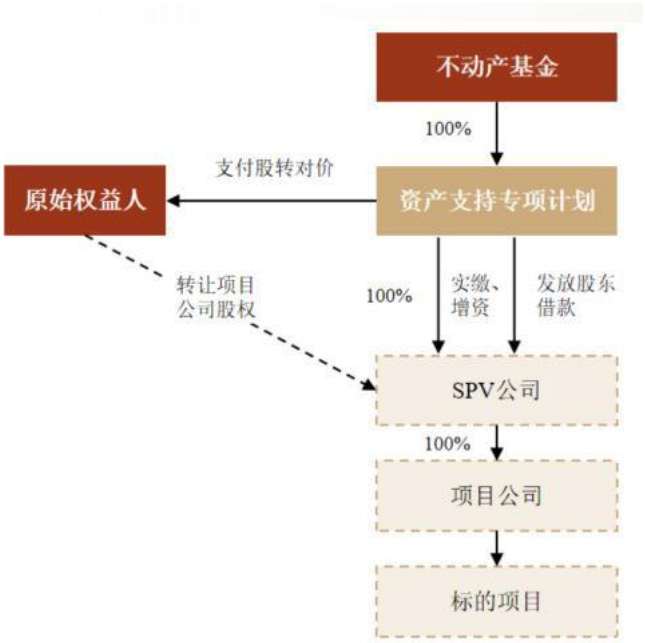
2）向 SPV 公司发放股东借款：专项计划受让取得 SPV 公司的 100%股权后，计划管理人应根据《SPV 股东借款合同》的约定向计划托管人发出付款指令，指示计划托管人将付款指令载明金额作为股东借款划拨至 SPV 公司监管账户。根据《SPV 股东借款合同》，SPV 公司取得借款的用途为支付其受让项目公司 100%股权对应的股权转让价款。

3）向 SPV 公司进行增资：专项计划受让取得 SPV 公司的 100%股权后，计划管理人应根据《SPV 增资协议》的约定向 SPV 公司进行增资。计划管理人应向计划托管人发出付款指令，指示计划托管人将付款指令载明金额作为增资款项划拨至 SPV 公司监管账户。



4、项目公司股权转让和吸收合并安排

1）SPV 公司收购项目公司 100%股权：根据《项目公司股权转让协议》，协议自转让方全部取得有权国有资产监督管理机构同意项目公司股权非公开协议转让的批复且专项计划设立之日起生效，协议生效日为目标股权交割日，自交割日（含）起，SPV 公司持有项目公司 100%的股权，享有项目公司 100%的控制权、决策权以及收益权等一切股东权利。



2）项目公司吸收合并 SPV 公司：SPV 公司取得项目公司 100%股权后，搭建了不动产基金持有专项计划、专项计划持有 SPV 公司 100%股权、SPV 公司持有项目公司 100%股权的架构。根据《吸收合并协议》，项目公司吸收合并 SPV 公司（届时将根据工商部门要求办理项目公司吸收合并手续）。完成吸收合并后，SPV 公司解散并注销，项目公司继续存在，项目公司股东变更为计划管理人（代表专项计划），自项目公司和 SPV 公司完成所有与本次合并相关的公司变更登记手续之日起，SPV 公司的全部资产、债权、债务、业务、资质、人员、合同及其他财产和权利义务，均由项目公司无条件承继、享有及承担。专项计划直接持有项目公司股权和债权。



5、不动产项目交割安排、评估基准日至交割日相关成本收益归属

（1）股权交割及损益归属安排

根据《SPV 股权转让协议》的约定，受让方系计划管理人（代表专项计划），转让方系原始权益人，协议自转让方全部取得有权国有资产监督管理机构同意 SPV 公司股权非公开协议转让的批复且专项计划设立之日起生效，协议生效日为 SPV 公司股权转让的交割日。自交割日（含）起，目标股权所代表的一切权利义务和损益由受让方享有和承担，在此之前由转让方享有和承担。

根据《项目公司股权转让协议》的约定，受让方系 SPV 公司，转让方系原始权益人，《项目公司股权转让协议》自转让方全部取得有权国有资产监督管理机构同意项目公司股权非公开协议转让的批复且专项计划设立之日起生效，协议生效日为目标股权交割日（简称“交割日”）。自交割日（含该日）起，受让方即成为目标股权的所有权人，享有目标股权所附带的一切权利和利益，并承担相应的股东义务。不动产基金自评估基

准日（不含该日）起至交割审计基准日（含该日）的期间（简称“过渡期”），项目公司因运营不动产项目所得收入、必要的合理支出和费用等所产生的损益，也即“过渡期损益”归属于受让方，但除上述外发生的过渡期非正常经营损失应当由转让方承担。

（2）工商变更登记及其他相关手续

根据《SPV 股权转让协议》的约定，各方于交割日后 5 个工作日内向市监局提交 SPV 公司股权转让变更登记所需的全部申请资料，并完成 SPV 公司股权转让的工商变更登记。

根据《项目公司股权转让协议》的约定，各方应在下列条件全部成就之日起 5 个工作日内完成项目公司股权转让的工商变更登记：1）《项目公司股权转让协议》已签署并生效；2）不动产基金已成立；3）专项计划已设立；4）计划管理人（代表专项计划）已被登记为 SPV 的股东；5）目标股权的最终转让价款不低于转让方对目标股权国资备案的评估值。

（3）交割审计及股权转让价款确定方式

根据《SPV 股权转让协议》的约定，SPV 的 100%的股权转让价款为人民币 0 元。

根据《项目公司股权转让协议》的约定，转让方以珊溪水利枢纽工程项目为标的不动产项目发行不动产基金的，各方同意根据经网下投资者询价方式确定的不动产基金认购价格确定目标股权的最终转让价款。

由基金管理人和计划管理人聘请具有相应专业资质的审计机构以交割审计基准日为价值时点，按照符合中国法律的程序与方式对项目公司进行专项审计（简称“交割审计”），并出具专项的审计报告。

目标股权的最终转让价款的确定应符合《企业国有资产评估管理暂行办法》的规定。项目公司股权的转让价款按照如下方式确定：

1）当《交割审计报告》所载交割审计基准日项目公司净资产值（含/不含应收账款两个口径均）不低于评估基准日项目公司净资产值（含/不含应收账款）时，股权转让价款的计算公式为：目标股权转让价款=SPV 可投资金额±其他各方协商确认的调整项（如有）

2）当《交割审计报告》所载交割审计基准日项目公司净资产值（含/不含应收账款

两个口径任意其一）低于评估基准日项目公司净资产值（含/不含应收账款）时，股权转让价款的计算公式为：目标股权转让价款=SPV 可投资金额-调减金±其他各方协商确认的调整项（如有）

其中：

SPV 可投资金额=专项计划募集资金-专项计划及 SPV 预留资金 300 万元。

上述调减金为，当《交割审计报告》所载交割审计基准日项目公司净资产值（含/不含应收账款两个口径任意其一）低于评估基准日项目公司净资产值（含/不含应收账款）时，评估基准日项目公司净资产值与交割审计基准日项目公司净资产值差额的绝对值（含/不含应收账款两个口径差额绝对值中的孰大值）。

专项计划及 SPV 预留资金包括但不限于为资产支持证券发行、挂牌转让及为受让目标股权之目的而支付的必要费用，计划管理人及项目公司因股权转让、股东借款、增资等事宜需缴纳的印花税等费用，交割审计费用，以及为维持项目公司日常运营预留的必要资金等。

（4）股权转让价款支付安排

专项计划应在《SPV 股权转让协议》约定下支付 SPV 股权转让价款至原始权益人指定账户。

SPV 公司应在《项目公司股权转让协议》约定的各项先决条件均已满足的前提下支付项目公司股权转让价款至原始权益人指定账户。

6、其他可能影响投资者权益的交易安排

本次交易不涉及其他可能影响投资者权益的交易安排。

（三）资产支持证券、项目公司、SPV 公司

1、资产支持证券情况

专项计划的资产支持证券仅设置单一类别，资产支持证券持有人享有专项计划资产中不可分割的权益，包括但不限于根据《认购协议》和《标准条款》的规定接受专项计划利益分配的权利。

（1）资产支持证券名称

中金-温州公用水利基础设施资产支持专项计划资产支持证券。

（2）计划管理人

中国国际金融股份有限公司。

（3）资产支持证券的发行规模

根据不动产基金的询价发行结果确定资产支持证券的募集规模。

（4）发行方式

按照每份资产支持证券的面值发行。

（5）资产支持证券面值

每份资产支持证券的面值为 100 元。

（6）资产支持证券存续期限

资产支持证券的存续期为自专项计划设立日（含）至专项计划完成清算分配之日（含）。资产支持证券可根据《标准条款》“专项计划终止事件”的约定提前终止挂牌，亦可根据资产支持证券持有人大会决议进行延期。

（7）信用评级

资产支持证券不参与信用评级。

（8）权益登记日

权益登记日为每个兑付日前第 1 个工作日。每个兑付日前第 1 个工作日日终在登记托管机构登记在册的资产支持证券持有人有权于该兑付日取得资产支持证券在当期的利益。

（9）预期收益率

资产支持证券不设置预期收益率，各次分配的收益分配金额具体以计划管理人制作的《收益分配报告》为准。

（10）分层情况

资产支持证券不分层。

2、项目公司情况

本基金项目公司为浙江珊溪水利水电开发有限责任公司，经基金管理人、计划管理人核查，项目公司为依法设立并有效存续的有限责任公司，不存在《公司法》等相关法律或公司章程规定的应当终止的情形。项目公司基本信息详见本招募说明书“第二部分不动产项目”之“一、不动产项目概况”之“（七）项目公司基本情况”。

3、其他特殊目的载体情况

2026 年 8 月 3 日，原始权益人设立 SPV 公司，即温州珊溪水库基础设施管理有限公司。根据本次交易安排，原始权益人将 SPV 股权转让予专项计划，SPV 收购项目公司 100%股权，之后项目公司吸收合并 SPV。前述交易完成后，项目公司（即吸收方）作为存续公司将承继 SPV（即被吸收方）的全部资产、负债、业务、资质、人员、合同及其他一切权利与义务，SPV 注销。

SPV 公司概况列示见下表：

表 5-2-1：SPV 公司基本情况

事项	内容
公司名称	温州珊溪水库基础设施管理有限公司
主体类型	有限责任公司
住所	浙江省温州市鹿城区滨江街道黎明西路 1 号十层
法定代表人	麻青松
注册资本	500,000 元
成立日期	2026 年 8 月 3 日
营业期限	2026-08-03 至 2029-08-02
经营范围	一般项目：水资源管理；水利相关咨询服务（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）。
统一社会信用代码	91330302MAKL6E9Y9E

经基金管理人和专项计划管理人核查，SPV 系依法设立并有效存续的有限责任公司，不存在《公司法》等相关法律或公司章程规定的应当终止的情形。

（四）外部借款

1、外部借款安排现状

根据项目公司与中国工商银行股份有限公司温州城西支行签署的编号为"0120300023-2026 年(城西)字 00480 号"的《固定资产借款合同》，借款总额为 1.58 亿

元，借款期限自 2026 年 5 月 20 日至 2041 年 5 月 20 日，借款利率为 5 年期以上贷款市场报价利率减 55 个基点。

根据项目公司与中国工商银行股份有限公司温州城西支行签署的编号为"0120300023-2026 年(城西)字 00582 号"的《固定资产借款合同》，借款总额为 1.71 亿元，借款期限自 2026 年 6 月 24 日至 2041 年 5 月 20 日，借款利率为 5 年期以上贷款市场报价利率减 55 个基点。

根据项目公司与交通银行股份有限公司温州滨江分（支）行签署的编号为"Z2626LN15690588"的《固定资产贷款合同》，借款总额为 1.71 亿元，借款期限自 2026 年 6 月 26 日至 2041 年 12 月 31 日，借款利率为 5 年期以上贷款市场报价利率减 55 个基点。

截至本招募说明书出具日，上述银行借款本金余额合计 5.00 亿元，借款用途均为置换存量融资。本项目成立后，上述银行借款拟全部保留。

具体对外借款安排初步设定如下，最终对外借款安排以本基金最终发行情况为准：

表 5-2-2：不动产项目对外借款安排

借款安排	**中国工商银行股份有限公司温州城西支行合同编号为"0120300023-2026 年(城西)字 00480 号**	**中国工商银行股份有限公司温州城西支行合同编号为"0120300023-2026 年(城西)字 00582 号"**	**交通银行股份有限公司温州滨江分（支）行合同编号为"Z2626LN15690588"**
贷款类型	固定资产贷款		
贷款金额	1.58 亿元	1.71 亿元	1.71 亿元
利率	5 年期 LPR-55bps/年	5 年期 LPR-55bps/年	5 年期 LPR-55bps/年
期限	15 年	15 年	自 2026 年 6 月 26 日至 2041 年 12 月 31 日
用途	置换存量融资贷款		
增信方式	不涉及		
占不动产项目估值比例	5.57%	6.03%	6.03%

2、外部借款安排的必要性

在当前市场环境下，本基金设置的外部银行借款的利率水平较低，通过引入适当规模的银行借款，在其他条件不变的情况下，有助于提升本基金的可供分配金额，有利于

提升本基金份额持有人的收益。

表 5-2-3：外部借款安排对基金预计分派率的影响情况表

	有对外借款	无对外借款	分派率变动
2026 年 4-12 月（年化）分派率	5.20%	4.66%	有对外借款较无对外借款情形下提升 54 个基点
2027 年分派率	5.33%	4.84%	有对外借款较无对外借款情形下提升 49 个基点
全周期 IRR	5.11%	4.72%	有对外借款较无对外借款情形下提升 39 个基点

有外部借款情形下的 2026 年 4-12 月（年化）分派率及 2027 年分派率较无对外借款情形下将分别提升 54 个基点及 49 个基点，全周期 IRR 将提升 39 个基点。在控制融资风险的前提下，可优化本基金向基金份额持有人的分派水平，满足以基金份额持有人利益优先为原则的资本管理目标。

3、外部借款安排符合《基金指引》规定

截至本招募说明书出具日，项目公司存续的银行借款本金余额合计 5.00 亿元，借款用途为置换存量融资，且置换后不涉及抵押、质押等他项权利负担，本基金成立后拟全部保留。该等借款系基金设立前项目公司既有债务，未依赖外部增信，且基金设立后合并层面总资产占基金净资产的比例未超过 140%，整体安排符合《基金指引》第二十八条的相关规定。

4、借款还本安排及影响分析

（1）对外借款的还款安排

根据与贷款行的约定，预计还款比例及安排如下：

1）工商银行-借款 1.58 亿元

年份	还本比例	还本金额（万元）
第 1 年（2026）	0.32%	50
第 2 年（2027）	0.63%	100
第 3 年（2028）	0.63%	100
第 4 年（2029）	0.63%	100
第 5 年（2030）	0.63%	100
第 6 年（2031）	0.63%	100

年份	还本比例	还本金额（万元）
第 7 年（2032）	0.63%	100
第 8 年（2033）	0.63%	100
第 9 年（2034）	0.63%	100
第 10 年（2035）	0.63%	100
第 11 年（2036）	8.54%	1,350
第 12 年（2037）	18.99%	3,000
第 13 年（2038）	18.99%	3,000
第 14 年（2039）	18.99%	3,000
第 15 年（2040）	18.99%	3,000
第 16 年（2041）	9.49%	1,500
合计	100.00%	15,800

2）工商银行-借款 1.71 亿元

年份	还本比例	还本金额（万元）
第 1 年（2026）	0.29%	50
第 2 年（2027）	0.58%	100
第 3 年（2028）	0.58%	100
第 4 年（2029）	0.58%	100
第 5 年（2030）	0.58%	100
第 6 年（2031）	0.58%	100
第 7 年（2032）	0.58%	100
第 8 年（2033）	0.58%	100
第 9 年（2034）	0.58%	100
第 10 年（2035）	0.58%	100
第 11 年（2036）	1.02%	175
第 12 年（2037）	1.46%	250
第 13 年（2038）	1.46%	250
第 14 年（2039）	1.46%	250
第 15 年（2040）	44.59%	7,625
第 16 年（2041）	44.44%	7,600
合计	100.00%	17,100

3）交通银行-借款 1.71 亿元

年份	还本比例	还本金额（万元）
第 1 年（2027）	0.58%	100
第 2 年（2028）	0.58%	100
第 3 年（2029）	0.58%	100
第 4 年（2030）	0.58%	100
第 5 年（2031）	0.58%	100
第 6 年（2032）	0.58%	100
第 7 年（2033）	0.58%	100
第 8 年（2034）	0.58%	100
第 9 年（2035）	0.58%	100
第 10 年（2036）	0.58%	100
第 11 年（2037）	1.46%	250
第 12 年（2038）	1.46%	250
第 13 年（2039）	1.46%	250
第 14 年（2040）	1.46%	250
第 15 年（2041）	88.30%	15,100
合计	100.00%	17,100

本基金以项目经营产生的现金流用于对外借款本息的偿付，最终借款还本安排以本基金最终发行情况为准。

（2）还款安排对不动产项目持续稳定运营及不动产基金可供分配现金流的影响较小

本基金对外借款的还款安排对不动产项目持续稳定运营及不动产基金可供分配现金流的影响较小。其中，2026 年和 2027 年，本基金预计偿还对外借款的本金金额分别为 100 万元和 300 万元、预计偿还对外借款的利息金额分别为 1,107.02万元和 1,468.87 万元，合计占当期不动产项目 EBITDA 的比例分别为 10.17%和 11.87%，占当期可供分配金额的比例分别为 13.26%和 14.20%。整体看，不动产项目 EBITDA 及可供分配金额对借款利息的覆盖倍数较高，偿债能力较好。

自 2036 年起，本基金预计偿还对外借款的本息金额有所提高，但基于不动产项目收入预计保持稳定增长，因此对现金流的整体影响可控。同时，本基金具有完善的融资

安排及风险应对预案，例如面向市场其他同类银行引进最优贷款续贷方案，以及在现金流较为充裕的情况下可提前偿还部分银行借款本金等，充分保障基金份额持有人利益。

因此，本基金对外借款安排符合相关规定，具有完善的融资安排及风险应对预案，本基金的还款安排对不动产项目持续稳定运营及不动产基金可供分配现金流的影响较小。

5、不动产基金具有完善的融资安排及风险应对预案

本基金具有完善的融资安排及风险应对预案，可采取的融资安排包括：

（1）项目公司将通过申请续贷方式延长贷款期限，根据届时市场情况争取优惠的贷款利率；

（2）面向市场其他同类银行，引进最优贷款续贷方案，保障基金份额持有人利益；

（3）本基金还可以依法通过扩募等方式应对贷款本金偿还问题。若本基金资产负债率较高，则在扩募阶段不引入银行借款，从而可降低整体资产负债率；

（4）本不动产基金在现金流较为充裕的情况下，可提前偿还部分银行借款本金；

（5）本基金总资产被动超过基金净资产 140%的，本基金将不新增借款，基金管理人将及时向中国证监会报告相关情况及拟采取的措施等。

此外，前述外部借款所涉及的借款银行均已出具《贷款意向函》，其中说明在符合固定资产贷款贷款人贷款条件并经固定资产贷款贷款人审核批准后，在上述固定资产贷款到期后，在原贷款额度内提供项目后续续贷安排。

本基金对外借款安排的相关风险详见本招募说明书第一部分之“二、风险因素”之“（一）不动产基金的特有风险”之“3、其他与不动产基金相关的特别风险”

三、关联交易与利益冲突

（一）关联方界定

1、具有以下情形之一的法人或其他组织，为本基金的关联法人：

（1）直接或者间接持有本基金 30%以上基金份额的法人或其他组织，及其直接或间接控制的法人或其他组织；

（2）持有本基金 10%以上基金份额的法人或其他组织；

（3）基金管理人、基金托管人、计划管理人、运营管理机构及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的法人或其他组织；

（4）同一基金管理人、计划管理人管理的同类型产品，同类型产品是指投资对象与本基金投资不动产项目类型相同或相似的产品；

（5）由本基金的关联自然人直接或者间接控制的，或者由关联自然人担任董事、高级管理人员的除本基金及其控股子公司以外的法人或其他组织；

（6）根据实质重于形式原则认定的其他与本基金有特殊关系，可能导致本基金利益对其倾斜的法人或其他组织。

2、具有以下情形之一的自然人，为本基金的关联自然人：

（1）直接或者间接持有本基金 10%以上基金份额的自然人；

（2）基金管理人、计划管理人、运营管理机构、项目公司的董事、监事和高级管理人员；

（3）本条第（1）项和第（2）项所述人士的关系密切的家庭成员，包括配偶、年满 18 周岁的子女及其配偶、父母及配偶的父母、兄弟姐妹及其配偶、配偶的兄弟姐妹、子女配偶的父母；

（4）根据实质重于形式原则认定的其他与本基金有特殊关系，可能导致本基金利益对其进行倾斜的自然人。

本基金首次发行的参与机构与原始权益人不存在关联关系，参与机构的名单及基本情况详见本部分“一、本次发行参与机构的基本情况”。

（二）报告期关联交易

1、本基金初始的关联交易

根据基金运作期内关联方认定和关联交易的类型，预计本基金成立时存在的关联方及开展的关联交易情况如下表所示：

表 5-3-1：本基金成立时初始的关联交易情况

关联方名称	关联关系	关联交易内容
中金基金	中金基金为本基金的基金管理人	本基金 80%以上基金资产投资于中金公司作为资产支持证券管理人而设立的资产支持专项计划
中金公司	中金公司为本基金计划管理人及基金管理人的控股股东	本基金拟认购中金公司作为管理人设立的专项计划；中金公司（代表专项计划）受让原始权益人持有的 SPV 公司和项目公司 100%股权
温州水务、浙财资本、浙江新能、钱江水利及其同一控制下的关联方	温州水务、浙财资本、浙江新能、钱江水利为本基金的原始权益人	温州水务、浙财资本、浙江新能、钱江水利及其同一控制下的关联方参与本基金战略配售，拟认购本基金募集份额合计总额不低于 20%；本基金拟认购的专项计划受让原始权益人持有的项目公司 100%股权
温州水务及其关联方	温州水务为本基金的主要原始权益人及重要现金流提供方	最近一个完整年度温州水务关联方合计提供的现金流占不动产项目同一时期现金流总额的 64.06%，预计本基金成立后上述关联交易依然存续。
浙江珊溪水利水电运营有限责任公司	珊溪运营公司为本基金的运营管理机构	本基金拟聘请珊溪运营公司担任不动产项目的运营管理机构

2、不动产项目报告期内的重大关联交易情况

报告期内项目公司与关联方之间存在的关联交易内容如下：

（1）最近三年及一期关联交易情况

1）关联采购与销售情况

①采购商品、接受劳务

表 5-3-2：报告期内关联采购商品、接受劳务情况

关联方	关联交易内容	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
温州市水务集团有限公司工程建设分公司	修理费	26.56	212.77	130.28	58.51
温州市公用实业发展有限公司	物业管理费	104.95	496.05	365.08	58.19
温州市公用实业发展有限公司	运维服务费	34.33	162.35	132.10	18.23
温州市公用实业发展有限公司	绿化养护费	21.84	61.21	7.40	15.34
温州市公用实业发展有限公司	采购商品		44.53	70.54	
温州市公用实业发展有限公司	办公费		20.00		1.90
温州市公用实业发展有限公司	人工成本		6.56	2.10	2.71
温州市公用实业发展有限公司	租赁费				24.23
温州市公用实业发展有限公司	宣传费用				0.95

关联方	关联交易内容	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
温州市平苍引水有限公司	运维服务费				330.19
温州市自来水有限公司	检测费		34.58	32.30	15.24
温州市珊溪水源保护有限公司	服务费	18.81	18.81	18.81	18.81
温州市珊溪水源保护有限公司	采购商品		3.61	4.18	
温州市飞云经贸有限公司	安全生产费		211.67	212.06	
温州市飞云经贸有限公司	物业管理费			0.14	35.72
温州市飞云经贸有限公司	修理费	2.09	34.89	40.14	63.57
温州市飞云经贸有限公司	服务费				211.31

②出售商品、提供劳务

表 5-3-3：报告期内关联出售商品、提供劳务情况

关联方	关联交易内容	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
温州市自来水有限公司	原水供应	5,764.60	19,773.97	20,707.72	22,206.48
温州公用事业发展集团瑞安水务有限公司	原水供应	1,071.54	5,017.09	2,196.61	
温州公用事业发展集团龙港水务有限公司	原水供应	1,084.27	4,249.19	4,322.02	3,868.66
温州公用事业发展集团平阳水务有限公司昆阳自来水分公司	原水供应	785.64	3,337.20	3,212.85	2,785.57
平阳县国安引水有限公司	原水供应	263.33	892.58	1,095.69	924.00
温州公用事业发展集团苍南水务有限公司	原水供应	163.22	27.23	256.58	
瑞安市市区自来水有限公司	原水供应			1,034.41	2,695.65
瑞安市塘下供水有限公司	原水供应			1,130.61	2,347.50
瑞安市集镇供水有限公司	原水供应			102.38	141.80
苍南县平原引供水有限公司	原水供应				314.53

2）应收关联方款项

项目名称	关联方	2026 年 3 月 31 日	
		账面余额	坏账准备
应收账款	温州市自来水有限公司	14,142.38	
应收账款	温州公用事业发展集团瑞安水务有限公司	2,885.32	
应收账款	温州公用事业发展集团龙港水务有限公司	1,471.08	

项目名称	关联方	2026 年 3 月 31 日	
		账面余额	坏账准备
应收账款	温州公用事业发展集团平阳水务有限公司昆阳自来水分公司	287.34	
应收账款	平阳县国安引水有限公司	269.59	
应收账款	温州公用事业发展集团苍南水务有限公司	167.11	
预付账款	瑞安市集镇供水有限公司		

（续上表）

项目名称	关联方	2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	温州市自来水有限公司	14,579.06		8,923.04	
应收账款	温州公用事业发展集团瑞安水务有限公司	2,788.22		5,364.09	
应收账款	温州公用事业发展集团龙港水务有限公司	361.01		1,076.01	
应收账款	温州公用事业发展集团平阳水务有限公司昆阳自来水分公司	304.49		254.64	
应收账款	平阳县国安引水有限公司	188.76		275.19	
应收账款	温州公用事业发展集团苍南水务有限公司			38.62	
预付账款	瑞安市集镇供水有限公司			2.84	

（续上表）

项目名称	关联方	2023 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备
应收账款	温州市自来水有限公司	5,781.38	
应收账款	温州公用事业发展集团平阳水务有限公司昆阳自来水分公司	680.10	
应收账款	瑞安市塘下供水有限公司	634.22	
应收账款	温州公用事业发展集团龙港水务有限公司	604.49	
应收账款	平阳县国安引水有限公司	222.85	
应收账款	瑞安市市区自来水有限公司	183.52	
应收账款	瑞安市集镇供水有限公司	111.12	
应收账款	苍南县平原引供水有限公司	12.88	
预付账款	瑞安市集镇供水有限公司	2.00	
预付账款	温州公用事业发展集团平阳水务有限公司昆阳自来水分公司	0.59	

3）应付关联方款项

项目名称	关联方	2026 年 3 月 31 日	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
应付账款	温州市公用实业发展有限公司	135.56	123.20	122.51	72.04
应付账款	温州市水务集团有限公司工程建设分公司		45.55	2.91	36.64
应付账款	温州市飞云经贸有限公司		261.35	267.48	329.23
应付账款	温州市环保科技集团有限公司				31.92
应付账款	温州市珊溪水源保护有限公司	19.00			
其他应付款	温州市水务集团有限公司工程建设分公司	12.08	1.93	4.52	1.61

项目公司在报告期内产生的关联方应收款项预计将于本次发行前予以清理，涉及关联方的项目公司应付款项预计将于交割阶段完成清理。

报告期内，项目公司与其关联方之间出售商品、提供劳务的关联交易在基金存续期内会持续，其余关联交易不会持续。

（3）关联交易的合法合规性及定价公允性

根据本项目法律顾问出具的法律意见书、原始权益人及项目公司确认并经管理人核查，已就关联交易按照内部制度履行了必要的决策程序且不存在以不合理的条件对供应商实行差别待遇或者歧视待遇的情况，符合《公司法》等相关法律法规的规定及项目公司的公司章程等项目公司现行有效的内部管理制度要求，该等履行公允决策程序的关联交易定价依据充分，定价公允，与独立第三方的市场价格或收费标准无较大差异，且上述关联交易根据市场交易规则履行，交易条件不存在对交易之任何一方显失公平的情形。

此外，为规范项目公司的关联交易行为，加强项目公司关联交易管理工作，保护投资者的合法权益，提高项目公司治理水平，浙江珊溪水利水电开发有限责任公司制定了《浙江珊溪水利水电开发有限责任公司关联交易管理制度》。该制度要求公司的关联交易应遵循公平、公允、公开和诚实信用的原则，保障定价公允、决策程序合规、信息披露规范。关联交易申请由公司负责该项关联交易的职能部门提出，相关公司职能部门应将关联交易的相关材料提交公司合同审批程序，由关联交易业务对应的管理法务人员和财务人员进行关联交易审批，完成审批后关联交易方可执行。公司或子、分公司拟与公

司关联人进行关联交易的，须按照此制度的规定履行决策程序后进行。

（三）基金存续期关联交易的决策与披露

1、基金存续期关联交易的决策

（1）决策机制

关联交易开展应当符合本基金的投资目标和投资策略，遵循基金份额持有人利益优先原则，按照市场公平合理价格执行。为防范关联交易中的潜在利益冲突，有效管理关联交易风险，关联交易应根据基金管理人的章程、关联交易管理制度履行不动产基金投资决策委员会审议等内部审批程序。

基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券，或者从事其他重大关联交易的，应提交基金管理人董事会（包括 2/3 以上独立董事）审议并事先取得基金托管人同意。基金管理人董事会应至少每半年对关联交易事项进行审查。

对于本基金成立后发生的金额（连续 12 个月内累计发生金额）超过基金净资产 5%的关联交易，还需依据《基金指引》及本基金合同的约定，提交基金份额持有人大会审议。

必要时，基金管理人可就关联交易的公允性等征求会计师等中介机构的独立意见。

（2）审批的豁免

与本基金关联人进行的下列交易可以免予按照关联交易的方式进行审议，包括但不限于：

1）存在关联关系的基金份额持有人领取基金年度可供分配金额；

2）按照基金合同、托管协议等本基金文件约定支付的基金的管理费用；

3）因公共安全事件、突发政策要求等不可抗力事件导致的关联交易；

4）按照本基金基金合同、托管协议、招募说明书等本基金信息披露文件以及专项计划文件已明确约定关联交易安排而开展的其他交易。

2、基金存续期关联交易的信息披露

基金管理人应根据相关法律法规、自律规则及基金合同的规定，严格履行关联交易

的信息披露义务。

本基金拟披露的关联交易属于国家秘密、永久性商业秘密或者商业敏感信息，按照法律法规规定披露可能导致其违反法律法规、危害国家安全、引致不正当竞争、损害不动产基金和基金份额持有人权益或者误导投资者，且同时符合法律法规规定条件的，基金管理人可以向上海证券交易所申请豁免披露或者履行相关义务。

（四）利益冲突

1、利益冲突的情形

（1）主要原始权益人/运营管理机构持有的其他同类资产以及主要原始权益人/运营管理机构同时向不动产基金以外的其他机构提供同类项目运营管理服务的情形

本基金的主要原始权益人为温州市水务集团有限公司、运营管理机构为浙江珊溪水利水电运营有限责任公司。除不动产项目外，主要原始权益人和运营管理机构及/或主要原始权益人和运营管理机构同一控制下的关联方投资、持有或管理了与不动产项目存在潜在竞争关系的其他水利设施项目，为竞品项目（以下简称“竞品项目”）。

主要原始权益人和运营管理机构及其控股股东、实际控制人持有的其他同类资产情况，详见本招募说明书“第二部分 不动产项目”之“二、不动产项目经营业绩及财务状况分析”之“（三）不动产项目历史经营业绩分析”之“9、资产选取依据”。

截至本招募说明书出具之日，除不动产项目外，主要原始权益人和运营管理机构及其控股股东、实际控制人持有的水利设施项目中，泽雅水库同样为温州市区的主要供水水源，存在潜在的竞争关系。但泽雅水库为市区的应急备用水源，从定位和核心运营维度对比，其与不动产项目存在本质差异，因此，不构成直接的同业竞争关系，具体说明如下：

1）不动产项目与泽雅水库的覆盖区域不同，重合需求有限

不动产项目的总库容占温州市已建成的大型、中型水库合计库容的比重达 76.54%，供水覆盖温州市中心城区、瑞安市、平阳县、龙港市等核心县市区，服务人口近 600 万，承担温州市域近 80%的原水供应任务；而泽雅水库作为温州市区西部山区等地的唯一原水水源，以负责相应区域的供水为主，虽同时与不动产项目并线供应鹿城区和瓯海区的部分平原地带，但业务覆盖的重合区域有限，无法在不动产项目全业务覆盖区域内形

成有效替代。

2）泽雅水库供应能力不构成对不动产项目的竞争威胁

泽雅水库日设计供水能力仅约 22 万吨，目前供水规模已接近设计上限，无额外产能扩大分流规模，较难挤占不动产项目供水份额，不具备与不动产项目在相同业务领域开展市场化竞争的供应能力。

根据温州市发改委、市水利局于 2026 年 1 月发布的《关于温州市瓯江引水工程应急备用供水水源调整设计变更的批复前公示》，瓯江引水工程的城市应急备用水源，将从原本的瓯江干流调整为泽雅水库。为承担这一应急保障功能，泽雅水库固定总库容 5,713 万立方米中切出一部分单独划定为应急备用专属库容，优先保障应急库容常年蓄满、随时能用。需要特别说明的是，应急储备库容，历史上从未纳入泽雅水库的日常常规供水总量中，后续泽雅水库的水资源调配将优先保障该应急储备需求，可用于日常常规供水的水量不会增加甚至会逐步缩减。因此，无论是从政策规划导向，还是水库实际供水能力来看，泽雅水库都不具备挤占不动产项目现有供水市场份额的基础。

3）不动产项目与泽雅水库之间的关系实际为功能互补，而非竞争替代

温州公用集团已经完成全市水务一体化改革，统筹全市供水调度。从水务一体化后的温州市供水格局而言，不动产项目与泽雅水库二者为协同互补关系，而非竞争关系。泽雅水库的核心定位为应急备用水源与枯水期补充水源，其供水调度严格遵循温州市域水资源“丰枯调剂、互为备用”的统一管理原则，从流域整体安全角度看，泽雅水库的存在更多是完善温州市域供水安全保障体系，与不动产项目形成协同互补。

（2）基金管理人管理多个同类不动产基金的情形

截至本招募说明书出具之日，本基金的基金管理人不存在管理其他同类型不动产基金的情形，现阶段不存在利益冲突的情形。

（3）其他可能存在潜在利益冲突的情形等

不涉及。

2、利益冲突的防范措施

（1）与主要原始权益人/运营管理机构之间的利益冲突与风险防范

就潜在业务竞争可能引发的利益冲突风险，主要原始权益人控股股东、主要原始权

益人、运营管理机构拟采取如下风险缓释措施：

1）根据主要原始权益人控股股东就避免不动产项目同业竞争相关事项出具的承诺函：

主要原始权益人控股股东和/或主要原始权益人控股股东实际控制的关联方将平等对待主要原始权益人控股股东投资或提供运营管理服务的不动产项目和其他水利设施（含水力发电），不会故意降低本项目的实际管理标准，不会将项目公司已取得的或本应由项目公司取得的业务机会不公平地授予或提供给任何其他竞品项目，不会利用主要原始权益人控股股东的地位或利用该地位获得的信息作出不利于不动产基金而有利于其他竞品项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。

主要原始权益人控股股东和/或主要原始权益人控股股东实际控制的关联方如发现任何与不动产项目主营业务构成或可能构成直接或间接竞争关系的业务机会，将促使该业务机会按合理和公平的条款在同等条件下优先提供给不动产项目。

在不动产基金存续期间，主要原始权益人控股股东将制定或完善与同业竞争相关联的制度、规定。主要原始权益人控股股东将根据自身和/或主要原始权益人控股股东实际控制/同一控制下的关联方针对同类资产的既有管理规范和标准，严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则，以不低于主要原始权益人控股股东自身和/或主要原始权益人控股股东实际控制/同一控制下的关联方管理的其他同类资产的运营管理水平和标准督促、要求相关方按照该等标准为不动产项目提供运营管理服务，采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，充分保护不动产基金投资者的利益。

在竞品项目符合不动产基金适用法律法规要求的情况下，将给予不动产基金在同等条件下优先收购该等竞品项目的权利，并将竞品项目作为不动产基金的扩募资产。

在不动产基金的存续期间内，如因不动产项目与竞争性项目的同业竞争而发生争议，且基金管理人认为可能严重影响不动产基金投资者利益的，主要原始权益人控股股东承诺将与基金管理人积极协商解决措施。

2）根据主要原始权益人就避免不动产项目同业竞争相关事项出具的承诺函：

主要原始权益人和/或主要原始权益人实际控制的关联方将平等对待主要原始权益人投资或提供运营管理服务的不动产项目和其他水利设施（含水力发电），不会故意降低本项目的实际管理标准，不会将项目公司已取得的或本应由项目公司取得的业务机会

不公平地授予或提供给任何其他竞品项目，不会利用主要原始权益人的地位或利用该地位获得的信息作出不利于不动产基金而有利于其他竞品项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。

主要原始权益人和/或主要原始权益人实际控制的关联方如发现任何与不动产项目主营业务构成或可能构成直接或间接竞争关系的业务机会，将促使该业务机会按合理和公平的条款在同等条件下优先提供给不动产项目。

在不动产基金存续期间，主要原始权益人将制定或完善与同业竞争相关联的制度、规定。主要原始权益人将根据自身和/或主要原始权益人实际控制/同一控制下的关联方针对同类资产的既有管理规范和标准，严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则，以不低于主要原始权益人自身和/或主要原始权益人实际控制/同一控制下的关联方管理的其他同类资产的运营管理水平和标准督促、要求相关方按照该等标准为不动产项目提供运营管理服务，采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，充分保护不动产基金投资者的利益。

在竞品项目符合不动产基金适用法律法规要求的情况下，将给予不动产基金在同等条件下优先收购该等竞品项目的权利，并将竞品项目作为不动产基金的扩募资产。

在不动产基金的存续期间内，如因不动产项目与竞争性项目的同业竞争而发生争议，且基金管理人认为可能严重影响不动产基金投资者利益的，主要原始权益人承诺将与基金管理人积极协商解决措施。

3）根据运营管理机构就避免不动产项目同业竞争相关事项出具的承诺函：

运营管理机构和/或运营管理机构实际控制的关联方将平等对待运营管理机构投资或提供运营管理服务的不动产项目和其他水利设施（含水力发电），不会故意降低本项目的实际管理标准，不会将项目公司已取得的或本应由项目公司取得的业务机会不公平地授予或提供给任何其他竞品项目，不会利用运营管理机构的地位或利用该地位获得的信息作出不利于不动产基金而有利于其他竞品项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。

运营管理机构和/或运营管理机构实际控制的关联方如发现任何与不动产项目主营业务构成或可能构成直接或间接竞争关系的业务机会，将促使该业务机会按合理和公平的条款在同等条件下优先提供给不动产项目。

在不动产基金存续期间，运营管理机构将制定或完善与同业竞争相关联的制度、规定。运营管理机构将根据自身和/或运营管理机构实际控制/同一控制下的关联方针对同类资产的既有管理规范和标准，严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则，以不低于运营管理机构自身和/或运营管理机构实际控制/同一控制下的关联方管理的其他同类资产的运营管理水平和标准督促、要求相关方按照该等标准为不动产项目提供运营管理服务，采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，充分保护不动产基金投资者的利益。

在竞品项目符合不动产基金适用法律法规要求的情况下，将给予不动产基金在同等条件下优先收购该等竞品项目的权利，并将竞品项目作为不动产基金的扩募资产。

为不动产项目服务的运营团队独立于运营管理机构内部其他团队，运营管理机构承诺并保证不动产项目的运营团队的独立性。运营管理机构将积极主动采取各项保障措施，严格按照本项目《运营管理服务协议》履行各项运营管理义务，促进不动产项目持续健康平稳运营。

运营管理机构将为本项目运营管理投入足够的资金并配备充足的具有不动产项目运营经验的专业人员，以保障本项目的运营管理服务正常开展。当本项目运营管理工作与运营管理机构提供运营服务的其他项目存在人员及工作安排冲突时，优先保障本项目的运营管理工作。

在不动产基金的存续期间内，如因不动产项目与竞争性项目的同业竞争而发生争议，且基金管理人认为可能严重影响不动产基金投资者利益的，运营管理机构承诺将与基金管理人积极协商解决措施。

（2）与基金管理人之间的利益冲突与风险防范

本基金成立之时，基金管理人预计将不存在管理其他同类型不动产基金的情形，现阶段不存在利益冲突。基金管理人后续若同时管理其他投资于水利设施项目的不动产基金，如该等不动产基金的投资策略、不动产项目所在区域、不动产项目运营管理策略与本基金相同或相近的，可能与本基金在运营管理层面或投资扩募层面存在潜在利益冲突。针对潜在的利益冲突，基金管理人已制定了相关风险缓释措施。

1）基金管理人内部制度层面

基金管理人制定了《REITs 业务利益冲突管理细则》等制度，以防范本基金层面的

利益冲突风险，保障基金管理人管理的不同基金之间的公平性。针对公募 REITs 业务，基金管理人还制定了覆盖投资管理、运营管理、风险控制、尽职调查及关联交易管理的专项内部规章制度，建立了不动产基金的投资、运营及风险管理规则，以有效防范不同不动产基金之间的利益冲突。

2）不动产基金的运营管理层面

对于所管理的不同的不动产基金，基金管理人原则上聘请不同的运营管理机构或不同的运营管理实施机构负责日常运营，实操过程中的日常运营管理团队不同。各不动产项目的运营管理安排通过运营管理服务协议约定，项目公司的预算由运营管理团队拟定，并经基金管理人审批通过后方可执行，根据法律法规规定及基金合同的约定，不同的不动产基金不得相互投资或进行资金拆借。

基金管理人将严格落实风险隔离措施，将所管理的不同的不动产基金的基金财产相互隔离，并严格按照相关法律法规以及内部管理制度的规定防范利益冲突。

如未来存在可能发生的同业竞争和可能存在的利益冲突，基金管理人 REITs 投委会将讨论决定相关情形的处理方式，制定公平对待不同不动产项目的相关措施，并在定期报告中予以披露，必要情况下还会进行临时披露，接受投资者监督。

3）不动产基金的投资扩募层面

在资产交易的立项、投资以及退出决策等各主要环节，基金管理人内部制度要求存在潜在利益冲突的人员应当主动避免可能的利益冲突。若合同、交易行为中存在或可能存在利益冲突，相关人员应及时声明，并在有关决策时主动回避。就存在利益冲突的扩募收购项目，不同基金独立立项、独立尽调、独立谈判、独立决策。

基金拟扩募购入新项目时，基金管理人将依法召集基金份额持有人大会对扩募和新购入项目相关事项进行审议。如出现不同基金拟扩募购入的资产范围存在重叠的特殊情况的，基金管理人将充分披露和提示该等情况和潜在的利益冲突情形，由基金份额持有人大会进行决策。

四、基金运作

（一）基金的信息披露

1、基金披露的渠道

基金管理人、基金托管人应当在规定报刊中选择一家报刊披露本基金信息。基金管理人、基金托管人应当向中国证监会基金电子披露网站报送拟披露的基金信息，并保证相关报送信息的真实、准确、完整、及时。

基金管理人、基金托管人除依法在规定媒介上披露信息外，还可以根据需要在其他公共媒介披露信息，但是其他公共媒介不得早于规定媒介和基金上市交易的证券交易所披露信息，并且在不同媒介上披露同一信息的内容应当一致。

2、基金信息披露文件的种类

公开披露的基金信息包括：

（1）基金合同、基金招募说明书、基金托管协议、基金产品资料概要

1）基金合同是界定基金合同当事人的各项权利、义务关系，明确基金份额持有人大会召开的规则及具体程序，说明基金产品的特性等涉及基金投资者重大利益的事项的法律文件。

2）基金招募说明书应当最大限度地披露影响基金投资者决策的全部事项，说明基金认购安排、基金投资、基金产品特性、风险揭示、信息披露及基金份额持有人服务等内容。基金合同生效后，基金招募说明书的信息发生重大变更的，基金管理人应当在三个工作日内，更新基金招募说明书并登载在规定网站上；基金招募说明书其他信息发生变更的，基金管理人至少每年更新一次。基金终止运作的，基金管理人不再更新基金招募说明书。

3）基金托管协议是界定基金托管人和基金管理人在基金财产保管及基金运作监督等活动中的权利、义务关系的法律文件。

4）基金产品资料概要是基金招募说明书的摘要文件，用于向投资者提供简明的基金概要信息。基金合同生效后，基金产品资料概要的信息发生重大变更的，基金管理人应当在三个工作日内，更新基金产品资料概要，并登载在规定网站及基金销售机构网站或营业网点；基金产品资料概要其他信息发生变更的，基金管理人至少每年更新一次。

基金终止运作的，基金管理人不再更新基金产品资料概要。

5）基金募集申请经中国证监会注册后，基金管理人在基金份额发售的三日前，将基金份额发售公告、基金招募说明书提示性公告、基金合同提示性公告登载在规定媒介上；将基金份额发售公告、基金招募说明书、基金产品资料概要、基金合同和基金托管协议登载在规定网站上，并将基金产品资料概要登载在基金销售机构网站或营业网点；基金托管人应当同时将基金合同、基金托管协议登载在网站上。

（2）基金发售方案、询价公告

基金管理人应当就本基金发售、询价的具体事宜编制基金发售方案及询价公告，上海证券交易所对发售申请无异议的，连同基金合同、招募说明书及产品资料概要登载于规定媒介。

（3）基金份额发售公告

基金管理人应当就基金份额发售的具体事宜编制基金份额发售公告，并在基金份额发售首日的 3 日前登载于规定媒介上。

（4）基金合同生效公告

基金管理人应当在基金合同生效的次日（若遇法定节假日规定报刊休刊，则顺延至法定节假日后首个出报日，下同）在规定媒介上登载基金合同生效公告。

（5）基金份额上市交易公告书

本基金基金份额获准在上海证券交易所上市交易的，基金管理人应当在基金份额上市交易的 3 个工作日前，将基金份额上市交易公告书登载于规定媒介上，并将上市交易公告书提示性公告登载于规定媒介上。

（6）基金定期报告，包括基金年度报告、基金中期报告和基金季度报告

基金管理人应当在每年结束之日起三个月内，编制完成基金年度报告，将年度报告正文登载于规定网站上，并将年度提示性报告登载在规定报刊上。基金年度报告中的财务会计报告应当经过符合《证券法》规定的会计师事务所审计。

基金管理人应当在上半年结束之日起两个月内，编制完成基金中期报告，将中期报告登载在规定网站上，并将中期报告提示性公告登载在规定报刊上。

基金管理人应当在季度结束之日起 15 个工作日内，编制完成基金季度报告，将季度报告登载在规定网站上，并将季度报告提示性公告登载在规定报刊上。

基金管理人应当按照法律法规及中国证监会相关规定，编制并披露基金定期报告，内容包括：

a）基金产品概况及主要财务指标。季度报告主要财务指标包括基金本期收入、本期净利润、本期经营活动产生的现金流量、本期可供分配金额和单位可供分配金额及计算过程、本期及过往实际分配金额（如有）和单位实际分配金额（如有）等；中期报告和年度报告主要财务指标除前述指标外还应当包括期末基金总资产、期末基金净资产、期末基金份额净值、基金总资产占基金净资产比例等，年度报告需说明实际可供分配金额与测算可供分配金额差异情况（如有）；

b）基金所持有的不动产项目明细及相关运营情况；

c）基金财务报告及不动产项目财务状况、业绩表现、未来展望情况；

d）基金所持有的不动产项目现金流归集、管理、使用及变化情况，如单一客户占比较高的，应当说明该收入的公允性和稳定性；

e）基金所持有的项目公司对外借入款项及使用情况，包括不符合《基金指引》借款要求的情况说明；

f）不动产基金与专项计划管理人和托管人、运营管理机构等履职情况；

g）不动产基金与专项计划管理人、托管人及其他参与机构费用收取情况；

h）报告期内购入或出售不动产项目情况；

i）关联关系、报告期内发生的关联交易及相关利益冲突防范措施；

j）报告期内基金份额持有人结构变化情况，并说明关联方持有不动产基金份额及变化情况；

k）可能影响投资者决策的其他重要信息。

基金季度报告披露内容可不包括前款第 c）、f）、i）、j）项，基金年度报告应当载有年度审计报告和评估报告。

基金信息披露文件涉及评估报告相关事项的，应在显著位置特别声明相关评估结果

不代表不动产资产的真实市场价值，也不代表不动产资产能够按照评估结果进行转让。

基金管理人应当按照法律法规、企业会计准则及中国证监会相关规定进行资产负债确认计量，编制不动产基金中期与年度合并及单独财务报表，财务报表至少包括资产负债表、利润表、现金流量表、所有者权益变动表及报表附注。

基金合同生效不足 2 个月的，基金管理人可以不编制当期季度报告、中期报告或者年度报告。

（7）临时报告

本基金发生重大事件，有关信息披露义务人应当在 2 日内编制临时报告书，并登载在规定报刊和规定网站上。

前款所称重大事件，是指可能对基金份额持有人权益或者基金份额的价格产生重大影响的下列事件：

1）基金份额持有人大会的召开及决定的事项；

2）基金终止上市交易、基金合同终止、基金清算；

3）基金扩募、延长基金合同期限；

4）转换基金运作方式、基金合并；

5）更换基金管理人、基金托管人、基金份额登记机构，更换会计师事务所、律师事务所、评估机构、运营管理机构等专业服务机构；

6）基金管理人委托基金服务机构代为办理基金的份额登记、核算、估值等事项，基金托管人委托基金服务机构代为办理基金的核算、估值、复核等事项；

7）基金管理人、基金托管人的法定名称、住所发生变更；

8)基金管理人变更持有百分之五以上股权的股东、变更基金管理人的实际控制人；

9）基金份额回拨、基金中止发售、基金募集期延长或提前结束募集；

10）基金管理人高级管理人员、基金经理和基金托管人专门基金托管部门负责人发生变动；

11）基金管理人的董事在最近 12 个月内变更超过百分之五十，基金管理人、基金托管人专门基金托管部门的主要业务人员在最近 12 个月内变动超过百分之三十；

12）涉及基金财产、基金管理业务、基金托管业务的诉讼或仲裁；

13）基金管理人或其高级管理人员、基金经理因基金管理业务相关行为受到严重行政处罚、刑事处罚，基金托管人或其专门基金托管部门负责人因基金托管业务相关行为受到严重行政处罚、刑事处罚；

14）基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券，或者从事其它重大关联交易事项，中国证监会另有规定的情形除外；

15）基金收益分配事项；

16）管理费用、托管费用等费用计提标准、计提方式和费率发生变更；

17）基金推出新业务或服务；

18）不动产基金交易价格发生较大波动、基金停复牌；

19）基金持有的项目公司对外借入款项或者基金总资产被动超过基金净资产 140%；

20）金额占基金净资产 10%及以上的交易；

21）金额占基金净资产 10%及以上的损失；

22）不动产项目购入或出售；

23）不动产项目运营情况、现金流或产生现金流能力发生重大变化，项目公司、运营管理机构发生重大变化；

24）基金管理人、计划管理人发生重大变化或者管理不动产基金的主要负责人员发生变动；

25）基金管理人、基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、项目公司、运营管理机构等涉及重大诉讼或者仲裁；

26）原始权益人或其同一控制下的关联方卖出战略配售取得的基金份额；

27）出现可能对基金份额价格产生误导性影响或者引起较大波动，以及可能损害基金份额持有人权益的传闻或者报道；

28）出现要约收购情形时；

29）发生以下第（12）项约定需进行权益变动公告的情形；

30)中国证监会规定以及可能对基金份额持有人权益或者基金份额的价格产生重大影响的其他事项。

（8）澄清公告

在基金合同存续期限内，任何公共媒介中出现的或者在市场上流传的消息可能对基金份额价格产生误导性影响或者引起较大波动以及可能损害基金份额持有人权益的，相关信息披露义务人知悉后应当立即对该消息进行公开澄清并将有关情况立即报告基金上市交易的证券交易所。

（9）基金份额持有人大会决议

基金份额持有人大会决定的事项，应当依法报中国证监会备案，并予以公告。

（10）战略配售份额解除限售的公告

战略投资者持有的不动产基金战略配售份额符合解除限售条件的，基金管理人应当在不晚于限售解除日 5 日前披露不动产基金基本情况、解除限售份额的基本情况、解除限售的依据、本次解除限售后剩余的限售份额情况、未来解除限售安排、律师的核查意见（如有）、对基金份额持有人权益的影响分析，并提示相应风险（如有）。基金管理人应当于限售解除日前 1 周内披露 2 次提示性公告，说明解禁具体安排、不动产项目主要经营业绩，并提示解禁相应风险（如有）。

（11）清算报告

基金合同出现终止情形的，基金管理人应当依法组织基金财产清算小组对基金财产进行清算并作出清算报告。基金财产清算小组应当将清算报告登载在规定网站上，并将清算报告提示性公告登载在规定报刊上。

（12）权益变动公告

本基金发生下述权益变动情形，有关信息披露义务人应进行公告：

1）投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到本基金份额的 10%时，应当在该事实发生之日起 3 日内编制权益变动报告书，通知基金管理人，并予公告；

2）投资者及其一致行动人在拥有权益的基金份额达到本基金份额的 10%后，通过

上海证券交易所交易拥有权益的基金份额占本基金的基金份额的比例每增加或者减少5%时，应当在该事实发生之日起 3 日内编制权益变动报告书，通知基金管理人，并予公告；

3）投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到或者超过本基金份额的 10%但未达到 30%的，应当参照《上市公司收购管理办法》第十六条规定编制权益变动报告书；

4）投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到或者超过本基金份额的 30%但未超过 50%的，应当参照《上市公司收购管理办法》第十七条规定编制权益变动报告书；

5）投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到本基金份额的 50%时，继续增持本基金份额的，应当参照《上市公司收购管理办法》以及其他有关上市公司收购及股份权益变动的有关规定，采取要约方式进行并履行相应的程序或者义务，但符合《上交所不动产基金业务办法》规定情形的可免除发出要约；被收购不动产基金的基金管理人应当参照《上市公司收购管理办法》的规定，编制并公告管理人报告书，聘请独立财务顾问出具专业意见并予公告（如按相关规定及监管要求需要）。

（13）中国证监会规定的其他信息。

3、披露时间和披露形式

本基金信息披露义务人应当在中国证监会规定时间内，将应予披露的基金信息通过符合中国证监会规定条件的用以进行信息披露的媒介披露，并保证基金投资者能够按照基金合同约定的时间和方式查阅或者复制公开披露的信息资料。

4、信息披露文件的存放与查阅

依法必须披露的信息发布后，基金管理人、基金托管人应当按照相关法律法规规定将信息置备于各自住所、基金上市交易的证券交易所，供社会公众查阅、复制。基金管理人和基金托管人应保证文本的内容与所公告的内容完全一致。

（二）基金合同及托管协议相关情况

1、基金的募集

本基金由基金管理人按照《基金法》《公募基金运作办法》《销售办法》《基金指引》、基金合同及其他有关规定募集，募集申请于【】年【】月【】日经中国证监会证监许可〔【】〕【】号文注册。

具体发售方案以本基金的基金份额发售公告为准，请投资人就发售和认购事宜仔细阅读本基金的基金份额发售公告。

投资人在募集期内可以多次认购基金份额，基金份额的认购费按每笔基金份额认购申请单独计算。本基金的场外认购费率如下：

表 5-4-1：认购费率

单笔认购金额（M）	认购费率
M<500 万元	0.30%
M≥500 万元	1,000 元/笔

对于网下投资者和战略投资者，本基金不收取认购费。基金份额的场内认购费率由基金销售机构参照场外认购费率执行。本基金的认购费用应在投资人认购基金份额时收取。基金认购费用不列入基金财产，主要用于基金的市场推广、销售、登记结算等募集期间发生的各项费用。

基金管理人聘请中金公司担任本基金的财务顾问，受托办理本基金的基金份额发售的路演推介、询价、定价、配售等相关业务活动。

2、基金合同的生效

本基金募集期限届满时，同时满足下述情形，本基金达到备案条件：

（1）基金份额总额不低于准予注册规模的 80%；

（2）募集资金规模达到 2 亿元且基金认购人数不少于 1,000 人；

（3）原始权益人或其同一控制下的关联方按规定参与战略配售；

（4）扣除战略配售部分后，向网下投资者发售比例不低于本次公开发售数量的 70%；

（5）无导致基金募集失败的其他情形。

基金募集期届满或基金管理人依据法律法规及招募说明书可以决定停止基金发售，并在 10 日内聘请法定验资机构验资，自收到验资报告之日起 10 日内，向中国证监会办理基金备案手续。

基金募集达到基金备案条件的，自基金管理人办理完毕基金备案手续并取得中国证监会书面确认之日起，基金合同生效；否则基金合同不生效。基金管理人在收到中国证

监会确认文件的次日对基金合同生效事宜予以公告。基金管理人应将基金募集期间募集的资金存入专门账户，在基金募集行为结束前，任何人不得动用。

3、基金份额的交易

（1）上市交易的地点与时间

本基金拟上市的场所为上海证券交易所。在符合上市条件的前提下，基金管理人可依据《上交所基金上市规则》，向上海证券交易所申请本基金份额上市交易。

在确定上市交易的时间后，基金管理人应依据法律法规规定在规定媒介刊登基金份额上市交易公告书。

（2）上市交易的规则

本基金上市交易遵循《上海证券交易所交易规则》《上交所基金上市规则》《上交所不动产基金业务办法》等相关规定。

基金份额上市交易后，投资者使用场内证券账户认购的基金份额，可直接参与上海证券交易所场内交易；使用场外基金账户认购的基金份额，可通过办理跨系统转托管业务参与上海证券交易所场内交易或直接参与相关平台交易，具体可根据上海证券交易所、登记机构相关规则办理。

本基金上市期间，基金管理人选定做市商为不动产基金提供双边报价等服务的，基金管理人及做市商开展基金做市服务业务按照上海证券交易所相关业务规则执行。

基金管理人、财务顾问可以根据不动产基金路演情况，合理审慎约定上市特定期限内网下投资者可以交易的份额比例。

（3）上市交易的费用

本基金上市交易的费用按照上海证券交易所的有关规定办理。

（4）上市交易的行情揭示

本基金在上海证券交易所上市交易，交易行情通过行情发布系统揭示。

（5）上市交易的停复牌和终止上市

本基金的停复牌和终止上市按照相关法律法规、中国证监会及上海证券交易所的相关规定执行。具体情况见基金管理人届时相关公告。

（6）不动产基金所采用的交易、结算方式

不动产基金可以采用竞价、大宗、报价、询价、指定对手方和协议交易等上海证券交易所认可的交易方式进行交易。

除《上交所不动产基金业务办法》另有规定外，不动产基金采用竞价及大宗交易的，具体的委托、申报、成交、交易时间等事宜应当适用上海证券交易所基金交易的相关规定。

不动产基金交易实行价格涨跌幅限制，不动产基金上市首日涨跌幅限制比例为 30%，非上市首日涨跌幅限制比例为 10%，上海证券交易所另有规定的除外。

不动产基金涨跌幅价格的计算公式为：涨跌幅价格＝前收盘价×（1±涨跌幅比例）

不动产基金采用竞价交易的，单笔申报的最大数量应当不超过 1 亿份；不动产基金采用询价和大宗交易的，单笔申报数量应当为 1,000 份或者其整数倍。

不动产基金申报价格最小变动单位为 0.001 元。

不动产基金的基金份额上市交易时产生的费用，由基金份额持有人依法缴纳。

本基金结算方式根据《中国证券登记结算有限责任公司公开募集不动产投资信托基金登记结算业务实施细则（试行）》及其他有关规定执行。中国证券登记结算有限责任公司为本基金的交易提供多边净额清算、逐笔全额结算等结算服务。

4、基金的投资

（1）投资目标

本基金主要资产投资于不动产资产支持证券并持有其全部份额，通过不动产资产支持证券、项目公司等载体穿透取得不动产项目完全所有权或经营权利。本基金通过主动的投资管理和运营管理，提升不动产项目的运营收益水平，力争为基金份额持有人提供稳定的收益分配及长期可持续的收益分配增长，并争取提升不动产项目价值。

（2）投资范围及比例

本基金投资范围包括不动产资产支持证券，国债、央行票据、地方政府债、政策性金融债，信用评级为 AAA 的债券（包括企业债、公司债、政府支持机构债、中期票据、短期融资券（含超短期融资券）、非政策性金融债、公开发行的次级债、可分离交易可

转债的纯债部分等），货币市场工具（包括现金、期限在 1 年以内（含 1 年）的银行存款、债券回购、同业存单及中国证监会、中国人民银行认可的其它具有良好流动性的货币市场工具），以及法律法规或中国证监会允许不动产投资信托基金投资的其他金融工具。其中，基金初始设立/扩募时的基金资产在扣除必要的预留资金后全部用于投资不动产资产支持证券，预留资金包括但不限于基金上市费用、信息披露费、登记机构服务费、基金的证券交易费、银行汇划费用、相关账户的开户及维护费用等必要费用，具体金额以基金管理人的计算为准。

本基金不投资股票（含存托凭证），也不投资于可转换债券（可分离交易可转债的纯债部分除外）、可交换债券。

如本基金投资的信用评级为 AAA 级的债券因评级下调导致不符合投资范围的，基金管理人应当在 60 个工作日内调整。

本基金投资于不动产资产支持证券的比例不低于基金资产的 80%，但因不动产项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成不动产项目购入、资产支持证券或不动产资产公允价值变动、资产支持证券收益分配及中国证监会认可的其他因素致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的不属于违反投资比例限制；因除上述原因以外的其他原因导致不满足上述比例限制的，基金管理人应在 60 个工作日内调整。

本基金运作期间，如出现基金合同约定以外的其他情形，导致本基金投资比例不符合投资比例要求的，为保护基金份额持有人利益，经与基金托管人协商一致并履行适当程序后，基金管理人应尽快采取措施使本基金符合相关投资比例要求。

如法律法规或监管机构以后允许不动产基金投资其他品种，或对前述投资比例要求进行变更的，基金管理人在履行适当程序后，可以进行相应调整。

（3）投资策略

1）不动产项目投资策略

A.初始基金资产投资策略

基金合同生效后，本基金将扣除相关预留费用后的全部初始基金资产投资不动产资产支持证券并持有其全部份额。本基金通过该资产支持证券投资于项目公司，穿透取得项目公司持有的不动产资产的完全所有权或经营权利。前述投资方案、不动产项目具体

情况等详见本招募说明书“第二部分 不动产项目”。

B.运营管理策略

本基金管理人将主动履行不动产项目运营管理职责，并聘请具备水利水电不动产运营管理经验的运营管理机构根据基金合同、《运营管理服务协议》的约定承担部分不动产项目运营管理职责。本基金关于不动产项目的具体运营管理安排详见本招募说明书。

C.资产收购策略

基金合同生效后，本着基金份额持有人利益最大化原则，结合本基金运营管理情况，基金管理人将积极开展研究、尽职调查并借助运营管理机构项目资源，积极挖掘并新增收购符合国家重大战略、宏观调控政策、产业政策、固定资产投资管理法规制度的优质、具有稳定现金流的水利基础设施类不动产项目。在依法合规的前提下，基金管理人聘请的运营管理机构可协助、配合制定不动产项目收购方案。

D.维修改造策略

基金合同生效后，将视情况对水利基础设施资产进行维修改造，维持水利基础设施资产硬件标准，提供有竞争力的服务。在依法合规的前提下，基金管理人聘请的运营管理机构可负责实施不动产项目的维修改造方案。相关维修改造事项应提交基金份额持有人大会审议的，将根据基金合同约定提请基金份额持有人大会审议。

E.出售及处置策略

本着维护基金份额持有人合法权益的原则，结合市场环境及不动产项目运营情况，基金管理人按照法律法规要求安排项目处置相关事项。在依法合规的前提下，基金管理人聘请的运营管理机构可协助、配合制定不动产项目出售方案。

根据本基金交易安排，在不动产项目原水费经营收益权及/或电费经营收益权经营期届满日当日及以后，由原始权益人无偿受让项目公司的 100%股权。

若原始权益人放弃无偿受让项目公司的 100%股权的权利，则由基金管理人（代表不动产基金）按照市场化原则对项目公司股权及/或不动产资产进行处置，处置所得收入归属于不动产基金与基金份额持有人。

若原始权益人选择无偿受让项目公司 100%股权，原始权益人应配合办理相关移交手续。

F.对外借款策略

本基金直接或间接对外借入款项的，应当遵循基金份额持有人利益优先原则，不得依赖外部增信，借款用途限于不动产项目日常运营、维修改造、项目收购等，且基金总资产不得超过基金净资产的 140%。其中，用于不动产项目收购的借款应当遵守基金合同关于借款的条件和限制。

2）债券及货币市场工具的投资策略

本基金投资资产支持专项计划前的基金财产以及投资资产支持专项计划后的剩余基金财产、获得资产支持专项计划收益分配资金、出售不动产项目获得的资金等，将主要投资于利率债、AAA 级信用债及货币市场工具等，在保障基金财产安全性的前提下，本基金将对整体固定收益组合久期做严格管理和匹配。

（4）投资限制

1）组合限制

本基金的投资组合应遵循以下限制：

A.本基金投资于不动产资产支持证券的比例不低于基金资产的 80%，但因不动产项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成不动产项目购入、不动产资产支持证券或不动产资产公允价值变动、不动产资产支持证券收益分配及中国证监会认可的其他因素致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的不属于违反投资比例限制；因除上述原因以外的其他原因导致不满足上述比例限制的，基金管理人应在 60 个工作日内调整；

B.本基金除投资不动产资产支持证券外的基金财产，应满足下述条件：

i）除基金合同另有约定外，本基金持有一家公司发行的证券，其市值不超过基金资产净值的 10%；

ii）除基金合同另有约定外，本基金管理人管理的全部基金持有一家公司发行的证券，不超过该证券的 10%；

C.进入全国银行间同业市场进行债券回购的最长期限为 1 年，债券回购到期后不得展期；

D.本基金直接或间接对外借入款项，应当遵循基金份额持有人利益优先原则，不得

依赖外部增信，借款用途限于不动产项目日常运营、维修改造、项目收购等，且基金总资产不得超过基金净资产的 140%；不动产基金总资产被动超过基金净资产 140%的，本基金不得新增借款，基金管理人应当及时向中国证监会报告相关情况及拟采取的措施等；

E.本基金与私募类证券资管产品及中国证监会认定的其他主体为交易对手开展逆回购交易的，可接受质押品的资质要求应当与基金合同约定的投资范围保持一致；

F.法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他投资限制。

因证券市场波动、证券发行人合并、基金规模变动等基金管理人之外的因素致使基金投资比例不符合上述 B 中规定的投资比例的，基金管理人应当在 10 个交易日内进行调整，但中国证监会规定的特殊情形除外。

基金管理人应当自基金合同生效之日起 6 个月内使基金的投资组合比例符合基金合同的有关约定。在上述期间内，本基金的投资范围、投资策略应当符合基金合同的约定。基金托管人对基金的投资的监督与检查自基金合同生效之日起开始。

本基金运作期间，如出现基金合同约定以外的其他情形，导致本基金投资比例不符合投资比例要求的，为保护基金份额持有人利益，经与基金托管人协商一致并履行适当程序后，基金管理人应尽快采取措施使本基金符合相关投资比例要求。

法律法规或监管部门取消或变更上述限制，如适用于本基金，基金管理人在履行适当程序后，则本基金投资不再受相关限制或以变更后的规定为准，但须提前公告，无需经基金份额持有人大会审议。如本基金增加投资品种，投资限制以法律法规和中国证监会的规定为准。

2）禁止行为

为维护基金份额持有人的合法权益，基金财产不得用于下列投资或者活动：

A.承销证券；

B.违反规定向他人贷款或者提供担保；

C.从事承担无限责任的投资；

D.买卖其他基金份额，但是中国证监会另有规定的除外；

E.向其基金管理人、基金托管人出资；

F.从事内幕交易、操纵证券交易价格及其他不正当的证券交易活动；

G.法律、行政法规和中国证监会规定禁止的其他活动。

基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券，或者从事其他重大关联交易的，应当符合基金的投资目标和投资策略，遵循基金份额持有人利益优先原则，防范利益冲突，建立健全内部审批机制和评估机制，按照市场公平合理价格执行。关于本基金参与关联交易的相关要求参见基金合同“利益冲突及关联交易”章节。

法律、行政法规或监管部门取消或变更上述禁止性规定，如适用于本基金，基金管理人在履行适当程序后，则本基金投资不再受相关限制或以变更后的规定为准。

（5）借款限制

本基金直接或间接对外借入款项，应当遵循基金份额持有人利益优先原则，不得依赖外部增信，借款用途限于不动产项目日常运营、维修改造、项目收购等，且基金总资产不得超过基金净资产的 140%。其中，用于不动产项目收购的借款应当符合下列条件：

1）借款金额不得超过基金净资产的 20%；

2）本基金运作稳健，未发生重大法律、财务、经营等风险；

3）本基金已持不动产和拟收购不动产相关资产变现能力较强且可以分拆转让以满足偿还借款要求，偿付安排不影响基金持续稳定运作；

4）本基金可支配现金流足以支付已借款和拟借款本息支出，并能保障基金分红稳定性；

5）本基金具有完善的融资安排及风险应对预案；

6）中国证监会规定的其他要求。

本基金总资产被动超过基金净资产 140%的，基金不得新增借款，基金管理人应当及时向中国证监会报告相关情况及拟采取的措施等。

（6）业绩比较基准

本基金暂不设立业绩比较基准。

如果相关法律法规发生变化，或者有更权威的、更能为市场普遍接受的业绩比较基

准推出，经基金管理人与基金托管人协商，本基金可以在按照监管部门要求履行适当程序后增加或变更业绩比较基准并及时在规定媒介上公告，无需召开基金份额持有人大会。

（7）风险收益特征

本基金为公开募集不动产投资信托基金（REITs），在基金合同存续期内通过资产支持证券和项目公司等载体穿透取得不动产项目完全所有权或经营权利，通过积极运营管理以获取不动产项目收费等稳定现金流。一般市场情况下，本基金预期风险收益低于股票型基金，高于债券型基金、货币市场基金。

（8）基金管理人代表基金行使相关权利的处理原则及方法

1）基金管理人按照国家有关规定代表基金独立行使股东、债权人等相关权利，保护基金份额持有人的利益；

2）有利于基金财产的安全与增值；

3）不通过关联交易为自身、雇员、授权代理人或任何存在利害关系的第三人牟取任何不当利益。

5、基金的财产

（1）基金资产总值/基金总资产

基金资产总值/基金总资产是指基金拥有的不动产资产支持证券（包含应纳入合并范围的各会计主体所拥有的资产）、其他各类证券、银行存款本息和基金应收款项以及其他投资所形成的价值总和，即基金合并财务报表层面计量的总资产。

（2）基金资产净值/基金净资产

基金资产净值/基金净资产是指基金总资产减去基金负债后的价值，即基金合并财务报表层面计量的净资产。

（3）基金财产的账户

基金托管人根据相关法律法规、规范性文件为本基金开立资金账户、证券账户以及投资所需的其他专用账户。开立的基金专用账户与基金管理人、基金托管人、运营管理机构、基金销售机构和基金登记机构自有的财产账户以及其他基金财产账户相独立。

本不动产基金涉及的相关账户各层级账户的设置、使用和监管，请参见本基金招募

说明书“第四部分 治理机制与运营管理安排”之“二、运营管理安排”之“（四）资金流转”。

（4）基金财产的保管和处分

本基金财产独立于基金份额持有人、基金管理人、基金托管人、计划管理人、计划托管人、运营管理机构及其他参与机构的固有财产，并由基金托管人保管。基金份额持有人、基金管理人、基金托管人、计划管理人、计划托管人、运营管理机构及其他参与机构以其自有的财产承担其自身的法律责任，其债权人不得对本基金财产行使请求冻结、扣押或其他权利。除依法律法规和基金合同的规定处分外，基金财产不得被处分。

基金管理人、基金托管人因基金财产的管理、运用或者其他情形而取得的财产和收益，归入基金财产。

基金管理人、基金托管人、计划管理人、计划托管人、运营管理机构及其他参与机构因依法解散、被依法撤销或者被依法宣告破产等原因进行清算的，基金财产不属于其清算财产。

本基金的债权，不得与基金份额持有人、基金管理人、基金托管人、计划管理人、计划托管人、运营管理机构及其他参与机构的固有资产产生的债务相互抵销。基金管理人管理运作不同基金的基金财产所产生的债权债务不得相互抵销；基金托管人托管的不同基金的基金财产所产生的债权债务不得相互抵销。非因基金财产本身承担的债务，不得对基金财产强制执行。

（5）不动产项目的处置安排

1）基金合同存续期间的处置

本着维护基金份额持有人合法权益的原则，结合市场环境及不动产项目运营情况，基金管理人将适时制定不动产项目出售方案并组织实施。在依法合规的前提下，基金管理人聘请的运营管理机构应协助、配合制定不动产项目出售方案。

经基金份额持有人大会决议，可以对金额（指连续 12 个月内累计发生金额）超过基金净资产 20%的不动产项目进行出售（如本基金投资于多个不动产项目的，可以对不动产项目中的一个或多个项目进行出售，下同）。基金管理人应按照基金份额持有人大会确定的出售方案出售相应的不动产项目，并按照基金份额持有人大会确定的用途使用不动产项目出售所得收入。

对于金额（指连续 12 个月内累计发生金额）不超过基金净资产 20%的不动产项目或其他根据法律法规规定基金管理人有权自行决定不动产项目的出售而无需召开基金份额持有人大会决议的，基金管理人有权为了基金份额持有人的利益决定对不动产项目中的一个或多个项目进行出售、决定出售所得收入用途等事项。

2）基金合同终止情形下的处置

出现基金合同约定的基金合同终止事由的，如本基金持有的不动产项目尚未变现的，基金管理人应当及时对不动产项目进行处置。

不动产项目的处置安排详见本节“11、基金的终止与清算”。

6、新购入不动产项目及不动产基金扩募

（1）新购入不动产项目的条件

在符合法律法规、监管机构、业务规则的相关规定的情况下，本基金在新购入不动产项目时应当符合下列条件：

1）符合《基金法》、《公募基金运作办法》、《基础设施基金指引》、《上交所基础设施基金业务办法》及相关规定的要求；

2）不动产基金投资运作稳健，上市之日至提交基金变更注册申请之日原则上满 6 个月，治理结构健全，不存在运营管理混乱、内部控制和风险管理制度无法得到有效执行、财务状况恶化等重大经营风险；

3）会计基础工作规范，最近 1 年财务报表的编制和披露符合企业会计准则或者有关信息披露规则的规定，最近 1 年财务会计报告未被出具否定意见或者无法表示意见的审计报告；最近 1 年财务会计报告被出具保留意见审计报告的，保留意见所涉及事项对基金的重大不利影响已经消除；

4）中国证监会和上海证券交易所规定的其他条件。

（2）新购入不动产项目与扩募程序

本基金新购入不动产项目的，可以单独或同时以留存资金、对外借款或者扩募资金等作为资金来源。基金管理人应当遵循公平、公正、基金份额持有人利益优先的原则，在有效保障基金可供分配现金流充裕性及分红稳定性前提下，合理确定拟购入不动产项目的资金来源，按照规定履行必要决策程序。

1）初步磋商

基金管理人与交易对方就不动产项目购入进行初步磋商时，应当立即采取必要且充分的保密措施，制定严格有效的保密制度，限定相关敏感信息的知悉范围。基金管理人及交易对方聘请专业机构的，应当立即与所聘请专业机构签署保密协议。基金管理人披露拟购入不动产项目的决定前，相关信息已在媒体上传播或者不动产基金交易出现异常波动的，基金管理人应当立即将有关计划、方案或者相关事项的现状以及相关进展情况和风险因素等予以公告，并按照有关信息披露规则办理其他相关事宜。

2）尽职调查

基金管理人应当按照《基金指引》等相关规定对拟购入的不动产项目进行全面尽职调查，基金管理人可以与资产支持证券管理人联合开展尽职调查，必要时还可以聘请财务顾问开展尽职调查，尽职调查要求与不动产基金首次发售要求一致。

基金管理人或其关联方与新购入不动产项目原始权益人存在关联关系，或享有不动产权益时，应当聘请第三方财务顾问独立开展尽职调查，并出具财务顾问报告。

涉及新设立不动产资产支持专项计划和发行不动产资产支持证券的，基金管理人应当与不动产资产支持证券管理人协商确定不动产资产支持专项计划设立、不动产资产支持证券发行等相关事宜，确保基金变更注册、扩募（如有）、投资运作与资产支持证券设立、发行之间有效衔接。

基金管理人应当聘请符合法律法规规定的律师事务所、评估机构、会计师事务所等专业机构就新购入不动产项目出具意见。

3）基金管理人决策

基金管理人应当在作出拟购入不动产项目决定前履行必要内部决策程序，并于作出拟购入不动产项目决定后 2 日内披露临时公告，同时披露拟购入不动产项目的决定、产品变更方案、扩募方案（如有）等。

4）向中国证监会、上交所同时提交申请文件，召开基金份额持有人大会

基金管理人依法作出拟购入不动产项目决定的，应当履行中国证监会变更注册、上交所不动产基金产品变更和不动产资产支持证券相关申请确认程序（以下简称“变更注册程序”）。对于不动产项目交易金额超过基金净资产 20%的或者涉及扩募安排的，基

金管理人应当在履行变更注册程序后提交基金份额持有人大会批准。基金管理人就拟购入不动产项目召开基金份额持有人大会的，不动产基金应当自基金份额持有人大会召开之日（以现场方式召开的）或者基金份额持有人大会计票之日（以通讯方式召开的）开市起停牌，至基金份额持有人大会决议生效公告日复牌（如公告日为非交易日，公告后第一个交易日复牌）。

基金管理人首次发布拟购入不动产项目决议公告至提交基金变更注册申请之前，应当及时披露重大进展或者重大变化，并在定期报告中披露进展情况。

基金管理人向中国证监会申请不动产基金产品变更注册的，基金管理人和资产支持证券管理人应当同时向上交所提交不动产基金产品变更申请和不动产资产支持证券相关申请，以及《上交所不动产基金业务办法》第十二条、第五十二条规定的申请文件，上交所认可的情形除外。基金管理人应当同时披露提交基金产品变更申请的公告及相关申请文件。

5）其他

经履行适当程序后，基金管理人将发布基金份额扩募公告。

本基金扩募的，可以向不特定对象发售，也可以向特定对象发售（以下简称“定向扩募”）。向不特定对象发售包括向原不动产基金持有人配售份额（以下简称“向原持有人配售”）和向不特定对象募集（以下简称“公开扩募”）。

（3）扩募定价原则、定价方法

1）向原持有人配售

基金管理人、财务顾问（如有）应当遵循基金份额持有人利益优先的原则，根据不动产基金二级市场交易价格和新购入不动产项目的市场价值等有关因素，合理确定配售价格。

2）公开扩募

基金管理人、财务顾问（如有）应当遵循基金份额持有人利益优先的原则，根据不动产基金二级市场交易价格和新购入不动产项目的市场价值等有关因素，合理确定公开扩募的发售价格。公开扩募的发售价格应当不低于发售阶段公告招募说明书前 20 个交易日或者前 1 个交易日的不动产基金交易均价。

3）定向扩募

1.定向扩募的发售价格应当不低于定价基准日前 20 个交易日不动产基金交易均价的 90%。

2.定向扩募的定价基准日为基金发售期首日。基金份额持有人大会决议提前确定全部发售对象，且发售对象属于下列情形之一的，定价基准日可以为当次扩募的基金产品变更草案公告日、基金份额持有人大会决议公告日或者发售期首日：

A.持有份额超过 20%的第一大不动产基金持有人或者通过认购本次发售份额成为持有份额超过 20%的第一大不动产基金持有人的投资者；

B.拟购入不动产项目的原始权益人或者其同一控制下的关联方；

C.通过当次扩募拟引入的专业机构投资者。

3.定向扩募的发售对象属于“新购入不动产项目的原始权益人或者其同一控制下的关联方”以外的情形的，基金管理人、财务顾问（如有）应当以竞价方式确定发售价格和发售对象。基金份额持有人大会决议确定部分发售对象的，确定的发售对象不得参与竞价，且应当接受竞价结果，并明确在通过竞价方式未能产生发售价格的情况下，是否继续参与认购、价格确定原则和认购数量。

（4）扩募的发售方式

具体见届时基金管理人发布的扩募发售公告等相关公告。

（5）法律法规或监管部门对不动产基金新购入不动产项目和扩募另有规定的，从其规定。

7、基金资产的估值

（1）估值日

本基金的估值日为基金合同生效后每年 6 月 30 日及 12 月 31 日，以及法律法规规定的其他日期。

（2）核算及估值对象

本基金及纳入合并范围的各类会计主体所持有的各项资产和负债，包括但不限于不动产资产支持证券、债券、银行存款、应收款项、无形资产、固定资产、借款、应付款

项等。

（3）核算及估值方法

基金管理人按照《企业会计准则》的规定，遵循实质重于形式的原则，编制不动产基金合并及个别财务报表，以反映不动产基金整体财务状况、经营成果和现金流量。由于不动产基金通过不动产资产支持证券和不动产项目公司等特殊目的载体获得不动产项目完全所有权或经营权利，并拥有特殊目的载体及不动产项目完全的控制权和处置权，基金管理人在编制企业合并财务报表时应当统一特殊目的载体所采用的会计政策。

基金管理人在确定相关资产和负债的价值和不动产基金合并财务报表及个别财务报表的净资产时，应符合《企业会计准则》和监管部门的有关规定，并按照以下方法执行：

1）基金管理人在编制不动产基金合并日或购买日合并资产负债表时，应当按照《企业会计准则解释第 13 号》的要求，审慎判断取得的不动产基金项目是否构成业务。不构成业务的，应作为取得一组资产及负债（如有）进行确认和计量；构成业务的，应当按照《企业会计准则第 20 号——企业合并》，审慎判断基金收购项目公司股权的交易性质，确定属于同一控制下的企业合并或是非同一控制下的企业合并，并进行相应的会计确认和计量。属于非同一控制下企业合并的，基金管理人应对不动产项目各项可辨认资产、负债按照购买日确定的公允价值进行初始计量。

2）不动产基金合并层面各项可辨认资产和负债的后续计量模式

基金管理人对不动产基金的各项资产和负债进行后续计量时，除依据《企业会计准则》规定可采用公允价值模式进行后续计量外，原则上采用成本模式计量，即以购买日确定的账面价值为基础，计提折旧、摊销、减值。

在符合企业会计准则（即有确凿证据证明公允价值持续可靠计量）和最大限度保护基金份额持有人利益的前提下，如不动产项目资产公允价值显著高于账面价值，经持有人大会同意并公告，基金管理人可以将相关资产计量从成本模式调整为公允价值模式。对于非金融资产选择采用公允价值模式进行后续计量的，基金管理人应当经公司董事会审议批准，并按照《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》及其他相关规定在定期报告中披露相关事项，包括但不限于：公允价值的确定依据、方法及所用假设的全部重要信息；影响公允价值确定结果的重要参数、采用公允价值模式计量的合理性说明等。

3）基金管理人对于采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、使用寿命确定的无形资产、长期股权投资等长期资产，若存在减值迹象的，应当根据《企业会计准则》的规定进行减值测试并决定是否计提资产减值准备。上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。基金管理人应于每年年度终了对长期资产的折旧和摊销的期限及方法进行复核并作适当调整。

4）不动产资产支持证券的估值

基金管理人应当按照投资成本将不动产基金持有的资产支持证券在个别财务报表上确认为一项长期股权投资，采用成本法进行后续计量。

5）不动产项目资产的估值

根据《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》规定，如有确凿证据表明该不动产项目的公允价值能够持续可靠取得，即相关资产所在地有活跃的交易市场，并且能够从交易市场上取得同类或类似资产的市场价格及其他相关信息，从而对相关资产的公允价值作出合理的估计，不动产项目可以按照公允价值进行后续计量。

根据《公开募集不动产投资信托基金（REITs）运营操作指引（试行）》规定，基金管理人如选择采用公允价值模式对非金融资产进行后续计量的，应当审慎判断，确保有确凿证据表明该资产的公允价值能够持续可靠取得，即相关资产所在地有活跃的交易市场，并且能够从交易市场上取得同类或类似资产的市场价格及其他相关信息，从而对相关资产的公允价值作出合理的估计。

6）对于已上市或已挂牌转让的不含权固定收益品种（另有规定的除外），选取估值日第三方估值基准服务机构提供的相应品种当日的估值全价进行估值。

7）对于已上市或已挂牌转让的含权固定收益品种（另有规定的除外），选取估值日第三方估值基准服务机构提供的相应品种当日的唯一估值全价或推荐估值全价进行估值。

对于含投资者回售权的固定收益品种，行使回售权的，在回售登记日至实际收款日期间选取第三方估值基准服务机构提供的相应品种的唯一估值全价或推荐估值全价进行估值，同时充分考虑发行人的信用风险变化对公允价值的影响。回售登记期截止日（含当日）后未行使回售权的按照长待偿期所对应的价格进行估值。

8）对于未上市或未挂牌转让且不存在活跃市场的固定收益品种，采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术确定其公允价值。

9）同一债券同时在两个或两个以上市场交易的，按债券所处的市场分别估值。

10）如有确凿证据表明按上述方法进行估值不能客观反映上述金融资产或金融负债公允价值的，基金管理人可根据具体情况与基金托管人商定后，按最能反映公允价值的方法估值。

11）相关法律法规以及监管部门、自律规则另有规定的，从其规定。如有新增事项，按国家最新规定核算及估值。

如基金管理人或基金托管人发现基金估值违反基金合同订明的核算及估值方法、程序及相关法律法规的规定或者未能充分维护基金份额持有人利益时，应立即通知对方，共同查明原因，双方协商解决。

根据有关法律法规，基金净资产计算和基金会计核算的义务由基金管理人承担。本基金的基金会计责任方由基金管理人担任，因此，就与本基金有关的会计问题，如经相关各方在平等基础上充分讨论后，仍无法达成一致的意见，按照基金管理人对不动产基金财务报表的净资产计算结果对外予以公布。

（4）核算及估值程序

1）基金份额净值是按照每个估值日闭市后，不动产基金合并财务报表的净资产除以当日基金份额的余额数量计算，精确到 0.0001 元，小数点后第 5 位四舍五入。国家法律法规另有规定的，从其规定。

2）基金管理人应计算每个中期报告和年度报告的不动产基金合并财务报表的净资产和基金份额净值。

3）不动产基金存续期间，基金管理人应当聘请评估机构对不动产项目资产每年进行 1 次评估，并在不动产基金年度报告中披露评估报告，对于采用成本模式计量的不动产项目资产，上述评估结果不影响不动产基金合并财务报表的净资产及基金份额净值。

4）基金管理人应至少每半年度、每年度对基金资产进行核算及估值，但基金管理人根据法律法规或基金合同的规定暂停估值时除外。基金管理人每半年、每年度对基金资产核算及估值并经基金托管人复核后，由基金管理人按照监管机构要求在定期报告中

对外公布。

（5）核算及估值错误的处理

基金管理人和基金托管人将采取必要、适当、合理的措施确保基金资产核算及估值的准确性、及时性。当不动产基金财务报表的净资产和基金份额净值发生可能误导财务报表使用者的重大错误时，视为基金份额净值错误。

基金合同的当事人应按照以下约定处理：

1）估值错误类型

本基金运作过程中，如果由于基金管理人或基金托管人、或登记机构、或销售机构、或投资人自身的过错造成估值错误，导致其他当事人遭受损失的，过错的责任人应当对由于该估值错误遭受损失当事人（“受损方”）的直接损失按下述“估值错误处理原则”给予赔偿，承担赔偿责任。

上述估值错误的主要类型包括但不限于：资料申报差错、数据传输差错、数据计算差错、系统故障差错、下达指令差错等。对于因技术原因引起的差错，若系同行业现有技术水平不能预见、不能避免、不能克服，则属不可抗力，按照下述规定执行。

由于不可抗力原因造成投资人的交易资料灭失或被错误处理或造成其他差错，因不可抗力原因出现差错的当事人不对其他当事人承担赔偿责任，但因该差错取得不当得利的当事人仍应负有返还不当得利的义务。

2）估值错误处理原则

A.估值错误已发生，但尚未给当事人造成损失时，估值错误责任方应及时协调各方，及时进行更正，因更正估值错误发生的费用由估值错误责任方承担；由于估值错误责任方未及时更正已产生的估值错误，给当事人造成损失的，由估值错误责任方对直接损失承担赔偿责任；若估值错误责任方已经积极协调，并且有协助义务的当事人有足够的时间进行更正而未更正，则其应当承担相应赔偿责任。估值错误责任方应对更正的情况向有关当事人进行确认，确保估值错误已得到更正；

B.估值错误的责任方对有关当事人的直接损失负责，不对间接损失负责，并且仅对估值错误的有关直接当事人负责，不对第三方负责；

C.因估值错误而获得不当得利的当事人负有及时返还不当得利的义务。但估值错误

责任方仍应对估值错误负责。如果由于获得不当得利的当事人不返还或不全部返还不当得利造成其他当事人的利益损失（“受损方”），则估值错误责任方应赔偿受损方的损失，并在其支付的赔偿金额的范围内对获得不当得利的当事人享有要求交付不当得利的权利；如果获得不当得利的当事人已经将此部分不当得利返还给受损方，则受损方应当将其已经获得的赔偿额加上已经获得的不当得利返还的总和超过其实际损失的差额部分支付给估值错误责任方；

D.估值错误调整采用尽量恢复至假设未发生估值错误的正确情形的方式。

3）估值错误处理程序

估值错误被发现后，有关的当事人应当及时进行处理，处理的程序如下：

A.查明估值错误发生的原因，列明所有的当事人，并根据估值错误发生的原因确定估值错误的责任方；

B.根据估值错误处理原则或当事人协商的方法对因估值错误造成的损失进行评估；

C.根据估值错误处理原则或当事人协商的方法由估值错误的责任方进行更正和赔偿损失；

D.根据估值方法，需要修改基金登记机构交易数据的，由基金登记机构进行更正，并就估值错误的更正向有关当事人进行确认。

4）基金份额净值估值错误处理的方法如下：

A.基金份额净值计算出现错误时，基金管理人应当立即予以纠正，通报基金托管人，并采取合理的措施防止损失进一步扩大。

B.错误偏差达到基金份额净值的 0.25%时，基金管理人应当通报基金托管人并报中国证监会备案；错误偏差达到基金份额净值的 0.5%时，基金管理人应当公告，并报中国证监会备案。

C.当基金份额净值计算差错给基金和基金份额持有人造成损失需要进行赔偿时，基金管理人和基金托管人应根据实际情况界定双方承担的责任，经确认后按以下条款进行赔偿 ：

1）本基金的基金会计责任方由基金管理人担任，与本基金有关的会计问题，如经双方在平等基础上充分讨论后，尚不能达成一致时，按基金管理人的建议执行，由此给

基金份额持有人和基金财产造成的损失，由基金管理人负责赔付；

2）若基金管理人计算的基金份额净值已由基金托管人复核确认后公告，由此给基金份额持有人造成损失的，应根据法律法规的规定对投资者或基金支付赔偿金，就实际向投资者或基金支付的赔偿金额，基金管理人与基金托管人按照过错程度各自承担相应的责任。

3）如基金管理人和基金托管人对基金份额净值的计算结果，虽然多次重新计算和核对，尚不能达成一致时，为避免不能按时公布基金份额净值的情形，以基金管理人的计算结果对外公布，由此给基金份额持有人和基金造成的损失，由基金管理人负责赔付。

4）由于基金管理人提供的信息错误，进而导致基金份额净值计算错误而引起的基金份额持有人和基金财产的损失，由基金管理人负责赔付。

前述内容如法律法规或监管机关另有规定的，从其规定处理。如果行业另有通行做法，基金管理人、基金托管人应本着平等和保护基金份额持有人利益的原则进行协商。

（6）暂停估值的情形

1）基金投资所涉及的证券交易市场遇法定节假日或因其他原因暂停营业时；

2)因不可抗力致使基金管理人、基金托管人无法准确核算及评估基金资产价值时；

3）法律法规规定、中国证监会和基金合同认定的其它情形。

（7）基金净值的确认

不动产基金财务报表的净资产和基金份额净值由基金管理人负责计算，基金托管人负责进行复核。基金管理人披露不动产基金财务报表的净资产和基金份额净值前，应将净资产和基金份额净值计算结果发送给基金托管人。经基金托管人复核确认后，由基金管理人按规定在定期报告中对外公布。

（8）特殊情况的处理

1）基金管理人或基金托管人按核算及估值方法的第 10）项进行估值时，所造成的误差不作为基金资产核算及估值错误处理。

2)由于不可抗力原因，或由于证券交易所及登记结算公司等机构发送的数据错误，或国家会计政策变更、市场规则变更等，基金管理人和基金托管人虽然已经采取必要、

适当、合理的措施进行检查，但未能发现错误的，由此造成的基金资产核算及估值错误，基金管理人和基金托管人免除赔偿责任。但基金管理人、基金托管人应当积极采取必要的措施减轻或消除由此造成的影响。

（9）不动产项目的评估

1）不动产项目评估结果不代表真实市场价值，也不代表不动产项目资产能够按照评估结果进行转让。

2）不动产项目评估情形

本基金存续期间，基金管理人应当聘请评估机构对不动产项目资产每年进行 1 次评估。基金管理人聘请的评估机构应当经中国证监会备案，且评估机构为同一只不动产基金提供评估服务不得连续超过 3 年。

发生如下情形，基金管理人应聘请评估机构对不动产项目进行评估：

A.基金运作过程中发生购入或出售不动产项目等情形时；

B.本基金扩募；

C.提前终止基金合同拟进行资产处置；

D.不动产项目现金流发生重大变化且对持有人利益有实质性影响；

E.对基金份额持有人利益有重大影响的其他情形。

本基金的基金份额首次发售，评估基准日距离基金份额发售公告日不得超过 6 个月；基金运作过程中发生购入或出售不动产项目等情形时，评估基准日距离签署购入或出售协议等情形发生日不得超过 6 个月。

3）评估报告的内容

评估报告应包括下列内容：1、评估基础及所用假设的全部重要信息；2、所采用的评估方法及评估方法的选择依据和合理性说明；3、不动产项目详细信息，包括不动产项目地址、权属性质、现有用途、经营现状等，每期运营收入、应缴税收、各项支出等收益情况及其他相关事项；4、不动产项目的市场情况，包括供求情况、市场趋势等；5、影响评估结果的重要参数，包括土地使用权或经营权利剩余期限、运营收入、运营成本、运营净收益、资本性支出、未来现金流变动预期、折现率等；6、评估机构独立

性及评估报告公允性的相关说明；7、调整所采用评估方法或重要参数情况及理由（如有）；8、可能影响不动产项目评估的其他事项。

4）更换评估机构程序

不动产基金存续期限内，基金管理人有权自行决定更换评估机构，基金管理人更换评估机构后应及时进行披露。

8、基金的收益与分配

（1）基金可供分配金额

可供分配金额是在净利润基础上进行合理调整后的金额，相关计算调整项目至少包括不动产项目资产的公允价值变动损益、折旧与摊销，同时应当综合考虑项目公司持续发展、偿债能力和经营现金流等因素。

基金管理人计算可供分配金额过程中，将合并净利润调整为税息折旧及摊销前利润（EBITDA），并在此基础上综合考虑项目公司持续发展、项目公司偿债能力、经营现金流等因素后确定可供分配金额计算调整项。相关计算调整项请参见本基金招募说明书。涉及的相关计算调整项一经确认，不可随意变更。

基金存续期间，如需调整可供分配金额相关计算调整项的，基金管理人在根据法律法规规定履行相关程序后可相应调整并提前公告。基金管理人应当在当期基金收益分配方案中对调整项目、调整项变更原因进行说明，并在本基金更新的招募说明书中予以列示。

（2）基金收益分配原则

1）本基金收益分配方式为现金分红；

2）在符合有关基金分红条件的前提下，本基金应当将 90%以上合并后基金年度可供分配金额分配给投资者，每年不得少于 1 次，若基金合同生效不满 6 个月可不进行收益分配；

3）每一基金份额享有同等分配权；

4）法律法规或监管机关另有规定的，从其规定。

在不违背法律法规规定及基金合同的规定、且对基金份额持有人利益无实质性不利

影响的前提下，基金管理人经与基金托管人协商一致，可在中国证监会允许的条件下调整基金收益的分配原则，不需召开基金份额持有人大会。

本基金连续 2 年未按照法律法规进行收益分配的，基金管理人应当申请基金终止上市，不需召开基金份额持有人大会。

（3）收益分配方案

基金收益分配方案中应载明权益登记日、收益分配基准日、基金收益分配对象、现金红利发放日、可供分配金额（含净利润、调整项目及调整原因）、按照基金合同约定应分配金额等事项。

（4）收益分配方案的确定、公告与实施

本基金收益分配方案由基金管理人拟定，并由基金托管人复核，基金管理人应当至少在权益登记日前 2 个交易日，依照《公募基金信息披露办法》《基金指引》的有关规定在规定媒介上公告。

（5）基金收益分配中发生的费用

基金收益分配时所发生的银行转账或其他手续费用由投资者自行承担。当投资人的现金红利小于一定金额，不足以支付银行转账或其他手续费用时，按照基金登记机构的相关规定进行处理。

本基金涉及的相关账户各层级账户的设置、使用和监管，请详见本基金招募说明书第四部分“治理机制与运营管理安排”之“二、运营管理安排”之“（四）资金流转”。

9、基金的费用与税收

（1）基金费用的种类

1）基金的管理费用；

2）基金的托管费用；

3）基金合同生效后与基金相关的信息披露费用；

4）基金合同生效后，为基金提供专业服务（包括不动产项目的购入与出售等）的会计师事务所、律师事务所、评估机构等收取的费用，包括但不限于会计师费、律师费、评估费；

5）与基金相关的仲裁费和诉讼费；

6）基金份额持有人大会费用；

7）基金的证券交易结算费用；

8）基金的银行汇划费用；

9）基金上市费及年费、登记结算费用；

10）基金账户开户费用、维护费用；

11）除上述所列费用以外，不动产基金持有的资产支持专项计划相关的其他所有税收、费用和其他支出，包括但不限于因计划管理人管理和处分专项计划资产而承担的税收（但计划管理人就其营业活动或收入而应承担的税收除外）和政府收费、聘用法律顾问的费用、专项计划审计费、资金汇划费、验资费、银行询证费、执行费用、召开不动产资产支持证券持有人会议的会务费、专项计划清算费用、计划管理人为履行项目公司股东职责所需要支出的费用（如有）以及计划管理人须承担的且根据专项计划文件有权得到补偿的其他费用支出；

12）按照国家有关规定和基金合同约定，可以在不动产基金产品中列支的其他费用。

（2）基金固定管理费用计提方法、计提标准和支付方式

固定管理费用由管理人收取。固定管理费用的计算方法如下：

H=E×0.20%÷当年天数

H 为当日应计提的固定管理费用；

E 在基金成立首年为初始募集规模，自基金成立的第二个自然年度起（含）为上一年度合并报表审计报告披露的基金合并净资产。若因基金扩募等原因导致基金规模变化时，需按照实际规模变化进行调整，分段计算；

基金的固定管理费用按日计提、按年支付。自基金成立的第二个自然年度起（含），在当年首日至上一年度合并报表审计报告出具之日期间，使用上一年度的 E 值进行预提，在上一年度合并报表审计报告出具日根据审计结果，对当年首日至上一年度合并报表审计报告出具日期间已预提的固定管理费用进行调整。经基金托管人与管理人核对一致，按照约定的支付频率及账户路径支付。

（3）基金的托管费用

本基金的托管费用按基金净资产的 0.01%年费率计提。托管费用的计算方法如下：

H=E×0.01%÷当年天数

H 为每日应计提的托管费用；

E 在基金成立首年为初始募集规模，自基金成立的第二个自然年度起（含）为基金上一年度合并报表审计报告披露的基金净资产。若因基金扩募等原因导致基金规模变化时，需按照实际规模变化进行调整，分段计算；

基金的托管费用每日计提、按年支付。自基金成立的第二个自然年度起（含），在当年首日至上一年度合并报表审计报告出具之日期间，使用上一年度的 E 值进行预提，在上一年度合并报表审计报告出具日根据审计结果，对当年首日至上一年度合并报表审计报告出具日期间已预提的托管费用进行调整。经基金托管人与基金管理人核对一致，按照约定的账户路径进行资金支付。

上述“（1）基金费用的种类”第 3）－12）费用，根据有关法规及相应协议规定，按费用实际支出金额列入当期费用，由基金托管人从基金财产中或计划托管人自专项计划财产中支付。

（4）不列入基金费用的项目

下列费用不列入基金费用：

1）基金管理人和基金托管人因未履行或未完全履行义务导致的费用支出或基金财产的损失；

2）基金管理人和基金托管人处理与基金运作无关的事项发生的费用；

3）基金合同生效前的评估费、财务顾问费、会计师费、律师费等相关费用（基金募集失败时，上述相关费用不得从投资者认购款项中支付）；

4）其他根据相关法律法规及中国证监会的有关规定不得列入基金费用的项目。

10、基金的会计与审计

（1）基金会计政策

1）基金管理人为本基金的基金会计责任方，基金托管人承担复核责任；

2）基金的会计年度为公历年度的 1 月 1 日至 12 月 31 日；基金首次募集的会计年度按如下原则：如果基金合同生效少于 2 个月，可以并入下一个会计年度披露；

3）基金核算以人民币为记账本位币，以人民币元为记账单位；

4）会计制度执行国家有关会计制度；

5）本基金合并层面各项可辨认资产和负债的后续计量模式。

本基金合并层面可辨认资产主要是无形资产、固定资产、金融资产，可辨认负债主要是金融负债，其后续计量模式如下：

A.无形资产

无形资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本基金，且其成本能够可靠地计量时才予以确认，并以成本进行初始计量。无形资产按照其能为本基金带来经济利益的期限确定使用寿命，无法预见其为本基金带来经济利益期限的作为使用寿命不确定的无形资产。本基金取得的土地使用权，通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权和建筑物分别作为无形资产和固定资产核算。使用寿命有限的无形资产，在其使用寿命内采用直线法摊销。本基金至少于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，必要时进行调整。

B.固定资产

固定资产包括运输工具、办公及电子设备等。购置或新建的固定资产按取得时的成本进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入本基金且其成本能够可靠的计量时，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；所有其他后续支出于发生时计入当期损益。

固定资产折旧采用年限平均法并按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。

C.金融资产

本基金的金融资产于初始确认时根据本基金管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、以摊

余成本计量的金融资产。金融资产在初始确认时以公允价值计量，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

D.金融负债

金融负债于初始确认时分类为以摊余成本计量的金融负债和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。本基金的金融负债主要为以摊余成本计量的金融负债，包括应付账款、其他应付款及借款等。该类金融负债按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量，并采用实际利率法进行后续计量。当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，本基金终止确认该金融负债或义务已解除的部分。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。6）本基金独立建账、独立核算；

7）基金管理人及基金托管人各自保留完整的会计账目、凭证并进行日常的会计核算，按照有关规定编制基金会计报表；

8)基金托管人定期与基金管理人就基金的会计核算、报表编制等进行核对并确认；

9）基金应按照法律法规、企业会计准则及中国证监会相关规定进行资产负债确认计量，编制不动产合并及单独财务报表，财务报表至少包括资产负债表、利润表、现金流量表、所有者权益变动表及报表附注。

（2）基金的年度审计

1）基金管理人聘请与基金管理人、基金托管人相互独立的符合《证券法》规定的会计师事务所及其注册会计师对本基金的年度财务报表进行审计。

2）会计师事务所更换经办注册会计师，应事先征得基金管理人同意。

3）基金管理人认为有充足理由更换会计师事务所，须通报基金托管人。更换会计师事务所需按照有关规定在规定媒介公告。

4）会计师事务所在年度审计中应当评价基金管理人和评估机构采用的评估方法和参数的合理性。

11、基金的终止与清算

（1）基金合同的终止事由

有下列情形之一的，经履行相关程序后，基金合同应当终止：

1）基金合同期限届满，且未延长基金合同有效期限；

2）基金份额持有人大会决定终止的；

3）在基金合同生效之日起 6 个月内专项计划未能设立或未能在相关主管部门完成备案；

4）本基金投资的全部不动产项目在基金合同期限届满前全部变现或处置完毕，且连续 6 个月未成功购入新的不动产项目；

5）本基金投资的全部资产支持专项计划发生相应专项计划文件中约定的事件导致全部专项计划终止，且连续 6 个月未成功认购其他不动产资产支持证券；

6）本基金投资的全部不动产项目无法维持正常、持续运营；

7）本基金投资的全部不动产项目难以再产生持续、稳定现金流；

8）基金管理人、基金托管人职责终止，在 6 个月内没有新基金管理人、新基金托管人承接的；

9）基金合同约定的其他情形；

10）相关法律法规和中国证监会规定的其他情况。

（2）基金财产的清算

1）基金财产清算小组：自出现基金合同终止事由之日起 30 个工作日内成立清算小组，基金管理人组织基金财产清算小组并在中国证监会的监督下进行基金财产清算。

2）基金财产清算小组组成：基金财产清算小组成员由基金管理人、基金托管人、具有从事证券相关业务资格的注册会计师、律师以及中国证监会指定的人员组成。基金财产清算小组可以聘用必要的工作人员。

3）基金财产清算小组职责：基金财产清算小组负责基金财产的保管、清理、估价、变现和分配，并按照法律法规规定和基金合同约定履行信息披露义务。基金财产清算小组可以依法进行必要的民事活动。

4）基金财产清算程序：

A.基金合同终止情形出现时，由基金财产清算小组统一接管基金；

B.对基金财产和债权债务进行清理和确认；

C.对基金财产进行会计核算和变现；

D.制作清算报告；

E.聘请会计师事务所对清算报告进行外部审计，聘请律师事务所对清算报告出具法律意见书；

F.将清算报告报中国证监会备案并公告；

G.对基金剩余财产进行分配。

5）基金财产清算的期限为 6 个月，但因本基金所持不动产资产支持证券或其他证券的流动性受到限制而不能及时变现的，清算期限相应顺延。

6）基金清算涉及不动产项目处置的，基金管理人应当遵循基金份额持有人利益优先的原则，按照法律法规规定专业审慎处置资产，并尽快完成剩余财产的分配。资产处置期间，清算小组应当按照法律法规规定和基金合同约定履行信息披露义务。

12、基金合同的内容摘要

本基金基金合同的内容摘要详见本招募说明书“附件（七） 基金合同及托管协议相关情况”。

13、基金托管协议的内容摘要

本基金托管协议的内容摘要详见本招募说明书“附件（七） 基金合同及托管协议相关情况”。

（三）基金经理兼任

1、基金经理

本基金拟任基金经理组合为尚元先生、郭瑜女士、陈茸茸女士，其中，尚元先生主要负责投资管理相关的职责工作，郭瑜女士、陈茸茸女士主要负责运营管理相关的职责工作。

尚元先生，理学硕士。历任平安不动产有限公司南京分公司开发助理投资经理、金融产品副经理，安石筑信（上海）建设管理有限公司投资部投资经理，首誉光控资产管理有限公司不动产及基础设施投资事业部投资经理；现任中金基金管理有限公司创新投

资部基金经理。尚元先生具备 5 年以上不动产项目投资或运营管理经验，担任本基金投资管理基金经理。

郭瑜女士，工商管理学硕士，历任毕马威华振会计师事务所（上海分所）审计员；安博（中国）管理有限公司高级会计；上海城市地产投资控股有限公司高级经理；皇龙停车发展（上海）有限公司高级经理；新宜（上海）企业管理咨询有限责任公司战略发展副总监；普洛斯投资（上海）有限公司投资并购副总监；现任中金基金管理有限公司创新投资部基金经理。郭瑜女士具备 5 年以上不动产项目投资或运营管理经验，担任本基金运营管理基金经理。

陈茸茸女士，经济学学士，历任皇龙停车发展（上海）有限公司经理；信效商业管理（上海）有限公司高级经理；现任中金基金管理有限公司创新投资部基金经理。陈茸茸女士具备 5 年以上不动产项目投资或运营管理经验，担任本基金运营管理基金经理。

以上人员符合《基金指引》《证券期货经营机构投资管理人员注册登记规则》规定的不动产基金的基金经理任职条件，并通过中国证券投资基金业协会组织的基金经理证券投资法律知识考试（REITs 类）。

2、基金经理兼任安排的合理性

尚元先生已担任中金联东科创 REIT 的基金经理，郭瑜女士已担任中金普洛斯 REIT 和中金湖北科投光谷 REIT 的基金经理，陈茸茸女士已担任中金普洛斯 REIT 和中金湖北科投光谷 REIT 的基金经理。中金联东科创 REIT 于 2024 年 10 月 17 日成立，中金普洛斯 REIT 于 2021 年 6 月 7 日成立，中金湖北科投光谷 REIT 于 2023 年 6 月 9 日成立。因此，本基金成立后，尚元先生将同时担任两只不动产基金的基金经理，郭瑜女士和陈茸茸女士将同时担任三只不动产基金的基金经理。

综合考量基金管理人的 REITs 产品数量、兼任基金经理的专业能力、涉及兼任的 REITs 底层资产类型与本基金底层资产的差异性、兼任安排对运管效率的提升、以及基金管理人内部管理安排等因素，基金管理人认为上述兼任安排具有合理性，符合《审核关注事项》的有关要求，具体说明如下：

（1）兼任安排符合《审核关注事项》的有关要求

截至 2026 年 3 月 31 日，中金基金作为基金管理人在管的已上市不动产基金为 11 只（不少于 3 只），且同一资产业态的运营管理基金经理岗位适格人员不少于 2 人；尚

元先生、郭瑜女士、陈茸茸女士兼任不动产基金不超过 3 只，且具备 6 个月以上的不动产基金管理经验。因此，兼任安排符合《审核关注事项》第五十八条的有关要求。（2）涉及兼任安排的不动产基金独立运营，利益冲突风险较低。

中金联东科创 REIT、中金普洛斯 REIT、中金湖北科投光谷 REIT 的底层资产类型与本基金不同，兼任安排未对基金财产产生不利影响。此外，中金联东科创 REIT、中金普洛斯 REIT、中金湖北科投光谷 REIT 聘请的运营管理机构与本基金不同，不动产项目的运营安排通过运营管理服务协议约定，项目公司的预算由运营管理机构拟定，并经基金管理人审批通过后方可执行。根据法律法规规定及基金合同的约定，不同的不动产基金不得相互投资或进行资金拆借。因此，兼任安排可能引发的利益冲突风险较低。

（3）基金管理人建立了有效的内部制度防范利益冲突风险

中金基金建立了完善的内部制度和治理机制，包括《REITs 业务利益冲突管理细则》等制度，以保障基金经理公平对待其所管理的不同不动产基金。此外，中金基金已建立有效运营管理机制，将合理安排涉及基金经理在兼任 REITs 中的职责与分工，保障相关兼任基金经理的工作职责安排合理、有效，确保兼任基金经理具有充足的时间和能力，可同时胜任其在两只基金中承担的工作职责。

五、其他事项

（一）对基金份额持有人的服务

基金管理人承诺为基金份额持有人提供一系列的服务。基金管理人根据基金份额持有人的需要和市场的变化，不断完善并增加或修改服务项目。主要服务内容如下：

1、对交易确认单的寄送服务

每次交易结束后，投资人可在 T+2 日后通过销售机构的网点查询和打印交易确认单，或在 T+2 日后通过电话、网上服务手段查询交易确认情况。基金管理人不向投资人寄送交易确认单。

2、网上理财服务

通过本基金管理人网站，投资人可获得如下服务：

（1）查询服务

直销柜台的投资人可以通过基金管理人网站查询所持有基金的基金份额、交易记录等信息。

（2）信息资讯服务

投资人可以通过基金管理人网站获取基金和基金管理人的各类信息，包括基金的法律文件、基金定期报告、基金临时公告及基金管理人最新动态等相关资料。

3、电子邮件服务

基金管理人为投资人提供电子邮件方式的业务咨询、投诉受理、基金份额查询等服务。

4、客户服务中心电话服务

投资人或基金份额持有人如果想了解交易情况、基金账户余额、基金产品与服务等信息，拨打基金管理人全国统一客服电话 400-868-1166（免长途话费）可享有如下服务：

（1）自助语音服务：客服中心自助语音系统提供 7×24 小时的全天候服务，投资人可以自助查询账户余额、交易情况等信息。

（2）人工电话服务：客服可以为投资人提供业务咨询、信息查询、资料修改、投诉受理等服务。

（3）电话留言服务：非人工服务时间或线路繁忙时，投资人可进行电话留言。

基金管理人网站和电子信箱

基金管理人网址：www.ciccfund.com

电子信箱：services@ciccfund.com

5、如本招募说明书存在任何您/贵机构无法理解的内容，请通过上述方式联系基金管理人。请确保投资前，您/贵机构已经全面理解了本招募说明书。

（二）招募说明书存放及查阅方式

本招募说明书存放在基金管理人、基金托管人和基金销售机构的住所，投资人可在办公时间查阅；投资人在支付工本费后，可在合理时间内取得上述文件复制件或复印件。对投资人按此种方式所获得的文件及其复印件，基金管理人保证文本的内容与所公告的内容完全一致。

投资人还可以直接登录基金管理人的网站（www.ciccfund.com）查阅和下载招募说明书。

（三）备查事项

1、中国证监会准予中金温州公用水利封闭式基础设施证券投资基金注册的文件

2、《中金温州公用水利封闭式基础设施证券投资基金基金合同》

3、《中金温州公用水利封闭式基础设施证券投资基金托管协议》

4、关于申请募集注册中金温州公用水利封闭式基础设施证券投资基金的法律意见书

5、基金管理人业务资格批复和营业执照

6、基金托管人业务资格批复和营业执照

7、中国证监会要求的其他文件

基金托管人业务资格批件和营业执照存放在基金托管人处；基金合同、基金托管协议及其余备查文件存放在基金管理人处。投资人可在营业时间免费到存放地点查阅，也可按工本费购买复印件。

（本页无正文，为《中金温州公用水利封闭式基础设施证券投资基金招募说明书（草案）》之签署页）

中金基金管理有限公司

2026 年 8 月 5 日

第六部分 附件

（一） 原始权益人及其控股股东、实际控制人、运营管理机构对相关事项的承诺

（二） 不动产项目最近三年一期的财务报告及审计报告

（三） 基金可供分配金额测算报告

（四） 不动产项目尽职调查报告

（五） 不动产项目评估报告

（六） 财务顾问报告

（七） 基金合同及托管协议相关情况

（八） 本次发行参与机构的基本情况

（九）《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务指南第 4 号—招募说明书编制》要求披露的其他附件（不涉及）；

（十）其他与本次发行有关的重要文件（不涉及）。

附件一 原始权益人及其控股股东、实际控制人、运营管理机构对相关事项的承诺

温州市公用事业发展集团有限公司
关于防范关联交易及避免同业竞争的承诺函

温州市公用事业发展集团有限公司(简称“本公司”)系一家根据中华人民共和国法律注册成立的有限责任公司。根据《公开募集基础设施证券投资基金指引(试行)》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金(REITs)规则适用指引第1号——审核关注事项(试行)》等规定，本公司控股公司温州市水务集团有限公司拟作为主要原始权益人，以其控股企业浙江珊溪水利水电开发有限责任公司持有的珊溪水利枢纽工程项目作为不动产项目，申请发行公开募集不动产投资信托基金(简称“不动产基金”)。

本公司作为不动产基金的主要原始权益人的控股股东，为保证不动产基金份额持有人的合法权益，本公司就防范关联交易、避免同业竞争相关事宜作出如下承诺：

一、防范关联交易方面

1、在不对不动产基金及其基金份额持有人的利益构成不利影响的前提下，本公司及本公司实际控制/同一控制下的关联方将采取措施规范并尽量减少与不动产基金之间的关联交易。

2、对于正常经营过程中无法避免或有合理理由存在的关联交易，将本着公开、公平、公正的原则确定交易价格，依法与不动产基金项下相关载体签订规范的关联交易合同，确保关联交易符合市场交易规则，保证关联交易的定价依据充分，定价公允，与市场交易价格或独立第三方价格无较大差异。

3、严格按照法律法规、中国证监会的有关规定及关联交易管理制度要求履行必要的关联交易决策流程和决策程序并严格按照有关法律、法规和相关主体的内部管理规定履行关联交易的信息披露义务。

4、保证不通过关联交易非法转移不动产基金的资金、利润，不利用关联交易损害不动产基金及其基金份额持有人的合法权益，确保关联交易条件不存在对交易之任何一方显失公平的情形。

二、避免同业竞争方面

本承诺函所称“竞品项目”，系指除不动产项目外，本公司及/或本公司同一控制下的关联方投资、持有或管理的与不动产项目存在潜在竞争关系的其他水利设施项目。

1、本公司和/或本公司实际控制的关联方将平等对待本公司投资或提供运营管理服务的不动产项目和其他水利设施（含水力发电），不会故意降低本项目的实际管理标准，不会将项目公司已取得的或本应由项目公司取得的业务机会不公平地授予或提供给任何其他竞品项目，不会利用本公司的地位或利用该地位获得的信息作出不利于不动产基金而有利于其他竞品项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。

2、本公司和/或本公司实际控制的关联方如发现任何与不动产项目主营业务构成或可能构成直接或间接竞争关系的业务机会，将促使该业务机会按合理和公平的条款在同等条件下优先提供给不动产项目。

3、在不动产基金存续期间，本公司将制定或完善与同业竞争相关联的制度、规定。本公司将根据自身和/或本公司实际控制/同一控制下的关联方针对同类资产的既有管理规范和标准，严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则，以不低于本公司自身和/或本公司实际控制/同一控制下的关联方管理的其他同类资产的运营管理水平和标准督促、要求相关方按照该等标准为不动产项目提供运营管理服务，采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，充分保护不动产基金投资者的利益。

4、在竞品项目符合不动产基金适用法律法规要求的情况下，将给予不动产基金在同等条件下优先收购该等竞品项目的权利，并将竞品项目作为不动产基金的扩募资产。

5、在不动产基金的存续期间内，如因不动产项目与竞争性项目的同业竞争而发生争议，且基金管理人认为可能严重影响不动产基金投资者利益的，本公司承诺将与基金管理人积极协商解决措施。

本承诺函为本公司的真实意思表示，自本公司加盖公章并经法定代表人签字之日起生效，对本公司具有法律约束力。

本承诺函受中国法律管辖并根据中国法律解释，本公司将自愿接受监管机关、社会公众及投资者的监督，积极采取合法措施履行本承诺函，并依法承担相应责任。

（本页无正文，为《温州市公用事业发展集团有限公司关于防范关联交易及避免同业竞争的承诺函》签章页）

温州市公用事业发展集团有限公司（公章）

法定代表人（签字）：_____

2026 年 7 月 24 日

温州市公用事业发展集团有限公司
关于不动产基金回购要求的承诺函

温州市公用事业发展集团有限公司(简称“本公司”)系一家根据中华人民共和国法律注册成立的有限责任公司。根据《公开募集基础设施证券投资基金指引(试行)》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金(REITs)规则适用指引第1号——审核关注事项(试行)》等规定，本公司控股公司温州市水务集团有限公司拟作为主要原始权益人，以其控股企业浙江珊溪水利水电开发有限责任公司持有的珊溪水利枢纽工程项目作为不动产项目，申请发行公开募集不动产投资信托基金(简称“不动产基金”)。

本公司作为不动产基金的主要原始权益人的控股股东，特作出如下承诺：

1.本公司所提供的文件资料真实、准确、完整，不存在虚假记录、误导性陈述或者重大遗漏，有关材料上的签字和/或印章均为真实、有效，所提供资料为扫描件或复印件形式的，该等文件均与原件一致。

2.如本公司提供的文件资料存在隐瞒重要事实或者编造重大虚假内容等重大违法违规行为的，将购回全部基金份额或者不动产项目权益。

本承诺函为本公司的真实意思表示，自本公司加盖公章并经法定代表人签字之日起生效，对本公司具有法律约束力。

本承诺函受中国法律管辖并根据中国法律解释，本公司将自愿接受监管机关、社会公众及投资者的监督，积极采取合法措施履行本承诺函，并依法承担相应责任。

（本页无正文，为《温州市公用事业发展集团有限公司关于不动产基金回购要求的承诺函》签章页）

温州市公用事业发展集团有限公司（公章）

法定代表人（签字）：_____

2026 年 7 月 24 日

温州市公用事业发展集团有限公司
关于回收资金使用的承诺函

温州市公用事业发展集团有限公司(简称“本公司”)系一家根据中华人民共和国法律注册成立的有限责任公司。根据《公开募集基础设施证券投资基金指引(试行)》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金(REITs)规则适用指引第1号——审核关注事项(试行)》等规定，本公司控股公司温州市水务集团有限公司拟作为主要原始权益人，以其控股企业浙江珊溪水利水电开发有限责任公司持有的珊溪水利枢纽工程项目作为不动产项目，申请发行公开募集不动产投资信托基金(简称“不动产基金”)。

本公司作为不动产基金的主要原始权益人的控股股东，特作出如下承诺：

1.本公司承诺按照申报的回收资金用途正常使用不动产基金的回收资金，除此之外不会以任何方式挪用不动产基金的回收资金，并将采取充分措施确保回收资金与本公司运营及自有资金相隔离。不动产基金回收资金将用于与主营业务相关的存量资产收购、新增投资，以及偿还债务、补充流动资金等，不会用于购置商品住宅用地，保证回收资金于中国境内使用，不会出现流出至境外的情形。

2.本公司将严格监督原始权益人遵照相关法律法规、规范性文件、业务规则的相关规定使用回收资金。

3.本公司将督促原始权益人使用不动产基金回收资金符合宏观政策导向，严格遵循国家产业政策、外汇管理和有关法律法规规定。本公司将督促原始权益人将不动产基金回收资金用于与主营业务相关的存量资产收购、新增投资，以及偿还债务、补充流动资金等，不会用于购置商品住宅用地。

本承诺函为本公司的真实意思表示，自本公司加盖公章并经法定代表人签字之日起生效，对本公司具有法律约束力。

本承诺函受中国法律管辖并根据中国法律解释，本公司将自愿接受监管机关、社会公众及投资者的监督，积极采取合法措施履行本承诺函，并依法承担相应责任。

（本页无正文，为《温州市公用事业发展集团有限公司关于回收资金使用的承诺函》签章页）

温州市公用事业发展集团有限公司（公章）

法定代表人（签字）：_____

2026 年 7 月 24 日

温州市水务集团有限公司

关于防范关联交易及避免同业竞争的承诺函

温州市水务集团有限公司（简称“本公司”）系一家根据中华人民共和国法律注册成立的有限责任公司。根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第1号——审核关注事项（试行）》等规定，本公司拟作为主要原始权益人，以控股企业浙江珊溪水利水电开发有限责任公司持有的珊溪水利枢纽工程项目作为不动产项目，申请发行公开募集不动产投资信托基金（以下简称“不动产基金”）

本公司拟担任不动产基金的主要原始权益人，为保证不动产基金份额持有人的合法权益，本公司就防范关联交易、避免同业竞争相关事宜作出如下承诺：

一、防范关联交易方面

1、在不对不动产基金及其基金份额持有人的利益构成不利影响的前提下，本公司及本公司实际控制/同一控制下的关联方将采取措施规范并尽量减少与不动产基金之间的关联交易。

2、对于正常经营过程中无法避免或有合理理由存在的关联交易，将本着公开、公平、公正的原则确定交易价格，依法与不动产基金项下相关载体签订规范的关联交易合同，确保关联交易符合市场交易规则，保证关联交易的定价依据充分，定价公允，与市场交易价格或独立第三方价格无较大差异。

3、严格按照法律法规、中国证监会的有关规定及关联交易管理制度要求履行必要的关联交易决策流程和决策程序并严格按照有关法律、法规和相关主体的内部管理规定履行关联交易的信息披露义务。

4、保证不通过关联交易非法转移不动产基金的资金、利润，不利用关联交易损害不动产基金及其基金份额持有人的合法权益，确保关联交易条件不存在对交易之任何一方显失公平的情形。

二、避免同业竞争方面

本承诺函所称“竞品项目”，系指除不动产项目外，本公司及/或本公司同一控制下的关联方投资、持有或管理的与不动产项目存在潜在竞争关系的其他水利设施项目。

1、本公司和/或本公司实际控制的关联方将平等对待本公司投资或提供运营管理服务的不动产项目和其他水利设施（含水力发电），不会故意降低本项目的实际管理标准，不会将项目公司已取得的或本应由项目公司取得的业务机会不公平地授予或提供给任何其他竞品项目，不会利用本公司的地位或利用该地位获得的信息作出不利于不动产基金而有利于其他竞品项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。

2、本公司和/或本公司实际控制的关联方如发现任何与不动产项目主营业务构成或可能构成直接或间接竞争关系的业务机会，将促使该业务机会按合理和公平的条款在同等条件下优先提供给不动产项目。

3、在不动产基金存续期间，本公司将制定或完善与同业竞争相关联的制度、规定。本公司将根据自身和/或本公司实际控制/同一控制下的关联方针对同类资产的既有管理规范和标准，严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则，以不低于本公司自身和/或本公司实际控制/同一控制下的关联方管理的其他同类资产的运营管理水平和标准督促、要求相关方按照该等标准为不动产项目提供运营管理服务，采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，充分保护不动产基金投资者的利益。

4、在竞品项目符合不动产基金适用法律法规要求的情况下，将给予不动产基金在同等条件下优先收购该等竞品项目的权利，并将竞品项目作为不动产基金的扩募资产。

5、在不动产基金的存续期间内，如因不动产项目与竞争性项目的同业竞争而发生争议，且基金管理人认为可能严重影响不动产基金投资者利益的，本公司承诺将与基金管理人积极协商解决措施。

本承诺函为本公司的真实意思表示，自本公司加盖公章并经法定代表人签字

之日起生效，对本公司具有法律约束力。

本承诺函受中国法律管辖并根据中国法律解释，本公司将自愿接受监管机关、社会公众及投资者的监督，积极采取合法措施履行本承诺函，并依法承担相应责任。

（本页无正文，为《温州市水务集团有限公司关于防范关联交易及避免同业竞争的承诺函》签章页）

温州市水务集团有限公司（公章）

法定代表人（签字）：

2026 年 7 月 24 日

温州市水务集团有限公司

关于不动产基金回购要求的承诺函

温州市水务集团有限公司（简称“本公司”)系一家根据中华人民共和国法律注册成立的有限责任公司。根据《公开募集基础设施证券投资基金指引(试行)》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第1号——审核关注事项（试行)》等规定，本公司拟作为主要原始权益人，以控股企业浙江珊溪水利水电开发有限责任公司持有的珊溪水利枢纽工程项目作为不动产项目，申请发行公开募集不动产投资信托基金（以下简称“不动产基金”）

本公司作为不动产基金的主要原始权益人，特作出如下承诺:

1.本公司所提供的文件资料真实、准确、完整，不存在虚假记录、误导性陈述或者重大遗漏，有关材料上的签字和/或印章均为真实、有效，所提供资料为扫描件或复印件形式的，该等文件均与原件一致。

2.如本公司提供的文件资料存在隐瞒重要事实或者编造重大虚假内容等重大违法违规行为的，将购回全部基金份额或者不动产项目权益。

本承诺函为本公司的真实意思表示，自本公司加盖公章并经法定代表人签字之日起生效，对本公司具有法律约束力。

本承诺函受中国法律管辖并根据中国法律解释，本公司将自愿接受监管机关、社会公众及投资者的监督，积极采取合法措施履行本承诺函，并依法承担相应责任。

（本页无正文，为《温州市水务集团有限公司关于不动产基金回购要求的承诺函》签章页）

温州市水务集团有限公司（公章）

法定代表人（签字）：_____

2026 年 7 月 24 日

温州市水务集团有限公司

关于回收资金使用的承诺函

温州市水务集团有限公司（简称“本公司”）系一家根据中华人民共和国法律注册成立的有限责任公司。根据《公开募集基础设施证券投资基金指引(试行)》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第1号——审核关注事项（试行）》等规定，本公司拟作为主要原始权益人，以控股企业浙江珊溪水利水电开发有限责任公司持有的珊溪水利枢纽工程项目作为不动产项目，申请发行公开募集不动产投资信托基金（以下简称“不动产基金”）

本公司作为不动产基金的主要原始权益人，特作出如下承诺:

1.本公司保证使用不动产基金回收资金符合宏观政策导向，严格遵循国家产业政策、外汇管理和有关法律法规规定。不动产基金回收资金将用于与主营业务相关的存量资产收购、新增投资，以及偿还债务、补充流动资金等，不会用于购置商品住宅用地，保证回收资金于中国境内使用，不会出现流出至境外的情形。

2.本次不动产基金发行回收资金拟投资或收购的固定资产投资项目情况真实；使用过程中将严格遵守房地产调控政策要求，不将回收资金变相用于商品住宅开发项目；回收资金将严格按照进度要求使用，即不动产基金购入项目完成之日起2年内，净回收资金使用率不低于75%，3年内全部使用完毕；用于补充本公司流动资金等用途的净回收资金比例不超过15%。

3.因特殊原因导致已承诺的回收资金投资计划无法正常执行的，本公司将及时向交易所报告相关情况和应对措施。确需变更回收资金用途的，本公司将向交易所提交回收资金投向变更报告并向省级发展改革委备案并说明情况。

4.本公司将建立并落实回收资金管理制度，实行严格闭环管理，确保净回收资金的使用用途和使用频率均符合监管规则的要求，提高净回收资金使用率。

本承诺函为本公司的真实意思表示，自本公司加盖公章并经法定代表人签字之日起生效，对本公司具有法律约束力。

本承诺函受中国法律管辖并根据中国法律解释，本公司将自愿接受监管机关、社会公众及投资者的监督，积极采取合法措施履行本承诺函，并依法承担相应责任。

（本页无正文，为《温州市水务集团有限公司关于回收资金使用的承诺函》签章页）

温州市水务集团有限公司（公章）

法定代表人（签字）：_____

2026 年 7 月 24 日

温州市水务集团有限公司

关于战略配售合规性的承诺函

温州市水务集团有限公司（简称“本公司”）系一家根据中华人民共和国法律注册成立的有限责任公司。根据《公开募集基础设施证券投资基金指引(试行)》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第1号——审核关注事项（试行）》等规定，本公司拟作为主要原始权益人，以控股企业浙江珊溪水利水电开发有限责任公司持有的珊溪水利枢纽工程项目作为不动产项目，申请发行公开募集不动产投资信托基金（以下简称“不动产基金”）

本公司作为不动产基金的主要原始权益人，特作出如下承诺:

1.本公司将根据《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〔2023〕55号，简称“《指引》”）、上海证券交易所相关业务规则和不动产基金的法律文件参与战略配售，本公司将配合基金管理人、财务顾问及其聘请的律师事务所对本公司或本公司指定的同一控制下的关联方作为战略投资者的选取标准、配售资格，以及以上规则规定的禁止性情形进行核查。本公司或本公司指定的同一控制下的关联方不存在接受他人委托或者委托他人参与不动产基金战略配售的情形(依法设立并符合特定投资目的证券投资基金、公募理财产品等资管产品，以及全国社会保障基金、基本养老保险基金、年金基金等除外）。

2.本公司或本公司同一控制下关联方与钱江水利开发股份有限公司、浙江浙财资本管理有限公司、浙江省新能源投资集团股份有限公司参与不动产基金份额战略配售的比例合计不低于不动产基金份额发售数量的20%，并根据《指引》及上海证券交易所相关业务规则履行份额持有期、禁止质押的要求。

3.本公司或本公司同一控制下关联方依法依规卖出战略配售获得的不动产基金份额前，将提前合理时间告知基金管理人，通过基金管理人向上海证券交易所申请解除限售，并配合进行限售承诺、提供申请文件、配合律师核查及信息披露等工作。

4.本公司确认基金管理人及财务顾问在向本公司或本公司同一控制下关联方配售基金份额时，未承诺基金上市后价格上涨、承销费用分成、聘请关联人员任职等直接或间接的利益输送行为。

本承诺函为本公司的真实意思表示，自本公司加盖公章并经法定代表人签字之日起生效，对本公司具有法律约束力。

本承诺函受中国法律管辖并根据中国法律解释，本公司将自愿接受监管机关、社会公众及投资者的监督，积极采取合法措施履行本承诺函，并依法承担相应责任。

（本页无正文，为《温州市水务集团有限公司关于战略配售合规性的承诺函》签章页）

温州市水务集团有限公司（公章）

法定代表人（签字）：_____

2026 年 7 月 24 日

浙江珊溪水利水电运营有限责任公司
关于防范关联交易及避免同业竞争的承诺函

浙江珊溪水利水电运营有限责任公司(简称“本公司”)系一家根据中华人民共和国法律注册成立的有限责任公司。根据《公开募集基础设施证券投资基金指引(试行)》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第1号——审核关注事项(试行)》等规定，本公司拟接受基金管理人、浙江珊溪水利水电开发有限责任公司的委托,作为以珊溪水利枢纽工程项目作为不动产项目申请发行公开募集不动产投资信托基金（简称“不动产基金”）的运营管理机构。为保证不动产基金份额持有人的合法权益，本公司就防范关联交易、避免同业竞争相关事宜作出如下承诺:

一、防范关联交易方面

1、在不对不动产基金及其基金份额持有人的利益构成不利影响的前提下，本公司及本公司实际控制/同一控制下的关联方将采取措施规范并尽量减少与不动产基金之间的关联交易。

2、对于正常经营过程中无法避免或有合理理由存在的关联交易，将本着公开、公平、公正的原则确定交易价格，依法与不动产基金项下相关载体签订规范的关联交易合同，确保关联交易符合市场交易规则，保证关联交易的定价依据充分，定价公允，与市场交易价格或独立第三方价格无较大差异。

3、严格按照法律法规、中国证监会的有关规定及关联交易管理制度要求履行必要的关联交易决策流程和决策程序并严格按照有关法律、法规和相关主体的内部管理规定履行关联交易的信息披露义务。

4、保证不通过关联交易非法转移不动产基金的资金、利润，不利用关联交易损害不动产基金及其基金份额持有人的合法权益,确保关联交易条件不存在对交易之任何一方显失公平的情形。

二、避免同业竞争方面

本承诺函所称“竞品项目”，系指除不动产项目外，本公司及/或本公司同一

控制下的关联方投资、持有或管理的与不动产项目存在潜在竞争关系的其他水利设施项目。

1、本公司和/或本公司实际控制的关联方将平等对待本公司投资或提供运营管理服务的不动产项目和其他水利设施（含水力发电），不会故意降低本项目的实际管理标准，不会将项目公司已取得的或本应由项目公司取得的业务机会不公平地授予或提供给任何其他竞品项目，不会利用本公司的地位或利用该地位获得的信息作出不利于不动产基金而有利于其他竞品项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。

2、本公司和/或本公司实际控制的关联方如发现任何与不动产项目主营业务构成或可能构成直接或间接竞争关系的业务机会，将促使该业务机会按合理和公平的条款在同等条件下优先提供给不动产项目。

3、在不动产基金存续期间，本公司将制定或完善与同业竞争相关联的制度、规定。本公司将根据自身和/或本公司实际控制/同一控制下的关联方针对同类资产的既有管理规范和标准，严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则，以不低于本公司自身和/或本公司实际控制/同一控制下的关联方管理的其他同类资产的运营管理水平和标准督促、要求相关方按照该等标准为不动产项目提供运营管理服务，采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，充分保护不动产基金投资者的利益。

4、在竞品项目符合不动产基金适用法律法规要求的情况下，将给予不动产基金在同等条件下优先收购该等竞品项目的权利，并将竞品项目作为不动产基金的扩募资产。

5、为不动产项目服务的运营团队独立于本公司内部其他团队，本公司承诺并保证不动产项目的运营团队的独立性。本公司将积极主动采取各项保障措施，严格按照本项目《运营管理服务协议》履行各项运营管理义务，促进不动产项目持续健康平稳运营。

6、本公司将为本项目运营管理投入足够的资金并配备充足的具有不动产项目运营经验的专业人员，以保障本项目的运营管理服务正常开展。当本项目运营管理工作与本公司提供运营服务的其他项目存在人员及工作安排冲突时，优先保

障本项目的运营管理工作。

7、在不动产基金的存续期间内，如因不动产项目与竞争性项目的同业竞争而发生争议，且基金管理人认为可能严重影响不动产基金投资者利益的，本公司承诺将与基金管理人积极协商解决措施。

本承诺函为本公司的真实意思表示，自本公司加盖公章并经法定代表人签字之日起生效，对本公司具有法律约束力。

本承诺函受中国法律管辖并根据中国法律解释，本公司将自愿接受监管机关、社会公众及投资者的监督，积极采取合法措施履行本承诺函，并依法承担相应责任。

（本页无正文，为《【运管公司】关于防范关联交易及避免同业竞争的承诺函》签章页）

【运管公司】公章：

法定代表人（签字）：

2026 年 7 月 24 日

浙江浙财资本管理有限公司

关于不动产基金回购要求的承诺函

浙江浙财资本管理有限公司（简称“本公司”）系一家根据中华人民共和国法律注册成立的有限责任公司。根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第1号——审核关注事项（试行）》等规定，本公司拟作为原始权益人，以参股企业浙江珊溪水利水电开发有限责任公司持有的珊溪水利枢纽工程项目作为不动产项目，申请发行公开募集不动产投资信托基金（以下简称“不动产基金”）

本公司作为不动产基金的原始权益人，特作出如下承诺:

1.本公司所提供的文件资料真实、准确、完整，不存在虚假记录、误导性陈述或者重大遗漏，有关材料上的签字和/或印章均为真实、有效，所提供资料为扫描件或复印件形式的，该等文件均与原件一致。

2.如本公司提供的文件资料存在隐瞒重要事实或者编造重大虚假内容等重大违法违规行为的，将购回全部基金份额或者不动产项目权益。

本承诺函为本公司的真实意思表示，自本公司加盖公章并经法定代表人签字之日起生效，对本公司具有法律约束力。

本承诺函受中国法律管辖并根据中国法律解释，本公司将自愿接受监管机关、社会公众及投资者的监督，积极采取合法措施履行本承诺函，并依法承担相应责任。

（本页无正文，为《浙江浙财资本管理有限公司关于不动产基金回购要求的承诺函》签章页）

浙江浙财资本管理有限公司（公章）

法定代表人（签字）：

2026 年 8 月 5 日

浙江浙财资本管理有限公司

关于回收资金使用的承诺函

浙江浙财资本管理有限公司（简称“本公司”）系一家根据中华人民共和国法律注册成立的有限责任公司。根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第1号——审核关注事项（试行）》等规定，本公司拟作为原始权益人，以参股企业浙江珊溪水利水电开发有限责任公司持有的珊溪水利枢纽工程项目作为不动产项目，申请发行公开募集不动产投资信托基金（以下简称“不动产基金”）

本公司作为不动产基金的原始权益人，特作出如下承诺:

1.本公司保证使用不动产基金回收资金符合宏观政策导向，严格遵循国家产业政策、外汇管理和有关法律法规规定。不动产基金回收资金将用于与主营业务相关的存量资产收购、新增投资，以及偿还债务、补充流动资金等，不会用于购置商品住宅用地，保证回收资金于中国境内使用，不会出现流出至境外的情形。

2.本次不动产基金发行回收资金拟投资或收购的固定资产投资项目情况真实；使用过程中将严格遵守房地产调控政策要求，不将回收资金变相用于商品住宅开发项目；回收资金将严格按照进度要求使用，即不动产基金购入项目完成之日起2年内，净回收资金使用率不低于75%，3年内全部使用完毕；用于补充本公司流动资金等用途的净回收资金比例不超过15%。

3.因特殊原因导致已承诺的回收资金投资计划无法正常执行的，本公司将及时向交易所报告相关情况和应对措施。确需变更回收资金用途的，本公司将向交易所提交回收资金投向变更报告并向省级发展改革委备案并说明情况。

4.本公司将建立并落实回收资金管理制度，实行严格闭环管理，确保净回收资金的使用用途和使用频率均符合监管规则的要求，提高净回收资金使用率。

本承诺函为本公司的真实意思表示，自本公司加盖公章并经法定代表人签字之日起生效，对本公司具有法律约束力。

本承诺函受中国法律管辖并根据中国法律解释，本公司将自愿接受监管机关、社会公众及投资者的监督，积极采取合法措施履行本承诺函，并依法承担相应责任。

（本页无正文，为《浙江浙财资本管理有限公司关于回收资金使用的承诺函》签章页）

浙江浙财资本管理有限公司（公章）

法定代表人（签字）：

2026 年 8 月 5 日

浙江浙财资本管理有限公司

关于战略配售合规性的承诺函

浙江浙财资本管理有限公司（简称“本公司”）系一家根据中华人民共和国法律注册成立的有限责任公司。根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第1号——审核关注事项（试行）》等规定，本公司拟作为原始权益人，以参股企业浙江珊溪水利水电开发有限责任公司持有的珊溪水利枢纽工程项目作为不动产项目，申请发行公开募集不动产投资信托基金（以下简称“不动产基金”）

本公司作为不动产基金的原始权益人，特作出如下承诺：

1.本公司将根据《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〔2023〕55号，简称“《指引》”）、上海证券交易所相关业务规则和不动产基金的法律文件参与战略配售，本公司将配合基金管理人、财务顾问及其聘请的律师事务所对本公司或本公司指定的同一控制下的关联方作为战略投资者的选取标准、配售资格，以及以上规则规定的禁止性情形进行核查。本公司或本公司指定的同一控制下的关联方不存在接受他人委托或者委托他人参与不动产基金战略配售的情形（依法设立并符合特定投资目的证券投资基金、公募理财产品等资管产品，以及全国社会保障基金、基本养老保险基金、年金基金等除外）。

2.本公司或本公司同一控制下关联方与温州市水务集团有限公司、钱江水利开发股份有限公司、浙江省新能源投资集团股份有限公司参与不动产基金份额战略配售的比例合计不低于不动产基金份额发售数量的20%，并根据《指引》及上海证券交易所相关业务规则履行份额持有期、禁止质押的要求。

3.本公司或本公司同一控制下关联方依法依规卖出战略配售获得的不动产基金份额前，将提前合理时间告知基金管理人，通过基金管理人向上海证券交易所申请解除限售，并配合进行限售承诺、提供申请文件、配合律师核查及信息披露等工作。

4.本公司确认基金管理人及财务顾问在向本公司或本公司同一控制下关联方配售基金份额时，未承诺基金上市后价格上涨、承销费用分成、聘请关联人员任职等直接或间接的利益输送行为。

本承诺函为本公司的真实意思表示，自本公司加盖公章并经法定代表人签字之日起生效，对本公司具有法律约束力。

本承诺函受中国法律管辖并根据中国法律解释，本公司将自愿接受监管机关、社会公众及投资者的监督，积极采取合法措施履行本承诺函，并依法承担相应责任。

（本页无正文，为《浙江浙财资本管理有限公司关于战略配售合规性的承诺函》签章页）

浙江浙财资本管理有限公司（公章）

法定代表人（签字）：

2026 年 8 月 5 日

浙江省新能源投资集团股份有限公司

关于不动产基金回购要求的承诺函

浙江省新能源投资集团股份有限公司（简称“本公司”）系一家根据中华人民共和国法律注册成立的股份有限公司。根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第1号——审核关注事项（试行）》等规定，本公司拟作为原始权益人，以参股企业浙江珊溪水利水电开发有限责任公司持有的珊溪水利枢纽工程项目作为不动产项目，申请发行公开募集不动产投资信托基金（以下简称“不动产基金”）

本公司作为不动产基金的原始权益人，特作出如下承诺:

1.本公司所提供的文件资料真实、准确、完整，不存在虚假记录、误导性陈述或者重大遗漏，有关材料上的签字和/或印章均为真实、有效，所提供资料为扫描件或复印件形式的，该等文件均与原件一致。

2.如本公司提供的文件资料存在隐瞒重要事实或者编造重大虚假内容等重大违法违规行为的，将购回全部基金份额或者不动产项目权益。

本承诺函为本公司的真实意思表示，自本公司加盖公章并经法定代表人签字之日起生效，对本公司具有法律约束力。

本承诺函受中国法律管辖并根据中国法律解释，本公司将自愿接受监管机关、社会公众及投资者的监督，积极采取合法措施履行本承诺函，并依法承担相应责任。

（本页无正文，为《浙江省新能源投资集团股份有限公司关于不动产基金回购要求的承诺函》签章页）

浙江省新能源投资集团股份有限公司（公章）

法定代表人（签字）：

2026 年 8 月 5 日

浙江省新能源投资集团股份有限公司

关于回收资金使用的承诺函

浙江省新能源投资集团股份有限公司（简称“本公司”）系一家根据中华人民共和国法律注册成立的股份有限公司。根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第1号——审核关注事项（试行）》等规定，本公司拟作为原始权益人，以参股企业浙江珊溪水利水电开发有限责任公司持有的珊溪水利枢纽工程项目作为不动产项目，申请发行公开募集不动产投资信托基金（以下简称“不动产基金”）

本公司作为不动产基金的原始权益人，特作出如下承诺:

1.本公司保证使用不动产基金回收资金符合宏观政策导向，严格遵循国家产业政策、外汇管理和有关法律法规规定。不动产基金回收资金将用于与主营业务相关的存量资产收购、新增投资，以及偿还债务、补充流动资金等，不会用于购置商品住宅用地，保证回收资金于中国境内使用，不会出现流出至境外的情形。

2.本次不动产基金发行回收资金拟投资或收购的固定资产投资项目情况真实；使用过程中将严格遵守房地产调控政策要求，不将回收资金变相用于商品住宅开发项目；回收资金将严格按照进度要求使用，即不动产基金购入项目完成之日起2年内，净回收资金使用率不低于75%，3年内全部使用完毕；用于补充本公司流动资金等用途的净回收资金比例不超过15%。

3.因特殊原因导致已承诺的回收资金投资计划无法正常执行的，本公司将及时向交易所报告相关情况和应对措施。确需变更回收资金用途的，本公司将向交易所提交回收资金投向变更报告并向省级发展改革委备案并说明情况。

4.本公司将建立并落实回收资金管理制度，实行严格闭环管理，确保净回收资金的使用用途和使用频率均符合监管规则的要求，提高净回收资金使用率。

本承诺函为本公司的真实意思表示，自本公司加盖公章并经法定代表人签字之日起生效，对本公司具有法律约束力。

本承诺函受中国法律管辖并根据中国法律解释，本公司将自愿接受监管机关、社会公众及投资者的监督，积极采取合法措施履行本承诺函，并依法承担相应责任。

（本页无正文，为《浙江省新能源投资集团股份有限公司关于回收资金使用的承诺函》签章页）

浙江省新能源投资集团股份有限公司（公章）

法定代表人（签字）：

2026 年 8 月 5 日

浙江省新能源投资集团股份有限公司

关于战略配售合规性的承诺函

浙江省新能源投资集团股份有限公司（简称“本公司”）系一家根据中华人民共和国法律注册成立的股份有限公司。根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第1号——审核关注事项（试行）》等规定，本公司拟作为原始权益人，以参股企业浙江珊溪水利水电开发有限责任公司持有的珊溪水利枢纽工程项目作为不动产项目，申请发行公开募集不动产投资信托基金（以下简称“不动产基金”）

本公司作为不动产基金的原始权益人，特作出如下承诺：

1.本公司将根据《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〔2023〕55号，简称“《指引》”）、上海证券交易所相关业务规则和不动产基金的法律文件参与战略配售，本公司将配合基金管理人、财务顾问及其聘请的律师事务所对本公司或本公司指定的同一控制下的关联方作为战略投资者的选取标准、配售资格，以及以上规则规定的禁止性情形进行核查。本公司或本公司指定的同一控制下的关联方不存在接受他人委托或者委托他人参与不动产基金战略配售的情形（依法设立并符合特定投资目的证券投资基金、公募理财产品等资管产品，以及全国社会保障基金、基本养老保险基金、年金基金等除外）。

2.本公司或本公司同一控制下关联方与温州市水务集团有限公司、钱江水利开发股份有限公司、浙江浙财资本管理有限公司参与不动产基金份额战略配售的比例合计不低于不动产基金份额发售数量的20%，并根据《指引》及上海证券交易所相关业务规则履行份额持有期、禁止质押的要求。

3.本公司或本公司同一控制下关联方依法依规卖出战略配售获得的不动产基金份额前，将提前合理时间告知基金管理人，通过基金管理人向上海证券交易所申请解除限售，并配合进行限售承诺、提供申请文件、配合律师核查及信息披

露等工作。

4.本公司确认基金管理人及财务顾问在向本公司或本公司同一控制下关联方配售基金份额时，未承诺基金上市后价格上涨、承销费用分成、聘请关联人员任职等直接或间接的利益输送行为。

本承诺函为本公司的真实意思表示，自本公司加盖公章并经法定代表人签字之日起生效，对本公司具有法律约束力。

本承诺函受中国法律管辖并根据中国法律解释，本公司将自愿接受监管机关、社会公众及投资者的监督，积极采取合法措施履行本承诺函，并依法承担相应责任。

（本页无正文，为《浙江省新能源投资集团股份有限公司关于战略配售合规性的承诺函》签章页）

浙江省新能源投资集团股份有限公司（公章）

法定代表人（签字）：

2026 年 8 月 5 日

钱江水利开发股份有限公司

关于不动产基金回购要求的承诺函

钱江水利开发股份有限公司（简称“本公司”）系一家根据中华人民共和国法律注册成立的股份有限公司。根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第1号——审核关注事项（试行）》等规定，本公司拟作为原始权益人，以参股企业浙江珊溪水利水电开发有限责任公司持有的珊溪水利枢纽工程项目作为不动产项目，申请发行公开募集不动产投资信托基金（以下简称“不动产基金”）

本公司作为不动产基金的原始权益人，特作出如下承诺：

1.本公司所提供的文件资料真实、准确、完整，不存在虚假记录、误导性陈述或者重大遗漏，有关材料上的签字和/或印章均为真实、有效，所提供资料为扫描件或复印件形式的，该等文件均与原件一致。

2.如本公司提供的文件资料存在隐瞒重要事实或者编造重大虚假内容等重大违法违规行为的，将购回全部基金份额或者不动产项目权益。

本承诺函为本公司的真实意思表示，自本公司加盖公章并经法定代表人签字之日起生效，对本公司具有法律约束力。

本承诺函受中国法律管辖并根据中国法律解释，本公司将自愿接受监管机关、社会公众及投资者的监督，积极采取合法措施履行本承诺函，并依法承担相应责任。

（本页无正文，为《钱江水利开发股份有限公司关于不动产基金回购要求的承诺函》签章页）

钱江水利开发股份有限公司（公章）

法定代表人（签章）：

2026 年 8 月 5 日

钱江水利开发股份有限公司

关于回收资金使用的承诺函

钱江水利开发股份有限公司(简称“本公司”)系一家根据中华人民共和国法律注册成立的股份有限公司。根据《公开募集基础设施证券投资基金指引(试行)》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 1 号——审核关注事项（试行）》等规定，本公司拟作为原始权益人，以参股企业浙江珊溪水利水电开发有限责任公司持有的珊溪水利枢纽工程项目作为不动产项目，申请发行公开募集不动产投资信托基金（以下简称“不动产基金”）

本公司作为不动产基金的原始权益人，特作出如下承诺:

1.本公司保证使用不动产基金回收资金符合宏观政策导向，严格遵循国家产业政策、外汇管理和有关法律法规规定。不动产基金回收资金将用于与主营业务相关的存量资产收购、新增投资，以及偿还债务、补充流动资金等，不会用于购置商品住宅用地，保证回收资金于中国境内使用，不会出现流出至境外的情形。

2.本次不动产基金发行回收资金拟投资或收购的固定资产投资项目情况真实；使用过程中将严格遵守房地产调控政策要求，不将回收资金变相用于商品住宅开发项目；回收资金将严格按照进度要求使用，即不动产基金购入项目完成之日起 2 年内，净回收资金使用率不低于 75%，3 年内全部使用完毕；用于补充本公司流动资金等用途的净回收资金比例不超过 15%。

3.因特殊原因导致已承诺的回收资金投资计划无法正常执行的，本公司将及时向交易所报告相关情况和应对措施。确需变更回收资金用途的，本公司将向交易所提交回收资金投向变更报告并向省级发展改革委备案并说明情况。

4.本公司将建立并落实回收资金管理制度，实行严格闭环管理，确保净回收资金的使用用途和使用频率均符合监管规则的要求，提高净回收资金使用率。

本承诺函为本公司的真实意思表示，自本公司加盖公章并经法定代表人签字之日起生效，对本公司具有法律约束力。

本承诺函受中国法律管辖并根据中国法律解释，本公司将自愿接受监管机关、社会公众及投资者的监督，积极采取合法措施履行本承诺函，并依法承担相应责任。

（本页无正文，为《钱江水利开发股份有限公司关于回收资金使用的承诺函》签章页）

钱江水利开发股份有限公司（公章）

法定代表人（签章）：

2026 年 8 月 5 日

钱江水利开发股份有限公司

关于战略配售合规性的承诺函

钱江水利开发股份有限公司（简称“本公司”）系一家根据中华人民共和国法律注册成立的股份有限公司。根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第1号——审核关注事项（试行）》等规定，本公司拟作为原始权益人，以参股企业浙江珊溪水利水电开发有限责任公司持有的珊溪水利枢纽工程项目作为不动产项目，申请发行公开募集不动产投资信托基金（以下简称“不动产基金”）

本公司作为不动产基金的原始权益人，特作出如下承诺:

1.本公司将根据《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〔2023〕55号，简称“《指引》”）、上海证券交易所相关业务规则和不动产基金的法律文件参与战略配售，本公司将配合基金管理人、财务顾问及其聘请的律师事务所对本公司或本公司指定的同一控制下的关联方作为战略投资者的选取标准、配售资格，以及以上规则规定的禁止性情形进行核查。本公司或本公司指定的同一控制下的关联方不存在接受他人委托或者委托他人参与不动产基金战略配售的情形（依法设立并符合特定投资目的证券投资基金、公募理财产品等资管产品，以及全国社会保障基金、基本养老保险基金、年金基金等除外）。

2.本公司或本公司同一控制下关联方与温州市水务集团有限公司、浙江浙财资本管理有限公司、浙江省新能源投资集团股份有限公司参与不动产基金份额战略配售的比例合计不低于不动产基金份额发售数量的20%，并根据《指引》及上海证券交易所相关业务规则履行份额持有期、禁止质押的要求。

3.本公司或本公司同一控制下关联方依法依规卖出战略配售获得的不动产基金份额前，将提前合理时间告知基金管理人，通过基金管理人向上海证券交易所申请解除限售，并配合进行限售承诺、提供申请文件、配合律师核查及信息披露等工作。

4.本公司确认基金管理人及财务顾问在向本公司或本公司同一控制下关联方配售基金份额时，未承诺基金上市后价格上涨、承销费用分成、聘请关联人员任职等直接或间接的利益输送行为。

本承诺函为本公司的真实意思表示，自本公司加盖公章并经法定代表人签字之日起生效，对本公司具有法律约束力。

本承诺函受中国法律管辖并根据中国法律解释，本公司将自愿接受监管机关、社会公众及投资者的监督，积极采取合法措施履行本承诺函，并依法承担相应责任。

（本页无正文，为《钱江水利开发股份有限公司关于战略配售合规性的承诺函》签章页）

钱江水利开发股份有限公司（公章）

法定代表人（签章）：王全东

2026 年 8 月 5 日

附件二 不动产项目最近三年一期的财务报告及审计报告

浙江珊溪水利水电开发股份有限公司
所持有的珊溪水利枢纽工程项目
2023 年度、2024 年度、2025 年度及
2026 年度 1-3 月
备考审计报告

致同会计师事务所（特殊普通合伙）

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（http://acc.mof.gov.cn）”进行查验。
报告编码：京26MTRTG3XZ

目　录

备考审计报告	1-3
备考财务报表	1-2
备考财务报表附注	3-47

Grant Thornton
致同

致同会计师事务所（特殊普通合伙）
中国北京朝阳区建国门外大街 22 号
赛特广场 5 层邮编 100004
电话 +86 10 8566 5588
传真 +86 10 8566 5120
www.grantthornton.cn

备考审计报告

致同审字（2026）第 331A021505 号

浙江珊溪水利水电开发股份有限公司：

一、审计意见

我们审计了浙江珊溪水利水电开发股份有限公司（以下简称“珊溪水利公司”）所持有的珊溪水利枢纽工程项目（以下简称“经营性资产组”）的备考财务报表，包括 2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日、2025 年 12 月 31 日及 2026 年 3 月 31 日的备考资产负债表，2023 年度、2024 年度、2025 年度及 2026 年度 1-3 月的备考利润表以及备考财务报表附注。

我们认为，后附的备考财务报表在所有重大方面按照备考财务报表附注二所述的编制基础编制。

二、形成审计意见的基础

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

三、强调事项——编制基础及使用限制

我们提醒备考财务报表使用者关注备考财务报表附注二关于编制基础的说明，上述备考财务报表并不构成按照企业会计准则编制的完整财务报表。本备考财务报表仅为申请发行公开募集基础设施证券投资基金之目的而编制，因此，备考财务报表不适用其他用途。我们明确表示不会就本报告的内容向除珊溪水利公司之外的任何其他方承担责任。本段内容不影响已发表的审计意见。

四、管理层和治理层对备考财务报表的责任

珊溪水利公司管理层（以下简称“管理层”）负责按照备考财务报表附注二所述的编制基础编制备考财务报表，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使备考财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制备考财务报表时，管理层负责评估经营性资产组的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算经营性资产组、终止运营或别无其他现实的选择。

珊溪水利公司治理层负责监督经营性资产组的财务报告过程。

五、注册会计师对备考财务报表审计的责任

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

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

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

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

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对经营性资产组的持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意备考财务报

Grant Thornton
致同

表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致经营性资产组不能持续经营。

（5）评价备考财务报表的总体列报、结构和内容，并评价备考财务报表是否按照备考财务报表附注二所述的编制基础编制。

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

致同会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师 [illegible]
中国注册会计师 证书编号：330000681839 姓名：孙国建

中国注册会计师 [illegible]
中国注册会计师 证书编号：330000681840 姓名：周丽娜

中国·北京

二〇二六年五月六日

备考资产负债表

编制单位：[illegible]水利水电开发股份有限公司　　单位：人民币元

项　目	附注	2026年3月31日	2025年12月31日	2024年12月31日	2023年12月31日
流动资产：					
货币资金	七、1	5,115,957.76	6,608,387.49	5,312,899.90	5,249,665.49
应收票据					
应收账款	七、2	202,708,406.68	197,724,343.12	182,252,479.76	103,453,666.80
预付款项	七、3	735,258.40	588,870.42	1,559,531.00	654,441.34
[illegible]	七、4	380,312.46	341,416.41	341,389.98	175,476.99
存货	七、5	506,148.08	613,763.67	965,795.09	1,010,186.19
合同资产					
持有待售资产					
一年内到期的非流动资产					
其他流动资产	七、6	751,496.39	774,914.21	771,448.68	872,519.33
流动资产合计		**210,197,579.77**	**206,651,695.32**	**191,203,544.41**	**111,415,956.14**
非流动资产：					
债权投资					
其他债权投资					
长期应收款					
长期股权投资					
其他权益工具投资					
其他非流动金融资产					
投资性房地产					
[illegible]	七、7	1,580,984,441.75	1,597,066,447.22	1,660,943,617.85	1,733,720,763.52
使用权资产					
无形资产	七、8	239,206.37	254,568.71	258,721.12	631,035.53
开发支出	七、9	1,642,924.53			
商誉					
长期待摊费用	七、10	9,656,846.10	6,429,454.69		
递延所得税资产	七、11	856,185.62	965,179.95	848,011.61	842,131.38
其他非流动资产	七、12	186,156.00	1,830,151.89	427,847.00	331,302.53
非流动资产合计		**1,593,565,760.37**	**1,606,545,802.46**	**1,662,478,197.58**	**1,735,525,232.96**
资产总计		**1,803,763,340.14**	**1,813,197,497.78**	**1,853,681,741.99**	**1,846,941,189.10**
流动负债：					
短期借款					
应付票据					
应付账款	七、13	3,639,409.67	8,864,792.96	7,427,748.07	10,002,392.10
预收款项					
合同负债					
应付职工薪酬					
应交税费	七、14	62,733,242.96	59,757,483.15	29,280,129.55	13,537,708.59
[illegible]	七、15	28,012,361.32	10,793,808.95	23,921,860.01	331,305,493.68
持有待售负债					
一年内到期的非流动负债	七、16	254,543,489.26	214,180,972.01	26,357,675.01	10,500,000.00
其他流动负债	七、17				119,517.46
流动负债合计		**348,928,503.21**	**293,597,057.07**	**86,987,412.64**	**365,465,111.83**
非流动负债：					
长期借款	七、18	247,850,000.00	297,290,000.00	512,520,000.00	254,042,872.86
应付债券					
租赁负债					
[illegible]					
预计负债					
递延收益	七、19	52,500.17	70,000.16	140,000.12	210,000.08
递延所得税负债					
其他非流动负债					
非流动负债合计		**247,902,500.17**	**297,360,000.16**	**512,660,000.12**	**254,252,872.94**
负债合计		**596,831,003.38**	**590,957,057.23**	**599,647,412.76**	**619,717,984.77**
股东权益：		1,206,932,336.76	1,222,240,440.55	1,254,034,329.23	1,227,223,204.33
负债和股东权益总计		**1,803,763,340.14**	**1,813,197,497.78**	**1,853,681,741.99**	**1,846,941,189.10**

公司法定代表人：徐晖　　主管会计工作的公司负责人：陈超　　公司会计机构负责人：[illegible]

备考利润表

编制单位：[illegible]　　单位：人民币元

项目	附注	2026年1-3月	2025年度	2024年度	2023年度
[illegible]	七、20	109,647,705.53	519,759,352.94	560,928,721.63	500,942,667.98
减：营业成本	七、20	85,179,257.92	345,846,313.54	361,816,573.36	351,405,871.41
税金及附加	七、21	914,842.82	5,143,772.29	6,044,678.48	5,335,907.30
销售费用					
管理费用	七、22	9,757,968.46	43,920,348.56	46,132,522.64	36,440,712.10
研发费用	七、23	2,074,105.82	7,803,265.91	7,794,697.60	5,232,982.00
财务费用	七、24	3,193,595.93	13,559,959.04	14,942,731.02	6,221,329.99
其中：利息费用	七、24	3,197,316.00	13,916,241.20	15,750,410.23	8,836,825.82
[illegible]	七、24	5,713.47	364,615.12	814,101.76	2,620,287.29
[illegible]	七、25	17,499.99	101,206.36	629,784.00	3,284,685.55
投资收益（损失以“-”号填列）					
其中：对联营企业和合营企业的投资收益					
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）					
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）					
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）					
信用减值损失（损失以“-”号填列）	七、26	229,024.39	-215,620.71	-23,520.94	123,003.44
资产减值损失（损失以“-”号填列）	七、27	-60,656.86	-253,052.65		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	七、28	30,199.91	53,895.53	88,541.61	33,396.51
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		**8,744,002.01**	**103,172,122.13**	**124,892,323.20**	**99,746,950.68**
加：营业外收入	七、29	42,087.69		308,530.50	7,000.00
减：营业外支出	七、30	252,000.00	252,000.00	252,069.07	252,605.39
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		**8,534,089.70**	**102,920,122.13**	**124,948,784.63**	**99,501,345.29**
减：所得税费用	七、31	1,579,984.46	23,999,246.95	30,243,590.77	23,679,542.87
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		**6,954,105.24**	**78,920,875.18**	**94,705,193.86**	**75,821,802.42**
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		6,954,105.24	78,920,875.18	94,705,193.86	75,821,802.42
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）					

公司法定代表人：徐晖　　主管会计工作的公司负责人：陈[illegible]　　公司会计机构负责人：[illegible]

备考财务报表附注

一、公司基本情况

1、公司概况

浙江珊溪水利水电开发股份有限公司（以下简称本公司），于 1996 年 1 月由温州大江南发展有限公司、浙江省水利水电建设投资公司、浙江省财务开发公司和浙江省电力工业开发公司共同投资设立，后经数次股权转让和增资后，变更为由温州市水务集团有限公司、浙江浙财资本管理有限公司、浙江省新能源投资集团股份有限公司、钱江水利开发股份有限公司共同投资。现持有温州市市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 91330300704315676B 的《营业执照》，注册地址：浙江省温州市国贸大厦 7-10 楼，相应注册资本为人民币 118,561.00 万元，法定代表人：徐晖。

本公司所属行业为水利、环境和公共设施管理业，营业执照规定经营范围：经营管理珊溪水利枢纽工程；新能源项目的开发管理；旅游景点的开发、服务；物业管理；水利水电技术咨询、培训；纯净水制作、销售；水产养殖、销售；建筑材料、水利水电设备的销售。

本公司的母公司为温州市水务集团有限公司，最终控制方为温州市人民政府国有资产监督管理委员会。

2、经营性资产组的基本情况

经营性资产组包括本公司所持有的珊溪水利枢纽工程。

珊溪水利枢纽工程是国家“九五”重点项目，工程位于温州市飞云江干流中游河段，由珊溪水库工程和赵山渡引水枢纽工程两部分组成，具有灌溉、防洪、供水、发电等功能，属大型控制性综合利用水利工程。

3、本次交易的基本情况

本公司拟将所持有的珊溪水利枢纽工程项目（以下简称“目标资产”）发行封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“目标”），拟将目标资产划入拟成立的项目公司，并将项目公司的股权转让给封闭式基础设施证券投资基金及其下设的资产支持专项计划（以下简称“交易目的”）。

二、备考财务报表编制基础

备考财务报表基于以下编制基础编制：

本公司管理层为附注一中所述目标和交易目的编制了本备考财务报表，以反映本公司所持有的目标资产 2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日、2025 年 12 月 31

日、2026 年 3 月 31 日的财务状况以及 2023 年度、2024 年度、2025 年度、2026 年 1-3 月的经营成果。假设目标资产及相关业务架构作为一个整体，自目标资产运营开始日 2022 年 1 月 1 日已经划入项目公司并持续运营。

本备考财务报表反映目标资产于本备考财务报表期间的财务状况和经营成果，作为目标资产申请发行公开募集基础设施证券投资基金的目的，不适用于其他用途。

基于编制本备考财务报表的特殊目的，本备考财务报表仅列示备考资产负债表、备考利润表以及对本备考财务报表使用者具有重大参考意义的备考财务报表项目附注。本备考财务报表以持续经营为基础编制。

由于本备考财务报表的报告主体（以下简称“本报告主体”）历史期间并非真实的公司实体，本备考财务报表所附财务信息并不反映备考财务报表主体如作为真实的公司实体时，在报表期间或未来期间的真实财务状况和经营成果。

拟划入项目公司的固定资产产权清晰、物理特征可明确区分。

本备考财务报表基于目标资产的历史会计记录，按照下述编制方法及附注四所述主要会计政策进行编制。

1、备考资产负债表的编制方法

（1）备考财务报表的货币资金以目标公司账面余额予以确定。

（2）备考财务报表的应收账款包括目标资产运营所产生的应收电费和水费余额。备考财务报表的其他应收款、其他应付款是应收或应付非关联方的押金及保证金、暂借款、水资源保护资金等。备考财务报表的预付款项、应付账款是预付或应付目标资产运营所产生的预付或应付货款、设备款、工程款、服务费等。

（3）备考财务报表的存货、固定资产、无形资产、开发支出、长期待摊费用按照备考财务报表基准日相关资产在项目公司账面的余额为基础予以确定。

（4）备考财务报表的应交税费包括 2023 年 1 月至 2026 年 3 月期间内运营产生的水资源税、增值税及附加费、企业所得税、房产税、土地使用税等。

（5）备考财务报表的长期借款包括与目标资产运营相关的质押借款。

（6）备考财务报表的股东权益根据备考财务报表基准日备考资产负债表的资产合计金额减去负债合计金额确定，不披露股东权益的具体项目。

2、备考利润表的编制方法

（1）备考利润表的营业收入项目，以目标资产在备考会计期间按照权责发生制原则确认的供水收入、供电收入金额加总后予以确定。

（2）备考利润表的营业成本项目，以本项目目标资产为基础，为本项目相关业务

对应的直接成本，主要包括人工成本、水源地治理保护资金、折旧摊销成本、水资源费等简单加总后予以确定。

（3）备考利润表的税金及附加项目，其中城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、印花税以本项目取得的收入占本公司总收入的比例计算确定，房产税和城镇土地使用税为目标资产产生的相关税费。

（4）备考利润表的管理费用，包括本项目相关的管理费用，主要包括人工成本、修理费、折旧摊销费用、物业管理费等简单加总予以确定。

（5）备考利润表的财务费用，以建设本项目目标资产相关借款的利息支出、活期存款的利息收入、手续费等简单加总予以确定。

（6）备考利润表的信用减值损失按照本项目应收款项在备考会计期间按减值计提方法测算予以确认。

（7）备考利润表的所得税费用为假设本项目相关资产及业务在备考会计期间已存在并作为单独纳税主体，考虑税会差异后，按照适用税率计算的所得税费用予以确定。

三、遵循附注二所述编制基础的声明

本备考财务报表所载财务信息按照附注二所述的编制基础及下列依照中华人民共和国财政部颁布的企业会计准则所制定的重要会计政策和会计估计编制。

四、重要会计政策及会计估计

1、会计期间

本公司会计期间采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。本备考财务报表的实际编制期间为 2023 年度、2024 年度以及 2025 年度、2026 年 1-3 月四个会计期间。

2、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

3、记账基础和计价原则

本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

4、现金及现金等价物的确定标准

现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

5、金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产，并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

（1）金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

① 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；

② 该金融资产已转移，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本公司（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。

（2）金融资产分类和计量

本公司在初始确认时根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产分为以下三类：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收款项，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

以摊余成本计量的金融资产

本公司将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以摊余成本计量的金融资产：

- 本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；
- 该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

初始确认后，对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本公司将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：

- 本公司管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标；
- 该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

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

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

除上述以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，本公司将其余所有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，为消除或显著减少会计错配，本公司将部分本应以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

但是，对于非交易性权益工具投资，本公司在初始确认时将其不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行方的角度符合权益工具的定义。

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。满足条件的股利收入计入损益，其他利得或损失及公允价值变动计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

管理金融资产的业务模式，是指本公司如何管理金融资产以产生现金流量。业务模式决定本公司所管理金融资产现金流量的来源是收取合同现金流量、出售金融资产还是两者兼有。本公司以客观事实为依据、以关键管理人员决定的对金融资产进行管理的特定业务目标为基础，确定管理金融资产的业务模式。

本公司对金融资产的合同现金流量特征进行评估，以确定相关金融资产在特定日期产生的合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。其中，本金是指金融资产在初始确认时的公允价值；利息包括对货币时间价

值、与特定时期未偿付本金金额相关的信用风险、以及其他基本借贷风险、成本和利润的对价。此外，本公司对可能导致金融资产合同现金流量的时间分布或金额发生变更的合同条款进行评估，以确定其是否满足上述合同现金流量特征的要求。

仅在本公司改变管理金融资产的业务模式时，所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。

（3）金融负债分类和计量

本公司的金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、以摊余成本计量的金融负债。对于未划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的，相关交易费用计入其初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。对于此类金融负债，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

以摊余成本计量的金融负债

其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

金融负债与权益工具的区分

金融负债，是指符合下列条件之一的负债：

①向其他方交付现金或其他金融资产的合同义务。

②在潜在不利条件下，与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务。

③将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具。

④将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同，但以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具合同除外。

权益工具，是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后的资产中剩余权益的合同。

如果本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。

如果一项金融工具须用或可用本公司自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本公司自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了

使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是本公司的金融负债；如果是后者，该工具是本公司的权益工具。

（4）衍生金融工具及嵌入衍生工具

初始以衍生交易合同签订当日的公允价值进行计量，并以其公允价值进行后续计量。公允价值为正数的衍生金融工具确认为一项资产，公允价值为负数的确认为一项负债。因公允价值变动而产生的任何不符合套期会计规定的利得或损失，直接计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如主合同为金融资产的，混合工具作为一个整体适用金融资产分类的相关规定。如主合同并非金融资产，且该混合工具不是以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系，且与嵌入衍生工具条件相同，单独存在的工具符合衍生工具定义的，嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。如果无法在取得时或后续的资产负债表日对嵌入衍生工具进行单独计量，则将混合工具整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债。

（5）金融工具的公允价值

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见附注四、6。

（6）金融资产减值

本公司以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

- 以摊余成本计量的金融资产；
- 《企业会计准则第 14 号——收入》定义的合同资产；

预期信用损失的计量

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

本公司考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

本公司对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本公司按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。未来 12 个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后 12 个月内（若金融工具的预计存续期少于 12 个月，则为预计存续期）可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

在计量预期信用损失时，本公司需考虑的最长期限为企业面临信用风险的最长合同期限（包括考虑续约选择权）。

本公司对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

对于应收票据、应收账款、其他应收款等应收款项，若某一客户信用风险特征与组合中其他客户显著不同，或该客户信用风险特征发生显著变化，本公司对该应收款项单项计提坏账准备。除单项计提坏账准备的应收款项之外，本公司依据信用风险特征对应收款项划分组合，在组合基础上计算坏账准备。

应收账款

对于应收账款，无论是否存在重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征对应收账款划分组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

A、应收账款

- 应收账款组合 1：应收温州市公用事业发展集团有限公司合并范围内关联方款项（以下简称“应收公用集团合并范围内关联方款项”）
- 应收账款组合 2：应收供水（源水、自来水）款项
- 应收账款组合 3：应收供电（水利发电）款项

对于划分为组合的应收账款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。应收账款的账龄自确认之日起计算。

其他应收款

本公司依据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

- 其他应收款组合 1：应收公用集团合并范围内关联方款项
- 其他应收款组合 2：应收政府机关、国有企业款项
- 其他应收款组合 3：应收其他款项

对划分为组合的其他应收款，本公司通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

信用风险显著增加的评估

本公司通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本公司考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。本公司考虑的信息包括：

- 债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况；
- 已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级（如有）的严重恶化；
- 已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化；
- 现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化，并将对债务人对本公司的还款能力产生重大不利影响。

根据金融工具的性质，本公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估信用风险是否显著增加。以金融工具组合为基础进行评估时，本公司可基于共同信用风险特征对金融工具进行分类，例如逾期信息和信用风险评级。

如果逾期超过 30 日，本公司确定金融工具的信用风险已经显著增加。

已发生信用减值的金融资产

本公司在资产负债表日评估以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资是否已发生信用减值。当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

- 发行方或债务人发生重大财务困难；
- 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- 本公司出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- 债务人很可能破产或进行其他财务重组；

- 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。

预期信用损失准备的列报

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

核销

如果本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回，则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在本公司确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。但是，按照本公司收回到期款项的程序，被减记的金融资产仍可能受到执行活动的影响。

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

（7）金融资产转移

金融资产转移，是指将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方（转入方）。

本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

（8）金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

6、公允价值计量

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

本公司以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本公司假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场（或最有利市场）是本公司在计量日能够进入的交易市场。本公司采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

存在活跃市场的金融资产或金融负债，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。

以公允价值计量非金融资产的，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值，是相关资产或负债的不可观察输入值。

每个资产负债表日，本公司对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

7、存货

（1）存货的分类

本公司存货为原材料。

（2）发出存货的计价方法

本公司存货取得时按实际成本计价。原材料发出时采用加权平均法计价。

（3）存货跌价准备的确定依据和计提方法

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，计提存货跌价准备。本公司通常按照单个存货项目计提存货跌价准备。

资产负债表日，以前减记存货价值的影响因素已经消失的，存货跌价准备在原已计提的金额内转回。

（4）存货的盘存制度

本公司存货盘存制度采用永续盘存制。

8、固定资产

（1）固定资产确认条件

本公司固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，并且该固定资产的成本能够可靠地计量时，固定资产才能予以确认。

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，在与其有关的经济利益很可能流入本公司且其成本能够可靠计量时，计入固定资产成本；不符合固定资产资本化后续支出条件的固定资产日常修理费用，在发生时按照受益对象计入当期损益或计入相关资产的成本。对于被替换的部分，终止确认其账面价值。

（2）各类固定资产的折旧方法

本公司采用年限平均法计提折旧。固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值，本公司确定各类固定资产的年折旧率如下：

类　别	使用年限（年）	残值率%	年折旧率%
房屋、建筑物	30-50 年	3	1.94-3.23
机器设备	20-25 年	3	3.88-4.85
运输设备	4-10 年		10.00-25.00
电子设备	5-10 年		10.00-20.00
管网及其他	3-10 年		10.00-33.00

其中，已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算确定折旧率。

（3）固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注四、12。

（4）每年年度终了，本公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值。

（5）固定资产处置

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

9、借款费用

（1）借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。借款费用同时满足下列条件的，开始资本化：

① 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

② 借款费用已经发生；

③ 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

（2）借款费用资本化期间

本公司购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化；正常中断期间的借款费用继续资本化。

（3）借款费用资本化率以及资本化金额的计算方法

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

10、无形资产

本公司无形资产包括土地使用权、软件等。

无形资产按照成本进行初始计量，并于取得无形资产时分析判断其使用寿命。使用寿命为有限的，自无形资产可供使用时起，采用能反映与该资产有关的经济利益的预期实现方式的摊销方法，在预计使用年限内摊销；无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销；使用寿命不确定的无形资产，不作摊销。

使用寿命有限的无形资产摊销方法如下:

类 别	使用寿命	摊销方法
软件	3-10 年	直线法

本公司于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理。

资产负债表日预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的，将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。

无形资产计提资产减值方法见附注四、12。

11、研发支出

本公司研发支出为公司研发活动直接相关的支出，包括研发人员职工薪酬、直接投入费用、折旧费用、装备调试维修费、委托外部研究开发费用、其他费用等。其中研发人员的工资按照项目工时分摊计入研发支出。研发活动与其他生产经营活动共用设备按照工时分配计入研发支出。

本公司将内部研究开发项目的支出，区分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出，同时满足下列条件的，才能予以资本化，即：完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；具有完成该无形资产并使用或出售的意图；无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。不满足上述条件的开发支出计入当期损益。

本公司研究开发项目在满足上述条件，通过技术可行性及经济可行性研究，形成项目立项后，进入开发阶段。

已资本化的开发阶段的支出在资产负债表上列示为开发支出，自该项目达到预定用途之日转为无形资产。

12、资产减值

对固定资产、无形资产等（存货、递延所得税资产、金融资产除外）的资产减值，按以下方法确定:

于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公司将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达预定用途的无形资产无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本公司以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时，本公司将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

就商誉的减值测试而言，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本公司确定的报告分部。

减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，确认商誉的减值损失。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

13、收入

（1）一般原则

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

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

①客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。

②客户能够控制本公司履约过程中在建的商品。

③本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本公司会考虑下列迹象：

①本公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务。

②本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。

③本公司已将该商品的实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。

④本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。

⑤客户已接受该商品或服务。

⑥其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

（2）具体方法

本公司电力销售、原水供应收入确认的具体方法如下：

当电力、原水通过电网、管网运送至客户且客户已接受该商品时，客户取得电力、原水的控制权，本公司确认收入。

14、政府补助

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。

对于货币性资产的政府补助，按照收到或应收的金额计量。对于非货币性资产的政府补助，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额 1 元计量。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助；除此之外，作为与收益相关的政府补助。

对于政府文件未明确规定补助对象的，能够形成长期资产的，与资产价值相对应的政府补助部分作为与资产相关的政府补助，其余部分作为与收益相关的政府补助；难以区分的，将政府补助整体作为与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益在相关资产使用期限内按照合理、系统的方法分期计入损益。与收益相关的政府补助，用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，则计入递延收益，于相关成本费用或损失确认期间计入当期损益或冲减相关成本。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。本公司对相同或类似的政府补助业务，采用一致的方法处理。

与日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益。与日常活动无

关的政府补助，计入营业外收支。

已确认的政府补助需要返还时，初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

15、递延所得税资产及递延所得税负债

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的递延所得税计入所有者权益外，均作为所得税费用计入当期损益。

本公司根据资产、负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税。

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

（1）商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

（2）对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

（1）该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额。

（2）对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

于资产负债表日，本公司对递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

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

16、安全生产费用

本公司根据有关规定，按供电收入超额累退方式提取安全生产费用，提取标准如下：

（1）上一年度营业收入不超过 1,000.00 万元的，按照 3.00%提取；

（2）上一年度营业收入超过 1,000.00 万元至 1 亿元的部分，按照 1.50%提取；

（3）上一年度营业收入超过 1 亿元至 10 亿元的部分，按照 1.00%提取。

安全生产费用于提取时计入当期损益，同时计入“专项储备”科目。提取的安全生产费按规定范围使用时，属于费用性支出的，直接冲减专项储备。

五、会计政策、会计估计变更及差错更正

（一）重要会计政策变更

1、2023 年度会计政策变更

①企业会计准则解释第 16 号

财政部于 2022 年 11 月发布《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号）（以下简称“解释第 16 号”）。

解释第 16 号规定，对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易，因资产和负债的初始确认所产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，应当根据《企业会计准则第 18 号——所得税》等有关规定，在交易发生时分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。对于在首次施行上述规定的财务报表列报最早期间的期初至本解释施行日之间发生的上述交易，企业应当按照上述规定，将累积影响数调整财务报表列报最早期间的期初留存收益及其他相关财务报表项目。该规定自 2023 年 1 月 1 日起施行。

采用解释第 16 号中的上述会计处理规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

（二）会计估计变更

本报告期内无会计估计变更。

（三）重要前期差错更正

本报告期内无重要前期差错更正。

六、税项

1、主要税种及税率

税　种	计税依据	法定税率%
增值税	应税收入	3、6、13
城市维护建设税	应纳流转税额	7
教育费附加	应纳流转税额	3
企业所得税	应纳税所得额	25
水资源税	供水水资源税：实际供水量*0.2 元/立方米除去 9%耗损率，供电水资源费：上网电量*80 元/万千瓦时	
房产税	租赁收入 房屋原值的 70%	从租计征 12 从价计征 1.2

七、财务报表项目附注

1、货币资金

项　目	2026.3.31	2025.12.31	2024.12.31	2023.12.31
银行存款	5,115,957.76	6,608,387.49	5,312,899.90	5,249,665.49

2、应收账款

（1）按账龄披露

账　龄	2026.3.31	2025.12.31	2024.12.31	2023.12.31
1年以内(含1年)	202,815,661.47	194,296,059.81	182,374,623.52	103,553,616.54
1至2年	5.07	3,753,877.39		
小　计	**202,815,666.54**	**198,049,937.20**	**182,374,623.52**	**103,553,616.54**
减：坏账准备	107,259.86	325,594.08	122,143.76	99,949.74
合　计	**202,708,406.68**	**197,724,343.12**	**182,252,479.76**	**103,453,666.80**

（2）按坏账计提方法分类披露

类　别	2026.3.31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	202,815,666.54	100.00	107,259.86	0.05	202,708,406.68
其中：					
应收公用集团合并范围内关联方款项	192,228,125.99	94.78			192,228,125.99
应收供水（源水、自来水）款项	6,172,945.04	3.04	85,186.88	1.38	6,087,758.16
应收供电（水利发电）款项	4,414,595.51	2.18	22,072.98	0.50	4,392,522.53
合　计	**202,815,666.54**	**100.00**	**107,259.86**	**0.05**	**202,708,406.68**

（续上表）

类 别	2025.12.31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	198,049,937.20	100.00	325,594.08	0.16	197,724,343.12
其中：					
应收公用集团合并范围内关联方款项	182,215,448.10	92.00			182,215,448.10
应收供水（源水、自来水）款项	8,209,287.07	4.15	287,468.07	3.50	7,921,819.00
应收供电（水利发电）款项	7,625,202.03	3.85	38,126.01	0.50	7,587,076.02
合 计	**198,049,937.20**	**100.00**	**325,594.08**	**0.16**	**197,724,343.12**

（续上表）

类 别	2024.12.31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	182,374,623.52	100.00	122,143.76	0.07	182,252,479.76
其中：					
应收公用集团合并范围内关联方款项	159,315,820.20	87.36			159,315,820.20
应收供水（源水、自来水）款项	5,269,038.47	2.89	33,194.94	0.63	5,235,843.53
应收供电（水利发电）款项	17,789,764.85	9.75	88,948.82	0.50	17,700,816.03
合 计	**182,374,623.52**	**100.00**	**122,143.76**	**0.07**	**182,252,479.76**

（续上表）

类 别	2023.12.31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	103,553,616.54	100.00	99,949.74	0.10	103,453,666.80
其中：					
应收公用集团合并范围内关联方款项	82,305,552.97	79.48			82,305,552.97
应收供水（源水、自来水）款项	5,718,705.00	5.52	22,302.95	0.39	5,696,402.05
应收供电（水利发电）款项	15,529,358.57	15.00	77,646.79	0.50	15,451,711.78
合 计	**103,553,616.54**	**100.00**	**99,949.74**	**0.10**	**103,453,666.80**

（3）报告期各年计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	2025.12.31	本期变动金额			2026.3.31
		计提	收回或转回	转销或核销	
应收供水（源水、自来水）款项	287,468.07	-202,281.19			85,186.88
应收供电（水利发电）款项	38,126.01	-16,053.03			22,072.98
合　计	**325,594.08**	**-218,334.22**			**107,259.86**

（续上表）

类别	2024.12.31	本期变动金额			2025.12.31
		计提	收回或转回	转销或核销	
应收供水（源水、自来水）款项	33,194.94	254,273.13			287,468.07
应收供电（水利发电）款项	88,948.82	-50,822.81			38,126.01
合　计	**122,143.76**	**203,450.32**			**325,594.08**

（续上表）

类别	2023.12.31	本期变动金额			2024.12.31
		计提	收回或转回	转销或核销	
应收供水（源水、自来水）款项	22,302.95	10,891.99			33,194.94
应收供电（水利发电）款项	77,646.79	11,302.03			88,948.82
合计	**99,949.74**	**22,194.02**			**122,143.76**

（续上表）

类别	2022.12.31	本期变动金额			2023.12.31
		计提	收回或转回	转销或核销	
应收供水（源水、自来水）款项	176,410.18	-154,107.23			22,302.95
应收供电（水利发电）款项	32,948.62	44,698.17			77,646.79
合计	**209,358.80**	**-109,409.06**			**99,949.74**

（4）截至 2026 年 3 月 31 日，按欠款方归集的应收账款期末余额前五名单位情况

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例%	应收账款坏账准备期末余额
温州市自来水有限公司	141,423,769.93	69.73	
温州公用事业发展集团瑞安水务有限公司	28,853,203.71	14.23	
温州公用事业发展集团龙港水务有限公司	14,710,790.16	7.25	
瑞安市水利局	4,562,420.27	2.25	62,961.63
国网浙江省电力有限公司	4,127,463.00	2.03	20,637.32
合　计	**193,677,647.07**	**95.49**	**83,598.95**

3、预付款项

（1）预付款项按账龄披露

账　龄	2026.3.31		2025.12.31		2024.12.31		2023.12.31	
	金　额	比例%	金　额	比例%	金　额	比例%	金　额	比例%
1 年以内	725,352.74	98.65	578,964.76	98.32	1,558,571.00	99.99	654,441.34	100.00
1 至 2 年	9,905.66	1.35	9,905.66	1.68	960.00	0.01		
合　计	**735,258.40**	**100.00**	**588,870.42**	**100.00**	**1,559,531.00**	**100.00**	**654,441.34**	**100.00**

4、其他应收款

种　类	2026.3.31	2025.12.31	2024.12.31	2023.12.31
应收利息				
应收股利				
其他应收款	380,312.46	341,416.41	341,389.98	175,476.99
合　计	**380,312.46**	**341,416.41**	**341,389.98**	**175,476.99**

（1）其他应收款

①按账龄披露

账　龄	2026.3.31	2025.12.31	2024.12.31	2023.12.31
1 年以内	380,342.61	165,918.03	339,939.91	162,200.00
1 至 2 年		186,218.70	5,000.00	15,500.00
2 至 3 年	5,000.00	5,000.00		
小　计	**385,342.61**	**357,136.73**	**344,939.91**	**177,700.00**
减：坏账准备	5,030.15	15,720.32	3,549.93	2,223.01
合　计	**380,312.46**	**341,416.41**	**341,389.98**	**175,476.99**

②按坏账准备计提方法分类披露其他应收款

类别	2026.3.31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	
单项计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	385,342.61	100.00	5,030.15	1.31	380,312.46
其中：应收其他单位款项	385,342.61	100.00	5,030.15	1.31	380,312.46
合　计	**385,342.61**	**100.00**	**5,030.15**	**1.31**	**380,312.46**

（续上表）

类别	2025.12.31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	
单项计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	357,136.73	100.00	15,720.32	4.40	341,416.41
其中：应收其他单位款项	357,136.73	100.00	15,720.32	4.40	341,416.41
合　计	**357,136.73**	**100.00**	**15,720.32**	**4.40**	**341,416.41**

（续上表）

类别	2024.12.31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	
单项计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	344,939.91	100.00	3,549.93	1.03	341,389.98
其中：应收其他单位款项	344,939.91	100.00	3,549.93	1.03	341,389.98
合　计	**344,939.91**	**100.00**	**3,549.93**	**1.03**	**341,389.98**

（续上表）

类别	2023.12.31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	
单项计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	177,700.00	100.00	2,223.01	1.25	175,476.99
其中：应收其他单位款项	177,700.00	100.00	2,223.01	1.25	175,476.99
合　计	**177,700.00**	**100.00**	**2,223.01**	**1.25**	**175,476.99**

③按款项性质披露

项　目	2026.3.31			2025.12.31		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
押金保证金	194,123.91	1,785.94	192,337.97	165,918.03	1,526.45	164,391.58
其他	191,218.70	3,244.21	187,974.49	191,218.70	14,193.87	177,024.83
合　计	**385,342.61**	**5,030.15**	**380,312.46**	**357,136.73**	**15,720.32**	**341,416.41**

续上表：

项　目	2024.12.31			2023.12.31		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
押金保证金	153,371.21	1,457.03	151,914.18	171,500.00	1,981.35	169,518.65
其他	191,568.70	2,092.90	189,475.80	6,200.00	241.66	5,958.34
合　计	**344,939.91**	**3,549.93**	**341,389.98**	**177,700.00**	**2,223.01**	**175,476.99**

④报告期各年（期）计提、收回或转回的坏账准备情况

坏账准备	第一阶段 未来 12 个月预期信用损失	第二阶段 整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	第三阶段 整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	合计
2025 年 12 月 31 日余额	15,720.32			**15,720.32**
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	-10,690.17			**-10,690.17**
本期转回				
本期转销				
本期核销				
2026 年 3 月 31 日余额	**5,030.15**			**5,030.15**

（续上表）

坏账准备	第一阶段 未来 12 个月预期信用损失	第二阶段 整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	第三阶段 整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	合计
2024 年 12 月 31 日余额	3,549.93			**3,549.93**
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	12,170.39			**12,170.39**
本期转回				
本期转销				
本期核销				
2025 年 12 月 31 日余额	**15,720.32**			**15,720.32**

（续上表）

坏账准备	第一阶段 未来 12 个月预期信用损失	第二阶段 整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	第三阶段 整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	合计
2023年12月31日余额	2,223.01			**2,223.01**
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	1,326.92			**1,326.92**
本期转回				
本期转销				
本期核销				
2024 年 12 月 31 日余额	**3,549.93**			**3,549.93**

（续上表）

坏账准备	第一阶段 未来 12 个月预期信用损失	第二阶段 整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	第三阶段 整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	合计
2022年12月31日余额	15,817.39			**15,817.39**
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	-13,594.38			**-13,594.38**
本期转回				
本期转销				
本期核销				
2023 年 12 月 31 日余额	**2,223.01**			**2,223.01**

⑤截至 2026 年 3 月 31 日，按欠款方归集的大额其他应收款

单位名称	款项性质	其他应收款期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
中国石化销售股份有限公司浙江温州石油分公司	押金	194,123.91	1 年以内	50.38	1,785.94
国网浙江电力有限公司文成县供电公司	其他	186,218.70	1 年以内	48.32	1,713.21
雷明忠	个人往来	5,000.00	1 年以内	1.30	1,531.00
合　计		**385,342.61**		**100.00**	**5,030.15**

5、存货

（1）存货分类

存货种类	2026.3.31			2025.12.31		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	3,818,600.56	3,312,452.48	506,148.08	4,133,169.07	3,519,405.40	613,763.67

（续上表）

存货种类	2024.12.31			2023.12.31		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	4,232,147.84	3,266,352.75	965,795.09	4,276,538.94	3,266,352.75	1,010,186.19

（2）报告期各年末存货跌价准备

项　目	2025.12.31	本期增加		本期减少		2026.3.31
		计提	其他	转回或转销	其他	
原材料	3,519,405.40	60,656.86		267,609.78		3,312,452.48

（续上表）

项　目	2024.12.31	本期增加		本期减少		2025.12.31
		计提	其他	转回或转销	其他	
原材料	3,266,352.75	253,052.65				3,519,405.40

（续上表）

项　目	2023.12.31	本期增加		本期减少		2024.12.31
		计提	其他	转回或转销	其他	
原材料	3,266,352.75					3,266,352.75

（续上表）

项　目	2022.12.31	本期增加		本期减少		2023.12.31
		计提	其他	转回或转销	其他	
原材料	3,266,352.75					3,266,352.75

6、其他流动资产

项　目	2026.3.31	2025.12.31	2024.12.31	2023.12.31
待认证进项税额	751,496.39	774,914.21	771,448.68	761,264.93
预缴房产税				111,254.40
合　计	**751,496.39**	**774,914.21**	**771,448.68**	**872,519.33**

7、固定资产

项　目	2026.3.31	2025.12.31	2024.12.31	2023.12.31
固定资产	1,580,984,441.75	1,597,066,447.22	1,660,943,617.85	1,733,720,763.52
固定资产清理				
合　计	**1,580,984,441.75**	**1,597,066,447.22**	**1,660,943,617.85**	**1,733,720,763.52**

（1）固定资产情况

项目	2025.12.31	本期增加	本期减少	2026.3.31
一、账面原值合计	**3,443,233,037.17**	**1,687,260.59**	**1,304,291.01**	**3,443,616,006.75**
其中：房屋、建筑物	2,927,075,039.66			2,927,075,039.66
机器设备	464,265,926.11	1,321,415.94	176,304.17	465,411,037.88
运输设备	9,016,243.71	229,578.76	42,500.00	9,203,322.47
电子设备	14,375,873.08	14,205.14	236,249.78	14,153,828.44
管网及其他	28,499,954.61	122,060.75	849,237.06	27,772,778.30
二、累计折旧合计	**1,846,166,589.95**	**17,763,976.93**	**1,299,001.88**	**1,862,631,565.00**
其中：房屋、建筑物	1,397,029,097.41	14,945,997.59		1,411,975,095.00
机器设备	409,036,745.52	1,784,364.52	171,015.04	410,650,095.00
运输设备	7,851,389.76	107,334.18	42,500.00	7,916,223.94
电子设备	8,029,374.27	551,159.95	236,249.78	8,344,284.44
管网及其他	24,219,982.99	375,120.69	849,237.06	23,745,866.62
三、固定资产账面净值合计	**1,597,066,447.22**			**1,580,984,441.75**
其中：房屋、建筑物	1,530,045,942.25			1,515,099,944.66
机器设备	55,229,180.59			54,760,942.88
运输设备	1,164,853.95			1,287,098.53
电子设备	6,346,498.81			5,809,544.00
管网及其他	4,279,971.62			4,026,911.68
四、固定资产减值准备合计				
其中：房屋、建筑物				
机器设备				
运输设备				
电子设备				
管网及其他				
五、固定资产账面价值合计	**1,597,066,447.22**			**1,580,984,441.75**
其中：房屋、建筑物	1,530,045,942.25			1,515,099,944.66
机器设备	55,229,180.59			54,760,942.88
运输设备	1,164,853.95			1,287,098.53
电子设备	6,346,498.81			5,809,544.00
管网及其他	4,279,971.62			4,026,911.68

（续上表）

项目	2024.12.31	本期增加	本期减少	2025.12.31
一、账面原值合计	**3,429,774,333.15**	**13,986,926.24**	**528,222.22**	**3,443,233,037.17**
其中：房屋、建筑物	2,918,027,721.60	9,047,318.06		2,927,075,039.66
机器设备	463,636,181.55	629,744.56		464,265,926.11
运输设备	8,366,349.90	823,893.81	174,000.00	9,016,243.71
电子设备	12,017,003.07	2,358,870.01		14,375,873.08
管网及其他	27,727,077.03	1,127,099.80	354,222.22	28,499,954.61
二、累计折旧合计	**1,768,830,715.30**	**77,864,096.87**	**528,222.22**	**1,846,166,589.95**
其中：房屋、建筑物	1,337,445,529.45	59,583,567.96		1,397,029,097.41
机器设备	394,902,555.93	14,134,189.59		409,036,745.52
运输设备	7,602,397.34	422,992.42	174,000.00	7,851,389.76
电子设备	5,791,634.52	2,237,739.75		8,029,374.27
管网及其他	23,088,598.06	1,485,607.15	354,222.22	24,219,982.99
三、固定资产账面净值合计	**1,660,943,617.85**			**1,597,066,447.22**
其中：房屋、建筑物	1,580,582,192.15			1,530,045,942.25
机器设备	68,733,625.62			55,229,180.59
运输设备	763,952.56			1,164,853.95
电子设备	6,225,368.55			6,346,498.81
管网及其他	4,638,478.97			4,279,971.62
四、固定资产减值准备合计				
其中：房屋、建筑物				
机器设备				
运输设备				
电子设备				
管网及其他				
五、固定资产账面价值合计	**1,660,943,617.85**			**1,597,066,447.22**
其中：房屋、建筑物	1,580,582,192.15			1,530,045,942.25
机器设备	68,733,625.62			55,229,180.59
运输设备	763,952.56			1,164,853.95
电子设备	6,225,368.55			6,346,498.81
管网及其他	4,638,478.97			4,279,971.62

（续上表）

项目	2023.12.31	本期增加	本期减少	2024.12.31
一、账面原值合计	**3,452,611,102.94**	**15,863,401.78**	**38,700,171.57**	**3,429,774,333.15**
其中：房屋、建筑物	2,945,529,372.17	9,901,617.43	37,403,268.00	2,918,027,721.60
机器设备	462,796,022.03	1,168,152.20	327,992.68	463,636,181.55
运输设备	8,705,861.91	45,176.99	384,689.00	8,366,349.90
电子设备	8,538,151.15	4,009,839.42	530,987.50	12,017,003.07

项目	2023.12.31	本期增加	本期减少	2024.12.31
管网及其他	27,041,695.68	738,615.74	53,234.39	27,727,077.03
二、累计折旧合计	**1,718,890,339.42**	**80,106,769.24**	**30,166,393.36**	**1,768,830,715.30**
其中：房屋、建筑物	1,306,035,742.35	60,433,742.03	29,023,954.93	1,337,445,529.45
机器设备	379,203,168.46	15,807,740.80	108,353.33	394,902,555.93
运输设备	7,519,677.26	467,409.08	384,689.00	7,602,397.34
电子设备	4,578,580.31	1,809,215.92	596,161.71	5,791,634.52
管网及其他	21,553,171.04	1,588,661.41	53,234.39	23,088,598.06
三、固定资产账面净值合计	**1,733,720,763.52**			**1,660,943,617.85**
其中：房屋、建筑物	1,639,493,629.82			1,580,582,192.15
机器设备	83,592,853.57			68,733,625.62
运输设备	1,186,184.65			763,952.56
电子设备	3,959,570.84			6,225,368.55
管网及其他	5,488,524.64			4,638,478.97
四、固定资产减值准备合计				
其中：房屋、建筑物				
机器设备				
运输设备				
电子设备				
管网及其他				
五、固定资产账面价值合计	**1,733,720,763.52**			**1,660,943,617.85**
其中：房屋、建筑物	1,639,493,629.82			1,580,582,192.15
机器设备	83,592,853.57			68,733,625.62
运输设备	1,186,184.65			763,952.56
电子设备	3,959,570.84			6,225,368.55
管网及其他	5,488,524.64			4,638,478.97

（续上表）

项目	2022.12.31	本期增加	本期减少	2023.12.31
一、账面原值合计	**3,446,728,815.51**	**11,037,363.28**	**5,155,075.85**	**3,452,611,102.94**
其中：房屋、建筑物	2,941,643,949.57	3,923,309.27	37,886.67	2,945,529,372.17
机器设备	462,346,473.63	3,754,965.05	3,305,416.65	462,796,022.03
运输设备	8,193,914.93	675,678.60	163,731.62	8,705,861.91
电子设备	7,740,334.23	1,643,948.01	846,131.09	8,538,151.15
管网及其他	26,804,143.15	1,039,462.35	801,909.82	27,041,695.68
二、累计折旧合计	**1,644,422,879.13**	**79,329,199.53**	**4,861,739.24**	**1,718,890,339.42**
其中：房屋、建筑物	1,245,725,364.92	60,344,309.06	33,931.63	1,306,035,742.35
机器设备	366,569,517.94	15,649,685.60	3,016,035.08	379,203,168.46
运输设备	7,160,213.13	523,195.75	163,731.62	7,519,677.26

项目	2022.12.31	本期增加	本期减少	2023.12.31
电子设备	4,264,902.32	1,159,809.08	846,131.09	4,578,580.31
管网及其他	20,702,880.82	1,652,200.04	801,909.82	21,553,171.04
三、固定资产账面净值合计	**1,802,305,936.38**			**1,733,720,763.52**
其中：房屋、建筑物	1,695,918,584.65			1,639,493,629.82
机器设备	95,776,955.69			83,592,853.57
运输设备	1,033,701.80			1,186,184.65
电子设备	3,475,431.91			3,959,570.84
管网及其他	6,101,262.33			5,488,524.64
四、固定资产减值准备合计				
其中：房屋、建筑物				
机器设备				
运输设备				
电子设备				
管网及其他				
五、固定资产账面价值合计	**1,802,305,936.38**			**1,733,720,763.52**
其中：房屋、建筑物	1,695,918,584.65			1,639,493,629.82
机器设备	95,776,955.69			83,592,853.57
运输设备	1,033,701.80			1,186,184.65
电子设备	3,475,431.91			3,959,570.84
管网及其他	6,101,262.33			5,488,524.64

8、无形资产

（1）无形资产情况

项　目	软件
一、账面原值	
1. 2025.12.31	1,893,687.08
2.本期增加金额	8,800.00
（1）购置	8,800.00
3.本期减少金额	
4. 2026.3.31	1,902,487.08
二、累计摊销	
1. 2025.12.31	1,639,118.37
2.本期增加金额	24,162.34
（1）计提	24,162.34
3.本期减少金额	
4. 2026.3.31	1,663,280.71

三、减值准备	
1. 2025.12.31	
2.本期增加金额	
3.本期减少金额	
4. 2026.3.31	
四、账面价值	
1.2026.3.31 账面价值	239,206.37
2.2025.12.31 账面价值	254,568.71

（续上表）

项　目	软件
一、账面原值	
1. 2024.12.31	1,836,164.96
2.本期增加金额	57,522.12
（1）购置	57,522.12
3.本期减少金额	
4. 2025.12.31	1,893,687.08
二、累计摊销	
1. 2024.12.31	1,577,443.84
2.本期增加金额	61,674.53
（1）计提	61,674.53
3.本期减少金额	
4. 2025.12.31	1,639,118.37
三、减值准备	
1. 2024.12.31	
2.本期增加金额	
3.本期减少金额	
4. 2025.12.31	
四、账面价值	
1.2025.12.31 账面价值	254,568.71
2.2024.12.31 账面价值	258,721.12

（续上表）

项　目	软件
一、账面原值	
1. 2023.12.31	1,836,164.96
2.本期增加金额	
3.本期减少金额	
4. 2024.12.31	1,836,164.96
二、累计摊销	
1. 2023.12.31	1,205,129.43
2.本期增加金额	372,314.41
（1）计提	372,314.41
3.本期减少金额	
4. 2024.12.31	1,577,443.84
三、减值准备	
1. 2023.12.31	
2.本期增加金额	
3.本期减少金额	
4. 2024.12.31	
四、账面价值	
1. 2024.12.31 账面价值	258,721.12
2. 2023.12.31 账面价值	631,035.53

（续上表）

项　目	软件
一、账面原值	
1. 2022.12.31	1,713,076.24
2.本期增加金额	123,088.72
（1）购置	123,088.72
3.本期减少金额	
4. 2023.12.31	1,836,164.96
二、累计摊销	
1. 2022.12.31	676,041.80
2.本期增加金额	529,087.63
（1）计提	529,087.63
3.本期减少金额	

项　目	软件
4. 2023.12.31	1,205,129.43
三、减值准备	
1. 2022.12.31	
2.本期增加金额	
3.本期减少金额	
4. 2023.12.31	
四、账面价值	
1. 2023.12.31 账面价值	631,035.53
2. 2022.12.31 账面价值	1,037,034.44

9、开发支出

项　目	2025.12.31	本期增加	本期减少	2026.3.31
珊溪水库矩阵管理项目信息化提升改造项目		1,642,924.53		1,642,924.53

10、长期待摊费用

项　目	2025.12.31	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	2026.3.31	其他减少的原因
赵山渡水库 16 孔泄洪闸防腐工程	2,606,781.62		72,410.61		2,534,371.01	
赵山渡电厂左岸边坡治理工程	1,131,607.34		31,145.16		1,100,462.18	
珊溪水力发电厂厂房外墙修缮工程	1,271,216.87		33,749.13		1,237,467.74	
珊溪电厂右岸进厂公路及厂房后边坡防护工程	1,419,848.86		37,695.09		1,382,153.77	
赵山渡电厂右岸边坡治理工程		947,699.50	23,692.50		924,007.00	
珊溪电厂职工宿舍楼加固和修缮工程		2,541,932.72	63,548.32		2,478,384.40	
合计	**6,429,454.69**	**3,489,632.22**	**262,240.81**		**9,656,846.10**	

（续上表）

项　目	2025.1.1	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	2025.12.31	其他减少的原因
赵山渡水库 16 孔泄洪闸防腐工程		2,896,424.06	289,642.44		2,606,781.62	

项　目	2025.1.1	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	2025.12.31	其他减少的原因
赵山渡电厂左岸边坡治理工程		1,245,806.25	114,198.91		1,131,607.34	
珊溪水力发电厂厂房外墙修缮工程		1,349,964.82	78,747.95		1,271,216.87	
珊溪电厂右岸进厂公路及厂房后边坡防护工程		1,507,804.10	87,955.24		1,419,848.86	
合计		**6,999,999.23**	**570,544.54**		**6,429,454.69**	

11、递延所得税资产与递延所得税负债

（1）报告期各年末未经抵销的递延所得税资产和递延所得税负债

项　目	2026.3.31		2025.12.31	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
递延所得税资产:				
信用减值损失	112,290.01	28,072.50	341,314.41	85,328.60
资产减值准备	3,312,452.48	828,113.12	3,519,405.40	879,851.35
合　计	**3,424,742.49**	**856,185.62**	**3,860,719.81**	**965,179.95**

（续上表）

项　目	2024.12.31		2023.12.31	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
递延所得税资产:				
信用减值损失	125,693.69	31,423.42	102,172.75	25,543.19
资产减值准备	3,266,352.75	816,588.19	3,266,352.75	816,588.19
合　计	**3,392,046.44**	**848,011.61**	**3,368,525.50**	**842,131.38**

12、其他非流动资产

项　目	2026.3.31			2025.12.31		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
预付工程款				142,000.00		142,000.00
预付长期资产购置款	186,156.00		186,156.00	1,688,151.89		1,688,151.89
合　计	**186,156.00**		**186,156.00**	**1,830,151.89**		**1,830,151.89**

（续上表）

项　目	2024.12.31			2023.12.31		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
预付工程款	427,847.00		427,847.00	317,802.53		317,802.53

项 目	2024.12.31			2023.12.31		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
预付长期资产购置款				13,500.00		13,500.00
合 计	**427,847.00**		**427,847.00**	**331,302.53**		**331,302.53**

13、应付账款

项 目	2026.3.31	2025.12.31	2024.12.31	2023.12.31
服务费	2,928,539.91	7,760,070.78	6,912,899.61	6,804,539.74
货款	317,867.27	70,633.86		74,855.12
工程款	296,297.59	807,294.92	393,349.36	2,779,881.81
设备款	96,704.90	226,793.40	121,499.10	343,115.43
合 计	**3,639,409.67**	**8,864,792.96**	**7,427,748.07**	**10,002,392.10**

14、应交税费

税 项	2026.3.31	2025.12.31	2024.12.31	2023.12.31
企业所得税	40,601,799.37	35,179,997.39	16,791,718.06	1,540,791.04
增值税	818,814.93	1,579,607.04	1,814,482.44	1,832,284.82
城市维护建设税	53,094.09	95,229.99	82,393.51	86,548.40
教育费附加	23,618.90	46,721.54	74,372.20	78,287.66
地方教育附加	15,745.93	31,147.70	24,975.93	27,586.22
城镇土地使用税	146,213.46	584,853.84	584,853.34	584,853.31
房产税	475,701.94	2,021,916.03	1,903,007.73	1,903,007.75
印花税	36,999.16	45,788.72	56,075.05	16,278.67
水资源税	19,885,011.91	19,255,223.26	6,954,977.92	6,556,291.74
库区基金	659,971.63	709,969.71	854,264.64	821,172.97
代扣代缴个人所得税	16,271.64	207,027.93	139,008.73	90,606.01
合 计	**62,733,242.96**	**59,757,483.15**	**29,280,129.55**	**13,537,708.59**

15、其他应付款

项 目	2026.3.31	2025.12.31	2024.12.31	2023.12.31
应付利息				
应付股利				
其他应付款	28,012,361.32	10,793,808.95	23,921,860.01	331,305,493.68
合 计	**28,012,361.32**	**10,793,808.95**	**23,921,860.01**	**331,305,493.68**

其他应付款（按款项性质列示）

项 目	2026.3.31	2025.12.31	2024.12.31	2023.12.31
公用集团合并范围内关联方款项	19,269.27	19,269.27	45,153.27	16,140.82

项　目	2026.3.31	2025.12.31	2024.12.31	2023.12.31
押金及保证金	1,382,525.09	1,126,197.49	1,221,142.48	1,393,771.01
水源地保护资金	26,609,902.11	9,647,677.34	22,655,564.26	329,879,023.19
其他	664.85	664.85		16,558.66
合　计	**28,012,361.32**	**10,793,808.95**	**23,921,860.01**	**331,305,493.68**

截至 2026 年 3 月 31 日，账龄超过 1 年的重要其他应付款

项　目	2026.3.31	未偿还或未结转的原因
温州南瓯保安服务有限公司	216,000.00	押金及保证金

16、一年内到期的非流动负债

项　目	2026.3.31	2025.12.31	2024.12.31	2023.12.31
一年内到期的长期借款	254,543,489.26	214,180,972.01	26,357,675.01	10,500,000.00

17、其他流动负债

项　目	2026.3.31	2025.12.31	2024.12.31	2023.12.31
待转销项税额				119,517.46

18、长期借款

项　目	2026.3.31	利率区间	2025.12.31	利率区间
质押借款	502,393,489.26	2.5%-2.8%	511,470,972.01	2.5%-2.8%
小　计	**502,393,489.26**		**511,470,972.01**	
减：一年内到期的长期借款	254,543,489.26		214,180,972.01	
合　计	**247,850,000.00**		**297,290,000.00**	

（续上表）

项　目	2024.12.31	利率区间	2023.12.31	利率区间
质押借款	538,877,675.01	2.5%-2.8%	264,542,872.86	2.5%-2.8%
小　计	**538,877,675.01**		**264,542,872.86**	
减：一年内到期的长期借款	26,357,675.01		10,500,000.00	
合　计	**512,520,000.00**		**254,042,872.86**	

截至 2026 年 3 月 31 日长期借款明细：

贷款单位	借款余额	其中：将于一年内到期的借款余额	借款期限	借款利率（%）	借款分类	质押物
中国工商银行股份有限公司温州城西支行	87,000,000.00	87,000,000.00	2024/1/1-2026/12/25	2.40	质押借款	水费、电费收费权
中国工商银行股份有限公司温州城西支行	81,900,000.00	3,916,539.06	2022/4/1-2036/4/21	2.70	质押借款	水费、电费收费权
中国工商银行股份有限公司温州城西支行	46,100,000.00	23,700,000.00	2024/5/28-2027/5/25	2.40	质押借款	水费、电费收费权

贷款单位	借款余额	其中：将于一年内到期的借款余额	借款期限	借款利率（%）	借款分类	质押物
中国工商银行股份有限公司温州城西支行	46,100,000.00	23,700,000.00	2024/5/28-2027/5/25	2.40	质押借款	水费、电费收费权
中国工商银行股份有限公司温州城西支行	46,100,000.00	23,700,000.00	2024/5/28-2027/5/25	2.40	质押借款	水费、电费收费权
中国工商银行股份有限公司温州城西支行	34,800,000.00	34,800,000.00	2024/1/1-2026/12/25	2.40	质押借款	水费、电费收费权
中国工商银行股份有限公司温州城西支行	29,940,000.00	1,431,745.06	2022/4/1-2036/4/21	2.70	质押借款	水费、电费收费权
中国工商银行股份有限公司温州城西支行	27,440,000.00	1,312,204.84	2022/4/1-2036/4/21	2.40	质押借款	水费、电费收费权
中国工商银行股份有限公司温州城西支行	27,440,000.00	1,312,204.84	2022/4/1-2036/4/21	2.70	质押借款	水费、电费收费权
中国工商银行股份有限公司温州城西支行	21,600,000.00	1,033,429.75	2022/4/1-2036/4/21	2.70	质押借款	水费、电费收费权
中国工商银行股份有限公司温州城西支行	8,700,000.00	8,700,000.00	2023/12/28-2026/12/25	2.40	质押借款	水费、电费收费权
中国工商银行股份有限公司温州城西支行	8,700,000.00	8,700,000.00	2023/12/28-2026/12/25	2.40	质押借款	水费、电费收费权
中国工商银行股份有限公司温州城西支行	8,700,000.00	8,700,000.00	2023/12/28-2026/12/25	2.40	质押借款	水费、电费收费权
中国工商银行股份有限公司温州城西支行	8,700,000.00	8,700,000.00	2023/12/28-2026/12/25	2.40	质押借款	水费、电费收费权
中国工商银行股份有限公司温州城西支行	4,350,000.00	4,350,000.00	2023/12/28-2026/12/25	2.40	质押借款	水费、电费收费权
中国工商银行股份有限公司温州城西支行	4,350,000.00	4,350,000.00	2023/12/28-2026/12/25	2.40	质押借款	水费、电费收费权
中国工商银行股份有限公司温州城西支行	4,350,000.00	4,350,000.00	2023/12/28-2026/12/25	2.40	质押借款	水费、电费收费权
中国工商银行股份有限公司温州城西支行	4,350,000.00	4,350,000.00	2024/1/1-2026/12/25	2.40	质押借款	水费、电费收费权
中国工商银行股份有限公司温州城西支行	1,400,000.00	63,876.45	2022/4/1-2036/4/21	2.70	质押借款	水费、电费收费权
中国工商银行股份有限公司温州城西支行-应付利息	373,489.26	373,489.26				
合　计	**502,393,489.26**	**254,543,489.26**				

19、递延收益

项　目	2025.12.31	本期增加	本期减少	2026.3.31	形成原因
政府补助	70,000.16		17,499.99	52,500.17	水文测报能力提升

（续上表）

项　目	2024.12.31	本期增加	本期减少	2025.12.31	形成原因
政府补助	140,000.12		69,999.96	70,000.16	水文测报能力提升

（续上表）

项　目	2023.12.31	本期增加	本期减少	2024.12.31	形成原因
政府补助	210,000.08		69,999.96	140,000.12	水文测报能力提升

（续上表）

项　目	2022.12.31	本期增加	本期减少	2023.12.31	形成原因
政府补助	280,000.04		69,999.96	210,000.08	水文测报能力提升

20、营业收入和营业成本

项　目	2026 年 1-3 月		2025 年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	109,647,705.53	85,179,257.92	519,759,352.94	345,846,313.54
其中：供水（原水）	93,262,279.12	65,234,026.17	341,130,511.99	247,871,329.42
供电（水利发电）	16,385,426.41	19,945,231.75	178,628,840.95	97,974,984.12

（续上表）

项　目	2024 年度		2023 年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	560,928,721.63	361,816,573.36	500,942,667.98	351,405,871.41
其中：供水（原水）	357,131,483.22	260,023,701.70	364,057,764.98	256,495,187.67
供电(水利发电）	203,797,238.41	101,792,871.66	136,884,903.00	94,910,683.74

21、税金及附加

项　目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
房产税	420,258.91	1,570,084.31	1,605,639.12	1,413,782.47
城市维护建设税	184,827.64	1,593,692.63	1,989,473.38	1,576,818.76
城镇土地使用税	134,195.24	536,781.56	536,781.09	959,633.17
教育费附加	83,212.13	733,066.82	953,118.45	737,394.10
地方教育附加	55,474.76	513,231.51	635,412.29	491,596.02
印花税	36,874.14	196,915.46	324,254.15	156,682.78
合　计	**914,842.82**	**5,143,772.29**	**6,044,678.48**	**5,335,907.30**

说明：各项税金及附加的计缴标准详见附注六、税项。

22、管理费用

项　目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
修理费	4,621,634.28	16,966,500.56	16,391,460.79	8,070,967.67
职工薪酬	3,277,844.40	17,779,002.83	19,175,135.03	18,181,371.99
折旧费	993,736.37	4,009,747.73	4,052,621.05	4,023,005.49
物业水电费	397,822.04	2,387,228.02	2,280,731.33	2,523,489.33
中介机构服务费及咨询费	199,551.65	636,010.41	807,448.42	253,752.21

项　目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
车辆使用费	84,568.79	372,862.26	506,579.93	506,778.84
办公费	46,243.36	511,283.12	632,902.93	598,716.67
无形资产摊销	43,730.61	199,372.47	504,961.52	661,734.84
环保绿化	17,000.00	39,507.56	35,561.68	3,564.36
业务招待费	14,436.00	91,114.00	74,054.00	81,624.00
离退休人员经费	11,424.84	88,258.08	104,824.68	54,123.55
宣传费	8,900.99		339,406.60	
差旅费	7,299.04	45,657.30	52,484.12	30,176.66
党组织工作经费	2,528.00	107,756.69	222,560.96	182,977.16
会议费	2,000.00	70,500.00	58,500.00	5,771.70
保险费	133.00	32,596.68	39,365.79	32,860.94
残疾人就业保障金		493,731.52	537,104.87	497,961.58
通讯费		50,131.02	71,378.42	
劳动保护费		22,640.31	215,898.55	
董事会费				82,610.64
租赁费				82,568.80
其他	29,115.09	16,448.00	29,541.97	566,655.67
合　计	**9,757,968.46**	**43,920,348.56**	**46,132,522.64**	**36,440,712.10**

23、研发费用

项　目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
职工薪酬	1,356,423.60	4,729,918.15	4,869,936.57	3,779,038.98
折旧费	335,350.36	763,321.37	2,184,855.31	1,418,577.27
委外研发	144,339.62	1,680,850.00	631,924.92	20,544.55
材料费	102,362.83	517,782.42	7,924.00	
设备维护	15,407.08		39,603.96	
动力费用	5,462.39	25,944.68	18,858.78	14,821.20
其他	114,759.94	85,449.29	41,594.06	
合　计	**2,074,105.82**	**7,803,265.91**	**7,794,697.60**	**5,232,982.00**

24、财务费用

项　目	2026年1-3月	2025年度	2024年度	2023年度
利息支出	3,197,316.00	13,916,241.20	15,750,410.23	8,836,825.82

项　目	2026年1-3月	2025年度	2024年度	2023年度
减：利息资本化				
利息费用净额	3,197,316.00	13,916,241.20	15,750,410.23	8,836,825.82
减：利息收入	5,713.47	364,615.12	814,101.76	2,620,287.29
手续费及其他	1,993.40	8,332.96	6,422.55	4,791.46
合　计	**3,193,595.93**	**13,559,959.04**	**14,942,731.02**	**6,221,329.99**

25、其他收益

项　目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
政府补助	17,499.99	92,637.02	618,281.43	3,270,099.96
代扣代缴个人所得税手续费返还		8,569.34	11,502.57	14,585.59
合　计	**17,499.99**	**101,206.36**	**629,784.00**	**3,284,685.55**

计入其他收益的政府补助：

项　目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度	与资产相关/与收益相关
防汛 5+1 项目	17,499.99	69,999.96	69,999.96	69,999.96	与资产相关
社会保险补贴		21,137.06			与收益相关
扩岗补助		1,500.00			与收益相关
实习生补贴			200.00	100.00	与收益相关
水利建设与发展专项资金			540,000.00		与收益相关
社会保险补贴			8,081.47		与收益相关
2023 年省级面上水利补助资金				200,000.00	与收益相关
水源保护项目政府补助				3,000,000.00	与收益相关
合　计	**17,499.99**	**92,637.02**	**618,281.43**	**3,270,099.96**	

26、信用减值损失（损失以“—”号填列）

项　目	2026年1-3月	2025年度	2024年度	2023年度
应收账款坏账损失	218,334.22	-203,450.32	-22,194.02	109,409.06
其他应收款坏账损失	10,690.17	-12,170.39	-1,326.92	13,594.38
合　计	**229,024.39**	**-215,620.71**	**-23,520.94**	**123,003.44**

27、资产减值损失（损失以“—”号填列）

项　目	2026年1-3月	2025年度	2024年度	2023年度
存货跌价准备	-60,656.86	-253,052.65		

28、资产处置收益

项　目	2026年1-3月	2025年度	2024年度	2023年度
固定资产处置利得（损失以"-"填列）	30,199.91	53,895.53	88,541.61	33,396.51

29、营业外收入

项 目	2026年1-3月	2025年度	2024年度	2023年度
非流动资产处置利得	42,087.69			
罚没利得				7,000.00
无需支付款项			308,530.40	
其他			0.10	
合　计	**42,087.69**		**308,530.50**	**7,000.00**

30、营业外支出

项　目	2026年1-3月	2025年度	2024年度	2023年度
非公益性捐赠支出	252,000.00	252,000.00	252,000.00	252,539.00
罚没、滞纳金支出				66.38
其他支出			69.07	0.01
合　计	**252,000.00**	**252,000.00**	**252,069.07**	**252,605.39**

31、所得税费用

（1）所得税费用明细

项　目	2026年1-3月	2025年度	2024年度	2023年度
当期所得税	1,470,990.13	24,116,415.29	30,249,471.00	23,648,792.01
递延所得税	108,994.33	-117,168.34	-5,880.23	30,750.86
合　计	**1,579,984.46**	**23,999,246.95**	**30,243,590.77**	**23,679,542.87**

（2）所得税费用与利润总额的关系列示如下:

项　目	2026年1-3月	2025年度	2024年度	2023年度
利润总额	8,534,089.70	102,920,122.13	124,948,784.63	99,501,345.29
按法定（或适用）税率计算的所得税费用（利润总额*25%）	2,133,522.42	25,730,030.53	31,237,196.16	24,875,336.32
不可抵扣的成本、费用和损失	67,299.81	135,990.40	456,439.21	111,424.82
研究开发费加成扣除的纳税影响（以"-"填列）	-620,837.77	-1,866,773.98	-1,450,044.60	-1,307,218.27
所得税费用	1,579,984.46	23,999,246.95	30,243,590.77	23,679,542.87

32、所有权和使用权受到限制的资产

项　目	受限原因
水电费收费权	质押借款

八、或有事项

截至 2026 年 3 月 31 日，本公司不存在应披露的未决诉讼、对外担保等或有事项。

九、资产负债表日后事项

截至 2026 年 5 月 6 日，本公司不存在应披露的资产负债表日后事项。

十、关联方及关联交易

1、本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本（万元）	母公司对本公司持股比例%	母公司对本公司表决权比例%
温州市水务集团有限公司	温州市	自来水生产和供应	8,100.00	56.0808	56.0808

温州市水务集团有限公司的母公司温州市公用事业发展集团有限公司。本公司的最终控制方为温州市人民政府国有资产监督管理委员会。

2、本公司的其他关联方情况

关联方名称	与本公司关系
温州市自来水有限公司	同受母公司控制
温州公用事业发展集团瑞安水务有限公司	同受母公司控制
温州公用事业发展集团龙港水务有限公司	同受母公司控制
温州公用事业发展集团平阳水务有限公司昆阳自来水分公司	同受母公司控制
平阳县国安引水有限公司	同受母公司控制
温州公用事业发展集团苍南水务有限公司	同受母公司控制
瑞安市市区自来水有限公司	同受母公司控制（现已注销）
瑞安市塘下供水有限公司	同受母公司控制（现已注销）
瑞安市集镇供水有限公司	同受母公司控制（现已注销）
苍南县平原引供水有限公司	同受母公司控制
温州市公用实业发展有限公司	同受母公司之母公司控制
温州市水务集团有限公司工程建设分公司	母公司之分公司
温州市平苍引水有限公司	同受母公司控制
温州市珊溪水源保护有限公司	同受母公司控制
温州市飞云经贸有限公司	本公司之子公司（现已注销）
温州市环保科技集团有限公司	同受母公司之母公司控制

3、关联交易情况（单位：万元）

（1）关联采购与销售情况

①采购商品、接受劳务

关联方	关联交易内容	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
温州市水务集团有限公司工程建设分公司	修理费	26.56	212.77	130.28	58.51
温州市公用实业发展有限公司	物业管理费	104.95	496.05	365.08	58.19
温州市公用实业发展有限公司	运维服务费	34.33	162.35	132.10	18.23
温州市公用实业发展有限公司	绿化养护费	21.84	61.21	7.40	15.34
温州市公用实业发展有限公司	采购商品		44.53	70.54	
温州市公用实业发展有限公司	办公费		20.00		1.90
温州市公用实业发展有限公司	人工成本		6.56	2.10	2.71
温州市公用实业发展有限公司	租赁费				24.23
温州市公用实业发展有限公司	宣传费用				0.95
温州市平苍引水有限公司	运维服务费				330.19
温州市自来水有限公司	检测费		34.58	32.30	15.24
温州市珊溪水源保护有限公司	服务费	18.81	18.81	18.81	18.81
温州市珊溪水源保护有限公司	采购商品		3.61	4.18	
温州市飞云经贸有限公司	安全生产费		211.67	212.06	
温州市飞云经贸有限公司	物业管理费			0.14	35.72
温州市飞云经贸有限公司	修理费	2.09	34.89	40.14	63.57
温州市飞云经贸有限公司	服务费				211.31

②出售商品、提供劳务

关联方	关联交易内容	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
温州市自来水有限公司	原水供应	5,764.60	19,773.97	20,707.72	22,206.48
温州公用事业发展集团龙港水务有限公司	原水供应	1,084.27	4,249.19	4,322.02	3,868.66
温州公用事业发展集团瑞安水务有限公司	原水供应	1,071.54	5,017.09	2,196.61	
温州公用事业发展集团平阳水务有限公司昆阳自来水分公司	原水供应	785.64	3,337.20	3,212.85	2,785.57
平阳县国安引水有限公司	原水供应	263.33	892.58	1,095.69	924.00
温州公用事业发展集团苍南水务有限公司	原水供应	163.22	27.23	256.58	
瑞安市市区自来水有限公司	原水供应			1,034.41	2,695.65
瑞安市塘下供水有限公司	原水供应			1,130.61	2,347.50
瑞安市集镇供水有限公司	原水供应			102.38	141.80
苍南县平原引供水有限公司	原水供应				314.53

4、关联方应收应付款项（单位：万元）

（1）应收关联方款项

项目名称	关联方	2026.3.31	
		账面余额	坏账准备
应收账款	温州市自来水有限公司	14,142.38	
应收账款	温州公用事业发展集团瑞安水务有限公司	2,885.32	
应收账款	温州公用事业发展集团龙港水务有限公司	1,471.08	
应收账款	温州公用事业发展集团平阳水务有限公司昆阳自来水分公司	287.34	
应收账款	平阳县国安引水有限公司	269.59	
应收账款	温州公用事业发展集团苍南水务有限公司	167.11	
预付账款	瑞安市集镇供水有限公司		

（续上表）

项目名称	关联方	2025.12.31		2024.12.31	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	温州市自来水有限公司	14,579.06		8,923.04	
应收账款	温州公用事业发展集团瑞安水务有限公司	2,788.22		5,364.09	
应收账款	温州公用事业发展集团龙港水务有限公司	361.01		1,076.01	
应收账款	温州公用事业发展集团平阳水务有限公司昆阳自来水分公司	304.49		254.64	
应收账款	平阳县国安引水有限公司	188.76		275.19	
应收账款	温州公用事业发展集团苍南水务有限公司			38.62	
预付账款	瑞安市集镇供水有限公司			2.84	

（续上表）

项目名称	关联方	2023.12.31	
		账面余额	坏账准备
应收账款	温州市自来水有限公司	5,781.38	
应收账款	温州公用事业发展集团平阳水务有限公司昆阳自来水分公司	680.10	
应收账款	瑞安市塘下供水有限公司	634.22	
应收账款	温州公用事业发展集团龙港水务有限公司	604.49	
应收账款	平阳县国安引水有限公司	222.85	
应收账款	瑞安市市区自来水有限公司	183.52	
应收账款	瑞安市集镇供水有限公司	111.12	
应收账款	苍南县平原引供水有限公司	12.88	
预付账款	瑞安市集镇供水有限公司	2.00	
预付账款	温州公用事业发展集团平阳水务有限公司昆阳自来水分公司	0.59	

（2）应付关联方款项

项目名称	关联方	2026 年 1-3 月	2025.12.31	2024.12.31	2023.12.31
应付账款	温州市公用实业发展有限公司	135.56	123.20	122.51	72.04

项目名称	关联方	2026 年 1-3 月	2025.12.31	2024.12.31	2023.12.31
应付账款	温州市水务集团有限公司工程建设分公司		45.55	2.91	36.64
应付账款	温州市飞云经贸有限公司		261.35	267.48	329.23
应付账款	温州市环保科技集团有限公司				31.92
应付账款	温州市珊溪水源保护有限公司	19.00			
其他应付款	温州市水务集团有限公司工程建设分公司	12.08	1.93	4.52	1.61

十一、财务报表之批准

本备考财务报表及备考财务报表附注业经本公司管理层于 2026 年 5 月 6 日批准报出。

浙江珊溪水利水电开发股份有限公司

2026 年 5 月 6 日

此件仅用于业务报告使用，复印无效。

营业执照

(副 本)(20-1)

统一社会信用代码

91110105592343655N

扫描市场主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。

名　　称　致同会计师事务所（特殊普通合伙）

类　　型　特殊普通合伙企业

执行事务合伙人　李惠琦

经营范围　审计企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

出　资　额　5235 万元

成立日期　2011 年 12 月 22 日

主要经营场所　北京市朝阳区建国门外大街 22 号赛特广场五层

登记机关　北京市朝阳区市场监督管理局

2025 年 12 月 08 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日通过国家企业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

证书序号：0014469

此件仅用于业务报告使用，复印无效

会计师事务所

执业证书

名　　称：致同会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：李惠琦

主任会计师：

经营场所：北京市朝阳区建国门外大街22号赛特广场5层

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010156

批准执业文号：京财会许可[2011]0130号

批准执业日期：2011年12月13日

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：北京市财政局

二〇二〇年十一月十一日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会



姓　　名 Full name	孙国建
性　　别 Sex	男
出生日期 Date of birth	1974年1月1日
工作单位 Working unit	致同会计师事务所（特殊普通合伙）温州分所
身份证号码 Identity card No.	330321197401014259

证书编号：330000681839
No. of Certificate

批准注册协会：浙江省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2001 年 8 月 1 日
Date of Issuance /y /m /d

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

孙国建 330000681839

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年 /y　月 /m　日 /d

5

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会



姓　　名 Full name　周丽娜
性　　别 Sex　女
出生日期 Date of birth　1984年7月24日
工作单位 Working unit　致同会计师事务所（特殊普通合伙）[illegible]州分所
身份证号码 Identity card No.　33032719[illegible]407248809

浙江省注册会计师协会

致同会计师事务所（特殊普通合伙）
1100000072741

证书编号： 330000681840
No. of Certificate

批准注册协会： 浙江省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期： 2010 年 12 月 30 日
Date of Issuance /y /m /d

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

周丽娜 330000681840

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年 月 日
/y /m /d

5

附件三 基金可供分配金额测算报告

中金温州公用水利封闭式基础设施证券投资基金

2026 年 4-12 月、2027 年度

可供分配金额测算审核报告

致同会计师事务所（特殊普通合伙）

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（http://acc.mof.gov.cn）”进行查验。
报告编码：京26RJRY7G90

目 录

审核报告	1-2
可供分配金额测算报告	
预测合并资产负债表	1
预测合并利润表	2
预测合并现金流量表	3
可供分配金额测算表	4
可供分配金额测算报告附注	5-32

Grant Thornton
致同

致同会计师事务所（特殊普通合伙）
中国北京朝阳区建国门外大街 22 号
赛特广场 5 层邮编 100004
电话 +86 10 8566 5588
传真 +86 10 8566 5120
www.grantthornton.cn

审核报告

致同专字（2026）第 331A017892 号

中金温州公用水利封闭式基础设施证券投资基金管理人：

我们审核了后附的由中金基金管理有限公司（以下简称“中金基金公司”）编制的中金温州公用水利封闭式基础设施证券投资基金可供分配金额测算报告，包括 2026 年 12 月 31 日及 2027 年 12 月 31 日的预测合并资产负债表、2026 年 4-12 月及 2027 年度的预测合并利润表、预测合并现金流量表、可供分配金额测算表以及可供分配金额测算报告附注。我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》。中金基金公司管理层对该预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在可供分配金额测算报告附注三所述的基本假设中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何重大事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照可供分配金额测算报告附注二所述的编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本审核报告仅供中金基金公司向中国证券监督管理委员会及上海证券交易所申请公开募集中金温州公用水利封闭式基础设施证券投资基金使用，不得用作任何其他用途。

致同会计师事务所
（特殊普通合伙）

中国注册会计师 [illegible]
中国注册会计师 证书编号：330000681839

中国注册会计师 [illegible]
中国注册会计师 周丽娜 证书编号：330000681840

中国 · 北京

二〇二六年七月三十一日

中金温州公用水利封闭式基础设施证券投资基金
预测合并资产负债表

编制单位：中金温州公用水利封闭式基础设施证券投资基金　　单位：人民币元

资产	2026年12月31日预测	2027年12月31日预测	负债和所有者权益	2026年12月31日预测	2027年12月31日预测
资产：			**负债：**		
货币资金	145,216,650.67	178,743,742.51	短期借款		
衍生金融资产			应付票据		
交易性金融资产			应付账款	7,123,237.17	7,097,442.63
应收票据			应付托管费		
应收账款	107,971,148.15	109,694,270.08	应付职工薪酬		
应收清算款			应交税费	26,705,489.02	26,745,714.24
预付款项	1,650,086.65	1,733,240.97	其他应付款	24,966,486.55	24,876,078.36
应收利息			应交税费		
应收股利			应付利息		
应收申购款			应付利润		
其他应收款	327,561.54	344,068.64	合同负债		
存货	698,315.06	695,786.33	持有待售负债		
合同资产			长期借款	499,000,000.00	496,000,000.00
持有待售资产			预计负债		
			租赁负债		
长期股权投资			递延收益		
投资性房地产			递延所得税负债		
固定资产	2,660,894,951.08	2,580,487,496.02	其他负债		
在建工程			**负债合计**	**557,795,212.74**	**554,719,235.23**
使用权资产			所有者权益:		
无形资产	195,296.96	137,114.09	实收基金	2,336,119,100.00	2,336,119,100.00
开发支出			其他权益工具		
商誉			资本公积		
长期待摊费用	8,870,123.61	7,821,160.29	其他综合收益		
递延所得税资产			专项储备		
其他资产			盈余公积		
			未分配利润	31,909,820.98	-11,181,456.30
			所有者权益合计	**2,368,028,920.98**	**2,324,937,643.70**
资产总计	**2,925,824,133.73**	**2,879,656,878.93**	**负债和所有者权益总计**	**2,925,824,133.72**	**2,879,656,878.93**

基金管理人负责人：　　项目负责人：

中金温州公用水利封闭式基础设施证券投资基金
预测合并利润表

编制单位：中金温州公用水利封闭式基础设施证券投资基金　　单位：人民币元

项　目	附注	2026年4-12月预测数	2027年度预测数
一、营业总收入		**426,275,722.00**	**562,930,703.00**
1.营业收入	八、1	426,275,722.00	562,930,703.00
二、营业总成本		**382,233,660.63**	**507,095,656.20**
1.营业成本	八、2	302,610,864.44	404,811,819.82
2.利息支出	八、3	11,070,199.90	14,688,736.99
3.税金及附加	八、4	60,929,812.48	81,860,286.94
4.销售费用			
5.管理费用	八、5	943,396.23	943,396.23
6.研发费用			
7.财务费用			
8.管理人报酬	八、6	3,504,178.65	4,563,253.54
9.托管费	八、7	175,208.93	228,162.68
10.其他费用	八、8	3,000,000.00	
三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）		**44,042,061.37**	**55,835,046.80**
加：营业外收入			
减：营业外支出			
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		**44,042,061.37**	**55,835,046.80**
减：所得税费用	八、9	12,132,240.39	7,884,174.53
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		**31,909,820.98**	**47,950,872.27**
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		31,909,820.98	47,950,872.27
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
六、其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		**31,909,820.98**	**47,950,872.27**

基金管理人负责人：

项目负责人：陈苹苹　邱瑜　尚元

中金温州公用水利封闭式基础设施证券投资基金
预测合并现金流量表

编制单位：中金温州公用水利封闭式基础设施证券投资基金

项 目	2026年4-12月预测	2027年度预测
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	447,521,897.97	594,429,860.49
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金		
经营活动现金流入小计	**447,521,897.97**	**594,429,860.49**
购买商品、接受劳务支付的现金	211,069,198.75	287,217,634.02
支付给职工以及为职工支付的现金		
支付的各项税费	83,103,155.82	109,432,656.92
支付其他与经营活动有关的现金	11,424,007.82	5,898,331.51
经营活动现金流出小计	**305,596,362.40**	**402,548,622.45**
经营活动产生的现金流量净额	**141,925,535.57**	**191,881,238.04**
二、投资活动产生的现金流量：		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	40,813,186.11	49,623,259.66
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	2,279,944,598.89	
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	**2,320,757,785.00**	**49,623,259.66**
投资活动产生的现金流量净额	**-2,320,757,785.00**	**-49,623,259.66**
三、筹资活动产生的现金流量：		
认购/申购收到的现金	2,336,119,100.00	
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	**2,336,119,100.00**	-
偿还借款支付的现金	1,000,000.00	3,000,000.00
偿付利息支付的现金	11,070,199.90	14,688,736.99
分配支付的现金		91,042,149.56
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	**12,070,199.90**	**108,730,886.55**
筹资活动产生的现金流量净额	**2,324,048,900.10**	**-108,730,886.55**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	**145,216,650.67**	**33,527,091.83**
加：期初现金及现金等价物余额	-	145,216,650.67
六、期末现金及现金等价物余额	**145,216,650.67**	**178,743,742.51**

基金管理人负责人：

项目负责人：陈青青 邵瑜 尚元

中金温州公用水利封闭式基础设施证券投资基金
可供分配金额测算表

编制单位：中金温州公用水利封闭式基础设施证券投资基金

项目	附注	2026年4-12月预测数	2027年度预测数
一、合并净利润		**31,909,820.98**	**47,950,872.27**
二、将合并净利润调整为息税折旧及摊销前利润		**118,714,961.73**	**149,062,980.34**
折旧和摊销		95,512,521.44	126,490,068.82
利息支出		11,070,199.90	14,688,736.99
所得税费用		12,132,240.39	7,884,174.53
三、其他调整		**-59,582,633.15**	**-72,444,611.22**
不动产基金发行份额募集的资金	八、13	2,336,119,100.00	
当期购买不动产项目等资本性支出	八、13	-2,333,119,100.00	
不动产项目资产的公允价值变动损益			
不动产项目资产减值准备的变动			
不动产项目资产的处置利得或损失			
偿还借款支付的本金	八、13	-1,000,000.00	-3,000,000.00
应收和应付项目的变动	八、13	-487,361.57	-1,896,232.13
支付的利息及所得税费用	八、13	-23,202,440.29	-22,572,911.52
其他资本性支出	八、13	-36,892,831.29	-44,975,467.58
未来合理的相关支出预留	八、13	-1,000,000.00	
一未来合理期间内的运营费用			
一未来合理期间内的预留不可预见费	八、13	-1,000,000.00	
期初现金余额			
四、可供分配金额		**91,042,149.56**	**124,569,241.39**

基金管理人负责人：

项目负责人：

中金温州公用水利封闭式基础设施证券投资基金
可供分配金额测算报告附注

重要提示：本可供分配金额测算报告是中金基金管理有限公司管理层在最佳估计假设的基础上编制的，但所依据的各种假设具有不确定性，可供分配金额测算存在无法实现的风险。

一、基金简介

（一）基金基本情况

1、基金基本情况

中金温州公用水利封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“本基金”）拟由中金基金管理有限公司（以下简称“中金基金公司”）依照《中华人民共和国证券投资基金法》、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《公开募集不动产投资信托基金（REITs）运营操作指引（试行）》和《中金温州公用水利封闭式基础设施证券投资基金基金合同（草案）》负责公开募集。本基金为公开募集不动产基金，运作方式为契约型封闭式，存续期限为基金合同生效日起 30 年，募集资金预计为 23.36 亿元。本基金最终拟发售基金总额需根据询价结果确定，最终发售份额以中国证监会关于准予不动产基金注册的批文为准。

本基金拟于成立后在上海证券交易所上市交易。本基金拟通过设立中金温州公用水利基础设施资产支持专项计划（以下简称“专项计划”）持有不动产项目公司全部股权。

2、基金已投资不动产项目基本信息

本基金持有的不动产项目为珊溪水利枢纽工程项目，入池资产范围包括：（1）珊溪水利枢纽工程实现原水供应以及发电功能所涉及的不动产，包括建（构）筑物的房屋所有权及其占用范围内的国有土地使用权；（2）珊溪水利枢纽工程用于原水供应以及发电的生产设备，包括机组、机器、设备、零备件和配件以及其他动产的所有权；（3）基于珊溪水利枢纽的原水费经营收益权与电费经营收益权所享有的获得收入的权利。

珊溪水利枢纽工程包括枢纽主体工程珊溪水库（含水电站）工程和下游配套工程赵山渡引水工程（原名滩脚引水工程）两部分。珊溪水库（含水电站）工程由钢筋混凝土面板堆石坝、溢洪道、泄洪洞、引水隧洞、发电厂房、升压站、开关站和牛坑溪排水建筑物等建筑物组成；设计最大坝高 132.5 米，正常蓄水位为 142.0 米，总库容为 18.24 亿立方米，水电站装机 200 兆瓦。赵山渡引水工程（原名滩脚引水工程）由引水枢纽工程和输水渠系工程两部分组成。引水枢纽工程位于温州瑞安市龙湖镇西北的赵山渡，由右岸混凝土重力坝、16 孔泄洪闸（包括厂闸间空箱隔墩、发电厂房、左岸混凝土重力坝等组成）；赵山渡水库（即赵山渡引水枢纽工程）正常蓄水位为 22.0 米，总库容为 3414 万立方米，正常库容 2785 万立方米，电站装机 20 兆瓦。输水渠系建筑物由进水闸（引水闸）、总干渠、北干渠、南干渠、温州分渠和瑞北分渠等六部分组成，总长 62.85 公里，设计流量 36m³/s，加大流量 39m³/s，批准的取水许可量为 6.23 亿立方米/年。

项目概况

项目名称	珊溪水利枢纽工程项目
所属不动产 REITs 行业领域	综合水利设施
项目建设规模合计	珊溪水利枢纽工程项目坝区用地规模约 1,720,755.99 平方米、淹没区用地规模约 39,421,407 平方米，总共为 41,142,162.99 平方米；房屋建筑面积为 38,699.76 平方米
资产所在地	浙江省温州市文成县、泰顺县、瑞安市、瓯海区、平阳县
开竣工时间	1997 年 9 月开工，2010 年 11 月竣工
运营起始时间	2001 年 12 月

3、本次交易基本情况

本基金的基金管理人为中金基金公司，基金托管人为中国农业银行股份有限公司，资产支持证券管理人为中国国际金融股份有限公司。本基金拟认购专项计划的全部资产支持证券。资产支持计划下交易安排如下：

拟收购 SPV 公司股权并增资、发放股东借款，由 SPV 公司收购原始权益人持有的项目公司浙江珊溪水利水电开发有限责任公司（以下简称“项目公司”）全部股权而间接持有不动产项目。SPV 与项目公司反向吸收合并后，资产支持专项计划直接持有项目公司，间接持有对应不动产项目。

（二）专项计划情况

根据招募说明书，本基金将认购专项计划全部份额，专项计划持有项目公司。

结构化主体名称	实收基金（亿元）	业务性质	总份额占比（%）
中金-温州公用水利基础设施资产支持专项计划	23.36	资产支持专项计划	100.00

二、编制基础

可供分配金额测算是以本基金公开发行后的股权架构为基础，在“三、基本假设和“四、特定假设”所述的前提下，本着谨慎的原则，中金基金公司根据《证券投资基金法》、《证券法》、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》及《公开募集不动产投资信托基金（REITs）运营操作指引（试行）》等要求编制本可供分配金额测算报告并进行列报。可供分配金额测算报告是以本基金所投资的不动产项目历史备考财务报表所反映的经营业绩为基础，充分考虑预测期间，结合本基金及不动产项目的经营计划、投资计划、财务预算等资料，在各项假设的前提下编制而成。如可供分配金额测算报告的基本假设和特定假设前提发生变化，则相关预测结论会发生变化。

可供分配金额测算报告的预测期间为 2026 年 4 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日。预测期间的可供分配金额测算，均假设 2026 年 4 月 1 日本基金已经募集设立，且自 2026 年 4 月 1 日开始，不动产项目产生的现金流归本基金享有。

编制本可供分配金额测算报告所依据的重要会计政策系按照财政部颁布的企业会计准则及相关规定厘定，重要会计政策及会计估计详见可供分配金额测算审核报告附注五。

三、基本假设

1、本基金运营所在国家或地方的相关政治、法律、法规、政策及经济环境在 2026 年度 4-12 月及 2027 年度（即可供分配金额测算预测期间，简称“预测期”）内不会出现可能对本基金运营造成重大不利影响的任何重大事项或变化；

2、本基金的运营及项目公司的不动产项目资产在预测期内不会因任何不可抗力事件或非本基金管理人所能控制的任何无法预料的原因（包括但不限于发生天灾、供应短缺、劳务纠纷、重大诉讼及仲裁）而受到严重影响。同时，项目公司拥有的不动产项目资产的实际使用状况不会出现重大不利情况等；

3、本基金及本基金所投资的不动产项目的经营计划将如期实现，不会受到政府行为、行业或劳资纠纷的重大影响；

4、本基金及本基金所投资的不动产项目所从事的行业布局及产品市场状况无重大

变化；

5、本基金及项目公司所采用的企业会计准则或其他财务报告规定在预测期内均不会发生重大变化；

6、预测期内本基金管理人董事、高级管理人员以及其他关键人员能够持续参与本基金的运营，且本基金管理人能够在备考可供分配金额预测期内保持关键管理人员的稳定性；

7、预测期内银行贷款利率不会发生重大变化；

8、预测期内相关税法规定不会发生重大变化，公募基金及项目公司层面适用的主要税种及税率详见附注六。资产支持专项计划作为所得税穿 透实体，不缴纳企业所得税，由投资者按相关政策规定缴纳所得税；

9、无不可抗力或不可预见因素产生的或任何非经常性项目的重大不利影响。

四、特定假设

1、假设本基金于 2026 年 4 月 1 日成立，拟募集资金总计人民币 23.36 亿元。募集资金拟用于通过专项计划向 SPV 公司增资并实缴出资、发放股东借款、在预留专项计划和 SPV 公司必要的交易税费等支出费用后，再通过 SPV 公司向原始权益人支付购买项目公司的股权转让款。本可供分配金额测算报告中，上述募集资金在可供分配金额计算表中列示为其他调整项，并在预测合并现金流量表中列示为发行基金份额收到的现金。具体安排详见附注一、（一）3、本次交易基本情况；

2、本次项目发行前，项目公司股东出具决议，向原始权益人分配全部未分配利润，合计为 9,569,828.36 元（实际分红以股东决定为准），假设在 2026 年 4 月 1 日前已支付；假设 2026 年 3 月 31 日应收账款期末余额供水业务板块按照全年营业收入的四分之一（单季度收入）测算确认，供电业务板块按照全年供电营业收入的十二分之一（单月收入）测算确认。2026 年 3 月 31 日应交税费期末余额中企业所得税按 2026 年 1-3 月的企业所得税费用确认，假设应收账款和应交税费在 2026 年 4 月 1 日前已收支净额 59,518,226.97 元。假设银行借款和利息在 2026 年 4 月 1 日前已支付 2,393,489.26 元；专项储备等假设在 2026 年 4 月 1 日前已结转 503,634.00 元，上述过渡期模拟款项结算共计 48,058,543.35 元；

3、预测期的预测数以项目公司编制的预测表为基础，并假设本基金的发行、收购项目公司的安排于假设发行日 2026 年 4 月 1 日最终完成；本基金反向吸收合并工作于 2026 年 7 月 1 日前最终完成。本基金按照合并财务报表的编制原则进行编制；

4、预测期内营业收入为项目公司的供水收入和供电收入。于预测期间，供水收入的价格是按照项目公司与客户正在执行的销售合同价格进行预测，供电收入的价格是按照项目公司与电网公司正在执行的销售合同价格及定价机制进行预测，销售数量是参考项目公司历史经营数据及在预测期间内的经营计划进行预测。由于温州市发展和改革委员会近期没有生活供水原水价格调整计划，因而预测期自 2024 年起计划每 10 年调整一次。预测期 2034 年原水价格上调 20%（上调 0.2 元/立方米），价格调整为 1.19 元/立方米；预测期 2044 年原水价格上涨 15%（上调 0.18 元/立方米），价格调整为 1.37 元/立方米。相关预测详见附注七、1;

5、营业成本主要包括基础运营管理费、不动产项目的折旧及摊销、水源地生态补偿价格（水源地治理保护资金）、库区基金等。相关预测详见附注七、2;

（1）运营管理费根据中金基金管理有限公司、浙江珊溪水利水电运营有限责任公司以及项目公司拟签署的《不动产项目运营管理服务协议》约定的金额及定价机制预测;

（2）水源地生态补偿价格（水源地治理保护资金）根据温州市发展和改革委员会发布的《关于进一步明确珊溪水库工程水价的通知》（温发改价〔2025〕113 号），水源地治理保护资金收费标准为 0.4 元/立方米。结合实际情况，按生活用水的实际销售数量，考虑税收因素后，以 94%比例为计提基数，水源地治理保护资金 0.38 元/立方米预测;

（3）折旧和摊销基于 2026 年 4 月 1 日不动产项目资产组购买日公允价值以及考虑未来资本性支出后的资本性支出折旧进行预测;

（4）外购电力、检测及检测费、水电费：结合历史年度实际发生额，按平均发生额水平预测;

（5）库区基金：根据财政部关于印发《大中型水库库区基金征收使用管理暂行办法》的通知（财综〔2007〕26 号），按照水电站的售电量每千瓦时 0.008 元预测。

（6）财产保险费：根据询价结果，按年均 150.00 万元预测。

6、税金及附加主要包括水资源税、增值税及其附加税费等。相关预测详见附注七、4。

（1）供电水资源税根据浙江省物价局、浙江省财政厅、浙江省水利厅发布的《关于调整我省水资源税分类和征收标准的通知》（浙价资〔2014〕207 号），水力发电按发电量征收，收费标准为 0.008 元/千瓦时。根据《水资源税改革试点实施办法》第七条规定的水力发电企业装机容量 5 万千瓦（含）以上的实际发电量按上网电量×

（1+2%）确定；装机容量 5 万千瓦以下的实际发电量按上网电量×（1+1%）确定。因而珊溪电厂的供电水资源税按上网电量×（1+2%）×0.008 的标准预测；赵山渡电厂供电水资源税按上网电量×（1+1%）×0.008 的标准预测。

（2）供水水资源税根据浙江省物价局、浙江省财政厅、浙江省水利厅发布的《关于调整我省水资源税分类和征收标准的通知》（浙价资〔2014〕207 号）水资源税按实际取水量征收，原水企业收费标准为 0.2 元/立方米。结合《水资源税改革试点实施办法》第六条规定的城镇公共供水管网合理漏损率为 9%，水资源税按照 0.18 元/立方米预测。

（3）增值税及其附加税费等税项根据预测期间相关纳税主体适用的税率及预测的纳税基础进行预测。

7、本基金的管理人报酬及托管费在预测期间按照《中金温州公用水利封闭式基础设施证券投资基金基金合同》约定的费率和计算方法，并依据对预测期间本基金的基金资产净值及可供分配金额的估计进行预测；相关预测详见七、6。

8、管理费用主要包括专业服务费以及基金发行费用。专项服务费按照每年度 100.00 进行测算。

9、不动产项目在预测期内不会发生减值。本基金与项目公司于预测期内不会发生实际坏账损失；

10、预测期内无不动产项目资产的处置情况；

11、预测期内无不动产基金发行募集资金的情况及购买不动产项目的情况；

12、预测期内，项目公司依据交易架构安排取得股东借款。在企业所得税测算过程中，本基金按照税法相关要求对利息扣除进行约束：以关联方债权投资/权益投资 2:1 作为限额标准，同时结合税法及实施条例规定判定可扣除利息；

13、预测期间内，本基金实施的收益分配比例为可供分配金额的 100%，当年度收益分配于次年完成基金上一年度审计并计算确定后分派；

14、预测期内，本基金资金来源充足，不存在因资金问题而使各项经营计划的实施发生困难；

15、预测期内，本基金并无营业外收入和营业外支出。

五、重要会计政策及会计估计

1、会计期间

本基金会计期间采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

2、记账本位币

本基金以人民币为记账本位币。

3、记账基础和计价原则

本基金会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

4、现金及现金等价物的确定标准

现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指本基金持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

5、金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产，并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

（1）金融工具的确认和终止确认

本基金于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

① 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；

② 该金融资产已转移，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本基金（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。

（2）金融资产分类和计量

本基金在初始确认时根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产分为以下三类：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收款项，本基金按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

以摊余成本计量的金融资产

本基金将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以摊余成本计量的金融资产：

- 本基金管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；
- 该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

初始确认后，对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

除上述以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，本基金将其余所有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，为消除或显著减少会计错配，本基金将部分本应以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

但是，对于非交易性权益工具投资，本基金在初始确认时将其不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行方的角度符合权益工具的定义。

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。满足条件的股利收入计入损益，其他利得或损失及公允价值变动计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

管理金融资产的业务模式，是指本基金如何管理金融资产以产生现金流量。业务模式决定本基金所管理金融资产现金流量的来源是收取合同现金流量、出售金融资产还是两者兼有。本基金以客观事实为依据、以关键管理人员决定的对金融资产进行管理的特定业务目标为基础，确定管理金融资产的业务模式。

本基金对金融资产的合同现金流量特征进行评估，以确定相关金融资产在特定日期产生的合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。其中，本金是指金融资产在初始确认时的公允价值；利息包括对货币时间价值、与特定时期未偿付本金金额相关的信用风险、以及其他基本借贷风险、成本和利润的对价。此外，本基金对可能导致金融资产合同现金流量的时间分布或金额发生变更的合同条款进行评估，以确定其是否满足上述合同现金流量特征的要求。

仅在本基金改变管理金融资产的业务模式时，所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。

（3）金融负债分类和计量

本基金的金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、以摊余成本计量的金融负债。对于未划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的，相关交易费用计入其初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。对于此类金融负债，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

以摊余成本计量的金融负债

其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

金融负债与权益工具的区分

金融负债，是指符合下列条件之一的负债：

①向其他方交付现金或其他金融资产的合同义务。

②在潜在不利条件下，与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务。

③将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具。

④将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同，但以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具合同除外。

权益工具，是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后的资产中剩余权益的合同。

如果本基金不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。

如果一项金融工具须用或可用本基金自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本基金自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是本基金的金融负债；如果是后者，该工具是本基金的权益工具。

（4）衍生金融工具及嵌入衍生工具

初始以衍生交易合同签订当日的公允价值进行计量，并以其公允价值进行后续计量。公允价值为正数的衍生金融工具确认为一项资产，公允价值为负数的确认为一项负债。因公允价值变动而产生的任何不符合套期会计规定的利得或损失，直接计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如主合同为金融资产的，混合工具作为一个整体适用金融资产分类的相关规定。如主合同并非金融资产，且该混合工具不是以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系，且与嵌入衍生工具条件相同，单独存在的工具符合衍生工具定义的，嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。如果无法在取得时或后续的资产负债表日对嵌入衍生工具进行单独计量，则将混合工具整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债。

（5）金融工具的公允价值

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见附注五、6。

（6）金融资产减值

本基金以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

- 以摊余成本计量的金融资产；
- 《企业会计准则第 14 号——收入》定义的合同资产；

预期信用损失的计量

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本基金按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

本基金考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

本基金对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本基金按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本基金按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本基金按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本基金假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。未来 12 个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后 12 个月内（若金融工具的预计存续期少于 12 个月，则为预计存续期）可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

（7）金融资产转移

金融资产转移，是指将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方（转入方）。

本基金已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本基金既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

（8）金融资产和金融负债的抵销

当本基金具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本基金计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

6、公允价值计量

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

本基金以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本基金假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场（或最有利市场）是本基金在计量日能够进入的交易市场。本基金采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

存在活跃市场的金融资产或金融负债，本基金采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的，本基金采用估值技术确定其公允价值。

以公允价值计量非金融资产的，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

本基金采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值，是相关资产或负债的不可观察输入值。

每个资产负债表日，本基金对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

7、存货

（1）存货的分类

本基金存货为原材料。

（2）发出存货的计价方法

本基金存货取得时按实际成本计价。原材料发出时采用加权平均法计价。

（3）存货跌价准备的确定依据和计提方法

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，计提存货跌价准备。本基金通常按照单个存货项目计提存货跌价准备。

资产负债表日，以前减记存货价值的影响因素已经消失的，存货跌价准备在原已计提的金额内转回。

（4）存货的盘存制度

本基金存货盘存制度采用永续盘存制。

8、固定资产

（1）固定资产确认条件

本基金固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，并且该固定资产的成本能够可靠地计量时，固定资产才能予以确认。

本基金固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，在与其有关的经济利益很可能流入本基金且其成本能够可靠计量时，计入固定资产成本；不符合固定资产资本化后续支出条件的固定资产日常修理费用，在发生时按照受益对象计入当期损益或计入相关资产的成本。对于被替换的部分，终止确认其账面价值。

（2）各类固定资产的折旧方法

本基金采用年限平均法计提折旧。固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值，本基金确定各类固定资产的年折旧率如下：

类　别	使用年限（年）	残值率%	年折旧率%
房屋、建筑物	30-50 年	3	1.94-3.23
机器设备	20-25 年	3	3.88-4.85
运输设备	4-10 年		10.00-25.00
电子设备	5-10 年		10.00-20.00
管网及其他	3-10 年		10.00-33.00

其中，已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算确定折旧率。

（3）固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注五、11。

（4）每年年度终了，本基金对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值。

（5）固定资产处置

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

9、借款费用

（1）借款费用资本化的确认原则

本基金发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。借款费用同时满足下列条件的，开始资本化：

① 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

② 借款费用已经发生；

③ 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

（2）借款费用资本化期间

本基金购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化；正常中断期间的借款费用继续资本化。

（3）借款费用资本化率以及资本化金额的计算方法

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

10、无形资产

本基金无形资产包括软件等。

无形资产按照成本进行初始计量，并于取得无形资产时分析判断其使用寿命。使用寿命为有限的，自无形资产可供使用时起，采用能反映与该资产有关的经济利益的预期实现方式的摊销方法，在预计使用年限内摊销；无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销；使用寿命不确定的无形资产，不作摊销。

使用寿命有限的无形资产摊销方法如下：

类 别	使用寿命	摊销方法
软件	3-10 年	直线法

本基金于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理。

资产负债表日预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的，将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。

无形资产计提资产减值方法见附注五、11。

11、资产减值

对固定资产、无形资产等（存货、金融资产除外）的资产减值，按以下方法确定：

于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本基金将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达预定用途的无形资产无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本基金以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时，本基金将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

就商誉的减值测试而言，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本基金确定的报告分部。

减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，确认商誉的减值损失。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

12、收入

（1）一般原则

本基金在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，本基金在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

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

①客户在本基金履约的同时即取得并消耗本基金履约所带来的经济利益。

②客户能够控制本基金履约过程中在建的商品。

③本基金履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本基金在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本基金在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，本基金已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本基金在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本基金会考虑下列迹象:

①本基金就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务。

②本基金已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。

③本基金已将该商品的实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。

④本基金已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。

⑤客户已接受该商品或服务。

⑥其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

（2）具体方法

本基金电力销售、原水供应收入确认的具体方法如下:

当电力、原水通过电网、管网运送至客户且客户已接受该商品时，客户取得电力、原水的控制权，本基金确认收入。

13、费用的确认和计量

本基金各项费用在经济利益很可能流出从而导致企业资产减少或者负债增加、且经济利益的流出额能够可靠计量时予以确认。

本基金的管理人报酬和托管费在费用涵盖期间按基金合同约定的费率和计算方法确认。

六、税项

1、本基金适用税项

根据财税字[1998]55 号文《财政部、国家税务总局关于证券投资基金税收问题的通知》、财税[2008]1 号文《财政部、国家税务总局关于企业所得税若干优惠政策的通知》、财税[2016]36 号文《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（以下简称"财税[2016]36 号"）、财税[2016]46 号《关于进一步明确全面推开营改增试点金融业有关政策的通知》、财税[2016]140 号文《关于明确金融、房地产开发、教育辅助服务等增值税政策的通知》（以下简称"财税[2016]140 号"）、财税[2017]2 号文《关于资管产品增值税政策有关问题的补充通知》（以下简称"财税[2017]2 号"）、财税[2017]56 号《关于资管产品增值税有关问题的通知》（以下简称"财税[2017]56 号"）、财政部、税务总局公告 2022 年第 3 号《关于基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点税收政策的公告》（"财政部、税务总局公告 2022 年第 3 号"）、财税[2025]4 号《关于国债等债券利息收入增值税政策的公告》及其他相关税务法规和实务操作，本基金适用的主要税项列示如下：

（1）对公开募集不动产基金运营、分配等环节涉及的税收，按现行税收法律法规的规定执行。

（2）对证券投资基金从证券市场中取得的收入，包括买卖债券的差价收入，债券的利息收入及其他收入，暂不征收企业所得税。

（3）资管产品管理人（以下称管理人）运营资管产品过程中发生的增值税应税行为，以管理人为增值税纳税人，暂适用简易计税方法，按照 3%的征收率缴纳增值税。

（4）证券投资基金管理人运用基金买卖债券取得的金融商品转让收入免征增值税；自 2025 年 8 月 8 日起，对在该日期之后（含当日）新发行的国债、地方政府债券、金融债券的利息收入，恢复征收增值税，对该日期之前已发行的国债、地方政府债券、金融债券（含在 2025 年 8 月 8 日之后续发行的部分）的利息收入，继续免征增值税直至债券到期；同业存款利息收入免征增值税以及一般存款利息收入不征收增值税。

（5）对投资者从证券投资基金分配中取得的收入，暂不征收企业所得税。

（6）个人投资者从基金分配中获得的企业债券的利息收入，由发行债券的企业代扣代缴 20％的个人所得税，基金向个人投资者分配利息时，不再代扣代缴个人所得税。对投资者从基金分配中获得的国债利息、储蓄存款利息以及买卖股票价差收入，暂不征收所得税。个人投资者来源于公开募集不动产基金的收益分配是否适用该政策有待明确。

（7）对企业投资者买卖基金单位获得的差价收入，应并入企业的应纳税所得额，征收企业所得税。

（8）对个人投资者买卖基金单位获得的差价收入，在对个人买卖股票的差价收入未恢复征收个人所得税以前，暂不征收个人所得税。

（9）对基金运营过程中缴纳的增值税，应按照证券投资基金管理人所在地适用的税率，计算缴纳城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加。

2、专项计划适用税项

（1）根据财政部和国家税务总局发布的财政部、税务总局公告 2022 年第 3 号第三条，对公开募集不动产证券投资基金运营、分配等环节涉及的税收，按现行税收法律法规的规定执行。

（2）资管产品运营过程中发生的增值税应税行为，以资管产品管理人为增值税纳税人，暂适用简易计税方法，按照 3%的征收率缴纳增值税。

（3）金融商品持有期间（含到期）利息（保本收益、报酬、资金占用费、补偿金等）收入，需缴纳增值税。“保本收益、报酬、资金占用费、补偿金”，是指合同中明确承诺到期本金可全部收回的投资收益。金融商品持有期间（含到期）取得的非保本的上述收益，不属于利息或利息性质的收入，不征收增值税。

（4）截至本财务报表批准日，财政部和国家税务总局并未出台针对资产管理产品所得税问题的具体规定。因此，本次预测，专项计划没有计提有关所得税费用。如果涉及专项计划业务的有关税收法规颁布，专项计划所涉及的所得税可能会根据日后出台的相关税务法规而作出调整。

（5）对资管产品运营过程中缴纳的增值税，按照资管产品管理人所在地适用的城市维护建设税税率，计算缴纳城市维护建设税。

（6）对资管产品运营过程中缴纳的增值税，应按照资管产品管理人所在地适用的费率计算缴纳教育费附加、地方教育附加。

（7）专项计划转让项目公司股权，需按照股权转让协议所载金额的万分之五缴纳印花税。

3、各项目公司主要税种及税率

税种	计税依据	税率%
企业所得税	应纳税所得额	25
增值税	应税收入	3、6、13
城市维护建设税	应纳流转税额	7
教育费附加	应纳流转税额	3
地方教育附加	应纳流转税额	2
水资源税	供水水资源税：实际供水量*0.2 元/立方米除去 9%耗损率， 供电水资源税：上网电量*80 元/万千瓦时	
房产税	租赁收入 房屋原值的 70%	从租计征 12 从价计征 1.2

七、可供分配金额测算报告测算说明

1、营业收入

项　目	2026 年 4-12 月	2027 年度
供水收入	286,602,896.00	376,700,269.00
供电收入	139,672,826.00	186,230,434.00
合　计	**426,275,722.00**	**562,930,703.00**

（1）供水收入

供水收入=预测生活供水量 × 生活供水原水价格+预测生态供水水量 × 生态供水原水价格-(预测生活供水量 × (生活供水原水价格-每立方米水资源税 × (1-合理漏损率)) +预测生态供水水量 × 生态供水原水价格) ÷ (1+增值税税率) × 增值税税率

①生活供水水量和生态供水水量预测数据来源：温州市水利电力勘测设计院有限公司出具的《珊溪水利枢纽工程供水量和发电量专题论证报告》。

②生活供水原水价格预测数据来源：

A.2026 年 4 月 1 日至 2027 年 12 月生活供水原水价格 0.99 元/立方米

根据温州市发展和改革委员会于 2016 年 11 月 21 日出具的《关于调整珊溪水库原水价格的通知》（温发改价〔2016〕368 号），调整后的珊溪水库的原水价格为 0.99 元/立方米。以上价格自 2016 年 12 月 1 日（售水时间）起执行。

温州市发展和改革委员会于 2025 年 8 月 26 日出具的《温州市发展和改革委员会关于进一步明确珊溪水库工程水价的通知》文件（温发改价〔2025〕113 号），明确珊

溪水库工程水价为 0.99 元/立方米（该价格包含水资源税在内的所有应交税种），取消水资源税和水源地保护资金等收费项目。

③生态供水原水价格预测数据来源：根据供水协议，生态供水价格一直保持为 0.06 元/立方米，预计预测期内价格预计保持稳定。

④由于温州市发展和改革委员会近期没有生活供水原水价格调整计划，因而预测期自 2024 年起计划每 10 年调整一次。预测期 2034 年原水价格上调 20%（上调 0.2 元/立方米），价格调整为 1.19 元/立方米；预测期 2044 年原水价格上涨 15%（上调 0.18 元/立方米），价格调整为 1.37 元/立方米。

（2）供电收入

供电收入=预测发电量 × 预测上网电价（含税）×（1−损耗率）÷（1+增值税税率）

①发电量预测数据来源：温州市水利电力勘测设计院有限公司出具的《珊溪水利枢纽工程供水量和发电量专题论证报告》。

②上网电价预测数据来源：根据浙江省发展和改革委员会于 2019 年 6 月 28 日出具的《省发展改革委关于调整部分电厂上网电价有关事项的通知》，项目公司的上网电价为 0.5196 元/千瓦时，不含增值税上网电价为 0.4598 元/千瓦时。根据近年浙江省电力市场化交易方案的要求，不动产项目涉及的省内统调水电少量参与电力市场交易，交易价格相较于前述政府定价有所差异，差异正负值主要取决于购电需求、具有不可预见性，同时考虑到不动产项目参与电力市场交易的规模较小，故预测中暂未考虑。

③损耗率数据来源：参照历史年度实际发电量与上网电量对比数据，约有 2%的电量损耗。

2、营业成本

项目	2026 年 4-12 月	2027 年度
主营业务成本	302,610,864.44	404,811,819.82

主营业务成本主要包括不动产项目的基础运营管理费、折旧及摊销、水源地生态补偿价格（水源地治理保护资金）、水资源税、库区基金等：

2026 年 4-12 月、2027 年度预测主营业务成本构成

项目	2026 年 4-12 月	2027 年度
基础运营管理费	89,041,741.00	120,157,018.00
水源地治理保护资金	107,227,680.00	143,801,200.00
折旧和摊销	95,512,521.44	126,490,068.82
外购电力	4,816,916.00	6,361,117.00
库区基金	2,174,542.00	2,899,389.00
水电费	2,158,306.00	2,871,217.00
财产保险费	1,125,000.00	1,500,000.00
检测及监测费	554,158.00	731,810.00
合　计	**302,610,864.44**	**404,811,819.82**

（1）基础运营管理费：根据《不动产项目运营管理服务协议》，浙江珊溪水利水电运营有限责任公司为本基金提供运营管理服务，并取得相应的基础运营管理服务费和浮动运营管理费。根据《不动产项目运营管理服务协议》，预计 2026 年 4-12 月和 2027 年度基础运营管理费金额分别为 8,904.17 万元和 12,015.70 万元。

（2）水源地生态补偿价格（水源地治理保护资金）根据温州市发展和改革委员会发布的《关于进一步明确珊溪水库工程水价的通知》（温发改价〔2025〕113 号），水源地治理保护资金收费标准为 0.4 元/立方米。结合实际情况，按生活用水的实际销售数量，考虑税收因素后，以 94%比例为计提基数，水源地治理保护资金 0.38 元/立方米预测；

（3）折旧和摊销：基于 2026 年 4 月 1 日不动产项目资产组评估值以及考虑未来资本性支出后的资本性支出折旧进行预测；

（4）外购电力、检测及检测费、水电费：结合历史年度实际发生额，按平均发生额水平预测；

（5）库区基金：根据财政部关于印发《大中型水库库区基金征收使用管理暂行办法》的通知（财综〔2007〕26 号），按照水电站的售电量每千瓦时 0.008 元预测。

（6）财产保险费：根据询价结果，按年均 150.00 万元预测。

3、利息支出

项目	2026年4-12月	2027年度
借款利息	11,070,199.90	14,688,736.99

借款利息为项目公司向中国工商银行股份有限公司温州城西支行和交通银行股份有限公司温州分行申请借款产生的利息支出。

4、税金及附加

项目	2026 年 4-12 月	2027 年度
供水水资源税	51,902,760.00	69,605,900.00
专项计划增值税及附加	3,227,863.96	4,362,222.10
供电水资源税	2,476,073.00	3,301,431.00
房产税	1,138,202.47	1,517,603.30
城市维护建设税	965,066.23	1,380,989.45
教育费附加	413,599.81	591,852.62
城镇土地使用税	402,585.80	536,781.06
地方教育费附加	275,733.21	394,568.41
印花税	127,928.00	168,939.00
合　计	**60,929,812.48**	**81,860,286.94**

税金及附加以附注六所列税项、税率及政策为依据分别进行测算及根据 REITs 发行安排，专项计划向项目公司发放股东借款，并收取利息，适用简易计税方法，按照3%的征收率缴纳增值税。增值税款在编制本基金合并财务报表时作为无法抵扣的利息增值税列示。

5、管理费用

项目	2026 年 4-12 月	2027 年度
中介机构费等	943,396.23	943,396.23

管理费用主要为每年度本基金发生的专业服务费，如中介机构费等。

6、管理人报酬

项目	2026 年 4-12 月	2027 年度
基金管理费	3,504,178.65	4,563,253.54

本基金在预测期内的基金管理费按基金规模的一定比例进行确定，并假定于预测期内保持不变。预测期内该类支出按当年度经审计的年度报告披露的合并报表层面基金净资产为基数，单个年度，资产支持专项计划、公募基金管理费合计为本年度基金净资产的 0.2%。预测期内不考虑浮动运营管理费。

7、托管费

项目	2026 年 4-12 月	2027 年度
基金托管费	175,208.93	228,162.68

本基金在预测期内托管费按基金规模的一定比例进行确定，并假定于预测期内保持不变。基金托管费按基金资产净值的 0.01%和天数计算。基金资产净值根据基金募集资金金额、预测期净利润、分配金额等进行测算。

8、其他费用

项目	2026 年 4-12 月	2027 年度
初始交易相关费用	3,000,000.00	

本基金在预测期内初始交易相关费用包括印花税、挂牌登记费、交割审计费及其他不可预见费用。

9、所得税费用

项目	2026 年 4-12 月	2027 年度
按税法及相关规定计算的当期所得税	12,132,240.39	7,884,174.53

本基金合并范围内公司的所得税费用以附注六所列税率及政策为依据分别进行测算。

根据《企业所得税法实施条例》第三十八条规定，企业在生产经营活动中发生的下列利息支出，准予扣除：非金融企业向非金融企业借款的利息支出，不超过按照金融企业同期同类贷款利率计算的数额的部分。此外，项目公司在计算应纳税所得额时，实际支付给关联方的利息支出，其中接受关联方债权性投资与其权益性投资不超过 2:1 比例和税法及其实施条例有关规定计算的部分，准予扣除。

10、经营活动产生的现金流量净额

（1）销售商品、提供劳务收到的现金主要为预测期项目公司收到的供水收入和供电收入。

（2）购买商品、接受劳务支付的现金主要为预测期项目公司发生的成本支出（系指基础运营管理费用、水源地治理保护资金等费用）及相应的增值税进项税额，按照支付计划进行支付。

（3）支付的各项税费为本基金于预测期支付的各项税费。本基金的增值税及增值税附加税、印花税、房产税、土地使用税、水资源税等其他税费均按照历史平均周转率缴纳；企业所得税按季度支付。

（4）支付其他与经营活动有关的现金主要为预测期内需要支付的管理人报酬、托管费和管理费等。假定管理人报酬、托管费及管理费用均于费用发生当期支付。

11、投资活动产生的现金流量净额

投资活动产生的现金流量净额，主要为取得子公司及其他营业单位支付的现金净额和购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金。购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金支出主要为项目公司持有的生产用资产的更新改造资本性支出。

12、筹资活动产生的现金流量净额

（1）发行基金份额收到的现金。发行基金份额收到的现金主要为基金设立时募集的资金。

（2）向基金份额持有人分配支付的现金。分配利润部分系根据基金合同于预测期内分配的可供分配金额的 100.00%部分，当年的可供分配金额于次年进行支付。

（3）偿还债务支付的现金，系根据借款合同支付的本金。

（4）偿付利息支付的现金，利息均于利息发生当期支付。

13、调整

根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》及《公开募集不动产投资信托基金（REITs）运营操作指引（试行）》，预测期间的可供分配金额是在预测期间的净利润基础上调整为税息折旧及摊销前利润后，经其他调整事项调整后得出，预测期内的其他调整事项如下：

（1）当期购买不动产项目等资本性支出：拟募集资金为 2,336,119,100.00 元；

（2）不动产项目资产的公允价值变动损益：无调整；

（3）不动产项目资产减值准备的变动：无调整；

（4）不动产项目资产的处置利得或损失：无调整；

（5）偿还借款本金支付的本金：2026 年 4-12 月及 2027 年度预计偿还借款本金为 1,000,000.00 元、3,000,000.00 元；

（6）应收和应付项目的变动：本项目应收款项主要包括应收账款、预付款项以及与经营业务相关的其他应收款等，应付款项主要包括应付账款、应交税费以及与经营业务相关的其他应付款等。2026 年 4-12 月和 2027 年度，应收和应付项目的变动分别为 487,361.57 元和 1,896,232.13 元；

（7）支付的利息及所得税费用：于 2026 年 4-12 月和 2027 年度，预计支付的利息及所得税费用分别为 23,202,440.29 元和 22,572,911.52 元；

（8）其他资本性支出：基于运营管理机构的意见并结合评估机构预测、基金管理人的审慎判断，于 2026 年 4-12 月及 2027 年度，预计资本性支出分别为 36,892,831.29 元和 44,975,467.58 元，为存量资产更新资本性支出和新增资产资本性支出；

（9）未来合理期间内的运营费用：无调整；

（10）未来合理期间内的预留不可预见费：2026 年 4-12 月及 2027 年度本基金预留不可预见费用均为 1,000,000.00 元；

（11）期初现金余额：本基金 2026 年 4 月 1 日期初现金余额为 0 元。

八、影响可供分配金额测算结果实现的主要因素

本基金所编制可供分配金额测算报告已综合考虑各方面因素，并遵循了谨慎性原则。但由于可供分配金额测算所依据的各种假设具有不确定性，本基金提醒投资者进行投资决策时不应过于依赖该项资料，并注意以下有关风险的影响。

1、受国家经济增长情况影响，若经济增长放缓，导致用水用电需求下降，将对本项目营业收入回款现金流造成较大不利影响。

2、受国家增值税税收政策影响，若增值税税率发生变化，将对本项目盈利能力及现金流造成较大影响；受国家所得税税收政策影响，若本基金、专项计划及项目公司所享受所得税优惠政策发生变化，将对本项目盈利能力及现金流造成较大影响；受地方税收征收政策影响，若项目公司股东内部借款利息不能按预测进行税前抵扣，将对本项目盈利能力及现金流造成较大影响。

九、敏感性分析

本报告中可供分配金额预测基于多项假设进行，并可能受多项风险因素的影响。鉴于未来事项可能并非如预期发生，因此，本报告中的预测数据可能存在不确定性及偏差。

为使本基金份额持有人评估部分而非全部假设对可供分配金额的影响，下表针对供水量、发电量和付现成本的关键假设进行了敏感性分析，以说明在其他假设保持不变的情况下，该关键假设对可供分配金额预测的影响。

该敏感性分析，仅仅是在其他假设条件不变的前提下，考虑关键假设变动对可供分配金额预测的影响，实际上，假设条件的变动紧密相关，关键假设的变动亦可能引起其他假设条件发生变动，且变动的影响可能是相互抵消或者放大。因此，针对单项假设进行的敏感性分析未必能够与该假设相应的可供分配金额预测结果相匹配。

预测期内，供水量、发电量和付现成本的变动对可供分配金额预测的敏感性分析结果如下：

2026 年 4-12 月

项　目	变动	调整前可供分配金额	调整后可供分配金额	变动率
供水量、发电量	上升 5%	91,042,149.56	106,396,982.31	16.87%
供水量、发电量	下降 5%	91,042,149.56	75,687,316.02	-16.87%
供水量、发电量	上升 10%	91,042,149.56	121,871,138.63	33.86%
供水量、发电量	下降 10%	91,042,149.56	60,430,111.15	-33.62%
供水单价、发电单价	上升 5%	91,042,149.56	106,334,908.93	16.80%
供水单价、发电单价	下降 5%	91,042,149.56	75,749,388.76	-16.80%
供水单价、发电单价	上升 10%	91,042,149.56	121,627,669.74	33.59%
供水单价、发电单价	下降 10%	91,042,149.56	60,456,627.15	-33.59%
付现成本	上升 5%	91,042,149.56	81,465,934.40	-10.52%
付现成本	下降 5%	91,042,149.56	100,621,209.04	10.52%
付现成本	上升 10%	91,042,149.56	71,892,563.55	-21.03%
付现成本	下降 10%	91,042,149.56	110,203,112.84	21.05%

2027 年度

项　目	变动	调整前可供分配金额	调整后可供分配金额	变动率
供水量、发电量	上升 5%	124,569,241.39	144,845,885.62	16.28%

项　目	变动	调整前可供分配金额	调整后可供分配金额	变动率
供水量、发电量	下降 5%	124,569,241.39	104,292,596.43	-16.28%
供水量、发电量	上升 10%	124,569,241.39	165,282,552.10	32.68%
供水量、发电量	下降 10%	124,569,241.39	78,299,741.42	-37.14%
供水单价、发电单价	上升 5%	124,569,241.39	144,762,642.00	16.21%
供水单价、发电单价	下降 5%	124,569,241.39	104,375,840.69	-16.21%
供水单价、发电单价	上升 10%	124,569,241.39	164,956,041.26	32.42%
供水单价、发电单价	下降 10%	124,569,241.39	78,347,155.86	-37.11%
付现成本	上升 5%	124,569,241.39	111,701,448.46	-10.33%
付现成本	下降 5%	124,569,241.39	137,440,860.56	10.33%
付现成本	上升 10%	124,569,241.39	97,887,210.60	-21.42%
付现成本	下降 10%	124,569,241.39	150,316,305.94	20.67%

十、与同期评估报告资产组税前现金流对比

经计算，可供分配金额测算报告 2026 年 4-12 月和 2027 年度不动产项目税前现金流分别为 9,641.33 万元和 15,038.72 万元，同期评估报告资产组税前现金流分别为 9,610.29 万元和 14,984.00 万元，预测结果差异分别为 0.32%和 0.37%。上述差异对比剔除了可供分配金额测算报告和同期评估报告中口径差异（外部借款的利息及还款本金、营运资金）的影响。

十一、基金存续期 IRR 及分配率情况

本基金存续期的内部收益率（IRR）为 5.11%；2026 年 4-12 月预测现金分派率为 3.90%（在 2026 年 4-12 月预测现金分派率基础上，经年化处理后，2026 年全年预测现金分派率为 5.20%），2027 年度预测现金分派率为 5.33%。截至基准日 2026 年 3 月 31 日的 10 年期国债收益率为 1.8095%。

十二、其他

本可供分配金额测算报告由本基金的基金管理人中金基金公司于二〇二六年七月三十一日批准报出。本基金的基金管理人中金基金公司确认，截止本可供分配金额测算报告批准报出日止，编制本可供分配金额测算报告所依据的各项假设依然适当。

中金温州公用水利封闭式基础设施证券投资基金
可供分配金额测算报告附注
2026 年 4-12 月、2027 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

本可供分配金额测算报告仅供本基金的基金管理人中金基金公司本次向中国证监会、上海证券交易所申请公开募集中金温州公用水利封闭式基础设施证券投资基金之目的使用。

中金基金管理有限公司

2026 年 7 月 31 日

此件仅用于业务报告使用，复印无效。

营业执照

(副 本)(20-1)

统一社会信用代码

91110105592343655N

扫描市场主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。

名　　称　致同会计师事务所（特殊普通合伙）

类　　型　特殊普通合伙企业

执行事务合伙人　李惠琦

经营范围　审计企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

出　资　额　5235 万元

成立日期　2011 年 12 月 22 日

主要经营场所　北京市朝阳区建国门外大街 22 号赛特广场五层

登记机关　北京市朝阳区市场监督管理局

2025 年 12 月 08 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日通过国家企业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

证书序号：0014469

此件仅用于业务报告使用，复印无效

会计师事务所

执业证书

名　　称：致同会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：李惠琦

主任会计师：

经营场所：北京市朝阳区建国门外大街22号赛特广场5层

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010156

批准执业文号：京财会许可[2011]0130号

批准执业日期：2011年12月13日

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：北京市财政局

二〇二〇年十一月十一日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会



姓　　名 Full name	孙国建
性　　别 Sex	男
出生日期 Date of birth	1974年1月1日
工作单位 Working unit	致同会计师事务所（特殊普通合伙）温州分所
身份证号码 Identity card No.	330321197401014259

证书编号：330000681839
No. of Certificate

批准注册协会：浙江省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2001年8月1日
Date of Issuance　/y /m /d

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

孙国建 330000681839

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年　月　日
/y /m /d

5

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会



姓　　名 Full name　周丽娜

性　　别 Sex　女

出生日期 Date of birth　1984年7月24日

工作单位 Working unit　致同会计师事务所（特殊普通合伙）温州分所

身份证号码 Identity card No.　330327198407246809

致同会计师事务所（特殊普通合伙）
1100000007274

证书编号：330000681840
No. of Certificate

批准注册协会：浙江省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2010年 12月 30日
Date of Issuance　/y /m /d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

周丽娜 330000681840

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年 /y　月 /m　日 /d

附件四 不动产项目尽职调查报告

中金温州公用水利封闭式基础设施证券投资基金

中金-温州公用水利基础设施

资产支持专项计划

联合尽职调查报告

基金管理人：中金基金管理有限公司

计划管理人：中国国际金融股份有限公司

2026 年 8 月

声 明

中金基金管理有限公司作为基金管理人，已按照《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国证券投资基金法》《公开募集证券投资基金运作管理办法》《公开募集证券投资基金销售机构监督管理办法》《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务办法（试行）》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 1 号——审核关注事项（试行）》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 2 号——发售业务（试行）》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 3 号——扩募及新购入不动产（试行）》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 5 号——临时报告（试行）》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 6 号——年度报告（试行）》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 7 号——中期报告和季度报告（试行）》《公开募集不动产投资信托基金网下投资者管理规则》《公开募集不动产投资信托基金（REITs）尽职调查工作指引（试行）》《公开募集不动产投资信托基金（REITs）运营操作指引（试行）》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务尽职调查工作指引》等法律法规的要求，对不动产基金拟持有的基础设施项目以及业务参与人等相关事项进行了尽职调查，有充分理由确信尽职调查报告内容不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏，并对报告的真实性、准确性和完整性承担相应责任。

尽职调查项目组成员签字：

李耀光	刘立宇	周嘉辰	马澍玮	陈茸茸
郭瑜	尚元	段云珩		

中金基金管理有限公司（盖章）

2026年8月5日

声 明

中国国际金融股份有限公司作为计划管理人，已按照《证券法》《证券投资基金法》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《公开募集不动产投资信托基金尽职调查工作指引（试行）》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务尽职调查工作指引》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务办法（试行）》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第1号——审核关注事项（试行）》等法律法规的要求，对涉及不动产项目以及业务参与人等相关事项进行了尽职调查，有充分理由确信尽职调查报告内容不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏，并对报告的真实性、准确性和完整性承担相应责任。

尽职调查项目组成员签字：

贾舟祺	陆枫	姜玮怡	张磊	王帅帆
国洪岗	何天宇	包曙宁	徐浩然	徐帆
黄文翔	张琰玲			

中国国际金融股份有限公司（盖章）

2026年8月5日

本项目是指中金基金管理有限公司（以下简称“中金基金”或“基金管理人”）拟按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（以下简称“《基金指引》”）设立并发售中金温州公用水利封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“不动产基金”或“基金”），认购中国国际金融股份有限公司（以下简称“中金公司”或“计划管理人”）拟按照《证券公司客户资产管理业务管理办法》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》等有关规定设立的中金-温州公用水利基础设施资产支持专项计划（以下简称“专项计划”或“资产支持专项计划”），不动产基金拟成为专项计划发售的中金-温州公用水利基础设施资产支持证券（以下简称“资产支持证券”）的唯一持有人，通过资产支持证券和项目公司等载体（以下统称“特殊目的载体”）获得不动产项目全部所有权，拥有特殊目的载体及不动产项目完全的控制权和处置权。

中金基金（作为基金管理人）和中金公司（作为计划管理人）作为尽职调查实施主体，认真履行了尽职调查义务，对不动产基金、不动产项目以及业务参与人进行调查。本尽职调查报告所称业务参与人，包括主要原始权益人控股股东温州市公用事业发展集团有限公司（以下简称“主要原始权益人控股股东”或“温州公用”）、原始权益人温州市水务集团有限公司（以下简称“原始权益人”或“温州水务”）、原始权益人浙江浙财资本管理有限公司（以下简称“原始权益人”或“浙财资本”）、原始权益人浙江省新能源投资集团股份有限公司（以下简称“原始权益人”或“浙江新能”）、原始权益人钱江水利开发股份有限公司（以下简称“原始权益人”或“钱江水利”）、运营管理机构浙江珊溪水利水电运营有限责任公司（以下简称“运营管理机构”或“珊溪运营公司”）、基金托管人中国农业银行股份有限公司（以下简称“农业银行”或“基金托管人”）、计划托管人中国农业银行股份有限公司温州鹿城支行（以下简称“农业银行温州鹿城支行”或“计划托管人”）；本尽职调查报告中所称不动产项目是指 SPV 公司、项目公司、不动产资产的合称，其中项目公司是指直接拥有不动产资产合法、完整产权的法人实体。

除非另有说明，本报告所呈列资料乃来自各种官方的政府刊物及其他刊物等公开信息，以及中铭国际资产评估（北京）有限责任公司（以下简称“评估机构”或“中铭评估”）编制的市场调研报告和资产估价报告，北京天达共和律师事务所（以下简称“法律顾问”或“天达共和”）出具的法律意见书，致同会计师事务所（特殊普通合

伙）（以下简称“审计师”或“致同”）编制的不动产项目近三年及一期备考财务报表（以下简称“备考财务报表”）审计报告和可供分配金额测算报告的审核报告（以下简称“《可供分配金额测算报告》”），浙江华明会计师事务所有限公司（以下简称“税务顾问”）编制的税务意见书，以及主要原始权益人控股股东、原始权益人及项目公司提供的项目情况说明和其他证明材料。我们依据尽职调查结果以及我们收集的前述资料、报告（包括其陈述、声明及假设）及信息编制本尽职调查报告。我们并无理由相信该等资料在任何重大方面失实或存在误导成分。除非另有说明，本尽职调查报告中使用而未单独定义的术语与《中金温州公用水利封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》（以下简称“招募说明书”）、《中金-温州公用水利基础设施资产支持专项计划说明书》（以下简称《专项计划说明书》或“计划说明书”）项下相同的术语具有相同的含义。

目 录

第一章 尽职调查情况描述 7
一、尽职调查基准日 7
二、尽职调查的内容及程序 7
三、尽职调查的主要结论 14
第二章 业务参与人 16
一、主要原始权益人控股股东 16
二、主要原始权益人：温州市水务集团有限公司 28
三、原始权益人：浙江浙财资本管理有限公司 43
四、原始权益人：浙江省新能源投资集团股份有限公司 52
五、原始权益人：钱江水利开发股份有限公司 66
六、运营管理机构 84
七、基金托管人及计划托管人 95
第三章 项目公司的法律情况 104
一、基本信息 104
二、历史沿革 104
三、项目公司治理结构与组织架构 108
四、财务会计制度和财务管理制度 110
五、资产独立性和财务独立性 110
六、是否合法且完全持有不动产的所有权或者经营权利 110
七、资信情况 111
八、项目公司的运营管理安排 111
九、调查结论 112
第四章 项目公司的业务及财务情况 113
一、不动产项目的行业情况及竞争状况 113
二、不动产项目的主营业务及经营模式 130
三、利益冲突及关联交易 143
四、不动产项目的财务状况分析 155
五、资产重组安排 171

第五章 不动产项目 178
一、不动产项目概况 178
二、不动产项目合规性 179
三、未入池资产情况 210
四、共用资产情况 210
五、资产转让 210
六、资产到期移交 214
七、不动产项目经营模式 215
九、不动产项目所在区域分析 228
十、不动产资产的估值情况 244
十一、不动产资产的现金流预测 268
第六章 对交易结构的尽职调查 284
一、交易结构概述 284
二、调查结论 298
第七章 不动产项目的风险揭示 299
一、不动产基金的特有风险 299
二、其他一般性风险因素 313

第一章 尽职调查情况描述

一、尽职调查基准日

本项目的联合尽职调查工作于2025年6月启动，于2026年6月结束，尽职调查报告的基准日为2026年3月31日，报告期为2023年、2024年、2025年和2026年1-3月。除特殊说明以外，本报告数据截至日期与基准日保持一致。

二、尽职调查的内容及程序

基金管理人、计划管理人根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《公开募集基础设施证券投资基金尽职调查工作指引（试行）》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务尽职调查工作指引》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务办法（试行）》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第1号——审核关注事项（试行）》等法律法规的要求开展尽职调查，主要涵盖业务参与人及不动产项目两方面内容。

（一）尽职调查的内容

1、对业务参与人的尽职调查内容

（1）原始权益人：调查了原始权益人的设立、存续及组织架构、财务状况、对项目享有完全所有权情况、项目转让内部授权情况、项目转让外部审批情况、合法合规经营情况等。

（2）运营管理机构：调查了运营管理机构的设立、存续及组织架构、机构资质、运营经验及人员配备、内部组织架构及内控情况、管理人员相关情况、财务状况、利益冲突防范机制、资信水平及合法合规经营情况等。

（3）托管人：调查了基金托管人、计划托管人的基本情况、业务资质和资信状况等。

2、对不动产项目的尽职调查内容

（1）项目公司：基于公平开展尽调的原则，调查了项目公司的设立情况及股东

出资情况、重大重组情况、组织架构与内部控制情况、独立性情况、商业信用情况、所在行业情况及竞争状况、经营模式、同业竞争与关联交易情况、项目公司财务表现及期后事项等方面。

（2）不动产资产:

1）调查了不动产资产安全性及投资价值:

a. 不动产资产账面价值与评估价值的差异情况，法律权属及抵质押、担保情况;

b. 不动产资产的合法合规性，如依法审批、登记、备案履行情况等;

c. 不动产资产现状、保险购买、维修改造情况等;

d. 不动产资产运营所处外部环境以及竞争情况。

2）调查了不动产资产的现金流情况:

a. 不动产资产现金流真实性情况：包括但不限于不动产资产现金流的产生是否基于真实、合法的经营活动；形成不动产资产的法律协议或文件是否合法、有效;

b. 调查了不动产资产现金流的稳定性、分散度：核查项目运营是否满三年并对不动产资产的现金流构成以及历史现金流情况、波动情况及波动原因进行调查，分析现金流的独立性、稳定性；不动产资产的现金流来源是否具备合理的分散度，是否主要由市场化运营产生，对现金流提供方的集中度风险进行分析;

c. 调查了不动产资产现金流的预测情况；结合可供分配金额测算报告及估价报告，预测和分析资产未来两年净现金流分派率及增长潜力情况，并逐项说明各收入、成本支出项目预测参数的设置依据及合理性。预测和分析不动产资产未来资本性支出（建筑和设备维修保养支出、改造更新支出等），并说明各项预测参数的设置依据及其合理性和充分性;

d. 调查了不动产资产的重要现金流提供方：对基准日前的一个完整自然年度中，不动产资产的单一现金流提供方及其关联方合计提供的现金流情况进行了调查。

（二）尽职调查的程序

中金基金（作为基金管理人）和中金公司（作为计划管理人）作为尽职调查实施主体，组成联合尽职调查工作组，对不动产项目以及业务参与人进行调查。就本

项目有关法律、审计、评估等专项问题，基金管理人和/或计划管理人聘请北京天达共和律师事务所（“法律顾问”）、致同会计师事务所（特殊普通合伙）（“审计机构”）、中铭国际资产评估（北京）有限责任公司（“评估机构”）等，共同开展尽职调查工作，并与上述中介机构进行了认真研究和讨论。

1、对业务参与人的尽职调查程序

（1）原始权益人

（a）查阅原始权益人的营业执照及资质文件、公司章程、审计报告及财务报告、评级报告等，掌握原始权益人的设立、存续情况、股权结构、公司组织架构与治理结构、财务状况和主体评级情况;

（b）是否对不动产项目享有完全所有权，且上述权利是否存在重大经济或法律纠纷；查阅开展本次业务而获取的必要的内部授权文件和外部审批文件，了解原始权益人转让不动产项目是否获得合法有效的内部授权和外部有权机构审批;

（c）查阅《企业信用报告》、被执行人信息查询系统和最高人民法院的“全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统”，了解原始权益人的资信情况;

（d）查询中华人民共和国应急管理部网站、中华人民共和国生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、信用中国网站、全国企业信用信息公示系统、重大税收违法事件信息公布网站等，调查原始权益人最近三年在工商、税务等方面是否存在重大违法违规记录;

（e）查阅原始权益人控股股东和实际控制人的营业执照及资质文件、公司章程等，掌握原始权益人控股股东和实际控制人的设立、存续情况、组织架构与治理结构情况;

（f）访谈原始权益人、其控股股东及实际控制人的主要人员，深入了解相关情况，并以访谈纪要的形式存档。

（2）运营管理机构

（a）查阅运营管理机构的营业执照及资质文件、公司章程等，掌握运营管理机构的设立存续情况和历史沿革、股权结构、组织架构与治理结构;

（b）查阅运营管理机构不动产运营管理资质文件（如有），访谈运营管理机构的主要高级管理人员及主要业务部门负责人，了解运营管理机构运营管理经验、主要负责人员在不动产项目运营或投资管理领域的经验情况和其他专业人员配备情况，以及是否同时向其他机构提供不动产项目运营管理服务。如有，是否采取了避免可能出现的利益冲突的措施;

（c）查阅运营管理机构的不动产运营相关业务流程、管理制度、风险控制制度，了解运营管理机构的不动产项目运营管理业务制度和流程;

（d）查阅运营管理机构相关内部控制文件，掌握运营管理机构的内部组织结构情况、内部控制的监督和制度有效性;

（e）调阅管理人员和员工情况相关材料，了解管理人员任职情况、管理人员专业能力和资信状况、公司员工结构分布和变化趋势;

（f）查阅运营管理机构审计报告，分析主要财务指标及其持续经营能力;

（g）查阅《企业信用报告》、被执行人信息查询系统和最高人民法院的“全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统”，了解运营管理机构的资信情况;

（h）查询中华人民共和国应急管理部网站、中华人民共和国生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、信用中国网站、全国企业信用信息公示系统、重大税收违法事件信息公布网站等，调查运营管理机构最近三年在工商、税务等方面是否存在重大违法违规记录。

（3）托管人

（a）查阅托管人的基本情况、财务状况，主要风险控制指标，是否符合监管部门相关规定;

（b）查阅《企业信用报告》、被执行人信息查询系统和最高人民法院的“全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统”，了解托管人的资信情况;

（c）查阅托管人的业务资质、在基础设施领域资产管理产品托管经验;

（d）了解托管人为开展不动产基金托管业务配备的专业人员情况。

2、对不动产项目的尽职调查程序

本不动产基金涉及多个不动产项目，基金管理人及计划管理人对所有不动产项目采用相同的尽职调查方法，完整地开展尽职调查工作。

（1）项目公司

（a）查阅项目公司设立时及历次变更后（如有）的营业执照、公司章程、工商登记文件等材料，核查项目公司的设立程序、历史沿革情况以及工商注册登记的合法性、真实性；

（b）调阅股东出资情况相关的材料，核查项目公司股东数量、住所、出资比例等情况；核查股东合法拥有出资资产的权属，资产权属存在纠纷或潜在纠纷的情况，以及有关股东投入资产的计量属性；

（c）查阅与项目公司重大股权变动和重大重组（如有）等对投资者做出投资决策具有重大影响的重组事项、相关的根据公司章程规定的权力部门决策或审批文件、估价报告（如有）、审计报告（如有）、验资报告（如有）、《专项计划股权转让协议》、工商变更登记文件、中介机构专业意见（如有）、债权人同意债务转移的相关文件（如涉及）、重组相关的对价支付凭证和资产过户文件等资料，核查项目公司历次增资、减资（如有）、股东变动的合法、合规性；核查项目公司股本总额、股东结构和实际控制人的重大变动情况；调查项目公司重组动机、内容、程序和完成情况；

（d）查阅项目公司公司章程以及内部控制文件，调查公司章程符合《中华人民共和国公司法》（简称“《公司法》”）等法律法规有关规定的情况以及了解项目公司的内部组织结构和内部控制制度；

（e）调查项目公司是否具备完整、合法的财产权属凭证以及是否实际占有；调查商标权、专利权、版权、特许经营权等的权利期限情况，核查这些资产是否存在法律纠纷或潜在纠纷（如有）；调查项目公司是否存在资产被原始权益人及其关联方控制和占用的情况，判断其资产独立性。调查项目公司是否设立财务会计部门或安排有财务人员团队、建立独立的会计核算体系，具有规范的财务会计制度和对分公司、子公司（如有）的财务管理制度，是否独立在银行开户、独立纳税等，判断其财务独立性；

（f）查询《企业信用报告》、被执行人信息查询系统和最高人民法院的“全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统”，掌握项目公司的商业信用情况；

（g）查询中华人民共和国应急管理部网站、中华人民共和国生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、信用中国网站、全国企业信用信息公示系统、重大税收违法事件信息公布网站等，调查项目公司在工商、税务等方面是否存在重大不良记录；

（h）根据项目公司的主营业务，确定项目公司所属行业。通过收集行业主管部门制定的发展规划、行业管理方面的法律法规及规范性文件，了解行业监管体制和政策趋势，了解项目公司所属行业的发展情况；通过查阅市场调研报告了解不动产项目所在区域的市场情况以及行业技术特点和经营模式；

（i）了解项目公司的主营业务概况、业务开展的时间、盈利模式、盈利和现金流的稳定性及持续性；了解不动产资产现金流的回收流程以及管理系统；获取已签署正在履行期内及拟签署的相关重要合同，包括但不限于租赁合同、物业管理合同、运营管理协议等；

（j）调查了潜在的同业竞争及关联交易情况。调查原始权益人及控股股东、实际控制人持有的其他同类资产情况，对不动产项目和原始权益人及其控股股东、实际控制人持有的其他同类资产的区域分布、盈利能力等情况进行比较。调查项目公司与原始权益人及其控股股东、实际控制人之间是否涉及关联交易情况。调查项目公司关联交易是否符合相关法律法规的规定及公司内部管理控制要求，定价依据是否充分，定价是否公允，与市场交易价格或独立第三方价格是否有较大差异及其原因；不动产资产现金流来源于关联方的比例，是否影响不动产项目的市场化运营；

（k）对项目公司近三年财务报告及审计报告进行调查。对报告期内的重要会计科目、财务数据、财务指标的变动以及可能影响投资者理解公司财务状况、经营业绩和现金流量的情况进行调查并作出合理分析和说明。

（2）不动产资产

1）资产安全性及投资价值

（a）查阅估价报告等文件，调查不动产资产账面价值和评估价值情况；

（b）查阅不动产资产的权属文件，调查不动产资产的法律权属及抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制和应付未付义务情况，已经担保的债务总余额以及抵押、质押顺序，担保物的评估、登记、保管情况，并了解担保物的抵押、权利质押登记的可操作性等情况;

（c）查阅不动产资产履行规划、用地、环评等审批、核准、备案、登记的手续情况，了解不动产资产取得固定资产投资管理等其他依据法律法规应当办理的手续齐备情况，工程建设质量及安全标准是否符合相关要求的情况；竣工验收情况；安全生产、环境保护及是否符合城市规划要求；了解不动产资产是否存在受自然灾害、汇率变化、外贸环境、担保、诉讼和仲裁等其他因素影响的情况;

（d）查阅市场调研报告及现场勘查、访谈，了解不动产资产的用地性质、所处区位和建设规划是否符合相关要求；了解不动产资产使用状况；保险购买、承保范围和保险金额情况；不动产资产各项设施设备现状；不动产资产维修保养及定期、不定期改造需求或规划等;

（e）查阅市场调研报告，分析不动产资产所处的行业、区位情况以及宏观经济情况等对不动产资产现金流稳定性的影响；不动产资产所处区域宏观经济历史和趋势分析；不动产资产运营相关的客群分析；区域经济发展对不动产资产运营的影响分析；区域内现有在运营和未来三年已规划可比竞品分析等。

2）现金流真实性

调查不动产资产现金流的产生是否基于真实、合法的经营活动，形成不动产资产的法律协议或文件（如有）是否合法、有效，价格或收费标准是否符合相关规定。

3）现金流稳定性、分散度

查阅估价报告、市场调研报告、审计报告等材料，调查不动产资产的现金流构成以及至少最近三年的历史现金流情况（含资产收益、盈利、经营性净现金流情况）、波动情况及波动原因，分析现金流的独立性、稳定性，调查不动产资产的现金流来源是否具备合理的分散度，是否主要由市场化运营产生，且不依赖第三方补贴等非经常性收入。

4）现金流预测情况

结合现金流预测报告及估价报告，预测和分析资产未来两年净现金流分派率及增长潜力情况，并逐项说明各收入和成本支出项目预测参数设置依据及合理性。预测和分析不动产资产未来资本性支出（建筑和设备维修保养支出、改造更新支出等），并说明各项预测参数设置依据及其合理性和充分性。

5）重要现金流提供方

对基准日前的一个完整自然年度中，不动产资产的单一现金流提供方及其关联方合计超过不动产资产同一时期现金流总额的10%的情况进行了调查。

三、尽职调查的主要结论

本尽职调查报告基于如下假设：相关业务参与人所提供的资料、口头介绍及其他相关事实信息均是真实、准确和完整的，并且未隐瞒与此次尽职调查相关的其他重要文件和事实信息；相关业务参与人所提供的尽职调查文件上的签字和盖章均是真实的；且上述签字和盖章均系根据合法、有效的授权做出；相关业务参与人所提供的有关副本材料或复印件（包括但不限于电子扫描件）与正本材料和原件是一致的；相关业务参与人的所有审批、登记和注册文件及其它公开信息均是真实、准确、完整的；对于对本尽职调查报告至关重要而又无法得到独立证据支持或需要法律、审计、评估、税务、技术等专业知识来识别的事实，主要依据有关政府部门、律师事务所、会计师事务所、资产评估机构、税务咨询机构及其他有关单位、个人出具的意见、说明及其他文件做出判断。

中金基金作为基金管理人、中金公司作为计划管理人对业务参与人与不动产项目勤勉尽责地进行了充分的尽职调查，同时基于业务参与人在交易文件、主要业务参与人出具的《承诺函》及《确认函》中的陈述与保证、法律顾问出具的法律意见书、经会计师事务所审计的相关方审计报告和审核的基金可供分配金额测算报告、评估机构出具的估价报告和市场调研报告、税务咨询机构出具的税务意见书，基金管理人和计划管理人认为截至报告基准日：本项目业务参与人和不动产项目等符合《证券法》《证券投资基金法》《公开募集证券投资基金运作管理办法》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《公开募集不动产投资信托基金尽职调查工作指引（试行）》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务尽职调查工作指引》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务办法（试行）》《上海证券交易

所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 1 号——审核关注事项（试行）》等法律法规的规定，满足不动产证券投资基金发售的要求。

第二章 业务参与人

本次不动产项目主要业务参与人情况如下:

一、主要原始权益人控股股东

（一）基本情况

本次交易主要原始权益人控股股东为温州市公用事业发展集团有限公司（简称“温州公用”）。

截至 2026 年 3 月 31 日，温州公用的基本情况如下:

表 2-1：温州公用基本情况

公司名称	温州市公用事业发展集团有限公司
公司简称	温州公用
成立日期	1990-11-09
注册地	浙江省温州市车站大道 623 号
注册资本	1,298,370.8043 万元
法定代表人	朱三平
经营范围	许可项目：自来水生产与供应；水力发电；燃气经营；城市生活垃圾经营性服务；餐厨垃圾处理；建设工程设计；建设工程施工；住宅室内装饰装修；建设工程监理；水利工程建设监理；测绘服务；水产苗种生产；渔业捕捞；道路危险货物运输；城市建筑垃圾处置（清运）(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，具体经营项目以审批结果为准)。一般项目：污水处理及其再生利用；水资源管理；市政设施管理；固体废物治理；土壤污染治理与修复服务；园林绿化工程施工；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；工程管理服务；环境保护监测；投资管理；物业管理；水产苗种销售；五金产品零售；机械设备销售；仪器仪表销售；建筑材料销售(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)。

（二）设立、存续及历史沿革

表 2-2：温州公用设立、存续及历史沿革情况

序号	发生时间	事件类型	基本情况
1	2010 年	合并、更名	温州水务集团有限公司、温州大江南发展有限公司、温州市煤气总公司和温州市排水有限公司等 4 家企业整合组建温州市公用事业投资集团有限公司，温州水务集团有限公司名称变更为温州市公用事业投资集团有限公司，注册资本增加至人民币 50 亿元
2	2010 年	增资	首期新增实收资本 92,000 万元，由温州公用资本公积

			12,486 万元转增资本，以及温州大江南发展有限公司、温州市煤气总公司和温州市排水有限公司等三家合并重组企业的国有权益转入 79,514 万元（包括大江南发展实收资本 66,514 万元，煤气总公司实收资本 3,000 万元，排水公司实收资本 10,000 万元）
3	2011 年	增资	第三期新增实收资本 342,000 万元，由温州市人民政府国有资产监督管理委员会以货币出资 84,025.66 万元（2011 年 4 月 27 日到位），以温州公用资本公积 257,974.34 万元转增资本
4	2017 年	股权划转、分立整合	工程分公司整体注入新设立的温州市公用工程有限公司，温州市公用工程有限公司无偿划转温州市公用事业发展集团有限公司，作为其全资二级子公司
5	2018 年	股权划转	温州市国资委将其持有的自来水公司 100%股权无偿划转至温州市公用事业投资集团有限公司名下，划转完成后，自来水公司成为温州市公用事业投资集团有限公司下属全资二级子公司
6	2020 年	更名、股权划转	温州市公用事业投资集团有限公司更名为温州市公用事业发展集团有限公司；温州市人民政府国有资产监督管理委员会将持有的温州公用股权无偿划转给其下属国有独资企业温州市城市建设发展集团有限公司
7	2023 年	重大资产重组	温州市各县(市、区)政府及其他国有平台持有的水务和燃气等国有资产整合至温州市公用事业发展集团，实现统一管理
8	2025 年	股东变更、注册资本变更	根据温州市公用事业一体化改革方案，温州公用部分股权等价置换为温州市各县(市、区)政府及其他国有平台； 温州公用注册资本由 50 亿元提升至 129.84 亿元。

（三）股权结构和实际控制人

1、股权结构

截至 2026 年 3 月 31 日，温州市人民政府国有资产监督管理委员会是温州公用的实际控制人。

截至 2026 年 3 月 31 日，温州公用股权结构如下:

表 2-3：温州公用股权结构

序号	股东名称	持股比例
1	温州市城市建设发展集团有限公司	38.5098%
2	苍南县山海众牧食品有限公司	21.9248%
3	乐清市国开控股集团有限公司	13.0212%
4	泰顺县国有控股集团有限公司	7.3382%
5	瑞安市国有资产投资集团有限公司	4.6237%
6	平阳县盈泽控股有限公司	5.0239%
7	龙港市国有资本运营集团有限公司	3.5741%

8	文成县国有控股发展有限公司	3.1003%
9	瑞安市创业投资集团有限公司	2.8840%

2、实际控制人

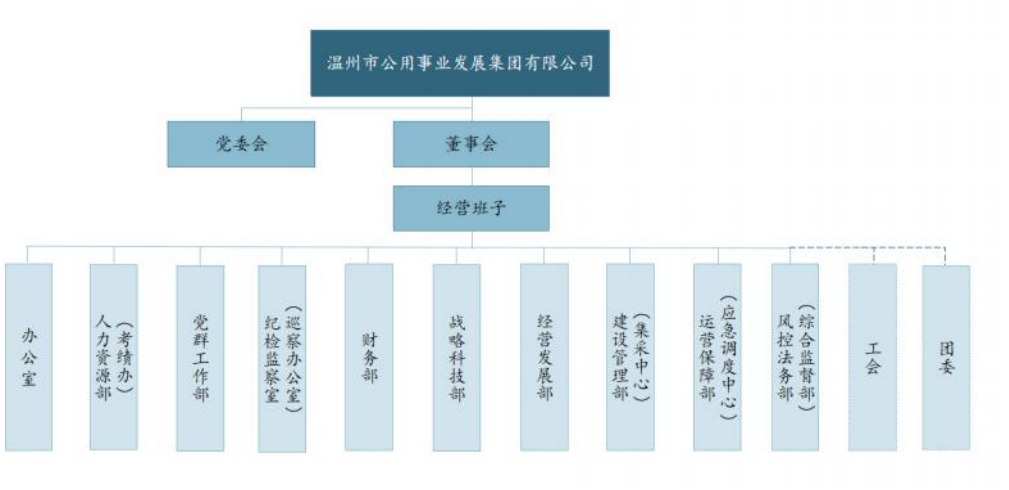
截至2026年3月31日，温州市人民政府国有资产监督管理委员会是温州公用的实际控制人。

（四）组织架构及内部治理机制情况

1、组织架构情况

温州公用的具体组织架构情况如下:

图 1：温州公用组织架构图



2、治理结构

根据温州公用公司章程等材料，温州公用根据相关法律、法规及规范性文件的规定制定了《温州市公用事业发展集团有限公司章程》，实行产权明晰、权责分明、管理科学、激励和约束相结合的内部管理机制，形成了包括股东、董事会以及经理层的公司治理结构。温州公用的治理结构为:

（1）出资人

温州公用设股东会。股东会由全体股东组成，是公司最高权力机构。股东会依法行使下列职权:

1）决定公司的经营方针和投资计划;

2）审议批准董事会的报告;

3）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案;

4）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案;

5）对公司发行债券作出决议;

6）对公司增加或者减少注册资本作出决议;

7）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议;

8）修改公司章程;

9）按照有关规定和程序任命董事及有关高级管理人员及决定其薪酬;

10）章程规定的其他职权。

上述第1）、3）、4）、5）、10）项，股东会授权公司董事会行使其股东会的职权。第6）、7）、8）须经代表三分之二以上表决权的股东通过外，其余事项须经代表二分之一以上表决权的股东通过。

股东应履行以下义务:

1）遵守公司章程;

2）保证公司注册资本到位，并以出资额为限对公司承担有限责任，不得任意抽回出资;

3）依法维护公司的合法权益，支持公司的业务发展;

4）法律法规规定的其他义务。

（2）董事会

公司设董事会，董事会由7名董事成员组成。董事会设董事长1名，由董事长担任代表公司执行事务的董事，副董事长1名，由温州市人民政府任命；设职工董事1名，由职工代表大会或职工大会选举产生；其他董事会成员由温州市国资委按有关程序任命或聘任。

公司董事会不设届期，董事任期按公司法及出资人有关规定执行。董事在任期内辞职导致董事会成员低于法定人数的，在改选出的董事就任前，原董事仍应当依照法律、行政法规和公司章程的规定，履行董事职务。董事依法享有以下权利:

1）出席董事会并依照有关规定行使表决权;

2）根据公司章程规定或董事会的委托，代表公司执行有关业务;

3）法律法规和公司章程规定的其他权利。

公司董事应承担以下义务:

1）遵守法律法规、国企领导人员廉洁从业若干规定和公司章程规定，执行董事会决议，忠实履行职责，依法维护公司利益;

2）不得自营或为他人经营与公司同类的业务或从事损害公司利益的活动;

3）不得泄露公司的商业秘密，不得利用职权为自己或他人谋取本应属于公司的商业机会;

4）按照有关规定向出资人提供公司重大决策、重大财务事项及资产状况的报告;

5）依法应承担的其他义务。

董事会讨论决定公司重大问题，应事先听取公司党组织意见，并依法自行或经过有关报批手续后决定公司的重大事项。董事会在法律法规规定和出资人授权的范围内行使以下职权:

1）制定公司的经营计划和投资方案;

2）制定公司的年度财务预算方案、决算方案;

3）制定公司的利润分配方案和弥补亏损方案;

4）制定公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案;

5）制定公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案;

6）拟订公司章程及章程修改方案;

7）决定公司内部管理机构的设置;

8）审议公司所属子公司调整、合并、分立、解散方案;

9）制定公司“三重一大”（重大决策、重要干部任免、重要建设项目安排和大额度资金的使用）决策制度等各项基本规章制度;

10）法律法规规定的其他职权。

（3）审计委员会

公司不设监事会和监事，相关职权由董事会审计委员会行使。董事会设置审计委员会，审计委员会成员以外部董事为主，由董事长与有关董事协商后提出建议，由董事会审议通过后生效，审计委员会职能如下:

1）督导内部审计制度的制定及实施，并对相关制度及其执行情况进行检查和评估;

2）检查公司财务，审核公司的财务报告、审议公司的会计政策及其变动并向董事会提出意见;

3）检查董事会决议执行情况、董事会授权运行情况，监督公司高级管理人员的经营管理行为;

4）督促公司整改落实审计、国资监管、专项督查检查等发现的问题;

5）指导监督内部审计机构开展工作，评价内部审计机构工作成效;

6）《公司法》第七十八条所规定监事会相关职权及出资人交办的其他工作。

（4）总经理

公司设总经理1名，副总经理若干名，根据业务发展需要经有关规定程序批准，可设总工程师、总经济师、总会计师等其他高级管理职位，协助总经理开展工作，以上职位均按规定程序任命。总经理对董事会负责，行使以下职权:

1）主持并向董事会报告公司生产经营管理工作，组织实施董事会决议;

2）拟订公司重大投资、资本运营及融资方案，提交董事会审议;

3）拟订公司战略发展规划和年度经营计划，提交董事会审议;

4）拟订公司年度财务预算决算、利润分配及亏损弥补方案，提交董事会审议;

5）拟订公司内部管理机构设置和基本管理制度，提交董事会审议;

6）制定公司具体管理制度;

7）拟订公司薪酬、福利、奖惩制度及人力资源发展规划，提交董事会审议;

8）聘任或解聘除应由市国资委、董事会聘任或者解聘以外的负责管理的人员;

9）根据董事会或董事长的委托，代表公司签署合同等法律文件或者其他业务文件;

10）总经理列席董事会会议;

11）法律法规规定或者董事会授予的其他职权。

3、内控制度

温州公用建立了全面且高效的管理制度，确保了公司经营管理的合法合规性、资产安全以及财务报告和相关信息的真实性与完整性。

1）监察审计制度

为加强对温州市公用事业发展集团有限公司的内部财务监督和风险控制，规范企业内部审计工作，根据《中华人民共和国审计法》、《浙江省内部审计工作规定》等法律、法规、规章和规范性文件精神，公司制定了《温州市公用事业发展集团有限公司内部审计工作管理办法》。

公司内部审计机构为纪检监察室（巡察办公室），负责公司本部及统一监管单位的内部审计工作；派驻纪检组负责驻在单位及下属三级单位的内部审计工作。公司内部审计机构负责对下属单位的内部审计工作的检查、指导和监督。根据工作实际需要，公司内部审计机构可委托具备相应资质条件的社会审计机构协助开展内部

审计工作。公司内部审计机构在公司党委直接领导下开展内部审计工作，同时接受上级部门的监督和指导。内部审计机构主要职责为：编制年度内部审计工作计划；对经济管理和效益情况进行内审；对内部控制及风险管理情况进行内审；对内部管理的领导人员履行经济责任情况进行内审等。

2）财务管理制度

为了进一步促进公司资金管理、对外投融资管理等财务风险管理，公司建立了一整套较为完善的财务管理制度，包括《温州市公用事业发展集团有限公司投资管理制度》、《温州市公用事业发展集团有限公司担保管理办法》、《温州市公用事业发展集团有限公司银行账户管理制度》等。

对外担保管理：公司制定了《温州市公用事业发展集团有限公司担保管理办法》，企业对外担保必须经过董事会依照法定程序审议批准，应要求被担保方向本企业提供质押或抵押方式的反担保，或由其推荐并经企业认可的第三人向本企业以保证等方式提供反担保，且反担保的提供方应当具有实际承担能力。

对外投资管理：公司所属企业 400 万元以下主业固定资产投资履行所属企业内部决策程序后实施，其余投资需上报至公司并履行相应报批程序。其中非特别关注类的固定资产投资和其他投资由总经理办公会议审批，特别关注类固定资产投资、股权投资、产业性基金投资、财务性投资报董事会审批。制度对资产负债率 75%及以上的企业谨慎决策投资行为。

资金集中管理：为提高资金使用效率，降低资金成本，控制资金风险，保障资金需求，公司制定了《温州市公用事业发展集团有限公司银行账户管理制度》，对集团以及集团所属全资公司、控股公司，以及这些企业所属的全资公司、控股公司的资金实行集中统一调度，统一筹集、使用和管理。

全面预算管理：公司全面预算管理组织体系由预算管理决策机构、预算管理职能机构和预算管理执行机构三个层次组成。各预算执行机构每月编制预算执行情况表并上报，每季度对预算执行情况进行跟踪、分析；公司计划财务部进行预算汇总分析，每季度向预算委员会报送预算执行情况汇总分析报告。

关联交易管理：公司内部关联交易，关联交易的定价主要遵循市场价格的原则；如果没有市场价格，按照成本加成定价；如果既没有市场价格，也不适合采用成本加成价的，参照评估机构的评估价值，由交易双方协商定价。

3）安全生产管理

为进一步保证企业的安全生产管理，提升安全生产水平，公司遵照《中华人民共和国安全生产法》等有关法律法规的规定，制定了《温州市公用事业发展集团有限公司全员安全生产责任制》、《温州市公用事业发展集团有限公司安全风险分级管控和安全生产隐患排查治理制度》、《温州市公用事业发展集团有限公司安全生产监督管理办法》、《温州市公用事业发展集团有限公司生产安全事故报告、调查处理及通报办法》、《温州市公用事业发展集团有限公司安全生产约谈制度》。公司安全生产实行目标化管理，每年确定年度安全生产总目标，公司各部（室）及各下属单位要按照公司安全生产总目标制定本部（室）本单位的年度安全生产目标，分解目标后制定具体措施并加以落实。公司与各责任单位和责任人签订《安全生产目标管理责任书》，对目标的实现过程严格进行监督，并考核结果。

4）绩效考核管理

温州公用制定了《温州市公用事业发展集团有限公司所属单位综合考核办法》，公司每年对各部（室）和下属单位实行绩效考核，建立了一套较为完整的考核体系。采用纵横结合（纵向考核+横向评优）考核方式，纵向考核由党的建设考核和经营业绩考核组成，横向评优成绩由年度纵向考核得分和公司考核委测评组成，考核结果与绩效薪酬、评优评先、干部选拔任用等相挂钩，推动形成能者上、优者奖、庸者下、劣者汰的正确导向。

5）对下属子公司的管理

对子公司资产、财务管理方面：公司制定了《温州市公用事业发展集团有限公司下属单位财务管理办法》，明确了对下属子公司会计核算制度、财务预算、成本及费用管理、资金管理、内部关联交易、融资行为、资产运营、重大财务事项报告制度、对外捐赠、财务监督等各方面管理的要求。各同级子公司之间不得自行拆借或变相拆借资金；下属子公司银行融资需与集团报备，财务预算需报送公司审查核定等。综上，从公司对下属子公司的管理制度内容及其执行情况来看，公司对纳入合并范围子公司具备较强的实际控制力。

6）突发事件应急预案

为抵御日常经营过程中的突发性风险，公司制定了《温州市公用事业发展集团有限公司突发事件应急预案管理办法》，设立了针对突发事件的应急预案，主要包括各类应急预案的编制、评审、发布、备案、培训教育、演练、评估、修订等工作。公司各所属单位主要负责人为本单位应急预案管理工作的第一责任人，统一组织领

导应急预案管理工作，根据实际工作需要，落实专门的部门和人员做好应急预案编制和管理工作。

7）运营内部控制制度

为了加强公司对资金的监督和管理，提高资金的使用效益，公司建立了《温州市公用事业发展集团有限公司融资管理办法》、《温州市公用事业发展集团有限公司下属单位财务管理办法》和《温州市公用事业发展集团有限公司银行账户管理制度》等，明确了各类资金支付的审批权限和审批程序。公司财务部是公司资金管理机构，统筹安排融资规划和计划，编制公司相关融资方案；组织指导各单位开展年度、季度等融资计划编制工作，督促指导各单位落实融资工作；每年年初将年度融资计划经董事会审议。公司各子公司具体资金需求应按季度上报公司财务部，由财务部汇总报总经理办公会议审议。

公司对资金运营的各环节明确作了规范，主要内容有：职责分工、权限范围和授权审批程序应当明确规范，机构设置和人员配备应当科学合理；现金、银行存款的管理应当合法合规，银行账户的开立、审批、使用、核对、清理严格有效，现金盘点和银行对账单的核对应当按规定严格执行；资金的会计记录应当真实、准确、完整和及时；票据的购买、保管、使用、销毁等应当有完整记录，银行预留印鉴和有关印章的管理应当严格有效。

8）短期资金调度应急预案

下属子公司在资金运营方面保持相对独立，同时为了加强公司资金统筹协调，应对突发的短期资金需求，公司制定了《温州市公用事业发展集团有限公司内部借款管理制度》，制度包含借款授信管理、借款管理和风险控制及责任追究等内容。公司根据各家具体经营考核指标，对下属单位进行授信。内部借款用途仅限于集团内部企业与生产经营活动、到期债务相关的临时过桥、资金周转、紧急工程项目建设等，不得作为长期借款使用。

目前，公司内部各项内控制度健全，并能得到有效实施，能够有效降低经营风险，保证公司生产经营活动的正常运行。

9）采购与物资管理制度

为进一步规范公司采购行为，加强采购管理与监督，强化采购主体责任落实，推进“清廉公用”建设，根据国家现行法律、法规有关规定及温州市国资委现行采购管理办法等文件要求，结合公司实际制定本办法。公司招标采购领导小组是公司工

程招标和采购工作的领导机构，履行招标采购领导小组职责。各采购人是采购工作实施的主体责任单位，负责组织实施本单位采购工作。

采购方式有公开招标、邀请招标、竞争性磋商、竞争性谈判、单一来源采购、询价、简易采购、框架协议采购、协议采购、应急采购、其他方式采购。合同预算金额为 30 万元以上的采购项目，须经本单位招标采购领导小组审批后，根据本办法开展审批和采购；合同预算金额为 30 万元以下的采购统称小额采购（采购方式包括但不限于简易采购），集团各部室按照相应规定执行，各所属单位参照执行或另行制定实施细则。

（五）业务模式、行业地位及持续经营能力分析

温州公用是温州市政府授权经营国有资产的企业法人，行使国有资产出资者职能，享有相应的资产收益、重大决策和授权范围内人事任免的权利，负责国有资产的保值增值，并承担有限责任。负责以温州市区为主、跨县（市）的供水、供气、供热、垃圾处置、水利水电综合开发、污水收集与处理等公用事业项目的投资、融资、建设和营运。目前，温州公用的主营业务收入主要包括供水（原水、自来水、排水）、供电（水力发电）、供气（管道、天然气）、配套安装四大板块。温州公用在温州市水务行业中居于主导地位，在温州市燃气事业发展中起着主导作用。

温州公用肩负公用事业基础设施的投资融资和建设营运任务，兼具民生事业和政府国资的双重背景，地位突出，其经营的水务、燃气行业处于行业专营地位，市场相对稳定，持续盈利能力较强，经营的资产均具有长期稳定的投资收益。随着温州市经济的不断发展、人民生活水平的不断提高，温州市公用事业改造工作的不断推进，温州公用的业务量和效益将同步增加，具备持续经营的能力。

（六）主营业务、主要产品或服务的基本情况，主营业务收入的主要构成及特征

根据温州公用 2023、2024 年和 2025 年审计报告以及 2026 年一季度财务报表，温州公用主营业务收入明细如下:

表 2-4：温州公用最近三年及一期主营业务收入及构成

收入（万元）	2026 年 1-3 月	2025 年	2024 年	2023 年
供水（原水、自来水、排水）	69,486.77	359,409.36	354,885.28	283,152.27

收入（万元）	2026 年 1-3 月	2025 年	2024 年	2023 年
供电（水力发电）	1,682.55	18,763.31	21,168.44	14,196.38
供气（管道、天然气）	50,757.64	170,947.33	146,126.87	142,734.33
配套安装及其他	15,773.11	67,109.36	83,761.24	97,854.85

（七）近三年及一期的财务数据及主要财务指标分析

表 2-5：温州公用最近 3 个会计年度及一期主要财务指标

单位：万元

科目	2026 年 1-3 月	2025 年	2024 年	2023 年
总资产	5,390,083.73	5,363,472.79	5,422,217.13	4,756,549.33
总负债	4,145,294.89	4,106,569.94	4,037,258.06	3,460,946.62
资产负债率	76.91	76.57	74.46	72.76
营业收入	137,700.07	625,651.87	612,123.09	545,347.42
净利润	-12,229.50	-44,649.57	-54,771.10	-63,660.28
息税折旧摊销前利润（EBITDA）	43,968.79	169,538.72	168,659.69	142,559.42
经营活动产生的现金流量净额	18,200.65	173,411.50	127,262.61	137,482.41

注：息税折旧摊销前利润（EBITDA）=净利润 + 所得税费用 + 固定资产折旧 + 使用权资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销+计入财务费用的利息支出 + 公允价值变动损失/－公允价值变动收益，下同。

温州公用经营情况良好，财务指标稳健。2023-2025 年末及 2026 年 3 月末，公司总资产规模分别为 475.65 亿元、542.22 亿元、536.35 亿元及 539.01 亿元，增长率分别为 13.99%、-1.08%及 0.50%，总资产规模在报告期内累计增长 13.32%。2023-2025 年末及 2026 年 3 月末，公司总负债规模分别为 346.09 亿元、403.73 亿元、410.66 亿元及 414.53 亿元，负债率分别为 72.76%、74.46%、76.57%及 76.91%。

2023 年温州公用营业收入 54.53 亿元；2024 年公司营业收入 61.21 亿元，较 2023 年增加 6.68 亿元，涨幅约为 12.24%；2025 年公司营业收入 62.57 亿元，较 2024 年增加 1.35 亿元，涨幅约为 2.21%；2026 年 1-3 月公司营业收入 13.77 亿元。

2023 年温州公用净利润-6.37 亿元，2024 年公司净利润-5.48 亿元，2025 年公司净利润-4.46 亿元，2026 年 1-3 月公司净利润-1.22 亿元。公司净利润为负，主要系根据温州市政府安排，温州市下属各区县水务燃气资产于 2023 年、2024 年整合至温州公用，温州公用营收规模大幅增加的同时，相关期间费用亦随之大幅增加，利润亏

损额进一步扩大。此外，完成温州市公用事业一体化整合后，温州公用2023年-2025年合并口径的折旧与摊销费用分别为16.72亿元和17.86亿元和17.04亿元，是导致温州公用报告期内亏损较大的主要原因。

温州公用近三年及一期经营活动产生的现金流量净额分别为13.75亿元、12.73亿元、17.34亿元及1.82亿元。

（八）资信水平、商业信用、主体评级情况

截至2026年3月31日，温州公用不存在重大违法违规记录，未发生过重大安全生产事故。温州公用已出具《承诺函》，承诺“温州公用最近三年不存在重大违法违规记录，不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或其他失信单位并被暂停或者限制融资的情形。在安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用领域不存在失信记录。”

经通过中国证监会网站、应急管理部网站、生态环境部网站、国家金融监督管理总局网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局浙江省税务局网站、国家企业信用信息公示系统、“信用中国”平台、证券期货市场失信记录查询平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统及中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的公开信息渠道检索，截至2026年7月30日，温州公用未被列入前述网站列明的失信被执行人名单，不存在前述网站所涉领域的失信记录。

截至2026年3月31日，温州公用主体信用AAA，最近2年内发行的各类债券融资不存在违约或延期支付本息的事实。

（七）调查结论

根据上述调查，温州公用为依据《公司法》设立且有效存续的公司；温州公用依法合规间接拥有项目所有权，且不存在重大经济或法律纠纷，温州公用在基金份额公开发售前依法合规完全持有拟发行不动产基金的底层资产；温州公用信用稳健，控制权稳定，内部控制制度健全，不存在影响持续经营的法律障碍；温州公用最近3年不存在重大违法违规记录，不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或其他失信单位并被暂停或者限制融资的情形。

温州公用已就开展本次发行相关事项履行了内部程序，取得了作为主要原始权

益人控股股东的合法有效的内部授权。

二、主要原始权益人：温州市水务集团有限公司

（一）基本情况

表 2-6：主要原始权益人温州水务基本情况

公司名称	温州市水务集团有限公司
法定代表人	韩包强
实际控制人	温州市国资委
成立日期	2017-05-16
注册资本	8,100 万元
注册地址	浙江省温州市瓯海区南白象街道瓯越大道 1990 号
主营业务	供水、水利水电综合开发、污水收集等

（二）主要原始权益人主要财务数据指标

表 2-7：主要原始权益人温州水务最近 3 个会计年度及一期主要财务指标

项目	2026 年 3 月 31 日/2026 年 1-3 月	2025 年末/度	2024 年末/度	2023 年末/度
总资产（万元）	4,836,480.89	4,799,697.06	5,017,335.28	4,782,379.39
总负债（万元）	3,707,443.54	3,656,720.86	3,741,584.13	3,464,238.14
资产负债率（%）	76.66	76.19	74.57	72.44
营业收入（万元）	77,313.97	417,210.34	446,888.07	404,109.03
营业毛利率（%）	9.98	19.83	14.32	15.42
净利润（万元）	-13,690.88	-43,701.48	-44,713.06	-54,308.43
EBITDA（万元）	36,150.76	149,072.02	163,479.45	153,889.59
经营活动产生的现金流量净额（万元）	19,253.81	113,883.13	84,011.02	112,202.08

（三）设立、存续及历史沿革情况

（1）设立情况

主要原始权益人温州水务成立于2017年5月16日，设立时注册资本3190万元，设立时股东为温州市国资委。

（2）主要历史沿革情况

2017年7月，温州水务增资，增资后注册资本5,000.00万元。2017年11月，温州水务股东变更，变更后温州公用持有温州水务100%股权。2018年12月，温州水

务增资，增资后注册资本 8,100.00 万元。

（四）股权结构、控股股东和实际控制人情况

主要原始权益人温州水务控股股东为温州公用，实际控制人为温州市国资委。截至 2026 年 3 月 31 日股权结构如下:

表 2-8：主要原始权益人温州水务股权结构

序号	股东名称	持股比例
1	温州市公用事业发展集团有限公司	100.00%

（五）组织架构及内部治理机制情况

（1）组织架构及治理结构情况

温州水务根据相关法律、法规及规范性文件的规定制定了《温州市水务集团有限公司章程》，实行产权明晰、权责分明、管理科学、激励和约束相结合的内部管理机制，形成了包括股东、董事会以及经理层的公司治理结构。温州水务制定的章程的内容与形式均符合《中华人民共和国公司法》的规定；温州水务组织机构健全，其设置和议事规则合法有效。

A、出资人

公司不设立股东会，出资人行使股东会权利。温州公用作为出资人，依法享有以下权利:

①决定公司的经营方针和投资计划;

②审议批准董事会的报告;

③审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案;

④审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案;

⑤对公司发行债券作出决议;

⑥对公司增加或者减少注册资本作出决议;

⑦对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议;

⑧修改公司章程;

⑨按照有关规定和程序任命董事及有关高级管理人员及决定其薪酬;

⑩法律法规规定的其他职权。

除上述第②、⑥、⑦、⑧、⑨项外，股东授权公司董事会行使其他股东的职权。

出资人应履行以下义务:

①遵守公司章程;

②保证公司注册资本到位，并以出资额为限对公司承担有限责任、不得任意抽回出资;

③依法维护公司的合法权益，支持公司的业务发展;

④法律法规规定的其他义务。

B、董事会

公司设董事会，公司董事会由 7 名董事成员组成。董事会设董事长 1 名，由董事长担任代表公司执行事务的董事，董事会成员除职工董事外，由股东按有关程序任命或聘任；设职工董事 1 名，由职工代表大会或职工大会选举产生。

公司董事任期按公司法及股东有关规定执行，董事在任期内辞职导致董事会成员低于法定人数的，在改选出的董事就任前，原董事仍应当依照法律、行政法规和公司章程的规定，履行董事职务。

董事会在法律法规规定和股东授权的范围内行使以下职权:

①制定公司的经营计划和投资方案;

②制定公司的年度财务预算方案、决算方案;

③制定公司的利润分配方案和弥补亏损方案;

④制定公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案;

⑤制定公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案;

⑥拟订公司章程及章程修改方案;

⑦决定公司内部管理机构的设置;

⑧审议公司所属子公司调整、合并、分立、解散方案;

⑨制定公司“三重一大”（重大决策、重要干部任免、重要建设项目安排和大额度资金的使用）决策制度等各项基本规章制度。

C、董事会审计委员会

公司不设监事会和监事，相关职权由董事会审计委员会行使。董事会设置审计委员会，审计委员会成员以外部董事为主，由董事长与有关董事协商后提出建议，由董事会审议通过后生效，审计委员会职能如下:

①督导内部审计制度的制定及实施，并对相关制度及其执行情况进行检查和评估;

②检查公司财务，审核公司的财务报告、审议公司的会计政策及其变动并向董

事会提出意见;

③检查董事会决议执行情况、董事会授权运行情况，监督公司高级管理人员的经营管理行为;

④督促公司整改落实审计、国资监管、专项督查检查等发现的问题;

⑤指导监督内部审计机构开展工作，评价内部审计机构工作成效;

⑥《公司法》第七十八条所规定监事会相关职权及股东交办的其他工作。

D、总经理和经营班子

公司设总经理 1 名，由董事会决定聘任或者解聘。公司设副总经理若干名，由股东按照规定程序批准，根据业务发展需要可设总工程师、总经济师、总会计师、财务负责人等高级管理人员，协助总经理开展工作。总经理、副总经理等组成公司的经营班子。

（2）内控制度

主要原始权益人温州水务建立了全面且高效的管理制度，确保公司经营管理的合法合规性、资产安全以及财务报告和相关信息的真实性与完整性。

①财务管理制度

为了进一步促进公司资金管理、对外投融资管理等财务风险管理，公司建立了一整套较为完善的财务管理制度，包括《温州市水务集团有限公司合同审批签署及资金支付审批管理办法》等。

全面预算管理：公司全面预算管理组织体系由预算管理决策机构、预算管理职能机构和预算管理执行机构三个层次组成。各预算执行机构每月编制预算执行情况表并上报，每季度对预算执行情况进行跟踪、分析；公司计划财务部进行预算汇总分析，每季度向预算委员会报送预算执行情况汇总分析报告。

关联交易管理：公司内部关联交易，关联交易的定价主要遵循市场价格的原则;如果没有市场价格，按照成本加成定价；如果既没有市场价格，也不适合采用成本加成价的，参照评估机构的评估价值，由交易双方协商定价。

②安全生产管理

为进一步保证企业的安全生产管理，提升安全生产水平，公司遵照《中华人民共和国安全生产法》等有关法律法规的规定，制定了《温州市水务集团有限公司安全生产责任制》、《温州市水务集团有限公司安全生产目标管理制度》、《温州市

水务集团有限公司安全生产“一票否决制”管理制度》、《温州市水务集团有限公司安全检查制度》、《温州市水务集团有限公司安全事故隐患排查治理制度》、《温州市水务集团有限公司安全教育培训制度》、《温州市水务集团有限公司安全生产费用管理办法》、《温州市水务集团有限公司安全工作台帐管理制度》。公司安全生产实行目标化管理，每年确定年度安全生产总目标，公司各部（室）及各下属单位要按照公司安全生产总目标制定本部（室）本单位的年度安全生产目标，分解目标后制定具体措施并加以落实。公司与各责任单位和责任人签订《安全生产目标管理责任书》，对目标的实现过程严格进行监督，并考核结果。

③绩效考核管理

温州公用制定了《温州市水务集团有限公司薪酬管理制度》、《温州市水务集团有限公司绩效管理制度》，公司每年对各部（室）和下属单位实行绩效考核，建立了一套较为完整的考核体系。采用纵横结合考核方式，纵向考核由党的建设考核和经营业绩考核组成，横向评优成绩由年度纵向考核得分和公司考核委测评组成，考核结果与绩效薪酬、评优评先、干部选拔任用等相挂钩，推动形成能者上、优者奖、庸者下、劣者汰的正确导向。

④三重一大制度

为健全完善企业内部治理体系，强化风险防控机制，切实维护国有资产安全，推动企业高质量可持续发展，温州水务制定了《“三重一大”事项集体决策制度实施办法》。明确界定重大决策、重要人事任免、重大项目安排及大额度资金运作等事项的具体范围与标准，严格规范了酝酿提议、前置研究、充分讨论、逐项表决、形成纪要等决策流程，并建立了决策执行跟踪、效果评估及责任追究等配套监督机制，确保集体决策程序合法合规、公开透明，有效防范法律与经营风险。

目前，公司内部各项内控制度健全，并能得到有效实施，能够有效降低经营风险，保证公司生产经营活动的正常运行。

（六）业务模式、行业地位及持续经营能力分析

（1）主营业务

温州水务的主营业务为供水、水利水电综合开发、污水收集等。

（2）行业地位及竞争优势

供水行业是我国乃至世界上所有国家和地区最核心的城市基础设施之一，日常的生产、生活一刻都离不开城市供水。中国的水务市场是一个包括原水、供水、污水处理、再生水、污泥处理等子行业的庞大产业链，不仅包括相关业务的运营，还包括配套设施的设计与建造。

未来中国供水和污水处理市场需求巨大。供水方面，随着国民经济的持续快速发展和城镇化水平的提高，城镇用水，尤其是居民生活用水将呈现出稳步增长的趋势。污水处理方面，根据国家环保总局的规划，全国同期需要建设污水厂 677 座，将有 3,000 亿元左右资金投向污水处理设施建设领域。目前，中国共有城市 661 个，基本上每个城市都拥有自己的自来水公司，共有水厂 2,000 多个，资产总额达 5,000 亿，各自来水公司的供水能力普遍比较小，所占份额也以当地需水量为限。中国现有供水企业区域经营分散的特性，将为各类水务投资公司的购并发展带来巨大的潜在市场机遇。此外，水价形成机制的合理化改革，水务项目运营的改善、管理水平的提升和人力资源的合理配置，通过应用新技术、新工艺与设备运营的优化降低运营成本，都将给专业化的投资运营商带来较大的投资收益和管理收益，水务行业将有巨大的发展空间。

主要原始权益人温州水务系温州市国有法人独资有限责任公司，在温州市水务行业中居于垄断地位。

（七）主营业务、主要产品或服务的基本情况，主营业务收入的主要构成及特征

主要原始权益人最近一个会计年度主营业务情况如下所示:

表 2-9：主要原始权益人温州水务最近一个会计年度经营情况

业务板块	2025 年度 营业收入（万元）	2025 年度 营业成本（万元）	2025 年度 毛利率（%）	2025 年度 收入占比（%）
供水（原水、自来水）	206,298.74	135,572.70	34.28	49.45
排水及相关业务	139,661.75	155,179.25	-11.11	33.48
供电（水力发电）	18,763.31	9,981.81	46.80	4.50
配套安装及其他	44,405.25	31,290.93	29.53	10.64
其他业务	8,081.29	2,437.56	69.84	1.94
合计	**417,210.34**	**334,462.26**	**18.85**	**100.00**

（八）近三年及一期的财务数据及偿债能力分析

主要原始权益人截至 2023 年 12 月 31 日止 12 个月、截至 2024 年 12 月 31 日止 12 个月、截至 2025 年 12 月 31 日止 12 个月的合并财务信息均来源于经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计的“致同审字（2024）第 331B002788 号”、“致同审字（2025）第 331B001193 号”、“致同审字（2026）第 331B007939 号”审计报告，为无保留意见。2026 年 1 月 1 日-3 月 31 日的财务报表为未经审计或审阅的财务报表。

表 2-10：主要原始权益人温州水务合并资产负债表

单位：万元

资产	2026 年 3 月 31 日	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产				
货币资金	74,875.59	88,943.89	87,454.07	133,016.27
应收账款	134,183.33	144,816.94	122,448.98	89,147.12
预付款项	36,071.46	1,244.43	1,755.37	1,170.47
其他应收款	382,608.25	355,094.89	470,578.47	382,952.01
存货	81,159.43	65,103.45	64,722.24	64,558.68
合同资产	47,426.63	27,656.04	21,995.49	8,494.52
其他流动资产	35,883.17	38,128.14	49,279.07	37,984.77
流动资产合计	**792,207.85**	**720,987.78**	**818,233.69**	**717,323.84**
非流动资产				
长期应收款	69,565.34	68,809.35	66,066.56	67,095.74
长期股权投资	10,083.72	10,096.68	7,823.78	14,824.95
其他权益工具投资	4.09	4.09	34.09	34.09
其他非流动金融资产	2,542.38	2,542.38	580.00	580.00
投资性房地产	13,258.24	13,258.24	10,914.15	2,167.27
固定资产	2,501,395.43	2,526,715.95	2,613,698.04	2,664,646.41
在建工程	689,068.16	644,855.91	796,917.73	632,149.54
使用权资产	55.70	62.35	118.28	134.28
无形资产	348,299.38	351,876.33	356,325.98	333,392.98
长期待摊费用	19,111.75	20,387.87	20,921.64	17,074.43
递延所得税资产	8,571.87	8,577.19	4,037.17	3,493.58
其他非流动资产	382,316.99	431,522.96	321,664.18	329,462.27
非流动资产合计	**4,044,273.04**	**4,078,709.28**	**4,199,101.59**	**4,065,055.54**

资产	2026 年 3 月 31 日	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
资产总计	**4,836,480.61**	**4,799,697.06**	**5,017,335.28**	**4,782,379.39**
流动负债				
短期借款	115,069.43	119,016.97	95,861.14	93,405.29
应付票据	29,368.98	37,075.62	36,942.60	33,999.00
应付账款	163,589.20	193,477.52	222,816.78	175,943.01
预收款项	4,129.85	131.36	38.84	314.10
合同负债	70,404.31	60,152.72	58,029.60	57,362.45
应付职工薪酬	8,456.62	12,865.41	15,790.28	16,583.69
应交税费	13,057.63	16,155.59	13,679.10	12,084.86
其他应付款	461,109.92	355,735.62	337,956.40	339,092.80
一年内到期的非流动负债	74,856.41	200,539.26	129,794.59	183,865.63
其他流动负债	563.79	4,601.41	3,510.24	1,390.36
流动负债合计	**940,606.14**	**999,751.47**	**914,419.58**	**914,041.20**
非流动负债				
长期借款	1,875,060.40	1,760,839.75	1,918,303.15	1,759,271.97
应付债券	-	-	-	2,599.98
租赁负债	-	-	-	26.59
长期应付款	494,758.11	494,590.01	518,251.35	424,610.95
预计负债	1,799.35	-	-	-
递延收益	249,321.37	258,790.10	267,983.02	245,205.34
递延所得税负债	780.52	780.52	512.56	5.76
其他非流动负债	145,117.65	141,969.00	122,114.47	118,476.35
非流动负债合计	**2,766,837.40**	**2,656,969.38**	**2,827,164.55**	**2,550,196.95**
负债合计	**3,707,443.54**	**3,656,720.86**	**3,741,584.13**	**3,464,238.14**
所有者权益				
实收资本	8,100.00	8,100.00	8,100.00	8,100.00
其他权益工具	-	-	-	-
资本公积	1,193,294.60	1,193,549.76	1,280,443.35	1,273,488.60
其他综合收益	645.41	645.41	-	-
专项储备	532.93	368.68	662.87	684.83
盈余公积	1,929.06	1,929.06	1,439.42	454.81
未分配利润	-175,831.70	-161,567.77	-113,498.51	-61,520.18
归属于母公司所有者权益	1,028,670.30	1,043,025.15	1,177,147.14	1,221,208.06

资产	2026 年 3 月 31 日	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
合计				
少数股东权益	100,367.06	99,951.05	98,604.01	96,933.19
所有者权益合计	**1,129,037.35**	**1,142,976.20**	**1,275,751.15**	**1,318,141.24**
负债和所有者权益总计	**4,836,480.89**	**4,799,697.06**	**5,017,335.28**	**4,782,379.39**

表 2-11：主要原始权益人温州水务合并利润表

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
一、营业总收入	**77,313.97**	**417,210.34**	**446,888.07**	**404,109.03**
其中：营业收入	77,313.97	417,210.34	446,888.07	404,109.03
二、营业总成本	**96,095.90**	**470,392.65**	**506,850.36**	**468,785.04**
其中：营业成本	69,600.96	334,462.26	382,915.02	341,788.80
税金及附加	3,202.55	20,958.11	5,906.01	7,760.02
销售费用	5,569.97	20,433.63	18,229.93	16,572.70
管理费用	11,236.29	58,656.62	67,814.65	67,020.96
研发费用	1,007.95	7,241.11	5,711.32	2,326.45
财务费用	5,478.17	28,640.92	26,273.43	33,316.11
加：其他收益	6,000.84	27,184.45	28,705.65	24,129.43
投资收益	26.21	315.04	260.45	709.48
公允价值变动收益	-	-58.45	-	-
信用减值损失	0.14	-10,439.59	-4,258.23	-3,442.41
资产减值损失	-	-1,285.43	-699.42	23.61
资产处置收益	-3.00	-1,230.59	-418.63	-304.01
三、营业利润	**-12,757.74**	**-38,696.88**	**-36,372.48**	**-43,559.92**
加：营业外收入	36.77	359.56	938.50	1,160.99
减：营业外支出	113.27	697.62	329.45	1,045.56
四、利润总额	**-12,834.24**	**-39,034.94**	**-35,763.43**	**-43,444.49**
减：所得税费用	856.65	4,666.53	8,949.64	10,863.94
五、净利润	**-13,690.88**	**-43,701.48**	**-44,713.06**	**-54,308.43**
归属于母公司所有者的净利润	-14,107.60	-47,581.39	-49,254.01	-58,422.25
少数股东损益	416.72	3,879.91	4,540.94	4,113.82
六、其他综合收益的税后净额	-	645.41	-	-
七、综合收益总额	**-13,690.88**	**-43,056.07**	**-44,713.06**	**-54,308.43**

表 2-12：主要原始权益人温州水务合并现金流量表

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
一、经营活动产生的现金流量				
销售商品、提供劳务收到的现金	114,868.31	423,696.19	438,989.48	384,434.78
收到的税费返还	5.45	1,207.41	1,940.54	678.44
收到其他与经营活动有关的现金	6,706.56	66,860.21	123,223.04	304,950.81
经营活动现金流入小计	**121,580.33**	**491,763.81**	**564,153.05**	**690,064.03**
购买商品、接受劳务支付的现金	36,148.85	165,414.86	188,674.59	195,596.99
支付给职工以及为职工支付的现金	25,002.89	106,542.79	104,428.05	101,628.62
支付的各项税费	13,701.14	48,355.15	43,187.29	44,596.69
支付其他与经营活动有关的现金	27,473.64	57,567.88	143,852.11	236,039.66
经营活动现金流出小计	**102,326.52**	**377,880.68**	**480,142.03**	**577,861.96**
经营活动产生的现金流量净额	**19,253.81**	**113,883.13**	**84,011.02**	**112,202.08**
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资收到的现金	7.89	30.00	-	19,931.00
取得投资收益收到的现金	251.98	231.68	3.60	1,084.11
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	34.88	889.59	640.83	1,065.65
收到其他与投资活动有关的现金	2,470.00	13,771.18	52,937.99	55,624.48
投资活动现金流入小计	**2,764.74**	**14,922.46**	**53,582.42**	**77,705.24**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	66,730.90	215,687.64	245,802.44	711,165.55
投资支付的现金	-	6,646.74	1,905.00	48,189.92
支付其他与投资活动有关的现金	2,818.07	4,470.51	80,348.38	24,207.71
投资活动现金流出小计	**69,548.96**	**226,804.88**	**328,055.82**	**783,563.18**
投资活动产生的现金流量净额	**-66,784.22**	**-211,882.43**	**-274,473.40**	**-705,857.93**
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资收到的现金	-	2,616.50	18,700.00	-
取得借款收到的现金	97,680.24	264,386.20	469,008.87	709,791.36
收到其他与筹资活动有关的现金	120,267.56	263,009.07	290,898.96	270,600.47
筹资活动现金流入小计	**217,947.79**	**530,011.77**	**778,607.84**	**980,391.83**
偿还债务支付的现金	37,813.27	253,460.15	390,946.40	310,831.43
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	9,848.90	53,296.29	55,671.86	59,810.70
支付其他与筹资活动有关的现金	136,821.62	126,139.31	195,963.80	186,186.38

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
筹资活动现金流出小计	**184,483.79**	**432,895.76**	**642,582.06**	**556,828.51**
筹资活动产生的现金流量净额	**33,464.00**	**97,116.01**	**136,025.78**	**423,563.31**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	**-14,066.41**	**-883.29**	**-54,436.60**	**-170,092.54**
加：期初现金及现金等价物余额	70,390.30	71,275.74	125,712.34	295,804.88
六、期末现金及现金等价物余额	**56,323.89**	**70,392.45**	**71,275.74**	**125,712.34**

1）资产情况

表 2-13：主要原始权益人温州水务资产情况

单位：万元、%

项目	2026 年 3 月 31 日		2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产:								
货币资金	74,875.59	1.55	88,943.89	1.85	87,454.07	1.74	133,016.27	2.78
应收账款	134,183.33	2.77	144,816.94	3.02	122,448.98	2.44	89,147.12	1.86
预付款项	36,071.46	0.75	1,244.43	0.03	1,755.37	0.03	1,170.47	0.02
其他应收款	382,608.25	7.91	355,094.89	7.40	470,578.47	9.38	382,952.01	8.01
存货	81,159.43	1.68	65,103.45	1.36	64,722.24	1.29	64,558.68	1.35
合同资产	47,426.63	0.98	27,656.04	0.58	21,995.49	0.44	8,494.52	0.18
其他流动资产	35,883.17	0.74	38,128.14	0.79	49,279.07	0.98	37,984.77	0.79
流动资产合计	**792,207.85**	**16.38**	**720,987.78**	**15.02**	**818,233.69**	**16.31**	**717,323.84**	**15.00**
非流动资产:								
长期应收款	69,565.34	1.44	68,809.35	1.43	66,066.56	1.32	67,095.74	1.40
长期股权投资	10,083.72	0.21	10,096.68	0.21	7,823.78	0.16	14,824.95	0.31
其他权益工具投资	4.09	0.00	4.09	0.00	34.09	0.00	34.09	0.00
其他非流动金融资产	2,542.38	0.05	2,542.38	0.05	580.00	0.01	580.00	0.01
投资性房地产	13,258.24	0.27	13,258.24	0.28	10,914.15	0.22	2,167.27	0.05
固定资产	2,501,395.43	51.72	2,526,715.95	52.64	2,613,698.04	52.09	2,664,646.41	55.72
在建工程	689,068.16	14.25	644,855.91	13.44	796,917.73	15.88	632,149.54	13.22
使用权资产	55.70	0.00	62.35	0.00	118.28	0.00	134.28	0.00
无形资产	348,299.38	7.20	351,876.33	7.33	356,325.98	7.10	333,392.98	6.97
长期待摊费用	19,111.75	0.40	20,387.87	0.42	20,921.64	0.42	17,074.43	0.36
递延所得税资产	8,571.87	0.18	8,577.19	0.18	4,037.17	0.08	3,493.58	0.07

项目	2026 年 3 月 31 日		2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其他非流动资产	382,316.99	7.90	431,522.96	8.99	321,664.18	6.41	329,462.27	6.89
非流动资产合计	**4,044,273.04**	**83.62**	**4,078,709.28**	**84.98**	**4,199,101.59**	**83.69**	**4,065,055.54**	**85.00**
资产总计	**4,836,480.61**	**100.00**	**4,799,697.06**	**100.00**	**5,017,335.28**	**100.00**	**4,782,379.39**	**100.00**

最近三年及一期末，温州水务资产总计分别为 4,782,379.39 万元、5,017,335.28 万元、4,799,697.06 万元和 4,836,480.61 万元。

从资产结构看，温州水务以非流动资产为主。最近三年及一期末，非流动资产分别为 4,065,055.54 万元、4,199,101.59 万元、4,078,709.28 万元和 4,044,273.04 万元，占总资产比例分别为 85.00%、83.69%、84.98%和 83.62%；流动资产分别为 717,323.84 万元、818,233.69 万元、720,987.78 万元和 792,207.85 万元，占总资产比例分别为 15.00%、16.31%、15.02%和 16.38%。

从构成情况看，流动资产主要包括其他应收款。最近三年及一期末，其他应收款余额分别为 382,952.01 万元、470,578.47 万元、355,094.89 万元和 382,608.25 万元，占总资产比例分别为 8.01%、9.38%、7.40%和 7.91%。2024 年末其他应收款大幅增长，占比显著提升；2025 年末有所回落。

非流动资产以固定资产为主。最近三年及一期末，固定资产余额分别为 2,664,646.41 万元、2,613,698.04 万元、2,526,715.95 万元和 2,501,395.43 万元，占总资产比例分别为 55.72%、52.09%、52.64%和 51.72%。固定资产规模整体略有下降，但始终为公司最主要资产构成，占比维持在 50%以上。

2）负债情况

表 2-14：主要原始权益人温州水务负债情况

单位：万元、%

项目	2026 年 3 月 31 日		2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债:								
短期借款	115,069.43	3.10	119,016.97	3.25	95,861.14	2.56	93,405.29	2.70
应付票据	29,368.98	0.79	37,075.62	1.01	36,942.60	0.99	33,999.00	0.98
应付账款	163,589.20	4.41	193,477.52	5.29	222,816.78	5.96	175,943.01	5.08
预收款项	4,129.85	0.11	131.36	0.00	38.84	0.00	314.10	0.01

项目	2026 年 3 月 31 日		2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
合同负债	70,404.31	1.90	60,152.72	1.64	58,029.60	1.55	57,362.45	1.66
应付职工薪酬	8,456.62	0.23	12,865.41	0.35	15,790.28	0.42	16,583.69	0.48
应交税费	13,057.63	0.35	16,155.59	0.44	13,679.10	0.37	12,084.86	0.35
其他应付款	461,109.92	12.44	355,735.62	9.73	337,956.40	9.03	339,092.80	9.79
一年内到期的非流动负债	74,856.41	2.02	200,539.26	5.48	129,794.59	3.47	183,865.63	5.31
其他流动负债	563.79	0.02	4,601.41	0.13	3,510.24	0.09	1,390.36	0.04
流动负债合计	**940,606.14**	**25.37**	**999,751.47**	**27.34**	**914,419.58**	**24.44**	**914,041.20**	**26.39**
非流动负债:								
长期借款	1,875,060.40	50.58	1,760,839.75	48.15	1,918,303.15	51.27	1,759,271.97	50.78
应付债券	-	-	-	-	-	-	2,599.98	0.08
租赁负债	-	-	-	-	-	-	26.59	0.00
长期应付款	494,758.11	13.34	494,590.01	13.53	518,251.35	13.85	424,610.95	12.26
预计负债	1,799.35	0.05	-	-	-	-	-	-
递延收益	249,321.37	6.72	258,790.10	7.08	267,983.02	7.16	245,205.34	7.08
递延所得税负债	780.52	0.02	780.52	0.02	512.56	0.01	5.76	0.00
其他非流动负债	145,117.65	3.91	141,969.00	3.88	122,114.47	3.26	118,476.35	3.42
非流动负债合计	**2,766,837.40**	**74.63**	**2,656,969.38**	**72.66**	**2,827,164.55**	**75.56**	**2,550,196.95**	**73.61**
负债合计	**3,707,443.54**	**100.00**	**3,656,720.86**	**100.00**	**3,741,584.13**	**100.00**	**3,464,238.14**	**100.00**

最近三年及一期末，公司负债总额分别为 3,464,238.14 万元、3,741,584.13 万元、3,656,720.86 万元和 3,707,443.54 万元。2024 年末较 2023 年末增长 8.01%，2025 年末较 2024 年末减少 2.27%，负债规模整体呈现小幅上升趋势。

从负债结构看，公司负债结构以非流动负债为主，但 2025 年末流动负债占比显著提升。最近三年及一期末，非流动负债分别为 2,550,196.95 万元、2,827,164.55 万元、2,656,969.38 万元和 2,766,837.40 万元，占负债总额比例分别为 73.61%、75.56%、72.66%和 74.63%；流动负债分别为 914,041.20 万元、914,419.58 万元、999,751.47 万元和 940,606.14 万元，占负债总额比例分别为 26.39%、24.44%、27.34%和 25.37%。

从构成情况看，流动负债主要包括短期借款、应付账款、其他应付款、一年内到期的非流动负债。最近三年及一期末，其他应付款余额分别为 339,092.80 万元、337,956.40 万元、355,735.62 万元和 461,109.92 万元，占负债总额比例分别为 9.79%、

9.03%、9.73%和 12.44%，2026 年 3 月末增幅较大；最近三年及一期末，应付账款余额分别为 175,943.01 万元、222,816.78 万元、193,477.52 万元和 163,589.20 万元，占负债总额比例分别为 5.08%、5.96%、5.29%和 4.41%。

非流动负债主要包括长期借款、租赁负债、预计负债、递延所得税负债。最近三年及一期末，长期借款余额分别为 1,759,271.97 万元、1,918,303.15 万元、1,760,839.75 万元和 1,875,060.40 万元，占负债总额比例分别为 50.78%、51.27%、48.15%和 50.58%。

3）收入利润情况

表 2-15：主要原始权益人温州水务收入利润情况

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年	2024 年	2023 年
营业收入	77,313.97	417,210.34	446,888.07	404,109.03
净利润	-13,690.88	-43,701.48	-44,713.06	-54,308.43
息税折旧摊销前利润（EBITDA）	36,150.76	149,072.02	163,479.45	153,889.59

最近三年及一期，温州水务营业收入分别为 404,109.03 万元、446,888.07 万元、417,210.34 万元和 77,313.97 万元；净利润分别为-54,308.43 万元、-44,713.06 万元、-43,701.48 万元和-13,690.88 万元。报告期内温州水务的净利润持续为负，主要系根据温州市政府安排，温州市下属各区县水务资产于 2023 年、2024 年整合至温州水务，温州水务营收规模大幅增加的同时，相关期间费用亦随之大幅增加，利润亏损额进一步扩大。此外，完成温州市公用事业一体化整合后，温州水务合并口径的折旧与摊销费用较大，是导致温州水务报告期内亏损较大的主要原因。最近三年及一期，温州水务息税折旧摊销前利润（EBITDA）分别为 153,889.59 万元、163,479.45 万元、149,072.02 万元和 36,150.76 万元，报告期内 EBITDA 均为正且整体较为稳定。

4）现金流量情况

最近三年及一期，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 112,202.08 万元、84,011.02 万元、113,883.13 万元和 19,253.81 万元。2024 年度较 2023 年度下降 25.13%，2025 年度较 2024 年度增长 35.56%，主要系强化应收款催收，以及采用商业票据、供应链等融资产品支付原水费、材料款等使得经营性现金流支出减少所致。2026 年 1-3 月实现 19,253.81 万元，按一季度口径看整体保持稳定。最近三年及一期，温州

水务经营活动现金流入为 690,064.03 万元、564,153.05 万元、491,763.81 万元和 121,580.33 万元，主要来源于销售商品、提供劳务收到的现金；经营活动现金流出主要为 577,861.96 万元、480,142.03 万元、377,880.68 万元和 102,326.52 万元，主要为支付购买商品、接受劳务以及职工薪酬、各项税费、其他经营相关款项支付的现金等。

最近三年及一期，温州水务投资活动产生的现金流量净额分别为-705,857.93 万元、-274,473.40 万元、-211,882.43 万元和-66,784.22 万元。报告期内投资活动持续呈净流出状态，主要系公司持续投建水务基础设施项目，2024 年度净流出规模相对较大。报告期内，温州水务投资活动现金流入分别为77,705.24 万元、53,582.42 万元、14,922.46 万元和 2,764.74 万元，主要为处置子公司、固定资产及收回投资收到的现金；报告期内，温州水务投资活动现金流出分别为 783,563.18 万元、328,055.82 万元、226,804.88 万元和 69,548.96 万元，投资活动现金流出主要为购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金。

最近三年及一期，温州水务筹资活动产生的现金流量净额分别为 423,563.31 万元、136,025.78 万元、97,116.01 万元和 33,464.00 万元。报告期内筹资活动现金流呈现大额净流入，主要系取得借款收到的现金及关联方资金拆借收到的现金规模较大，当期新增借款、关联方资金流入规模高于债务偿还、利息及其他筹资类资金流出所致。

（九）资信水平、商业信用、主体评级情况、债务及资本市场公开融资情况

截至 2026 年 3 月 31 日，温州水务暂未披露主体信用评级，未在公开市场进行债券融资，无最近 2 年内发行的各类债券融资违约或延期支付本息的事实。

（十）最近 3 年是否存在重大违法违规记录，是否存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位并被暂停或者限制进行融资的情形

截至 2026 年 3 月 31 日，主要原始权益人温州水务不存在重大违法违规记录，未发生过重大安全生产事故。主要原始权益人温州水务已出具《承诺函》，承诺“温州水务不存在未结清的不良贷款，温州水务最近三年在投资建设、生产运营、市场监管、金融监管、工商、税务等方面不存在重大违法违规记录，未发生重大安全事

故，不存在被纳入重大税收违法案件当事人的情况，不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或其他失信单位并被暂停或者限制融资的情形，在安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用领域不存在失信记录。”

经通过中国证监会网站、应急管理部网站、生态环境部网站、国家金融监督管理总局网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局浙江省税务局网站、国家企业信用信息公示系统、“信用中国”平台、证券期货市场失信记录查询平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统及中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的公开信息渠道检索，截至2026年7月30日，温州水务未被列入前述网站列明的失信被执行人名单，不存在前述网站所涉领域的失信记录。

（十一）调查结论

根据上述调查，温州水务为依据《公司法》设立且有效存续的公司；温州水务拟持有项目公司 56.08%的股权，为项目公司控股股东，且项目公司的股权不存在被质押及被冻结的情形，温州水务通过项目公司穿透享有不动产资产完全的所有权，不存在重大权属纠纷或者争议；珊溪运营公司信用稳健，控制权稳定，内部控制制度健全，不存在影响持续经营的法律障碍；温州水务最近 3 年不存在重大违法违规记录，不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或其他失信单位并被暂停或者限制融资的情形。

三、原始权益人：浙江浙财资本管理有限公司

（一）基本情况

表 2-16：原始权益人浙财资本基本情况

公司名称	浙江浙财资本管理有限公司
法定代表人	陈栋
实际控制人	浙江省财政厅
成立日期	2022-06-23
注册资本	200,000 万元
注册地址	浙江省杭州市拱墅区绿地运河商务中心 5 幢 603 室
主营业务	股权投资

（二）原始权益人主要财务数据指标

表 2-17：原始权益人浙财资本最近 3 个会计年度及一期主要财务指标

项目	2026 年 3 月 31 日/2026 年 1-3 月	2025 年末/度	2024 年末/度	2023 年末/度
总资产（万元）	285,640.45	306,974.79	268,841.65	229,333.57
总负债（万元）	3,910.41	8,522.20	1,574.44	564.60
资产负债率（%）	1.37	2.78	0.59	0.25
营业收入（万元）	-	-	-	-
净利润（万元）	264.70	31,362.18	16,411.70	10,360.97
EBITDA（万元）	310.93	38,077.73	18,117.92	10,497.74
经营活动产生的现金流量净额（万元）	-3,193.45	-2,402.19	-911.11	-360.10

（三）设立、存续及历史沿革情况

1）设立情况

原始权益人浙财资本成立于 2022 年 6 月 23 日，设立时注册资本 200,000 万元，设立时股东为浙江省财开集团有限公司。

2）主要历史沿革情况

浙财资本不涉及历史变动情况。

（四）股权结构、控股股东和实际控制人情况

原始权益人浙财资本控股股东为浙江省财开集团有限公司，实际控制人为浙江省财政厅。截至 2026 年 3 月 31 日股权结构如下：

表 2-18：原始权益人浙财资本股权结构

序号	股东名称	持股比例
1	浙江省财开集团有限公司	100.00%

（五）组织架构及内部治理机制情况

（1）组织架构及治理结构情况

1）股东

原始权益人浙财资本不设股东会。

2）董事会

原始权益人浙财资本设董事会，其成员 5 人，由股东委派。董事会设董事长一

人，由股东根据有关程序审批后委派产生，任期三年，可以连派连任。董事每届任期三年，董事任期届满，可以连派连任。董事任期届满未及时更换，或者董事在任期内辞职的，在更换后的新董事就任前，原董事仍应当依照法律、行政法规和公司章程的规定，履行董事职务。

3）监事会

原始权益人浙财资本不设监事会、监事及审计委员会。浙江省财开集团有限公司及公司有权机构可以派员列席董事会会议，并对董事会决议事项提出质询或者建议，浙江省财开集团有限公司及公司有权机构发现公司经营情况异常可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所等协助其工作，费用由公司承担。

4）经理

公司设总经理一名，副总经理一至三名，由董事会聘任或者解聘。总经理对董事会负责。

浙财资本制定的章程的内容与形式均符合《中华人民共和国公司法》的规定；浙财资本组织机构健全，其设置和议事规则合法有效。

（2）内控制度

原始权益人建立了全面且高效的管理制度，确保了公司经营管理的合法合规性、资产安全以及财务报告和相关信息的真实性与完整性。

（六）业务模式、行业地位及持续经营能力分析

浙财资本是浙江省财开集团有限公司全资子公司，主营业务为股权投资，整体经营较为稳健。

（七）主营业务、主要产品或服务的基本情况，主营业务收入的主要构成及特征

原始权益人最近一个会计年度主营业务情况如下所示：

表 2-19：原始权益人浙财资本最近一个会计年度主营业务情况

主要业务板块	2025 年度 营业收入（万元）	2025 年度 营业成本（万元）	2025 年度 毛利率（%）	2025 年度 收入占比（%）
合计	-	-	-	-

浙财资本营业收入为 0，主要原因系公司主营业务为股权投资所致。

（八）近三年及一期的财务数据及偿债能力分析

原始权益人截至 2023 年 12 月 31 日止 12 个月、截至 2024 年 12 月 31 日止 12 个月、截至 2025 年 12 月 31 日止 12 个月的财务信息均来源于经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计的“天健审（2024）7620 号”、“天健审（2025）12778 号”和“天健审（2026）12160 号”审计报告，为无保留意见。2026 年 1 月 1 日-3 月 31 日的财务报表为未经审计或审阅的财务报表。

表 2-20：原始权益人浙财资本资产负债表

单位：万元

资产	2026 年 3 月 31 日	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产:				
货币资金	86.00	20,331.65	23,576.54	11,328.90
交易性金融资产	118,673.39	105,768.81	86,151.51	70,401.86
其他应收款	53.00	51.95	52.86	57.85
其他流动资产			2.24	535.14
流动资产合计	**118,812.39**	**126,152.40**	**109,783.15**	**82,323.76**
非流动资产:				
长期股权投资	166,756.99	180,705.10	158,763.85	146,448.64
固定资产	54.16	58.69	69.26	79.24
使用权资产	10.89	43.55	174.19	304.84
长期待摊费用	6.02	15.06	51.19	82.18
递延所得税资产				94.92
非流动资产合计	**166,828.06**	**180,822.39**	**159,058.50**	**147,009.81**
资产总计	**285,640.45**	**306,974.79**	**268,841.65**	**229,333.57**
流动负债:				
应付职工薪酬	354.00	381.30	317.31	248.95
应交税费	2,457.20	5,497.86	7.35	3.92
其他应付款	18.53	13.61	17.76	19.71
一年内到期的非流动负债			151.33	140.69
流动负债合计	**2,829.73**	**5,892.78**	**493.75**	**413.27**
非流动负债:				
租赁负债				151.33
递延所得税负债	1,080.69	2,629.42	1,080.69	

资产	2026 年 3 月 31 日	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
非流动负债合计	**1,080.69**	**2,629.42**	**1,080.69**	**151.33**
负债合计	**3,910.41**	**8,522.20**	**1,574.44**	**564.60**
所有者权益				
实收资本（或股本）	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00
资本公积	34,693.44	34,860.52	34,981.62	13,140.15
其他综合收益	143.24	97.79	160.01	-85.07
盈余公积	4,662.21	6,348.78	3,215.56	1,571.39
未分配利润	42,231.14	57,145.50	28,913.03	14,142.50
归属于母公司所有者权益合计	281,730.04	298,452.59	267,267.21	228,768.97
少数股东权益	-	-	-	-
所有者权益合计	**281,730.04**	**298,452.59**	**267,267.21**	**228,768.97**
负债和所有者权益总计	**285,640.45**	**306,974.79**	**268,841.65**	**229,333.57**

表 2-21：原始权益人浙财资本利润表

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
一、营业总收入	-	-	-	-
其中：营业收入	-	-	-	-
二、营业总成本	**253.53**	**1,715.38**	**1,145.90**	**226.24**
其中：营业成本	-	-	-	-
税金及附加	0.03	190.19	11.57	6.39
管理费用	255.31	1,601.08	1,392.72	1,134.14
财务费用	-1.80	-75.89	-258.39	-914.29
其他收益	1.12	3.08	3.55	158.79
投资收益	517.12	33,413.29	14,671.30	10,269.09
公允价值变动收益		2,664.96	4,572.85	290.51
资产处置收益				
三、营业利润	**264.70**	**34,365.96**	**18,101.80**	**10,492.14**
加：营业外收入		3,524.76		
减：营业外支出			2.47	60.00
四、利润总额	**264.70**	**37,890.82**	**18,099.33**	**10,432.13**
减：所得税费用		6,528.55	1,687.63	71.16
五、净利润	**264.70**	**31,362.18**	**16,411.70**	**10,360.97**

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
六、综合收益总额	**264.70**	**31,306.48**	**16,656.77**	**10,496.15**

表 2-22：原始权益人浙财资本现金流量表

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
一、经营活动产生的现金流量				
销售商品、提供劳务收到的现金				
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金	4.61	83.08	276.28	1,102.33
经营活动现金流入小计	4.61	83.08	276.28	1,102.33
购买商品、接受劳务支付的现金				
支付给职工以及为职工支付的现金	205.06	1,269.04	967.55	590.07
支付的各项税费	2,978.48	1,123.63	32.04	536.83
支付其他与经营活动有关的现金	14.52	92.61	187.80	335.54
经营活动现金流出小计	**3,198.06**	**2,485.28**	**1,187.39**	**1,462.43**
经营活动产生的现金流量净额	**-3,193.45**	**-2,402.19**	**-911.11**	**-360.10**
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资收到的现金	23,950.46	93,207.65	9,823.20	337.27
取得投资收益收到的现金	517.55	27,042.27	8,410.75	4,933.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额				
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流入小计	**24,469.01**	**120,249.93**	**18,233.95**	**5,270.27**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	0.20	7.18	11.67	173.05
投资支付的现金	41,520.00	120,917.00	4,900.00	18,703.29
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				
支付其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流出小计	**41,520.20**	**120,924.18**	**4,911.67**	**18,876.34**
投资活动产生的现金流量净额	**-17,052.19**	**-674.25**	**13,322.28**	**-13,606.07**
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资收到的现金				
取得借款收到的现金				

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
收到其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流入小计				
偿还债务支付的现金				
分配股利、利润或偿付利息支付的现金				
支付其他与筹资活动有关的现金	-	168.44	163.54	158.78
筹资活动现金流出小计	**-**	**168.44**	**163.54**	**158.78**
筹资活动产生的现金流量净额	**-**	**-168.44**	**-163.54**	**-158.78**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				
五、现金及现金等价物净增加额	**-20,245.64**	**-3,244.89**	**12,247.64**	**-14,124.95**
加：期初现金及现金等价物余额	20,331.65	23,576.54	11,328.90	25,453.85
六、期末现金及现金等价物余额	**86.00**	**20,331.65**	**23,576.54**	**11,328.90**

（1）资产情况

表 2-23：原始权益人浙财资本资产情况

单位：万元、%

项目	2026 年 3 月 31 日		2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	86.00	0.03	20,331.65	6.62	23,576.54	8.77	11,328.90	4.94
交易性金融资产	118,673.39	41.55	105,768.81	34.46	86,151.51	32.05	70,401.86	30.70
其他应收款	53.00	0.02	51.95	0.02	52.86	0.02	57.85	0.03
其他流动资产		-		-	2.24	0.00	535.14	0.23
流动资产合计	**118,812.39**	**41.60**	**126,152.40**	**41.10**	**109,783.15**	**40.84**	**82,323.76**	**35.90**
非流动资产:		-		-		-		-
长期股权投资	166,756.99	58.38	180,705.10	58.87	158,763.85	59.05	146,448.64	63.86
固定资产	54.16	0.02	58.69	0.02	69.26	0.03	79.24	0.03
使用权资产	10.89	0.00	43.55	0.01	174.19	0.06	304.84	0.13
长期待摊费用	6.02	0.00	15.06	0.00	51.19	0.02	82.18	0.04
递延所得税资产		-		-		-	94.92	0.04
非流动资产合计	**166,828.06**	**58.40**	**180,822.39**	**58.90**	**159,058.50**	**59.16**	**147,009.81**	**64.10**
资产总计	**285,640.45**	**100.00**	**306,974.79**	**100.00**	**268,841.65**	**100.00**	**229,333.57**	**100.00**

最近三年及一期末，浙财资本资产总计分别为 229,333.57 万元、268,841.65 万元、306,974.79 万元和 285,640.45 万元。

从资产结构看，浙财资本以长期股权投资产为主。最近三年及一期末，长期股权投资分别为 146,448.64 万元、158,763.85 万元、180,705.10 万元和 166,756.99 万元，占总资产比例分别为 63.86%、59.05%、58.87%和 58.38%。

（2）负债情况

表 2-24：原始权益人浙财资本负债情况

单位：万元、%

项目	2026 年 3 月 31 日		2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应付职工薪酬	354.00	9.05	381.30	4.47	317.31	20.15	248.95	44.09
应交税费	2,457.20	62.84	5,497.86	64.51	7.35	0.47	3.92	0.69
其他应付款	18.53	0.47	13.61	0.16	17.76	1.13	19.71	3.49
一年内到期的非流动负债		-		-	151.33	9.61	140.69	24.92
流动负债合计	**2,829.73**	**72.36**	**5,892.78**	**69.15**	**493.75**	**31.36**	**413.27**	**73.20**
非流动负债:								
租赁负债		-		-		-	151.33	26.80
递延所得税负债	1,080.69	27.64	2,629.42	30.85	1,080.69	68.64		-
非流动负债合计	**1,080.69**	**27.64**	**2,629.42**	**30.85**	**1,080.69**	**68.64**	**151.33**	**26.80**
负债合计	**3,910.41**	**100.00**	**8,522.20**	**100.00**	**1,574.44**	**100.00**	**564.60**	**100.00**

最近三年及一期末，公司负债总额分别为 564.60 万元、1,574.44 万元、8,522.20 万元和 3,910.41 万元，负债规模整体较小。

（3）收入利润情况

表 2-25：原始权益人浙财资本收入利润情况

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年	2024 年	2023 年
营业收入	-	-	-	-
净利润	264.70	31,362.18	16,411.70	10,360.97
息税折旧摊销前利润（EBITDA）	310.93	38,077.73	18,117.92	10,497.74

最近三年及一期，浙财资本营业收入均为 0 万元；净利润分别为 10,360.97 万元、16,411.70 万元、31,362.18 万元和 264.70 万元。浙财资本息税折旧摊销前利润（EBITDA）分别为 10,497.74 万元、18,117.92 万元、38,077.73 万元和 310.93 万元，

整体较为稳定。

（4）现金流量情况

最近三年及一期，浙财资本经营活动产生的现金流量净额分别为-360.10 万元、-911.11 万元、-2,402.19 万元和-3,193.45 万元。经营活动现金流净额持续为负且净流出规模逐年扩大，主要系支付的各项税费及职工薪酬逐年增加。

最近三年及一期，浙财资本投资活动产生的现金流量净额分别为-13,606.07 万元、13,322.28 万元、-674.25 万元和-17,052.19 万元。2023 年度及 2025 年度投资活动为净流出，2024 年度为净流入，2026 年 1-3 月净流出规模较大，主要系当期投资支付的现金大幅增加所致。投资活动现金流入主要为收回投资收到的现金和取得投资收益收到的现金，最近三年及一期分别为 5,270.27 万元、18,233.95 万元、120,249.93 万元和 24,469.01 万元；投资活动现金流出主要为投资支付的现金，最近三年及一期分别为 18,876.34 万元、4,911.67 万元、120,924.18 万元和 41,520.20 万元。

最近三年及一期，浙财资本筹资活动产生的现金流量净额分别为-158.78 万元、-163.54 万元、-168.44 万元和 0 万元。筹资活动现金流持续为小额净流出，主要系支付其他与筹资活动有关的现金所致。

（九）资信水平、商业信用、主体评级情况、债务及资本市场公开融资情况

截至 2026 年 3 月 31 日，浙财资本无主体信用评级，未在公开市场进行债券融资，无最近 2 年内发行的各类债券融资违约或延期支付本息的事实。

（十）最近 3 年是否存在重大违法违规记录，是否存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位并被暂停或者限制进行融资的情形

截至 2026 年 3 月 31 日，原始权益人浙财资本不存在重大违法违规记录，未发生过重大安全生产事故。原始权益人浙财资本已出具《承诺函》，承诺“浙财资本不存在未结清的不良贷款，浙财资本最近三年在投资建设、生产运营、市场监管、金融监管、工商、税务等方面不存在重大违法违规记录，未发生重大安全事故，不存在被纳入重大税收违法案件当事人的情况，不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或其他失信单位并被暂停或者限制融资的情形，在安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用领域

不存在失信记录。”

经通过中国证监会网站、应急管理部网站、生态环境部网站、国家金融监督管理总局网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局浙江省税务局网站、国家企业信用信息公示系统、“信用中国”平台、证券期货市场失信记录查询平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统及中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的公开信息渠道检索，截至2026年7月30日，浙财资本未被列入前述网站列明的失信被执行人名单，不存在前述网站所涉领域的失信记录。

（十一）调查结论

根据上述调查，浙财资本为依据《公司法》设立且有效存续的公司；浙财资本拟持有项目公司 19.28%的股权，为项目公司控股股东，且项目公司的股权不存在被质押及被冻结的情形，浙财资本通过项目公司穿透享有不动产资产完全的所有权，不存在重大权属纠纷或者争议；珊溪运营公司信用稳健，控制权稳定，内部控制制度健全，不存在影响持续经营的法律障碍；浙财资本最近 3 年不存在重大违法违规记录，不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或其他失信单位并被暂停或者限制融资的情形。

四、原始权益人：浙江省新能源投资集团股份有限公司

（一）基本情况

表 2-26：原始权益人浙江新能基本情况

公司名称	浙江省新能源投资集团股份有限公司
法定代表人	张坚群
实际控制人	浙江省人民政府国有资产监督管理委员会
成立日期	2002-08-01
注册资本	240467.5324 万元
注册地址	浙江省杭州市上城区凯旋街道凤起东路 8 号
主营业务	水电、光伏、风力业务

（二）原始权益人主要财务数据指标

表 2-27：原始权益人浙江新能最近 3 个会计年度及一期主要财务指标

项目	2026 年 3 月 31 日/2026 年 1-3 月	2025 年末/度	2024 年末/度	2023 年末/度
总资产（万元）	5,796,161.40	5,865,820.52	5,890,306.40	5,293,140.91
总负债（万元）	3,845,579.26	3,917,547.30	4,011,746.92	3,464,715.53
资产负债率（%）	66.35	66.79	68.11	65.46
营业收入（万元）	99,166.20	487,615.49	496,130.95	452,341.71
净利润（万元）	555.94	74,816.78	82,585.43	97,781.20
EBITDA（万元）	84,823.25	425,121.68	406,847.66	385,413.84
经营活动产生的现金流量净额（万元）	37,016.62	450,032.78	282,376.73	246,001.99

（三）设立、存续及历史沿革情况

1）设立情况

原始权益人浙江新能成立于 2002 年 8 月 1 日，设立时注册资本 60,000.00 万元，设立时股东为浙江省人民政府。

2）主要历史沿革情况

2002 年 8 月 1 日，浙江新能取得浙江省工商行政管理局核发的营业执照，载明的具体信息如下：浙江新能名称：浙江省水利水电投资集团有限公司，住所：杭州市梅花碑 8 号；法定代表人：马其忠；注册资本：6 亿元；类型：国有独资；经营范围：经营国家授权的国有资产及其所属企业的国有资产，实业投资，水利水电项目投资，水利综合开发。

2018 年 12 月 21 日，浙江新能公司类型、注册资本、股东变更，公司类型由有限责任公司(国有独资)变更为其他有限责任公司，注册资本由 60,000.00 万元变更为 78,000.00 万元，股东由浙江省能源集团有限公司持股 100%变更为浙江省能源集团有限公司认缴出资 60,000.00 万元，持股 76.92%，浙江省新能源发展有限公司认缴出资 18,000.00 万元，持股 23.08%，并完成前述变更的工商变更登记。

2019 年 3 月 18 日，浙江新能通过股东会决议，同意公司整体变更为股份有限公司。2019 年 5 月 21 日，浙江新能召开 2019 年第二次临时股东会，审议通过了《关于有限公司变更为股份有限公司折股方案的议案》,由浙江新能原有股东作为发起人，

以浙江新能经审计后的净资产折合股份 187,200 万股，每股面值 1 元，经审计的净资产超过注册资本部分计入资本公积，整体变更设立股份公司。

2019 年 6 月 18 日，浙江新能完成企业名称变更，名称变更为浙江省新能源投资集团股份有限公司，注册资本变更为 187,200.00 万元。

2021 年 7 月 15 日，浙江新能企业类型变更为其他股份有限公司（上市），注册资本变更为 208,000.00 万元，股东变更为社会公众股股东持有 20,800.00 万股，持股 10%，浙江省能源集团有限公司持有 144,000 万股，持股比例 69.23%，浙江省新能源发展有限公司持有 43,200 万股，持股比例 20.77%。

2023 年 6 月 6 日，浙江新能注册资本变更为 240,467.53 万元，股东持股情况变更为境内有限售条件流通股（A 股），出资额 219,667.53 万元，持股比例 91.3502%，境内无限售条件流通股（A 股），出资额 20,800 万元，持股比例 8.6498%，并完成前述变更的工商变更登记。

（四）股权结构、控股股东和实际控制人情况

原始权益人浙江新能控股股东为浙江省能源集团有限公司，实际控制人为浙江省国资委。截至 2026 年 3 月 31 日前十大股东结构如下:

表 2-28：原始权益人浙江新能前十大股东结构

序号	股东名称	持股比例（%）
1	浙江省能源集团有限公司	59.88
2	浙江新能能源发展有限公司	17.97
3	中国长江电力股份有限公司	4.28
4	香港中央结算有限公司	0.51
5	浙江广杰投资管理有限公司	0.45
6	国新国同（杭州）股权投资有限公司－杭州微同股权投资合伙企业（有限合伙）	0.45
7	中国农业银行股份有限公司－中证 500 交易型开放式指数证券投资基金	0.44
8	广发基金－南方电网资本控股有限公司－广发基金新起点 88 号单一资产管理计划	0.41
9	丽水市富处股权投资合伙企业（有限合伙）	0.41
10	浙江空港资本控股有限公司	0.41

（五）组织架构及内部治理机制情况

1）组织架构及治理结构情况

①原始权益人浙江新能设股东会，股东会是公司的权力机构。

②原始权益人浙江新能设董事会，对股东会负责，在事先充分听取公司党委意见情况下，依法自行或经过有关报批手续后决定公司的重大事项。董事会由 9 名董事组成，其中职工代表董事 1 名、独立董事 3 名，设董事长 1 人，设副董事长 1 人。董事会中的职工代表由公司职工通过职工代表大会、职工大会或者其他形式民主选举产生。

③原始权益人浙江新能设总经理 1 名，副总经理 4 名。公司总经理、副总经理及其他高级管理人员，由董事会聘任或解聘。公司总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书、总法律顾问为公司高级管理人员。其中总经理对董事会负责。

2）内控制度

原始权益人浙江新能建立了全面且高效的管理制度，确保了公司经营管理的合法合规性、资产安全以及财务报告和相关信息的真实性与完整性。

（六）业务模式、行业地位及持续经营能力分析

浙江新能是浙能集团下属负责中国境内水力发电、风力发电、光伏发电等除生物质发电业务以外的可再生能源业务整合的唯一平台，装机全部为可再生能源机组。浙江新能营业收入的主要来源为水力发电、光伏发电和风力发电等，整体经营较为稳健。

（七）主营业务、主要产品或服务的基本情况，主营业务收入的主要构成及特征

原始权益人最近一个会计年度主营业务情况如下所示:

表 2-29：原始权益人浙江新能最近一个会计年度主营业务情况

主要业务板块	2025 年度 营业收入（万元）	2025 年度 营业成本（万元）	2025 年度 毛利率（%）	2025 年度 收入占比（%）
水力发电	98,751.44	46,190.03	53.23	20.25
光伏发电	184,271.42	126,089.55	31.57	37.79
风力发电	198,565.29	118,125.77	40.51	40.72
其他	6,027.34	2,855.93	52.62	1.24
合计	**487,615.49**	**293,261.27**	**39.86**	**100.00**

（八）近三年及一期的财务数据及偿债能力分析

原始权益人截至2023年12月31日止12个月的合并财务信息均来源于经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计的“致同审字（2024）第332A015423号”审计报告、原始权益人截至2024年12月31日止12个月、截至2025年12月31日止12个月的合并财务信息来源于经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计的“信会师报字（2025）第ZF10300号”、“信会师报字（2026）第ZF10715号”审计报告，均为无保留意见。2026年1月1日-3月31日的财务报表为未经审计或审阅的财务报表。

表2-30：原始权益人浙江新能合并资产负债表

单位：万元

资产	2026年3月31日	2025年12月31日	2024年12月31日	2023年12月31日
流动资产：				
货币资金	192,584.97	259,092.92	187,926.18	242,312.13
应收票据				541.58
应收账款	856,341.57	821,249.32	856,741.41	750,236.29
应收款项融资	25.35	50.69	1,073.69	630.00
预付款项	3,910.92	2,939.67	2,179.43	1,721.09
其他应收款	1,715.14	1,724.10	2,168.14	8,650.22
存货	1,106.24	1,004.36	930.22	852.52
合同资产			380.00	385.46
其他流动资产	104,620.85	100,824.01	100,155.91	83,567.14
流动资产合计	**1,160,305.03**	**1,186,885.07**	**1,151,554.97**	**1,088,896.42**
非流动资产				
其他非流动金融资产	49,445.00	49,121.57	47,716.49	44,479.83
长期股权投资	387,165.61	381,379.27	358,454.58	323,393.75
投资性房地产	878.24	943.53	60.30	67.76
固定资产	3,798,971.12	3,790,949.58	3,788,873.96	3,270,201.35
在建工程	93,887.39	139,877.42	261,097.08	343,987.51
使用权资产	104,790.23	105,694.15	65,388.90	28,583.54
无形资产	40,072.96	40,813.51	39,925.62	38,360.52
开发支出	787.26	787.26	659.13	419.85
商誉	2,092.03	2,092.03	2,591.04	4,780.45
长期待摊费用	1,507.39	1,534.98	1,793.60	1,666.37

资产	2026 年 3 月 31 日	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
递延所得税资产	18,378.61	16,815.56	15,951.25	16,114.78
其他非流动资产	137,880.52	148,926.59	156,239.49	132,188.77
非流动资产合计	**4,635,856.36**	**4,678,935.45**	**4,738,751.43**	**4,204,244.48**
资产总计	**5,796,161.40**	**5,865,820.52**	**5,890,306.40**	**5,293,140.91**
流动负债:				
短期借款	194,773.22	224,243.90	216,492.28	144,452.65
应付账款	143,261.46	141,887.38	273,760.87	171,820.68
预收款项	551.40	1,032.71	1,593.09	4,242.38
合同负债		33.50	7.06	
应付职工薪酬	4,967.15	4,706.23	5,346.70	5,090.45
应交税费	13,487.68	16,680.72	18,958.41	19,154.44
其他应付款	67,069.72	73,525.16	107,765.52	105,259.80
一年内到期的非流动负债	364,050.32	398,392.97	275,415.58	388,008.84
其他流动负债	31,630.26	78,671.99	0.92	
流动负债合计	**819,791.22**	**939,174.57**	**899,340.43**	**838,029.25**
非流动负债:				
长期借款	2,614,301.38	2,610,197.68	2,699,846.77	2,305,318.48
应付债券	70,000.00	10,000.00		
租赁负债	91,225.70	91,386.91	54,267.62	19,417.94
长期应付款	222,553.08	239,728.42	331,843.77	274,791.29
预计负债	2,677.73	2,677.73		
递延所得税负债	21,576.49	20,905.96	22,931.98	23,461.90
递延收益	3,453.65	3,476.05	3,516.36	3,696.67
非流动负债合计	**3,025,788.04**	**2,978,372.73**	**3,112,406.50**	**2,626,686.28**
负债合计	**3,845,579.26**	**3,917,547.30**	**4,011,746.92**	**3,464,715.53**
所有者权益				
股本	240,467.53	240,467.53	240,467.53	240,467.53
资本公积金	693,587.92	693,587.92	694,161.54	687,401.07
其它综合收益	-86.21	-86.21	9.68	8.04
专项储备	3,238.80	2,143.32	1,514.39	1,189.05
盈余公积金	28,187.77	28,187.77	23,855.73	19,644.07
未分配利润	319,748.01	316,908.17	283,151.56	261,011.79
归属于母公司所有者权益	1,285,143.82	1,281,208.51	1,243,160.43	1,209,721.55

资产	2026 年 3 月 31 日	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
合计				
少数股东权益	665,438.31	667,064.71	635,399.05	618,703.83
所有者权益合计	**1,950,582.14**	**1,948,273.22**	**1,878,559.48**	**1,828,425.38**
负债和所有者权益总计	**5,796,161.40**	**5,865,820.52**	**5,890,306.40**	**5,293,140.91**

表 2-31：原始权益人浙江新能合并利润表

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
一、营业总收入	**99,166.20**	**487,615.49**	**496,130.95**	**452,341.71**
营业收入	99,166.20	487,615.49	496,130.95	452,341.71
二、营业总成本	**101,288.89**	**426,763.77**	**405,011.75**	**351,585.24**
营业成本	72,359.37	293,261.27	269,685.29	220,955.64
税金及附加	1,382.39	7,667.28	5,114.36	5,790.99
管理费用	4,883.35	28,339.01	30,507.03	25,939.25
研发费用	55.35	1,178.78	1,285.31	1,106.23
财务费用	22,608.43	96,317.43	98,419.75	97,793.12
其中：利息费用	22,777.87	96,968.50	100,533.07	101,402.82
减：利息收入	171.40	691.41	2,189.58	3,814.40
加：其他收益	65.37	795.10	533.32	726.62
投资收益	6,219.18	23,749.18	29,199.98	28,100.46
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	5,895.74	22,527.10	25,464.27	27,438.13
公允价值变动净收益		183.00	2,079.20	-579.78
资产减值损失		-582.43	-2,189.13	-954.50
信用减值损失	-3,437.46	7,729.16	-20,838.79	-17,131.45
资产处置收益	-0.19	-24.88	73.06	151.21
三、营业利润	**724.20**	**92,700.85**	**99,976.84**	**111,069.04**
加：营业外收入	122.78	1,040.09	1,884.78	339.50
减：营业外支出	13.09	2,663.35	1,807.96	526.22
四、利润总额	**833.89**	**91,077.59**	**100,053.66**	**110,882.32**
减：所得税	277.95	16,260.81	17,468.23	13,101.12
五、净利润	**555.94**	**74,816.78**	**82,585.43**	**97,781.20**
六、综合收益总额	**555.94**	**74,720.90**	**82,587.07**	**97,782.33**

表 2-32：原始权益人浙江新能合并现金流量表

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
一、经营活动产生的现金流量:				
销售商品、提供劳务收到的现金	71,031.78	593,220.96	429,920.91	371,268.61
收到的税费返还	95.78	7,231.40	8,688.99	2,283.34
收到其他与经营活动有关的现金	2,174.73	6,152.50	11,288.28	5,305.49
经营活动现金流入小计	**73,302.30**	**606,604.86**	**449,898.18**	**378,857.43**
购买商品、接受劳务支付的现金	6,920.66	41,272.36	46,315.57	35,518.38
支付给职工以及为职工支付的现金	7,364.56	38,995.02	37,073.19	30,579.43
支付的各项税费	8,391.45	58,564.35	62,923.28	54,479.97
支付其他与经营活动有关的现金	13,609.00	17,740.35	21,209.41	12,277.67
经营活动现金流出小计	**36,285.68**	**156,572.07**	**167,521.45**	**132,855.44**
经营活动产生的现金流量净额	**37,016.62**	**450,032.78**	**282,376.73**	**246,001.99**
二、投资活动产生的现金流量:				
收回投资收到的现金				3,034.74
取得投资收益收到的现金	106.50	22,512.06	23,294.51	24,573.36
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	167.86	517.08	138.94	187.30
收到其他与投资活动有关的现金	0.00	14,058.82	9,700.00	9,162.80
投资活动现金流入小计	274.36	37,087.96	33,133.45	36,958.20
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	17,239.67	268,466.86	148,182.83	416,752.90
投资支付的现金	686.45	45,723.83	61,064.17	75,336.49
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		626.75	58,410.67	10,188.12
支付其他与投资活动有关的现金	1,150.94	19,200.00	23,735.95	14,749.48
投资活动现金流出小计	**19,077.06**	**334,017.44**	**291,393.62**	**517,027.00**
投资活动产生的现金流量净额	**-18,802.71**	**-296,929.48**	**-258,260.17**	**-480,068.79**
三、筹资活动产生的现金流量:				
吸收投资收到的现金	636.60	43,935.56	18,084.40	338,080.19
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	636.60	43,935.56	18,084.40	38,141.39
取得借款收到的现金	234,488.00	765,391.86	839,780.01	817,755.04
收到其他与筹资活动有关的现金	5,906.19	131,784.84	48,866.00	47,885.17
筹资活动现金流入小计	**241,030.79**	**941,112.26**	**906,730.41**	**1,203,720.41**

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
偿还债务支付的现金	210,674.71	745,234.64	673,097.34	611,522.56
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	21,981.30	138,237.50	134,476.88	128,566.85
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	2,098.19	39,142.35	10,339.89	16,888.57
支付其他与筹资活动有关的现金	74,701.49	164,547.69	179,999.88	227,509.96
筹资活动现金流出小计	**307,357.50**	**1,048,019.83**	**987,574.11**	**967,599.37**
筹资活动产生的现金流量净额	**-66,326.71**	**-106,907.57**	**-80,843.70**	**236,121.03**
四、现金及现金等价物净增加额	**-48,112.79**	**46,195.74**	**-56,727.15**	**2,054.23**
期初现金及现金等价物余额	231,360.09	185,164.35	241,891.50	239,837.28
五、期末现金及现金等价物余额	**183,247.30**	**231,360.09**	**185,164.35**	**241,891.50**

1）资产情况

表 2-33：原始权益人浙江新能资产情况

单位：万元、%

项目	2026 年 3 月 31 日		2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	192,584.97	3.32	259,092.92	4.42	187,926.18	3.19	242,312.13	4.58
应收账款	856,341.57	14.77	821,249.32	14.00	856,741.41	14.54	750,236.29	14.17
应收款项融资	25.35	0.00	50.69	0.00	1,073.69	0.02	630	0.01
预付款项	3,910.92	0.07	2,939.67	0.05	2,179.43	0.04	1,721.09	0.03
其他应收款	1,715.14	0.03	1,724.10	0.03	2,168.14	0.04	8,650.22	0.16
存货	1,106.24	0.02	1,004.36	0.02	930.22	0.02	852.52	0.02
合同资产	-	-	-	-	380	0.01	385.46	0.01
其他流动资产	104,620.85	1.81	100,824.01	1.72	100,155.91	1.70	83,567.14	1.58
流动资产合计	**1,160,305.03**	**20.02**	**1,186,885.07**	**20.23**	**1,151,554.97**	**19.55**	**1,088,896.42**	**20.57**
其他非流动金融资产	49,445.00	0.85	49,121.57	0.84	47,716.49	0.81	44,479.83	0.84
长期股权投资	387,165.61	6.68	381,379.27	6.50	358,454.58	6.09	323,393.75	6.11
投资性房地产	878.24	0.02	943.53	0.02	60.3	0.00	67.76	0.00
固定资产	3,798,971.12	65.54	3,790,949.58	64.63	3,788,873.96	64.32	3,270,201.35	61.78
在建工程	93,887.39	1.62	139,877.42	2.38	261,097.08	4.43	343,987.51	6.50
使用权资产	104,790.23	1.81	105,694.15	1.80	65,388.90	1.11	28,583.54	0.54
无形资产	40,072.96	0.69	40,813.51	0.70	39,925.62	0.68	38,360.52	0.72
开发支出	787.26	0.01	787.26	0.01	659.13	0.01	419.85	0.01

项目	2026 年 3 月 31 日		2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
商誉	2,092.03	0.04	2,092.03	0.04	2,591.04	0.04	4,780.45	0.09
长期待摊费用	1,507.39	0.03	1,534.98	0.03	1,793.60	0.03	1,666.37	0.03
递延所得税资产	18,378.61	0.32	16,815.56	0.29	15,951.25	0.27	16,114.78	0.30
其他非流动资产	137,880.52	2.38	148,926.59	2.54	156,239.49	2.65	132,188.77	2.50
非流动资产合计	**4,635,856.36**	**79.98**	**4,678,935.45**	**79.77**	**4,738,751.43**	**80.45**	**4,204,244.48**	**79.43**
资产总计	**5,796,161.40**	**100.00**	**5,865,820.52**	**100.00**	**5,890,306.40**	**100.00**	**5,293,140.91**	**100.00**

最近三年及一期末，原始权益人浙江新能资产总计分别为 5,293,140.91 万元、5,890,306.40 万元、5,865,820.52 万元和 5,796,161.40 万元。2024 年末较 2023 年末增长 11.28%，2025 年 12 月末较 2024 年末下降 0.42%，2025 年资产规模下降因非流动资产规模有所缩减，在建工程、商誉、其他非流动资产等项目金额减少所致。

从资产结构看，原始权益人浙江新能各报告期资产结构均以非流动资产为主。最近三年及一期末，非流动资产分别为 4,204,244.48 万元、4,738,751.43 万元、4,678,935.45 万元和 4,635,856.36 万元，占总资产比例分别为 79.43%、80.45%、79.77%和 79.98%；流动资产分别为 1,088,896.42 万元、1,151,554.97 万元、1,186,885.07 万元和 1,160,305.03 万元，占总资产比例分别为 20.57%、19.55%、20.23%和 20.02%。

从构成情况看，流动资产主要包括货币资金、应收账款、其他流动资产。最近三年及一期末，其他应收款余额分别为 8,650.22 万元、2,168.14 万元、1,724.10 万元和 1,715.14 万元，占总资产比例分别为 0.16%、0.04%、0.03%和 0.03%。2024 年末其他应收款规模减少较多，2025 年末及 2026 年 3 月末整体保持平稳有所回落。

非流动资产以固定资产为主。最近三年及一期末，原始权益人浙江新能固定资产余额分别为 3,270,201.35 万元、3,788,873.96 万元、3,790,949.58 万元和 3,798,971.12 万元，占总资产比例分别为 61.78%、64.32%、64.63%和 65.54%。固定资产规模整体略有增长，但始终为原始权益人浙江新能最主要资产构成，占比维持在 60%以上。

2）负债情况

表 2-34：原始权益人浙江新能负债情况

单位：万元、%

项目	2026 年 3 月 31 日		2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	194,773.22	5.06	224,243.90	5.72	216,492.28	5.40	144,452.65	4.17
应付账款	143,261.46	3.73	141,887.38	3.62	273,760.87	6.82	171,820.68	4.96
预收款项	551.40	0.01	1,032.71	0.03	1,593.09	0.04	4,242.38	0.12
合同负债			33.50	0.00	7.06	0.00		
应付职工薪酬	4,967.15	0.13	4,706.23	0.12	5,346.70	0.13	5,090.45	0.15
应交税费	13,487.68	0.35	16,680.72	0.43	18,958.41	0.47	19,154.44	0.55
其他应付款	67,069.72	1.74	73,525.16	1.88	107,765.52	2.69	105,259.80	3.04
一年内到期的非流动负债	364,050.32	9.47	398,392.97	10.17	275,415.58	6.87	388,008.84	11.20
其他流动负债	31,630.26	0.82	78,671.99	2.01	0.92	0.00		
流动负债合计	**819,791.22**	**21.32**	**939,174.57**	**23.97**	**899,340.43**	**22.42**	**838,029.25**	**24.19**
长期借款	2,614,301.38	67.98	2,610,197.68	66.63	2,699,846.77	67.30	2,305,318.48	66.54
应付债券	70,000.00	1.82	10,000.00	0.26				
租赁负债	91,225.70	2.37	91,386.91	2.33	54,267.62	1.35	19,417.94	0.56
长期应付款	222,553.08	5.79	239,728.42	6.12	331,843.77	8.27	274,791.29	7.93
预计负债	2,677.73	0.07	2,677.73	0.07				
递延所得税负债	21,576.49	0.56	20,905.96	0.53	22,931.98	0.57	23,461.90	0.68
递延收益	3,453.65	0.09	3,476.05	0.09	3,516.36	0.09	3,696.67	0.11
非流动负债合计	**3,025,788.04**	**78.68**	**2,978,372.73**	**76.03**	**3,112,406.50**	**77.58**	**2,626,686.28**	**75.81**
负债合计	**3,845,579.26**	**100.00**	**3,917,547.30**	**100.00**	**4,011,746.92**	**100.00**	**3,464,715.53**	**100.00**

最近三年及一期末，浙江新能负债总额分别为 3,464,715.53 万元、4,011,746.92 万元、3,917,547.30 万元和 3,845,579.26 万元。2024 年末较 2023 年末增长 15.79%，2025 年末较 2024 年末下降 2.35%，整体负债规模先大幅上升后小幅回落。

从负债结构看，浙江新能各报告期负债结构均以非流动负债为主，2025 年末流动负债占比较 2024 年末有所抬升。最近三年及一期末，非流动负债分别为 2,626,686.28 万元、3,112,406.50 万元、2,978,372.73 万元和 3,025,788.04 万元，占负债总额比例分别为 75.81%、77.58%、76.03%和 78.68%；流动负债分别为 838,029.25

万元、899,340.43 万元、939,174.57 万元和 819,791.22 万元，占负债总额比例分别为 24.19%、22.42%、23.97%和 21.32%。

从构成情况看，浙江新能的流动负债主要包括短期借款、应付账款、一年内到期的非流动负债、其他应付款。最近三年及一期末，其他应付款余额分别为 105,259.80 万元、107,765.52 万元、73,525.16 万元和 67,069.72 万元，占负债总额比例分别为 3.04%、2.69%、1.88%和 1.74%，整体保持下降趋势；最近三年及一期末，应付账款余额分别为 171,820.68 万元、273,760.87 万元、141,887.38 万元和 143,261.46 万元，占负债总额比例分别为 4.96%、6.82%、3.62%和 3.73%，2024 年末应付账款规模大幅攀升，2025 年末应付账款回落。

非流动负债主要包括长期借款、长期应付款、租赁负债。最近三年及一期末，长期借款余额分别为 2,305,318.48 万元、2,699,846.77 万元、2,610,197.68 万元和 2,614,301.38 万元，占负债总额比例分别为 66.54%、67.30%、66.63%和 67.98%，长期借款始终为浙江新能非流动负债最核心构成，各期占比均维持在 66%以上。

3）收入利润情况

表 2-35：原始权益人浙江新能收入利润情况

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年	2024 年	2023 年
营业收入（万元）	99,166.20	487,615.49	496,130.95	452,341.71
净利润（万元）	555.94	74,816.78	82,585.43	97,781.20
EBITDA（万元）	84,823.25	425,121.68	406,847.66	385,413.84

最近三年及一期，浙江新能营业收入分别为 452,341.71 万元、496,130.95 万元、487,615.49 万元和 99,166.20 万元；2024 年营业收入较 2023 年增长 9.68%，2025 年营业收入较 2024 年小幅下滑 1.72%，近三年营收整体先升后小幅回落，经营规模保持稳定。

最近三年及一期，原始权益人浙江新能净利润分别为 97,781.20 万元、82,585.43 万元、74,816.78 万元和 555.94 万元；2024 年净利润较 2023 年同比下滑 15.54%，2025 年净利润在 2024 年基础上继续下滑 9.41%，公司净利润连续三年逐年递减，2026 年 1-3 月净利润阶段性处于较低水平。

最近三年及一期，原始权益人浙江新能的息税折旧摊销前利润（EBITDA）分

别为 385,413.84 万元、406,847.66 万元、425,121.68 万元和 84,823.25 万元；2024 年 EBITDA 较 2023 年增长 5.56%，2025 年 EBITDA 较 2024 年增长 4.49%，近三年公司 EBITDA 持续稳步提升，主营业务现金流创造能力不断增强，盈利基本面支撑较为稳健。

4）现金流量情况

最近三年及一期，原始权益人浙江新能经营活动产生的现金流量净额分别为 246,001.99 万元、282,376.73 万元、450,032.78 万元和 37,016.62 万元。2024 年度较 2023 年度增长 14.79%，2025 年度较 2024 年度增长 59.37%，原始权益人浙江新能经营活动现金流净额连续两年稳步提升，主营业务现金回款能力持续增强；2026 年 1-3 月经营活动现金流净额为 37,016.62 万元，一季度经营端现金流实现正向净流入，经营回款情况良好。经营活动现金流入主要来源于销售商品、提供劳务收到的现金，最近三年及一期分别为 371,268.61 万元、429,920.91 万元、593,220.96 万元和 71,031.78 万元；经营活动现金流出主要为购买商品、接受劳务款项、职工薪酬、各项税费以及其他经营相关支出。

最近三年及一期，原始权益人浙江新能投资活动产生的现金流量净额分别为-480,068.79 万元、-258,260.17 万元、-296,929.48 万元和-18,802.71 万元。2023 年度至 2025 年度原始权益人浙江新能投资活动持续大额净流出，主要系原始权益人浙江新能持续进行固定资产、工程项目等长期资产投入，不断扩大业务布局。投资活动现金流入主要来自取得投资收益、处置长期资产及其他投资相关回款，最近三年及一期分别为 36,958.20 万元、33,133.45 万元、37,087.96 万元和 274.36 万元；投资活动现金流出主要为购建固定资产、无形资产等长期资产以及对外股权投资支付的现金，最近三年及一期分别为 517,027.00 万元、291,393.62 万元、334,017.44 万元和 19,077.06 万元。

最近三年及一期，原始权益人浙江新能筹资活动产生的现金流量净额分别为 236,121.03 万元、-80,843.70 万元、-106,907.57 万元和-66,326.71 万元。2023 年度筹资活动呈现大额净流入，主要系当年吸收投资及取得银行借款规模较高；2024 年度、2025 年度筹资活动转为净流出，主要原因是原始权益人浙江新能集中偿还到期债务、分配股利及支付利息规模增加；2026 年 1-3 月筹资活动现金净流出 66,326.71 万元，主要是当期偿还债务、分配股利及其他筹资相关现金支出规模超过新增借款、吸收

投资等筹资现金流入所致。

（九）资信水平、商业信用、主体评级情况、债务及资本市场公开融资情况

截至 2026 年 3 月 31 日，浙江新能主体信用评级 AAA，最近 2 年内发行的各类债券融资不存在违约或延期支付本息的情况。

（十）最近 3 年是否存在重大违法违规记录，是否存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位并被暂停或者限制进行融资的情形

截至 2026 年 3 月 31 日，原始权益人浙江新能不存在重大违法违规记录，未发生过重大安全生产事故。原始权益人浙江新能已出具《承诺函》，承诺“浙江新能不存在未结清的不良贷款，浙江新能最近三年在投资建设、生产运营、市场监管、金融监管、工商、税务等方面不存在重大违法违规记录，未发生重大安全事故，不存在被纳入重大税收违法案件当事人的情况，不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或其他失信单位并被暂停或者限制融资的情形，在安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用领域不存在失信记录。”

经通过中国证监会网站、应急管理部网站、生态环境部网站、国家金融监督管理总局网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局浙江省税务局网站、国家企业信用信息公示系统、“信用中国”平台、证券期货市场失信记录查询平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统及中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的公开信息渠道检索，截至 2026 年 7 月 30 日，浙江新能未被列入前述网站列明的失信被执行人名单，不存在前述网站所涉领域的失信记录。

（十一）调查结论

根据上述调查，浙江新能为依据《公司法》设立且有效存续的公司；浙江新能拟持有项目公司 15.36%的股权，为项目公司控股股东，且项目公司的股权不存在被质押及被冻结的情形，浙江新能通过项目公司穿透享有不动产资产完全的所有权，不存在重大权属纠纷或者争议；珊溪运营公司信用稳健，控制权稳定，内部控制制度健全，不存在影响持续经营的法律障碍；浙江新能最近 3 年不存在重大违法违规

记录，不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或其他失信单位并被暂停或者限制融资的情形。

五、原始权益人：钱江水利开发股份有限公司

（一）基本情况

表 2-36：原始权益人钱江水利基本情况

公司名称	钱江水利开发股份有限公司
法定代表人	王东全
实际控制人	无实际控制人
成立日期	1998-12-30
注册资本	56082.4898 万元
注册地址	浙江省杭州市西湖区梧桐支路 9 号 9 幢 13 层
主营业务	水供给及处理

（二）原始权益人主要财务数据指标

表 2-37：原始权益人钱江水利最近 3 个会计年度及一期主要财务指标

项目	2026 年 3 月 31 日/2026 年 1-3 月	2025 年末/度	2024 年末/度	2023 年末/度
总资产（万元）	957,630.64	957,226.45	1,031,045.41	765,461.93
总负债（万元）	563,329.41	568,545.98	652,647.55	462,290.61
资产负债率（%）	58.83	59.40	63.30	60.39
营业收入（万元）	51,908.10	255,440.31	232,202.81	222,219.52
净利润（万元）	5,599.34	29,031.57	28,561.38	28,201.92
EBITDA（万元）	15,846.23	84,908.04	78,958.39	58,267.81
经营活动产生的现金流量净额（万元）	-1,254.13	27,972.93	58,345.01	39,826.33

（三）设立、存续及历史沿革情况

1）设立情况

钱江水利开发股份有限公司始建于 1998 年 12 月，系根据浙江省人民政府浙政发〔1998〕266号《关于设立钱江水利开发股份有限公司的批复》成立。公司注册资本 20,033 万元，于 1998 年 12 月 25 日由水利部综合开发管理中心、浙江省水利水电建设投资总公司、浙江省水电实业公司、嵊州市水电开发有限公司和 李国祥先生等五家（位）发起人联合发起设立，其中前四家发起人分别将其拥有 并经评估确认后

的水力发电经营性净资产折股出资投入，分别出资6,033万元、5,767万元、4,399万元及3,801万元，占总股本的30.12%、28.79%、21.96%和18.97%；李国祥先生以现金折股出资折入，现金出资33万元，占总股本的0.16%。经浙江天健会计师事务所验证并出具验资报告，并已于1998年12月30日取得浙江省工商行政管理局颁发的3300001005361号企业法人营业执照，并且认定当 时的控股股东为水利部综合开发管理中心。

2）主要历史沿革情况

2000年9月10日，原始权益人钱江水利经中国证券监督管理委员会证监发行字〔2000〕127号文核准，并经上海证券交易所同意，由主承销商中信证券股份有限公司通过上海证券交易所系统，于2000年9月15日采用网上定价发行方式向社会公开发行A股股票4,250万股，于2000年9月16日向二级市场投资者配售发行A股股票4,250万股，合计公开发行A股股票8,500万股，公开募集后股本达到28,533万股，股权结构为水利部综合开发管理中心持有 6,033 万股，占股本的 21.14%；浙江省水利水电建设投资总公司持有 5,767 万股，占股本的 20.21%；浙江省水电实业公司持有4,399万股，占股本的15.42%；嵊州市水电开发有限公司持有3,801万股，占股本的13.32%；自然发起人持股33万股，占总股本的0.12%；社会公众股8,500万股，占总股本的29.79%。

2006年4月21日，中国水务投资集团有限公司与水利部综管中心签订了《股权转让协议》，2006年4月20日、2006年5月12日中国水务与水电实业签订了《股权转让协议》及《补充协议》；根据前述协议，中国水务拟受让水利部综管中心所持有的公司股份 60,330,000 股，受让浙江省水电实业公司所持有的公司股份25,109,040 股。本次国有股权转让经国务院国有资产监督管理委员会国资产权[2006]1402 号《关于钱江水利开发股份有限公司国有股转让有关问题的复函》、国资产权[2006]1403 号《关于钱江水利开发股份有限公司国有股权转让有关问题的批复》文件批复同意。股权转让完成后，中国水务持有公司股份 85,439,040 股，占公司总股本的29.94%，成为原始权益人钱江水利第一大股东、控股股东。

2006 年 12 月 25 日，原始权益人钱江水利股权分置改革实施完毕。根据国务院国资委国资产权[2006]1473 号《关于钱江水利开发股份有限公司股权分置改革有关问题的复函》，在保持公司总股本 28,533 万股总数不变的前提下，由全体非流通股

股东按比例向全体流通股股东共计送出 2,975 万股股份，即流通股股东每持有 10 股流通股获送 3.5 股的对价。

2006 年 12 月 25 日至 2014 年 12 月 30 日，原始权益人钱江水利总股本 28,533 万股，公司股权结构为中国水务持有 7,291.1 万股，占股本的 25.55%；浙江省水利水电投资集团有限公司持有 4,910.5 万股，占股本的 17.21%；浙江省水电实业公司持有 1,607.7 万股，占股本的 5.63%；社会公众股 14,723.6 万股，占总股本的 51.60%。

2015 年 2 月，经中国证券监督管理委员会证监许可〔2014〕903 号文核准，钱江水利开发股份有限公司由主承销商中信证券股份有限公司采用定向增发方式，向特定对象非公开发行普通股（A 股）股票 67,665,758 股，发行价为每股 11.01 元，发行完成后公司总股本为 35,299.6 万股。公司股权结构为中国水务持有 8,311.7 万股，占股本的 23.55%；浙江省水利水电投资集团有限公司持有 5,597.9 万股，占股本的 15.86%；浙江省水电实业公司持有 1,607.7 万股，占股本的 4.55%；其他流通股东持有 19,782.3 万股，占总股本的 56.04%。

2017 年 5 月 9 日-2017 年 10 月 10 日中国水务通过全资子公司钱江硅谷控股有限责任公司增持后持有原始权益人钱江水利 6.44%股份，中国水务直接持有该公司 23.55%股份，中国水务及其一致行动人合计持有公司 29.99%的股份，仍为公司第一大股东，水利部综合事业局为公司的实际控制人；浙江省水利水电投资集团有限公司持股比例为 23.55%，为公司第二大股东，浙江省水利水电投资集团有限公司于 2017 年 12 月 7 日至 2018 年 4 月 3 日通过上海证券交易所集中竞价交易系统买入公司无限售流通股 0.18 亿股，此后其持有公司股比增至 25.00%，变更为原始权益人钱江水利第一大股东，但控股股东仍为中国水务。

2018 年 4 月，中国水务向除中国水务和钱江硅谷以外的股东发出收购其所持公司部分股份的要约，预定收购的股份数量为 0.35 亿股，占原始权益人钱江水利总股本的 10%，要约价格为 15.36 元/股，要约收购有效期为 2018 年 4 月 17 日至 2018 年 5 月 16 日，最终共有 0.55 亿股股份接受要约。

截至 2018 年 6 月末，公司总股本 35,299.6 万股，中国水务直接持有公司 33.55%股份，钱江硅谷持有公司 6.44%股份，中国水务及其一致行动人合计持有公司 39.99%的股份，是原始权益人钱江水利第一大股东，实际控制人为水利部综合事业局。截

至 2022 年末，公司总股本 35,299.5758 万股，前五大股东为中国水务投资集团有限公司持有 11,843.66 万股，占股本的 33.55%；浙江省新能源投资集团股份有限公司持有 6,867.25 万股，占股本的 19.45%；钱江硅谷控股有限责任公司持有 2,272.98 万股，占股本的 6.44%；浙江省水电实业公司持有 1,607.70 万股，占股本的 4.55%；封明持有 322.53 万股，占股本的 0.91%。

钱江水利于 2021 年 12 月 29 日披露了《钱江水利开发股份有限公司关于公司实际控制人拟发生变更暨股票复牌的提示性公告》（公告编号：临 2021-032）和《钱江水利要约收购报告书摘要》；于 2022 年 2 月 19 日披露了《钱江水利开发股份有限公司关于中国电力建设集团有限公司收到国家市场监督管理总局〈经营者集中反垄断审查不实施进一步审查决定书〉的公告》（公告编号：临 2022-003）；于 2022 年 2 月 26 日、2022 年 3 月 26 日、2022 年 4 月 23 日、2022 年 5 月 21 日、2022 年 6 月 15 日、2022 年 6 月 24 日分别披露了《钱江水利开发股份有限公司关于要约收购事项的进展公告》（公告编号：临 2022-004、006、015、018、026、030）。2023 年 3 月 24 日，电建集团与北京拓世诺金投资有限公司签署了《关于中国水务投资有限公司股权转让之补充协议（二）》，拓世诺金拟将其所持有的中国水务 7.0833%股权转让给电建集团。本次股权转让完成后，电建集团为中国水务的第一大股东，但不享有中国水务控制权，中国水务成为无实际控制人状态。中国水务持有钱江水利开发股份有限公司的股权比例未发生变化，仍为公司的控股股东，但原始权益人钱江水利将由实际控制人为水利部综合事业局变更为无实际控制人。2023 年 5 月 16 日，中国水务与电建集团及拓世诺金已办理完成本次股权转让涉及的工商变更登记手续。

2024 年 8 月 16 日，原始权益人钱江水利实施资本公积转增，每 10 股送 4 股，公司注册资本增至 494,194,061 股。2024 年 9 月 13 日，中国证监会出具《关于同意钱江水利开发股份有限公司向特定对象发行股票注册的批复》（证监许可[2024]1293 号）。2024 年 12 月 12 日公司完成非公开发行股票 66,630,837 股，每股面值人民币 1.00 元。原始权益人钱江水利注册资本增至 56,082.4898 万元，控股股东未发生变更。

截至 2026 年 3 月末，原始权益人钱江水利总股本 56,982.49 万股，前五大股东为中国水务投资集团有限公司持有 18,246.90 万股，占股本的 32.54%；浙江省新能源投资集团股份有限公司持有 9,614.15 万股，占股本的 17.14%；钱江硅谷控股有限责任

公司持有 3,182.18 万股，占股本的 5.67%；浙江省水电实业公司持有 2,250.79 万股，占股本的 4.01%；封明持有 800.00 万股，占股本的 1.43%。公司股票已实现全流通。

（四）股权结构、控股股东和实际控制人情况

原始权益人钱江水利控股股东为中国水务投资集团有限公司，无实际控制人。截至 2026 年 3 月 31 日，钱江水利的前十大股东结构如下:

表 2-38：原始权益人钱江水利前十大股东结构

序号	股东名称	持股比例（%）
1	中国水务投资集团有限公司	32.54
2	浙江省新能源投资集团股份有限公司	17.14
3	钱江硅谷控股有限责任公司	5.67
4	浙江省水电实业有限公司	4.01
5	封明	1.43
6	杜德全	1.16
7	香港中央結算有限公司	0.85
8	深圳大铲岛集团有限公司	0.61
9	郑建华	0.42
10	高建勇	0.40

（五）组织架构及内部治理机制情况

1）组织架构及治理结构情况

原始权益人钱江水利根据《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律法规规定，不断完善公司法人治理，规范公司运作，建立了股东会、董事会和管理层"的法人治理结构，董事会下设审计委员会。原始权益人钱江水利具有独立的业务及自主经营能力，与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面做到独立。目前，原始权益人钱江水利法人治理的实际情况符合证券监管部门的有关要求。

A、公司股东会由全体股东组成。股东会是公司的权力机构，依法行使下列职权:

①选举和更换董事，决定有关董事的报酬事项;

②审议批准董事会的报告;

③审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案;

④对公司增加或者减少注册资本作出决议;

⑤对发行公司债券作出决议;

⑥对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形

式作出决议;

⑦修改公司章程;

⑧对公司聘用、解聘承办公司审计业务的会计师事务所作出决议;

⑨审议批准占公司最近一期经审计的公司财务报表标明的净资产 10%以上的委托理财、担保事项;

⑩审议批准公司在一年内占公司最近一期经审计的公司财务报表标明的净资产20%以上的对外投资、抵押或质押资产、资金融入或借出等交易事项。

⑪审议公司在一年内购买、出售重大资产超过公司最近一期经审计总资产 30%的事项;

⑫审查批准总标的额占公司最近一期经审计净资产 5%以上的关联交易;

⑬审议批准变更募集资金用途事项;

⑭审议股权激励计划和员工持股计划;

⑮对公司董事会设立战略、审计、提名、薪酬与考核委员会作出决议;

⑯对公司董事会购买责任保险事项作出决议;

⑰审议符合本章程规定要求的股东的提案;

⑱对公司因公司章程第二十四条第（一）、（二）项

规定的情形收购本公司股份作出决议;

⑲审议法律、行政法规、部门规章或本章程规定应当由股东会决定的其他事项。

B、公司设董事会，对股东会负责。董事会由十一名董事组成，其中设董事长一人，副董事长二人，独立董事四人。董事长和副董事长由董事会以全体董事的过半数选举产生。董事会行使下列职权:

①召集股东会，并向股东会报告工作;

②执行股东会的决议;

③决定公司的经营计划和投资方案;

④制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案;

⑤制订公司增加或者减少注册资本、发行债券或其他证券及上市方案;

⑥拟订公司重大收购、公司因章程第二十四条第（一）、（二）项规定的情形收购本公司股份或者合并、分立、解散及变更公司形式的方案;

⑦在股东会授权范围内，决定公司对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易、对外捐赠等事项；

⑧决定公司内部管理机构的设置；

⑨决定聘任或者解聘公司总经理、董事会秘书，并决定其报酬事项和奖惩事项；根据总经理的提名，决定聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人、总法律顾问等其他高级管理人员，并决定其报酬事项和奖惩事项；

⑩制定公司的基本管理制度；

⑪制订本章程的修改方案；

⑫管理公司信息披露事项；

⑬向股东会提请聘请或更换为公司审计的会计师事务所；

⑭听取公司总经理的工作汇报并检查总经理的工作；

⑮可以在股东会召开前公开向股东征集投票权。投票权征集应采取无偿的方式进行，并应向被征集人充分披露信息。除法定条件外，公司不得对征集投票权提出最低持股比例限制；

⑯拟定董事会各专门委员会的设立方案，并确定其组成人员；

⑰对公司因章程第二十四条第（三）、（五）、（六）项规定的情形收购本公司股份作出决议；

⑱听取独立董事的独立性情况自查报告，并对当年在任独立董事独立性情况进行评估并出具专项意见，与年度报告同时披露；

⑲法律、行政法规、部门规章、本章程或股东会授予的其他职权。

C、公司不设监事会和监事，在董事会设置审计委员会，行使《公司法》规定的监事会的职权。审计委员会成员为 3 名，为不在公司担任高级管理人员的董事，其中独立董事 2 名，由独立董事中会计专业人士担任召集人。

2）内控制度

原始权益人建立了全面且高效的管理制度，确保了公司经营管理的合法合规性、资产安全以及财务报告和相关信息的真实性与完整性。

（六）业务模式、行业地位及持续经营能力分析

钱江水利系中国水务投资集团有限公司所属的国有上市运作平台，总部位于浙江省杭州市。公司以水务行业投资运营管理为主营业务，业务涵盖原水、输水、制

水、市政供水、污水处理、污泥处置、涉水药剂等水务全产业链，并形成了“城乡供水一体化、供排水一体化、投建营一体化、园区污水处理、轻资产委托运营”等特色业务板块。公司系浙江省水务投资运营龙头企业，业务覆盖浙江省全部 11 个地级市，近年来成功开拓省外水务市场，业务触角持续向福建省、广东省、安徽省和重庆市等区域延伸。公司标准化建设水平处于浙江省行业领先地位，拥有 6 家现代化水厂、5 家现代化营业所，位列全省第一。

（七）主营业务、主要产品或服务的基本情况，主营业务收入的主要构成及特征

原始权益人最近一个会计年度主营业务情况如下所示:

表 2-39：原始权益人钱江水利最近一个会计年度主营业务情况

主要业务板块	2025 年度 营业收入（万元）	2025 年度 营业成本（万元）	2025 年度 毛利率（%）	2025 年度 收入占比（%）
水供给及处理业	179,711.42	111,300.36	38.07	73.01
管道安装业务	50,461.06	34,755.64	31.12	20.50
材料和设备销售	9,291.05	5,419.17	41.67	3.78
合同项目	6,675.32	6,675.32	0.00	2.71
合计	**246,138.85**	**158,150.49**	**35.75**	**100.00**

（八）近三年及一期的财务数据及偿债能力分析

原始权益人截至 2023 年 12 月 31 日止 12 个月的合并财务信息均来源于经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计的“天健审（2024）第 1394 号”审计报告，原始权益人截至 2024 年 12 月 31 日止 12 个月、截至 2025 年 12 月 31 日止 12 个月的合并财务信息来源于经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计的“XYZH/2025CDAA4B0145 号”、“XYZH/2026CDAA4B0247 号”审计报告，均为无保留意见。2026 年 1 月 1 日-3 月 31 日的财务报表为未经审计或审阅的财务报表。

表 2-40：原始权益人钱江水利合并资产负债表

单位：万元

资产	2026 年 3 月 31 日	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	61,817.44	70,692.77	178,861.88	53,320.80
应收票据	280.33	154.25	12.04	
应收账款	68,475.62	55,599.58	45,783.42	30,153.10

资产	2026 年 3 月 31 日	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
预付款项	2,117.55	661.49	1,185.47	749.88
应收股利	235.20	235.20	245.00	0.00
应收利息	385.83	368.73	155.70	224.30
其他应收款	4,374.75	5,970.85	2,673.34	2,343.89
存货	51,129.46	44,512.78	54,392.41	60,710.49
合同资产	14,368.46	16,881.20	4,617.25	50.61
其他流动资产	13,254.70	12,948.79	12,683.38	12,485.27
流动资产合计	**216,439.35**	**208,025.65**	**300,609.89**	**160,038.35**
非流动资产:				
其他权益工具投资	12,940.22	12,940.22	12,940.22	12,940.22
长期股权投资	50,076.79	50,475.46	51,408.33	52,879.79
投资性房地产	1,320.69	1,337.09	1,402.70	1,493.75
固定资产	428,485.49	434,538.75	384,295.48	370,243.04
在建工程	12,919.35	11,316.13	38,865.19	25,440.56
使用权资产	720.22	759.54	602.11	370.14
无形资产	218,034.86	220,970.23	229,306.23	131,706.18
长期待摊费用	2,759.32	2,902.25	1,782.86	1,695.70
递延所得税资产	9,601.09	9,432.55	9,400.02	8,528.25
其他非流动资产	4,333.27	4,528.58	432.39	125.95
非流动资产合计	**741,191.29**	**749,200.80**	**730,435.53**	**605,423.58**
资产总计	**957,630.64**	**957,226.45**	**1,031,045.41**	**765,461.93**
流动负债:				
短期借款	98,213.28	92,048.64	149,608.73	60,781.57
应付票据及应付账款	64,342.17	72,773.64	65,500.05	45,218.73
应付票据	592.80	592.80		
应付账款	63,749.37	72,180.84	65,500.05	45,218.73
预收款项	158.30	160.03	98.15	156.07
合同负债	58,247.71	56,984.70	74,223.22	108,107.86
应付职工薪酬	4,212.11	3,187.72	2,577.68	2,358.01
应交税费	7,617.75	9,927.88	9,552.91	8,363.24
应付股利	250.00	940.00	192.06	125.00
其他应付款		14,695.98	14,918.88	12,666.34
一年内到期的非流动负债	40,493.97	33,620.14	52,663.49	14,929.34

资产	2026 年 3 月 31 日	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
其他流动负债	10,196.86	10,092.78	35.85	20,346.60
流动负债合计	**298,895.67**	**294,431.51**	**369,371.03**	**273,052.75**
非流动负债:				
长期借款	192,258.70	195,775.23	201,494.21	75,305.50
应付债券				30,966.15
租赁负债	528.79	527.27	445.62	313.32
长期应付款	2,387.77	7,632.20	8,617.06	10,221.21
预计负债			590.38	79.65
递延所得税负债	2,458.57	2,447.37	2,892.27	2,006.76
递延收益	66,799.91	67,732.40	69,236.97	70,345.28
非流动负债合计	**264,433.74**	**274,114.46**	**283,276.51**	**189,237.86**
负债合计	**563,329.41**	**568,545.98**	**652,647.55**	**462,290.61**
所有者权益:				
股本	56,082.49	56,082.49	56,082.49	35,299.58
资本公积金	150,882.38	150,882.38	150,865.05	115,237.72
其它综合收益	-596.63	-591.02	-861.83	-868.58
专项储备	26.67			
盈余公积金	16,305.27	16,305.27	14,441.76	13,713.17
未分配利润	95,192.91	91,411.36	85,688.26	71,952.46
归属于母公司所有者权益合计	317,893.10	314,090.48	306,215.73	235,334.34
少数股东权益	76,408.12	74,589.99	72,182.13	67,836.99
所有者权益合计	**394,301.22**	**388,680.47**	**378,397.87**	**303,171.32**
负债和所有者权益总计	**957,630.64**	**957,226.45**	**1,031,045.41**	**765,461.93**

表 2-41：原始权益人钱江水利合并利润表

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
一、营业总收入	**51,908.10**	**255,440.31**	**232,202.81**	**222,219.52**
营业收入	51,908.10	255,440.31	232,202.81	222,219.52
二、营业总成本	**44,374.67**	**228,093.14**	**205,225.18**	**199,642.88**
营业成本	30,681.04	165,325.21	145,667.66	151,586.31
税金及附加	1,313.59	6,364.18	2,667.91	2,051.58
销售费用	3,774.38	13,092.25	15,569.31	17,205.08

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
管理费用	6,090.23	32,060.47	28,869.67	23,455.66
研发费用	599.10	3,985.83	4,301.92	1,074.12
财务费用	1,916.33	7,265.20	8,148.71	4,270.13
其中：利息费用	2,052.14	8,271.30	8,741.20	5,050.32
减：利息收入	131.93	1,081.39	842.52	956.25
加：其他收益	1,151.40	7,379.87	6,869.08	5,394.74
投资净收益	-385.57	3,738.97	655.78	6,206.15
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-393.06	1,804.19	249.60	1,167.26
资产减值损失	116.02	-645.37	-237.60	1.91
信用减值损失	-1,450.89	-2,117.10	3,301.27	-87.80
资产处置收益	2.90	-11.74	-28.57	1,239.62
三、营业利润	**6,967.28**	**35,691.79**	**37,537.59**	**35,331.26**
加：营业外收入	52.43	701.38	225.39	737.51
减：营业外支出	54.76	571.14	201.08	77.66
四、利润总额	**6,964.95**	**35,822.03**	**37,561.90**	**35,991.10**
减：所得税	1,365.61	6,790.46	9,000.52	7,789.18
五、净利润	**5,599.34**	**29,031.57**	**28,561.38**	**28,201.92**
六、综合收益总额	**5,593.73**	**29,302.37**	**28,568.13**	**28,204.84**

表 2-42：原始权益人钱江水利合并现金流量表

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
一、经营活动产生的现金流量:				
销售商品、提供劳务收到的现金	46,045.02	228,934.29	239,542.05	188,666.89
收到的税费返还	33.23	749.76	695.72	1,038.42
收到其他与经营活动有关的现金	149.35	10,022.14	11,471.13	12,495.43
经营活动现金流入小计	**46,227.60**	**239,706.19**	**251,708.90**	**202,200.74**
购买商品、接受劳务支付的现金	29,936.77	120,457.70	115,176.19	85,049.48
支付给职工以及为职工支付的现金	8,595.57	46,768.26	42,871.77	35,557.67
支付的各项税费	6,151.26	21,836.47	18,066.83	16,753.83
支付其他与经营活动有关的现金	2,798.12	22,670.84	17,249.10	25,013.44
经营活动现金流出小计	**47,481.73**	**211,733.26**	**193,363.89**	**162,374.41**
经营活动产生的现金流量净额	**-1,254.13**	**27,972.93**	**58,345.01**	**39,826.33**

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
二、投资活动产生的现金流量:				
收回投资收到的现金				102.50
取得投资收益收到的现金		3,463.63	1,030.18	1,594.82
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	37.27	79.34	73.29	1,158.99
收到其他与投资活动有关的现金		4,600.00	263.90	264.12
投资活动现金流入小计	**37.27**	**8,142.96**	**1,367.36**	**3,120.43**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	9,209.02	42,648.20	76,954.48	68,473.52
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			30,313.06	21,453.46
支付其他与投资活动有关的现金			7,292.29	8,240.56
投资活动现金流出小计	**9,209.02**	**42,648.20**	**114,559.84**	**98,167.53**
投资活动产生的现金流量净额	**-9,171.76**	**-34,505.23**	**-113,192.48**	**-95,047.10**
三、筹资活动产生的现金流量:				
吸收投资收到的现金		750.00	57,487.71	1.99
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		750.00	170.00	1.99
取得借款收到的现金	14,608.81	135,536.31	265,278.93	105,685.50
筹资活动现金流入小计	**14,608.81**	**136,286.31**	**322,766.64**	**105,687.48**
偿还债务支付的现金	9,567.74	208,086.26	122,517.81	56,129.64
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,549.98	28,589.95	19,356.07	16,304.41
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	650.00	5,018.54	3,225.15	5,729.94
支付其他与筹资活动有关的现金	293.01	838.53	1,148.31	779.17
筹资活动现金流出小计	**12,410.73**	**237,514.74**	**143,022.19**	**73,213.22**
筹资活动产生的现金流量净额	**2,198.07**	**-101,228.43**	**179,744.45**	**32,474.26**
四、现金及现金等价物净增加额	**-8,227.82**	**-107,760.74**	**124,896.97**	**-22,746.51**
期初现金及现金等价物余额	69,888.95	177,649.69	52,752.71	75,499.22
五、期末现金及现金等价物余额	**61,661.13**	**69,888.95**	**177,649.69**	**52,752.71**

1）资产情况

表 2-43：原始权益人钱江水利资产情况

单位：万元、%

项目	2026 年 3 月 31 日		2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	61,817.44	6.46	70,692.77	7.39	178,861.88	17.35	53,320.80	6.97
应收票据	280.33	0.03	154.25	0.02	12.04	0.00	-	-
应收账款	68,475.62	7.15	55,599.58	5.81	45,783.42	4.44	30,153.10	3.94
预付款项	2,117.55	0.22	661.49	0.07	1,185.47	0.11	749.88	0.10
应收股利	235.2	0.02	235.2	0.02	245	0.02	-	-
应收利息	385.83	0.04	368.73	0.04	155.7	0.02	224.3	0.03
其他应收款	4,374.75	0.46	5,970.85	0.62	2,673.34	0.26	2,343.89	0.31
存货	51,129.46	5.34	44,512.78	4.65	54,392.41	5.28	60,710.49	7.93
合同资产	14,368.46	1.50	16,881.20	1.76	4,617.25	0.45	50.61	0.01
其他流动资产	13,254.70	1.38	12,948.79	1.35	12,683.38	1.23	12,485.27	1.63
流动资产合计	**216,439.35**	**22.60**	**208,025.65**	**21.73**	**300,609.89**	**29.16**	**160,038.35**	**20.91**
其他权益工具投资	12,940.22	1.35	12,940.22	1.35	12,940.22	1.26	12,940.22	1.69
长期股权投资	50,076.79	5.23	50,475.46	5.27	51,408.33	4.99	52,879.79	6.91
投资性房地产	1,320.69	0.14	1,337.09	0.14	1,402.70	0.14	1,493.75	0.20
固定资产	428,485.49	44.74	434,538.75	45.40	384,295.48	37.27	370,243.04	48.37
在建工程	12,919.35	1.35	11,316.13	1.18	38,865.19	3.77	25,440.56	3.32
使用权资产	720.22	0.08	759.54	0.08	602.11	0.06	370.14	0.05
无形资产	218,034.86	22.77	220,970.23	23.08	229,306.23	22.24	131,706.18	17.21
长期待摊费用	2,759.32	0.29	2,902.25	0.30	1,782.86	0.17	1,695.70	0.22
递延所得税资产	9,601.09	1.00	9,432.55	0.99	9,400.02	0.91	8,528.25	1.11
其他非流动资产	4,333.27	0.45	4,528.58	0.47	432.39	0.04	125.95	0.02
非流动资产合计	**741,191.29**	**77.40**	**749,200.80**	**78.27**	**730,435.53**	**70.84**	**605,423.58**	**79.09**
资产总计	**957,630.64**	**100.00**	**957,226.45**	**100.00**	**1,031,045.41**	**100.00**	**765,461.93**	**100.00**

最近三年及一期末，钱江水利资产总计分别为 765,461.93 万元、1,031,045.41 万元、957,226.45 万元和 957,630.64 万元。2024 年末较 2023 年末大幅增长 34.70%，主要系货币资金增长；2025 年末较 2024 年末下降 7.16%，2025 年末资产规模下降主要因流动资产规模大幅缩减，货币资金、存货等项目金额回落所致；2026 年 3 月末资产规模较 2025 年末基本持平，整体保持稳定。

从资产结构看，原始权益人钱江水利各报告期资产结构均以非流动资产为主。

最近三年及一期末，非流动资产分别为 605,423.58 万元、730,435.53 万元、749,200.80 万元和 741,191.29 万元，占总资产比例分别为 79.09%、70.84%、78.27%和 77.40%；流动资产分别为 160,038.35 万元、300,609.89 万元、208,025.65 万元和 216,439.35 万元，占总资产比例分别为 20.91%、29.16%、21.73%和 22.60%，2024 年末流动资产占比显著抬升，后续报告期逐步回落至常态水平。

从构成情况看，流动资产主要包括货币资金、应收账款、存货、其他流动资产。最近三年及一期末，其他应收款余额分别为 2,343.89 万元、2,673.34 万元、5,970.85 万元和 4,374.75 万元，占总资产比例分别为 0.31%、0.26%、0.62%和 0.46%。2025 年末其他应收款大幅增长，占比显著提升；2026 年 3 月末有所回落，整体规模仍高于 2023-2024 年水平。

非流动资产以固定资产、无形资产为核心构成。最近三年及一期末，固定资产余额分别为 370,243.04 万元、384,295.48 万元、434,538.75 万元和 428,485.49 万元，占总资产比例分别为 48.37%、37.27%、45.40%和 44.74%；无形资产余额分别为 131,706.18 万元、229,306.23 万元、220,970.23 万元和 218,034.86 万元，占总资产比例分别为 17.21%、22.24%、23.08%和 22.77%。固定资产与无形资产合计占总资产比例始终维持在 65%以上，是原始权益人钱江水利最核心的资产构成，其中固定资产规模整体呈稳步增长趋势，始终为原始权益人钱江水利第一大资产项目。

2）负债情况

表 2-44：原始权益人钱江水利负债情况

单位：万元、%

项目	2026 年 3 月 31 日		2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	98,213.28	17.43	92,048.64	16.19	149,608.73	22.92	60,781.57	13.15
应付票据	592.80	0.11	592.80	0.10	-	-	-	-
应付账款	63,749.37	11.32	72,180.84	12.70	65,500.05	10.04	45,218.73	9.78
预收款项	158.3	0.03	160.03	0.03	98.15	0.02	156.07	0.03
合同负债	58,247.71	10.34	56,984.70	10.02	74,223.22	11.37	108,107.86	23.39
应付职工薪酬	4,212.11	0.75	3,187.72	0.56	2,577.68	0.39	2,358.01	0.51
应交税费	7,617.75	1.35	9,927.88	1.75	9,552.91	1.46	8,363.24	1.81
应付股利	250.00	0.04	940.00	0.17	192.06	0.03	125.00	0.03

项目	2026 年 3 月 31 日		2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其他应付款	-	-	14,695.98	2.58	14,918.88	2.29	12,666.34	2.74
一年内到期的非流动负债	40,493.97	7.19	33,620.14	5.91	52,663.49	8.07	14,929.34	3.23
其他流动负债	10,196.86	1.81	10,092.78	1.78	35.85	0.01	20,346.60	4.40
流动负债合计	298,895.67	53.06	294,431.51	51.79	369,371.03	56.60	273,052.75	59.07
非流动负债:								
长期借款	192,258.70	34.13	195,775.23	34.43	201,494.21	30.87	75,305.50	16.29
应付债券	-	-	-	-	-	-	30,966.15	6.70
租赁负债	528.79	0.09	527.27	0.09	445.62	0.07	313.32	0.07
长期应付款	2,387.77	0.42	7,632.20	1.34	8,617.06	1.32	10,221.21	2.21
预计负债	-	-	-	-	590.38	0.09	79.65	0.02
递延所得税负债	2,458.57	0.44	2,447.37	0.43	2,892.27	0.44	2,006.76	0.43
递延收益	66,799.91	11.86	67,732.40	11.91	69,236.97	10.61	70,345.28	15.22
非流动负债合计	**264,433.74**	**46.94**	**274,114.46**	**48.21**	**283,276.51**	**43.40**	**189,237.86**	**40.93**
负债合计	**563,329.41**	**100.00**	**568,545.98**	**100.00**	**652,647.55**	**100.00**	**462,290.61**	**100.00**

最近三年及一期末，原始权益人钱江水利负债总额分别为 462,290.61 万元、652,647.55 万元、568,545.98 万元和 563,329.41 万元。2024 年末较 2023 年末大幅增长 41.18%，2025 年末较 2024 年末下降 12.89%，2026 年 3 月末负债规模较 2025 年末基本持平，整体负债规模呈现先大幅扩张、后小幅回落并趋于稳定的态势。

从负债结构看，原始权益人钱江水利各报告期负债结构均以流动负债为主，非流动负债占比整体呈稳步提升趋势。最近三年及一期末，非流动负债分别为 189,237.86 万元、283,276.51 万元、274,114.46 万元和 264,433.74 万元，占负债总额比例分别为 40.93%、43.40%、48.21%和 46.94%；流动负债分别为 273,052.75 万元、369,371.03 万元、294,431.51 万元和 298,895.67 万元，占负债总额比例分别为 59.07%、56.60%、51.79%和 53.06%，2023-2025 年流动负债占比持续回落，2026 年 3 月末略有回升。

从构成情况看，流动负债主要包括短期借款、应付账款、合同负债、一年内到期的非流动负债、其他应付款。最近三年及一期末，其他应付款余额分别为 12,666.34 万元、14,918.88 万元、14,695.98 万元和 0.00 万元，占负债总额比例分别为 2.74%、2.29%、2.58%和 0.00%，2023-2025 年其他应付款规模整体保持稳定，2026

年 3 月末无账面余额；最近三年及一期末，应付账款余额分别为 45,218.73 万元、65,500.05 万元、72,180.84 万元和 63,749.37 万元，占负债总额比例分别为 9.78%、10.04%、12.70%和 11.32%，2023-2025 年应付账款规模持续稳步增长，2026 年 3 月末略有回落；合同负债为原始权益人钱江水利流动负债的核心构成之一，最近三年及一期末余额分别为 108,107.86 万元、74,223.22 万元、56,984.70 万元和 58,247.71 万元，占负债总额比例分别为 23.39%、11.37%、10.02%和 10.34%，2024 年以来规模及占比趋于稳定。

非流动负债主要包括长期借款、递延收益、长期应付款。最近三年及一期末，长期借款余额分别为 75,305.50 万元、201,494.21 万元、195,775.23 万元和 192,258.70 万元，占负债总额比例分别为 16.29%、30.87%、34.43%和 34.13%，2024 年长期借款规模大幅提升，后续报告期保持稳定，始终为原始权益人钱江水利非流动负债最核心构成；递延收益为原始权益人钱江水利非流动负债的第二大构成，最近三年及一期末余额分别为 70,345.28 万元、69,236.97 万元、67,732.40 万元和 66,799.91 万元，占负债总额比例分别为 15.22%、10.61%、11.91%和 11.86%，各期规模及占比均保持稳定。

3）收入利润情况

表 2-45：原始权益人钱江水利收入利润情况

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年	2024 年	2023 年
营业收入（万元）	51,908.10	255,440.31	232,202.81	222,219.52
净利润（万元）	5,599.34	29,031.57	28,561.38	28,201.92
EBITDA（万元）	15,846.23	84,908.04	78,958.39	58,267.81

最近三年及一期，钱江水利营业收入分别为 222,219.52 万元、232,202.81 万元、255,440.31 万元和 51,908.10 万元；2024 年营业收入较 2023 年增长 4.49%，2025 年营业收入较 2024 年增长 10.01%，近三年营收持续稳步增长，经营规模不断扩大。

最近三年及一期，钱江水利净利润分别为 28,201.92 万元、28,561.38 万元、29,031.57 万元和 5,599.34 万元；2024 年净利润较 2023 年增长 1.27%，2025 年净利润较 2024 年增长 1.65%，公司净利润连续三年保持温和增长，2026 年 1-3 月净利润延续较好水平。

最近三年及一期，钱江水利息税折旧摊销前利润（EBITDA）分别为 58,267.81 万元、78,958.39 万元、84,908.04 万元和 15,846.23 万元；2024 年 EBITDA 较 2023 年增长 35.52%，要系钱江水利 2023 年末收购福建公司、东阳钱水、东阳钱江等三家公司所致。2025 年 EBITDA 较 2024 年增长 7.54%，近三年公司 EBITDA 持续较快提升，主营业务现金流创造能力显著增强，盈利基本面支撑更为稳健。

4）现金流量情况

最近三年及一期，原始权益人钱江水利经营活动产生的现金流量净额分别为 39,826.33 万元、58,345.01 万元、27,972.93 万元和-1,254.13 万元。2024 年度较 2023 年度增长 46.50%，经营活动现金流净额显著提升，主要系丽水公司 2022 年收到政府专项债 4 亿元，2023 年退回 1 亿元所致。2025 年度较 2024 年度下降 52.06%，主要系销售商品、提供劳务收到的现金减少及支付给职工、各项税费等经营性支出增加所致；2026 年 1-3 月经营活动现金流净额为-1,254.13 万元，主要系薪酬支出增加所致。经营活动现金流入主要来源于销售商品、提供劳务收到的现金，最近三年及一期分别为 188,666.89 万元、239,542.05 万元、228,934.29 万元和 46,045.02 万元；经营活动现金流出主要为购买商品、接受劳务支付的现金、支付给职工以及为职工支付的现金、各项税费等。

最近三年及一期，原始权益人钱江水利投资活动产生的现金流量净额分别为-95,047.10 万元、-113,192.48 万元、-34,505.23 万元和-9,171.76 万元。2023 年度至 2025 年度公司投资活动持续净流出，主要系公司持续进行固定资产、工程项目等长期资产投入所致。投资活动现金流入主要来自取得投资收益收到的现金、处置长期资产及其他投资相关回款，最近三年及一期分别为 3,120.43 万元、1,367.36 万元、8,142.96 万元和 37.27 万元；投资活动现金流出主要为购建固定资产、无形资产等长期资产以及取得子公司等对外投资支付的现金，最近三年及一期分别为 98,167.53 万元、114,559.84 万元、42,648.20 万元和 9,209.02 万元。

最近三年及一期，原始权益人钱江水利筹资活动产生的现金流量净额分别为 32,474.26 万元、179,744.45 万元、-101,228.43 万元和 2,198.07 万元。2024 年度筹资活动呈大额净流入，主要系当年取得借款收到的现金大幅增加所致；2025 年度筹资活动转为净流出，主要原因是偿还债务支付的现金规模大幅增加；2026 年 1-3 月筹资活动现金净流入 2,198.07 万元，主要为当期新增借款规模超过偿还债务等现金流

出。

（九）资信水平、商业信用、主体评级情况、债务及资本市场公开融资情况

截至 2026 年 3 月 31 日，钱江水利主体信用评级 AA+，最近 2 年内发行的各类债券融资不存在违约或延期支付本息的情况。

（十）最近 3 年是否存在重大违法违规记录，是否存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位并被暂停或者限制进行融资的情形

截至 2026 年 3 月 31 日，原始权益人钱江水利不存在重大违法违规记录，未发生过重大安全生产事故。原始权益人钱江水利已出具《承诺函》，承诺“钱江水利不存在未结清的不良贷款，钱江水利最近三年在投资建设、生产运营、市场监管、金融监管、工商、税务等方面不存在重大违法违规记录，未发生重大安全事故，不存在被纳入重大税收违法案件当事人的情况，不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或其他失信单位并被暂停或者限制融资的情形，在安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用领域不存在失信记录。”

经通过中国证监会网站、应急管理部网站、生态环境部网站、国家金融监督管理总局网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局浙江省税务局网站、国家企业信用信息公示系统、“信用中国”平台、证券期货市场失信记录查询平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统及中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的公开信息渠道检索，截至 2026 年 7 月 30 日，钱江水利未被列入前述网站列明的失信被执行人名单，不存在前述网站所涉领域的失信记录。

（十一）调查结论

根据上述调查，钱江水利为依据《公司法》设立且有效存续的公司；钱江水利拟持有项目公司 9.28%的股权，为项目公司控股股东，且项目公司的股权不存在被质押及被冻结的情形，钱江水利通过项目公司穿透享有不动产资产完全的所有权，不存在重大权属纠纷或者争议；珊溪运营公司信用稳健，控制权稳定，内部控制制度健全，不存在影响持续经营的法律障碍；钱江水利最近 3 年不存在重大违法违规

记录，不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或其他失信单位并被暂停或者限制融资的情形。

六、运营管理机构

（一）运营管理机构基本情况

不动产项目的运营管理机构为浙江珊溪水利水电运营有限责任公司（简称“珊溪运营公司”）。珊溪运营公司基本情况如下：

表 2-46：运营管理机构基本情况

名称：	浙江珊溪水利水电运营有限责任公司
类型：	有限责任公司
法定代表人：	滕玉楠
住所：	浙江省温州市鹿城区滨江街道黎明西路 1 号七层
实收资本：	3.2 亿元人民币
成立日期：	2026 年 7 月 30 日
经营期限：	长期有效
经营范围：	一般项目：水资源管理；酒店管理；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；水利相关咨询服务；物业管理(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)。

1、设立、存续和历史沿革情况

珊溪运营公司由项目公司分立新设，设立、存续和历史沿革情况可参照本尽调报告“第三章 项目公司的法律情况”之“二、历史沿革”。

2、股权结构、控股股东和实际控制人情况

截至 2026 年 7 月 31 日，珊溪运营公司由温州水务、浙财资本、浙江新能、钱江水利分别持有 56.08%、19.28%、15.36%、9.28%的股权。珊溪运营公司的控股股东为温州水务，穿透后的实际控制人为温州市人民政府国有资产监督管理委员会。

3、治理结构

珊溪运营公司治理结构延续项目公司治理结构，详见本尽调报告“第三章 项目公司的法律情况”之“二、历史沿革”。

4、业务模式

珊溪运营公司业务模式为通过向项目公司提供运营管理服务获取运营管理费用，该类运营管理服务的核心为依托运营管理团队成熟的运营管理经验，确保项目公司平稳运营，其提供运营管理服务的对象项目公司的业务模式详见本尽调报告“第五章 不动产项目”之“七、不动产项目经营模式”。

5、财务状况

珊溪运营公司为分立新设公司，暂无财务数据。近三年及一期的财务数据及财务分析可参照本尽调报告“第四章 项目公司的业务及财务情况”之“四、不动产项目的财务状况分析”。

6、资信情况

珊溪运营公司为分立新设公司，资信情况可参照本尽调报告“第三章 项目公司的法律情况”。

（二）运营管理机构与不动产项目相关的业务情况

1、经中国证监会备案情况

本基金拟聘任的运营管理机构珊溪运营公司符合《基金指引》规定的相关条件，依法设立且合法存续，具备丰富的不动产项目运营管理经验，公司治理与财务状况良好。运营管理机构已配备了充足的具有不动产项目运营经验的专业人员，其中具有 5 年以上不动产项目运营经验的专业人员不少于 2 名。待按照《基金法》于中国证监会备案后，珊溪运营公司即可担任本基金的运营管理机构。

2、运营管理资质、同行业不动产项目运营管理经验，以及管理的同类资产历史运营表现

运营管理机构可以在经营范围内为不动产项目提供运营管理服务，符合《基金指引》第 40 条第 1 款第（1）项的规定。

浙江珊溪水利水电运营有限责任公司为分立新设公司，全面承接了不动产项目公司运营管理团队人员。该团队具有二十多年的水电生产、投资、建设、运营和管理经验，建立了标准化管理工具和现代化信息管理平台，有能力持续承担温州市珊溪水利枢纽工程的运营管理服务工作。以下为运营管理团队历年来获得的国家级及省部级部分荣誉:

- 2001 年，浙江省重点建设先进集体
- 2002 年，国家水利系统文明建设工地
- 2003 年，温州市抗旱救灾先进集体
- 2006 年，中华人民共和国国家质量奖优质银奖
- 2006 年，中国电力优质工程奖
- 2006 年，浙江省开发建设项目水土保持示范工程
- 2007 年，温州市抗台救灾先进集体
- 2010 年，温州市“四好”领导班子达标单位
- 2010 年，浙江省重点建设项目档案管理示范项目
- 2011 年，温州市大型水库规范化管理创建单位
- 2012 年，温州市大型水库规范化管理优秀单位
- 2012 年，浙江省水利工程管理单位
- 2013 年，珊溪电厂荣获电力安全生产标准化二级企业
- 2014 年，赵山渡电厂荣获安全生产标准化三级企业
- 2014 年，水利部水利工程管理单位
- 2016 年，温州市文明单位
- 2016 年，温州市百佳诚信企业
- 2016 年，浙江省 G20 杭州峰会安保治安保卫重点单位先进集体
- 2016 年，赵山渡电厂荣获农村水电站安全生产标准化一级单位
- 2017 年，温州市直单位第一批“规范化档案室”
- 2017 年，温州市建设工程“瓯江杯”奖（优质工程）
- 2017 年，浙江省建设工程“钱江杯”奖（优质工程）
- 2018 年，人力资源部荣获省级巾帼文明岗
- 2018 年，温州市首批数字档案室

- 2011-2019，共获得省级青年文明号 1 家，市级青年文明号 4 家，青年安全生产示范岗 7 家，优秀青年突击队 5 家
- 2020 年，省级统调电厂运行考核优秀单位
- 2020 年，浙江省电力行业 2019 年度统计工作先进集体和先进工作者
- 2020 年，国网浙江省电力有限公司电力科学研究院 2019 年度金属技术监督表扬单位
- 2021 年，2020 年度绿色小水电示范电站
- 2021 年，农村水电站安全生产标准化一级单位
- 2021 年，浙江省文明单位
- 2021 年，2020 年浙江省安全文化建设示范企业复审通过
- 2021 年，2020 年度发电厂技术监督劳动竞赛先进集体
- 2021 年，第四届浙江省青工创新创效大赛（青工创新创效项目竞赛）铜奖
- 2021 年，浙江省十大“最美水利工程”
- 2021 年，安全隐患即时抓拍(随手拍)合理化建议活动 100 个“金点子”
- 2023 年，2022 年度“清廉国企”示范点
- 2023 年，2022 年度温州市青年文明号
- 2023 年，“我在窗口写青春”青年携手亚运志愿服务十大优秀项目比选获银奖
- 2024 年，浙江省首届“水情科普达人”大赛三等奖;
- 2024 年，2023 年温州市志愿服务项目大赛铜奖
- 2024 年，2023 年文成县市级优秀“平安单位”
- 2024 年，温州市青年文明号
- 2024 年，（2023 年度公司党委）市国资系统先进基层党组织
- 2024 年，2024 年温州市志愿服务项目大赛铜奖

- 2025 年 12 月，珊溪水库入选全国第四批美丽河湖优秀案例，成为全国饮用水源地保护标杆

3、组织架构情况

珊溪运营公司设置综合办公室、纪检室、人力资源部、党群工作部、财务产权部、发展规划部、安全管理部、综合保障部和工程管理中心等内设（管理）机构，以及珊溪水力集控中心、珊溪水力发电厂、赵山渡水力发电厂、引供水管理中心、市场拓展中心等生产运营机构。各部门职责如下:

（1）综合办公室

三会运作统筹、董监高事务服务、股东关系维护、公文流转管控、机要保密管理、会议与督办管理、公务与接待管理、信息宣传、文秘等。

（2）纪检室

日常纪律管控、违纪问题查处、作风纪律整治、廉政体系搭建、风险排查管控、制度监督执行、常态化廉政教育、廉政文化建设、治理合规管控、法务、信访举报受理等。

（3）人力资源部

人力资源规划与制度建设、人才招聘与配置管理、薪酬福利与社保管理、考核体系搭建、考核组织实施、结果应用与督办、培训发展与人才梯队建设、劳资关系维护等。

（4）党群工作部

党建体系建设、党内组织生活、党员教育管理、党建品牌创建、意识形态管控、党员理论学习组织、统战工作、企业文化、文明创建等。

（5）财务产权部

账务核算管控、财务报表编制、资金统筹管控、日常收付办理、银企对账管理、产权管理与资产管控、预算管理与成本管控、财税管理与合规风控、固定资产管理等。

（6）发展规划部

发展战略制定、规划体系搭建、项目谋划储备、项目前期审批、项目实施管控（限额以上设计变更）、科创体系建设、技术攻关应用、生产技术管理、水工技术管理、知识产权管理、行业研究与政策对接、内控评价与提质增效、合同管理等。

（7）安全管理部

安全体系建设与制度管控、安全生产监督与隐患排查、安全培训教育与宣传引导、应急管理与事故处置、环保与职业健康管理等。

（8）综合保障部

限额下物资采购与仓储管理、办公与后勤保障服务、物业设施运维、生产现场与应急保障、安保等。

（9）工程管理中心

落实招投标法规制度、搭建合规招标流程、牵头工程、物资、服务等项目全流程招标、物资采购、政策处理、项目的全周期建设管理工作、施工管控、竣工验收、移交现场管理、代建项目等。

（10）珊溪水力集控中心

统筹防汛防台抗旱、电力市场营销，原水调度、设备运维、发电供水、信息化建设等。

（11）珊溪水力发电厂

珊溪电厂厂区、坝区及库区现场管理，执行调度指令、开展发电生产与设备维保，落实安全防汛职责等。

（12）赵山渡水力发电厂

赵山渡电厂厂区、坝区及库区现场管理，执行调度指令、开展发电生产与设备维保，落实安全防汛职责等。

（13）引供水管理中心

引水渠系常态化巡检排查、隐患处置与运维养护输水调度配合、应急预案执行、防汛抗旱值守、跨部门协同联动、政策处理、现场后勤保障；渠系设施维修、机电设备运维、技改升级与项目实施、工况数据汇总、应急抢修与防汛保障等。

（14）市场拓展中心

瓶装水、渔业等市场调研、业务拓展、项目运营、客户维护、营收管控全流程工作、供水营销等等。

上述机构设置未来可能根据内部管理需求实际微调。

4、为管理不动产项目配备的主要负责人员情况

珊溪运营公司运营管理团队主要管理人员保持稳定且具有丰富的实际操作经验，已配备了充足的具有不动产项目运营经验的专业人员，其中具有 5 年以上不动产项目运营经验的专业人员不少于 2 名。多数管理人员及员工均具备五年以上综合水利设施运营管理经验，覆盖综合水利设施的运营、财务及工程等多个领域，共有高级职称 41 人、中级职称 78 人，主要运营管理人员的情况如下:

（1）领导班子履历

①滕玉楠，1972 年 8 月出生，大学学历，工程硕士学位，教授级高级工程师。1998 年 8 月参加工作，历任温州珊溪水利枢纽工程建设总指挥部设备处副处长、温州市珊溪水利枢纽管理局水资源与工程技术处副处长、珊溪公司技术工程部副主任，珊溪公司副总经理、总工程师、总经理、党委副书记，温州市瓯江引水发展有限公司党支部书记、总经理等职务。2026 年 4 月任珊溪公司党委书记、董事长。先后获得“第三批全省国有企业“五个一”人才工程人才之杰出创新创业人才”、温州市“最美温州人 最美国企人”等荣誉。

②鄢仁成，男，1976 年 9 月出生，大学学历，工程硕士学位，高级工程师。1999 年 7 月参加工作，同年进入珊溪公司，历任珊溪水力发电厂党支部书记、副厂长、珊溪公司党委委员、副总经理、总工程师。2022 年 6 月任珊溪公司党委副书记、总经理。专注于水利水电工程领域，先后获得温州公用集团先进党务工作者、先进党员、温州市“创建国家环保模范城市工作先进个人”等荣誉。

③李祥普，男，1976年10月出生，大学学历，工学学士，高级工程师。1998年8月参加工作，同年进入珊溪公司，历任生产调度中心主任兼机关党支部书记、珊溪公司党委委员、副总经理。2024 年 9 月任珊溪公司党委副书记、副总经理、总工程师。深耕水文与水资源相关专业领域，先后获得温州公用集团先进个人、优秀共产

党员等荣誉，牵头项目获2021年第四届浙江省青工创新创效大赛铜奖。

④张萍萍，女，1979年4月出生，大学学历，管理学学士，高级会计师。2002年6月参加工作，2022年5月进入珊溪公司，历任温州市排水公司财务管理处处长、温州公用集团财务部副经理、规划发展部副经理。2022年5月任珊溪公司党委委员、副总经理兼任工会主席。先后获得温州市龙湾区建设局系统先进工作者、温州水务集团先进个人、温州公用集团先进个人、优秀共产党员等荣誉。

⑤陈建宇，男，1977年6月出生，大学学历，高级工程师。1999年7月参加工作，同年进入珊溪公司，历任珊溪公司珊溪电厂厂长、党支部书记、温州公用集团企管安全部副经理。2022年6月任珊溪公司党委委员、副总经理。在水利水电运营管理领域经验丰富，先后获得温州市国资系统优秀党务工作者、温州公用集团先进个人、优秀共产党员、优秀党务工作者等荣誉。

（2）部门负责人履历

⑥谢珏，男，1981年3月出生，大学学历，工程硕士学位，高级工程师。2003年7月参加工作，同年进入珊溪公司，历任珊溪公司安全管理部副经理、考绩办副主任、董事会秘书办公室主任。2025年6月任综合办公室主任。在多个岗位积累了丰富工作经验，先后获得温州公用集团优秀员工、安全先进个人、珊溪公司先进个人等荣誉。

⑦周珏，男，1973年10月出生，大学学历，经济师。1990年12月参加工作，1996年8月进入珊溪公司，2023年12月任珊溪公司监察审计室主任，2024年7月兼任珊溪公司行政第一党支部书记。具有丰富的监察审计工作经验，先后获得温州公用集团优秀员工、党风廉政工作先进个人、克难攻坚先进个人等荣誉。

⑧刘保红，女，1975年7月出生，大学学历，工学学士，高级经济师。1999年7月参加工作，同年进入珊溪公司，2011年9月任珊溪公司人力资源处副处长、2017年10月任珊溪公司人力资源部经理。长期从事人力资源管理相关工作，经验丰富，先后获得温州公用集团人力资源管理先进个人、珊溪公司先进个人、优秀党员等荣誉。

⑨郑龙泽，男，1977年4月出生，大学学历，助理会计师。1996年7月参加工作，同年进入珊溪公司，历任珊溪公司综合保障中心副经理、人力资源部(党群工作

部)副经理。2024 年 7 月任党群工作部经理。熟悉财务管理及企业党建管理工作，先后获得公司先进个人、温州公用集团“最美公用人”等荣誉。

⑩陈梅，女，1974 年 10 月出生，大学学历，会计师。1997 年 8 月参加工作，2016 年 11 月进入珊溪公司，曾任温州市自来水营业分公司综合办公室主任。2016 年 11 月任珊溪公司财务部经理。精通会计专业领域，具有丰富的财务管理经验，先后获得温州公用集团财务管理工作先进个人、温州公用集团工会积极分子等荣誉。

⑪方广文，男，1977 年 1 月出生，大学学历，高级工程师。2001 年 10 月参加工作，同年进入珊溪公司，历任珊溪公司赵山渡引水管理处水工科科长，珊溪公司引水管理处副主任、发展规划部副经理。2022 年 1 月任发展规划部经理。长期投身水利水电相关规划与管理工作，先后获得温州公用集团优秀共产党员、珊溪公司优秀共产党员等荣誉。

⑫吴军，男，1976 年 7 月出生，大学学历，高级工程师。1995 年 8 月参加工作，2002 年 6 月进入珊溪公司，历任珊溪公司珊溪水力发电厂运行科科长、副厂长。2024 年 7 月任安全管理中心经理。熟悉发电运行、技术及安全管理工作，先后获得温州市电力行业“双十佳安全操作能手”、公司先进个人、温州公用集团优秀共产党员等荣誉。

⑬郑福全，男，1972 年 6 月出生，大学学历，高级经济师。1992 年 11 月参加工作，1996 年 10 月进入珊溪公司，历任珊溪公司赵山渡电厂综合科科长、综合保障中心副经理兼任飞云公司经理。2025 年 6 月任综合保障中心经理。熟悉综合管理相关工作，先后获得温州公用集团优秀党务工作者、珊溪公司优秀共产党员等荣誉。

⑭金鹏程，男，1977 年 7 月出生，大学学历，工程硕士学位，高级工程师。2000 年 11 月参加工作，同年进入珊溪公司，历任珊溪公司赵山渡水力发电厂运行科副科长、设备科科长、珊溪公司工程管理中心副经理。2024 年 7 月任工程管理中心经理。专注于电厂运维及工程管理工作，获得温州公用集团工程管理工作先进个人、优秀共产党员等荣誉。

⑮周白逋，男，1974 年 10 月出生，大学学历，工学学士，高级工程师。1998 年 7 月参加工作，同年进入珊溪公司，历任珊溪公司珊溪水力发电厂水工科副科长、副厂长、珊溪公司安全管理部经理兼机关党支部书记。2023 年 2 月任珊溪水力集控

中心经理、党支部书记。在水工安全管理及水力集控领域经验丰富，获得珊溪公司先进个人等荣誉。

⑯毛小平，男，1970 年 10 月出生，大学学历，高级工程师。1992 年 12 月参加工作，2001 年 9 月进入珊溪公司，历任珊溪公司珊溪水力发电厂水工科科长、珊溪水力发电厂副厂长。2021 年 5 月任珊溪水力发电厂厂长、党支部书记。熟悉水工建筑物安全监测维护以及水电厂管理工作，先后获得温州公用集团优秀共产党员、优秀员工等荣誉。

⑰富旭平，男，1971 年 10 月出生，大学学历，高级工程师。1995 年 10 月参加工作，2001 年 6 月进入珊溪公司，历任赵山渡水力发电厂运行科科长、赵山渡水力发电厂副厂长。2024 年 7 月任赵山渡水力发电厂厂长、党支部书记，在水力发电运行与管理领域工作多年，获得公司先进个人等荣誉。

⑱徐海峰，男，1971 年 12 月出生，大学学历，助理工程师。1988 年 7 月参加工作，2002 年 6 月进入珊溪公司，历任珊溪公司赵山渡引水管理处资源科科长、引水管理处副处长、桐浦基建办主任、安全生产处处长。2017 年 8 月任引水管理处主任、党支部书记。长期从事引水管理相关工作，经验丰富，先后获得温州公用集团优秀党员、先进个人等荣誉。

⑲陈元国，男，1977 年 2 月出生，大学学历，工学学士，高级工程师。1999 年 7 月参加工作，同年进入珊溪公司，历任珊溪水力发电厂运行科副科长、总工程师、珊溪水力发电厂副厂长、珊溪水力集控中心副经理。在水利水电运行管理领域深耕多年，先后获得浙江省电力系统优秀值长、温州市电力行业双十佳安全操作能手等荣誉。

⑳林莉，女，1985 年 11 月出生，大学学历，馆员。2008 年 12 月参加工作，2012 年 12 月进入珊溪公司，历任珊溪公司机关部室副主管、主管、董事会秘书办公室（考绩办）副主任。2025 年 10 月任董事会秘书办公室（考绩办）副主任（主持工作）。工作经验丰富，先后获得温州公用集团优秀员工、珊溪公司先进个人等荣誉。

上述人员设置未来可能根据内部管理需求实际微调。

5、不动产项目运营管理业务制度和流程、运营管理安排

（1）运营管理相关制度及流程

珊溪运营公司运营管理团队通过多年的珊溪水利枢纽工程项目运营管理业务实践，已建立了完善的内部分工与内控制度，集中优势资源禀赋，赋能项目运营管理，为不动产项目的稳定运营提供了体系保障。

珊溪运营公司在业务管理、财务管理、档案管理、招标采购、合同管理、印章证照管理、信息管理、关联交易等方面制定了权责分明和监督有效的内部管理制度体系。

（2）运营管理安排

基金管理人、运营管理机构与项目公司已就本基金签订了《运营管理服务协议》，并在协议中明确约定基金管理人委托运营管理机构为不动产项目提供运营管理服务的具体安排。

6、项目资金收支和风险管控安排

运营管理机构作为独立核算的法人主体，已建立完善的资金管理体系，确保资金独立运作，不与项目公司账务混同。在资金收支方面，严格执行珊溪运营公司各项资金管理制度，所有收支均纳入独立账套核算，符合企业会计准则要求。支出审批遵循内部控制流程，确保资金使用规范、透明、可控。整体资金管理兼顾独立性、合规性与效率，确保与项目公司自有资金独立。

7、运营管理机构的利益冲突及风险防范

运营管理机构的利益冲突及风险防范措施，详见详见本尽调报告之“第四章 不动产项目的业务及财务情况”之“三、利益冲突及关联交易”。

（三）调查结论

珊溪运营公司为合法存续的有限责任公司，珊溪运营公司具有丰富的不动产项目运营管理经验，并已配备充足的具有不动产项目运营经验的专业人员，其中具有5年以上不动产项目运营经验的专业人员不少于2名；珊溪运营公司已根据其章程的规定设置了相关公司组织机构，公司治理结构健全；珊溪运营公司不存在影响持续经营的重大法律障碍，珊溪运营公司最近 3 年内不存在重大违法、违规或不诚信记录或被纳入重大税收违法案件当事人的情况，不存在被纳入被执行人或失信被执行人名单的情况。

珊溪运营公司作为基金和不动产项目的运营管理机构，根据运营管理服务协议的约定为基金及不动产项目提供运营管理服务。根据运营管理机构的说明，在作为运营管理机构期间，其可能持续为竞品项目提供运营管理服务，因此可能与基金所投资的不动产项目存在业务竞争关系，运营管理机构已采取相应的措施避免可能出现的上述利益冲突。

珊溪运营公司在以上所述方面具备《公募 REITs 指引》第四十条第一款及《审核关注事项（试行）》第八条规定的担任不动产基金和不动产项目的运营管理机构的资质和权限。

七、基金托管人及计划托管人

基金托管人为中国农业银行股份有限公司（以下简称“农业银行”或“基金托管人”）、计划托管人中国农业银行股份有限公司温州鹿城支行（以下简称“农行温州鹿城支行”或“计划托管人”）。

（一）基本情况

名称：中国农业银行股份有限公司

住所：北京市东城区建国门内大街 69 号

办公地址：北京市西城区复兴门内大街 28 号凯晨世贸中心东座

法定代表人：谷澍

成立日期：2009 年 1 月 15 日

批准设立机关和批准设立文号：中国银监会银监复[2009]13 号

基金托管资格批文及文号：中国证监会证监基字[1998]23 号

注册资本：34,998,303.4 万元人民币

存续期间：持续经营

联系电话：010-66060069

传真：010-68121816

联系人：任航

经营范围：吸收公众存款；发放短期、中期、长期贷款；办理国内外结算；办理票据承兑与贴现；发行金融债券；代理发行、代理兑付、承销政府债券；买卖政府债券、金融债券；从事同业拆借；买卖、代理买卖外汇；结汇、售汇；从事银行卡业务；提供信用证服务及担保；代理收付款项；提供保管箱服务；代理资金清算；各类汇兑业务；代理政策性银行、外国政府和国际金融机构贷款业务；贷款承诺；组织或参加银团贷款；外汇存款；外汇贷款；外汇汇款；外汇借款；发行、代理发行、买卖或代理买卖股票以外的外币有价证券；外汇票据承兑和贴现；自营、代客外汇买卖；外币兑换；外汇担保；资信调查、咨询、见证业务；企业、个人财务顾问服务；证券公司客户交易结算资金存管业务；证券投资基金托管业务；企业年金托管业务；产业投资基金托管业务；合格境外机构投资者境内证券投资托管业务；代理开放式基金业务；电话银行、手机银行、网上银行业务；金融衍生产品交易业务；经国务院银行业监督管理机构等监管部门批准的其他业务；保险兼业代理业务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

（二）发展概况

中国农业银行最初成立于1951年，1979年2月再次恢复成立后，成为在农村经济领域占主导地位的国有专业银行，是新中国设立的第一家国有商业银行。1994年中国农业发展银行从中国农业银行分设，1996年农村信用社与农行脱离行政隶属关系，中国农业银行开始向国有独资商业银行转变。经国务院批准，中国农业银行整体改制为中国农业银行股份有限公司并于2009年1月15日依法成立，中国农业银行股份有限公司承继原中国农业银行全部资产、负债、业务、机构网点和员工。目前，中国农业银行网点遍布中国城乡，成为国内网点最多、业务辐射范围最广，服务领域最广，服务对象最多，业务功能齐全的大型国有商业银行之一。

2010年，中国农业银行以全球最大IPO资金募集规模，顺利实现A+H股公开上市，是一家联通城乡、覆盖全国、辐射全球的大型公众持股银行。中国农业银行是中国主要的综合性金融服务提供商之一，向广大客户提供各种公司银行和零售银行产品和服务，同时开展金融市场业务及资产管理业务，业务范围还涵盖投资银行、基金管理、金融租赁、人寿保险等领域。其主要股东有中央汇金投资有限责任公司，

持股 40.14%；中华人民共和国财政部，持股 35.29%；香港中央结算（代理人）有限公司，持股 8.73%；全国社会保障基金理事会，持股 6.72%。

中国农业银行是国内首批开展托管业务的商业银行。1998 年 6 月，经中国证券监督管理委员会和中国人民银行批准，中国农业银行获得证券投资基金托管业务资格。经过二十余年的发展，中国农业银行已经成为国内托管业务品种体系最为完善的商业银行之一，托管规模与服务能力在国内托管行中均名列前茅，在业内树立起一定的产品设计和业务开发知名度。中国农业银行提供的托管服务内容主要包括账户开立、资产保管、资金清算、会计核算、资产估值、投资监督、绩效评估、信息披露等内容，中国农业银行还可以根据客户需求提供个性化托管服务，包括：报告报表定制、多层级核算架构、多维度套账设置、头寸预测、现金管理、咨询报告、新业务联合研发、新产品联合测试、定期述职、上门培训等。中国农业银行托管业务品种齐全，服务范围涵盖了证券投资基金、基金管理公司特定客户资产管理计划、保险资产、企业年金、职业年金、养老保障管理产品、合格境外机构投资者（QFII）、合格境内机构投资者（QDII）、券商资产管理产品、信托计划、银行理财产品、股权投资基金、产业基金、私募基金、慈善基金、交易及专项资金等各类托管业务。中国农业银行托管业务的营运主要采取“总行集中营运”模式。为有效推动托管营运集约化、规模化，提升托管服务的专业化和创新性，中国农业银行于 2017 年启动营运集中化改革，在总行托管业务部设立营运一部及营运二部，编制共 325 人，对全行的托管业务实行集中营运管理，提升营运效率，降低营运风险。

中国农业银行作为本基金的托管人，系合法设立且有效存续的股份有限公司，不存在《公司法》等相关法律、法规、规范性文件及其公司章程规定的应当终止的情形。中国农业银行符合《证券投资基金法》《公开募集证券投资基金运作管理办法》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》规定的担任基金托管人的相关条件和要求。

1. 财务业绩

截至 2026 年 3 月 31 日，中国农业银行实现营业收入 2,062.55 亿元，同比增长 10.49%；实现净利润 755.80 亿元，同比增增长 4.8%。其中：实现利息净收入 1,511.96 亿元，同比增加 106.19 亿元；实现手续费及佣金净收入 302.08 亿元，同比增加 21.99 亿元。

2. 资产负债

截至 2026 年 3 月 31 日，总资产 510,293.31 亿元，比上年末增加 22,446.57 亿元，增长 4.60%。发放贷款和垫款总额 284,826.04 亿元，比上年末增加 13,477.70 亿元，增长 4.97%。发放贷款和垫款总额（不含应计利息）按业务类型划分，公司类贷款 167,252.00 亿元，个人贷款 96,717.01 亿元，票据贴现 16,312.84 亿元，境外及其他贷款 3,959.33 亿元。金融投资 171,450.17 亿元，比上年末增加 8,237.02 亿元，增长 5.05%。

总负债 477,261.28 亿元，比上年末增加 21,848.25 亿元，增长 4.80%。吸收存款 345,174.55 亿元，比上年末增加 18,675.08 亿元，增长 5.72%。吸收存款（不含应计利息）按期限结构划分，定期存款 198,420.12 亿元，活期存款 133,446.00 亿元，其他存款 8,894.26 亿元；按业务类型划分，公司存款 112,091.51 亿元，个人存款 219,774.61 亿元，其他存款 8,894.26 亿元.

股东权益 33,032.03 亿元，比上年末增加 598.32 亿元，增长 1.84%。其中普通股股本 3,499.83 亿元，其他权益工具 4,700.00 亿元，资本公积 1,734.26 亿元，盈余公积 3,309.43 亿元，一般风险准备 5,703.41 亿元，其他综合收益 585.45 亿元，未分配利润 13,433.51 亿元。

3. 资产质量

截至 2026 年 3 月 31 日，不良贷款余额 3,553.86 亿元，比上年末增加 119.30 亿元；不良贷款率 1.25%，比上年末下降 0.02 个百分点。拨备覆盖率 292.55%，与上年末持平。

近年来，中国农业银行坚持稳中求进工作总基调，业务经营持续向好，在服务“三农”和实体经济中发挥国家队、主力军作用。自 2014 年起，金融稳定理事会连续十二年将中国农业银行纳入全球系统重要性银行名单。以一级资本计，中国农业银行位列全球银行第 3 位。截至本年度报告发布之日，中国农业银行标准普尔长/短期发行人信用评级为 A/A-1，穆迪长/短期银行存款评级为 A1/P-1，惠誉长/短期发行人违约评级为 A/F1+。

（三）主要人员情况

截至2025年8月末，中国农业银行托管业务部员工人数为305人，平均年龄35岁，硕士及以上学历人员191人，占比63%，具有高级职称的专家80名。服务团队成员专业水平高、业务素质好、服务能力强，高级管理层均有20年以上金融从业经验和高级技术职称，精通国内外证券市场的运作。

托管业务部主要人员简介如下:

蔡崎峰，托管业务部主要负责人，曾任中国农业银行托管业务部风险管理处副处长、托管业务部/养老金管理中心市场营销处副处长、托管业务部/养老金管理中心市场营销部总经理，农银理财有限责任公司党委委员、纪委书记，农银理财有限责任公司党委委员、副总裁。具有22年金融从业经历。

吴健奕，托管业务部副巡视员，曾任中国农业银行托管业务部运行处副处长，技术保障处处长，具有33年金融从业经历。

林葛，托管业务部副总裁，曾任中国农业银行托管业务部/养老金管理中心（二级部）内控监管处副处长，综合管理部副处长、专家、处长，托管业务部客户四部、客户三部总经理（处长），托管业务部高级专家兼客户三部总经理（处长），具有26年金融从业经历。

陈振华，托管业务部副总裁，曾任中国农业银行托管业务部证券投资基金托管处副处长，境外资产托管处副处长，境外资产托管处、客户三部、客户二部处长，具有24年金融从业经历。

常佳，托管业务部副总裁，曾任中国农业银行机构业务部非银行金融机构处、寿险业务处、同业业务管理处、机构业务三处副处长，部队客户处、财政社保处处长，机构业务部高级专家兼财政社保处处长，具有25年金融从业经历。

王洪滨，托管业务部高级专家，曾任中国农业银行托管业务部/养老金管理中心（二级部）账户管理处副处长，托管业务部委托资产托管处副处长、处长，业务管理部总经理（处长），具有32年金融从业经历。

李亚红，托管业务部高级专家，曾任中国农业银行托管业务部营运一部、客户三部副总经理（副处长），客户三部、营运一部兼营运二部、客户三部、客户一部总经理（处长），具有20年金融从业经历。

（四）基金托管业务经营情况

在托管业务层面，中国农业银行是首家沪港通基金托管行，首家获得新三板结算资格的托管行，首家实现“QDII 和沪港通”双通道投资港股，首批 FOF 养老目标基金、科创板战略配售基金、科创板 ETF 基金的托管行，是市场最大规模产业基金的托管行和国际货币基金组织在中国的唯一托管行。此外，中国农业银行积极响应监管要求，深度参与央行、交易及登记机构主导的银行间债券市场多级托管结算模式、创业板注册制改革、DVP 制度改革、信用保护合约等多项创新业务，成为服务资本市场发展的行业标杆。中国农业银行是业内首批支持沪港通、新三板、CDR、科创板等创新业务的托管行。同时也是国内第一家推出客户端+ERP 直连系统的托管银行，实现指令全流程线上管理，首次将托管服务延伸至投资管理人。中国农业银行也是首批实现与中央结算公司、中国结算公司、上清所及外汇交易中心等机构直连的托管银行。中国农业银行凭借优质的托管服务先后荣获美国《环球金融》“中国地区最佳托管银行奖”、《证券时报》“资产托管银行天玑奖”、“养老金融服务银行天玑奖”，香港《财资》“最佳公募基金托管行”、“最佳 QDII 托管行”、中债登“优秀托管机构奖”等多项殊荣。同时，近年来中国农业银行不断完善智能托管平台，推进风险预警、绩效评估、智能报表、数据中台等智能托管的功能建设；成功托管公募基金行业首批科创板基金、首批创业板定期开放基金；在委托人组织的各类托管行服务质量评选中表现优异，连续多年被中国人寿、新华保险等机构评为托管行第一名。截至 2026 年 3 月 31 日，中国农,业银行托管资产规模 193,907.09 亿元，较上年末增长 3.50%。

（五）不动产领域资管产品托管经验

中国农业银行是业内最早开展基础设施资管领域托管业务的托管机构之一，具有丰富的基础设施资管领域托管经验。中国农业银行先后参与市场上多笔基础设施领域资管产品的托管，包括农银穗银-金风科技风电收费权益绿色支持专项计划、兴光燃气天然气供气合同“债权 1 号”、“债权 2 号”资产支持专项计划、中投证券中民-科瑞物业信托受益权资产支持专项计划、开源-北京地铁票款收费权 1 号绿色资产支持专项计划、渤海汇金-黄岩城建保障房、宁波碧海供水有限公司供水收费收益权资产支持专项计划、苏源热电电力收费收益权资产支持专项计划、农银建投华山景区专项计划、招商创融-招商蛇口供应链 5 期资产支持专项计划、重庆水投供水收费收

益权 2019 年资产支持专项计划、平安信托-新苏环保产业集团有限公司 2019 年第一期绿色资产支持票据、中交投资基金管理（北京）有限公司 2020 年度第一期凤雏大桥定向资产支持票据、安信证券-四川发展国润环境绵竹供排水一体化 PPP 项目资产支持专项计划、中国中铁 2024 年高速公路基础设施投资资产支持专项计划、九永高速持有型不动产支持专项计划等多个具有代表性产品，积累了丰富的基础设施领域托管服务经验。截至 2025 年 12 月 31 日，中国农业银行资产支持证券累计托管规模突破千亿，并成功托管“华夏中国交建高速公路 REIT”、“工银瑞信河北高速集团高速公路 REIT”、“华夏特变电工新能源 REIT”、“华夏大悦城购物中心 REIT”、“中金亦庄产业园 REIT”、“华夏中核清洁能源公募 REIT”等公募 REITs 项目。

（五）内部控制制度

1、托管业务管理制度介绍

中国农业银行托管业务部制定了《交易与专项资金托管业务管理办法》、《证券公司资产管理计划托管业务管理办法》、《托管业务清算管理系统操作规程》等一系列规章制度，从资产托管业务操作流程、会计核算、岗位管理、档案管理、保密管理和信息管理等方面，保证资产托管业务科学化、制度化、规范化运作。主要业务管理办法清单如下:

中国农业银行托管业务制度表

管理办法与规定		
1	交易与专项资金托管业务操作规程	农银规章〔2014〕23 号
2	跨境资产托管业务管理办法	农银规章〔2018〕202 号
3	资产管理机构服务业务操作规程	农银规章〔2021〕140 号
4	保险资产托管业务管理办法	农银规章〔2021〕69 号
5	交易与专项资金托管业务管理办法	农银规章〔2021〕79 号
6	职业年金基金托管业务管理办法	农银规章〔2022〕126 号
7	企业年金基金托管业务管理办法	农银规章〔2022〕127 号
8	资产管理机构服务业务管理办法	农银规章〔2022〕129 号
9	私募证券投资基金托管业务管理办法	农银规章〔2022〕171 号
10	跨境资产托管服务操作规程	农银规章〔2022〕19 号
11	托管业务部门尽职监督工作实施细则	农银规章〔2022〕236 号
12	理财产品托管业务管理办法	农银规章〔2022〕76 号

管理办法与规定		
13	证券期货经营机构资产管理计划托管业务管理办法	农银规章〔2023〕139 号
14	信托计划保管业务管理办法	农银规章〔2023〕212 号
15	公开募集证券投资基金托管业务管理办法	农银规章〔2024〕148 号
16	托管业务尽职调查操作规程	农银规章〔2024〕28 号
17	私募股权基金托管业务管理办法	农银规章〔2024〕38 号
18	托管业务投资监督操作规程	农银规章〔2024〕42 号
19	托管营运操作规程	农银规章〔2024〕43 号
20	托管业务风险管理办法	农银规章〔2024〕77 号

2、托管业务内部控制体系介绍

（1）内部控制目标

严格遵守国家有关托管业务的法律法规、行业监管规章和行内有关管理规定，守法经营、规范运作、严格监察，确保业务的稳健运行，保证基金财产的安全完整，确保有关信息的真实、准确、完整、及时，保护基金份额持有人的合法权益。

（2）内部控制组织结构

风险管理委员会总体负责中国农业银行的风险管理与内部控制工作，对托管业务风险管理和内部控制工作进行监督和评价。托管业务部专门设置了风险管理处，配备了专职内控监督人员负责托管业务的内控监督工作，独立行使监督稽核职权。

（3）内部控制制度及措施

中国农业银行托管业务部具备系统、完善的制度控制体系，建立了管理制度、控制制度、岗位职责、业务操作流程，可以保证托管业务的规范操作和顺利进行；业务人员具备从业资格；业务管理实行严格的复核、审核、检查制度，授权工作实行集中控制，业务印章按规程保管、存放、使用，账户资料严格保管，制约机制严格有效；业务操作区专门设置，封闭管理，实施音像监控；业务信息由专职信息披露人负责，防止泄密；业务实现自动化操作，防止人为事故的发生，技术系统完整、独立。

（六）基金托管人对基金管理人运作基金进行监督的方法和程序

根据《中华人民共和国证券投资基金法》《公开募集证券投资基金运作管理办法》等有关法律法规的规定及基金合同、托管协议的约定，对基金投资范围、投资比例、投资组合等情况的合法性、合规性进行监督和核查。

在为基金投资运作所提供的基金清算和核算服务环节中，基金托管人对基金管理人发送的投资指令、基金管理人对各基金费用的提取与支付情况进行检查监督，对违反法律法规、基金合同的指令拒绝执行，并立即通知基金管理人。

基金托管人如发现基金管理人依据交易程序已经生效的投资指令违反法律、行政法规和其他有关规定，或者违反基金合同约定，及时以书面形式通知基金管理人进行整改，整改的时限应符合法律法规及基金合同允许的调整期限。基金管理人收到通知后应及时核对确认并以书面形式向基金托管人发出回函并改正。基金管理人对基金托管人通知的违规事项未能在限期内纠正的，基金托管人应报告中国证监会。

（七）调查结论

根据上述调查，基金托管人与计划托管人为同一人，拟由农业银行担任。农业银行具有证券投资基金托管资格，符合《公开募集证券投资基金运作管理办法》第六条、《基金指引》第六条及《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》第六条规定的担任基金托管人/计划托管人的资质及权限。

第三章 项目公司的法律情况

一、基本信息

根据浙江珊溪水利水电开发有限责任公司（以下简称“项目公司”）持有的《营业执照》及国家企业信用信息公示系统的公示信息，项目公司的基本情况如下：

表 3-1：项目公司基本信息

项目公司名称	法定代表人	成立日期	注册资本	注册地址	经营范围
浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	滕玉楠	1996-01-15	118,561 万元	浙江省温州市国贸大厦 7-10 楼	经营管理珊溪水利枢纽工程；新能源项目的开发管理；旅游景点的开发、服务；物业管理；水利水电技术咨询、培训；纯净水制作、销售；水产养殖、销售；建筑材料、水利水电设备的销售。（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）

经核查项目公司的《营业执照》及公司章程，并经查询国家企业信用信息公示系统，截至本尽调报告出具之日，项目公司由原始权益人温州水务、浙财资本、浙江新能、钱江水利分别持有 56.08%、19.28%、15.36%、9.28%的股权，且项目公司股权上不存在质押或冻结情况。

二、历史沿革

1、设立

1995 年 11 月 20 日，浙江省人民政府作出《关于组建浙江珊溪经济发展有限责任公司的批复》（浙政发〔1995〕212 号），同意组建“浙江珊溪经济发展有限责任公司”，作为建设、经营、管理珊溪水利枢纽工程的业主。公司注册资本为 1 亿元人民币。其中，温州大江南发展有限责任公司出资 5098 万元，占 50.98%；浙江省水利水电建设投资公司出资 1753 万元，占 17.53%；浙江省财务开发公司出资 1753 万元，占 17.53%；浙江省电力开发公司出资 1396 万元，占 13.96%。

2、重大股权变动

（1）2002 年 9 月第一次增资

2002 年 9 月，浙江珊溪经济发展有限责任公司（以下简称“珊溪公司”）增加注册资本 9149.25 万元，变更后的注册资本为人民币 118,561.00 万元。变更后股东仍然

为温州大江南发展有限责任公司、浙江省水利水电投资集团有限公司[1]、浙江省财务开发公司、浙江省电力开发公司。截至2002年9月30日，珊溪公司注册资本均实缴到位。

（2）2005年股权置换

2005年4月14日，浙江省国资委下发《关于解决钱江水利开发股份有限公司上市遗留问题的批复》（浙国资法产[2005]57号），同意浙江省水利水电投资集团有限公司（以下简称"浙江水投"）以持有的珊溪公司9.28%的股份（1.10亿元）置换钱江水利开发股份有限公司（简称"钱江水利"）应收账款（9,560.00万元），差额部分由钱江水利以现金返还。

2005年5月19日，钱江水利与浙江水投签订《资产置换协议》，钱江水利以其拥有的债权共计9,557.22万元，与浙江水投所持珊溪公司9.28%的股权进行置换。置换资产之间的差价，由钱江水利开发股份有限公司以现金形式向浙江省水利水电投资集团有限公司补足。

2005年8月12日，珊溪公司召开股东会会议并作出决议，同意浙江水投持有的珊溪公司股权转让给钱江水利，资本金总额为11,000.00万元，占出资比例9.28%。

（3）2011年9月第一次股权划转

2010年6月13日，浙江省能源集团有限公司下发《关于浙江省电力开发有限公司持有的浙江浙能华光潭水力发电有限公司等四家公司的股权划转的批复》（浙能资[2010]247号），同意将珊溪公司15.36%股权，以2009年12月31日为基准日，按照账面投资成本无偿划转至浙江水投。

2010年，浙江省电力开发公司与浙江水投签订《国有产权无偿划转协议》，划转标的为浙江省电力开发公司持有珊溪公司 15.36%股权及其所对应的一切权益和责任。

2010年6月4日，珊溪发展召开股东会会议并作出决议，同意浙江省电力开发有限公司[2]持有的珊溪发展15.36%的股权划转至浙江水投。同日，全体股东签订经修订后的《公司章程》。

[1] 2001年6月14日，浙江省人民政府下发《浙江省人民政府关于组建浙江省水利水电投资集团有限公司的通知》（浙政发[2001]37号），以浙江省水利水电建设投资总公司为主体，组建浙江省水利水电投资集团有限公司。

[2] 2009年12月31日，"浙江省电力开发公司"名称变更为"浙江省电力开发有限公司"。

（4）2012 年 12 月第二次股权划转

2010 年 12 月 13 日，温州市国资委下发《关于温州大江南发展有限公司等企业国有产权无偿划转的通知》（温国资委[2010]280 号），以 2009 年 12 月 31 日为基准日，将温州大江南发展有限公司 100.00%股权及相关权益整体无偿划转给温州市公用事业投资集团有限公司（以下简称“温州公用集团”）。

2011 年 4 月 6 日，珊溪公司召开股东会会议并作出决议，同意温州大江南发展有限公司持有的珊溪发展 56.08%股权划转至温州公用集团。同日，全体股东签署了修订后的《公司章程》。

2011 年 8 月 3 日，温州公用集团与温州大江南发展有限公司签订《吸收合并协议》，温州公用集团吸收温州大江南发展有限公司，吸收后温州大江南发展有限公司注销。

（5）2018 年 11 月浙江珊溪经济发展有限责任公司整体变更为浙江珊溪水利水电开发股份有限公司

2018 年 7 月 25 日，珊溪公司召开 2018 年第一次临时股东会会议，审议通过了《关于浙江珊溪经济发展有限责任公司整体变更为浙江珊溪水利水电开发有限责任公司的议案》等议案，决定将珊溪发展整体变更为股份有限公司。

2018 年 11 月 13 日，珊溪公司召开 2018 年第二次临时股东会会议，审议通过了《关于确认股份有限公司名称的议案》、《关于有限公司变更为股份有限公司确定审计评估结果的议案》、《关于有限公司整体变更设立股份有限公司方案决定的议案》，对审计和评估结果进行了确认，并同意以大信会计师事务所审计的珊溪发展截至 2018 年 7 月 31 日止的账面净资产值中的人民币 1,185,610,000.00 元，按股东出资比例分配并折合为变更后的股份有限公司的注册资本，为 1,185,610,000.00 元，每股 1 元，净资产余额的人民币 339,831,770.02 元列入股份有限公司的资本公积。

2018 年 11 月 15 日，温州公用集团、浙江省财务开发公司、浙江水投、钱江水利作为发起人共同签署了《发起人协议》。

2018 年 12 月 12 日，公司召开创立大会暨第一次股东大会会议，审议通过了《关于浙江珊溪经济发展有限责任公司依法整体变更为浙江珊溪水利水电开发有限责任公司及各发起人出资情况的报告》、《关于确认、批准浙江珊溪经济发展有限责任

公司的权利义务及为筹建浙江珊溪水利水电开发有限责任公司签署的一切有关文件、协议等均为浙江珊溪水利水电开发有限责任公司所承继的议案》《浙江珊溪水利水电开发有限责任公司章程》等议案。

（6）2022 年 9 月股权划转

2022 年 9 月 28 日，珊溪公司召开 2021 年度股东大会，因公司股东变更，审议通过《关于修订<浙江溪水利水电开发股份有限公司章程>的议案》。

根据修订后的公司章程第二十条，浙江省财务开发有限责任公司公司股份转让给浙江浙财资本管理有限公司。

（7）2023 年 9 月股权划转

2023 年 2 月 17 日，温州市人民政府国有资产监督管理委员会作出《温州市国资委关于温州市水务集团有限公司整合重组方案的批复》(温国资委〔2023〕18 号)，同意温州公用将持有的珊溪公司 56.08%股权无偿划入水务集团。

2023 年 9 月 7 日，珊溪公司召开 2022 年度股东大会，审议通过关于关于温州公用事业发展集团有限公司持有公司股权无偿划入温州市水务集团有限公司的议案。

（8）2026 年 6 月增资、改制

2026 年 4 月 29 日，珊溪公司召开 2026 年第三次临时股东会，审议通过关于浙江珊溪水利水电开发股份有限公司改制及《浙江珊溪水利水电开发有限责任公司章程》的议案，确认公司整体变更为有限责任公司的审计和评估基准日为 2026 年 3 月 31 日，公司资产、负债、业务、人员等全部由改制后的新公司承继。

改制分两阶段实施，第一阶段为有限责任公司制改制，公司从股份有限公司变更为有限责任公司；第二阶段为新增注册资本，由新公司以资本公积金 3.20 亿元转增注册资本。本次改制及转增完成后，珊溪公司注册资本增加至 150,561 万元。

（9）2026 年 6 月分立

2026 年 6 月 5 日，珊溪公司召开 2026 年第三次临时股东会，审议通过《关于<浙江珊溪水利水电开发有限责任公司分立方案>的议案》《关于通过<浙江珊溪水利水电开发有限责任公司分立协议>的议案》，同意公司以 2026 年 3 月 31 日为分立基准日，按照存续分立（派生分立）方式进行分立，分立后存续公司名称为浙江珊溪

水利水电开发有限责任公司，注册资本为 118,561 万元、新设公司浙江珊溪水利水电运营有限公司，注册资本为 32,000 万元，本次分立不改变分立前公司股东股权结构。与珊溪水利枢纽工程项目有关的业务及其对应的资产、负债和人员保留在存续公司；前述以外的其他资产、业务、负债、人员分立至新设公司。原公司之分支机构（浙江珊溪水利水电开发股份有限公司珊溪分公司）由存续公司所有；原公司所持浙江泰顺抽水蓄能有限公司 15%股权、瑞安市高湖水电有限公司 51.1429%股权分立至新设公司，即珊溪运营公司。本次分立完成后，珊溪公司注册资本变更为 118,561 万元。

珊溪公司、珊溪运营公司已分别于 2026 年 7 月 31 日、2026 年 7 月 30 日取得新的营业执照。

根据项目公司提供资料并经核查，除上述披露情况外，项目公司自设立以来未发生其他合并、分立、增资、减资、不动产项目收购或出售的情况。

3、重组进展

为满足不动产基金发行需要，根据项目公司股东会决议、项目公司与各原始权益人签署的《浙江珊溪水利水电开发有限责任公司分立协议》及相关交易文件，项目公司以 2026 年 3 月 31 日为基准日进行存续分立，珊溪公司为存续公司、新设珊溪运营公司，具体情况详见本尽调报告“第三章 项目公司的法律情况”之“二、历史沿革”之 “2、重大股权变动” 之“（9）2026 年 6 月分立”。截至本尽调报告出具之日，珊溪公司已完成分立，与珊溪水利枢纽工程项目有关的业务及其对应的资产、负债和人员保留在存续公司，前述以外的其他资产、业务、负债、人员分立至新设公司；原公司之分支机构（浙江珊溪水利水电开发股份有限公司珊溪分公司）由存续公司所有；原公司所持浙江泰顺抽水蓄能有限公司 15%股权、瑞安市高湖水电有限公司 51.1429%股权分立至新设公司，即珊溪运营公司。2026 年 7 月 30 日，珊溪运营公司取得营业执照，2026 年 7 月 31 日，珊溪公司取得分立后的营业执照。

三、项目公司治理结构与组织架构

根据项目公司现行有效的公司章程，项目公司的治理结构为：公司设股东会，股东会是公司的权力机构，依法行使下列职权:

①决定公司的经营方针和投资计划;

②选举和更换非由职工代表担任的董事、外部董事，决定有关董事、外部董事

的报酬事项;

③审议批准董事会的报告;

④审议批准董事会审计委员会报告;

⑤审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案;

⑥审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案;

⑦对公司增加或者减少注册资本作出决议;

⑧对发行公司债券作出决议;

⑨对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议;

⑩修改公司章程;

⑪对公司聘用、解聘会计师事务所作出决议;

⑫审议批准第二十五条规定的担保事项;

⑬审议公司在一年内购买、出售重大资产超过公司最近一期经审计总资产 30%的事项;

⑭审议批准变更募集资金用途事项;

⑮审议股权激励计划;

⑯审议法律、行政法规、部门规章或本章程规定应当由股东会决定的其他事项。

项目公司设董事会，对股东会负责。董事会由 7 名董事组成，任期届满，经股东委派可以连任。公司董事会行使下列职权:

①负责召集股东会，并向股东会报告工作;

②执行股东会的决议;

③决定公司的经营计划和投资方案;

④制订公司的年度财务预算方案、决算方案;

⑤制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案;

⑥制订公司增加或者减少注册资本、发行公司债券或其他证券及上市方案;

⑦拟订公司重大收购或者合并、分立和解散及变更公司形式的方案;

⑧在股东会授权范围内，决定公司对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易等事项;

⑨决定公司内部管理机构的设置;

⑩聘任或者解聘公司总经理、董事会秘书；根据总经理的提名，聘任或者解聘公司副总经理、财务总监等高级管理人员，决定公司高管报酬事项和奖惩事项;

⑪制订公司的基本管理制度;

⑫制订本章程的修改方案;

⑬向股东会提请聘请或更换为公司审计的会计师事务所;

⑭听取公司总经理和其他高级管理人员的工作汇报并检查总经理工作;

⑮决定审计委员会组成人员;

⑯国家法律、法规或本章程规定，以及股东会授予的其他职权。

项目公司设总经理一名，设副总经理若干名，由董事会聘任或者解聘。

项目公司不设监事会和监事，相关职权由董事会审计委员会行使。

项目公司设立有浙江珊溪水利水电开发股份有限公司珊溪分公司共 1 个分公司，该分公司的设立系部分税款缴纳的属地化管理要求，分公司无实质经营业务。基金成立后拟保留该分公司，相关人员（如有）由基金管理人委派。

四、财务会计制度和财务管理制度

项目公司在财务上规范运作、独立运行，设立了独立的财务部门，配备了独立的财务人员，建立了独立的会计核算体系，独立进行财务决策，具有规范的财务会计制度。

五、资产独立性和财务独立性

珊溪水利资产权属清晰，且由项目公司控制和占用，资产不存在被原始权益人及其关联方控制和占用的情况，具备资产独立性。

经核查，项目公司已独立开立银行账户，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户的情况，项目公司依法独立进行纳税申报和履行缴纳税款义务，并按照企业会计准则的规定编制财务报表并定期进行财务报表的审计。

在公募 REITs 发行后，项目公司设财务负责人一名，由基金管理人指定人员担任。项目公司所有收支均纳入独立账套核算，不存在与其他企业共用银行账户、资金混同的情况，具备财务独立性。

六、是否合法且完全持有不动产的所有权或者经营权利

项目公司合法且完全持有不动产所有权的情况参见本尽调报告“第五章 不动产项目”之“二、不动产项目合规性”部分。

七、资信情况

截至2026年3月31日，项目公司近3年不存在重大违法违规记录，未发生过重大安全生产事故。关于自身运营情况项目公司已出具《承诺函》，承诺“项目公司不存在未结清的不良贷款，项目公司最近三年在投资建设、生产运营、市场监管、金融监管、工商、税务等方面不存在重大违法违规记录，未发生重大安全事故，不存在被纳入重大税收违法案件当事人的情况，不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或其他失信单位并被暂停或者限制融资的情形，在安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用领域不存在失信记录。”

经通过中国证监会网站、应急管理部网站、生态环境部网站、国家金融监督管理总局网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局浙江省税务局网站、国家企业信用信息公示系统、“信用中国”平台、证券期货市场失信记录查询平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统及中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的公开信息渠道检索，截至2026年7月30日，浙江珊溪水利水电开发有限责任公司未被列入前述网站列明的失信被执行人名单，不存在前述网站所涉领域的失信记录。

八、项目公司的运营管理安排

本基金首次发售后，本基金将通过持有不动产资产支持证券和项目公司等特殊目的载体获得不动产项目完全所有权或经营权利，并拥有特殊目的载体及不动产项目完全的控制权和处置权。本基金运作过程中，基金管理人将按照法律法规规定和基金合同约定主动履行不动产项目运营管理职责，同时，基金管理人拟委托浙江珊溪水利水电运营有限责任公司作为运营管理机构负责珊溪水利枢纽工程项目的部分运营管理职责，基金管理人依法应当承担的责任不因委托而免除。

不动产基金设立后，项目公司在满足业务实际需求的前提下，按照精简、高效原则配置人员，不设董事会，设 1 名董事，公司法定代表人由该董事担任。项目公司法定代表人、董事、监事、财务负责人，均由基金管理人指定人员担任。运营管理机构为不动产基金配备专业的 REITs 运营管理团队，该团队主要管理人员均为项目公司原运营管理负责人员，具备项目全周期运营管理经验，将继续负责不动产项

目的日常运营与管理，保障项目运营的连续性与稳定性。本基金设立前后，项目公司的运营模式不发生实质变化，满足不动产项目和不动产基金的正常运作需要。

九、调查结论

经核查，项目公司设立程序和历史沿革符合法律法规及其他有关规定，依法设立并合法存续，合法持有不动产项目资产；项目公司股东人数、住所、出资比例符合法律法规及其他有关规定；项目公司股东合法拥有出资资产的产权，资产权属清晰、不存在纠纷或潜在纠纷；不存在抵押、质押等权利限制；项目公司形成了财务机制，符合《中华人民共和国会计法》《企业会计准则》等要求；项目公司会计管理在重大方面具有完整性、合理性及有效性，项目公司以自己的名义在银行开户且独立纳税，项目公司符合财务独立性要求；项目公司章程符合《公司法》及中国证监会的有关规定；项目公司不存在重大违法、违规或不诚信行为；项目公司不存在被认定为失信被执行人、受到过行政处罚以及相应的整改的情况；项目公司不存在被纳入重大税收违法案件当事人的情况；项目公司经营合法合规性、商业信用情况良好。

第四章 项目公司的业务及财务情况

一、不动产项目的行业情况及竞争状况

项目公司属于原水供应和水力发电行业。根据国家统计局发布的《国民经济行业分类》（GB/T4754-2017），项目公司经济活动属于“电力、热力、燃气及水生产和供应业”（D）下属的“水的生产和供应业”（D46）和“电力、热力生产和供应业”（D44）行业。

（一）行业及竞争情况

1、原水供应行业及竞争情况

（1）原水供应行业主要法律法规

1）原水供应行业主管部门和监管体制

目前我国原水供应行业涉及的监管部门主要为国家发改委和地方发改委、水利部、自然资源部、生态环境部和住房和城乡建设部。

上述各部门的具体职能及职责如下:

国家发改委和地方发改委: 发改委负责组织起草有关价格和收费法规草案和政策；组织拟订少数由国家管理的重要商品和服务价格、重要收费政策，调整中央政府管理的商品和服务价格、收费标准；组织重点行业、重要农产品、重要商品和服务的成本调查，按规定承担政府定价项目成本监审。

水利部和地方水利局: 负责保障水资源的合理开发利用。拟订水利战略规划和政策，起草有关法律法规草案，制定部门规章；负责生活、生产经营和生态环境用水的统筹和保障；按规定制定水利工程建设有关制度并组织实施；指导水资源保护工作；指导水利设施、水域及其岸线的管理、保护与综合利用；指导水利工程移民管理工作。

自然资源部: 履行全民所有土地、矿产、森林、草原、湿地、水、海洋等自然资源资产所有者职责和所有国土空间用途管制职责。依法管理水文地质勘查和评价工作。监督管理地下水过量开采及引发的地面沉降等地质问题等。

生态环境部: 会同有关部门编制并监督实施重点区域、流域、海域、饮用水水

源地生态环境规划和水功能区划，组织拟订生态环境标准，制定生态环境基准和技术规范。负责环境污染防治的监督管理。会同有关部门监督管理饮用水水源地生态环境保护工作，组织指导城乡生态环境综合整治工作。

住房和城乡建设部：拟订城市建设和市政公用事业的发展战略、中长期规划、改革措施、规章；指导城市供水、节水、燃气、热力、市政设施、园林、市容环境治理、城建监察等工作；指导城镇污水处理设施和管网配套建设。

2）原水供应行业协会

浙江省城市水业协会：由浙江省境内的城市供水、排水污水处理企业、节水管理机构和相关的企事业单位或个人自愿参加组成的行业性非营利性的社会组织。组织宣传和贯彻国家关于城市供水的法规和政策、标准，指导会员致力于治理水环境、强化城镇污水处理、深化城市净水处理、节能降耗、减排等工作。

温州市水业协会：保障供水安全，建立和健全水质检测和信息公布制度，帮扶当地水厂的创建工作等。

3）原水供应行业相关政策法规

表 4-1：原水供应行业相关政策法规

政策名称	主管部门或发布部门	相关内容
《水法规建设规划（2020—2025 年）》	水利部	坚持问题导向和目标导向，着眼立法布局和体系构建的系统性、完整性、科学性和均衡性，围绕综合与监督、水旱灾害防御、水资源管理、河湖管理、水生态保护、水工程管理等六大领域，确定水法规制定、修改、废止、解释重点任务共计 60 件，按 2020—2022 年和 2023—2025 年两个阶段实施。
《关于水资源费征收标准有关问题的通知》	国家发改委、财政部、水利部	明确水资源费征收标准制定原则；规范水资源费标准分类；合理确定水资源费征收标准调整目标；严格控制地下水过量开采；支持农业生产和农民生活合理取用水；鼓励水资源回收利用；合理

		制定水力发电用水征收标准；对超计划或者超定额取水制定惩罚性政策。
关于印发《水权交易管理暂行办法》的通知	水利部	对区域水权交易、取水权交易、灌溉用水户水权交易等事项做出了规定。
《国家水网建设规划纲要》	国务院	到 2025 年，建设一批国家水网骨干工程，国家骨干网建设加快推进，省市县水网有序实施，着力补齐水资源配置、城乡供水、防洪排涝、水生态保护、水网智能化等短板和薄弱环节。
《国务院关于印发扎实稳住经济一揽子政策措施的通知》	国务院	清理规范城镇供水供电供气供暖等行业收费，取消不合理收费，规范政府定价和经营者价格收费行为，对保留的收费项目实行清单制管理。
《乡村建设行动实施方案》	国务院	实施规模化供水工程建设和小型供水工程标准化改造，更新改造一批老旧供水工程和管网。有条件地区可由城镇管网向周边村庄延伸供水，因地制宜推进供水入户，同步推进消防取水设施建设。按照“补偿成本、公平负担”的原则，健全农村集中供水工程合理水价形成机制。
《扩大内需战略规划纲要（2022－2035 年）》	国务院	推进供水、灌溉、水源工程建设，加强供水区域间联合调度。有条件的地区可将城镇周边的村庄纳入城镇供水体系。

（2）原水供应行业发展情况、供求状况、竞争格局和未来变化趋势

1）原水供应行业发展情况

原水，通常指自然界中未经人工净化处理的天然水源，主要包括地下水和地表水（如河流、湖泊、水库等），是供水系统的源头，也是供水水源或水处理厂开展净化作业的初始对象。原水开发（供应）属于水利基础设施行业中蓄水调水领域的重要组成部分，处于水务产业链的最上游环节。从行业特征来看，原水行业兼具强公益性、重资产性、自然垄断性及安全等级高四大核心属性。

强公益性：原水行业以保证居民生活用水、工业生产和城市建设用水等需求为导向。并且水资源通常由政府管控，企业运营需服从公共利益目标，市场化程度相对较低。

重资产性：核心资产包括水库、大坝、输水管线、泵站、闸站等大型水利工程，具有投资规模大、建设周期长、资产折旧年限久等特点，资金沉淀效应显著。大型水库投资动辄数十亿元，长距离输水管道每公里投资超千万元；原水项目回报周期普遍较长，对企业资金实力、融资能力要求较高。

自然垄断性：原水供应依赖区域基础设施网络，具有天然区域性垄断特征。地方政府通常优先支持本地国企运营原水业务，外来企业进入壁垒高。同时原水输送成本高、跨区域调配难度大，市场整体呈现“小而散”的格局。

安全等级高：原水直接关系城乡居民饮水安全与城市正常运行。原水企业需要应对水源污染、极端天气、设备故障等各类风险，搭建水源地保护、水质监测、应急处置等全流程风险防控体系，保障供水稳定、水质达标。

2）原水供应行业供求状况

中国水资源以地表水为主，总量丰富。水资源由地表水资源量和地下水资源量两部分组成。其中地表水亦称“陆地水”，是人类生活用水的重要来源之一，也是各国水资源的主要组成部分。根据水利部发布的《2025 年中国水资源公报》，全国水资源总量为 27,229.3 亿立方米，比多年平均值偏少 1.4%，比 2024 年减少 12.5%。其中地表水资源量为 26,034.0 亿立方米，地下水资源量为 8,105.6 亿立方米，地下水与地表水资源不重复量为 1,195.3 亿立方米，地表水在我国地表水资源量占据主导地位。

我国水资源分布与人口和区域经济分布不匹配，广大北方和部分沿海地区水资源严重不足；其中宁夏、甘肃、陕西等西北地区以及河南、山东、山西、河北等中部地区水资源量极为匮乏，人均水资源量不足 1,000 立方米。

我国各地域的缺水情况又可以分为水量型缺水及水质型缺水两类。水量型缺水是指由于自然降水少、蒸发量大、河流径流量小或地下水补给不足，导致一个地区可利用的淡水资源总量不足以满足其需要。我国有近 400 个城市存在水量型缺水问题，特别是在北方和西部的一些地区，如黄河流域、淮河流域、海河流域等。水质

型缺水则是指在水资源总量充足的情况下，由于水体受到污染，导致可用作饮用水或符合特定用途的优质水资源量减少。这种现象常见于经济较发达、工业化和城市化水平较高的地区，如长江三角洲、珠江三角洲等。

2022 年 2 月，生态环境部印发《关于开展汛期污染强度分析推动解决突出水环境问题的通知》，要求各地从实际出发，以汛期水质劣于Ⅴ类河流断面、劣于Ⅲ类饮用水水源地断面等为重点，因地制宜开展汛期污染强度监测分析。同时，鼓励各地探索将汛期污染强度纳入流域横向生态保护补偿机制，有效推动上下游协同治理。

总体来看，我国水资源以地表水为主，水资源总量丰富，但人均短缺且区域分布不均；地表水质污染有所减轻，但水资源分布不均匀和水质问题仍是关系国计民生的重要课题。国家颁布治理监管措施和水安全保障规划，促进国家水资源保障能力提升。

根据《2025 年全国水利发展统计公报》数据，截至 2025 年末全国已建成各类水库 85,108 座，水库总库容 5,624 亿立方米，其中，大型水库 470 座，总库容 4,197 亿立方米，水利部门管理的 387 座，电力及其他部门管理的 83 座。

根据《2024 年城乡建设统计年鉴》，2024 年，中国城市用水人口达 5.64 亿人，城市供水能力达 3.44 亿立方米/日，供水管道长度达 119.85 万公里，供水总量达 704.88 亿立方米，供水普及率达 99.57%；中国县城用水人口达 1.50 亿人，县城供水能力达 0.72 亿立方米/日，供水管道长度达 32.64 万公里，供水总量达 134.98 亿立方米，供水普及率达 98.96%；中国镇用水人口达 1.65 亿人，供水管道长度达 62.11 万公里，供水总量达 151.52 亿立方米；中国乡用水人口达 0.16 亿人，供水管道长度达 13.61 万公里，供水总量达 12.03 亿立方米。

尽管城市人口增长和用水普及率近年来的整体提升带动了用水需求的增加，但我国城市供水总量一直保持着低速增长，主要得益于节水工作的开展，用水效率的提高在很大程度上抵消了用水需求增加的压力。

此外，中央在提高水资源安全和加强水资源节约集约利用等方面陆续出台了一系列政策和规划文件。2022 年 1 月，国家发改委和水利部共同印发了《“十四五”水安全保障规划》，该规划提出坚持“节水优先、空间均衡、系统治理、两手发力”的治水思路，为提升水资源优化配置、提高水资源集约安全利用水平指明了方向。

2023 年 9 月，国家发展改革委等部门发布《国家发展改革委等部门关于进一步加强水资源节约集约利用的意见》，到 2030 年，节水制度体系、市场调节机制和技术支撑能力不断增强，用水效率和效益进一步提高。

总体来看，目前我国水务行业处于相对成熟阶段，全国用水总量持续增加，用水效率进一步提升，用水结构不断优化。在国家节水政策支持下，水务行业提质增效降低漏损率以及推行智慧水务，将进一步提高用水效率和效益。

水利工程供水价格是指供水经营者通过水利工程设施供应的原水价格。近年来，党中央、国务院对完善水利工程水价形成机制、深化水利工程供水价格改革提出了明确要求，要求充分发挥市场和政府的作用，善用价格杠杆调节供求，促进节约用水，同时吸引更多资本参与水利工程建设运营。

2022 年 12 月，国家发展改革委和水利部修订印发《水利工程供水价格管理办法》和《水利工程供水定价成本监审办法》（以下简称“两个办法”），完善水利工程供水价格形成机制。两个办法已于 2023 年 4 月 1 日起施行，适用于中国境内制定和调整中央直属及跨省（自治区、直辖市）重大水利工程供水价格的行为。各省（自治区、直辖市）价格主管部门可以参照本办法，对本省（自治区、直辖市）骨干水利工程供水价格进行管理，或商水行政主管部门参照本办法并结合本地实际情况，制定本省（自治区、直辖市）水利工程供水价格管理办法。

两个办法明确，水利工程供水价格制定实行“准许成本加合理收益”的方法，同时考虑水利工程供水的行业特性，建立健全激励约束并重、与水利投融资体制机制改革相适应的价格监管机制，充分发挥价格杠杆作用，促进水资源优化配置和节约集约利用，促进水利工程良性运行，着力鼓励和引导社会资本参与水利工程建设和运营。

《水利工程供水价格管理办法》主要明确了定价原则、定价方法、准许收入的确定、定调价程序等。《水利工程供水定价成本监审办法》主要明确了定价成本构成、定价成本核定、定价成本的归集和分摊、供水有效资产的核定等，并对主要参数取值作出具体规定。

3）原水供应行业竞争格局

我国原水供应市场长期由地方国有水务集团、地方水利国企主导，主要负责区域内水库、输水管道、泵站等设施的投资、建设与运营，整体呈现“区域割据、本地垄断”的态势。

伴随水务市场化改革，全国性水务企业逐步通过并购、PPP、股权合作等方式布局原水领域，行业市场化程度稳步提升。目前行业主要分为水利投资平台、独立原水公司、水务集团内部原水子公司、政企合作项目公司四大运营主体。行业主流发展模式转向“一体设计、一体运营”，打造从水源保护、原水调度、供水服务到污水处理的完整水资源闭环体系。

原水供应行业已经形成了较高的行业竞争壁垒，包括准入壁垒、资金壁垒和建设周期壁垒。

①准入壁垒：由于原水供应为市政公用行业，关系到国计民生和生态环境安全，各地政府对行业投资主体、设立标准、建设规划、设施标准、运行规则、收费标准、安全标准、环保标准等方面均进行严格的审查和资质监管。如《取水许可管理办法》就通过一系列严格的条款规定，只有取得取水许可证的单位方可进行流域水资源开发。因此，行业的新进入者面临较高的政策壁垒。

②资金壁垒：原水供应行业属于资本密集型行业。该行业投资主要集中于水库建设、引水工程建设等市政基础设施，投资金额巨大，如珊溪水利枢纽工程总投资约 35 亿。同时，由于该行业属于市政公用行业，企业产品的定价均受到政策管制，造成该类投资的回收期较长。因此，行业的新进入者面临较高的资金壁垒。

③建设周期壁垒：水利工程因为涉及环节多，周期较长，一般情况下需要经历四个阶段：首先是流域规划阶段；其次是前期工作阶段，包括项目建议书、可行性研究、初步设计；再次是工程实施阶段，包括施工图设计、施工准备阶段、建设实施阶段；最后是竣工投产阶段，包括生产准备、竣工验收交付使用、工程后评估等。由于建设周期较长，资本投入后需要经历较长时间才能逐步产生效益，从而构成了行业的时间壁垒。

4）原水供应行业未来变化趋势

①行业规模仍将扩大：我国供水行业处于相对成熟阶段，仍有较大发展空间，

市场化程度和行业集中度不高。随着我国城镇化以及供水行业市场化不断推进，部分民营企业凭借高效的管理机制以及市场化运作能力，逐渐成为我国水务市场的参与者之一。而多元化的参与主体使得国内水务市场竞争日益激烈，优秀的地方水务公司可以充分利用资本市场，通过跨区域的兼并、整合，输出先进的技术、管理与服务，实现自身快速发展并带动行业进步。根据全国水资源综合规划（2010-2030）预测，2030 年全国多年平均需水量为 7,192 亿立方米，较基准年（基准年需水量根据 2006-2008 年经济社会的实际发展状况、工农业生产规模等，采用现状节水水平和用水效率的工业、农业和生活合理的用水定额，根据不同的降水情况，确定的不同频率的需水量）需水量增加 804 亿立方米，年均增长率为 0.5%。其中生活需水量（含城镇公共需水）到 2030 年达到 1,021 亿立方米。工业需水到 2030 年达到 1,718 亿立方米，未来水资源需求将有一定增长。

②供水新政提升资产回报稳定性：《城镇供水价格管理办法》和《城镇供水定价成本监审办法》自 2021 年 10 月 1 日起施行，按照“准许成本加合理收益”的方法核定用水价格。梳理 22 个省会城市（未考虑台湾省台北市），5 个自治区首府、4 个直辖市，合计 31 个城市，可以发现近 3 年调价 8 个，占比 26%，3-5 年内调价 12 个，占比 39%，5-10 年间调价 7 个，占比 23%，10 年内未调价 4 个，占比 13%。终端供水价格存在调价空间，叠加《水利工程供水价格管理办法》对原水定价原则、定价方法、定调价程序等的明确规定，提升了原水类水利工程资产的回报稳定性。

（3）原水供应行业的周期性、区域性或者季节性特征

原水供应从周期性来看属于弱周期行业，行业发展程度主要与经济增长水平、人口数量及城市化进程等因素高度相关。从区域性来看，由于水资源的天然地域特性，我国的水电站主要分布在水能资源丰富的河流区域内，具有较为明显的区域性特征。从季节性来看，原水供应需优先保证居民用水安全，因此各季度波动幅度不大，主要取决于不同季节居民对生活用水需求量，每季度略有波动，但整体来看并无明显季节性变化。

（4）原水供应行业的经营模式及其主要风险

原水供应行业是将水资源向下游自来水厂进行销售获取利润，其原水来源主要依靠大自然生态系统，天然依赖自然降雨、台风等自然因素。下游通过自来水厂销

售至终端客户，终端客户主要为城市居民、企业用水等，两者相互依赖和共存。

行业发展的主要风险包括:

行业利润水平受多因素波动影响：影响原水供应行业利润水平的主要因素是水价。

生态环境保护的挑战：生态环境保护是综合水利设施项目面临的根本性挑战。水源地和上游生态环境恶化会给水源水质带来难以逆转的伤害，而建设大坝也会对河流自然水文情势和水生、陆生生态系统造成长期甚至永久性改变。随着中国生态文明建设战略高度提升和严格环保法规实施，综合水利设施项目环境影响评价越来越严苛，生态保护和环境修复投资在项目总成本中占比持续攀升，对项目经济可行性构成挑战。

2、水力发电行业及竞争情况

（1）水力发电行业主要法律法规

1）水力发电行业主管部门和监管体制

目前我国水力发电行业涉及的监管部门主要为国家发改委和地方发改委、水利部、自然资源部、生态环境部和国家能源局。

国家发改委和地方发改委：主要负责制定电力行业的中长期发展战略规划，研究和制定重大政策，按权限对重大水电站建设项目进行审批、核准。

水利部和地方水利局：负责保障水资源的合理开发利用。拟订水利战略规划和政策，起草有关法律法规草案，制定部门规章。

自然资源部：负责自然资源的合理开发和应用，自然资源资产有偿使用工作，负责组织实施耕地保护制度，对水电项目占地是否符合规划、管理、保护与合理运用等相关规定进行审批等。

生态环境部：负责水电项目等重大环境问题的统筹协调和监督管理。负责对水电项目进行环境影响评价，对建设项目环境影响评价报告审批、建设过程中环保“三同时”工作监管和阶段及竣工环保验收。

国家能源局：监管电力市场运行，规范电力市场秩序，监督检查有关电价，拟

订各项电力辅助服务价格，研究提出电力普遍服务政策的建议并监督实施，负责电力行政执法。组织拟订电力运行安全、电力建设工程施工安全、工程质量安全监督管理办法的政策措施并监督实施，承担电力安全生产监督管理、可靠性管理和电力应急工作，负责水电站大坝的安全监督管理，依法组织或参与电力生产安全事故调查处理。

2）水力发电行业协会

浙江省电力行业协会：参与拟定地方性电力行业规约、技术标准和技术政策，推动电力行业贯彻国家有关电力行业的法律、法规及电力行业标准的实施，监督会员执行行规行约，建立行业自律机制、维护行业秩序。参与研究浙江省内电力行业发展规划、电力产业政策和技术经济政策，接受政府主管部门或企业委托，参与行业内的重大投资、技术改造、技术引进和技术开发项目的调研论证，提出咨询建议意见等。

温州市电力行业协会：参与研究温州市电力工业改革方案，参与制订温州市电力行业发展规划，向政府决策提出行业发展、经济技术政策和立法方面的建议。

3）水力发电行业相关政策法规

表 4-2：水力发电行业相关政策法规

政策名称	主管部门或发布部门	相关内容
《中华人民共和国国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》	全国人大	深入实施能源安全新战略，加快构建清洁低碳安全高效的新型能源体系，建设能源强国。推进非化石能源安全可靠有序替代化石能源，坚持风光水核等多能并举，实施非化石能源十年倍增行动。
《关于全面推进江河保护治理的意见》	中共中央办公厅、国务院办公厅	发挥水资源综合利用功能。加快推进西南地区水电基地建设，合理布局、积极有序开发建设抽水蓄能电站，实施小水电站绿色改造提升，推进水风光一体化基地规划建设。巩固提升长江黄金水道、珠江、京杭大运河黄河以南段等航运主通道功能，有序推进内河航运发展。

《关于促进可再生能源绿色电力证书市场高质量发展的意见》	国家发展改革委、国家能源局	完善全国统一的绿证交易体系，强化绿证交易平台建设。推动发用双方签订绿证中长期购买协议。加快设立省级绿证账户，完善电网代理购电相应存量水电绿证的划转机制。
《电力系统调节能力优化专项行动实施方案（2025-2027年）》	国家发展改革委、国家能源局	大力支持流域龙头水库电站建设，积极推进流域水电扩机增容等灵活性提升改造，着力提高流域整体调节能力。积极布局系统友好型新能源电站建设，充分发挥新能源主动调节能力。因地制宜建设光热电站，鼓励生物质发电发挥调节能力。
关于大力实施可再生能源替代行动的指导意见	国家发展改革委等部门	科学有序推进大型水电基地建设，统筹推进水风光综合开发。就近开发分布式可再生能源。
关于印发《绿色低碳转型产业指导目录（2024年版）》的通知	国家发展改革委、工业和信息化部等十部门	首次将小型水电站更新改造纳入其中，包括对小型水电站进行更新改造，消除安全隐患，提高能效水平，实现无人值班、远程监控，具备条件的通过集控中心实现集约化管理；提升优化小型水电站生态流量泄放设施、过鱼设施、监测设施、监管平台，保障减水河段生态流量和促进河流连通性恢复。
《关于加强电网调峰储能和智能化调度能力建设的指导意见》	国家发展改革委、国家能源局	积极推动流域龙头水库电站建设，推动水电扩机增容及发电潜力利用，开展梯级水电站协同优化调度，提升水电调峰能力。充分发挥光热发电的调峰作用。推动系统友好型新能源电站建设，通过加强高精度、长时间功率预测技术和智慧集控技术的应用，实现风光储协调互补，推动电站具备一定的电网调峰和容量支撑能力。
关于加强新形势下电力系统稳定工作的指导意见	国家发展改革委、国家能源局	积极推进主要流域水电扩机、流域梯级规划调整等，依法合规开展水电机组改造增容，新建水电机组按需配置调相功能。
《2030年前碳达峰行动方案》	国务院	因地制宜开发水电，积极推进水电基地建设；推动小水

		电绿色发展，统筹水电开发和生态保护，探索建立水能资源开发生态保护补偿机制。“十四五”“十五五”期间分别新增水电装机容量 4,000 万千瓦左右。
《关于建立健全清洁能源消纳长效机制的指导意见》	国家能源局	水电按照国家相关规定签订的中长期消纳合同电量，通过约定电力交易曲线参与现货市场，实施保量消纳和差价合约结算，合同外电量自主参与市场。
《关于建立健全可再生能源电力消纳保障机制的通知》	国家发展改革委、国家能源局	该通知以《可再生能源法》为依据，提出建立健全可再生能源电力消纳保障机制。核心是确定各省级区域的可再生能源电量在电力消费中的占比目标，即“可再生能源电力消纳责任权重”。目的是促使各省级区域优先消纳可再生能源，加快解决弃水弃风弃光问题，同时促使各类市场主体公平承担消纳责任，形成可再生能源电力消费引领的长效发展机制。

（2）水力发电行业发展情况、供求状况、竞争格局和未来变化趋势

1）水力发电行业发展情况

水力发电是指利用河流、湖泊等位于高处具有位能的水流至低处，将其中所含的位能转换成水轮机的动能，然后再以水轮机为原动力，推动发电机产生电能的过程。自 1878 年第一座水电站建立以来，世界水电产业发展已逾 140 年，工程设备技术和开发方法已经趋于成熟，大多数发达国家在经历几十年的迅猛发展后，已经步入稳定期，而亚非拉美等地区未来仍有较大发展空间。新中国水电产业发展大致可以分为三个阶段:

第一阶段为 1949-1978 年，囿于技术水平和物资，期间主要规划建设了一批中小水电站，同时突破性建设了部分大型水电项目，比如新安江水电站、刘家峡水电站等。1957 年 4 月开工建成新安江水电站，是中国自行设计、自制设备、自主建设的第一座大型水电站，也是我国第一座百米高的混凝土重力坝。

第二阶段为 1979-2000 年，期间水电产业经历了总承包制、业主制、法人制三阶段的市场化改革进程，同时开始引进国外先进技术，实施“西电东送”战略。1991 年，二滩水电站作为世界银行在单个项目贷款最多的项目正式开工。全面实行国际招标，项目管理全面与国际接轨，引进了国际管理经验和技术，促进我国水电建设技术和设备制造能力跨上了新台阶。在吸收国外先进管理技术经验基础上，也建成了全球装机规模最大的三峡大坝。

第三阶段为 2001 年至今，期间我国水电产业规模跃居世界第一，技术开发全面且领先全球，明确提出了十三大水电基地。其中代表性项目包括溪洛渡水电站、白鹤滩水电站。2017 年 8 月 3 日白鹤滩水电站正式开工，项目总投资 1,700 亿元。作为我国第四座千万千瓦级水电站，白鹤滩水电站创造了多个世界之最，其建设技术水平，体现了当今中国乃至世界水电工程的最高水平。

2）水力发电行业供求状况

我国是世界上水电能资源最丰富的国家之一，水能理论蕴藏量居世界第一位；同时，我国水能资源的技术可开发量和经济可开发量均名列世界第一。根据水利部发布的 2024 年、2025 年度《中国水资源公报》，2014—2025 年我国水资源总量呈周期性波动变化。2024 年全国水资源总量 31123.0 亿立方米，比多年平均值偏多 12.7%；2025 年全国水资源总量为 27229.3 亿立方米，同比 2024 年下降 12.5%。

根据中电联的数据，2016-2021 年全社会用电量逐年提升。2024 年全年，全国全社会用电量 9.85 万亿千瓦时，同比增长 6.8%。2025 年 1-7 月，全国全社会用电量 5.86 万亿千瓦时。

从供需匹配维度看，2025 年末全国水电总装机规模 4.5 亿千瓦，其中常规水电 3.8 亿千瓦、抽水蓄能 6,594 万千瓦，水电供给调节能力持续扩容；全社会用电量同比增长 5.0%，工商业、居民用电刚性需求稳定增长，风光新能源大规模并网后对水电调峰、备用需求持续提升。全年水电设备平均利用小时 3,367 小时，同比小幅上行，水电出力可以较好匹配电网日内、季节性调节缺口，行业整体供需格局总体平衡。

3）水力发电行业竞争格局

四川、云南、湖北的水电装机容量及发电量均处于领先地位。截至 2025 年末，

全国水电总装机 44,802 万千瓦，水力发电资源高度集中于西南区域；水电装机规模第一的省份为四川省，装机 10,112 万千瓦；云南省位居全国第二，水电装机 8,319 万千瓦。

全国水电装机二至十位省份依次为湖北、贵州、广西、广东、浙江、福建、湖南、青海，各省水电装机规模介于 1641 万千瓦 -3,815 万千瓦区间。其中湖北 3,815 万千瓦、贵州 2,298 万千瓦、广西 2,027 万千瓦、广东 2,022 万千瓦、浙江 1,720 万千瓦、福建 1,714 万千瓦、湖南 1,655 万千瓦、青海 1,641 万千瓦。

水力发电行业已经形成了较高的行业竞争壁垒，包括准入壁垒、资金壁垒、技术及人才壁垒和建设周期壁垒。

①准入壁垒：水电行业属于重要的基础能源供应行业，国家具有明确的准入机制，我国目前对水电项目的投资建设采取核准制。大型水电工程项目前期需要依次开展流域规划、项目预可行性研究、可行性研究以及项目申请报告编制等工作。在项目上报申请核准前还需取得相关政府主管部门对工程涉及的移民、土地、环评、水土保持、安全、防震等专项批复文件，作为申请报告的必备材料。根据《国务院对确需保留的行政审批项目设定行政许可的决定》、《国务院关于投资体制改革的决定》，目前在跨界河流、跨省（区、市）河流上建设的单站总装机容量 50 万千瓦及以上的水电站项目需要由国务院投资主管部门核准，其中单站总装机容量 300 万千瓦及以上或者涉及移民 1 万人及以上的水电站项目需要由国务院核准，其余水电站项目由地方发改委核准。

②资金壁垒：水力发电属于资金密集型行业，一般情况下水力发电站涉及到的投资包括土地开垦、大坝建设、库区建设、电厂建设、设备投资、征地移民费用等，资金投入巨大。同时一方面随着水电开发，工程向河流上游、高海拔、藏区深入，开发条件愈发困难，另一方面受国家政策和社会物价水平影响，环境保护、建设征地等标准提高。这些因素共同造成了水电工程造价上涨。

③技术及人才壁垒：水电行业涉及环保、水土保持、水文、地质、机电等多个领域，是技术密集型行业。水电站前期建设需要集安全性、经济性、环境保护于一

体，后期运行不仅需要根据来水量对独立的水库水位进行调节，还需要调节流域多个梯级电站的水位，实现整体流域水电站的效益最大化，前期建设和后期运行均拥有较高技术含量，同样对从业人员的素质提出了严格的要求，而具备扎实技术和管理经验的人员非常稀缺，新人的培训也需要较长的周期。以工况为例，常规水电站机组有 3 种基本工况，工况转换有 6 种。抽水蓄能水电站有 5 种基本工况，工况转换有 24 种。同时由于水电站技术更迭较快，对人才专业知识的交叉性和全面性要求更高，不仅要掌握相关生产知识和工作技能，还要深入研究设备构造，全面掌握系统构成。以抽水蓄能水电站为例，对生产人员的要求按系统分工，即调速器系统、球阀系统、励磁系统等。因此，要求生产人员全面掌握电气一次、电气二次、机械等方面的知识。

④建设周期壁垒：大型水电站项目周期漫长，一般情况下需要经历四个阶段：首先是预可研阶段，周期为 5 年至 10 年，包括预可研设计、流域建设规划批准；其次是前期筹建阶段，周期为 3 年至 4 年，包括发改委批准、水资源论证、防洪影响论证、地震影响论证等；再次为主体建设阶段，周期为 8 年至 10 年，包括国务院核准、主体开工、机组发电、竣工验收；最后为运营阶段，寿命为 100 年至 150 年以上，主要是运行阶段维护。由于建设周期较长，资本投入后需要经历较长时间才能逐步产生效益，从而构成了行业的时间壁垒。

4）水力发电行业未来变化趋势

我国水能资源储量丰富，水电可开发资源潜力巨大。2006 年我国正式公布的水能资源量，经济可开发年发电量为 1.75 万亿千瓦时/年，技术可开发量为 2.47 万亿千瓦时/年，经济可开发装机容量 4 亿多千瓦，技术可开发装机容量 5 亿多千瓦。此后，在 2015 年“十三五”水电规划中，我国的水能资源量的表述基本上已经同国际接轨，不再区分经济可开发和技术可开发，统一表述为水电可开发资源 3 万亿千瓦时/年。近年来，随着水利设施的建设和发展，全国水电装机容量稳步增长，截至 2025 年末，中国水电装机容量达到 44,802 万千瓦（含常规水电及抽水蓄能）。

2021 年 2 月国家能源局下发《国家能源综合司关于征求 2021 年可再生能源电力消纳责任权重和 2022-2030 年预期目标建议的函》，明确提出 2030 年全国非化石能

源消费占比达到 25%。

国家发展改革委等部门 2024 年 10 月印发的《关于大力实施可再生能源替代行动的指导意见》（发改能源〔2024〕1537 号）中提出，“科学有序推进大型水电基地建设，统筹推进水风光综合开发。”

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》中指出，“安全有序推进雅鲁藏布江下游水电工程建设，推进雅砻江、金沙江上游、澜沧江上游、藏东南(玉察)等流域水风光一体化基地建设。建设茨哈峡等水电站。研究论证怒江流域水电规划。在厂址资源好、负荷调节需求大的地区建设一批抽水蓄能电站，新增投产装机容量 1 亿千瓦左右。”

根据全球能源互联网发展合作组织（GEIDCO）于 2021 年公布的《中国 2030 年能源电力发展规划研究及 2060 年展望》，全面推动碳达峰和碳中和，将加快我国产业结构、能源结构、电力系统转型升级，建设现代化经济体系，引领社会主义生态文明建设迈入新时代，为实现中华民族伟大复兴中国梦奠定坚实基础。能源系统的碳减排对实现碳达峰和碳中和起着决定性作用，电力在其中扮演关键角色。

以电力供需关系角度分析，预计我国用电总量将呈平稳增长态势，预计 2050 年、2060 年我国全社会用电量分别可达到 16 万亿千瓦时、17 万亿千瓦时。与此同时，我国将同步推进电力布局的革新。预计 2050 年，我国电源总装机将达到 75 亿千瓦，其中清洁能源装机 68.7 亿千瓦，占比 92%：风光发电装机将成为电源装机增量主体，风电、太阳能装机占比超过 75%，发电量超过 65%。煤电装机降至 3 亿千瓦，水电装机增长至 7.4 亿千瓦。2060 年，我国电源总装机 80 亿千瓦，其中清洁能源装机 77 亿千瓦，占比 96%：风电、太阳能发电装机近 80%，发电量超过 70%。煤电装机退出，水电装机增长至 7.6 亿千瓦。即 2050 年后，清洁能源装机的主导地位将趋于稳定，其发电能力能够满足存量生产经营及社会稳步发展的电力需求。

对于水电的发展方向，全球能源互联网发展合作组织 GEIDCO 提出，未来期间将深入推进“三江流域”大型水电基地建设，重点开发西南地区流域水电基地。2030 年、2050 年、2060 年我国水电装机规模中，西南地区水电装机占比预计将增长至

35.4%、43.4%、44.4%。

（3）水力发电行业的周期性、区域性或者季节性特征

电力行业作为关系国计民生的基础能源产业，其发展周期与宏观经济周期紧密相关。中国电力行业具有较明显的周期性特征，变动趋势与宏观经济变动趋势基本相同，呈相辅相成的关系：一方面，宏观经济的发展要依赖电力行业提供可靠的能源支持；另一方面，国民经济增长对电力行业发展具有刺激作用，当国民经济处于稳定发展期时，发电量随电力需求量的增加而上升。

从区域性来看，由于天然的地理优势以及资源优势，我国的大型水电站主要规划在十三大水电基地，具有明显的区域性特征。

从季节性来看，水电行业主要表现为不同江河的丰水期和枯水期对发电量的影响。一般而言，在同一年份的不同月份，水电公司发电量受河流丰水期和枯水期的影响而呈现明显的周期性，进而水电公司的盈利能力也呈现明显的季节性波动。

（4）水力发电行业的经营模式及其主要风险

水电作为清洁能源，仅利用大自然水势能转换为电能，在整个经营过程中，只要水源充足，则仅需少量备品就可以满足日常经营需要，因此上游行业对其影响较小。水电行业下游客户主要为电网公司，其掌握上网电量的调度，因而相对于发电企业处于强势地位。

行业发展的主要风险包括:

行业利润水平受多因素波动影响：影响水电行业利润水平的主要因素包括收入和成本两个方面。收入方面影响因素主要包括：上网电价和上网电量，其中上网电价定价方式又包括成本加成定价、标杆定价、倒推定价、市场化定价等；上网电量则由装机容量和利用小时数决定。成本方面影响因素主要包括：折旧费用、水资源费用和库区建设基金等，其中折旧费用通常由其开发成本决定，也是最重要的成本之一；水资源费用和库区建设基金分别根据上网电量向水电站征收的费用，其用于水资源的节约、保护和管理；库区建设基金主要解决库区移民安置等事项。

季节性波动的影响：季节性发电波动与电力系统消纳也是水力发电面临的重要挑战，水力发电依赖流域天然来水量，具有“丰多枯少”的季节性波动特征。这种固有出力不稳定性对电力系统实时平衡和调度运行提出极高要求，尤其在未来新能源占比不断提高的电力系统中，协调水电季节性波动与风电、光伏日内瞬间波动，实现“水风光”互补优化运行，是电力系统面临的一个极其重大的技术和体制挑战。

（二）调查结论

经基金管理人和专项计划管理人核查，本项目所属的具体行业为原水供应和水力发电行业。近年来，国家和地方层面陆续出台了一系列支持原水供应和水力发电行业发展的专项政策，为原水供应和水力发电行业的平稳运行以及业态创新转型，提供了有力支持。

总体来看，原水供应和水力发电行业事关民生，发展前景广阔，优质的原水供应和水力发电不动产资产通过良好的运营管理，可以获得稳定的现金流，运营风险可控，是不动产基金理想的投资标的。

二、不动产项目的主营业务及经营模式

（一）主营业务及经营模式

1、业务基本情况

珊溪水利枢纽工程位于浙江省温州市飞云江干流中上游河段，由珊溪水库工程和赵山渡引水工程组成，具有防洪、供水、灌溉、发电等综合效益。原水供应方面，珊溪水利枢纽工程主要给温州市区、瑞安市、平阳县、龙港市等县市区供水，是该地区最主要的供水来源。发电方面，不动产项目拥有目前温州地区最大的水力发电厂，其中珊溪电厂属于浙江省调度，赵山渡电厂属于瑞安市调度。

珊溪水库位于飞云江干流中上游区域，通过调节水库电站水量，进而调节珊溪电厂发电量。赵山渡水库建于飞云江中游，对珊溪水库起到反调节作用，通过赵山渡引水工程，将珊溪水库电站下泄流量和珊溪至赵山渡区间来水流量进行分配，一部分功能用于赵山渡电厂发电，另一部分通过输水渠系引入供水区域，分配给各个自来水厂，进而满足生产生活等用水需求。

图 4-1：珊溪水库工程全景



图 4-2：赵山渡引水工程全景



珊溪水库工程坝址位于飞云江干流中游河段，文成县珊溪镇上游约1千米 处的渔秀村附近，距文成县城28千米，距温州市区117千米。水库控制流域面积1,529平方千米，坝址多年平均径流量18.6亿立方米，本工程以灌溉、城市供水为主，兼有发电、防洪等综合效益的大（I）型水利工程，为一等枢纽工程。珊溪水库正常蓄水位142米，相应库容12.91亿立方米；校核洪水位155.6米，相应总库容18.24亿立方米；

防洪高水位147.67米，相应库容15.03亿立方米。死水位117米，死库容5.95亿立方米，电站装机4×50兆瓦，每年为温州电网提供调峰电量3.55亿千瓦时。珊溪水库工程由拦河大坝、溢洪道、泄洪洞、发电引水系统、发电厂房、升压站、牛坑溪排水系统和对外交通及生活管理区等组成。大坝为混凝土面板堆石坝，坝顶高程156.8米，最大坝高132.5米，坝顶长448米；溢洪道设5孔弧形工作闸门控制，闸孔尺寸（宽×高）为12×16米，堰顶高程132米，最大泄量（PMF）12,858立方米每秒，最大流速34.69米/秒；泄洪洞，进口底高程60米，圆形有压洞内径10米，闸门后无压洞为城门洞形，净宽7.4米，洞高12.25米，最大泄量（PMF）1,630 立方米/秒，最大流速33.5米/秒；发电引水系统的两洞进水口底板高程分别为100米，86米，事故闸门井前为6×7米方洞，井后为内径7米圆洞，以一洞两管分别向4台机组供水，高压钢管中心高程43.1米，内径4m，末端与厂房蝶阀相接；厂房型式为坝后式，发电厂房尺寸（长×宽×高）为89.8×19.9×41.2米。

赵山渡水库位于飞云江干流中游河段，是珊溪水利枢纽工程的重要组成部分。坝址位于温州瑞安市高楼镇西北的赵山渡，珊溪水库下游35千米，距离温州市87千米，距离瑞安市41千米。坝址以上流域面积2,302平方千米，珊溪至赵山渡区间河道长31千米，集水面积为773平方千米，水库总库容3,414万立方米，是一座以供水、灌溉为主兼顾发电的综合利用的中型水库。通过调蓄上游珊溪水库下泄水量和拦引珊溪至赵山渡区间来水，经水库反调节，由输水渠系补给下游温州市区、瑞安、平阳等市县及城镇的居民生活供水和工农业供水。电站装机20兆瓦，多年平均发电量5,140万千瓦时。水库正常蓄水位及设计洪水位约22.00米，相应库容2,785万立方米；校核洪水位23.37米，相应总库容3,414万立方米；死水位21.00米，相应库容2,358万立方米。水库工程为Ⅱ等水库工程，枢纽建筑物由泄洪闸、河床式电站厂房、左岸及右岸混凝土重力坝、输水总干渠进水闸组成。

具体情况如下:

项目	珊溪水库	赵山渡引水工程
流域面积（平方千米）	1,529	2,302
正常蓄水位（米）	142.04	22.0
正常蓄水位相应库容（亿立方米）	12.91	0.2785
死水位（米）	117.04	21.0

死库容（亿立方米）	5.95	0.2358
调节库容（亿立方米）	6.96	0.0427
装机容量（兆瓦）	200.0	20.0
年发电量（亿千瓦时）	3.55	0.514
年利用小时（小时）	1,775	2,570
机组机型	4×HL（LZ41IZ08）-LJ-279	2×GZ（B14）/WP-380
额定水头（米）	76	10.2
设计洪水位（米）	150.75（P=0.2%）	21.5（P=1%）
设计洪水位相应下泄流量（立方米/秒）	10,801.6	11,270
校核洪水位（米）	155.24（PMF）	23.37（P=0.1%）
校核洪水位相应下泄流量（立方米/秒）	14,488.4	15,914
泄洪设施	5 孔 12 米×16 米溢洪道、1 条 7 米×7 米×308 米泄洪洞	9 孔 12 米×12 米泄洪闸、7 孔 12 米×14 米泄洪闸
坝顶高程(米)	156.84	25.0

珊溪水利枢纽通过输水渠道分别向温州市区、瑞安、平阳、龙港等多地输水，同时利用水库径流及蓄水进行发电。

2、盈利模式概况和主要运营策略

（1）行业一般业务模式

1）供水业务

供水业务是原水公司最核心、最稳定的收入来源。企业依托水库、引调水工程搭建原水网络，与下游水厂签订长期合作协议，保障用水供给。

2）供电业务

利用水体势能发电并网，是原水企业延伸产业链、增收增效的重要方式。行业普遍遵循“先水后电”原则，发电量受降雨量、水库水位、供水需求影响较大。

（2）本项目的收费权

项目公司持有珊溪水利枢纽工程项目的所有权及经营收益权，享有：（1）负责珊溪水利枢纽工程及其配套工程的建设和运行管理，并享有原水供应收费的经营收益权；（2）通过与电网企业签署购售电合同等销售电力并取得电费经营收益权。

1）原水费经营收益权

根据《中华人民共和国水法》第三条、第七条、第十二条、第十三条及《水资源调度管理办法》第五条等相关规定，对水资源配置影响较大的水库、闸坝、水电站、引提水工程、调水工程等控制性水工程，应当纳入水资源调度管理；县级以上地方人民政府水行政主管部门按照规定的权限，负责本行政区域内水资源的统一管理和监督工作。

温州市水利局对外公布的机构职能包括“负责生活、生产经营和生态环境用水的统筹和保障。组织实施最严格水资源管理制度，实施水资源的统一监督管理。拟订全市和跨县（市、区）水中长期供求规划、水量分配方案并监督实施。负责重要流域、区域以及重大调水工程的水资源调度，组织实施取水许可、水资源论证和防洪论证制度，指导开展水资源有偿使用工作。”故温州市水利局作为相关事权主体，有权将原水水库纳入水资源调度管理。

温州市水利局已经与项目公司签署《珊溪水利枢纽工程原水授权经营协议》，协议主要内容包括：项目公司负责珊溪水利枢纽工程及其配套工程的建设和运行管理，并享有原水供应收费权，在珊溪水利枢纽工程取水许可证取水量范围内调用原水优先为鹿城、龙湾、瓯海、洞头、瑞安、平阳、龙港 7 个县（市、区）提供城乡居民生活原水，并根据市政府统筹要求为有关县（市、区）提供灌溉用水、生态用水以及向供水区域以外提供城乡居民生活应急原水。授权经营期限共 30 年，自 2025 年 8 月 31 日起至 2055 年 8 月 31 日止。

温州市水利局与项目公司于 2026 年 6 月 3 日签署《珊溪水利枢纽工程原水授权经营协议之补充协议》，约定授权经营期限调整为自 2026 年 8 月 31 日起至 2056 年 8 月 31 日止。其余条款与原协议保持一致。

项目公司已与受水方签署原水销售合同，基本情况如下：

序号	受水方	合同名称	协议有效期
1	温州市自来水公司有限公司	原水购买协议	2024 年 8 月 13 日签署，有效期五年，协议到期后未及时签订新协议的，双方根据本协议条款延期执行。

2	平阳县公用事业投资有限公司昆阳自来水分公司	供（购）水协议	双方已于2026年3月9日另行签署续签协议—《供（购）水协议》，有效期至2030年12月31日（协议到期后未及时签订新协议的，双方根据本协议条款延期执行）。
3	温州公用事业发展集团瑞安水务有限公司所属的市区供水分公司、塘下供水分公司、集镇供水分公司	供（购）水协议	2024年9月30日签署，有效期五年，协议到期后未及时签订新协议的，各方根据本协议条款延期执行。 因温州公用事业发展集团瑞安水务有限公司所属分公司架构调整，2026年2月9日，珊溪公司与温州公用事业发展集团瑞安水务有限公司签订《供（购）水合同补充协议》，约定本次供水服务期限为合同签订之日至2029年9月29日（协议到期后未及时签订新协议的，根据原协议条款延期执行）
4	平阳县国安引水有限公司	供（购）水协议	有效期为五年(2024年1月1日至2028年12月31日)；若到期后未及时签订新协议的，双方根据本协议条款延期执行。
5	温州公用事业发展集团龙港水务有限公司	供（购）水协议	有效期为五年(2024年1月1日至2028年12月31日)；若到期后未及时签订新协议的，双方根据本协议条款延期执行。
6	温州公用事业发展集团苍南水务有限公司	供（购）水协议	有效期为五年(2024年1月1日至2028年12月31日)；若到期后未及时签订新协议的，双方根据本协议条款延期执行。
7	瑞安市水利局	2025-2027年度瑞安市灌溉及生态补水项目供水协议	有效期为2025年1月8日至2027年12月31日。
8	龙港市自然资源和规划建设局	供（购）水协议	本协议有效期暂定为一年(2024年5月12日至2025年5月30日);若到期后未及时签订新协议的，双方根据本协议条款延期执行。
9	温州市生态环境局瓯海分局、温州市自来水有限公司	珊溪水利枢纽瓯海龙舟湖生态供水协议书	本协议有效期为二年[2024年8月20日至2026年8月30日]。若协议到期后未及时签订新协议的，三方可根据本协议条款继续履行。
10	瑞安市马屿镇曹北村村民委员会	供取水协议书	协议有效期为五年(2024年1月1日至2028年12月31日)。如遇村委会要求延续供水申请，于供水协议终止前1个月内向珊溪公司提出申请，获得批准后，予以延续供水。
11	瑞安市潘岱街道盖竹村股份经济合作社	供取水协议书	协议有效期为五年(2024年1月1日至2028年12月31日)。如遇村集体经济组织要求延续供水申请，于供水协议终止前1个月内向珊溪公司提出申请，获得批准后，予以延续供水。
12	瑞安市潘岱街道后岸村股份经济合作社	供取水协议书	协议有效期为五年(2024年1月1日至2028年12月31日)。如遇村集体经济组织要求延续供水申请，于供水协议终止前1个月内向珊溪公司提出申请，获得批准后，予以延续供水。

13	瑞安市潘岱街道江都社区居民委员会（前垟村）	供取水协议书	协议有效期为五年(2024 年 1 月 1 日至 2028 年 12 月 31 日)。如遇居委会要求延续供水申请，于供水协议终止前 1 个月内向珊溪公司提出申请，获得批准后，予以延续供水。
14	瑞安市桐浦镇黎明村股份经济合作社	供取水协议书	协议有效期为五年(2024 年 1 月 1 日至 2028 年 12 月 31 日)。如遇村集体经济组织要求延续供水申请，于供水协议终止前 1 个月内向珊溪公司提出申请，获得批准后，予以延续供水。
15	瑞安市潘岱街道前岸村村民委员会	供取水协议书	协议有效期为五年(2024 年 1 月 1 日至 2028 年 12 月 31 日)。如遇村委会要求延续供水申请，于供水协议终止前 1 个月内向珊溪公司提出申请，获得批准后，予以延续供水。
16	瑞安市陶山镇荣桥村股份经济合作社	供取水协议书	协议有效期为五年(2024 年 1 月 1 日至 2028 年 12 月 31 日)。如遇村集体经济组织要求延续供水申请，于供水协议终止前 1 个月内向珊溪公司提出申请，获得批准后，予以延续供水。
17	瑞安市潘岱街道山南村村民委员会	供取水协议书	协议有效期为五年(2024 年 1 月 1 日至 2028 年 12 月 31 日)。如遇村委会要求延续供水申请，于供水协议终止前 1 个月内向珊溪公司提出申请，获得批准后，予以延续供水。
18	平阳县昆阳镇溪坑店股份经济合作社	供取水协议书	协议有效期为五年(2024 年 1 月 1 日至 2028 年 12 月 31 日)。如遇村集体经济组织要求延续供水申请，于供水协议终止前 1 个月内向珊溪公司提出申请，获得批准后，予以延续供水。
19	瑞安市潘岱街道新星移民小区管委会	供取水协议书	协议有效期为五年(2024 年 1 月 1 日至 2028 年 12 月 31 日)。如遇受水方要求延续供水申请，于供水协议终止前 1 个月内向珊溪公司提出申请，获得批准后，予以延续供水。
20	瑞安市潘岱街道砚下村村民委员会	供取水协议书	协议有效期为五年(2024 年 1 月 1 日至 2028 年 12 月 31 日)。如遇村委会要求延续供水申请，于供水协议终止前 1 个月内向珊溪公司提出申请，获得批准后，予以延续供水。
21	瑞安市陶山镇张泽村股份经济合作社	供取水协议书	协议有效期为五年(2024 年 1 月 1 日至 2028 年 12 月 31 日)。如遇村集体经济组织要求延续供水申请，于供水协议终止前 1 个月内向珊溪公司提出申请，获得批准后，予以延续供水。
22	瑞安市潘岱街道长山村股份经济合作社	供取水协议书	协议有效期为五年(2024 年 1 月 1 日至 2028 年 12 月 31 日)。如遇村集体经济组织要求延续供水申请，于供水协议终止前 1 个月内向珊溪公司提出申请，获得批准后，予以延续供水。
23	瑞安市潘岱街道长山村股份经济合作社（河东村）	供取水协议书	协议有效期为五年(2024 年 1 月 1 日至 2028 年 12 月 31 日)。如遇村集体经济组织要求延续供水申请，于供水协议终止前 1 个月内向珊溪公司提出申请，获得批准后，予以延续供水。
24	瑞安市马屿镇瑞新村民委员会、瑞安市马屿镇河岙村村民委员会、瑞安市马屿镇儒阳村民委员会	供取水协议书	协议有效期为五年(2024 年 1 月 1 日至 2028 年 12 月 31 日)。如遇村委会要求延续供水申请，于供水协议终止前 1 个月内向珊溪公司提出申请，获得批准后，予以延续供水。

25	温州市生态环境局瓯海分局（向园博园提供生态调水）、温州市自来水有限公司	《浙江珊溪水利水电开发股份有限公司供购水协议 珊溪水利枢纽温州园博园生态供水协议书》	本协议有效期为二年[2025 年 7 月 15 日至 2027 年 7 月 15 日]。若协议到期后未及时签订新协议的，三方可根据本协议条款继续履行。

2）电费经营收益权

①珊溪水库（含水电站）工程的电费经营收益权

项目公司已取得浙江省电力建设工程质量监督中心站 2025 年 8 月 4 日出具的《浙江省电力建设工程质量监督中心站对珊溪水利发电项目并网事宜的确认函》，确认珊溪水利枢纽工程项目项下的珊溪水利发电厂包括 4*50MW 发电机组，以机一变单元接线方式，220KV 母线为单母线分段运行，通过一回带 2476 线和带溪变电所相连，并入浙江省电网。经查，该项目具备并网条件，同意并网。

国网浙江省电力有限公司（作为甲方）与项目公司（作为乙方）签订《常规电源并网调度协议(水电、火电、燃气)》（合同编号：SGZJ0000DDBD2100253），调度名称为珊溪水力发电厂，协议期限自 2021 年 8 月 31 日起至 2030 年 12 月 31 日止。

2021 年 3 月 29 日，国网浙江省电力有限公司（作为甲方）与项目公司（作为乙方）签订《购售电合同》（合同编号：SLTZJ0000FCCTS2100109），合同期限自 2021 年 5 月 1 日至 2026 年 4 月 30 日止。合同同时约定，在合同需进行修改或重新签订但新合同尚未签订期间，本合同应继续履行。

②赵山渡引水工程的电费经营收益权

项目公司已取得浙江省电力建设工程质量监督中心站 2025 年 8 月 4 日出具的《浙江省电力建设工程质量监督中心站对珊溪水利发电项目并网事宜的确认函》，确认珊溪水利枢纽工程项下的赵山渡水力发电厂包括 2x10MW 灯泡贯流式水轮发电机组，以二机一变的扩大单元接线方式，35KV 一级电压接入系统，二回 35KV 线路，并入温州电网。经查，该项目具备并网条件，同意并网。

2024 年 8 月 16 日，国网浙江省电力有限公司瑞安市供电公司（作为甲方）与项目公司（作为乙方）签订《常规电源并网调度协议(水电、火电、燃气)》（合同编号：

SGZJWZRADDBD2400741），调度名称为赵山渡电厂，协议期限自2024年8月16日起至2029年8月16日止。合同同时约定，合同期限届满前180日，若双方无异议，合同到期后自动延期5年，延期次数不限。

2024年7月3日，国网浙江省电力有限公司瑞安市供电公司（作为甲方）与项目公司（作为乙方）签订《非省统调电厂购售电合同》，合同期限自2024年至2028年止。合同同时约定，合同到期日前双方均未提出变更、解除要求的，合同有效期延续2年。

（3）本项目生产模式

1）原水供应生产模式

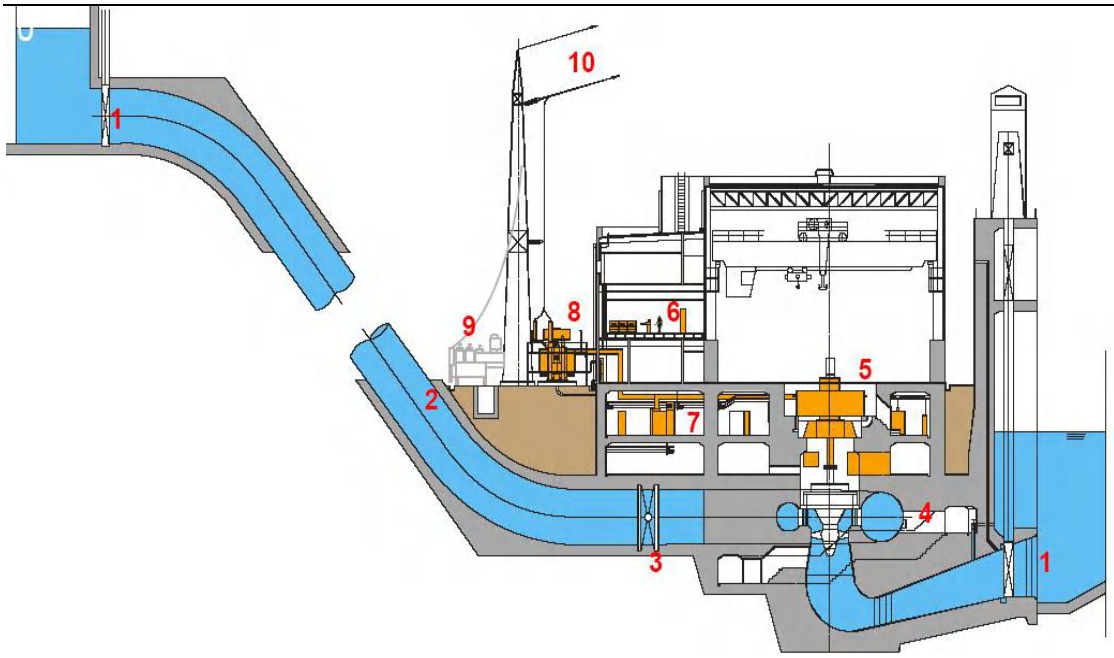
不动产项目原水通过引水渠系向温州市区、瑞安、平阳、龙港等多地输水，取水口坐落在瑞安市高楼镇西北的赵山渡，距离瑞安市区41公里，温州市区80公里。引水渠系由进水闸、总干渠、南干渠、北干渠、温州分渠、瑞安北分渠等组成，北至温州市瓯海区和瑞安市塘下镇，南至平阳县。赵山渡引水工程把优质原水输送到温州市区、瑞安、平阳、龙港等地，属温州公用事业的民生工程，为当地经济又快又好发展提供了有力保障。

2）水力发电生产模式

①水力发电基本原理

水力发电的工作原理是通过管道或者隧洞将具有较高势能的水流引入水轮机，利用水从高处到低处产生的势能来推动水轮机，将势能转换为机械能。水轮机的旋转开始带动同轴发电机旋转，再将机械能转换为电能。最后通过变压器增高电压，经由输电线路输送到电网当中，从而供终端用户使用。如下图所示:

图 4-3：水力发电流程示意图



注：1、进水口、尾水闸门 2、压力钢管 3、主阀 4、水轮机 5、发电机 6、控制室 7、发电机开关 8、主变压器 9、配电装置 10、输电线

②水电站的主要分类

（a）根据利用水源的性质分类

可以分为：常规水电站，通常利用天然河流、湖泊等水源发电；抽水蓄能电站，利用电网中负荷低谷时多余的电力，将低处下水库的水抽到高处上水库存蓄，待电网负荷高峰时放水发电，尾水至下水库，从而满足电网调峰等电力负荷的需要；潮汐电站以及波浪能电站。项目公司下属水电站均属于常规水电站。

（b）根据对天然水流的利用方式和调节能力分类

可以分为：径流式水电站，通常没有水库或水库库容很小，对天然水量无调节能力或调节能力很小；蓄水式水电站，设有一定库容的水库，对天然水流具有不同调节能力。项目公司下属水电站属于蓄水式水电站。

（c）根据水电站的开发方式分类

可以分为：坝式水电站和引水式水电站，其中坝式水电站常建于河流中、上游

的高山峡谷中，集中的落差为中、高水头。项目公司下属水电站属于坝式水电站。

（d）根据装机容量的大小分类

根据 DL5180-2003《水电枢纽工程等级划分及设计安全标准》的规定，水电站工程等别根据其在国民经济建设中的重要性，按照库容和装机容量划分为五等。划分标准为：大（1）型： ≥1200MW；大（2）型： 1200MW～300MW；中型：300MW～50MW；小（1）型： 50MW～10MW；小（2）型：＜10MW。项目公司下属水电站分别属于中型和小型。

（4）本项目销售模式

不动产项目的原水销售和水力发电业务均根据实际用量来开具发票和结算费用。供水主要以各个自来水厂和水利局的供水月报表进行结算；发电以电网公司出具的电量结算单并经双方确认后进行结算。

1）原水供应销售流程

原水供应的销售流程为：用户提出原水供应申请，项目公司审批后，与用户签订供（购）水协议；根据用户提供的取水计划、检修计划和实时取水量信息等，项目公司做好水量分配及输送工作；按双方认定的水量，项目公司开具发票频率为按月度，结算费用频率为不超过季度。

原水供应采用与用水单位签订供水协议的方式销售，原水销售单价主要以温州市发改委定价为依据。

2）水力发电销售流程

水力发电的销售流程为：项目公司取得发电业务许可证后与电网公司签订并网调度协议和购售电合同；电网公司根据购售电合同结合电厂申报的发电计划建议、电厂完成发电量的进度和电网近期的负荷情况，编制下一月度、节日或特殊运行发电计划并通知电厂；电力调度机构根据上述计划、电网实际情况、电厂提供数据和电力现货市场出清结果，实时调度电厂机组状态；电厂依据调度指令安排机组生产；月末电网公司根据当月电表计量形成相关报表并经项目公司确认后，项目公司开具发票并结算费用。

截至本尽调报告出具之日，公司主要通过与国网浙江省电力有限公司及其旗下公司签订并网调度协议的方式进行电力销售。公司电力销售业务按照上网电价结算，电价由浙江省发展改革委统一规定。

（5）本项目安全管理模式

项目公司不断加强安全生产工作，认真贯彻落实“安全第一，预防为主，综合治理”的工作方针，建立了完善的安全生产方面的制度体系，保证安全生产、稳定运行。项目公司制定了《安全生产管理制度》，具体包括《安全生产目标管理制度》、《安全生产责任制管理制度》、《安全生产台账管理制度》、《安全生产例会制度》、《建设项目安全“三同时”管理制度》等涉及安全生产的制度汇编。

3、运营管理和现金流归集安排

本基金存续期间，本基金拟聘请浙江珊溪水利水电运营有限责任公司作为标的不动产项目的运营管理机构。运营团队管理层及一线团队维持不变。基金管理人、项目公司与浙江珊溪水利水电运营有限责任公司签订《运营管理服务协议》，并在协议中明确约定基金管理人委托运营管理机构为不动产项目提供运营管理服务的具体安排。

根据项目公司账户监管协议，由监管银行开立的运营收支账户直接收取运营收入，项目公司当期产生的可供分配金额，从运营收支账户向专项计划托管账户归集，由专项计划托管账户向基金托管账户归集。

4、项目运营未来展望

（1）原水供应行业具有区域垄断性特征，有利于不动产项目的稳定运营

由于水资源分布的天然性，原水供应行业具有自然垄断特征。同时由于行业属于资本高度密集型，固定资产投入较多，生命周期较长，在同一地区重复建设原水供应公司是不经济的，因此同一区域已有的原水供应公司，一般属于区域性垄断。水利不动产项目属于基础民生工程，其项目建设应符合中央地方各级中长期发展规划，行业具有天然垄断优势，竞争性项目往往面临较多壁垒。

珊溪水利枢纽工程作为九五期间国家重点建设项目，是温州市有史以来规模最大的水利基础设施，自建成以来一直肩负着温州地区供电供水的巨大使命，具备区

域性垄断优势，有利于未来项目收益分派的持续性和稳定性。

（2）政策护航与需求支撑双轮驱动，保障不动产项目未来发电收益预期

相较于传统能源行业，水电作为清洁能源，可再生，无污染，具有环保、经济等显著优势，有利于提高资源利用率和经济社会的综合效益，符合“生态优先、绿色发展”的目标，对于促进经济高质量发展具有重要意义，是国家实现双碳目标的重要途径，将在未来电力系统中承担更加重要的角色。近年来，全国水力发电量在总发电量中的占比保持着较为稳定的份额。

2025年浙江省全社会用电量7266.50亿千瓦时，同比增长7.18%；最高用电负荷13,114万千瓦，同比增长6.33%，体现出浙江省总体经济运行稳中向好，商业、居民用电刚性需求稳定增长，风光新能源大规模并网后对水电调峰、备用需求持续提升。珊溪水力发电厂和赵山渡水力发电厂两座电厂近10年年均发电量合计4.19亿千瓦时，稍多于电站设计年均发电量。

此外，电力作为当下社会生产、生活最重要的能源之一，在可预见的未来，电力用户兼具稳定性和分散性，保障了未来发电收入的持续性和稳定性。

（3）运营管理机构经验丰富，保障不动产项目的安全运营

本基金发行后，拟聘请浙江珊溪水利水电运营有限责任公司作为标的不动产项目的运营管理机构。浙江珊溪水利水电运营有限责任公司为分立新设公司，全面承接了不动产项目公司运营管理团队人员。该团队具有二十多年的水电生产、投资、建设、运营和管理经验，建立了标准化管理工具和现代化信息管理平台，有能力持续承担温州市珊溪水利枢纽工程的运营管理服务工作。

根据《运营管理服务协议》约定，浙江珊溪水利水电运营有限责任公司作为不动产项目的运营管理机构，将积极履行运营管理机构职责，严格遵守法律法规，勤勉尽责、专业审慎运营管理项目，确保项目在全生命周期内持续、安全、稳定、优质高效运行，产生持续、稳定的现金流。基金存续期内，基金管理人坚持以基金份额持有人利益优先的原则，管理不动产项目，维护资产资金安全，同时充分借助所聘任运营管理机构的运营管理服务，努力为基金份额持有人提供稳定的分红。

（4）完善安全生产责任制，努力提升供水供电服务

在不动产项目经营方面，运营管理机构将贯彻“安全第一、预防为主、综合治理”方针，加强安全生产领导，落实安全生产责任，强化安全生产目标管理，根据有关安全生产法律法规，完善安全生产责任制。同时，运营管理机构将积极开展安全生产预控体系建设，形成安全生产长效管理机制。此外，运营管理机构还将进一步规范安全管理流程，明确责任，巩固安全基础，使安全生产管理工作有章可循。

展望未来，运营管理机构将做好现有客户的技术服务和生产服务，对各用水用电单位深入走访调查，及时掌握供水供电动态，密切注意水量电量供给情况，满足用水用电单位的需求。同时加强协作，促进信息沟通，做好安全供水供电服务。

（二）调查结论

经基金管理人和计划管理人核查，项目公司通过运营目标不动产项目取得运营收入，主要为不动产项目供水收入和供电收入，不依赖第三方补贴等非经常性收入，营业收入及净利润整体稳定持续。

基金首次发售后，不动产基金将通过资产支持证券和项目公司等载体获得不动产项目完全所有权或经营权利，并拥有载体及不动产项目完全的控制权和处置权。不动产基金运作过程中，基金管理人将按照法律法规规定和基金合同约定主动履行不动产项目运营管理职责，同时，基金管理人拟委托浙江珊溪水利水电运营有限责任公司作为运营管理机构，基金管理人依法应当承担的责任不因委托而免除。

三、利益冲突及关联交易

（一）利益冲突的情形

1、主要原始权益人/运营管理机构持有的其他同类资产以及主要原始权益人/运营管理机构同时向不动产基金以外的其他机构提供同类项目运营管理服务的情形

本基金的主要原始权益人为温州市水务集团有限公司、运营管理机构为浙江珊溪水利水电运营有限责任公司。除不动产项目外，主要原始权益人和运营管理机构及/或主要原始权益人和运营管理机构同一控制下的关联方投资、持有或管理了与不动产项目存在潜在竞争关系的其他水利设施项目，为竞品项目（以下简称“竞品项目”）。

主要原始权益人和运营管理机构及其控股股东、实际控制人持有的其他同类资

产情况，详见本尽调报告“第四章 项目公司的业务及财务情况”之“四、不动产项目的财务状况分析”之“（三）不动产项目历史经营业绩分析”之“9、资产选取依据”。

截至本尽调报告出具之日，除不动产项目外，主要原始权益人和运营管理机构及其控股股东、实际控制人持有的水利设施项目中，泽雅水库同样为温州市区的主要供水水源，存在潜在的竞争关系。但泽雅水库为市区的应急备用水源，从定位和核心运营维度对比，其与不动产项目存在本质差异，因此，不构成直接的同业竞争关系，具体说明如下:

1）不动产项目与泽雅水库的覆盖区域不同，重合需求有限

不动产项目的总库容占温州市已建成的大型、中型水库合计库容的比重达76.54%，供水覆盖温州市中心城区、瑞安市、平阳县、龙港市等核心县市区，服务人口近600万，承担温州市域近80%的原水供应任务；而泽雅水库作为温州市区西部山区等地的唯一原水水源，以负责相应区域的供水为主，虽同时与不动产项目并线供应鹿城区和瓯海区的部分平原地带，但业务覆盖的重合区域有限，无法在不动产项目全业务覆盖区域内形成有效替代。

2）泽雅水库供应能力不构成对不动产项目的竞争威胁

泽雅水库日设计供水能力仅约22万吨，目前供水规模已接近设计上限，无额外产能扩大分流规模，较难挤占不动产项目供水份额，不具备与不动产项目在相同业务领域开展市场化竞争的供应能力。

根据温州市发改委、市水利局于2026年1月发布的《关于温州市瓯江引水工程应急备用供水水源调整设计变更的批复前公示》，瓯江引水工程的城市应急备用水源，将从原本的瓯江干流调整为泽雅水库。为承担这一应急保障功能，泽雅水库固定总库容5,713万立方米中切出一部分单独划定为应急备用专属库容，优先保障应急库容常年蓄满、随时能用。需要特别说明的是，应急储备库容，历史上从未纳入泽雅水库的日常常规供水总量中，后续泽雅水库的水资源调配将优先保障该应急储备需求，可用于日常常规供水的水量不会增加甚至会逐步缩减。因此，无论是从政策规划导向，还是水库实际供水能力来看，泽雅水库都不具备挤占不动产项目现有供水市场份额的基础。

3）不动产项目与泽雅水库之间的关系实际为功能互补，而非竞争替代

温州公用集团已经完成全市水务一体化改革，统筹全市供水调度。从水务一体化后的温州市供水格局而言，不动产项目与泽雅水库二者为协同互补关系，而非竞争关系。泽雅水库的核心定位为应急备用水源与枯水期补充水源，其供水调度严格遵循温州市域水资源 “丰枯调剂、互为备用” 的统一管理原则，从流域整体安全角度看，泽雅水库的存在更多是完善温州市域供水安全保障体系，与不动产项目形成协同互补。

2、基金管理人管理多个同类不动产基金的情形

截至本尽调报告出具之日，本基金的基金管理人不存在管理其他同类型不动产基金的情形，现阶段不存在利益冲突的情形。

3、其他可能存在潜在利益冲突的情形等

不涉及。

（二）利益冲突的防范措施

（1）与主要原始权益人/运营管理机构之间的利益冲突与风险防范

就潜在业务竞争可能引发的利益冲突风险，主要原始权益人控股股东、主要原始权益人、运营管理机构拟采取如下风险缓释措施:

1）根据主要原始权益人控股股东就避免不动产项目同业竞争相关事项出具的承诺函:

主要原始权益人控股股东和/或主要原始权益人控股股东实际控制的关联方将平等对待主要原始权益人控股股东投资或提供运营管理服务的不动产项目和其他水利设施（含水力发电），不会故意降低本项目的实际管理标准，不会将项目公司已取得的或本应由项目公司取得的业务机会不公平地授予或提供给任何其他竞品项目，不会利用主要原始权益人控股股东的地位或利用该地位获得的信息作出不利于不动产基金而有利于其他竞品项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。

主要原始权益人控股股东和/或主要原始权益人控股股东实际控制的关联方如发现任何与不动产项目主营业务构成或可能构成直接或间接竞争关系的业务机会，将促使该业务机会按合理和公平的条款在同等条件下优先提供给不动产项目。

在不动产基金存续期间，主要原始权益人控股股东将制定或完善与同业竞争相关联的制度、规定。主要原始权益人控股股东将根据自身和/或主要原始权益人控股股东实际控制/同一控制下的关联方针对同类资产的既有管理规范和标准，严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则，以不低于主要原始权益人控股股东自身和/或主要原始权益人控股股东实际控制/同一控制下的关联方管理的其他同类资产的运营管理水平和标准督促、要求相关方按照该等标准为不动产项目提供运营管理服务，采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，充分保护不动产基金投资者的利益。

在竞品项目符合不动产基金适用法律法规要求的情况下，将给予不动产基金在同等条件下优先收购该等竞品项目的权利，并将竞品项目作为不动产基金的扩募资产。

在不动产基金的存续期间内，如因不动产项目与竞争性项目的同业竞争而发生争议，且基金管理人认为可能严重影响不动产基金投资者利益的，主要原始权益人控股股东承诺将与基金管理人积极协商解决措施

2）根据主要原始权益人就避免不动产项目同业竞争相关事项出具的承诺函:

主要原始权益人和/或主要原始权益人实际控制的关联方将平等对待原始权益人投资或提供运营管理服务的不动产项目和其他水利设施（含水力发电），不会故意降低本项目的实际管理标准，不会将项目公司已取得的或本应由项目公司取得的业务机会不公平地授予或提供给任何其他竞品项目，不会利用主要原始权益人的地位或利用该地位获得的信息作出不利于不动产基金而有利于其他竞品项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。

主要原始权益人和/或主要原始权益人实际控制的关联方如发现任何与不动产项目主营业务构成或可能构成直接或间接竞争关系的业务机会，将促使该业务机会按合理和公平的条款在同等条件下优先提供给不动产项目。

在不动产基金存续期间，主要原始权益人将制定或完善与同业竞争相关联的制度、规定。主要原始权益人将根据自身和/或主要原始权益人实际控制/同一控制下的关联方针对同类资产的既有管理规范和标准，严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则，以不低于主要原始权益人自身和/或主要原始权益人实际控制/同一控制

下的关联方管理的其他同类资产的运营管理水平和标准督促、要求相关方按照该等标准为不动产项目提供运营管理服务，采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，充分保护不动产基金投资者的利益。

在竞品项目符合不动产基金适用法律法规要求的情况下，将给予不动产基金在同等条件下优先收购该等竞品项目的权利，并将竞品项目作为不动产基金的扩募资产。

在不动产基金的存续期间内，如因不动产项目与竞争性项目的同业竞争而发生争议，且基金管理人认为可能严重影响不动产基金投资者利益的，主要原始权益人承诺将与基金管理人积极协商解决措施。

3）根据运营管理机构就避免不动产项目同业竞争相关事项出具的承诺函:

运营管理机构和/或运营管理机构实际控制的关联方将平等对待运营管理机构投资或提供运营管理服务的不动产项目和其他水利设施（含水力发电），不会故意降低本项目的实际管理标准，不会将项目公司已取得的或本应由项目公司取得的业务机会不公平地授予或提供给任何其他竞品项目，不会利用运营管理机构的地位或利用该地位获得的信息作出不利于不动产基金而有利于其他竞品项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。

运营管理机构和/或运营管理机构实际控制的关联方如发现任何与不动产项目主营业务构成或可能构成直接或间接竞争关系的业务机会，将促使该业务机会按合理和公平的条款在同等条件下优先提供给不动产项目。

在不动产基金存续期间，运营管理机构将制定或完善与同业竞争相关联的制度、规定。运营管理机构将根据自身和/或运营管理机构实际控制/同一控制下的关联方针对同类资产的既有管理规范和标准，严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则，以不低于运营管理机构自身和/或运营管理机构实际控制/同一控制下的关联方管理的其他同类资产的运营管理水平和标准督促、要求相关方按照该等标准为不动产项目提供运营管理服务，采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，充分保护不动产基金投资者的利益。

在竞品项目符合不动产基金适用法律法规要求的情况下，将给予不动产基金在同等条件下优先收购该等竞品项目的权利，并将竞品项目作为不动产基金的扩募资

产。

为不动产项目服务的运营团队独立于运营管理机构内部其他团队，运营管理机构承诺并保证不动产项目的运营团队的独立性。运营管理机构将积极主动采取各项保障措施，严格按照本项目《运营管理服务协议》履行各项运营管理义务，促进不动产项目持续健康平稳运营。

运营管理机构将为本项目运营管理投入足够的资金并配备充足的具有不动产项目运营经验的专业人员，以保障本项目的运营管理服务正常开展。当本项目运营管理工作与运营管理机构提供运营服务的其他项目存在人员及工作安排冲突时，优先保障本项目的运营管理工作。

在不动产基金的存续期间内，如因不动产项目与竞争性项目的同业竞争而发生争议，且基金管理人认为可能严重影响不动产基金投资者利益的，运营管理机构承诺将与基金管理人积极协商解决措施。

（2）与基金管理人之间的利益冲突与风险防范

本基金成立之时，基金管理人预计将不存在管理其他同类型不动产基金的情形，现阶段不存在利益冲突。基金管理人后续若同时管理其他投资于水利设施项目的不动产基金，如该等不动产基金的投资策略、不动产项目所在区域、不动产项目运营管理策略与本基金相同或相近的，可能与本基金在运营管理层面或投资扩募层面存在潜在利益冲突。针对潜在的利益冲突，基金管理人已制定了相关风险缓释措施。

1）基金管理人内部制度层面

基金管理人制定了《REITs 业务利益冲突管理细则》等制度，以防范本基金层面的利益冲突风险，保障基金管理人管理的不同基金之间的公平性。针对公募 REITs 业务，基金管理人还制定了覆盖投资管理、运营管理、风险控制、尽职调查及关联交易管理的专项内部规章制度，建立了不动产基金的投资、运营及风险管理规则，以有效防范不同不动产基金之间的利益冲突。

2）不动产基金的运营管理层面

对于所管理的不同的不动产基金，基金管理人原则上聘请不同的运营管理机构或不同的运营管理实施机构负责日常运营，实操过程中的日常运营管理团队不同。

各不动产项目的运营管理安排通过运营管理服务协议约定，项目公司的预算由运营管理团队拟定，并经基金管理人审批通过后方可执行，根据法律法规规定及基金合同的约定，不同的不动产基金不得相互投资或进行资金拆借。

基金管理人将严格落实风险隔离措施，将所管理的不同的不动产基金的基金财产相互隔离，并严格按照相关法律法规以及内部管理制度的规定防范利益冲突。

如未来存在可能发生的同业竞争和可能存在的利益冲突，基金管理人 REITs 投委会将讨论决定相关情形的处理方式，制定公平对待不同不动产项目的相关措施，并在定期报告中予以披露，必要情况下还会进行临时披露，接受投资者监督。

3）不动产基金的投资扩募层面

在资产交易的立项、投资以及退出决策等各主要环节，基金管理人内部制度要求存在潜在利益冲突的人员应当主动避免可能的利益冲突。若合同、交易行为中存在或可能存在利益冲突，相关人员应及时声明，并在有关决策时主动回避。就存在利益冲突的扩募收购项目，不同基金独立立项、独立尽调、独立谈判、独立决策。

基金拟扩募购入新项目时，基金管理人将依法召集基金份额持有人大会对扩募和新购入项目相关事项进行审议。如出现不同基金拟扩募购入的资产范围存在重叠的特殊情况的，基金管理人将充分披露和提示该等情况和潜在的利益冲突情形，由基金份额持有人大会进行决策。

（三）关联交易的情况

1、本基金初始的关联交易

根据基金运作期内关联方认定和关联交易的类型，预计本基金成立时存在的关联方及开展的关联交易情况如下表所示:

表 4-3：本基金成立时初始的关联交易情况

关联方名称	关联关系	关联交易内容
中金基金	中金基金为本基金的基金管理人	本基金 80%以上基金资产投资于中金公司作为资产支持证券管理人而设立的资产支持专项计划
中金公司	中金公司为本基金计划管理人及基金管理人的控股股东	本基金拟认购中金公司作为管理人设立的专项计划;中金公司（代表专项计划）受让原始权益人持有的 SPV 公司和项目公司 100%股权
温州水务、浙财资本、浙江新	温州水务、浙财资本、浙江新	温州水务、浙财资本、浙江新能、钱江水利及其同一控制下的关联方参与本基金战略配售，拟认购本基金

关联方名称	关联关系	关联交易内容
能、钱江水利及其同一控制下的关联方	能、钱江水利为本基金的原始权益人	募集份额合计总额不低于 20%；本基金拟认购的专项计划受让原始权益人持有的项目公司 100%股权
温州水务	温州水务为本基金的主要原始权益人及重要现金流提供方	最近一个完整年度温州水务关联方合计提供的现金流占不动产项目同一时期现金流总额的 64.06%，预计本基金成立后上述关联交易依然存续。
浙江珊溪水利水电运营有限责任公司	珊溪水利运营为本基金的运营管理机构	本基金拟聘请珊溪水利运营担任不动产项目的运营管理机构

2、不动产项目报告期内的重大关联交易情况

报告期内项目公司与关联方之间存在的关联交易内容如下:

（1）最近三年及一期关联交易情况

1）关联采购与销售情况

①采购商品、接受劳务

表 4-4：报告期内关联采购商品、接受劳务情况

关联方	关联交易内容	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
温州市水务集团有限公司工程建设分公司	修理费	26.56	212.77	130.28	58.51
温州市公用实业发展有限公司	物业管理费	104.95	496.05	365.08	58.19
温州市公用实业发展有限公司	运维服务费	34.33	162.35	132.10	18.23
温州市公用实业发展有限公司	绿化养护费	21.84	61.21	7.40	15.34
温州市公用实业发展有限公司	采购商品		44.53	70.54	
温州市公用实业发展有限公司	办公费		20.00		1.90
温州市公用实业发展有限公司	人工成本		6.56	2.10	2.71
温州市公用实业发展有限公司	租赁费				24.23
温州市公用实业发展有限公司	宣传费用				0.95
温州市平苍引水有限公司	运维服务费				330.19
温州市自来水有限公司	检测费		34.58	32.30	15.24
温州市珊溪水源保护有限公司	服务费	18.81	18.81	18.81	18.81
温州市珊溪水源保护有限公司	采购商品		3.61	4.18	
温州市飞云经贸有限公司	安全生产费		211.67	212.06	
温州市飞云经贸有限公司	物业管理费			0.14	35.72
温州市飞云经贸有限公司	修理费	2.09	34.89	40.14	63.57
温州市飞云经贸有限公司	服务费				211.31

②出售商品、提供劳务

表 4-5：报告期内关联出售商品、提供劳务情况

关联方	关联交易内容	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
温州市自来水有限公司	原水供应	5,764.60	19,773.97	20,707.72	22,206.48
温州公用事业发展集团瑞安水务有限公司	原水供应	1,071.54	5,017.09	2,196.61	
温州公用事业发展集团龙港水务有限公司	原水供应	1,084.27	4,249.19	4,322.02	3,868.66
温州公用事业发展集团平阳水务有限公司昆阳自来水分公司	原水供应	785.64	3,337.20	3,212.85	2,785.57
平阳县国安引水有限公司	原水供应	263.33	892.58	1,095.69	924.00
温州公用事业发展集团苍南水务有限公司	原水供应	163.22	27.23	256.58	
瑞安市市区自来水有限公司	原水供应			1,034.41	2,695.65
瑞安市塘下供水有限公司	原水供应			1,130.61	2,347.50
瑞安市集镇供水有限公司	原水供应			102.38	141.80
苍南县平原引供水有限公司	原水供应				314.53

2）应收关联方款项

项目名称	关联方	2026 年 3 月 31 日	
		账面余额	坏账准备
应收账款	温州市自来水有限公司	14,142.38	
应收账款	温州公用事业发展集团瑞安水务有限公司	2,885.32	
应收账款	温州公用事业发展集团龙港水务有限公司	1,471.08	
应收账款	温州公用事业发展集团平阳水务有限公司昆阳自来水分公司	287.34	
应收账款	平阳县国安引水有限公司	269.59	
应收账款	温州公用事业发展集团苍南水务有限公司	167.11	
预付账款	瑞安市集镇供水有限公司		

（续上表）

项目名称	关联方	2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	温州市自来水有限公司	14,579.06		8,923.04	
应收账款	温州公用事业发展集团瑞安水务有限公司	2,788.22		5,364.09	
应收账款	温州公用事业发展集团龙港水务有限公司	361.01		1,076.01	
应收账款	温州公用事业发展集团平阳水务有限公司昆阳自来水分公司	304.49		254.64	
应收账款	平阳县国安引水有限公司	188.76		275.19	
应收账款	温州公用事业发展集团苍南水务有限公司			38.62	
预付账款	瑞安市集镇供水有限公司			2.84	

（续上表）

项目名称	关联方	2023 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备
应收账款	温州市自来水有限公司	5,781.38	
应收账款	温州公用事业发展集团平阳水务有限公司昆阳自来水分公司	680.10	
应收账款	瑞安市塘下供水有限公司	634.22	
应收账款	温州公用事业发展集团龙港水务有限公司	604.49	
应收账款	平阳县国安引水有限公司	222.85	
应收账款	瑞安市市区自来水有限公司	183.52	
应收账款	瑞安市集镇供水有限公司	111.12	
应收账款	苍南县平原引供水有限公司	12.88	
预付账款	瑞安市集镇供水有限公司	2.00	
预付账款	温州公用事业发展集团平阳水务有限公司昆阳自来水分公司	0.59	

3）应付关联方款项

项目名称	关联方	2026 年 3 月 31 日	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
应付账款	温州市公用实业发展有限公司	135.56	123.20	122.51	72.04
应付账款	温州市水务集团有限公司工程建设分公司		45.55	2.91	36.64
应付账款	温州市飞云经贸有限公司		261.35	267.48	329.23
应付账款	温州市环保科技集团有限公司				31.92
应付账款	温州市珊溪水源保护有限公司	19.00			
其他应付款	温州市水务集团有限公司工程建设分公司	12.08	1.93	4.52	1.61

项目公司在报告期内产生的关联方应收款项预计将于本次发行前予以清理，涉及关联方的项目公司应付款项预计将于交割阶段完成清理。

报告期内，项目公司与其关联方之间出售商品、提供劳务的关联交易在基金存续期内会持续，其余关联交易不会持续。

3、关联交易的合法合规性及定价公允性

根据本项目法律顾问出具的法律意见书、原始权益人及项目公司确认并经管理人核查，已就关联交易按照内部制度履行了必要的决策程序且不存在以不合理的条件对供应商实行差别待遇或者歧视待遇的情况，符合《公司法》等相关法律法规的规定及项目公司的公司章程等项目公司现行有效的内部管理制度要求，该等履行公

允决策程序的关联交易定价依据充分，定价公允，与独立第三方的市场价格或收费标准无较大差异，且上述关联交易根据市场交易规则履行，交易条件不存在对交易之任何一方显失公平的情形。

此外，为规范项目公司的关联交易行为，加强项目公司关联交易管理工作，保护投资者的合法权益，提高项目公司治理水平，浙江珊溪水利水电开发有限责任公司制定了《浙江珊溪水利水电开发有限责任公司关联交易管理制度》。该制度要求公司的关联交易应遵循公平、公允、公开和诚实信用的原则，保障定价公允、决策程序合规、信息披露规范。关联交易申请由公司负责该项关联交易的职能部门提出，相关公司职能部门应将关联交易的相关材料提交公司合同审批程序，由关联交易业务对应的管理法务人员和财务人员进行关联交易审批，完成审批后关联交易方可执行。公司或子、分公司拟与公司关联人进行关联交易的，须按照此制度的规定履行决策程序后进行。

（四）基金存续期关联交易的决策与披露

1、基金存续期关联交易的决策

（1）决策机制

关联交易开展应当符合本基金的投资目标和投资策略，遵循基金份额持有人利益优先原则，按照市场公平合理价格执行。为防范关联交易中的潜在利益冲突，有效管理关联交易风险，关联交易应根据基金管理人的章程、关联交易管理制度履行不动产基金投资决策委员会审议等内部审批程序。

基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券，或者从事其他重大关联交易的，应提交基金管理人董事会（包括2/3以上独立董事）审议并事先取得基金托管人同意。基金管理人董事会应至少每半年对关联交易事项进行审查。

对于本基金成立后发生的金额（连续12个月内累计发生金额）超过基金净资产5%的关联交易，还需依据《基金指引》及本基金合同的约定，提交基金份额持有人大会审议。

必要时，基金管理人可就关联交易的公允性等征求会计师等中介机构的独立意见。

（2）审批的豁免

与本基金关联人进行的下列交易可以免予按照关联交易的方式进行审议，包括但不限于:

1）存在关联关系的基金份额持有人领取基金年度可供分配金额;

2）按照基金合同、托管协议等本基金文件约定支付的基金的管理费用;

3）因公共安全事件、突发政策要求等不可抗力事件导致的关联交易;

4）按照本基金基金合同、托管协议、招募说明书等本基金信息披露文件以及专项计划文件已明确约定关联交易安排而开展的其他交易。

2、基金存续期关联交易的信息披露

基金管理人应根据相关法律法规、自律规则及基金合同的规定，严格履行关联交易的信息披露义务。

本基金拟披露的关联交易属于国家秘密、永久性商业秘密或者商业敏感信息，按照法律法规规定披露可能导致其违反法律法规、危害国家安全、引致不正当竞争、损害不动产基金和基金份额持有人权益或者误导投资者，且同时符合法律法规规定条件的，基金管理人可以向上海证券交易所申请豁免披露或者履行相关义务。

（五）调查结论

经基金管理人及计划管理人核查，原始权益人和/或同一控制下的关联方、运营管理机构和/或同一控制下的关联方、原始权益人控股股东投资、持有或管理了竞品项目，因此可能与不动产基金的不动产项目存在同业竞争关系。原始权益人、运营管理机构、原始权益人控股股东已出具关于避免同业竞争的承诺函，同时运营管理机构在与基金管理人、项目公司签署的《运营管理服务协议》中就同业竞争与利益冲突做出进一步承诺。原始权益人控股股东、原始权益人、运营管理机构、基金管理人已采取相应的措施避免可能出现的就业务竞争可能引发的利益冲突。

经基金管理人及计划管理人核查，不动产项目与原始权益人及其关联方存在关联交易的情形。关联交易相关合同项下的内容不违反相关内部管理制度的规定，且

不违反法律法规的强制性规定，合法有效。关联交易定价依据充分，定价公允，与市场交易价格或独立第三方价格无较大差异。关联交易系基于不动产项目正常经营活动需要而开展，具有合理性与必要性，不影响不动产项目的市场化运营。

四、不动产项目的财务状况分析

（一）不动产项目财务情况分析

项目公司 2023-2025 年度及 2026 年 1-3 月的备考财务数据已经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了编号为“致同审字[2026]第 331A021505 号”的备考审计报告。

备考财务报表系基于以下编制基础:

项目公司管理层编制了备考财务报表，以反映项目公司所持有的目标资产 2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日、2025 年 12 月 31 日、2026 年 3 月 31 日的财务状况以及 2023 年度、2024 年度、2025 年度、2026 年 1-3 月的经营成果。假设目标资产及相关业务架构作为一个整体，自目标资产运营开始日 2023 年 1 月 1 日已经划入项目公司并持续运营。

备考财务报表反映目标资产于备考财务报表期间的财务状况和经营成果，作为目标资产申请发行公开募集基础设施证券投资基金的目的，不适用于其他用途。

基于编制备考财务报表的特殊目的，备考财务报表仅列示备考资产负债表、备考利润表以及对备考财务报表使用者具有重大参考意义的备考财务报表项目附注。备考财务报表以持续经营为基础编制。

由于备考财务报表的报告主体(以下简称“报告主体”)历史期间并非真实的公司实体，备考财务报表所附财务信息并不反映备考财务报表主体如作为真实的公司实体时，在报表期间或未来期间的真实财务状况和经营成果。

拟划入项目公司的固定资产产权清晰、物理特征可明确区分。备考财务报表基于目标资产的历史会计记录。

1、备考资产负债表的编制方法

（1）备考财务报表的货币资金以目标公司账面余额予以确定。

（2）备考财务报表的应收账款包括目标资产运营所产生的应收电费和水费余额。备考财务报表的其他应收款、其他应付款是应收或应付非关联方的押金及保证金、

暂借款、水资源保护资金等。备考财务报表的预付款项、应付账款是预付或应付目标资产运营所产生的预付或应付货款、设备款、工程款、服务费等。

（3）备考财务报表的存货、固定资产、无形资产、开发支出、长期待摊费用按照备考财务报表基准日相关资产在项目公司账面的余额为基础予以确定。

（4）备考财务报表的应交税费包括 2023 年 1 月至 2026 年 3 月期间内运营产生的水资源税、增值税及附加费、企业所得税、房产税、土地使用税等。

（5）备考财务报表的长期借款包括与目标资产运营相关的质押借款。

（6）备考财务报表的股东权益根据备考财务报表基准日备考资产负债表的资产合计金额减去负债合计金额确定，不披露股东权益的具体项目。

2、备考利润表的编制方法

（1）备考利润表的营业收入项目，以目标资产在备考会计期间按照权责发生制原则确认的供水收入、供电收入金额加总后予以确定。

（2）备考利润表的营业成本项目，以项目目标资产为基础，为项目相关业务对应的直接成本，主要包括人工成本、水源地治理保护资金、折旧摊销成本、水资源费等简单加总后予以确定。

（3）备考利润表的税金及附加项目，其中城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、印花税以项目取得的收入占项目公司总收入的比例计算确定，房产税和城镇土地使用税为目标资产产生的相关税费。

（4）备考利润表的管理费用，包括项目相关的管理费用，主要包括人工成本、修理费、折旧摊销费用、物业管理费等简单加总予以确定。

（5）备考利润表的财务费用，以建设项目目标资产相关借款的利息支出、活期存款的利息收入、手续费等简单加总予以确定。

（6）备考利润表的信用减值损失按照项目应收款项在备考会计期间按减值计提方法测算予以确认。

（7）备考利润表的所得税费用为假设项目相关资产及业务在备考会计期间已存在并作为单独纳税主体，考虑税会差异后，按照适用税率计算的所得税费用予以确定。

（二）不动产项目财务及经营情况

1、最近三年及一期项目公司财务指标和经营指标情况

表 4-6：最近三年及一期项目公司财务指标

项目	2026 年 1-3 月	2025 年	2024 年	2023 年
总资产（万元）	180,376.33	181,319.75	185,368.17	184,694.12
资产负债率（%）	33.09	32.59	32.35	33.55
营业毛利率（%）	22.32	33.46	35.50	29.85
营业收入（万元）	10,964.77	51,975.94	56,092.87	50,094.27
营业成本（万元）	8,517.93	34,584.63	36,181.66	35,140.59
净利润（万元）	695.41	7,892.09	9,470.52	7,582.18
EBITDA[3]（万元）	2,951.95	19,476.21	22,117.83	18,819.65
大幅波动/持续为负等异常情况（如有）	无	无	无	无

表 4-7：最近三年及一期项目公司经营指标

项目经营指标	2026 年 1-3 月	2025 年	2024 年	2023 年
生产生活供水量（万立方米）	9,738.98	35,413.95	36,795.00	38,448.00
生产生活供水价格[4]（含税）（元/立方米）	0.99	0.99	0.99	0.99
生态供水量（万立方米）	4,493.97	17,025.03	23,263.00	24,932.00
生态供水价格[5]（含税）（元/立方米）	0.06	0.06	0.06	0.06
上网电量（千瓦时）	35,698,317.00	401,381,437.80	443,230,184.00	297,705,313.00
供电价格[6]（含税）（元/千瓦时）	0.5196	0.5196	0.5196	0.5196

表 4-8：最近三年及一期项目公司收入结构

（万元）			2026 年 1-3 月	2025 年	2024 年	2023 年
营业收入		金额	10,964.77	51,975.94	56,092.87	50,094.27
供水收入	供水收入合计[7]	金额	9,326.23	34,113.05	35,713.15	36,405.78
		占比	85.06%	65.63%	63.67%	72.67%
	其中：生产生活供水	金额	9,142.14	33,335.04	34,737.39	35,359.97
		占比	83.38%	64.14%	61.93%	70.59%

[3] 最近一期净利润有所下滑，主要系第一季度在整年内为传统枯水月份，发电收入季节性偏低，而折旧、人工、维护等固定成本支出刚性，未随收入同步缩减。

[4] 生产生活供水包括城镇供水、农村/集镇供水，镇供水整体占比极低，此处生产生活供水价格为城镇供水价格和部分集镇供水价格。

[5] 此处生态供水价格为非灌溉生态供水价格。

[6] 政府定价电量的售电价格，不含电力现货市场交易价格。

[7] 因供水至终端用户过程中存在少量自然损漏，此处收入为售水主体分摊部分损漏成本后的实际收入。

（万元）			2026 年 1-3 月	2025 年	2024 年	2023 年
	其中：生态供水	金额	184.09	778.01	975.75	1,045.80
		占比	1.68%	1.50%	1.74%	2.09%
供电收入		金额	1,638.54	17,862.88	20,379.72	13,688.49
		占比	14.94%	34.37%	36.33%	27.33%

2、会计政策、会计估计变更及差错更正

（1）重要会计政策变更

1）2023 年度会计政策变更

①企业会计准则解释第 16 号

财政部于 2022 年 11 月发布《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号）（以下简称“解释第 16 号”）。

解释第 16 号规定，对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易，因资产和负债的初始确认所产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，应当根据《企业会计准则第 18 号——所得税》等有关规定，在交易发生时分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。对于在首次施行上述规定的财务报表列报最早期间的期初至本解释施行日之间发生的上述交易，企业应当按照上述规定，将累积影响数调整财务报表列报最早期间的期初留存收益及其他相关财务报表项目。该规定自 2023 年 1 月 1 日起施行。

采用解释第 16 号中的上述会计处理规定未对项目公司财务状况和经营成果产生重大影响。

（2）会计估计变更

报告期内无会计估计变更。

（3）重要前期差错更正

报告期内无重要前期差错更正。

3、主要税种及税率

表 4-9：珊溪水利主要税种及税率情况

税种	计税依据	法定税率%
增值税	应税收入	3、6、13
城市维护建设税	应纳流转税额	7
教育费附加	应纳流转税额	3
地方教育费附加	应纳流转税额	2
企业所得税	应纳税所得额	25
水资源税	供水水资源税：实际供水量*0.2 元/立方米除去 9%耗损率；供电水资源费：上网电量*80 元/万千瓦时	-
房产税	租赁收入 房屋原值的 70%	从租计征 12 从价计征 1.2
城镇土地使用税	纳税人实际占用的土地面积	6 元/年/平方米、 5 元/年/平方米、 4 元/年/平方米
印花税	合同列明的金额（不含增值税）	0.005、0.1、0.003

4、财务报表

表 4-10：最近三年及一期末项目公司备考资产负债表

单位：万元

资产	2026 年 3 月 31 日	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	511.60	660.84	531.29	524.97
应收票据	-	-	-	-
应收账款	20,270.84	19,772.43	18,225.25	10,345.37
预付款项	73.53	58.89	155.95	65.44
其他应收款	38.03	34.14	34.14	17.55
存货	50.61	61.38	96.58	101.02
其他流动资产	75.15	77.49	77.14	87.25
流动资产合计	**21,019.76**	**20,665.17**	**19,120.35**	**11,141.60**
非流动资产：				
固定资产	158,098.44	159,706.64	166,094.36	173,372.08
使用权资产	-	-	-	-
无形资产	23.92	25.46	25.87	63.10
开发支出	164.29	-	-	-
长期待摊费用	965.68	642.95	-	-

资产	2026 年 3 月 31 日	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
递延所得税资产	85.62	96.52	84.80	84.21
其他非流动资产	18.62	183.02	42.78	33.13
非流动资产合计	**159,356.58**	**160,654.58**	**166,247.82**	**173,552.52**
资产总计	**180,376.33**	**181,319.75**	**185,368.17**	**184,694.12**
流动负债:				
应付账款	363.94	886.48	742.77	1,000.24
应交税费	6,273.32	5,975.75	2,928.01	1,353.77
其他应付款	2,801.24	1,079.38	2,392.19	33,130.55
一年内到期的非流动负债	25,454.35	21,418.10	2,635.77	1,050.00
其他流动负债				11.95
流动负债合计	**34,892.85**	**29,359.71**	**8,698.74**	**36,546.51**
非流动负债:				
长期借款	24,785.00	29,729.00	51,252.00	25,404.29
递延收益	5.25	7.00	14.00	21.00
非流动负债合计	**24,790.25**	**29,736.00**	**51,266.00**	**25,425.29**
负债合计	**59,683.10**	**59,095.71**	**59,964.74**	**61,971.80**
股东权益:	120,693.23	122,224.04	125,403.43	122,722.32
负债和股东权益总计	**180,376.33**	**181,319.75**	**185,368.17**	**184,694.12**

表 4-11：最近三年及一期项目公司备考利润表

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
一、营业收入	**10,964.77**	**51,975.94**	**56,092.87**	**50,094.27**
减：营业成本	8,517.93	34,584.63	36,181.66	35,140.59
税金及附加	91.48	514.38	604.47	533.59
管理费用	975.80	4,392.03	4,613.25	3,644.07
研发费用	207.41	780.33	779.47	523.30
财务费用	319.36	1,356.00	1,494.27	622.13
其中：利息费用	319.73	1,391.62	1,575.04	883.68
利息收入	0.57	36.46	81.41	262.03
加：其他收益	1.75	10.12	62.98	328.47
信用减值损失(损失以“-”号填列）	22.90	-21.56	-2.35	12.30
资产减值损失(损失以“-”号填列）	-6.07	-25.31		

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
资产处置收益(损失以“-”号填列）	3.02	5.39	8.85	3.34
二、营业利润	**874.40**	**10,317.21**	**12,489.23**	**9,974.70**
加：营业外收入	4.21		30.85	0.70
减：营业外支出	25.20	25.20	25.21	25.26
三、利润总额	**853.41**	**10,292.01**	**12,494.88**	**9,950.13**
减：所得税费用	158.00	2,399.92	3,024.36	2,367.95
四、净利润	**695.41**	**7,892.09**	**9,470.52**	**7,582.18**

5、主要财务指标分析

（1）资产情况

表 4-12：最近三年及一期末项目公司备考财务报表资产情况

单位：万元、%

项目	2026 年 3 月 31 日		2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产:								
货币资金	511.60	0.28	660.84	0.36	531.29	0.29	524.97	0.28
应收账款	20,270.84	11.24	19,772.43	10.90	18,225.25	9.83	10,345.37	5.60
预付款项	73.53	0.04	58.89	0.03	155.95	0.08	65.44	0.04
其他应收款	38.03	0.02	34.14	0.02	34.14	0.02	17.55	0.01
存货	50.61	0.03	61.38	0.03	96.58	0.05	101.02	0.05
其他流动资产	75.15	0.04	77.49	0.04	77.14	0.04	87.25	0.05
流动资产合计	**21,019.76**	**11.65**	**20,665.17**	**11.40**	**19,120.35**	**10.31**	**11,141.60**	**6.03**
固定资产	158,098.44	87.65	159,706.64	88.08	166,094.36	89.60	173,372.08	93.87
无形资产	23.92	0.01	25.46	0.01	25.87	0.01	63.10	0.03
开发支出	164.29	0.09		-		-		-
长期待摊费用	965.68	0.54	642.95	0.35		-		-
递延所得税资产	85.62	0.05	96.52	0.05	84.80	0.05	84.21	0.05
其他非流动资产	18.62	0.01	183.02	0.10	42.78	0.02	33.13	0.02
非流动资产合计	**159,356.58**	**88.35**	**160,654.58**	**88.60**	**166,247.82**	**89.69**	**173,552.52**	**93.97**
资产总计	**180,376.33**	**100.00**	**181,319.75**	**100.00**	**185,368.17**	**100.00**	**184,694.12**	**100.00**

最近三年及一期末，项目公司资产总计分别为 184,694.12 万元、185,368.17 万元、181,319.75 万元和 180,376.33 万元。2024 年末较 2023 年末增长 0.36%，2025 年末较

2024 年末下降 2.18%，整体变动幅度不大。

从资产结构看，项目公司以非流动资产为主，其中固定资产的占比最大。最近三年及一期末，非流动资产分别为 173,552.52 万元、166,247.82 万元、160,654.58 万元和 159,356.58 万元，占总资产比例分别为 93.97%、89.69%、88.60%和 88.35%；流动资产分别为 11,141.60 万元、19,120.35 万元、20,665.17 万元和 21,019.76 万元，占总资产比例分别为 6.03%、10.31%、11.40%和 11.65%。

从构成情况看，项目公司流动资产主要包括应收账款、货币资金、预付款项、存货等。最近三年及一期末，应收账款余额分别为 10,345.37 万元、18,225.25 万元、19,772.43 万元和 20,270.84 万元，占总资产比例分别为 5.60%、9.83%、10.90%和 11.24%，整体呈逐年上升趋势。报告期各期末，项目公司应收账款账龄如下：

单位：万元

账龄	2026 年 3 月 31 日	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
1 年以内（含 1 年）	20,281.57	19,429.61	18,237.46	10,355.36
1 至 2 年	-	375.39		
小计	20,281.57	19,804.99	18,237.46	10,355.36
减：坏账准备	10.73	32.56	12.21	9.99
合计	**20,270.84**	**19,772.43**	**18,225.25**	**10,345.37**

截至 2026 年 3 月 31 日，按欠款方归集的应收账款期末余额前五名单位情况如下：

单位：万元

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例%	应收账款坏账准备期末余额
温州市自来水有限公司	14,142.38	69.73	
温州公用事业发展集团瑞安水务有限公司	2,885.32	14.23	
温州公用事业发展集团龙港水务有限公司	1,471.08	7.25	
瑞安市水利局	456.24	2.25	6.30
国网浙江省电力有限公司	412.75	2.03	2.06
合计	**19,367.76**	**95.49**	**8.36**

项目公司的应收账款为供水业务未支付的水费收入，账龄基本在 1 年以内。该款项的形成系供水行业特性决定的正常结算账期所致，付款方资信良好，回收风险较低。

（2）负债情况

表 4-12：最近三年及一期末项目公司备考财务报表负债情况

单位：万元、%

项目	2026 年 3 月 31 日		2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应付账款	363.94	0.61	886.48	1.50	742.77	1.24	1,000.24	1.61
应交税费	6,273.32	10.51	5,975.75	10.11	2,928.01	4.88	1,353.77	2.18
其他应付款	2,801.24	4.69	1,079.38	1.83	2,392.19	3.99	33,130.55	53.47
一年内到期的非流动负债	25,454.35	42.65	21,418.10	36.24	2,635.77	4.40	1,050.00	1.69
其他流动负债	-	-	-	-	-	-	11.95	0.02
流动负债合计	**34,892.85**	**58.46**	**29,359.71**	**49.68**	**8,698.74**	**14.51**	**36,546.51**	**58.97**
非流动负债:		-		-		-		-
长期借款	24,785.00	41.53	29,729.00	50.31	51,252.00	85.47	25,404.29	41.00
递延收益	5.25	0.01	7.00	0.01	14.00	0.02	21.00	0.03
非流动负债合计	**24,790.25**	**41.54**	**29,736.00**	**50.32**	**51,266.00**	**85.49**	**25,425.29**	**41.03**
负债合计	**59,683.10**	**100.00**	**59,095.71**	**100.00**	**59,964.74**	**100.00**	**61,971.80**	**100.00**

最近三年及一期末，项目公司负债总额分别为 61,971.80 万元、59,964.74 万元、59,095.71 万元和 59,683.10 万元。2024 年末较 2023 年末下降 3.23%，2025 年末较 2024 年末下降 1.45%，负债规模呈逐年小幅下降趋势。

从负债结构看，项目公司流动负债和非流动负债并重，各期结构有所变化。最近三年及一期末，非流动负债分别为 25,425.29 万元、51,266.00 万元、29,736.00 万元和 24,790.25 万元，占负债总额比例分别为 41.03%、85.49%、50.32%和 41.54%；流动负债分别为 36,546.51 万元、8,698.74 万元、29,359.71 万元和 34,892.85 万元，占负债总额比例分别为 58.97%、14.51%、49.68%和 58.46%。2024 年末非流动负债占比较 2023 年末大幅提升，主要系长期借款增加所致。

从构成情况看，项目公司流动负债主要包括一年内到期的非流动负债、应交税费、其他应付款、应付账款等。最近三年及一期末，其他应付款余额分别为 33,130.55 万元、2,392.19 万元、1,079.38 万元和 2,801.24 万元，占负债总额比例分别为 53.47%、3.99%、1.83%和 4.69%，呈大幅下降趋势。2024 年末，项目公司其他应付款大幅减少，主要系当年度支付水源地保护资金。最近三年及一期末，项目公司

其他应付款明细如下:

表 4-13: 最近三年及一期末项目公司其他应付款情况

单位：万元

其他应付款	2026 年 3 月 31 日	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
水源地保护资金	2,660.99	964.77	2,265.56	32,987.90
押金及保证金	138.25	112.62	122.11	139.38
其他	2.00	2.00	4.52	3.27
合计	**2,801.24**	**1,079.38**	**2,392.19**	**33,130.55**

报告期各期末，项目公司一年内到期的非流动负债分别为 1,050.00 万元、2,635.77 万元、21,418.10 万元和 25,454.35 万元，占负债总额比例分别为 1.69%、4.40%、36.24%和 42.65%。2025 年末一年内到期的非流动负债增幅较大，主要系长期借款转入一年内到期的非流动负债所致。

非流动负债方面，非流动负债主要为长期借款。最近三年及一期末长期借款余额分别为 25,404.29 万元、51,252.00 万元、29,729.00 万元和 24,785.00 万元，占负债总额比例分别为 41.00%、85.47%、50.31%和 41.53%。

（三）不动产项目历史经营业绩分析

1、收入情况

（1）收入结构

不动产项目营业收入包括供水收入及供电收入两部分。最近三年及一期，项目营业收入分别为 50,094.27 万元、56,092.87 万元、51,975.94 万元和 10,964.77 万元。收入构成主要为供水和发电收入，最近一期营业收入波动主要系供电收入季节性变化引起，但报告期内整体保持稳定。近三年及一期不动产项目总体（底层资产合计）收入构成如下:

表 4-15: 最近三年及一期末项目公司收入情况

（万元）			2026 年 1-3 月	2025 年	2024 年	2023 年
营业收入		金额	10,964.77	51,975.94	56,092.87	50,094.27
供水收入	供水收入合计	金额	9,326.23	34,113.05	35,713.15	36,405.78
		占比	85.06%	65.63%	63.67%	72.67%

（万元）			2026 年 1-3 月	2025 年	2024 年	2023 年
	其中：生产生活供水	金额	9,142.14	33,335.04	34,737.39	35,359.97
		占比	83.38%	64.14%	61.93%	70.59%
	其中：生态供水	金额	184.09	778.01	975.75	1,045.80
		占比	1.68%	1.50%	1.74%	2.09%
供电收入		金额	1,638.54	17,862.88	20,379.72	13,688.49
		占比	14.94%	34.37%	36.33%	27.33%

（2）收入分散度情况

1）供水收入

报告期各期，供水收入前五大现金流提供方情况如下：

A-2026 年 1 至 3 月

现金流提供方名称	贡献收入金额（万元）	贡献收入占总供水收入的比例
温州市自来水有限公司	5,764.60	61.81%
温州公用事业发展集团龙港水务有限公司	1,084.27	11.63%
温州公用事业发展集团瑞安水务有限公司	1,071.54	11.49%
温州公用事业发展集团平阳水务有限公司昆阳自来水分公司	785.64	8.42%
平阳县国安引水有限公司	263.33	2.82%
合 计	**8,969.38**	**96.17%**

B-2025 年度

现金流提供方名称	贡献收入金额（万元）	贡献收入占总供水收入的比例
温州市自来水有限公司	19,773.97	57.97%
温州公用事业发展集团瑞安水务有限公司	5,017.09	14.71%
温州公用事业发展集团龙港水务有限公司	4,249.19	12.46%
温州公用事业发展集团平阳水务有限公司昆阳自来水分公司	3,337.20	9.78%
平阳县国安引水有限公司	892.58	2.62%
合 计	**33,270.02**	**97.54%**

C-2024 年度

现金流提供方名称	贡献收入金额（万元）	贡献收入占总供水收入的比例
温州市自来水有限公司	20,707.72	57.98%
温州公用事业发展集团龙港水务有限公司	4,322.02	12.10%
温州公用事业发展集团平阳水务有限公司昆阳自来水分公司	3,212.85	9.00%
温州公用事业发展集团瑞安水务有限公司	2,196.61	6.15%
瑞安市塘下供水有限公司	1,351.40	3.78%

现金流提供方名称	贡献收入金额（万元）	贡献收入占总供水收入的比例
合 计	**31,790.60**	**89.01%**

D-2023 年度

现金流提供方名称	贡献收入金额（万元）	贡献收入占总供水收入的比例
温州市自来水有限公司	22,206.48	61.00%
温州公用事业发展集团龙港水务有限公司	3,868.66	10.63%
温州公用事业发展集团平阳水务有限公司昆阳自来水分公司	2,785.57	7.65%
瑞安市市区自来水有限公司	2,695.55	7.40%
瑞安市塘下供水有限公司	2,347.44	6.45%
合 计	**33,903.70**	**93.13%**

2）供电收入

A-2026 年 1 至 3 月

现金流提供方名称	贡献收入金额（万元）	贡献收入占总供电收入的比例
国网浙江省电力有限公司	1,563.38	95.41%
国网浙江省电力有限公司瑞安市供电公司	75.16	4.59%
合 计	**1,638.54**	**100.00%**

B-2025 年度

现金流提供方名称	贡献收入金额（万元）	贡献收入占总供电收入的比例
国网浙江省电力有限公司	16,065.86	89.94%
国网浙江省电力有限公司瑞安市供电公司	1,797.02	10.06%
合 计	**17,862.88**	**100.00%**

C-2024 年度

现金流提供方名称	贡献收入金额（万元）	贡献收入占总供电收入的比例
国网浙江省电力有限公司	18,341.97	90.00%
国网浙江省电力有限公司瑞安市供电公司	2,037.75	10.00%
合 计	**20,379.72**	**100.00%**

D-2023 年度

现金流提供方名称	贡献收入金额（万元）	贡献收入占总供电收入的比例
国网浙江省电力有限公司	12,546.44	91.66%
国网浙江省电力有限公司瑞安市供电公司	1,142.05	8.34%
合 计	**13,688.49**	**100.00%**

整体来看，项目收益来源穿透后为居民及用水、用电企业，系市场化客户，来源合理分散。

2、营业成本

表 4-16：最近三年及一期项目公司营业成本情况

单位：万元、%

项目	2026 年 1-3 月		2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比	成本	占比
主营业务	8,517.93	100.00	34,584.63	100.00	36,181.66	100.00	35,140.59	100.00
其中：供水（原水）	6,523.40	76.58	24,787.13	71.67	26,002.37	71.87	25,649.52	72.99
供电（水力发电）	1,994.52	23.42	9,797.50	28.33	10,179.29	28.13	9,491.07	27.01

最近三年及一期，项目公司营业成本分别为 35,140.59 万元、36,181.66 万元、34,584.63 万元和 8,517.93 万元，营业成本变动与收入基本一致，整体保持稳定。

表 4-17：最近三年及一期项目公司营业成本明细情况

单位：万元、%

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
水库基本生产成本/供水水资源费	1,774.82	6,393.31	7,365.14	6,067.97
水库基本生产成本/供电水资源费	29.00	323.19	359.89	189.90
水库基本生产成本/水源地治理保护资金	3,547.99	12,938.80	13,558.44	14,389.07
水库基本生产成本/库区基金	26.91	285.93	324.44	217.50
水库基本生产成本/外购电力	97.31	569.84	653.49	680.33
水库基本生产成本/工程运行费	166.89	700.88	405.28	579.64
水库基本生产成本/检测及监测费	39.65	34.58	39.66	19.71
制造费用/办公费用	7.04	36.04	49.14	56.09
制造费用/绿化费用	21.20	52.72	102.01	77.09
制造费用/差旅费	0.99	10.80	10.27	13.28
制造费用/邮电费		0.01		
制造费用/劳动保护费	-	6.94	6.55	10.33
制造费用/车辆费用	8.63	59.46	66.67	56.52
制造费用/安全生产费用	75.22	722.94	794.95	492.51
制造费用/劳务咨询费	4.48	14.81	8.43	61.75
制造费用/网络通信	5.05	47.57	56.08	53.66
制造费用/物业管理费	65.40	275.27	287.37	167.09
制造费用/摊销	7.55	29.10	22.09	22.01
制造费用/其他	-	-	-	-
制造费用/运输装卸费	-	-	0.40	1.23
制造费用/水电费	17.35	72.33	82.29	25.17

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
制造费用/固定资产折旧	1,998.87	8,743.16	8,774.24	8,666.82
制造费用/修理费	-	-	-	-
制造费用/中介机构费/咨询费	36.00	0.79	21.29	-
制造费用/人工成本	587.58	3,266.17	3,193.53	3,292.91
合计	**8,517.93**	**34,584.63**	**36,181.66**	**35,140.59**

3、税金及附加和期间费用

表 4-18：最近三年及一期项目公司税金及附加和期间费用情况

单位：万元、%

项目	2026 年 1-3 月		2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例
税金及附加	91.48	0.83	514.38	0.99	604.47	1.08	533.59	1.07
管理费用	975.80	8.90	4,392.03	8.45	4,613.25	8.22	3,644.07	7.27
研发费用	207.41	1.89	780.33	1.50	779.47	1.39	523.30	1.04
财务费用	319.36	2.91	1,356.00	2.61	1,494.27	2.66	622.13	1.24
合计	**1,594.05**	**14.54**	**7,042.73**	**13.55**	**7,491.46**	**13.36**	**5,323.09**	**10.63**

项目公司期间费用中管理费用占比较大，主要为职工薪酬和修理费用。报告期内，项目公司财务费用增加主要系增加长期借款支付的费用。

4、重大资本性支出

最近三年及一期，项目公司资本支出如下：

表 4-19：最近三年及一期项目公司资本性支出情况

单位：万元

类别	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
房屋、建筑物	-	904.73	152.23	391.94
机器设备	131.61	62.97	94.85	346.56
运输设备	22.96	82.39	4.52	67.57
电子设备	1.42	235.89	407.50	164.39
管网及其他	12.21	112.71	73.86	103.95
长期待摊费用	348.96	700.04	-	-
合计	**517.16**	**2,098.73**	**732.96**	**1,074.40**

最近三年及一期，项目公司资本性支出分别为 1,074.40 万元、732.96 万元、2,098.73 万元和 517.16 万元，整体资本性支出保持营业收入的较低比例。2025 年度，项目公司资本性支出增加主要系赵山渡水库 16 孔泄洪闸防腐工程、赵山渡电厂左岸边坡治理工程、珊溪水力发电厂厂房外墙修缮工程和珊溪电厂右岸进厂公路及厂房后边坡防护工程治理所致。

5、盈利情况分析

最近三年及一期，项目公司净利润分别为 7,582.18 万元、9,470.52 万元、7,892.09 万元和 695.41 万元。最近一期净利润有所波动，主要系第一季度为传统枯水期，发电及供水收入季节性偏低，而折旧、人工、维护等固定成本支出刚性，未随收入同步缩减。总体而言，项目公司在报告期内的盈利情况整体保持稳定。

最近三年，项目公司净利润的小幅波动主要是供电收入变动引起。项目公司供电收入的变化主要取决于供电量和供电价格，供电量则受到需求端（电网实际采购电量）和供应端（可用于发电的水库来水量）两方面的影响。

从需求端来看，项目发电主要供应给国网浙江省电力有限公司，服务于浙江省整体用电需求。根据浙江省统计局数据，2023 年至 2025 年全省全社会用电量分别为 6192.42 亿千瓦时、6779.83 亿千瓦时和 7266.5 亿千瓦时，呈现稳定增长趋势。因此，影响供电量的关键因素在于项目的可发电量。

项目的可发电量主要取决于可用于发电的水库来水量。来水来源为流域降水，降水量成为主要变量。根据浙江省水利厅发布的水资源公报，2023 年至 2025 年全省降水总量分别为 1,488.03 亿立方米、1,953.40 亿立方米和 1,617.84 亿立方米，其变化趋势与项目供电量及供电收入的波动呈现正相关。

从盈利能力指标看，最近三年及一期，项目公司 EBITDA 分别为 18,819.65 万元、22,117.83 万元、19,476.21 万元和 2,951.95 万元，除最近一期受季节性影响外整体较为稳定。

6、补贴

项目公司最近 3 个会计年度及一期营业收入主要为供水收入和供电收入，在营业外收入会计科目中，项目公司存在部分政府在特定时期发放的一次性奖励资金，该等金额较小，不属于政府部门就不动产项目运营向项目公司直接发放或返还的政

府补贴，项目公司也不存在依赖政府补贴的情况。具体情况如下：

表 4-20：最近三年及一期项目公司收到补贴情况

单位：万元

	2026 年 1-3 月	2025 年	2024 年	2023 年
补贴金额	1.75	10.12	62.98	328.47

上述政府补助不具有持续性，属于特定时期的一次性补助资金或税收减免优惠，不纳入资产估值范畴。

7、资产选取依据

截至本尽调报告出具之日，除不动产项目外，主要原始权益人控股股东温州公用持有或管理的其他水利设施（水库）项目为泽雅水库。不动产项目与泽雅水库的差异情况如下：

序号	项目类别	水库名称	县别	集雨面积（平方千米）	总库容（万立方米）	正常库容（万立方米）
1	不动产项目	珊溪水库	文成县	1,529.00	182,400.00	129,100.00
		赵山渡水库	瑞安市	2,302.00	3,414.00	2,785.00
2	其他项目	泽雅水库	瓯海区	102.00	5,578.00	4,792.00

不动产项目在主要原始权益人控股股东持有或管理的体系内的集雨面积、库容规模、供水覆盖广度、服务人口等核心指标上均排名第 1。不动产项目的总库容占温州市已建成的大型、中型水库合计库容的比重达 76.54%，供水覆盖温州市中心城区、瑞安市、平阳县、龙港市等核心县市区，服务人口近 600 万，承担温州市域近 80%的原水供应任务，适宜作为该不动产项目基金资产。

（四）调查结论

经基金管理人和计划管理人核查，不动产项目近三年内保持盈利，现金流持续、稳定；不动产项目现金流基于真实、合法的经营活动产生；不动产项目租金收入来源合理分散，且收入主要来自于市场化租户，符合市场化原则，不依赖第三方补贴等非经常性收入。

五、资产重组安排

（一）资产重组

为满足不动产基金发行需要，项目公司以分立形式将无关资产予以分立剥离，无关资产划转至项目公司分立新设公司名下。



（二）基金的设立与投资安排

（1）计划管理人中金公司获得上海证券交易所关于同意不动产资产支持证券挂牌转让的无异议函，基金管理人中金基金获得上海证券交易所关于同意不动产基金上市的无异议函以及中国证监会关于准予不动产基金注册的批文；

（2）基金管理人委托财务顾问办理不动产基金份额发售的路演推介、询价、定价、配售等相关业务活动。不动产基金份额认购价格通过向网下投资者询价的方式确定。网下询价结束后，中金基金向投资者公告基金份额认购价格。投资者以询价确定的认购价格参与不动产基金份额认购。原始权益人或其同一控制下的关联方参与本基金份额战略配售的比例合计不得低于本次基金份额发售数量的 20%，其中基金份额发售总量的 20%持有期自上市之日起不少于 60 个月，超过 20%部分持有期自上市之日起不少于 36 个月；

（3）基金募集达到基金备案条件的，自基金管理人办理完毕基金备案手续并取得中国证监会书面确认之日起，基金合同生效；基金管理人在收到中国证监会确认文件的次日对基金合同生效事宜予以公告。基金合同生效后，本基金募集资金扣除募集期的认购资金利息以及基金成立初期必要税费（如有）外，全部投资于由中金公司作为计划管理人发行的“中金-温州公用水利基础设施资产支持专项计划资产支持证券”，基金管理人（代表基金的利益）成为该不动产资产支持证券单一持有人。“中金-温州公用水利基础设施资产支持专项计划”设立之日即本基金首次发售对应的交割日，自交割日起，计划管理人（代表专项计划的利益）即成为 SPV 公司股权

的所有权人，SPV 公司即成为项目公司股权的所有权人。本基金通过不动产资产支持证券持有不动产项目公司全部股权和对项目公司的全部股东债权，通过资产支持证券和项目公司等载体取得不动产项目完全所有权或经营权利。

（三）资产支持专项计划的设立与投资安排

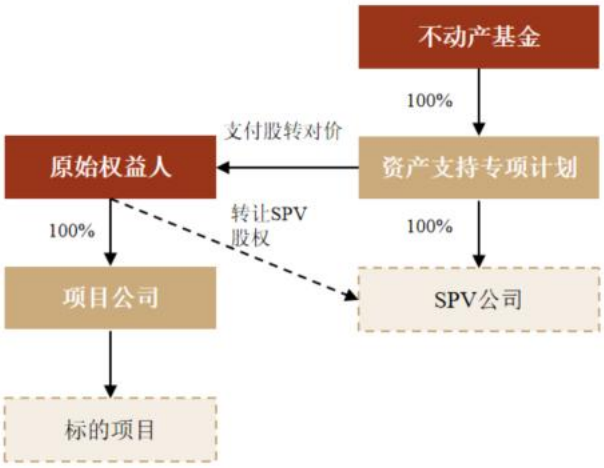
（1）专项计划的设立

专项计划发行期结束后，基金管理人（代表基金）支付的认购资金划转至专项计划募集资金专户内，经会计师事务所进行验资后同时将认购资金全部划转至已开立的专项计划账户。认购资金划入专项计划账户之日为专项计划设立日，计划管理人宣布专项计划设立，并于该日或其后第一个工作日通知所有认购人，并在专项计划设立日后向计划托管人提交验资报告。

（2）专项计划的投资范围

专项计划所募集的认购资金只能根据资产管理合同的约定，用于向原始权益人购买基础资产，并对基础资产进行追加投资。

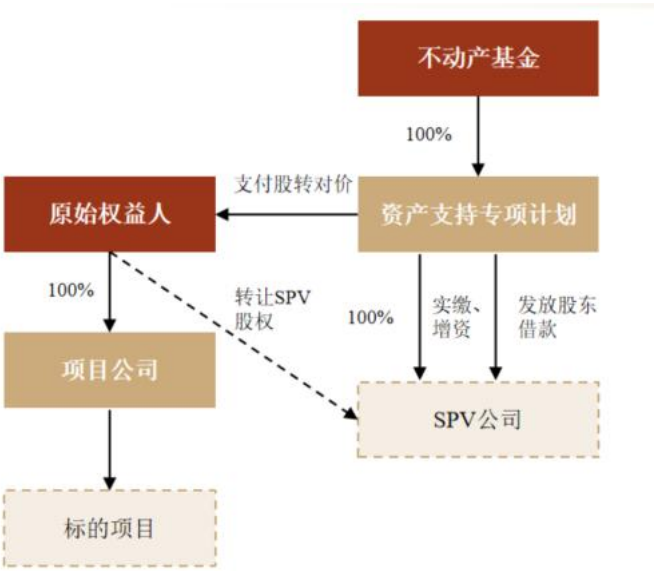
1）收购作为基础资产的 SPV 公司全部股权：计划管理人根据《SPV 股权转让协议》的约定，在《SPV 股权转让协议》项下付款条件全部满足后向计划托管人发出付款指令，指示计划托管人将付款指令载明金额作为 SPV 公司的 100%股权的受让价款划拨至原始权益人指定的账户，用于购买 SPV 公司的 100%股权。



2）向 SPV 公司发放股东借款：专项计划受让取得 SPV 公司的 100%股权后，计划管理人应根据《SPV 股东借款合同》的约定向计划托管人发出付款指令，指示计

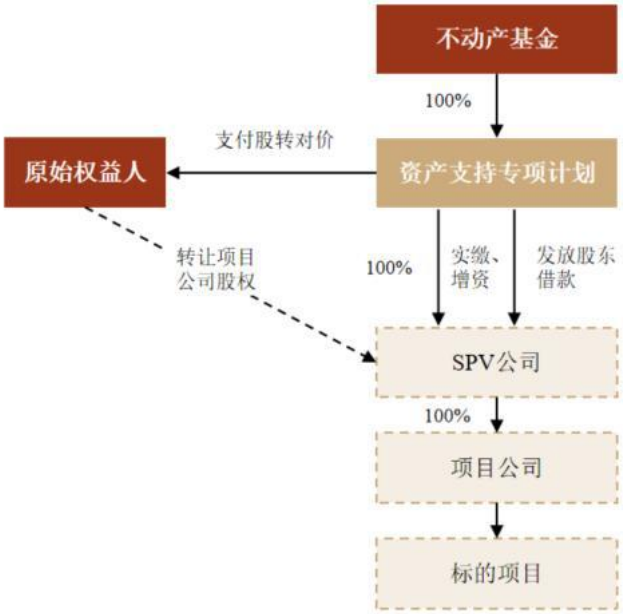
划托管人将付款指令载明金额作为股东借款划拨至 SPV 公司监管账户。根据《SPV 股东借款合同》，SPV 公司取得借款的用途为支付其受让项目公司 100%股权对应的股权转让价款。

3）向 SPV 公司进行增资：专项计划受让取得 SPV 公司的 100%股权后，计划管理人应根据《SPV 增资协议》的约定向 SPV 公司进行增资。计划管理人应向计划托管人发出付款指令，指示计划托管人将付款指令载明金额作为增资款项划拨至 SPV 公司监管账户。



（四）项目公司股权转让和吸收合并安排

（1）SPV 公司收购项目公司 100%股权：根据《项目公司股权转让协议》，协议自转让方全部取得有权国有资产监督管理机构同意项目公司股权非公开协议转让的批复且专项计划设立之日起生效，协议生效日为目标股权交割日，自交割日（含）起，SPV 公司持有项目公司 100%的股权，享有项目公司 100%的控制权、决策权以及收益权等一切股东权利。



（2）项目公司吸收合并 SPV 公司：SPV 公司取得项目公司 100%股权后，搭建了不动产基金持有专项计划、专项计划持有 SPV 公司 100%股权、SPV 公司持有项目公司 100%股权的架构。根据《吸收合并协议》，项目公司吸收合并 SPV 公司（届时将根据工商部门要求办理项目公司吸收合并手续）。完成吸收合并后，SPV 公司解散并注销，项目公司继续存在，项目公司股东变更为计划管理人（代表专项计划），自项目公司和 SPV 公司完成所有与本次合并相关的公司变更登记手续之日起，SPV 公司的全部资产、债权、债务、业务、资质、人员、合同及其他财产和权利义务，均由项目公司无条件承继、享有及承担。专项计划直接持有项目公司股权和债权。



（五）不动产项目交割安排、评估基准日至交割日相关成本收益归属

（1）股权交割及损益归属安排

根据《SPV 股权转让协议》的约定，受让方系计划管理人（代表专项计划），转让方系原始权益人，协议自转让方全部取得有权国有资产监督管理机构同意 SPV 公司股权非公开协议转让的批复且专项计划设立之日起生效，协议生效日为 SPV 公司股权转让的交割日。自交割日（含）起，目标股权所代表的一切权利义务和损益由受让方享有和承担，在此之前由转让方享有和承担。

根据《项目公司股权转让协议》的约定，受让方系 SPV 公司，转让方系原始权益人，《项目公司股权转让协议》自转让方全部取得有权国有资产监督管理机构同意项目公司股权非公开协议转让的批复且专项计划设立之日起生效，协议生效日为目标股权交割日（简称“交割日”）。自交割日（含该日）起，受让方即成为目标股权的所有权人，享有目标股权所附带的一切权利和利益，并承担相应的股东义务。不动产基金自评估基准日（不含该日）起至交割审计基准日（含该日）的期间（简称“过渡期”），项目公司因运营不动产项目所得收入、必要的合理支出和费用等所产生的损益，也即“过渡期损益”归属于受让方，但除上述外发生的过渡期非正常经营损失应当由转让方承担。

（2）工商变更登记及其他相关手续

根据《SPV 股权转让协议》的约定，各方于交割日后 5 个工作日内向市监局提交 SPV 公司股权转让变更登记所需的全部申请资料，并完成 SPV 公司股权转让的工商变更登记。

根据《项目公司股权转让协议》的约定，各方应在下列条件全部成就之日起 5 个工作日内完成项目公司股权转让的工商变更登记：1）《项目公司股权转让协议》已签署并生效；2）不动产基金已成立；3）专项计划已设立；4）计划管理人（代表专项计划）已被登记为 SPV 的股东；5）目标股权的最终转让价款不低于转让方对目标股权国资备案的评估值。

（3）交割审计及股权转让价款确定方式

根据《SPV 股权转让协议》的约定，SPV 的 100%的股权转让价款为人民币 0 元。

根据《项目公司股权转让协议》的约定，转让方以珊溪水利枢纽工程项目为标的不动产项目发行不动产基金的，各方同意根据经网下投资者询价方式确定的不动产基金认购价格确定目标股权的最终转让价款。

由基金管理人和计划管理人聘请具有相应专业资质的审计机构以交割审计基准日为价值时点，按照符合中国法律的程序与方式对项目公司进行专项审计（简称“交割审计”），并出具专项的审计报告。

目标股权的最终转让价款的确定应符合《企业国有资产评估管理暂行办法》的规定。项目公司股权的转让价款按照如下方式确定：

1）当《交割审计报告》所载交割审计基准日项目公司净资产值（含/不含应收账款两个口径均）不低于评估基准日项目公司净资产值（含/不含应收账款）时，股权转让价款的计算公式为：目标股权转让价款=SPV 可投资金额±其他各方协商确认的调整项（如有）

2）当《交割审计报告》所载交割审计基准日项目公司净资产值（含/不含应收账款两个口径任意其一）低于评估基准日项目公司净资产值（含/不含应收账款）时，股权转让价款的计算公式为：目标股权转让价款=SPV 可投资金额-调减金±其他各方协商确认的调整项（如有）

其中：

SPV 可投资金额=专项计划募集资金-专项计划及 SPV 预留资金 300 万元。

上述调减金为，当《交割审计报告》所载交割审计基准日项目公司净资产值（含/不含应收账款两个口径任意其一）低于评估基准日项目公司净资产值（含/不含应收账款）时，评估基准日项目公司净资产值与交割审计基准日项目公司净资产值差额的绝对值（含/不含应收账款两个口径差额绝对值中的孰大值）。

专项计划及 SPV 预留资金包括但不限于为资产支持证券发行、挂牌转让及为受让目标股权之目的而支付的必要费用，计划管理人及项目公司因股权转让、股东借款、增资等事宜需缴纳的印花税等费用，交割审计费用，以及为维持项目公司日常运营预留的必要资金等。

（4）股权转让价款支付安排

专项计划应在《SPV 股权转让协议》约定下支付 SPV 股权转让价款至原始权益人指定账户。

SPV 公司应在《项目公司股权转让协议》约定的各项先决条件均已满足的前提

下支付项目公司股权转让价款至原始权益人指定账户。

（六）其他可能影响投资者权益的交易安排

本次交易不涉及其他可能影响投资者权益的交易安排。

第五章 不动产项目

一、不动产项目概况

表 5-1 不动产项目概况

项目	珊溪水利枢纽工程项目
不动产项目名称	珊溪水利枢纽工程项目
不动产项目业态	综合水利设施
项目所在地	浙江省温州市文成县、泰顺县、瑞安市、瓯海区、平阳县
资产范围	（1）珊溪水利枢纽工程项目范围：温州市文成县珊溪镇等、泰顺县百丈镇等、瑞安市高楼镇、桐浦镇等、瓯海区、平阳县。 （2）水库至温州市方向渠系（线性工程）范围：高楼镇至温州市瓯海区陈岙管理站。 （3）水库至瑞安市方向渠系（线性工程）范围：高楼镇至瑞安市山根管理站。 （4）水库至平阳、龙港方向渠系（线性工程）范围：高楼镇至平阳县西岙管理站。
建设内容和规模	包括枢纽主体工程珊溪水库（含水电站）工程和下游配套工程赵山渡引水工程（原名滩脚引水工程）两部分。珊溪水库（含水电站）工程由钢筋混凝土面板堆石坝、溢洪道、泄洪洞、引水隧洞、发电厂房、升压站、开关站和牛坑溪排水建筑物等组成；设计最大坝高 132.5 米，正常蓄水位为 142.0 米，总库容为 18.24 亿立方米，水电站装机 200 兆瓦。赵山渡引水工程（原名滩脚引水工程）由引水枢纽工程和输水渠系工程两部分组成。引水枢纽工程位于温州瑞安市高楼镇西北的赵山渡，由右岸混凝土重力坝、16 孔泄洪闸（包括厂闸间空箱隔墩、发电厂房、左岸混凝土重力坝）等组成；赵山渡水库（即赵山渡引水枢纽工程）正常蓄水位为 22.0 米，总库容为 3,414 万立方米，正常库容 2,785 万立方米，电站装机 20 兆瓦。输水渠系建筑物由进水闸（引水闸）、总干渠、北干渠、南干渠、温州分渠和瑞北分渠等六部分组成，总长 62.85 公里，设计流量 36 立方米/秒，加大流量 39 立方米/秒，批准的取水许可量为 6.23 亿立方米/年。
建筑面积和可供出租面积	不适用
开竣工时间及投入运营时间	1997 年 9 月开工，2001 年 12 月投入运营，2010 年 11 月竣工验收
使用期限	至 2056 年 8 月 31 日
剩余年限	自 2026 年 8 月 31 日起，剩余经营期限为 30 年
用地性质	划拨用地
可供分配金额测算	预测可供分配金额：2026 年 4-12 月为 9,104.21 万元，2027 年为 12,456.92 万元; 预测现金分派率：2026 年 4-12 月为 3.90%（年化后为 5.20%），2027 年为 5.33%；预测全周期 IRR 为 5.11%
投保情况（投保险种、投保金额、投保期限）	已投保财产一切险、机器损坏险、营业中断险、公众责任险、船舶险、无人机及机场保险六大险种，其中：

项目	珊溪水利枢纽工程项目
	（1）财产一切险：保险金额 38.896 亿元，保险价值按出险时重置价值计算; （2）机器损坏险：保险金额 4.4198 亿元，保险价值按出险时重置价值计算; （3）营业中断险：保险金额 1.75 亿元，免赔期 15 天; （4）公众责任险：累计责任限额 1,000 万元，每次事故责任限额 300 万元; （5）船舶险：保险金额按船舶实际价值确定; （6）无人机及机场保险：包含机身险、第三者责任险（单台无人机第三者责任限额 100 万元）。 以上险种的保险期限均自 2026 年 8 月 1 日起至 2027 年 7 月 31 日，由中国太平洋财产保险股份有限公司温州分公司、中国人民财产保险股份有限公司温州市分公司联合承保。
项目权属	1、 项目公司合法持有珊溪水利枢纽工程项目涉及的珊溪水库（含水电站）工程和赵山渡引水工程建（构）筑物的房屋所有权及其占用范围内的国有土地使用权，及用于发电的生产设备，包括机组、机器、设备、零备件和配件以及其他动产的所有权。 2、 项目公司持有珊溪水利枢纽项目的所有权及经营权，并已取得《取水许可证》和《电力业务许可证》，其通过与受水方签署供水协议、与电网企业签署购售电合同而享有收费权。 3、 标的不动产项目不存在权属方面的重大经济或法律纠纷。
他项权利（如有）	无权利限制与负担

二、不动产项目合规性

1、不动产项目符合国家战略和发展规划、产业政策的情况

（1）不动产项目符合国家战略和发展规划

1）符合国家重大战略、国家宏观调控政策、国民经济和社会发展总体规划

首先，项目积极响应《中华人民共和国国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》关于“构建集约高效、安全可靠的现代化基础设施体系”和“深化投融资体制改革”的决策部署，特别是“十五五”规划纲要将基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）常态化发行纳入国家中长期发展顶层设计，是落实国家盘活存量资产、扩大有效投资、推动高质量发展的重要实践。

其次，项目紧密对接国家水网建设战略，符合《国家水网建设规划纲要》提出的"优化水资源配置格局、提升水安全保障能力"目标，有助于完善区域水网骨干工程体系，增强浙南地区水资源调配与应急保障能力。

再次，项目践行"节水优先、空间均衡、系统治理、两手发力"的新时代治水思

路，支撑城乡供水一体化和共同富裕示范区建设，契合浙江省"重要窗口"定位及水利现代化先行省建设要求。

此外，通过引入市场化机制盘活优质水利资产，项目有助于创新水利投融资模式，激发社会资本参与积极性，推动形成政府与市场协同治水新格局，高度符合国家宏观调控政策导向和国民经济与社会发展总体规划中关于绿色发展、安全发展和公共服务均等化的核心要求。

2）符合有关专项规划和区域规划

根据《温州市水资源节约保护与利用总体规划》，珊溪水库是飞云江流域水资源配置的关键工程，被明确列为温州市区、瑞安市、平阳县、龙港市等多地的主供水水源，并作为区域优质水保障体系的核心支撑，其功能定位与规划提出的"多源互济、区域平衡、优化配置"水资源供给格局一致。

项目积极响应《浙江省“十五五”水安全保障规划》关于“形成省域一体、多源互济的水资源配置格局”和“建成跨流域跨区域水资源配置通道，形成互联互通、互调互济”的部署要求。珊溪水库作为浙南重要战略水源工程，是构建全省水资源配置格局的关键节点。此外，项目深入践行“节水优先、空间均衡、系统治理、两手发力”治水思路，紧扣“十五五”时期“保障水安全、配优水资源、改善水生态、弘扬水文化”四项核心任务，支撑城乡供水安全、提升应急备用水源保障能力，符合浙江省锚定“水利现代化省域先行”发展目标、推进现代化水网和全域幸福河湖建设的总体部署

根据《温州市水网建设规划》，统筹水资源配置、洪涝灾害防治、水生态保护等体系建设，形成"三横两纵，两脉八枢"的现代水网总体格局，实现省、县水网融合互通，形成现代美丽浙南水网体系。其中"两脉"主要指市域水资源配置的两条骨干脉络，一脉即珊溪-赵山渡引水工程，是温州市核心水源珊溪—赵山渡水利枢纽的配置通道，线路全长62.85千米，常规供水覆盖范围涵盖瓯江以南各个县区，北至温州市区，南至龙港市，应急供水覆盖市域全境。"八枢"是指温州水网的8座大中型骨干水利工程，珊溪—赵山渡水利枢纽位列其中，是温州水网体系中沟通主要江河与输水通道的重要节点，是实现全市水资源供给、防洪排涝、水生态等水安全保障的根本保证。

综上所述，本项目以珊溪水利枢纽工程为底层资产发行 REITs，高度契合国家

及地方相关专项规划与区域发展战略。

（2）符合不动产相关产业政策

本项目符合《产业结构调整指导目录》和相关行业政策规定情况。

珊溪水利枢纽工程是飞云江干流控制性大型水资源综合利用工程，是集防洪、灌溉、供水、发电、生态保护等多功能于一体的水利基础设施体系。

根据《产业结构调整指导目录（2024 年本）》，水资源利用和优化配置、节水供水工程、防洪提升工程、水生态保护修复、水利数字化建设和电力基础设施建设均属于鼓励类项目。综上，本项目与上述鼓励类行业高度契合，符合《产业结构调整指导目录》和相关行业政策规定。

2、不动产项目权属、他项权利及解除安排

（1）资产权属情况

A. 珊溪水利枢纽工程项目的取得

根据珊溪水利枢纽工程项目的固定资产投资建设相关批复文件，1994 年 1 月 11 日，国家计划委员会出具《关于浙江省珊溪水利枢纽工程项目建议书的批复》（计农经〔1994〕53 号），批复“原则同意珊溪水利枢纽和滩脚引水枢纽两工程建设方案。”

1995 年 12 月，国家计划委员会出具《印发国家计委关于审批浙江珊溪水利枢纽工程可行性研究报告的请示的通知》（计农经〔1995〕2191 号），载明“《国家计委关于审批浙江珊溪水利枢纽工程可行性研究报告的请示》，业经国务院批准同意。”

1996 年 11 月 27 日，浙江省计划与经济委员会出具《关于飞云江珊溪水利枢纽工程初步设计审查意见的批复》（〔1996〕29 号），批复“基本同意温州珊溪水利枢纽工程初步设计报告和补充报告及你厅会同水利部水利水电规划设计总院的审查意见。”

B. 珊溪水利枢纽工程项目的权属情况

根据浙江省人民政府于 1995 年 11 月出具的《关于组建浙江珊溪经济发展有限责任公司的批复》（浙政发〔1995〕212 号），同意组建浙江珊溪经济发展有限责任公司（2018 年 12 月 19 日更名为浙江珊溪水利水电开发有限责任公司），作为建设、经营、管理珊溪水利枢纽工程的业主。根据珊溪水利枢纽工程项目的不动产权证书等文件，珊溪公司合法持有珊溪水利枢纽工程项目涉及的珊溪水库（含水电站）工程和赵山

渡引水工程建（构）筑物的房屋所有权及其占用范围内的国有土地使用权，及用于发电的生产设备，包括机组、机器、设备、零备件和配件以及其他动产的所有权。

目标不动产项目项下珊溪公司已合计持有珊溪水利枢纽工程项目拦河坝、管理房、宿舍楼、地面发电厂房、淹没区用地等建（构）筑物占用范围内的 38 宗土地的使用权，证载面积总共为 41,142,162.99 平方米，具体情况如下：

表 5-2：土地使用情况

序号	国有土地/集体土地	产权证书编号	权利人名称	坐落位置	宗地用途	土地面积（平方米）	使用年限	土地取得方式	土地出让（转让）方
1	国有建设用地	浙（2026）温州市不动产权第0095261号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	瓯海区潘桥街道陈岙村、桐岭村	水工建筑用地	10,722.48	/	划拨	/
2	国有建设用地	浙（2026）平阳县不动产权第0017335号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	昆阳镇溪坑店村西岙	公共设施用地	11,290.23	/	划拨	/
3	国有建设用地	浙（2026）文成县不动产权第0003691号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	文成县珊溪镇沿溪西路、街尾村	水域及水利设施用地	6,487.81	/	划拨	/
4	国有建设用地	浙（2026）瑞安市不动产权第0029513号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	瑞安市潘岱街道盖竹村	水工建筑用地	4,407.50	/	划拨	/
5	国有建设用地	浙（2026）瑞安市不动产权第0029499号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	瑞安市马屿镇上安村	水工建筑用地	36,134.85	/	划拨	/
6	国有建设用地	浙（2026）瑞安市不动产权第0029481号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	瑞安市马屿镇上安村	水工建筑用地	3,377.03	/	划拨	/

序号	国有土地/集体土地	产权证书编号	权利人名称	坐落位置	宗地用途	土地面积（平方米）	使用年限	土地取得方式	土地出让（转让）方
7	国有建设用地	浙（2026）瑞安市不动产权第0029482号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	瑞安市曹村镇曹北村、曹东村、东岙村、丁凤村	水工建筑用地	103,495.49	/	划拨	/
8	国有建设用地	浙（2026）瑞安市不动产权第0029500号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	瑞安市马屿镇村口村	水工建筑用地	26,129.52	/	划拨	/
9	国有建设用地	浙（2026）瑞安市不动产权第0029484号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	瑞安市马屿镇梅底村、河溪村、屿头村	水工建筑用地	70,342.56	/	划拨	/
10	国有建设用地	浙（2026）瑞安市不动产权第0029483号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	瑞安市马屿镇柴上村、泛浦村等	水工建筑用地	7,436.00	/	划拨	/
11	国有建设用地	浙（2026）瑞安市不动产权第0029485号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	瑞安市马屿镇大坟脚村	水域及水利设施用地	26,594.63	/	划拨	/
12	国有建设用地	浙（2026）瑞安市不动产权第0029490号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	瑞安市高楼镇湖石村	水工建筑用地	106,652.85	/	划拨	/
13	国有建设用地	浙（2026）瑞安市不动产权第0029492号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	瑞安市高楼镇赵山村、高一村	水工建筑用地	18,048.39	/	划拨	/

序号	国有土地/集体土地	产权证书编号	权利人名称	坐落位置	宗地用途	土地面积（平方米）	使用年限	土地取得方式	土地出让（转让）方
14	国有建设用地	浙（2026）瑞安市不动产权第0029508号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	瑞安市高楼镇湖石村	水工建筑用地	28,598.31	/	划拨	/
15	国有建设用地	浙（2026）瑞安市不动产权第0029511号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	瑞安市高楼镇下泽村、高三村	水工建筑用地	60,408.94	/	划拨	/
16	国有建设用地	浙（2026）瑞安市不动产权第0029509号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	瑞安市高楼镇高一村	水工建筑用地	8,352.24	/	划拨	/
17	国有建设用地	浙（2026）瑞安市不动产权第0029491号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	瑞安市高楼镇戈溪村、林宅村	水工建筑用地	13,686.97	/	划拨	/
18	国有建设用地	浙（2026）瑞安市不动产权第0029510号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	瑞安市高楼镇高三村	水工建筑用地	3,708.05	/	划拨	/
19	国有建设用地	浙（2026）瑞安市不动产权第0029493号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	瑞安市高楼镇高一村	水工建筑用地	28,687.64	/	划拨	/
20	国有建设用地	浙（2026）瑞安市不动产权第0029477号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	瑞安市潘岱街道长山村、砚下村、桐浦镇下岙村、黎明村、湾前村	水工建筑用地	105,456.84	/	划拨	/

序号	国有土地/集体土地	产权证书编号	权利人名称	坐落位置	宗地用途	土地面积（平方米）	使用年限	土地取得方式	土地出让（转让）方
21	国有建设用地	浙（2026）瑞安市不动产权第0029479号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	瑞安市潘岱街道盖竹村、前岸村、山南村、砚下村	水工建筑用地	119,122.78	/	划拨	/
22	国有建设用地	浙（2026）瑞安市不动产权第0029478号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	瑞安市潘岱街道砚下村	水工建筑用地	32,720.45	/	划拨	/
23	国有建设用地	浙（2026）瑞安市不动产权第0029480号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	瑞安市塘下镇罗凤沙读村	水工建筑用地	13,893.08	/	划拨	/
24	国有建设用地	浙（2026）瑞安市不动产权第0029504号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	瑞安市陶山镇沙门村	水工建筑用地	15,844.20	/	划拨	/
25	国有建设用地	浙（2026）瑞安市不动产权第0029503号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	瑞安市陶山镇沙门村	水工建筑用地	17,213.91	/	划拨	/
26	国有建设用地	浙（2026）瑞安市不动产权第0029505号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	瑞安市陶山镇张骆桥村	水工建筑用地	3,356.11	/	划拨	/
27	国有建设用地	浙（2026）瑞安市不动产权第0029486号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	瑞安市陶山镇张染村	水工建筑用地	13,831.32	/	划拨	/

序号	国有土地/集体土地	产权证书编号	权利人名称	坐落位置	宗地用途	土地面积（平方米）	使用年限	土地取得方式	土地出让（转让）方
28	国有建设用地	浙（2026）瑞安市不动产权第0029502号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	瑞安市陶山镇张染村、固前村	水工建筑用地	22,950.70	/	划拨	/
29	国有建设用地	浙（2026）瑞安市不动产权第0029501号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	瑞安市陶山镇张染村	水工建筑用地	11,503.51	/	划拨	/
30	国有建设用地	浙（2026）瑞安市不动产权第0029506号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	瑞安市桐浦镇高河村、丁岙村	水工建筑用地	40,710.98	/	划拨	/
31	国有建设用地	浙（2026）瑞安市不动产权第0029487号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	瑞安市桐浦镇岭南村	水工建筑用地	14,933.45	/	划拨	/
32	国有建设用地	浙（2026）文成县不动产权第0003697号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	文成县珊溪镇滨江路、下排坦村	水域及水利设施用地	37,590.20	/	划拨	/
33	国有建设用地	浙（2026）文成县不动产权第0003696号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	文成县珊溪镇牛坑村	水域及水利设施用地	455,482.43	/	划拨	/
34	国有建设用地	浙（2026）文成县不动产权第0003692号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	文成县珊溪镇新红村、坦岐村	水域及水利设施用地	241,584.54	/	划拨	/
35	国有建设用地	浙（2026）文成县不动产权第	浙江珊溪水利水电开发有限	文成县黄坦镇、铜铃山镇、珊	水库水面及水工设施用地	15,630,250.00	/	划拨	

序号	国有土地/集体土地	产权证书编号	权利人名称	坐落位置	宗地用途	土地面积（平方米）	使用年限	土地取得方式	土地出让（转让）方
		0003693号	责任公司	溪镇珊溪水库					
36	国有建设用地	浙（2026）文成县不动产权第0003690号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	文成县大峃镇、峃口镇、平和乡赵山渡水库	水库水面	1,234,059.00	/	划拨	
37	国有建设用地	浙（2026）泰顺县不动产权第0002317号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	泰顺县罗阳镇、司前畲族镇、百丈镇、筱村镇、南浦溪镇、包垟乡	水库水面	21,003,454.00	/	划拨	
38	国有建设用地	浙（2026）瑞安市不动产权第0029507号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	瑞安市高楼镇赵山渡水库	水库水面用地及水工设施用地	1,553,644.00	/	划拨	

目标不动产项目项下珊溪公司就珊溪水利枢纽工程项目合计持有 19 处水工建筑物及生产运营所必须的配套用房，证载面积总共为 38,699.76 平方米，具体情况如下:

表 5-3: 房屋所有权情况

序号	资产名称	产权证书编号	权利人名称	房屋坐落	房屋用途	建筑面积（㎡）
1	陈岙管理房	浙（2026）温州市不动产权第 0095261 号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	瓯海区潘桥街道陈岙村、桐岭村	水闸房、管理用房	198.67
2	西岙管理房	浙（2026）平阳县不动产权第 0017335 号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	昆阳镇溪坑店村西岙	配电房、管理用房	185.16

序号	资产名称	产权证书编号	权利人名称	房屋坐落	房屋用途	建筑面积（㎡）
3	珊溪电厂办公区	浙（2026）文成县不动产权第 0003697 号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	文成县珊溪镇滨江路、下排坦村	办公	20,670.23
4	珊溪大坝右岸发电厂	浙（2026）文成县不动产权第 0003696 号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	文成县珊溪镇牛坑村	办公	8,032.16
5	上安管理房	浙（2026）瑞安市不动产权第 0029481 号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	瑞安市马屿镇上安村	公共设施	226.36
6	曹村管理房	浙（2026）瑞安市不动产权第 0029482 号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	瑞安市曹村镇曹北村、曹东村、东岙村、丁凤村	公共设施	207.35
7	梅底管理房	浙（2026）瑞安市不动产权第 0029484 号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	瑞安市马屿镇梅底村、河溪村、屿头村	公共设施	241.76
8	泛浦管理房	浙（2026）瑞安市不动产权第 0029483 号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	瑞安市马屿镇柴上村、泛浦村等	公共设施	228.65
9	马路坑管理房	浙（2026）瑞安市不动产权第 0029485 号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	瑞安市马屿镇大坟脚村	公共设施	190.91
10	赵山渡生活区	浙（2026）瑞安市不动产权第 0029490 号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	瑞安市高楼镇湖石村	公共设施	6,624.63
11	赵山渡大坝	浙（2026）瑞安市不动产权第 0029492 号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	瑞安市高楼镇赵山村、高一村	公共设施	115.74
12	林宅管理房	浙（2026）瑞安市不动产权第 0029491 号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	瑞安市高楼镇戈溪村、林宅村	公共设施	235.66
13	大坝、左岸公路	浙（2026）瑞安市不动产权第 0029493 号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	瑞安市高楼镇高一村	公共设施	312.72
14	下岙管理房	浙（2026）瑞安市不动产权第 0029477 号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	瑞安市潘岱街道长山村、砚下村、桐浦镇	公共设施	226.47

序号	资产名称	产权证书编号	权利人名称	房屋坐落	房屋用途	建筑面积（㎡）
				下岙村、黎明村、湾前村		
15	盖竹管理房	浙（2026）瑞安市不动产权第 0029479 号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	瑞安市潘岱街道盖竹村、前岸村、山南村、砚下村	公共设施	219.16
16	砚下管理房	浙（2026）瑞安市不动产权第 0029478 号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	瑞安市潘岱街道砚下村	公共设施	157.08
17	山根管理房	浙（2026）瑞安市不动产权第 0029480 号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	瑞安市塘下镇罗凤沙读村	公共设施	200.71
18	井头管理房	浙（2026）瑞安市不动产权第 0029486 号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	瑞安市陶山镇张染村	公共设施	173.16
19	桐溪管理房	浙（2026）瑞安市不动产权第 0029487 号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	瑞安市桐浦镇岭南村	公共设施	253.18

经核查目标不动产项目的部分重要生产设备涉及的买卖合同等协议文件并经珊溪公司确认，珊溪公司依法享有珊溪水利枢纽用于原水供应与发电的生产设备所有权，截至基准日，主要生产设备包括发电机、水轮机、闸门、启闭机、水情测报系统、起重机等，具体情况如下:

表 5-4：不动产项目主要设备情况

序号	资产编码	资产名称	所属类别	数量
1.	珊溪电厂(工程转入)024	发电机组	水轮发电设备	4
2.	珊溪电厂(工程转入)022	水轮机组	水轮发电设备	4
3.	赵山渡(工程转入)099	泄洪闸弧形工作闸门	闸门类设备	16
4.	赵山渡(工程转入)014	水轮机	水轮发电设备	2
5.	赵山渡(工程转入)015	发电机	水轮发电设备	2
6.	渠系(工程转入)134	渠系监控系统	其他相关机电设备	1
7.	赵山渡(工程转入)106	液压启闭机	闸门类设备	16
8.	珊溪电厂(工程转入)044	进口发电机断路器	水轮发电设备	4
9.	珊溪电厂(工程转入)187	水情测报系统	其他相关机电设备	1
10.	珊溪电厂(工程转入)240	压力钢管	其他相关机电设备	715
11.	赵山渡(工程转入)074	赵山渡水电站	其他相关机电设备	1
12.	珊溪电厂(工程转入)214	弧型工作门	闸门类设备	5

序号	资产编码	资产名称	所属类别	数量
13.	珊溪电厂(工程转入)167	主变压器设备	变电设备	1
14.	珊溪电厂(工程转入)026	主阀	阀门类设备	4
15.	珊溪电厂(工程转入)077	计算机监控设备	其他相关机电设备	1
16.	珊溪电厂(工程转入)255	水利枢纽光纤通信	水利枢纽光纤通信	1
17.	珊溪电厂(工程转入)209	温州管理控制中心	其他相关机电设备	1
18.	珊溪电厂(工程转入)188	水库安全检测（sx/-c15）	其他相关机电设备	1
19.	珊溪电厂(工程转入)216	弧型闸门液压启闭机	闸门类设备	1
20.	珊溪电厂(工程转入)222	弧型工作门	闸门类设备	1
21.	赵山渡(工程转入)104	闸门埋件	闸门类设备	1
22.	珊溪电厂(工程转入)131	电力电缆	输电设备	6
23.	集控中心 67（46）	智能水电项目（70英寸 DLP 投影箱体显示单元）	电器类办公设备	24
24.	珊溪电厂(工程转入)132	离相封闭母线	其他相关机电设备	360
25.	珊溪电厂(工程转入)025	励磁及电气制动装置	其他相关机电设备	4
26.	珊溪电厂(工程转入)023	调速器及油压装置	其他相关机电设备	4
27.	珊溪电厂(工程转入)027	桥式起重机	其他相关机电设备	1
28.	渠系 160	渠系计算机集控系统	其他相关机电设备	1
29.	珊溪电厂(工程转入)220	事故门启闭机	闸门类设备	1
30.	珊溪电厂(工程转入)169	断路器	其他相关机电设备	3
31.	赵山渡(工程转入)070	电缆桥架	输电设备	1
32.	集控中心 67（69）	智能水电项目（光端机）	电器类办公设备	1
33.	珊溪电厂(工程转入)224	弧型工作阀门启闭机	闸门类设备	1

鉴上，珊溪公司合法享有拟发行不动产基金的珊溪水利枢纽工程项目的不动产权利，包括房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权，及必要设备设施。

（2）他项权利以及解除安排

经核查目标不动产项目对应的《不动产权证书》，查询时间为 2026 年 7 月 23 日的《温州市不动产登记信息查询结果证明》，查询时间为 2026 年 7 月 23 日的《文成县不动产登记信息查询记录》，查询时间为 2026 年 7 月 23 日的《温州市平阳县不动产登记信息查询记录》，查询时间为 2026 年 7 月 24 日的瑞安市《不动产权属信息查询记录》，查询时间为 2026 年 7 月 23 日的《泰顺县不动产登记信息查询记录》，及原始权益人出具的说明，并于 2026 年 7 月 28 日核查中国人民银行征信中心动产融资统

一登记公示系统，标的不动产项目无抵押、质押、留置、查封、扣押、冻结等他项权利限制或负担。

3、不动产项目相关合规手续情况

（1）关键合规手续情况

经核查，珊溪水利枢纽工程项目已取得相关主管部门出具或核发的建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、竣工验收备案证明、环保验收以及消防验收文件等保障不动产项目持续稳定运营的关键合规手续以及能够实现权属合法有效转移、保障不动产项目持续稳定运营的其他合规文件，具体情况如下:

表 5-5：关键合规手续情况

序号	手续名称		签发时间	签发机构	文件编号	处理方式	备注
1	规划	建设用地规划许可证	1996.6.29	文成县规划管理局	（96）浙规证 03805006	正常办理	珊溪水利枢纽工程生产生活用房用地，用地面积 333192.3 平方米（499.79 亩）
			1997.9.23	文成县规划局	（97）03805036	正常办理	珊溪水库坝区、厂区、上坝公路、堆料场用地，用地面积 1646.63 亩
			1997.10.20	瓯海区规划局	（97）浙规证 03201272	正常办理	赵山渡引水工程瓯海山涧堆场，用地面积 24733 平方米
			1997.12.15	瑞安市规划局	浙规证 0310897001	正常办理	赵山渡引水工程（第二期），用地面积 1076.197 亩
			1998.4.25	平阳县规划局	（98）浙规证 03601005	正常办理	珊溪水利枢纽工程堆场，用地面积 19378 平方米
			1998.11.2	文成县规划局	（98）浙规证 03805043	正常办理	粘土料场、砂石系统、道路用地，用地面积 48728.57 平方米
			1998.12.8	文成县规划局	（98）浙规证 03805045	正常办理	赵山渡引水工程，用地面积 139.733 公顷
			1998.12.8	文成县规划局	（98）浙规证 03805046	正常办理	珊溪水库库区，用地面积 1527.9 公顷
			1998.12.22	泰顺县规划局	（98）浙规证 03906002	正常办理	珊溪水利枢纽工程泰顺库区，用地面积 21.62 平方公里
			1999.8.24	瑞安市规划局	浙规证 0310899003	正常办理	赵山渡引水工程，用地面积 112.89 亩

序号	手续名称		签发时间	签发机构	文件编号	处理方式	备注
			1999.12.30	瑞安市规划局	浙规证0310899004	正常办理	水库淹没区，用地面积178.4132公顷
		建设工程规划许可证	2025.11.10	温州市自然资源和规划局	建字第330304202510008号	补充办理	建设位置：潘桥街道陈岙村、桐岭村 建设规模：198.67平方米
			2025.11.14	文成县自然资源和规划局	建字第（补）3303282025GG0001	补充办理	建设位置：浙江省温州市文成县 建设规模：28702.39平方米
			2025.11.14	瑞安市自然资源和规划局	建字第A3303812025GG0185588	补充办理	建设位置：瑞安市马屿镇、高楼镇、塘下镇、陶山镇、锦湖街道 建设规模：9613.54平方米
			2025.11.17	平阳县自然资源和规划局	建字第330326202501001	补充办理	建设位置：平阳县昆阳镇 建设规模：185.16平方米
2	竣工验收	综合验收	2010.11.17	浙江省发展和改革委员会	浙发改函〔2010〕398号	正常办理	/
		消防验收	2001.10.20	温州市公安局	温公消验字〔2001〕第182号	正常办理	该工程符合消防规范要求，在消防方面基本具备使用条件，同意投入使用。
			2002.5.27	温州市公安局	温公消验字〔2002〕第89号	正常办理	该工程符合消防规范要求，在消防方面基本具备使用条件，同意投入使用。
			2001.9.18	温州市公安局消防支队	温公消验字〔2001〕第149号	正常办理	该工程符合消防规范的要求，在消防方面基本具备使用条件，同意投入使用。[8]
		环保验收	2003.12.15	浙江省环境保护局	浙环建验（2003）36号	正常办理	同意浙江温州珊溪水利枢纽工程竣工通过环保验收
			2003.12.18	国家环境保护局	环验〔2003〕080号	正常办理	工程环保验收合格，准予工程投入正式运行

（2）其他合规手续情况

[8] 该消防验收意见书系针对珊溪水利枢纽工程之温州控制中心子项，该部分资产非入池资产。

表 5-6：其他合规手续情况

序号	手续名称		签发时间	签发机构	文件编号	处理方式	备注
1	审批、核准或备案	项目建议书批复	1994.1.11	国家计划委员会	计农经〔1994〕53号	正常办理	批复主要内容如下: 1.同意兴建飞云江珊溪水利枢纽工程 2.原则同意珊溪水利枢纽和滩脚引水枢纽两工程建设方案，该工程以灌溉和城市供水为主，兼有发电、防洪等综合效益。
		可行性研究报告批复	1995.12.7	国家计划委员会	计农经〔1995〕2191号	正常办理	/
		初步设计批复	1996.11.27	浙江省计划与经济委员会	〔1996〕29号	正常办理	/
		企业投资项目核准（2004年以后）	/	/	/	/	不涉及
		企业投资项目备案（2004年以后）	/	/	/	/	不涉及
2	规划	建设项目选址意见书（2019年9月以后为建设项目用地预审与选址意见书）	2026.1.16	温州市自然资源和规划局	选字第（补）330301202600001号	补充办理	项目总用地4398.7744公顷，拟建设规模4398.7744公顷
3	用地	土地取得方式	划拨				

序号	手续名称		签发时间	签发机构	文件编号	处理方式	备注
		土地预审意见（2019年9月以后为建设项目用地预审与选址意见书）	/	/	/	投资建设时无需办理	鉴于珊溪水利枢纽工程项目于1995年12月7日取得国家计划委员会“计农经[1995]2191号”可行性研究批复文件，早于1999年1月1日施行的《中华人民共和国土地管理法实施条例》关于要求办理土地预审的时间，因此本项目投资建设时无需办理土地预审意见。对此，2025年11月6日，温州市自然资源和规划局出具《关于珊溪水利枢纽工程项目用地预审意见有关事宜的复函》予以确认。
		建设用地批准书（2019年9月以前）	/	/	/	投资建设时未办理但有关部门已出具明确处理意见	2025年10月24日，珊溪公司已取得温州市自然资源和规划局出具的《关于珊溪水利枢纽工程项目用地建设用地批准书相关事项的合规函》，确认建设用地批准书已不再单独核发及补办，以及确认珊溪水利枢纽工程项目无需补办建设用地批准书。
		建设项目土地使用权证（或不动产权证）	/	/	/	正常办理	见法律意见书“附件一”和“附件二”
4	用海	用海预审意见	/	/	/	/	不属于用海项目
		用海申请批复文件	/	/	/	/	
		海域使用许可证	/	/	/	/	

序号	手续名称		签发时间	签发机构	文件编号	处理方式	备注
5	节能审查	节能审查（节能报告、节能审查意见）	/	/	/	投资建设时无需办理	鉴于珊溪水利枢纽工程于 1996 年开工建设，其建设时间早于 1998 年 1 月 1 日施行的《中华人民共和国节约能源法》，故在建设期间无需办理节能审查手续。
6	环境影响评价	环境影响评价（报告书、报告表和登记表）批复	1995.8.30	国家环境保护局	环监〔1995〕478 号文	正常办理	复函主要内容如下：同意水利部预审意见，只要采取报告书提出的减缓不利影响的措施，从环境保护角度分析，认为该工程兴建是可行的。
7	施工许可	施工许可证	/	/	/	投资建设时无需办理	根据 1995 年 4 月 21 日施行的《水利工程建设项目管理规定（试行）》（已被修订）第 13 条第 1 款的规定，“项目法人或建设单位向主管部门提出主体工程开工申请报告，按审批权限，经批准后，方能正式开工”。据此，本项目开工需取得开工申请审批文件，无需取得施工许可证。
		开工报告审批（2017 年 12 月 22 日之后为开工备案）	1997.9.26	浙江省水利厅	/	正常办理	温州珊溪水利枢纽工程开工报告已经国务院批准。
			1997.8.1	长江水利委员会工程建设监理中心珊溪水库工程监理处	/	正常办理	长江水利委员会工程建设监理中心珊溪水库工程监理处已同意珊溪水利枢纽工程主体工程在 1997 年 8 月 1 日开工。
8	竣工验收	规划验收	2025.11.17	平阳县自然资源和规划局	温资规核第 330326202501001 号	补充办理	建设位置：平阳县昆阳镇 建设规模：185.16 平方米
			2025.11.18	文成县自然资源和规划局	温资规核第（补）330328202505001 号	补充办理	建设位置：文成县珊溪镇 建设规模：28702.39 平方米

序号	手续名称		签发时间	签发机构	文件编号	处理方式	备注
			2025.11.19	瑞安市自然资源和规划局	温资规核第330381202501001	补充办理	建设位置：瑞安市马屿镇、高楼镇、塘下镇、陶山镇、锦湖街道 建设规模：9613.54平方米
			2025.11.19	温州市自然资源和规划局	温资规核330304202590001	补充办理	建设位置：潘桥街道陈岙村、桐岭村 建设规模：198.67平方米
		节能验收	/	/	/	投资建设时无需办理	鉴于珊溪水利枢纽工程于1996年开工建设，建设时间早于2017年1月1日施行的《固定资产投资项目节能审查办法》，故在建设期间无需办理该手续
		阶段验收	2010.11.17	浙江省发展和改革委员会	浙发改函〔2010〕398号	正常办理	竣工验收鉴定书中已明确载明阶段验收内容。
		水土保持设施验收	2006.2.8	浙江省水利厅	浙水保〔2006〕3号	正常办理	同意通过水土保持设施验收。
		库区清理验收	2010.11.17	浙江省发展和改革委员会	浙发改函〔2010〕398号	正常办理	竣工验收鉴定书中已明确载明库区清理验收内容。
		水利工程建设项目安全验收评价	/	/	/	投资建设时无需办理	本项目建设时间早于2012年3月23日施行的《水利水电建设项目安全评价管理办法（试行）》（现已失效），故在建设期间无需办理该手续。
		档案专项验收	2005.12.27	浙江省档案局	/	正常办理	同意该工程档案工作通过档案专项验收。
9	外资	商务部门关于外商投资企业的批复	/	/	/	/	不属于外商投资项目
		外商投资安全审查意见	/	/	/	/	不属于外商投资项目
10	取水许可证		2023.12.25	文成县水利局	D330328S2023-0005	正常办理	用于珊溪水库大坝水利发电取水

序号	手续名称	签发时间	签发机构	文件编号	处理方式	备注
		2023.12.27	瑞安市水利局	D330381S2023-0053	正常办理	用于赵山渡水库大坝水利发电取水
		2023.12.28	温州市水利局	C330381S2023-0001	正常办理	用于珊溪水利枢纽原水供水取水
11	航道通航条件影响评价	/	/	/	/	《浙江省飞云江珊溪水利枢纽工程初步设计报告》的附录二《<浙江省飞云江流域水利规划报告>审查会小结纪要》第五点“航运方面”载明，“未见进一步发展航运的要求和价值”，同意珊溪、九溪、赵山渡各级不设置过船、过木设施。因此本项目建设时不涉及航道，无需开展该手续。温州市港航管理中心于 2025 年 11 月 4 日出具的《关于珊溪水利枢纽工程项目合规开展航道报建手续情况的说明函》对此予以确认。
12	并网意见书	2025.8.4	浙江省电力建设工程质量监督中心站	/	投资建设时未办理但已补办	确认珊溪水利枢纽工程项下的珊溪水利发电厂具备并网条件，同意并网。
		2025.8.4	浙江省电力建设工程质量监督中心站	/	投资建设时未办理但已补办	确认珊溪水利枢纽工程项下的赵山渡水力发电厂具备并网条件，同意并网。
13	并网调度协议	2021.8.31	甲方：国网浙江省电力有限公司 乙方：浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	SGZJ0000DDBD2100253	正常办理	珊溪水力发电厂，该协议有效期为 2021.8.31-2030.12.31

序号	手续名称	签发时间	签发机构	文件编号	处理方式	备注
		2024.8.16	甲方：国网浙江省电力有限公司瑞安市供电公司 乙方：浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	SGZJWZRADDBD2400741	正常办理	赵山渡水力电厂，该协议有效期为2024.8.16-2029.8.16，协议期限届满前180日，若双方无异议，协议到期后自动延期5年，延期次数不限。
14	电力业务许可证	2019.4.18	国家能源局浙江监管办公室	1041706-00017	正常办理	有效期自2006.11.1至2026.10.31
15	移民安置规划审批	1996.11.27	浙江省计划与经济委员会	〔1996〕29号	正常办理	/
16	移民安置工作验收	2008.5.15	温州市人民政府	温政办〔2008〕69号	正常办理	/
17	大坝安全备案	2017.4.10	浙江省水利厅	浙水管〔2017〕4号	正常办理	珊溪水库大坝安全鉴定报告书[9]
		2015.12.22	温州市水利局	温水政发〔2015〕248号	正常办理	赵山渡水库大坝安全鉴定报告书[10]
18	水库大坝登记注册证	2019.10.17	浙江省水利厅	33000010001-A3	正常办理	珊溪水库大坝登记证
		2020.11.05	温州市水利局	33030030015-Z3	正常办理	赵山渡水库大坝登记证

[9] 珊溪水库大坝已由浙江省水利厅报水利部完成大坝安全鉴定备案手续，反馈意见中已增加相关备案手续截图。
[10] 赵山渡水库大坝已由温州市水利局报浙江省水利厅完成大坝安全鉴定备案手续，反馈意见中已增加相关备案手续截图。

序号	手续名称	签发时间	签发机构	文件编号	处理方式	备注
19	防洪评价审批	/	/	/	投资建设时无需办理	《中华人民共和国河道管理条例》（1988年6月10日至2011年1月8日）第十一条第一款规定，修建开发水利等建筑物及设施，建设单位必须按照河道管理权限，将工程建设方案报送河道主管机关审查同意后，方可按照基本建设程序履行审批手续。浙江省计划与经济委员会向浙江省水利厅发送的《关于飞云江珊溪水利枢纽工程初步设计审查意见的批复》（【1996】29号）中载明“基本同意……你厅会同水利部水利水电规划设计总院的审查意见”，由此可知本项目工程建设方案已报浙江省水利审查同意。此外，《中华人民共和国防洪法》于1998年1月1日实施，本项目于1997年开工，并于1997年10月30日即已完成截流前阶段验收，早于法律生效日期，故在建设期间无需办理该手续。
20	地震安全性评价	/	/	/	投资建设时无需办理	鉴于珊溪水利枢纽工程项目于1995年12月7日取得国家计划委员会“计农经[1995]2191号”可行性研究批复文件，于1996年开工建设，时间早于1998年3月1日施行的《中华人民共和国防震减灾法》，故在建设期间无需办理该手续。

序号	手续名称	签发时间	签发机构	文件编号	处理方式	备注
21	水土保持方案审批	1999.7.19	浙江省水利厅	浙水证〔1999〕30号	正常办理	/
22	文物保护调查审批	2003.1.13	温州市文化局	温文物〔2003〕5号	正常办理	根据该文件，本项目淹没区文物保护工作经温州市文物局等主管部门组织开展了文物保护验收工作，已履行文物保护调查审批手续
23	地质灾害危险性评估	/	/	/	投资建设时无需办理	鉴于珊溪水利枢纽工程于1996年开工建设，建设早于1999年3月2日施行的《地质灾害防治管理办法》（国土资源部第4号令），故在建设期间无需办理该手续。
24	压覆矿产资源审批	2000.8.23	浙江省国土资源厅	/	正常办理	/
		2000.6.22	温州市地质矿产局	温地发〔2000〕25号	正常办理	/
25	流域综合规划批复	1994.11.27	浙江省政府	浙政发〔1994〕185号	正常办理	/
26	在不同行政区域之间的边界河流上建设水资源开发、利用项目的批准（如项目为跨区域项目）	/	/	/	投资建设时无需办理	鉴于珊溪水利枢纽工程于1996年开工建设，建设时间早于2002年10月1日施行的《中华人民共和国水法（2002修正）》，故在建设期间无需办理该手续。
27	水资源论证报告审批	/	/	/	投资建设时无需办理	鉴于珊溪水利枢纽工程于1996年开工建设，建设时间早于2002年5月1日施行的《建设项目水资源论证管理办法》（已被修订），故在建设期间无需办理该手续。

序号	手续名称	签发时间	签发机构	文件编号	处理方式	备注
28	国家基本水文监测站上下游建设影响水文监测工程审批文件（如涉及水文监测）	/	/	/	投资建设时无需办理	鉴于珊溪水利枢纽工程于 1996 年开工建设，建设时间早于 2007 年 6 月 1 日施行的《中华人民共和国水文条例》（已被修订），故在建设期间无需办理该手续。
29	水利建设项目安全预评价	/	/	/	投资建设时无需办理	鉴于珊溪水利枢纽工程于 1996 年开工建设，建设时间早于 2012 年 3 月 23 日施行的《水利水电建设项目安全评价管理办法（试行）》（现已失效），故在建设期间无需办理该手续。
30	社会稳定风险评估	/	/	/	投资建设时无需办理	鉴于珊溪水利枢纽工程于 1996 年开工建设，建设时间早于 2012 年 8 月 16 日施行的《国家发展改革委关于印发<国家发展改革委重大固定资产投资项目社会稳定风险评估暂行办法>的通知》，故在建设期间无需办理该手续。

序号	手续名称	签发时间	签发机构	文件编号	处理方式	备注
31	通航水域岸线安全使用许可（如涉及航道）	/	/	/	/	《浙江省飞云江珊溪水利枢纽工程初步设计报告》的附录二《<浙江省飞云江流域水利规划报告>审查会小结纪要》第五点“航运方面”载明，“未见进一步发展航运的要求和价值”，同意珊溪、九溪、赵山渡各级不设置过船、过木设施。因此本项目建设时不涉及航道，无需开展该手续。温州市港航管理中心于 2025 年 11 月 4 日出具的《关于珊溪水利枢纽工程项目合规开展航道报建手续情况的说明函》对此予以确认。
32	占用征用林地审核审批	2000.4.10	浙江省林业厅	林资〔2000〕94 号	正常办理	/

（3）需要特别说明的事项

1）施工许可证

根据《水利工程建设项目管理规定（试行）》（1995 年 4 月 21 日实施，已被修订）第十三条第 1 款，项目法人或建设单位向主管部门提出主体工程开工申请报告，按审批权限，经批准后，方能正式开工。

鉴于珊溪水利枢纽工程于 1997 年开工，根据上述法律规定，珊溪水利枢纽工程开工仅需取得开工申请审批文件。根据 1997 年 9 月 26 日浙江省水利厅发出的《贺电》，载明珊溪水利枢纽工程开工报告已经国务院批准。此外，根据 1997 年 8 月 1 日长江水利委员会工程建设监理中心珊溪水库工程监理处发布的《开工令》，载明开工条件已基本具备，同意主体工程在 1997 年 8 月 1 日开工。据此，珊溪水利枢纽工程建设期间无需办理施工许可证。

2）通航水域岸线安全使用许可、航道通航条件影响评价

《浙江省飞云江珊溪水利枢纽工程初步设计报告》的附录二《<浙江省飞云江流域水利规划报告>审查会小结纪要》第五点“航运方面”载明，“未见进一步发展航运的要求和价值”，同意珊溪、九溪、赵山渡各级不设置过船、过木设施。因此本项目建设时不涉及航道建设，无需取得通航水域岸线安全使用许可、航道通航条件影响评价文件。温州市港航管理中心于2025年11月4日出具的《关于珊溪水利枢纽工程项目合规开展航道报建手续情况的说明函》对此予以确认。

3）关于珊溪水利枢纽工程建设用地批准书

根据《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1991年2月1日实施，已被修订）第十八条规定，国家建设用地的审批程序:（三）建设用地的申请，依照法定批准权限经县级以上人民政府批准后，由被征用土地所在的县级以上人民政府发给建设用地批准书，土地管理部门根据建设进度一次或者分期划拨建设用地。

根据自然资源部于2024年9月12日印发的《关于以“多规合一”为基础推进规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》（自然资函[2024]709号），将建设用地规划许可证、建设用地批准书合并，自然资源主管部门统一核发新的建设用地规划许可证，不再单独核发建设用地批准书。

鉴于珊溪水利枢纽工程自1996年开工建设，应当按照当时有效的规定取得建设用地批准书。2025年10月24日，珊溪公司已取得温州市自然资源和规划局出具的《关于珊溪水利枢纽工程项目用地建设用地批准书相关事项的合规函》，确认建设用地批准书已不再单独核发及补办，以及确认珊溪水利枢纽工程项目无需补办建设用地批准书。

4）建设项目选址意见书

珊溪水利枢纽工程建设时有效的《中华人民共和国城市规划法》（1990年04月01日实施，2007年12月31日废止）第三十条规定，城市规划区内的建设工程的选址和布局必须符合城市规划。设计任务书报请批准时，必须附有城市规划行政主管部门的选址意见书。现行《中华人民共和国城乡规划法(2019修正)》(2019.4.23施行)第三十六条第一款规定，按照国家规定需要有关部门批准或者核准的建设项目，以划拨方式提供国有土地使用权的，建设单位在报送有关部门批准或者核准前，应当向城乡规划主管部门申请核发选址意见书。因此，珊溪水利枢纽工程项目涉及的选

址意见书属于按照项目投资建设时和现行规定均需办理的有关手续。

本项目建设当时，已对坝区、办公区、生活区等工程永久用地部分办理了“（97）字第21号”“（96）字第001号”“温市规〔1998〕95号”三份建设项目选址意见，未办理淹没区用地部分的选址意见书，珊溪公司已履行本项目坝区及淹没区选址意见书的整体换发补办手续，于2026年1月16日取得温州市自然资源和规划局 补办的，许可证号为“选字第（补）330301202600001号”的《建设项目选址意见书》。

5）建设工程规划许可证

珊溪水利枢纽工程建设时有效的《中华人民共和国城市规划法》（1990年04月01日实施，2007年12月31日废止）第三十二条规定，在城市规划区内新建、扩建和改建建筑物、构筑物、道路、管线和其他工程设施，必须持有关批准文件向城市规划行政主管部门提出申请，由城市规划行政主管部门根据城市规划提出的规划设计要求，核发建设工程规划许可证件。建设单位或者个人在取得建设工程规划许可证件和其他有关批准文件后，方可申请办理开工手续。现行《中华人民共和国城乡规划法》（2019.4.23施行）第四十条第一款规定，在城市、镇规划区内进行建筑物、构筑物、道路、管线和其他工程建设的，建设单位或者个人应当向城市、县人民政府城乡规划主管部门或者省、自治区、直辖市人民政府确定的镇人民政府申请办理建设工程规划许可证。因此，珊溪水利枢纽工程项目涉及的建设工程规划许可证属于按照项目投资建设时和现行规定均需办理的有关手续。

珊溪公司已分别于2025年11月10日取得温州市自然资源和规划局补办的《建设工程规划许可证》，于2025年11月14日取得文成县自然资源和规划局、瑞安市自然资源和规划局补办的《建设工程规划许可证》，于2025年11月17日取得平阳县自然资源和规划局补办的《建设工程规划许可证》，许可证号分别为“建字第330304202510008号”“建字第（补）3303282025GG0001号”“建字第A3303812025GG0185588号”“建字第330326202501001号”。

6）规划验收

珊溪水利枢纽工程竣工时有效的《中华人民共和国城乡规划法》（2008年01月01日实施，已被修改）第四十五条第一款规定，县级以上地方人民政府城乡规划主管部门按照国务院规定对建设工程是否符合规划条件予以核实。未经核实或者经核

实不符合规划条件的，建设单位不得组织竣工验收。现行《中华人民共和国城乡规划法(2019 修正》(2019.4.23 施行)第四十五条第一款规定，县级以上地方人民政府城乡规划主管部门按照国务院规定对建设工程是否符合规划条件予以核实。未经核实或者经核实不符合规划条件的，建设单位不得组织竣工验收。因此，珊溪水利枢纽工程项目涉及的规划验收属于按照项目投资建设时和现行规定均需办理的有关手续。

珊溪公司已取得平阳县自然资源和规划局于 2025 年 11 月 17 日就本项目出具的《温州市建设工程竣工规划核实确认书》，证号为“温资规核第 330326202501001 号”，建设位置为平阳县昆阳镇，建设规模为 185.16 平方米；文成县自然资源和规划局于 2025 年 11 月 18 日出具的《温州市建设工程竣工规划核实确认书》，证号为“温资规核第（补）330328202505001 号”，建设位置为文成县珊溪镇，建设规模为 28702.39 平方米；瑞安市自然资源和规划局于 2025 年 11 月 19 日出具的《温州市建设工程竣工规划核实确认书》，证号为“温资规核第 330381202501001 号”；温州市自然资源和规划局于 2025 年 11 月 19 日出具的《温州市建设工程竣工规划核实确认书》，证号为“温资规核 330304202590001 号”。

7）建设项目不动产权证

根据原始权益人以及珊溪公司说明，珊溪水利枢纽工程淹没区涉及文成县、泰顺县以及瑞安市三个地区，因水库淹没区资源复合性的特点及多部门管理的现实情况，此前尚未办理不动产权登记。根据《不动产登记暂行条例（2024 修订）》第五条的规定，珊溪水利枢纽工程淹没区土地由有关主管部门依法征收并划拨给珊溪公司使用，依法应当进行不动产登记。截至本尽调报告出具日，珊溪公司已分别取得文成县自然资源和规划局、瑞安市自然资源和规划局、泰顺县自然资源和规划局就本项目淹没区土地补办的《不动产权证书》4 本，具体登记信息详见本尽调报告 “第五章”之“二、不动产项目合规性”之 “ 2、不动产项目权属、他项权利及解除安排”。

4、土地使用权取得的合法性、有效性，土地使用权剩余期限

（1）不动产项目土地使用权取得情况

根据加盖温州市自然资源和规划局不动产登记信息查询专用章的、查询时间为 2026 年 7 月 23 日的《温州市不动产登记信息查询结果证明》，加盖文成县自然资源和规划局不动产登记信息查询专用章的、查询时间为 2026 年 7 月 23 日的《文成县不

动产登记信息查询记录》，加盖平阳县自然资源和规划局不动产登记信息查询专用章的、查询时间为 2026 年 7 月 23 日的《温州市平阳县不动产登记信息查询记录》，加盖瑞安市自然资源和规划局不动产登记信息查询专用章的、查询时间为 2026 年 7 月 24 日的《不动产权属信息查询记录》，加盖泰顺县自然资源和规划局不动产登记信息查询专用章的、查询时间为 2026 年 7 月 23 日的《泰顺县不动产登记信息查询记录》及土地权属证照，目标不动产项目项下珊溪公司就珊溪水利枢纽工程合计持有 38 宗土地的使用权，证载面积总共为 41,142,162.99 平方米。

具体证载信息详见本尽调报告“第五章”之“二、不动产项目合规性”之“ 2、不动产项目权属、他项权利及解除安排”。

（2）土地使用权取得流程

经核查，珊溪水利枢纽工程土地使用权取得的具体流程如下:

经核查，珊溪公司就珊溪水利枢纽工程土地使用权系通过划拨方式取得，具体情况如下:

2000 年 7 月 19 日，国土资源部下发《关于温州珊溪水利枢纽工程淹没及迁建用地的批复》（国土资函[2000]417 号），同意文成、泰顺、苍南、平阳、瑞安、瓯海、乐清等八县（市）将农村集体农用地 2,609.7432 公顷（其中耕地 897.2096 公顷）转为建设用地，并办理征用手续。另征用农村集体建设用地 55.3602 公顷、未利用地 1.7043 公顷，同意使用国有建设用地 198.2666 公顷、未利用地 1,214.2867 公顷。

此外，根据温州市人民政府《关于珊溪水利枢纽工程项目项目法人情况的说明函》，珊溪公司为珊溪水利枢纽工程项目的项目业主及项目法人，自项目竣工验收时起，合法、完整的持有全部珊溪水利枢纽工程项目项目资产。

经管理人及法律顾问核查，珊溪公司已根据国土部下发的批复办理本项目不动产权证合计 38 宗，证载面积总共为 41,142,162.99 平方米。

综上，珊溪公司是珊溪水利枢纽工程建筑物（构筑物）占用范围内的土地使用权的合法权利主体。

5、土地实际用途、规划用途及其权证所载用途一致性情况

珊溪水利枢纽工程项目合计持有 38 宗土地的使用权，均通过划拨方式取得，并

均已取得不动产证书，珊溪水利枢纽工程项目的土地用途具体情况如下：

表 5-7：不动产项目土地的实际用途情况

序号	文件明细	文件记载的土地用途	土地的实际用途
1.	不动产权证	水工建筑用地[11]、公共设施用地、水域及水利设施用地、水库水面及水工设施用地	珊溪水利枢纽工程项目主坝、溢流坝、副坝、发电厂房、中控楼、变电站、防汛仓库等建（构）筑物用地

综上，标的不动产项目资产的土地实际用途与其规划用途及其权证所载用途相符。

6、经营资质取得情况、经营资质期限、有效性及存续期展期安排

根据《水法》第四十八条、《取水许可和水资源费征收管理条例》第二条规定，以及《电力业务许可证管理规定》第四条和《电力业务许可证管理规定》第七条之规定，从事水力发电业务需要依法取得《取水许可证》和《电力业务许可证》。

1、取水许可证

《水法》第四十八条规定，直接从江河、湖泊或者地下取用水资源的单位和个人，应当按照国家取水许可制度和水资源有偿使用制度的规定，向水行政主管部门或者流域管理机构申请领取取水许可证，并缴纳水资源费，取得取水权。《取水许可和水资源费征收管理条例》第二条规定，本条例所称取水，是指利用取水工程或者设施直接从江河、湖泊或者地下取用水资源。取用水资源的单位和个人，除本条例第四条规定的情形外，都应当申请领取取水许可证，并缴纳水资源费。本条例所称取水工程或者设施，是指闸、坝、渠道、人工河道、虹吸管、水泵、水井以及水电站等。

经核查，珊溪水利枢纽工程项目涉及直接从江河、湖泊取用水资源。根据上述法律规定，珊溪公司作为权利主体已就珊溪水利枢纽工程项目取得三份《取水许可证》，具体情况如下：

表 5-8：取水许可证情况

编号	单位名称	发证主体	取水地点	水源类型	取水用途	取水类型	有效期限	取水量
一、水力发电所需取水许可证								
D330328S20	珊溪公司	文成县水	浙江省温州市文成	地表水	河道内生	河道内生	2024.1.1-2029.12.3	191,000 万立方米/年

[11] 水工建筑用地：人工修建的闸、坝、堤路林、水电厂房、扬水站等常水位岸线以上的建（构）筑物用地。

编号	单位名称	发证主体	取水地点	水源类型	取水用途	取水类型	有效期限	取水量
23-0005		利局	县珊溪镇珊溪水库大坝		产用水-水力发电	产	1	
D330381S2023-0053	珊溪公司	瑞安市水利局	浙江省温州市瑞安市高楼镇赵山渡水库	地表水	河道内生产用水-水力发电	河道内生产	2024.1.1-2028.12.31	168,300万立方米/年
二、原水供应所需取水许可证								
C330381S2023-0001	珊溪公司	温州市水利局	浙江省温州市瑞安市高楼镇赵山渡大坝取水口	地表水	原水供水	基础设施或公用事业	2024.1.1-2028.12.31	62,300万立方米/年

2、电力业务许可证

《电力业务许可证管理规定》第四条规定，在中华人民共和国境内从事电力业务，应当按照本规定取得电力业务许可证。除国家能源局规定的特殊情况外，任何单位或者个人未取得电力业务许可证，不得从事电力业务。本规定所称电力业务，是指发电、输电、供电业务。其中，供电业务包括配电业务和售电业务。《电力业务许可证管理规定》第七条规定，电力业务许可证分为发电、输电、供电三个类别。从事发电业务的，应当取得发电类电力业务许可证。

经核查，珊溪水利枢纽工程项目具备发电功能。根据上述法律规定，珊溪公司作为权利主体已就珊溪水利枢纽工程项目取得国家能源局浙江监管办公室于 2019 年 4 月 18 日核发的《电力业务许可证》，具体情况如下：

表 5-9：电力业务许可证情况

事项	证载信息
登记名称	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司
机组所在电厂名称	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司
机组类型	库容水电
机组容量	4*50MW、2*10MW
许可类别	发电类

事项	证载信息
有效期	自 2006 年 11 月 1 日至 2026 年 10 月 31 日[12]

综上，珊溪公司已基于《水法》《取水许可和水资源费征收管理条例》《电力业务许可证管理规定》等规定取得经营所需的《取水许可证》和《电力业务许可证》，截至基准日，原始权益人通过持有项目公司 100%股权的方式间接享有目标不动产项目的经营资质，不存在违反现有法律、法规、规范性文件规定的情形。

根据本项目相关交易安排，上述经营资质到期前，项目公司将根据运营管理安排按照相关规定或主管部门要求办理展期手续，具体如下:

根据《运营管理服务协议》约定，在运营管理机构的运营管理服务期限内，运营管理机构应确保不动产项目经营的合法合规，包括积极协调并落实项目公司向相关主管机关及时申请、维持、更新或补办（如适用）与不动产项目相关各项事宜所涉及的各项批准或核准、许可、备案、报告、证书/证照等手续/资料等，确保项目公司持续合法合规运营。

本基金存续期内，在《取水许可证》和《电力业务许可证》有效期期满前，项目公司将根据上述相关法律法规规定向相应政府主管部门提出续期申请。基金管理人将主动履行不动产项目运营管理职责，统筹协同运营管理机构切实履行其在《运营管理服务协议》项下不动产项目运营管理职责，并督促项目公司及时完成标的不动产项目《取水许可证》和《电力业务许可证》的申请续期手续办理工作。

综上，项目公司已取得运营标的不动产项目所必需的《取水许可证》和《电力业务许可证》，具备运营标的不动产项目的特定资质；在基金存续期内，项目公司将根据法律法规规定及时办理不动产项目《取水许可证》和《电力业务许可证》的展期手续，确保标的不动产项目持续具备经营资质。符合《审核关注事项》第十二条第（八）项的相关规定。

7、其他能够实现权属合法有效转移、保障不动产项目持续稳定运营的合规文件取得情况

经基金管理人及计划管理人核查，在法律法规、政策文件、投资管理手续、土地取得手续、项目合同协议等各种相关规定或协议中，不存在对入池不动产资产、

[12] 项目公司已提交续期申请，国网审核中，预计 2026 年 10 月前可完成。

项目公司股权等转让或相关资产处置设定的相关限制条件、特殊规定、约定，故不涉及其他能够实现权属合法有效转移、保障不动产项目持续稳定运营的合规文件。

8、其他合规事项

无。

三、未入池资产情况

本项目已将实现资产功能作用所必需的、不可分割的各组成部分完整纳入资产范围。

四、共用资产情况

经核查并经项目公司确认，项目公司完整地持有并使用不动产项目资产，不动产项目项下资产不存在与其他方共用的情形。

五、资产转让

1、原始权益人转让不动产项目是否获得了合法有效的授权以及外部有权机构审批

2025 年 8 月 21 日，主要原始权益人水务集团召开董事会并形成有效决议，同意公司作为原始权益人，以珊溪公司所持珊溪水利枢纽工程项目申报不动产投资信托基金，并将以非公开协议转让的形式，将持有不动产项目的珊溪公司 100%股权，以及特殊目的公司（SPV）100%股权及其他权益转让予资产支持专项计划等特殊目的载体或相关主体的方案，同意将上述事项随同项目整体方案上报温州市国资委。对此，温州市国资委于 2025 年 8 月出具《关于珊溪水利基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目的无异议函》，同意上述事项。

2025 年 9 月 5 日，原始权益人浙财资本召开董事会并形成有效决议，同意公司作为原始权益人，以珊溪公司所持珊溪水利枢纽工程项目申报不动产投资信托基金，并将以非公开协议转让的形式，将持有不动产项目的珊溪公司 100%股权，以及特殊目的公司（SPV）100%股权及其他权益转让予资产支持专项计划等特殊目的载体或相关主体的方案，同意将上述事项随同项目整体方案上报浙江省财开集团有限公司审批。待取得浙江省财开集团有限公司出具的审批后，不动产项目转让的内部决策程序方履行完毕。

2025 年 9 月 16 日，原始权益人浙江新能召开董事会并形成有效决议，同意公司作为原始权益人，以珊溪公司所持珊溪水利枢纽工程项目申报不动产投资信托基金，并将以非公开协议转让的形式，将持有不动产项目的珊溪公司 100%股权，以及特殊目的公司（SPV）100%股权及其他权益转让予资产支持专项计划等特殊目的载体或相关主体的方案。根据浙江新能的公司章程及内部管理制度，该事项无需提交股东大会审议。

2025 年 9 月 16 日，原始权益人钱江水利召开董事会并形成有效决议，同意公司作为原始权益人，以珊溪公司所持珊溪水利枢纽工程项目申报不动产投资信托基金，并将以非公开协议转让的形式，将持有不动产项目的珊溪公司 100%股权，以及特殊目的公司（SPV）100%股权及其他权益转让予资产支持专项计划等特殊目的载体或相关主体的方案。2026 年 1 月 6 日，钱江水利召开 2026 年第一次临时股东会审议通过该等事项。

2、有关法律法规以及协议文件对不动产项目土地使用权、资产、项目公司股权、特许经营权、经营收益权的转让限制情况以及主管部门或者相关权利方明确同意转让的证明

（1）中国法律规定的转让限制及解除

1）国有资产转让限制及解除

《关于企业国有资产交易流转有关事项的通知》（简称“39 号文”）第三条规定，“国家出资企业及其子企业通过发行基础设施 REITs 盘活存量资产……涉及国有产权非公开协议转让按规定报同级国有资产监督管理机构批准”。

经核查，水务集团持有项目公司 56.0808%股权，温州公用持有水务集团 100%股权，温州公用的实际控制人系温州市国资委。

基于上述，温州市国资委已于 2025 年 8 月 18 日向温州公用出具《温州市国资委关于珊溪水利基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)项目的无异议函》（温国资委函〔2025〕44 号），“我委原则同意你公司将浙江珊溪水利水电开发有限责任公司以及 SPV 公司 100%股权转让给资产支持专项计划或其指定主体，上述转让事项无需另行履行国有资产产权交易机构公开交易程序，转让价格以最终经备案的评估结果确定，你公司还需履行转让价格报批程序”。

浙财资本持有珊溪公司 19.2846%股权，浙江省财开集团有限公司持有浙财资本100%股权，浙江省财开集团有限公司的实际控制人系浙江省财政厅。按前述规定需报同级国有资产监督管理机构浙江省财政厅批准。

浙江新能持有项目公司 15.3567%股权，实际控制人系浙江省人民政府国有资产监督管理委员会。按前述规定需报浙江省人民政府国有资产监督管理委员会批准。

钱江水利持有项目公司 9.2779%股权。根据钱江水利《2025 年年度报告》，钱江水利不存在实际控制人，不涉及国有资产转让限制。

基于上述，原始权益人在取得浙江省人民政府国有资产监督管理委员会、浙江省财政厅出具的关于同意以非公开协议转让方式进行转让的批复后，不动产项目基于国有资产转让的限制即可解除。

2）土地使用权转让限制及解除

根据 1014 号文，如国家和地方有关法规制度及政策文件对项目公司名下的土地使用权、项目公司股权、经营收益权、建筑物及构筑物转让或相关资产处置存在任何限定条件、特殊规定约定，相关有权部门或协议签署机构应对项目以 100%股权转让方式发行不动产 REITs 无异议。

《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第四十五条规定，划拨土地使用权及地上建筑物等转让应经市、县人民政府土地管理部门和房产管理部门批准。

《国务院办公厅关于完善建设用地使用权转让、出租抵押二级市场的指导意见》第二条第（六）款规定：以划拨方式取得的建设用地使用权转让，需经依法批准，土地用途符合《划拨用地目录》的，可不补缴土地出让价款，按转移登记办理；不符合《划拨用地目录》的，在符合规划的前提下，由受让方依法依规补缴土地出让价款。

鉴于目标不动产项目建设用地使用权系通过划拨方式取得，根据上述规定，项目公司应取得项目所在地的土地管理部门批准。

就上述限制，2025 年 11 月 14 日，温州市自然资源和规划局出具《关于珊溪水利基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目无异议的函》，对温州公用珊溪

水利枢纽工程项目以 100%股权转让方式发行不动产 REITs 无异议。

3）主管部门对经营收益权的限制及解除

鉴于项目公司就运营目标不动产项目已与温州市水利局签署《授权经营协议》及补充协议，根据前述规定，项目公司应取得温州市水利局的批准。

就上述限制，2025 年 11 月 13 日，温州市水利局出具《温州市水利局对珊溪水利枢纽工程项目申报发行基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）无异议的函》，对温州公用珊溪水利枢纽工程项目以 100%股权转让方式发行不动产 REITs 无异议。

（2）项目公司股权转让对价的支付及公允性

根据交易安排，计划管理人（代表专项计划）先自原始权益人处受让 SPV 公司 100%股权，并对 SPV 公司增资；专项计划取得 SPV100%股权后，SPV 再从原始权益人处受让项目公司 100%的股权。

根据原始权益人（转让方）、计划管理人（受让方）、SPV 公司签署的《SPV 股权转让协议》，SPV 的股权转让价款为人民币 0 元，股权收购完成后，计划管理人（代表专项计划）向 SPV 公司增资。

根据《SPV 股权转让协议》《项目公司股权转让协议》的约定，SPV 公司及项目公司股权转让价款的确定均应符合《企业国有资产评估管理暂行办法》规定。此外，根据本次发行交易安排，在原始权益人以珊溪水利枢纽工程项目为底层不动产项目发行公开募集不动产基金的，各方同意根据经网下投资者询价方式确定的不动产基金的认购价格确定项目公司目标股权的最终转让价款。

根据《基金指引》，不动产基金的询价、定价发行按照公开、公平、公正的原则制定，由基金管理人按照事先公开的询价方案进行，由广泛且具备专业投资能力的网下投资者充分参与询价，网下投资者应根据不动产项目评估情况，遵循独立、客观、诚信的原则合理报价，基金管理人应根据报价的中位数和加权平均数审慎合理确定认购价格。

根据《计划说明书》，专项计划不动产资产支持证券的目标募集规模根据不动产基金询价发行结果，由计划管理人和基金管理人届时共同签署的《认购协议》确定，具体以计划管理人和基金管理人届时共同签署的《认购协议》中确认的金额为

准。

基于上述，以通过网下投资者询价方式认定并最终取得的不动产基金募集资金总额为基础计算并确定的计划管理人（代表专项计划）对于 SPV 公司/项目公司股权转让价格、SPV 公司增资款金额的定价方式是公允的。

（3）基金存续期间以及清算时不动产项目限制转让情形

1）划拨用地转让限制

根据《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第四十五条及《国务院办公厅关于完善建设用地使用权转让、出租抵押二级市场的指导意见》第二条第六款的规定，划拨土地使用权及地上建筑物等转让应经市、县人民政府土地管理部门和房产管理部门批准。

根据上述规定，鉴于项目建设用地使用权系通过划拨方式取得，在基金存续期间以及清算时，若发生划拨用地的转让，需符合国家和地方相关法律法规政策的要求并经过地方土地管理部门批准。因此，如项目公司在未来转让项目划拨建设用地使用权应取得项目所在地的土地管理部门批准。

2）基金清算时不动产项目转让限制

根据不动产基金交易安排，在本项目授权经营期届满日（即 2056 年 8 月 31 日）当日及以后，由原始权益人无偿受让项目公司的 100%股权。

若原始权益人放弃无偿受让项目公司的 100%股权的权利，则由基金管理人（代表不动产基金）按照市场化原则对项目公司股权及/或不动产资产进行处置，处置所得收入归属于不动产基金与基金份额持有人。

本基金存续期间以及清算时如需对外处置标的不动产项目，可能面临上述限制转让情形带来的相关风险，本基金已进行充分的风险揭示，详见本尽调报告“第七章 不动产项目的风险揭示”之“一、不动产基金的特有风险”之“（二）项目投资和运营的相关风险”。

六、资产到期移交

根据本基金交易安排，在本项目授权经营期届满日（即 2056 年 8 月 31 日）当日及以后，由原始权益人无偿受让项目公司的 100%股权。

若原始权益人放弃无偿受让项目公司的100%股权的权利，则由基金管理人（代表不动产基金）按照市场化原则对项目公司股权及/或不动产资产进行处置，处置所得收入归属于不动产基金与基金份额持有人。

若原始权益人按《项目公司股权转让协议》约定选择无偿受让项目公司100%股权，原始权益人应配合办理相关移交手续。

七、不动产项目经营模式

1、业务基本情况

珊溪水利枢纽工程位于浙江省温州市飞云江干流中上游河段，由珊溪水库工程和赵山渡引水工程组成，具有防洪、供水、灌溉、发电等综合效益。原水供应方面，珊溪水利枢纽工程主要给温州市区、瑞安市、平阳县、龙港市等县市区供水，是该地区最主要的供水来源。发电方面，不动产项目拥有目前温州地区最大的水力发电厂，其中珊溪电厂属于浙江省调度，赵山渡电厂属于瑞安市调度。

珊溪水库位于飞云江干流中上游区域，通过调节水库电站水量，进而调节珊溪电厂发电量。赵山渡水库建于飞云江中游，对珊溪水库起到反调节作用，通过赵山渡引水工程，将珊溪水库电站下泄流量和珊溪至赵山渡区间来水流量进行分配，一部分功能用于赵山渡电厂发电，另一部分通过输水渠系引入供水区域，分配给各个自来水厂，进而满足生产生活等用水需求。

图 5-1：珊溪水库工程全景



图 5-2：赵山渡引水工程全景



珊溪水库工程坝址位于飞云江干流中游河段，文成县珊溪镇上游约1千米 处的渔秀村附近，距文成县城28千米，距温州市区117千米。水库控制流域面积1,529平方千米，坝址多年平均径流量18.6亿立方米，本工程以灌溉、城市供水为主，兼有发电、防洪等综合效益的大（I）型水利工程，为一等枢纽工程。珊溪水库正常蓄水位142米，相应库容12.91亿立方米；校核洪水位155.6米，相应总库容18.24亿立方米；防洪高水位147.67米，相应库容15.03亿立方米。死水位117米，死库容5.95亿立方米，电站装机4×50兆瓦，每年为温州电网提供调峰电量3.55亿千瓦时。珊溪水库工程由

拦河大坝、溢洪道、泄洪洞、发电引水系统、发电厂房、升压站、牛坑溪排水系统和对外交通及生活管理区等组成。大坝为混凝土面板堆石坝，坝顶高程156.8米，最大坝高132.5米，坝顶长448米；溢洪道设5孔弧形工作闸门控制，闸孔尺寸（宽×高）为12×16米，堰顶高程132米，最大泄量（PMF）12,858立方米每秒，最大流速34.69米/秒；泄洪洞，进口底高程60米，圆形有压洞内径10米，闸门后无压洞为城门洞形，净宽7.4米，洞高12.25米，最大泄量（PMF）1,630 立方米/秒，最大流速33.5米/秒；发电引水系统的两洞进水口底板高程分别为100米，86米，事故闸门井前为6×7米方洞，井后为内径7米圆洞，以一洞两管分别向4台机组供水，高压钢管中心高程43.1米，内径4m，末端与厂房蝶阀相接；厂房型式为坝后式，发电厂房尺寸（长×宽×高）为89.8×19.9×41.2米。

赵山渡水库位于飞云江干流中游河段，是珊溪水利枢纽工程的重要组成部分。坝址位于温州瑞安市高楼镇西北的赵山渡，珊溪水库下游35千米，距离温州市87千米，距离瑞安市41千米。坝址以上流域面积2,302平方千米，珊溪至赵山渡区间河道长31千米，集水面积为773平方千米，水库总库容3,414万立方米，是一座以供水、灌溉为主兼顾发电的综合利用的中型水库。通过调蓄上游珊溪水库下泄水量和拦引珊溪至赵山渡区间来水，经水库反调节，由输水渠系补给下游温州市区、瑞安、平阳等市县及城镇的居民生活供水和工农业供水。电站装机20兆瓦，多年平均发电量5,140万千瓦时。水库正常蓄水位及设计洪水位约22.00米，相应库容2,785万立方米；校核洪水位23.37米，相应总库容3,414万立方米；死水位21.00米，相应库容2,358万立方米。水库工程为II等水库工程，枢纽建筑物由泄洪闸、河床式电站厂房、左岸及右岸混凝土重力坝、输水总干渠进水闸组成。

具体情况如下:

项目	珊溪水库	赵山渡引水工程
流域面积（平方千米）	1,529	2,302
正常蓄水位（米）	142.04	22.0
正常蓄水位相应库容（亿立方米）	12.91	0.2785
死水位（米）	117.04	21.0
死库容（亿立方米）	5.95	0.2358
调节库容（亿立方米）	6.96	0.0427

项目	珊溪水库	赵山渡引水工程
装机容量（兆瓦）	200.0	20.0
年发电量（亿千瓦时）	3.55	0.514
年利用小时（小时）	1,775	2,570
机组机型	4×HL（LZ41IZ08）-LJ-279	2×GZ（B14）/WP-380
额定水头（米）	76	10.2
设计洪水位（米）	150.75（P=0.2%）	21.5（P=1%）
设计洪水位相应下泄流量（立方米/秒）	10,801.6	11,270
校核洪水位（米）	155.24（PMF）	23.37（P=0.1%）
校核洪水位相应下泄流量（立方米/秒）	14,488.4	15,914
泄洪设施	5孔12米×16米溢洪道、1条7米×7米×308米泄洪洞	9孔12米×12米泄洪闸、7孔12米×14米泄洪闸
坝顶高程(米)	156.84	25.0

珊溪水利枢纽通过输水渠道分别向温州市区、瑞安、平阳、龙港等多地输水，同时利用水库径流及蓄水进行发电。

2、盈利模式概况和主要运营策略

（1）行业一般业务模式

1）供水业务

供水业务是原水公司最核心、最稳定的收入来源。企业依托水库、引调水工程搭建原水网络，与下游水厂签订长期合作协议，保障用水供给。

2）供电业务

利用水体势能发电并网，是原水企业延伸产业链、增收增效的重要方式。行业普遍遵循“先水后电”原则，发电量受降雨量、水库水位、供水需求影响较大。

（2）本项目的收费权

项目公司持有珊溪水利枢纽工程项目的所有权及经营收益权，享有:（1）负责珊溪水利枢纽工程及其配套工程的建设和运行管理，并享有原水供应收费的经营收益权;（2）通过与电网企业签署购售电合同等销售电力并取得电费经营收益权。

1）原水费经营收益权

根据《中华人民共和国水法》第三条、第七条、第十二条、第十三条及《水资源调度管理办法》第五条等相关规定，对水资源配置影响较大的水库、闸坝、水电站、引提水工程、调水工程等控制性水工程，应当纳入水资源调度管理；县级以上地方人民政府水行政主管部门按照规定的权限，负责本行政区域内水资源的统一管理和监督工作。

温州市水利局对外公布的机构职能包括“负责生活、生产经营和生态环境用水的统筹和保障。组织实施最严格水资源管理制度，实施水资源的统一监督管理。拟订全市和跨县（市、区）水中长期供求规划、水量分配方案并监督实施。负责重要流域、区域以及重大调水工程的水资源调度，组织实施取水许可、水资源论证和防洪论证制度，指导开展水资源有偿使用工作。”故温州市水利局作为相关事权主体，有权将原水水库纳入水资源调度管理。

温州市水利局已经与项目公司签署《珊溪水利枢纽工程原水授权经营协议》，协议主要内容包括：项目公司负责珊溪水利枢纽工程及其配套工程的建设和运行管理，并享有原水供应收费权，在珊溪水利枢纽工程取水许可证取水量范围内调用原水优先为鹿城、龙湾、瓯海、洞头、瑞安、平阳、龙港 7 个县（市、区）提供城乡居民生活原水，并根据市政府统筹要求为有关县（市、区）提供灌溉用水、生态用水以及向供水区域以外提供城乡居民生活应急原水。授权经营期限共 30 年，自 2025 年 8 月 31 日起至 2055 年 8 月 31 日止。

温州市水利局与项目公司于 2026 年 6 月 3 日签署《珊溪水利枢纽工程原水授权经营协议之补充协议》，约定授权经营期限调整为自 2026 年 8 月 31 日起至 2056 年 8 月 31 日止。其余条款与原协议保持一致。

项目公司已与受水方签署原水销售合同，基本情况如下：

序号	受水方	合同名称	协议有效期
1	温州市自来水公司有限公司	原水购买协议	2024 年 8 月 13 日签署，有效期五年，协议到期后未及时签订新协议的，双方根据本协议条款延期执行。
	平阳县公用事业投资有限公司昆阳自来水分公司	供（购）水协议	双方已于 2026 年 3 月 9 日另行签署续签协议—《供（购）水协议》，有效期至 2030 年 12 月 31 日（协议到期后未及时签订新协议的，双方根据本协议条款延期执行）。

	温州公用事业发展集团瑞安水务有限公司所属的市区供水分公司、塘下供水分公司、集镇供水分公司	供（购）水协议	2024年9月30日签署，有效期五年，协议到期后未及时签订新协议的，各方根据本协议条款延期执行。 因温州公用事业发展集团瑞安水务有限公司所属分公司架构调整，2026年2月9日，珊溪公司与温州公用事业发展集团瑞安水务有限公司签订《供（购）水合同补充协议》，约定本次供水服务期限为合同签订之日至2029年9月29日（协议到期后未及时签订新协议的，根据原协议条款延期执行）
	平阳县国安引水有限公司	供（购）水协议	有效期为五年(2024年1月1日至2028年12月31日)；若到期后未及时签订新协议的，双方根据本协议条款延期执行。
	温州公用事业发展集团龙港水务有限公司	供（购）水协议	有效期为五年(2024年1月1日至2028年12月31日)；若到期后未及时签订新协议的，双方根据本协议条款延期执行。
	温州公用事业发展集团苍南水务有限公司	供（购）水协议	有效期为五年(2024年1月1日至2028年12月31日)；若到期后未及时签订新协议的，双方根据本协议条款延期执行。
	瑞安市水利局	2025-2027年度瑞安市灌溉及生态补水项目供水协议	有效期为2025年1月8日至2027年12月31日。
	龙港市自然资源和规划建设局	供（购）水协议	本协议有效期暂定为一年(2024年5月12日至2025年5月30日);若到期后未及时签订新协议的，双方根据本协议条款延期执行。
	温州市生态环境局瓯海分局、温州市自来水有限公司	珊溪水利枢纽瓯海龙舟湖生态供水协议书	本协议有效期为二年[2024年8月20日至2026年8月30日]。若协议到期后未及时签订新协议的，三方可根据本协议条款继续履行。
	瑞安市马屿镇曹北村村民委员会	供取水协议书	协议有效期为五年(2024年1月1日至2028年12月31日)。如遇村委会要求延续供水申请，于供水协议终止前1个月内向珊溪公司提出申请，获得批准后，予以延续供水。
	瑞安市潘岱街道盖竹村股份经济合作社	供取水协议书	协议有效期为五年(2024年1月1日至2028年12月31日)。如遇村集体经济组织要求延续供水申请，于供水协议终止前1个月内向珊溪公司提出申请，获得批准后，予以延续供水。
	瑞安市潘岱街道后岸村股份经济合作社	供取水协议书	协议有效期为五年(2024年1月1日至2028年12月31日)。如遇村集体经济组织要求延续供水申请，于供水协议终止前1个月内向珊溪公司提出申请，获得批准后，予以延续供水。
	瑞安市潘岱街道江都社区居民委员会（前垟村）	供取水协议书	协议有效期为五年(2024年1月1日至2028年12月31日)。如遇居委会要求延续供水申请，于供水协议终止前1个月内向珊溪公司提出申请，获得批准后，予以延续供水。
	瑞安市桐浦镇黎明村股份经济合作社	供取水协议书	协议有效期为五年(2024年1月1日至2028年12月31日)。如遇村集体经济组织要求延续供水申请，于供水协议终止前1个月内向珊溪公

			司提出申请，获得批准后，予以延续供水。
	瑞安市潘岱街道前岸村村民委员会	供取水协议书	协议有效期为五年(2024 年 1 月 1 日至 2028 年 12 月 31 日)。如遇村委会要求延续供水申请，于供水协议终止前 1 个月内向珊溪公司提出申请，获得批准后，予以延续供水。
	瑞安市陶山镇荣桥村股份经济合作社	供取水协议书	协议有效期为五年(2024 年 1 月 1 日至 2028 年 12 月 31 日)。如遇村集体经济组织要求延续供水申请，于供水协议终止前 1 个月内向珊溪公司提出申请，获得批准后，予以延续供水。
	瑞安市潘岱街道山南村村民委员会	供取水协议书	协议有效期为五年(2024 年 1 月 1 日至 2028 年 12 月 31 日)。如遇村委会要求延续供水申请，于供水协议终止前 1 个月内向珊溪公司提出申请，获得批准后，予以延续供水。
	平阳县昆阳镇溪坑店股份经济合作社	供取水协议书	协议有效期为五年(2024 年 1 月 1 日至 2028 年 12 月 31 日)。如遇村集体经济组织要求延续供水申请，于供水协议终止前 1 个月内向珊溪公司提出申请，获得批准后，予以延续供水。
	瑞安市潘岱街道新星移民小区管委会	供取水协议书	协议有效期为五年(2024 年 1 月 1 日至 2028 年 12 月 31 日)。如遇受水方要求延续供水申请，于供水协议终止前 1 个月内向珊溪公司提出申请，获得批准后，予以延续供水。
	瑞安市潘岱街道砚下村村民委员会	供取水协议书	协议有效期为五年(2024 年 1 月 1 日至 2028 年 12 月 31 日)。如遇村委会要求延续供水申请，于供水协议终止前 1 个月内向珊溪公司提出申请，获得批准后，予以延续供水。
	瑞安市陶山镇张泽村股份经济合作社	供取水协议书	协议有效期为五年(2024 年 1 月 1 日至 2028 年 12 月 31 日)。如遇村集体经济组织要求延续供水申请，于供水协议终止前 1 个月内向珊溪公司提出申请，获得批准后，予以延续供水。
	瑞安市潘岱街道长山村股份经济合作社	供取水协议书	协议有效期为五年(2024 年 1 月 1 日至 2028 年 12 月 31 日)。如遇村集体经济组织要求延续供水申请，于供水协议终止前 1 个月内向珊溪公司提出申请，获得批准后，予以延续供水。
	瑞安市潘岱街道长山村股份经济合作社（河东村）	供取水协议书	协议有效期为五年(2024 年 1 月 1 日至 2028 年 12 月 31 日)。如遇村集体经济组织要求延续供水申请，于供水协议终止前 1 个月内向珊溪公司提出申请，获得批准后，予以延续供水。
	瑞安市马屿镇瑞新村民委员会、瑞安市马屿镇河岙村村民委员会、瑞安市马屿镇儒阳村民委员会	供取水协议书	协议有效期为五年(2024 年 1 月 1 日至 2028 年 12 月 31 日)。如遇村委会要求延续供水申请，于供水协议终止前 1 个月内向珊溪公司提出申请，获得批准后，予以延续供水。
	温州市生态环境局瓯海分局（向园博园提供生态调水）、温州市自来水有限公司	《浙江珊溪水利水电开发股份有限公司供购水协议 珊溪水利枢纽温州	本协议有效期为二年[2025 年 7 月 15 日至 2027 年 7 月 15 日]。若协议到期后未及时签订新协议的，三方可根据本协议条款继续履行。

		园博园生态供水协议书》	

2）电费经营收益权

①珊溪水库（含水电站）工程的电费经营收益权

项目公司已取得浙江省电力建设工程质量监督中心站 2025 年 8 月 4 日出具的《浙江省电力建设工程质量监督中心站对珊溪水利发电项目并网事宜的确认函》，确认珊溪水利枢纽工程项目项下的珊溪水利发电厂包括 4*50MW 发电机组，以机一变单元接线方式，220KV 母线为单母线分段运行，通过一回带 2476 线和带溪变电所相连，并入浙江省电网。经查，该项目具备并网条件，同意并网。

国网浙江省电力有限公司（作为甲方）与项目公司（作为乙方）签订《常规电源并网调度协议(水电、火电、燃气)》（合同编号：SGZJ0000DDBD2100253），调度名称为珊溪水力发电厂，协议期限自 2021 年 8 月 31 日起至 2030 年 12 月 31 日止。

2021 年 3 月 29 日，国网浙江省电力有限公司（作为甲方）与项目公司（作为乙方）签订《购售电合同》（合同编号：SLTZJ0000FCCTS2100109），合同期限自 2021 年 5 月 1 日至 2026 年 4 月 30 日止。合同同时约定，在合同需进行修改或重新签订但新合同尚未签订期间，本合同应继续履行。

②赵山渡引水工程的电费经营收益权

项目公司已取得浙江省电力建设工程质量监督中心站 2025 年 8 月 4 日出具的《浙江省电力建设工程质量监督中心站对珊溪水利发电项目并网事宜的确认函》，确认珊溪水利枢纽工程项下的赵山渡水力发电厂包括 2x10MW 灯泡贯流式水轮发电机组，以二机一变的扩大单元接线方式，35KV 一级电压接入系统，二回 35KV 线路，并入温州电网。经查，该项目具备并网条件，同意并网。

2024 年 8 月 16 日，国网浙江省电力有限公司瑞安市供电公司（作为甲方）与项目公司（作为乙方）签订《常规电源并网调度协议(水电、火电、燃气)》（合同编号：SGZJWZRADDBD2400741），调度名称为赵山渡电厂，协议期限自 2024 年 8 月 16 日起至 2029 年 8 月 16 日止。合同同时约定，合同期限届满前 180 日，若双方无异议，合同到期后自动延期 5 年，延期次数不限。

2024 年 7 月 3 日，国网浙江省电力有限公司瑞安市供电公司（作为甲方）与项

目公司（作为乙方）签订《非省统调电厂购售电合同》，合同期限自2024年至2028年止。合同同时约定，合同到期日前双方均未提出变更、解除要求的，合同有效期延续2年。

（3）本项目生产模式

1）原水供应生产模式

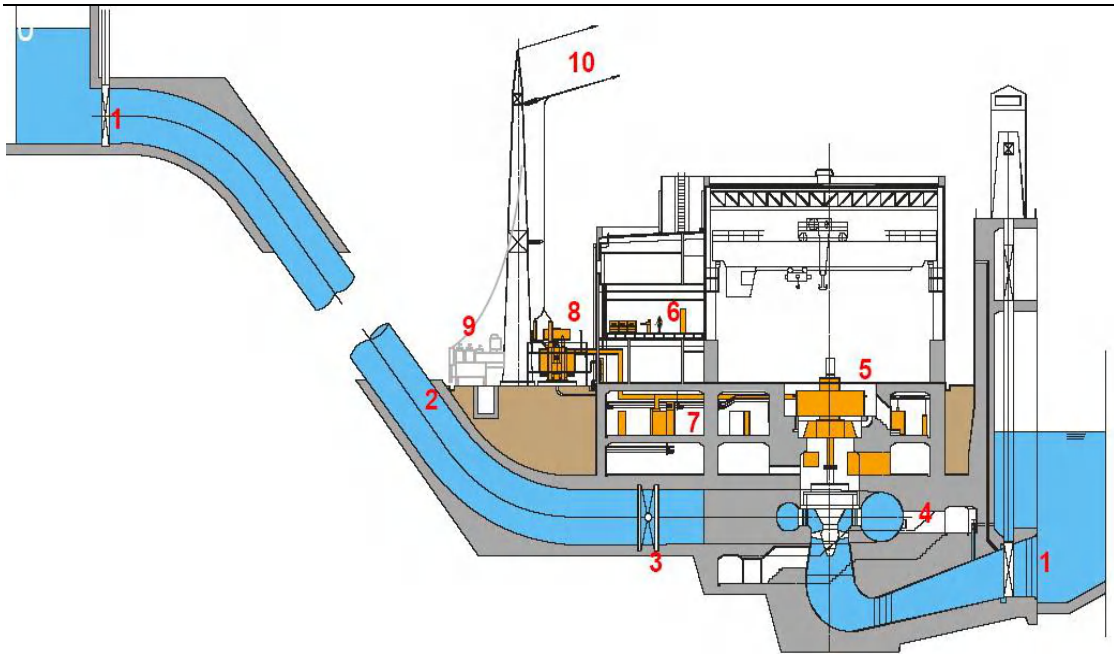
不动产项目原水通过引水渠系向温州市区、瑞安、平阳、龙港等多地输水，取水口坐落在瑞安市高楼镇西北的赵山渡，距离瑞安市区41公里，温州市区80公里。引水渠系由进水闸、总干渠、南干渠、北干渠、温州分渠、瑞安北分渠等组成，北至温州市瓯海区和瑞安市塘下镇，南至平阳县。赵山渡引水工程把优质原水输送到温州市区、瑞安、平阳、龙港等地，属温州公用事业的民生工程，为当地经济又快又好发展提供了有力保障。

2）水力发电生产模式

①水力发电基本原理

水力发电的工作原理是通过管道或者隧洞将具有较高势能的水流引入水轮机，利用水从高处到低处产生的势能来推动水轮机，将势能转换为机械能。水轮机的旋转开始带动同轴发电机旋转，再将机械能转换为电能。最后通过变压器增高电压，经由输电线路输送到电网当中，从而供终端用户使用。如下图所示:

图 5-3：水力发电流程示意图



注：1、进水口、尾水闸门 2、压力钢管 3、主阀 4、水轮机 5、发电机 6、控制室 7、发电机开关 8、主变压器 9、配电装置 10、输电线

②水电站的主要分类

（a）根据利用水源的性质分类

可以分为：常规水电站，通常利用天然河流、湖泊等水源发电；抽水蓄能电站，利用电网中负荷低谷时多余的电力，将低处下水库的水抽到高处上水库存蓄，待电网负荷高峰时放水发电，尾水至下水库，从而满足电网调峰等电力负荷的需要；潮汐电站以及波浪能电站。项目公司下属水电站均属于常规水电站。

（b）根据对天然水流的利用方式和调节能力分类

可以分为：径流式水电站，通常没有水库或水库库容很小，对天然水量无调节能力或调节能力很小；蓄水式水电站，设有一定库容的水库，对天然水流具有不同调节能力。项目公司下属水电站属于蓄水式水电站。

（c）根据水电站的开发方式分类

可以分为：坝式水电站和引水式水电站，其中坝式水电站常建于河流中、上游

的高山峡谷中，集中的落差为中、高水头。项目公司下属水电站属于坝式水电站。

（d）根据装机容量的大小分类

根据 DL5180-2003《水电枢纽工程等级划分及设计安全标准》的规定，水电站工程等别根据其在国民经济建设中的重要性，按照库容和装机容量划分为五等。划分标准为：大（1）型： ≥1200MW；大（2）型： 1200MW ~ 300MW；中型：300MW ~ 50MW；小（1）型： 50MW ~ 10MW；小（2）型：＜10MW。项目公司下属水电站分别属于中型和小型。

（4）本项目销售模式

不动产项目的原水销售和水力发电业务均根据实际用量来开具发票和结算费用。供水主要以各个自来水厂和水利局的供水月报表进行结算；发电以电网公司出具的电量结算单并经双方确认后进行结算。

1）原水供应销售流程

原水供应的销售流程为：用户提出原水供应申请，项目公司审批后，与用户签订供（购）水协议；根据用户提供的取水计划、检修计划和实时取水量信息等，项目公司做好水量分配及输送工作；按双方认定的水量，项目公司开具发票频率为按月度，结算费用频率为不超过季度。

原水供应采用与用水单位签订供水协议的方式销售，原水销售单价主要以温州市发改委定价为依据。

2）水力发电销售流程

水力发电的销售流程为：项目公司取得发电业务许可证后与电网公司签订并网调度协议和购售电合同；电网公司根据购售电合同结合电厂申报的发电计划建议、电厂完成发电量的进度和电网近期的负荷情况，编制下一月度、节日或特殊运行发电计划并通知电厂；电力调度机构根据上述计划、电网实际情况、电厂提供数据和电力现货市场出清结果，实时调度电厂机组状态；电厂依据调度指令安排机组生产；月末电网公司根据当月电表计量形成相关报表并经项目公司确认后，项目公司开具

发票并结算费用。

截至本尽调报告出具之日，公司主要通过与国网浙江省电力有限公司及其旗下公司签订并网调度协议、购售电合同的方式进行电力销售。

（5）本项目安全管理模式

项目公司不断加强安全生产工作，认真贯彻落实“安全第一，预防为主，综合治理”的工作方针，建立了完善的安全生产方面的制度体系，保证安全生产、稳定运行。项目公司制定了《安全生产管理制度》，具体包括《安全生产目标管理制度》、《安全生产责任制管理制度》、《安全生产台账管理制度》、《安全生产例会制度》、《建设项目安全“三同时”管理制度》等涉及安全生产的制度汇编。

3、运营管理和现金流归集安排

本基金存续期间，本基金拟聘请浙江珊溪水利水电运营有限责任公司作为标的不动产项目的运营管理机构。运营团队管理层及一线团队维持不变。基金管理人、项目公司与浙江珊溪水利水电运营有限责任公司签订《运营管理服务协议》，并在协议中明确约定基金管理人委托运营管理机构为不动产项目提供运营管理服务的具体安排。

根据项目公司账户监管协议，由监管银行开立的运营收支账户直接收取运营收入，项目公司当期产生的可供分配金额，从运营收支账户向专项计划托管账户归集，由专项计划托管账户向基金托管账户归集。

4、项目运营未来展望

（1）原水供应行业具有区域垄断性特征，有利于不动产项目的稳定运营

由于水资源分布的天然性，原水供应行业具有自然垄断特征。同时由于行业属于资本高度密集型，固定资产投入较多，生命周期较长，在同一地区重复建设原水供应公司是不经济的，因此同一区域已有的原水供应公司，一般属于区域性垄断。水利不动产项目属于基础民生工程，其项目建设应符合中央地方各级中长期发展规划，行业具有天然垄断优势，竞争性项目往往面临较多壁垒。

珊溪水利枢纽工程作为九五期间国家重点建设项目，是温州市有史以来规模最

大的水利基础设施，自建成以来一直肩负着温州地区供电供水的巨大使命，具备区域性垄断优势，有利于未来项目收益分派的持续性和稳定性。

（2）政策护航与需求支撑双轮驱动，保障不动产项目未来发电收益预期

相较于传统能源行业，水电作为清洁能源，可再生，无污染，具有环保、经济等显著优势，有利于提高资源利用率和经济社会的综合效益，符合“生态优先、绿色发展”的目标，对于促进经济高质量发展具有重要意义，是国家实现双碳目标的重要途径，将在未来电力系统中承担更加重要的角色。近年来，全国水力发电量在总发电量中的占比保持着较为稳定的份额。

2025年浙江省全社会用电量7266.50亿千瓦时，同比增长7.18%；最高用电负荷13,114万千瓦，同比增长6.33%，体现出浙江省总体经济运行稳中向好，商业、居民用电刚性需求稳定增长，风光新能源大规模并网后对水电调峰、备用需求持续提升。珊溪水力发电厂和赵山渡水力发电厂两座电厂近10年年均发电量合计4.13亿千瓦时，稍多于电站设计年均发电量。

此外，电力作为当下社会生产、生活最重要的能源之一，在可预见的未来，电力用户兼具稳定性和分散性，保障了未来发电收入的持续性和稳定性。

（3）运营管理机构经验丰富，保障不动产项目的安全运营

本基金发行后，拟聘请浙江珊溪水利水电运营有限责任公司作为标的不动产项目的运营管理机构。浙江珊溪水利水电运营有限责任公司为分立新设公司，全面承接了不动产项目公司运营管理团队人员。该团队具有二十多年的水电生产、投资、建设、运营和管理经验，建立了标准化管理工具和现代化信息管理平台，有能力持续承担温州市珊溪水利枢纽工程的运营管理服务工作。

根据《运营管理服务协议》约定，浙江珊溪水利水电运营有限责任公司作为不动产项目的运营管理机构，将积极履行运营管理机构职责，严格遵守法律法规，勤勉尽责、专业审慎运营管理项目，确保项目在全生命周期内持续、安全、稳定、优质高效运行，产生持续、稳定的现金流。基金存续期内，基金管理人坚持以基金份额持有人利益优先的原则，管理不动产项目，维护资产资金安全，同时充分借助所聘任运营管理机构的运营管理服务，努力为基金份额持有人提供稳定的分红。

（4）完善安全生产责任制，努力提升供水供电服务

在不动产项目经营方面，运营管理机构将贯彻“安全第一、预防为主、综合治理”方针，加强安全生产领导，落实安全生产责任，强化安全生产目标管理，根据有关安全生产法律法规，完善安全生产责任制。同时，运营管理机构将积极开展安全生产预控体系建设，形成安全生产长效管理机制。此外，运营管理机构还将进一步规范安全管理流程，明确责任，巩固安全基础，使安全生产管理工作有章可循。

展望未来，运营管理机构将做好现有客户的技术服务和生产服务，对各用水用电单位深入走访调查，及时掌握供水供电动态，密切注意水量电量供给情况，满足用水用电单位的需求。同时加强协作，促进信息沟通，做好安全供水供电服务。

九、不动产项目所在区域分析

不动产项目位于浙江省温州市。

1、所在区域宏观经济历史和趋势情况

（1）浙江省宏观经济分析[13]

1）综合

2025 年浙江省全省地区生产总值 94545 亿元，比上年增长 5.5%。其中，第一产业增加值 2657 亿元，增长 3.9%；第二产业增加值 35682 亿元，增长 5.1%；第三产业增加值 56206 亿元，增长 5.8%。三次产业结构为 2.8:37.7:59.5。人均地区生产总值 141418 元（按年平均汇率折算为 19798 美元），增长 4.9%。全员劳动生产率为 24.1 万元/人，增长 5.5%。

据 2025 年 1%人口抽样调查数据推算，年末全省常住人口 6701 万人，比上年末增加 31 万人，其中城镇常住人口 5117 万人。男性人口 3491 万人，女性人口 3210 万人，分别占总人口的 52.1%和 47.9%。全年出生人口 35.8 万人，出生率为 5.35‰；死亡人口 43.7 万人，死亡率为 6.54‰；自然增长率为-1.18‰。

全年城镇新增就业 115.8 万人。帮扶困难人员就业 8.1 万人。城镇调查失业率平均值为 4.6%，低于 5.0%的控制目标。农民工总量 1367 万人，比上年增长 0.3%。

全年居民消费价格与上年持平。其中，城市与上年持平，农村下降 0.2%；消费品价格下降 0.3%，服务价格上涨 0.3%。工业生产者出厂价格下降 2.0%，工业生产

[13] 该部分为 2025 年度/末数据

者购进价格下降 3.7%。

新质生产力稳步发展。全年以新产业、新业态、新模式为主要特征的“三新”经济增加值预计占全省地区生产总值的 28.7%。数字经济核心产业增加值 12268 亿元，比上年增长 10.2%，占全省地区生产总值的 13.0%。其中规模以上数字经济核心产业制造业增加值增长 11.3%，增速比规模以上工业高 4.4 个百分点。规模以上工业中，高技术制造业、装备制造业和高新技术产业增加值分别增长 12.4%、10.5%和 7.9%，分别占规模以上工业的 18.2%、52.7%和 69.1%，比重分别比上年提高 1.0 个百分点、3.8 个百分点和 0.1 个百分点。新能源汽车产量 138 万辆，增长 49.8%；服务机器人产量 12.4 万套，增长 27.0%；锂离子电池产量 1.18 亿只，增长 65.2%。

民营经济金名片擦得更亮。年末在册经营主体 1164 万户，比上年末增长 6.3%，其中民营企业和个体工商户分别有 377 万家和 749 万户，分别增长 7.5%和 5.5%。规模以上工业民营企业 5.7 万家，占规模以上工业企业的 92.7%；全年增加值占规模以上工业的 73.3%，增加值比上年增长 7.2%，增速比规模以上工业高 0.3 个百分点，对规模以上工业增加值增长的贡献率为 77.7%。民营企业进出口额 45575 亿元，占全省进出口总额的 82.2%；增长 7.1%，拉动全省进出口增长 5.7 个百分点。

“千万工程”牵引城乡融合扎实推进。以人为本的新型城镇化加快推进，年末常住人口城镇化率为 76.4%，比上年末提高 0.9 个百分点。启动建设 87 条省级“县城—中心镇—重点村”发展轴，涵盖 146 个中心镇、581 个重点村组团片区，轴域面积覆盖超七成县域常住人口。新时代和美乡村加快建设，全年新（改）建农村公路 1551 公里，年末城乡公交一体化率为 93%。规模化供水工程覆盖农村人口比例为 91%。乡村地区累计建成 5G 基站 11.7 万个，农村地区宽带网络接入能力和速率基本达到城市同等水平。农村生活垃圾分类处理率为 88%，农村生活污水治理行政村覆盖率为 96%。全年完成农房改造 17.87 万栋，管线序化 600 个村、村道提升 3006 个村。累计建设未来乡村 1223 个，年末和美乡村覆盖率达 73%。推进强村富民，村级集体资产规模突破 1 万亿元，村级集体经营性收入 30 万元以上行政村（除规划搬迁撤并村、常住人口不足 200 人的行政村外）占比达 100%，经营性收入 50 万元以上行政村占比为 68.1%。推进城乡公共服务均等化，累计有 69 个县（市、区）获评全国学前义务教育优质均衡发展县，位于全国前列。乡村公办幼儿园在园幼儿占比 96.42%，教师本科率为 81.43%。累计培育重点中心乡镇卫生院（县域医疗卫生次中心）64 家，

通过推荐标准省级审核的乡镇卫生院（社区卫生服务中心）786家，服务能力达到国家评价标准的村卫生室7519家。

2）农业

全年粮食播种面积 1056 千公顷，比上年增长 0.9%；油菜籽播种面积 143 千公顷，增长 0.8%；蔬菜 697 千公顷，增长 2.3%；中药材 50 千公顷，增长 5.2%；瓜果类 83 千公顷，增长 1.6%。

全年粮食产量 662 万吨，比上年增长 1.8%。

全年猪牛羊禽肉产量 120 万吨，比上年下降 2.4%，其中猪肉产量 79 万吨，下降 4.8%。禽蛋产量 44 万吨，增长 10.5%。牛奶产量 22 万吨，增长 4.7%。生猪出栏 874 万头，下降 8.0%。年末生猪存栏 635 万头，其中能繁母猪存栏 65 万头。全年水产品产量 730 万吨，增长 4.5%，其中，海水产品产量 561 万吨，增长 4.3%；淡水产品产量 169 万吨，增长 5.1%。

年末全省 1652 万亩永久基本农田中高标准农田 1494 万亩、套合率为 87.5%。全年建成年产值 10 亿元以上“土特产”全产业链 136 条，总产值 3420 亿元。累计培育省级种业阵型企业 44 家、数字农业工厂 729 家、未来农场 63 家，投建省级现代化农事服务中心 113 个、区域性农事服务中心 239 个。

3）工业和建筑业

全年工业增加值 31262 亿元，比上年增长 6.2%，其中规模以上工业增加值增长 6.9%。规模以上工业中，分经济类型看，国有及国有控股企业增加值增长 5.1%，港澳台商投资企业增加值增长 7.5%，外商投资企业增加值增长 3.8%；分企业规模看，大、中、小型企业增加值分别增长 5.3%、5.6%和 8.5%；分行业看，37 个行业大类中，汽车、计算机通信电子、化学原料、通用设备和电气机械等支柱行业增加值分别增长 19.7%、16.5%、7.0%、6.9%和 6.1%，合计拉动规模以上工业增加值增长 4.9 个百分点。17 个传统制造业增加值增长 5.3%。规模以上工业企业营业收入 121716 亿元，增长 2.9%；利润总额 6263 亿元，增长 4.1%。

全年建筑业增加值 4660 亿元，比上年下降 1.6%。具有资质等级的总承包和专业承包建筑业企业完成建筑业总产值 22343 亿元；房屋施工面积 134692 万平方米，其中新开工面积 34509 万平方米。

4）服务业

全年服务业增加值 56206 亿元，比上年增长 5.8%，对经济增长的贡献率为 61.3%。其中，批发和零售业增加值 12618 亿元，增长 7.6%；金融业增加值 8375 亿元，增长 7.9%；信息传输、软件和信息技术服务业增加值 6977 亿元，增长 9.6%。规模以上服务业企业营业收入 37440 亿元，增长 7.2%。

5）国内贸易

全年社会消费品零售总额 39216 亿元，比上年增长 4.0%。按经营地分，城镇消费品零售额 34840 亿元，增长 3.5%；乡村消费品零售额 4377 亿元，增长 7.8%。按消费类型分，商品销售额 35390 亿元，增长 3.9%；餐饮收入 3826 亿元，增长 5.1%。限额以上单位商品零售额中，家具类、饮料类、烟酒类、粮油食品类等生活类商品零售额分别增长 44.6%、17.1%、15.3%和 6.7%；通讯器材类、体育娱乐用品类、文化办公用品类、家用电器和音像器材类等品质类商品零售额分别增长 53.3%、42.9%、30.4%和 27.2%；汽车类零售额下降 4.1%，其中新能源汽车零售额增长 6.8%；石油及制品类零售额下降 14.6%。

全年实物商品网上零售额 17451 亿元，按可比口径计算，比上年增长 2.1%，占社会消费品零售总额的比重为 44.5%。

年末各类商品交易市场 2508 家，全年商品成交额达 2.33 万亿元。其中，年成交额超十亿元、超百亿元、超千亿元的商品市场分别有 231 家、46 家和 2 家。中国商品市场“综合百强榜单”中，浙江 29 家商品市场上榜，数量居全国第一。

6）固定资产投资和房地产业

全年固定资产投资比上年下降 9.1%；扣除房地产开发投资，固定资产投资增长 2.8%。分产业看，第一产业投资增长 19.6%，占全部投资的 0.4%；第二产业投资增长 6.9%，占全部投资的 31.9%；第三产业投资下降 15.2%，占全部投资的 67.7%。制造业投资增长 6.2%，占全部投资的 25.7%，其中汽车、通用设备、计算机通信电子等行业投资分别增长 27.5%、17.9%和 14.0%。基础设施投资增长 3.6%，占全部投资的 28.9%，其中电力、热力、燃气及水的生产和供应业投资增长 9.5%。高技术产业投资增长 8.5%。

全年房地产开发投资 8280 亿元，比上年下降 31.0%。商品房销售面积 4742 万平

方米，下降 7.3%。

7）对外经济

全年货物进出口总额 55461 亿元，比上年增长 5.4%，其中，出口 41849 亿元，增长 7.2%；进口 13612 亿元，增长 0.3%；规模分别居全国第三、第二和第六位，占全国份额分别为 12.2%、15.5%和 7.4%。有进出口贸易的国别（地区）达 250 个；对中东、非洲、东盟、拉美进出口分别增长 3.5%、11.5%、16.4%和 3.7%，合计拉动全省进出口增长 4.0 个百分点；对共建“一带一路”国家进出口增长 8.7%；对欧盟进出口增长 8.7%。出口商品结构转型升级，机电产品出口增长 9.0%，占全省出口的 47.0%。

全年中欧（义新欧）班列开行 3005 列，比上年增长 14.7%。高质量推动中国（浙江）自由贸易试验区建设，自贸试验区货物进出口 10348 亿元，增长 3.1%；区内新增注册企业 38457 家，增长 10.6%。

全年新设外商投资企业 5370 家。实际使用外资 115.6 亿美元。其中，制造业和高技术产业实际使用外资占比分别为 40.9%和 39.7%。全省落地实际使用外资 3000 万美元以上大项目 88 个，合计到资 60.2 亿美元，占全省总额的 51.6%。

全年全省 1295 家境内主体在境外投资设立企业 1460 家，对外投资备案额 149.3 亿美元。经备案（核准）在共建“一带一路”国家投资境外企业 822 家，备案额为 113.6 亿美元，比上年增长 2.2%，占全省总额的 76.1%。

8）交通运输和邮电业

全年交通运输、仓储和邮政业增加值 3042 亿元，比上年增长 4.8%。

年末全省公路总里程 12.1 万公里，其中高速公路 5815 公里。有民航机场 8 个，全年旅客吞吐量 8992 万人，其中发送量 4554 万人。全年铁路、公路和水运货物周转量 17523 亿吨公里，比上年增长 8.2%；旅客周转量 1017 亿人公里，增长 3.8%。全省港口货物吞吐量 22.2 亿吨，增长 5.8%，其中沿海港口 17.8 亿吨，增长 4.9%。宁波舟山港货物吞吐量 14.3 亿吨，连续 17 年居全球第一；集装箱吞吐量 4387 万标箱，稳居全球第三，仅次于上海港、新加坡港。

年末全省民用汽车保有量 2368 万辆，比上年末增加 95 万辆，其中个人汽车保

有量2108万辆，增加89万辆；新能源汽车保有量417万辆，增加111万辆。民用轿车保有量1352万辆，增加24万辆，其中个人轿车保有量1269万辆，增加25万辆。

全年邮政行业寄递业务量完成355亿件，比上年增长5.8%。快递业务量344亿件，居全国第二位，增长6.9%，占全国的17.3%。电信业务总量1127亿元，居全国第三位，增长7.5%。年末移动电话用户9713万户，普及率达145.6部/百人。其中5G移动电话用户6566万户，占移动电话用户的67.6%，比上年末提高9.2个百分点；5G移动用户普及率达98.4部/百人，居全国第四位。5G基站总数达29.1万个，每万人拥有5G基站数达43.7个。全年5G移动互联网用户接入流量达161亿GB，占移动互联网接入流量的74.5%。年末固定互联网宽带接入用户3885万户，比上年末增加117万户；普及率达58.2户/百人，居全国第二位。

9）财政与金融

全年一般公共预算收入8865亿元，比上年增长1.8%，其中税收收入7173亿元，增长2.5%。一般公共预算支出12471亿元，下降0.7%。其中科学技术、社会保障和就业、卫生健康等重点支出分别增长7.3%、4.2%和4.2%。

年末全部金融机构本外币各项存款余额246315亿元，比上年末增长7.3%，其中人民币存款余额增长7.0%。住户本外币存款余额118513亿元，增长10.0%。全部金融机构本外币各项贷款余额256930亿元，增长8.0%，其中人民币贷款余额增长8.0%。年末主要农村金融机构（农村信用社、农村合作银行、农村商业银行）人民币贷款余额40328亿元，比年初增加2512亿元。

年末境内上市公司731家，累计融资20671亿元。其中，主板461家，占全国主板总数的14.4%，居全国首位；创业板185家，占全国创业板总数的13.3%，居全国第三位；科创板52家，占全国科创板总数的8.7%，居全国第五位；北交所33家，占全国北交所上市公司总数的11.5%，居全国第二位。新三板挂牌企业638家，占全国新三板挂牌企业总数的10.7%，居全国第四位。

全年保险业保费收入4565亿元，比上年增长11.9%。其中，财产险保费收入1185亿元，增长1.6%；人身险保费收入3380亿元，增长16.0%。各类赔款及给付1651亿元，增长7.7%。其中，财产险赔付809亿元，人身险赔付842亿元。

10）人民生活和社会保障

根据城乡一体化住户调查，全年全体居民人均可支配收入为 70240 元，比上年增长 4.8%，扣除价格因素实际增长 4.8%。按常住地分，城镇居民人均可支配收入 81649 元，增长 4.3%，扣除价格因素实际增长 4.3%；农村居民人均可支配收入 45154 元，增长 5.5%，扣除价格因素实际增长 5.7%。城乡居民人均可支配收入比值为 1.81，比上年缩小 0.02。全省低收入农户人均可支配收入 26439 元，增长 10.9%，其中山区海岛县（含调出县）低收入农户人均可支配收入 24526 元，增长 11.3%。

全年全体居民人均消费支出 47551 元，比上年增长 5.4%，扣除价格因素实际增长 5.4%。按常住地分，城镇居民人均消费支出 53223 元，增长 5.0%，扣除价格因素实际增长 5.0%；农村居民人均消费支出 35078 元，增长 6.2%，扣除价格因素实际增长 6.4%。

年末全省参加基本养老保险人数 4773 万人，参加基本医疗保险人数 5819 万人，参加失业保险、工伤保险、生育保险人数分别为 1919 万人、2810 万人和 2322 万人。城乡居民养老保险基础养老金最低标准提高到 240 元/月。

年末在册低保对象 53.95 万人（不含五保），其中，城镇 5.52 万人，农村 48.43 万人。全年低保资金（含各类补贴）支出 65.92 亿元，比上年增长 2.0%。城乡低保最低生活保障标准 1221 元。

全年发行各类福利彩票 163.0 亿元，比上年减少 5.5 亿元，筹集公益金（含弃奖）47.1 亿元。

（2）浙江省温州市宏观经济分析[14]

1）综合

2025 年全市实现生产总值（GDP）10213.9 亿元，按不变价格计算（下同），比上年增长 6.1%。分产业看，第一、二、三产业增加值分别为 203.5 亿元、3709.9 亿元和 6300.5 亿元，比上年分别增长 3.6%、5.3%和 6.6%，三次产业增加值结构为 2.0:36.3：61.7。人均地区生产总值为 103411 元（按年平均汇率折算为 14477 美元），比上年增长 5.3%。

据 2025 年全国 1%人口抽样调查数据推算，年末全市常住人口为 990.2 万人，比

[14] 该部分为 2025 年度/末数据

上年末增加 5.0 万人。全年出生人口 4.6 万人，出生率为 4.7‰；死亡人口 6.0 万人，死亡率为 6.1‰；自然增长率为-1.4‰。常住人口城镇化率为 76.7%，比上年提高 0.7 个百分点。

市区居民消费价格比上年下降 0.3%。八大类商品和服务价格呈现“三涨四跌一持平”态势，其他用品及服务、衣着、医疗保健价格分别上涨 10.2%、2.0%、0.2%，教育文化娱乐价格持平，生活用品及服务、食品烟酒、居住、交通通信价格分别下降 0.1%、0.4%、0.6%、2.8%。工业生产者出厂价格和购进价格分别比上年下降 0.5%、3.5%。

全市城镇新增就业 10.2 万人，城镇失业人员实现再就业 3.94 万人，期末登记失业人数 9.16 万人。

民营经济筑强壮大。截至 2025 年 12 月，全市在册市场经营主体数量突破 160 万，达到 161.1 万户，其中民营企业和个体工商户合计占比 97.6%。民营企业贡献持续提升，全市 9221 家民营规上工业企业增加值比上年增长 11.1%，增加值占规上工业比重达 90.7%；民营企业出口额占全市出口比重为 96.1%。龙头企业引领作用显著，青山控股集团等 14 家温商企业入围“2025 中国民营企业 500 强”，其中 10 家企业总部扎根温州。

2）农业和农村

全市实现农林牧渔业总产值 319.1 亿元，比上年增长 3.8%。分行业看，种植业产值 140.2 亿元，比上年增长 4.3%；林业产值 10.3 亿元，增长 10.6%；牧业产值 32.5 亿元，下降 3.5%；渔业产值 128.0 亿元，增长 4.5%；农林牧渔专业及辅助性活动产值 8.1 亿元，增长 9.9%。

全年粮食播种面积 171.0 万亩，比上年下降 0.2%；粮食总产量 71.6 万吨，增长 1.4%。油料播种面积 18.6 万亩，增长 1.4%，产量 2.6 万吨，增长 2.9%。蔬菜播种面积 117.4 万亩，增长 2.5%。中草药材播种面积 14.6 万亩，增长 3.9%。果用瓜播种面积 18.3 万亩，比上年增长 2.1%。年末实有茶园面积 26.9 万亩，增长 3.2%。

全年水产品总产量 81.3 万吨，增长 3.2%，其中海水产品产量 72.8 万吨，增长 3.3%。海水养殖产量 33.9 万吨，增长 7.8%；淡水养殖产量 3.3 万吨，增长 2.8%。远洋渔业产量 2.0 万吨，比上年增长 1.4%。生猪出栏 95.2 万头，下降 7.7%。禽肉产量

2.2 万吨，下降 21.1%。

3）工业和建筑业

全市规模以上工业企业 9372 家，实现工业增加值 1920.0 亿元，增长 10.3%。其中轻工业增加值 595.6 亿元，增长 8.1%，重工业增加值 1324.5 亿元，增长 11.2%。规模以上工业销售产值 9319.3 亿元，增长 7.6%，其中出口交货值 1162.7 亿元，增长 9.8%。

全年规模以上工业企业利润总额 471.9 亿元，比上年增长 1.8%；33 个行业大类中，有 16 个行业的利润总额实现正增长（含扭亏为盈）。全年规上工业全员劳动生产率为 22.0 万元/人，比上年提高 9.7%。规模以上工业企业产能利用率为 80.6%。

全年实现建筑业增加值 527.8 亿元，占 GDP 的比重为 5.2%。年末全市有工作量的总专包建筑企业 1512 家。

4）固定资产投资和房地产业

全年固定资产投资比上年下降 14.7%。分产业看，第一产业投资增长 39.1%，第二产业投资增长 12.7%，第三产业投资下降 23.3%。全市民间项目投资增长 0.5%。工业投资增长 12.8%，其中制造业投资增长 18.1%。高新技术产业投资增长 5.5%，工业技改投资增长 10.2%。房屋施工面积 3726.5 万平方米，其中住宅施工面积 2348.7 万平方米；商品房销售面积 641.6 万平方米，其中住宅销售面积 554.1 万平方米。

5）国内贸易

全年社会消费品零售总额 5143.9 亿元，比上年增长 4.2%。在限额以上批发零售业商品零售额中，粮油类、服装鞋帽针纺织品类、家具类等生活类商品零售额分别比上年增长 13.8%、15.9%、22.3%；智能家用电器和音像器材、金银珠宝类、智能手机类等升级类商品零售额比上年分别增长 20.3%、13.1%、28.0%；新能源汽车零售额比上年增长 4.9%。全市限额以上批零企业通过公共网络实现商品零售额比上年增长 20.8%。

6）对外经济

2025 年，全市货物进出口总额首破 3000 亿元，为 3116.5 亿元，比上年增长 6.1%。其中出口额 2761.9 亿元，比上年增长 9.6%；进口额 354.6 亿元，比上年下降 14.9%。

出口市场更加多元，贸易伙伴覆盖 237 个国家和地区，对共建“一带一路”国家、东盟、中东出口额分别比上年增长 13.4%、16.8%、18.0%。出口结构继续优化，机电产品、高技术产品出口额分别比上年增长 11.6%、32.9%。民营经济保持活力，民营企业出口额 2655.3 亿元，比上年增长 11.4%。全市拥有进出口实绩企业 13820 家，其中出口超千万美元企业达 807 家，出口超 5000 万美元企业 89 家。

全年实际使用外资 4.77 亿美元，比上年增长 15.1%，其中高技术产业使用外资额 2.03 亿美元，占比达 42.6%。在“一带一路”沿线建成俄罗斯、越南、乌兹别克斯坦 3 个国家级境外经贸合作区，塞尔维亚、乌兹别克斯坦、印尼、柬埔寨 4 个省级境外经贸合作区。全市境外投资中方投资备案总额达 5.45 亿美元，其中对“一带一路”沿线国家投资 5.35 亿美元，占全部境外投资备案总额比重为 98.2%。

7）交通、邮电和电力

全年公路客运量 4921.7 万人次，比上年下降 1.3%；公路货运量 19972.9 万吨，增长 18.0%。铁路客运量 2926.2 万人次，增长 4.7%；货运量 636.0 万吨，增长 4.5%。航空旅客吞吐量 1305.9 万人次，增长 4.2%；货邮吞吐量 12.9 万吨，下降 0.5%。温州港完成货物吞吐量 10086 万吨，增长 11.8%；集装箱吞吐量 162.1 万标箱，增长 11.5%。年末机动车保有量 353.6 万辆，比上年末增长 3.2%；其中汽车保有量 306.1 万辆，增长 2.9%；新能源汽车保有量 53.8 万辆，增长 33.8%；私人汽车保有量 280.7 万辆，增长 3.0%。年末实有公共汽（电）车营运车辆 5151 辆，年载客量 2.6 亿人次，年末实有出租车 5538 辆。

全年电信业务收入 166.0 亿元，比上年增长 0.5%。年末固定电话用户数 88.7 万户，移动电话用户数 1361.0 万户；固定互联网宽带接入用户 557.3 万户，移动互联网用户 998.9 万户。

全市邮政业务收入 157.0 亿元，增长 3.3%。全年函件 747.0 万件，包裹 22.9 万件，汇兑 0.3 万笔，订销报纸 6210.5 万份，订销杂志 186.8 万份。全市快递业务量 26.1 亿件，同比增长 6.4%。

全市电力系统最高负荷 1349.5 万千瓦，增长 5.8%。全年用电量 674.2 亿千瓦时，增长 7.5%。其中工业用电量 359.3 亿千瓦时，增长 5.3%；服务业用电量 135.2 亿千瓦时，增长 11.6%；居民生活用电量 167.9 亿千瓦时，增长 9.9%。

8）财政和金融

全年一般公共预算收入 647.0 亿元，比上年增长 2.3%。全市一般公共预算支出 1206.1 亿元，比上年增长 2.4%，其中民生支出 955.1 亿元，比上年增长 1.1%，占一般公共预算支出的比重达 79.2%。

年末金融机构本外币存款余额 24754 亿元，比上年末增长 9.0%，其中人民币存款余额 24375 亿元，增长 8.6%。年末住户本外币存款余额 15447 亿元，增长 9.0%。年末金融机构本外币贷款余额 24170 亿元，增长 7.2%，其中人民币贷款余额 24100 亿元，增长 7.3%。

全市新增境内外上市公司 3 家，累计达 51 家；新增新三板挂牌企业 6 家，累计挂牌企业达 110 家；新增区域性资本市场挂牌企业 3 家，累计达 928 家；新增股份有限公司 13 家，累计达 2235 家。全年证券交易额 10.63 万亿元，比上年增长 70%，期货交易额 4.99 万亿元，比上年增长 25.38%。全市民间融资综合年化利率指数（简称温州指数）为 13.31%，比上年下降 0.18 个百分点。

全市原保险保费收入 471.8 亿元，比上年增长 12.4%，其中人身险保费收入 347.6 亿元，增长 16.6%；财产险保费收入 124.2 亿元，增长 2.1%。全市赔款和给付支出 160.4 亿元，比上年增长 4.9%。

9）教育和科学技术

年末全市共有小学 481 所，招生 9.25 万人，在校生 62.27 万人，小学学龄儿童入学率为 100%。小学生均校舍建筑面积 18.04 平方米。共有初中 301 所，招生 10.91 万人，在校生 31.94 万人。初中生均校舍建筑面积 33.47 平方米。全市各类中等职业教育学校 40 所，招生 2.81 万人，在校生 8.75 万人；普通高中 109 所，招生 5.67 万人，在校生 15.87 万人，毕业生 4.76 万人。全市共有普通高校 11 所，在校生 15.83 万人。义务教育中小学（实际任课阶段）专任教师 61801 人，中等职业教育（不含技工学校）专任教师 6307 人。全市共有幼儿园 958 所，在园幼儿 21.35 万人。

年末全市拥有国家高新区 1 家、省级高新区 8 家；国家级孵化器 4 家、国家级众创空间 16 家，省级孵化器 15 家、省级众创空间 81 家，市级科技企业孵化器 36 家、市级众创空间 45 家；省级企业研究院 53 家、省级研究院 913 家、市级企业研发中心 2316 家。全年新认定高新技术企业 541 家，预计有效高新技术企业 4980 家，新培育

省级科技型中小企业 1914 家，累计 17385 家。落地视觉健康全国重点实验室、国家风力发电技术创新中心浙江中心等重大战略平台，获批全省重点实验室 8 家，高能级科创平台总数突破 75 家。科技领域“两重”项目实现零的突破，获批国家“两重”项目 2 个。“科创指数”融资模式累计发放无抵押贷款超 1300 亿元，惠及超万家科技型企业。2025 年全年专利授权量 54258 件，其中发明专利授权量 6173 件，比上年增长 11.8%。新增“浙江制造”标准 5 个，累计 471 个。

10）文化、卫生和体育

年末全市共有文化站 185 个，文化馆 13 个，博物馆 52 个，乡村博物馆 117 家，公共图书馆 13 个，城市书房 181 家，阅读驿站 65 家，文化驿站 272 家。公共图书馆藏书 18729 千册，比上年增加 560 千册。年末入选联合国教科文组织非遗名录 5 项（永嘉昆曲、乐清细纹刻纸、泰顺编梁木拱桥营造技艺、文成县刘氏宗族祭祖习俗春祭、瑞安木活字印刷术），国家级非遗项目 35 项，省级非遗项目 159 项，市级非遗项目 836 项。现有国家级代表性传承人 51 位，省级代表性传承人 230 位，市级代表性传承人 933 位。组建温州学研究联合会，成立国际传播中心，《温州：城市主干道为文物保护让路，再现千年古港宏阔景象》荣获 2023 年度全国文物事业高质量发展十佳案例，泰顺编梁木拱桥营造技艺、文成太公祭入选人类非遗代表作名录，9 个村入选省艺术乡建特色村、数量全省第 1。

全市共有医疗卫生机构 6354 家，其中医院 169 家，卫生院（社区卫生服务中心/站）497 家，村卫生室 2071 家，各类诊所（卫生所、医务室）2964 家，门诊部 588 家。年末医疗卫生机构床位数 50162 张，卫生技术人员 91424 人，增长 2.69%；其中，执业（助理）医师 40093 人，注册护士 38953 人，分别增长 4.25%和 0.79%。全年医疗卫生机构诊疗 11143.0 万人次，增长 2.89%。

全年全市共举办大型体育赛事 112 场、全国性以上赛事和活动 35 场。99 名温籍运动员跻身粤港澳全运会竞技项目决赛、创人数新高，获 12 金 11 银 7 铜，成绩居全省第一梯队。全运会群众体育获 4 金 2 银 4 铜。开展社区运动会、文化礼堂运动会、全民运动大会等群众体育赛事活动共 1508 场。新增村级全民健身广场 6 个、笼式足球场 30 个、社区多功能运动场 24 个、百姓健身房 19 个、体育设施进公园 9 个、“国球”进社区（公园）117 个、三人制篮球场 58 个、登山健身步道 800.63 公里；新增体育场地面积 308.43 万平方米。全年销售体育彩票 40.38 亿元。

11）人民生活和社会保障

全市居民人均可支配收入 73660 元，比上年增长 4.0%，扣除价格因素实际增长 4.3%。按常住地分，城镇和农村居民人均可支配收入分别为 84347 元和 46446 元，分别增长 3.5%和 4.9%，扣除价格因素分别增长 3.8%和 5.2%。城乡收入比由上年的 1.84 缩小至 1.82。低收入农户人均可支配收入 23815 元，比上年增长 11.0%。

全市居民人均消费支出 52591 元，比上年增长 4.6%，扣除价格因素增长 4.9%。其中，城镇居民和农村居民人均消费支出分别为 59201 元和 35758 元，分别增长 4.1%和 5.4%，扣除价格因素分别增长 4.4%和 5.7%。全体居民恩格尔系数为 28.5%。城乡居民恩格尔系数分别为 27.3%和 33.6%。

全市设乡 26 个，镇 92 个，街道 67 个。社区居委会（含未改制居委会）721 个，村委会 2949 个。年末实有社会团体 3830 个、民办非企业单位 4322 个、基金会 112 个。

全年全市参加企业职工、机关事业单位基本养老保险人数 412.4 万人，参加城乡居民基本养老保险人数 187.0 万人，参加城镇职工基本医疗保险人数 299.4 万人，参加城乡居民基本医疗保险人数 497.9 万人，参加失业保险 177.8 万人，参加工伤保险 275.4 万人，参加生育保险 234.5 万人。全市企业退休人员基本养老金月人均水平为 3195 元；城乡居民基本养老保险基础养老金最低月标准 355 元；社会保险基金（五大险种）支出总额 881.4 亿元。

年末全市在册低保对象 10.07 万人，其中城镇 0.88 万人，农村 9.19 万人，全年低保资金（含各类补贴）支出 11.13 亿元，比上年增长 1.0%。城乡低保同标，提升至平均每人每月 1190 元。全市在运营养老机构床位 24500 张，镇（街）居家养老服务中心 191 家，村（社）居家养老服务照料中心 2367 家，全年减少老年食堂（助餐点）6 个；全市全年共办理结婚登记 33560 对、离婚登记 15889 对；办理收养登记 21 件。

12）生态建设、环境保护和其他社会事业

全年全市平均降水量为 1878.0 毫米（折合降水总量 227.0 亿立方米），全市水资源总量为 137.9 亿立方米。全年完成新造林面积 1.17 万亩，人工更新面积 0.33 万亩，森林抚育面积 5.77 万亩。

全市已建成国家级生态示范县（市、区）4 个，省级生态县（市、区）11 个，省级生态文明教育基地 24 家，国家“绿水青山就是金山银山”实践创新基地 2 个。据市生态环境监测中心监测，市区环境空气质量达到Ⅰ级标准的有 162 天，达到Ⅱ级标准的有 356 天，全年市区 PM2.5 年均浓度为 24 微克/立方米，比上年下降 4.0%，市区空气质量优良率 97.5%。全市地表水市控及市控以上站位 76 个，水质在Ⅰ至Ⅲ类的站位 66 个。市区有取水的两个饮用水源地（泽雅水库和赵山渡水库）按《地表水环境质量标准》Ⅲ类水评价，年度达标率为 100%。市区区域环境噪声昼间等效声级平均值53.9分贝，比上年下降0.4分贝；交通噪声昼间等效声级平均值67.7分贝，与上年保持持平。

2025 年，全市规模以上工业单位增加值能耗比上年下降 5.7%。其中八大高耗能行业能源消费量下降 0.1%，单位增加值能耗下降 2.8%。规模以上工业中，八大高耗能行业增加值增长 2.8%，能耗占比 40.0%，占比降低 2 个百分点。

2、区域内现有在运营和未来 3 年已规划可比竞品分析

（1）区域内现有在运营竞品分析

在本项目的供水区域内，设计供水量大于 20 万立方米每天的水利设施（水库）项目仅包括泽雅水库。泽雅水库位于戍浦江泽雅镇林岙村上游 400 米处，水库集水面积 102 平方千米，多年平均年径流量为 1.38 亿立方米，温州市区第二大水源。泽雅水库目前由主要原始权益人运营管理，本项目与泽雅水库的竞争性分析详见本尽调报告“第四章 项目公司的业务及财务情况”之“三、利益冲突及关联交易”。

（2）区域内未来3年已规划将投入运营的可比竞品分析

在本项目的供水区域内，未来3年内不存在已规划将投入运营的设计供水量大于20万立方米每天的水利设施（水库）项目。

3、区域核心客群特征和需求情况

不动产项目供水业务下游客户穿透后为工商业和居民用户，具有较高分散度。按照穿透原则，不动产项目供水经营收益来源实质上穿透后为居民及用水企业付费，属于使用者付费，用户具备合理的分散度，系由市场化运营产生。

不动产项目供电业务对应的电费收入由电网公司结算，穿透后为工商业和居民用户，供电业务的最终穿透的收入来源为电力的实际使用者，具有较高分散度。

4、区域经济发展和供需情况对项目运营的影响

（1）不动产项目的优势分析

1）区域绝对库容垄断，主力供水不可替代

珊溪主库总库容 18.24 亿立方米，叠加下游赵山渡 0.3414 亿立方米，枢纽合计总库容 18.58 亿立方米，占温州市全部水库总库容 76.6%，是温州唯一大 I 型多年调节水库。枢纽承担全市 70%以上居民生活原水供应，常规稳定覆盖温州城区、瑞安、平阳、龙港等县市区，受益常住人口近 600 万，2022 年特大干旱期间依靠跨年度库容调蓄兜底全域供水，区域供给地位无竞品可替代。

2）水源水质优质，具备优水优价政策支撑

珊溪库区坝前水质常年维持Ⅰ类，整体出库稳定保持Ⅱ类以上，入选生态环境部美丽河湖优秀案例；浙江省、温州市推行“优水优价”制度，原水结算口径单独计提水源保护专项资金，为水价稳定、适度上调提供政策基础，差异化水质形成供给壁垒。

3）政府定价，盈利机制稳定可预期

根据温州市发展和改革委员会于 2016 年 11 月 21 日出具的《关于调整珊溪水库原水价格的通知》（温发改价[2016]368 号），珊溪水库的原水价格为 0.99 元/立方米。温州市发展和改革委员会于 2025 年 8 月 26 日出具的《温州市发展和改革委员会关于进一步明确珊溪水库工程水价的通知》文件(温发改价[2025]113 号)，明确珊溪水库工程水价为 0.99 元/立方米（该价格包含水资源税在内的所有应交税种），取消水资源费和水源地保护资金等收费项目。

4）市域水网互联互通，供水辐射持续扩容

赵山渡输水渠设计总长 62.85 公里，跨瓯江清水过江工程陆续投运，实现珊溪与县域中小型供水管网互通；乐清、永嘉纳入应急备水范围全市域均可联动调配珊溪水源，供水覆盖边界持续拓宽，长期售水量具备增量空间。

5）数字孪生智慧调度体系，长期压降运维损耗

建成全省领先水库数字孪生平台，搭载全域水文、水质、输水流量在线监测系统，无人机常态化巡库，可精准预判汛期、枯期来水，优化丰枯调度，减少输水渗漏与汛期弃水，精细化管控持续降低单位供水运维成本，拥有多项水利运维实用新型专利。

（2）不动产项目的劣势分析

1）长距离渠系老化，周期性资本开支刚性

主干输水隧洞、渡槽建成运营超 20 年，设备、结构逐年老化，防渗改造、隧洞检修、泵站更新为年度固定资本投入；长距离输水天然存在水量损耗，无法完全消除，持续抬升单位供水固定成本。

2）水源保护区产业开发严格受限，增值渠道狭窄

全域划为集中式饮用水水源保护区，法规严格限制库区文旅、工业、规模化经营性开发，原水主业以外的多元化增收渠道极少。

（3）不动产项目面临的机遇分析

1）“十五五”温州现代化水网全面扩容，原水销量具备中长期稳定增量

2026 年温州正式启动总投资约 500 亿元现代化水网攻坚行动，水资源配置工程列为核心任务，浙东南水资源配置通道、泰顺环飞云湖引水等项目同步推进，重点保障三澳核电、南部产业新城等新增工业用水需求。

2）数字孪生水利持续迭代，省市级专项财政补助落地，降低企业自主技改资本开支

数字孪生珊溪水利枢纽工程已完成主体建设并纳入全省数字水利典型案例，“天空地水工”一体化监测体系持续迭代升级。省水利厅专项方案明确加大数字流域、智能调度资金扶持，市级配套智慧水利补助资金可覆盖库区水质预警、AI 巡库、跨库联合调度系统软硬件改造投入，减少自有资金投入规模；依托数字化调度优化丰枯水量分配，减少汛期弃水、降低长距离输水损耗，持续提升水资源利用效率，形成降本增效长期红利。

3）优水优价法定机制持续落地，优质水源形成长期价格支撑

《浙江省水资源条例》明确原水执行“准许成本+合理收益+优水优价”定价规则，

珊溪库区水质稳定保持Ⅱ类及以上，国控断面达标率 100%，差异化水质具备调价支撑条件。水价每 5 年一轮完整成本监审周期，库区生态保护、管网运维、人工上涨等刚性成本可依规向下游传导，保障原水业务毛利率长期稳定，对冲环保、改造支出上行压力。

（4）不动产项目面临的挑战分析

1）环保管控标准持续收紧，新增大额生态资本开支

国家、浙江省水源地保护法规逐年升级，新增支流污水提标、鱼类生态流量、库区面源长效治理等硬性要求，未来将持续产生新增改造资本投入，成本上行压力长期存在。

2）水力发电季节性波动较大

季节性发电波动与电力系统消纳是水力发电面临的重要挑战，水力发电依赖流域天然来水量，具有“丰多枯少”的季节性波动特征。这种固有出力不稳定性对电力系统实时平衡和调度运行提出极高要求，尤其在未来新能源占比不断提高的电力系统中，协调水电季节性波动与风电、光伏日内瞬间波动，实现“水风光”互补优化运行，是电力系统面临的一个极其重大的技术和体制挑战。

3）全域节水政策压缩用水需求增速

国家强制推进工业循环用水、居民阶梯水价、再生水回用工程，工业万元国内生产总值用水量持续下降，中长期全市原水需求增长天花板收窄，水量增量空间放缓。

十、不动产资产的估值情况

（一）不动产项目评估情况

根据中铭国际资产评估（北京）有限责任公司出具的《中金基金管理有限公司拟申报不动产投资信托基金（REITs）项目事宜涉及的珊溪水利枢纽工程项目相关资产组资产评估报告和评估说明》，截至 2026 年 3 月 31 日，不动产项目估值为 28.36 亿元。

1、评估基准日

评估基准日为 2026 年 3 月 31 日。

2、评估方法

评估专业人员执行资产评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型资料收集等情况，选择恰当的评估方法。本次评估采用收益法评估结果作为评估结论。

根据中国证监会 2020 年 8 月 6 日颁布、2023 年 10 月 20 日修改、自公布之日起施行的《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》第十二条，评估报告内容中影响评估结果的重要参数为经营权利剩余期间、运营收入、运营成本、运营净收益、资本性支出、未来现金流变动预期、折现率等，上述参数为收益法的主要参数。根据上海证券交易所 2025 年 12 月 31 日修订并于同日实施的《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 1 号—审核关注事项（试行）》，原则上以收益法作为不动产项目评估的主要估价方法。

收益法是指预计评估对象未来的正常净收益，选择适当的报酬率（折现率）将其折现到评估时点后进行累加，以此估算评估对象客观合理价格或价值的方法。对于纳入本次评估范围的珊溪水利枢纽工程项目相关资产组，是能够独立形成收益的资产组，历史年度经营现金流量情况较为稳定，管理层能够提供未来年度的可靠盈利预测数据，根据资产历史经营数据、内外部环境能够合理预计资产组未来的盈利水平，并且未来收益的风险可以合理量化，因此可以采用收益法进行评估。

3、评估假设条件

评估机构在本次评估中采取的评估假设条件详见招募说明书附件五“不动产项目评估报告”。

4、评估过程

评估机构本次的评估过程详见招募说明书附件五“不动产项目评估报告”。

5、评估参数设置依据

（1）营业收入测算

珊溪水利枢纽工程经营权（30 年运营期）预测期营业收入包括供水收入与发电收入两项，两项收入计算过程具体如下：

1）供水收入

供水收入=（预测生活供水水量×生活供水原水价格+预测生态供水水量×生态供水原水价格）÷（1+增值税税率）

（a）预测供水量

珊溪水利枢纽近 10 年（2015-2024 年）年均供水量 6.05 亿立方米，供水模式分为生产生活供水与生态供水两种，详见下表列示:

年份	生产生活供水（万立方米）	生态供水（万立方米）	小计（万立方米）
2015 年	30,192	21,481	51,673
2016 年	33,887	19,481	53,368
2017 年	32,855	29,994	62,849
2018 年	32,656	28,627	61,283
2019 年	32,591	31,193	63,784
2020 年	37,177	28,098	65,275
2021 年	39,612	18,124	57,736
2022 年	39,485	26,275	65,760
2023 年	38,448	24,932	63,380
2024 年	36,795	23,263	60,058
年均供水	**35,370**	**25,146**	**60,516**

注：上述生产生活供水量为未考虑漏水折扣前的名义结算供水量。

珊溪水利枢纽总库容 18.58 亿立方米，占温州市全部水库总库容的 76.6%，是温州市唯一大 I 型多年调节水库，可供水量相较于历史实际供水量还有较大富余，因此未来的实际供水量取决于需水量。

①生产生活供水量预测

生产生活需水量取决于人口和人均用水需求。

珊溪水利枢纽供水范围内历史人口总体保持增长，同时《温州都市区规划纲要（2015-2030 年）》指出 2030 年温州都市区总人口预计达 1,020 万至 1,100 万人，《温州市国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》明确提出要持续打造千万级常住人口城市，人口的增长将持续提高用水需求。

珊溪水利枢纽供水范围内历史人口增长情况

单位：万人

地区	常住人口（万人）				增长率		
	2010 六普	2015	2020 七普	2024	2010～2024	2015～2024	2020～2024
温州全市	912.21	911.7	957.29	985.2	0.55%	0.87%	0.72%
鹿城区	129.33	125.61	116.72	122.68	-0.38%	-0.26%	1.25%
龙湾区	74.93	70.84	72.5	76.19	0.12%	0.81%	1.25%
瓯海区	99.69	92.97	96.32	101.69	0.14%	1.00%	1.37%
洞头区	8.77	9.11	14.88	16.17	4.47%	6.58%	2.10%
瑞安市	142.47	140.51	152	154.48	0.58%	1.06%	0.41%
平阳县	76.17	78.26	86.32	87.74	1.02%	1.28%	0.41%
龙港市	/	/	46.47[15]	47.68	/	/	2.60%

根据《温州市水资源节约保护和总体规划》，珊溪水利枢纽供水范围内人均规划用水量指标2035年较2025年增长约4%。

珊溪水利枢纽供水范围内人均规划用水量指标

单位：L/（人·天）

分区	**温州市水资源节约保护和总体规划**	
	2025年	**2035年**
温州市区（不含洞头区）	294	305
洞头区	280	290
瑞安市	240	250
平阳县	230	240
龙港市	230	240

此外，根据温州市发改委、市水利局于2026年1月发布的《关于温州市瓯江引水工程应急备用供水水源调整设计变更的批复前公示》，瓯江引水工程的城市应急备用水源，将从原本的瓯江干流调整为泽雅水库。为承担这一应急保障功能，泽雅水库固定总库容5,713万立方米中切出一部分单独划定为应急备用专属库容，优先保障应急库容常年蓄满、随时能用。需要特别说明的是，应急储备库容，历史上从未纳入泽雅水库的日常常规供水总量中，后续泽雅水库的水资源调配将优先保障该应急储备需求，可用于日常常规供水的水量会逐步缩减，因此珊溪水利枢纽的供水市场份额可能进一步增长。

[15] 2019年撤销苍南县龙港镇，设立县级龙港市，由温州市代管。

综上，结合珊溪水利枢纽供水范围内人口增长预期、人均规划用水量增长预期以及珊溪水利枢纽供水市场份额的增加潜力，评估机构参照温州市水利电力勘测设计院有限公司出具的《珊溪水利枢纽工程供水量和发电量专题论证报告》，预测2026至2055年各年度珊溪水利枢纽生产生活供水量如下表所示：

未来各年度珊溪水利枢纽预测生产生活供水量

单位：亿立方米

年份	预测需水	年份	预测需水
2026	3.8024	2041	4.0442
2027	3.8245	2042	4.0508
2028	3.8467	2043	4.0574
2029	3.8691	2044	4.0642
2030	3.8916	2045	4.0710
2031	3.9143	2046	4.0779
2032	3.9372	2047	4.0849
2033	3.9602	2048	4.0920
2034	3.9834	2049	4.0992
2035	4.0067	2050	4.1066
2036	4.0127	2051	4.1140
2037	4.0189	2052	4.1214
2038	4.0251	2053	4.1290
2039	4.0314	2054	4.1367
2040	4.0377	2055	4.1445

注：上述预测生产生活供水量为考虑漏水折扣后的实际结算供水量，但漏水折扣率较小且仅涉及对部分水厂的供水。

②生态供水量预测

根据温州市水利电力勘测设计院有限公司出具的《珊溪水利枢纽工程供水量和发电量专题论证报告》，待瓯江引水工程全线通水后，珊溪水利枢纽在生态调水方面的供水量将由整体改善水生境、水质等逐步转变为配合瓯江引水工程，针对特定时期、特定地点进行补充调度，改善局部区域部分时段的河网水质。并且根据瓯江引水工程通水前水质情况及通水后预测水质情况以及现状珊溪水利枢纽带来的水质提升效果，初步核算瓯江引水工程全线通水后珊溪水利枢纽生态需水量将减少1.3亿立

方米。假设 2026 年生态需水量与近 10 年（2015-2024 年）平均值一致且假设瓯江引水工程于 2027 年正式全线通水，评估机构参考温州市水利电力勘测设计院有限公司出具的《珊溪水利枢纽工程供水量和发电量专题论证报告》预测各年生态需水量如下表所示:

预测生态需水量表

单位：亿立方米

年份	需水量	年份	需水量
2026	2.5146	2041	1.2146
2027	1.2146	2042	1.2146
2028	1.2146	2043	1.2146
2029	1.2146	2044	1.2146
2030	1.2146	2045	1.2146
2031	1.2146	2046	1.2146
2032	1.2146	2047	1.2146
2033	1.2146	2048	1.2146
2034	1.2146	2049	1.2146
2035	1.2146	2050	1.2146
2036	1.2146	2051	1.2146
2037	1.2146	2052	1.2146
2038	1.2146	2053	1.2146
2039	1.2146	2054	1.2146
2040	1.2146	2055	1.2146

（b）预测原水水价（含税）

a）生活供水原水价格

①2003 年-2010 年 8 月 31 日（约 7 年期间）生活供水原水价格 0.45 元/吨

珊溪水利自 2003 年起开始经营原水供应业务，温州市发展计划委员会于 2003 年 8 月 26 日出具的《关于温州市区原水结算价格的通知》（温计价[2003]417 号），珊溪水库陈岙泵站出水口结算价格为 0.66 元/吨，其中，珊溪水库供水结算价格为 0.45 元/吨（含库区水源保护费 0.05 元/吨），珊溪水利枢纽供水配套工程建设指挥部供水结算价格为 0.21 元/吨（含水资源税 0.0175 元/吨）。

②2010 年 9 月 1 日-2015 年 11 月 30 日（约 5 年期间）生活供水原水价格 0.69 元/立方米

温州市发展和改革委员会于 2010 年 8 月 31 日出具的《关于调整珊溪水库原水价格的通知》（温发改价[2010]266 号），珊溪水库供应温州市区的原水价格从 0.45 元／立方米（含库区水源保护费 0.05 元／立方米）调整为 0.69 元／立方米。以上价格自 2010 年 9 月 1 日起执行。

温州市发展和改革委员会于 2013 年 5 月 21 日出具的《关于调整珊溪水库供应县（市）原水价格和珊溪水源地治理保护资金收取的通知》（温发改价[2013]178 号），珊溪水库供应县（市）供水企业的原水价格统一调整为每立方米 0.69 元。并自 2013 年 7 月 1 日起执行。

③2016 年 12 月 1 日-2025 年 8 月 16 日（约 9 年期间）生活供水原水价格 0.99 元/立方米

温州市发展和改革委员会于 2016 年 11 月 21 日出具的《关于调整珊溪水库原水价格的通知》（温发改价[2016]368 号），调整后的珊溪水库的原水价格为 0.99 元/立方米。以上价格自 2016 年 12 月 1 日起执行。温发改价[2016]368 号文件约定的相关原水价格一直沿用至基准日，未发生变动。

④2025 年 8 月 16 日-至今生活供水原水价格 0.99 元/立方米

温州市发展和改革委员会于 2025 年 8 月 26 日出具的《温州市发展和改革委员会关于进一步明确珊溪水库工程水价的通知》文件(温发改价〔2025〕113 号)，明确珊溪水库工程水价为 0.99 元/立方米（该价格包含水资源税在内的所有应交税种），取消水资源费和水源地保护资金等收费项目[16]。

综上定价文件所述，生活供水原水价格基本较为稳定，略有一定幅度调增。历史有两次调整，调整时间间隔约 5-10 年调整一次，因而假设预测期 2035 年原水价格上调 20%（上调 0.2 元/立方米），价格调整为 1.19 元/立方米（含税），假设预测期 2045 年原水价格上涨 15%（上调 0.18 元/立方米），价格调整为 1.37 元/立方米（含税）。

[16] 项目少量水量供应乡村及集镇区域，其中乡村供水及部分集镇供水原水价格低于 0.99 元/立方米，该部分低价供水量占年度总供水量比重极低，对整体供水收入影响极小，为简化测算，本次评估不予单独拆分核算，统一采用城镇供水 0.99 元/立方米作为计算单价。

b）生态供水价格

珊溪公司自2006年起开始经营生态供水业务，温州市水利局与珊溪公司于2008年签订《珊溪水利枢纽向温州塘河供水协议书》，双方协商约定供水水量以《生态用水调度通知》供水时间内陈岙出口总计量表数据减去陈岙泵站生活取水计量表数据为依据，双方共同确认；供水价格 0.06 元／立方米；供水水费结算时间为每季度一次；调水结算自2008年5月1日起计算。

瑞安市温瑞塘河（环城河）综合整治工作委员会办公室于2010年11月5日出具的《专题会议纪要》，瑞安市水利局与珊溪经济发展有限责任公司签订调水合同，水价与珊溪枢纽向温州市区河网调水相同，即每立方米0.06元。

中共温州市委温州市人民政府印发《关于培育农业农村新动能实施乡村振兴战略的若干政策意见》的通知（温委发[2018]46号），按照6分/方的标准引珊溪水库、泽雅水库生态水入温瑞塘河，提高河流水动力条件和自净能力。根据文件相关内容，生态供水价格为0.06元/立方米[17]。

综上定价文件所述，生态供水价格历史一直保持为0.06元/立方米，评估假设未来经营期内价格长期保持不变。

2）发电收入

发电收入=预测发电量×预测上网电价（含税）×(1-损耗率)÷（1+增值税税率）

（a）预测发电量

珊溪水利枢纽工程包含珊溪水力发电厂和赵山渡水力发电厂两座电厂，两座电厂近10年年均发电量合计4.13亿千瓦时，稍多于电站设计年均发电量，历史发电量详见下表列示:

历史发电量统计表

年份	珊溪电厂发电量（万千瓦时）	赵山渡电厂发电量（万千瓦时）	小计（万千瓦时）
2015年	41,714	4,077	45,791
2016年	59,314	6,538	65,852
2017年	38,630	3,494	42,124

[17] 生态供水中的农业灌溉用水执行水价低于 0.06 元/立方米，但考虑到农业灌溉用水量受当年气候、农事安排等因素影响，存在较大不确定性，且生态供水（含农业灌溉用水）对应的供水收入在项目整体收益中占比较低，对评估结果影响微弱，为简化测算口径，本次评估预测时生态供水统一按照0.06元/立方米的价格测算。

2018 年	35,896	3,462	39,358
2019 年	42,765	4,562	47,327
2020 年	18,894	1,540	20,434
2021 年	29,122	3,750	32,872
2022 年	39,663	3,962	43,625
2023 年	27,688	2,484	30,172
2024 年	41,287	4,432	45,719
年均发电	**37,497**	**3,830**	**41,327**

珊溪水利枢纽近 10 年珊溪及赵山渡电厂发电量平均为 4.1327 亿千瓦时，近 10 年来水量与 1950～2022 年多年平均来水量相当，故采用近 10 年平均发电量进行预测，具体如下表：

未来各年度珊溪水利枢纽预测发电量

单位：亿千瓦时

年份	预测电量	年份	预测电量
2026	4.1327	2041	4.1327
2027	4.1327	2042	4.1327
2028	4.1327	2043	4.1327
2029	4.1327	2044	4.1327
2030	4.1327	2045	4.1327
2031	4.1327	2046	4.1327
2032	4.1327	2047	4.1327
2033	4.1327	2048	4.1327
2034	4.1327	2049	4.1327
2035	4.1327	2050	4.1327
2036	4.1327	2051	4.1327
2037	4.1327	2052	4.1327
2038	4.1327	2053	4.1327
2039	4.1327	2054	4.1327
2040	4.1327	2055	4.1327

上述预测数据来源：温州市水利电力勘测设计院有限公司出具的《珊溪水利枢纽工程供水量和发电量专题论证报告》。

（b）预测上网电价（含税）

根据浙江省物价局于 2005 年 5 月 9 日出具的《关于国家发展改革委调整我省统调电厂上网电价等事项的通知》，浙江珊溪水利枢纽工程有限公司上网电价为 0.5380 元/千瓦时，不含增值税上网电价为 0.4598 元/千瓦时。

2019 年，由于增值税税率政策性调整，由 17%调整为 13%。浙江省发展和改革委员会于 2019 年 6 月 28 日出具的《省发展改革委关于调整部分电厂上网电价有关事项的通知》，浙江珊溪水利枢纽工程上网电价为 0.5196 元/千瓦时，不含增值税上网电价为 0.4598 元/千瓦时。

在新一轮的电力体制改革中，国务院于 2015 年 3 月 15 日发布了《中共中央国务院关于进一步深化电力体制改革的若干意见》（中发〔2015〕9 号），提出要有序开放输配以外的竞争性环节电价，在发电侧和售电侧开展有效竞争。根据《国家发展改革委 国家能源局关于加快建设全国统一电力市场体系的指导意见》（发改体改〔2022〕118 号），到 2030 年全国统一电力市场体系基本建成。2025 年 1 月，国家发展改革委、国家能源局联合印发《关于深化新能源上网电价市场化改革促进新能源高质量发展的通知》（发改价格〔2025〕136 号）。同年 10 月，浙江省发改委和浙江省能源局联合发布《浙江省新能源上网电价市场化改革实施方案》及配套细则，但尚未提及水电，仅包括风电和光伏发电。但根据 2025 年及 2026 年浙江省电力市场化交易方案的要求，省内统调水电的 10%电量通过现货市场交易，90%电量执行政府定价，本项目涉及的珊溪电厂为省内统调水电，适用于前述要求，赵山渡电厂为瑞安市调水电，暂不参与现货市场交易，全部电量执行政府定价。

在本次评估中，鉴于现货市场交易价格具有不可预测性，以及水电资产具有调峰功能进而在现货市场交易中具有比较优势，且 2025 年、2026 年一季度平均电价相较于政府定价偏离幅度较小，故不动产项目评估时全周期电价按照 0.4598 元/千瓦时（不含税）、0.5196 元/千瓦时（含税）进行预测。

（c）损耗率

参照历史年度实际发电量与上网电量对比数据，约有 2%的电量损耗。

（2）营业成本及相关费用等

预测期营业成本包括主营业务成本、管理费用、人工成本（拆分后外包）、配套设施使用费、税金及附加。

1）主营业务成本

主营业务成本包括实际生产经营中涉及的供水水资源税、供电水资源税、水源地治理保护资金、库区基金、外购电力、工程运行费、制造费用（检测监测费、办公费、绿化费、差旅费、车辆使用费、安全生产费、物业管理费、水电费、中介机构费）等。

（a）供水水资源税[18]

水资源税根据财政部、税务总局、水利部发布的《关于印发<水资源税改革试点实施办法>的通知》(财税[2024]28 号)，浙江省地表水水资源税最低平均税额 0.2 元/立方米。结合《水资源税改革试点实施办法》第六条规定的城镇公共供水管网合理漏损率为 9%，水资源税实际收费标准为 0.18 元/立方米。

（b）供电水资源税[19]

供电水资源税根据浙江省物价局、浙江省财政厅、浙江省水利厅发布的《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)，水力发电按发电量征收，收费标准为 0.008 元/千瓦时。

根据《水资源税改革试点实施办法》第七条规定的水力发电企业装机容量 5 万千瓦（含）以上的实际发电量按上网电量×（1+2%）确定；装机容量 5 万千瓦以下的实际发电量按上网电量×（1+1%）确定。

因而珊溪电厂的供电水资源税按上网电量×（1+2%）×0.008 标准征收；赵山渡电厂供电水资源税按上网电量×（1+1%）×0.008 标准征收。

（c）水源地生态补偿价格（水源地治理保护资金）

水源地生态补偿价格根据温州市发展和改革委员会发布的《关于进一步明确珊溪水库工程水价的通知》（温发改价[2025]113 号），水源地生态补偿价格收费标准为 0.4 元/立方米。

（d）库区基金

库区基金根据浙江省财政厅、省发改委、省水利厅、省物价局、省移民办发布的《关于印发浙江省大中型水库库区基金征收使用管理实施细则的通知》（浙财综

[18] 供水水资源税：自 2025 年起水资源费已调整为水资源税，由于 2025 年前相关支出在成本中核算，为便于各期数据对比，本次评估后续预测测算时仍统一在成本项目下列示。

[19] 供电水资源税：自 2025 年起水资源费已调整为水资源税，由于 2025 年前相关支出在成本中核算，为便于各期数据对比，本次评估后续预测测算时仍统一在成本项目下列示。

〔2010〕75 号），库区基金征收对象为浙江省境内总装机容量在 2.5 万千瓦以上（含）有发电收入的单独水库和水电站，库区基金根据有发电收入水库实际上网销售电量，按 8 厘/千瓦时的标准征收。

因而珊溪电厂的库区基金按上网电量×0.008 标准征收；赵山渡电厂未达征收对象的装机容量，不征收。

（e）外购电力费、工程运行费、检测及监测费

外购电力费、工程运行费、检测及监测费结合历史年度实际发生额，按平均发生额水平预测。参照 2023 年-2026 年 3 月实际平均成本费用率，外购电力费、工程运行费、检测及监测费平均成本费用率分别为 1.13%、1.19%、0.13%。

（f）制造费用

制造费用包括检测监测费、办公费、绿化费、差旅费、车辆使用费、安全生产费、物业管理费、水电费、中介机构费等，结合 2023 年-2026 年 3 月实际发生额，按平均发生额水平预测。

2）管理费用

管理费用包括修理费、物业水电费、办公费、残疾人就业保障金、中介机构服务费及咨询费、车辆使用费、业务招待费、会议费、差旅费、环保绿化费、保险费、通讯费、宣传费、董事会费等。

结合历史年度实际发生额，按剔除偶然支出后的平均发生额水平预测。通过参照 2023 年-2026 年 3 月实际平均成本费用率，预测未来经营期每年管理费用。

3）人工成本

人工成本包括职工工资、福利、社会保险费、年金、住房公积金、工会经费、职工教育经费等。

珊溪水利枢纽工程相关人员的人工成本按照预测期维持日常经营所需要的预计工资总额进行预测，以 2024 年度工资、职工福利费、劳务费等为计算基数，预测期按全国城镇非私营单位就业人员年平均工资增长率考虑一定比例增长，其中，经营期前 5 年预测期（2026 年-2031 年）的每年考虑 3%的增长，剩余 25 年预测期（2032 年-2056 年）的每年考虑 2%的增长。

社会保险费、住房公积金、工会经费、企业年金等其他工资性支出，以历史年度其各项支出占工资平均比例计算确定。

4）配套设施使用费

根据基金管理人与珊溪运营公司签署的运营管理服务协议约定，为保障项目公司正常运营需求，拟委托珊溪运营公司作为运营管理机构，同时项目公司有权长期使用珊溪运营公司持有的相关配套设施(包含平苍引水工程、国贸办公楼(7、8层)、桐浦基地办公楼和在建工程等)，珊溪运营公司向项目公司收取配套设施使用费。根据上述配套设施固定资产年折旧额或实际使用成本，预测未来经营期每年配套设施使用费。

5）税金及附加

浙江珊溪水利水电开发有限责任公司持有的相关资产组运营涉及的税金及附加包括印花税、房产税、土地使用税、城建税及教育费附加等。印花税按照预计签订合同金额为计税依据，税率 0.03%；房产税以房屋原值扣除 30%后的余值为计税依据，税率 1.2%；土地使用税以应税土地的实际占用面积为计税依据，依据所在位置不同每平方米年税额 4-15 元；城建税及教育费附加按照预计营业收入产生的增值税为计税依据，税率 12%。

（3）资本性支出

资本性支出是指资产组运营主体在不改变当前经营业务条件下，为保持持续经营所需增加的超过一年的长期资本性投入，主要包括经营规模扩大所需的资本性投资以及持续经营所必须的资产更新等。

追加资本性支出：截至评估基准日，珊溪水利枢纽工程未来计划需要追加投入新的生态机组与增设大坝量水堰工程，引水管理处未来需要追加投入西岙调节池扩容改造工程。

更新资本性支出：是在考虑追加经营规模后未来各年所必需的更新投资支出。即补充考虑追加后生产经营能力所耗资产的更新改造支出。

珊溪水利枢纽工程的固定资产主要包括房屋建筑物、构筑物及设备类资产；其中，房屋建筑物及构筑物设计使用寿命高于评估预测期限，未来年度无需全部重新进行资产更新，只需局部更新改造、除险加固、水毁修复等；设备类资产根据不同

设备类资产的设计使用寿命，逐项拆分并进行预测。具体更新资本性支出如下:

房屋建筑物及构筑物资产：根据预测未来可能会发生的资本性支出，包括：珊溪电厂长周期水工、赵山渡电厂长周期水工、引水管理处长周期水工、新增项目。具体明细如下:

1）珊溪电厂长周期水工

项目(设备)名称	更新原因	计划更新内容	预计更新费用（万元）	计划更新时间
珊溪大坝混凝土面板裂缝处理项目	年限已经达到寿命年限	对裂缝处理	1000	30 年均匀投入
珊溪大坝止水系统更换项目	年限已经达到寿命年限	止水系统更换	200	30 年均匀投入
珊溪大坝堆石体或其他主要建筑物除险加固	年限已经达到寿命年限	除险加固	2000	30 年均匀投入
珊溪大坝水毁修复工程	水毁修复	水毁修复	1200	30 年均匀投入
珊溪大坝基础与防渗系统维护项目	年限已经达到寿命年限	基础与防渗系统维护	5000	30 年均匀投入
珊溪电厂办公区域房屋修缮加固项目	办公区域老旧	房屋加固	1000	30 年均匀投入
珊溪电厂厂房加固项目	厂房老旧	厂房加固	500	30 年均匀投入
合计			**10900**	

2）赵山渡电厂长周期水工

项目(设备)名称	投入使用时间	更新原因	计划更新内容	计划更新时间	预计更新费用（万元）
赵山渡水库下游防冲槽抛石	2000 年	每年泄洪水流冲击造成抛石流失	预计 3 次补抛石块	30 年均匀投入	1350
赵山渡水库泄洪闸溢流面防冲磨涂层	2000 年	每年泄洪水流冲击造成溢流面冲蚀	预计每 5-8 年做一次溢流面坑冲耐磨涂层	30 年均匀投入	780
赵山渡水库下游护坦、海漫混凝土板更新	2000 年	年限已经达到寿命年限	原混凝土板挖除、新浇筑高标号混凝土板，每年 200 万	30 年均匀投入	2000
赵山渡电厂大坝主体水工建筑物、生活区建筑加固	2000 年	使用年限达到设计使用年限	进行评估、加固	30 年均匀投入	3000
赵山渡电厂水毁修复工程		根据每年汛期对两岸边坡、上下游水工建筑物的水毁	水工建筑物修复	30 年均匀投入	6000

合计	13130

3）引水管理处长周期水工

项目(设备)名称	投入使用时间	更新原因	计划更新内容	计划更新时间	费用总计（万元）
引水渠系渡槽除险加固	2001 年	赵山渡引水渠系作为温州市主要饮用水源，全年 24 小时不间断供水，无法进行内部检修，为保障供水安全，还需增加 7 条渡槽备用通道	每座渡槽新增一条复线	2036-2040 年	14000
引水渠系大检修	2001 年	原渡槽混凝土标号、施工工艺不足，渡槽表面细裂缝持续增长并且存在露筋、碳化情况。剩余 3 条渡槽还未进行碳纤维加固。	总干渠、南干渠除险加固	30 年均匀投入	4200
引水渠系混凝土闸门维修更换工程	2001 年	渠系沿线混凝土闸门需根据生产情况进行维护更换	原 23 座混凝土闸门拆除、新浇筑高标号混凝土闸门	2030、2035、2040 年	230
引水渠系沿线钢闸门维护工程	2001 年	进水口、梅底、上安、北山箱涵等钢闸门需根据生产情况进行除锈维护处理	钢闸门除锈、防锈漆、水封更换等	每五年一次	240
引水渠系安全鉴定		赵山渡引水渠系运行已有二十五年，按引调水工程标准，需每十年做一次全面的安全鉴定，全面了解水工建筑物运行状况	渡槽、闸门、泵站等水工设施安全鉴定	2030、2040、2050 年	1350
合计					20020

4）新增项目

部门名称	项目名称	新增项目预算金额（万元）	新增项目预算投入时间
珊溪电厂	生态机组	3000	2026 年、2027 年
引水管理处	西岙调节池扩容改造工程	2000	2035 年
合计		**5000**	-

设备类资产：根据现存设备开始使用时间与设备的经济使用年限估算设备更换时间，设备更新价值参照设备原值，更新情况如下：

类别	设备名称	经济耐用年限(年)	更新次数(次)
机器设备	水轮发电设备	40	1
机器设备	柴油、汽油发电设备	20	1
机器设备	闸门类设备	30	1
机器设备	相关配套类设备	25-30	1
办公设备	电子设备、桌椅等	15	1-2
车辆	轿车、客船、货车等	8-20	1-3
船	船、艇	30	1

具体各年度资本性支出预测如下表：

资本性支出预测表

单位：人民币元

项目名称/年份	1.固定资产更新投入（设备类）	2.固定资产更新投入（建筑类）	3.固定资产更新投入（新增项目类）	合计
2026 年 4 月-12 月	14,827,831.29	7,065,000.00	15,000,000.00	36,892,831.29
2027 年	20,555,467.58	9,420,000.00	15,000,000.00	44,975,467.58
2028 年	623,427.08	9,420,000.00	-	10,043,427.08
2029 年	2,796,062.82	9,420,000.00	-	12,216,062.82
2030 年	83,531,302.49	9,820,000.00	-	93,351,302.49
2031 年	82,148,864.50	14,690,000.00	-	96,838,864.50
2032 年	84,019,676.35	9,420,000.00	-	93,439,676.35
2033 年	1,023,314.85	9,420,000.00	-	10,443,314.85
2034 年	4,661,019.89	9,420,000.00	-	14,081,019.89
2035 年	2,262,787.81	9,820,000.00	20,000,000.00	32,082,787.81
2036 年	26,931,285.25	10,190,000.00	-	37,121,285.25
2037 年	4,148,731.51	37,420,000.00	-	41,568,731.51
2038 年	3,062,059.06	37,420,000.00	-	40,482,059.06
2039 年	4,819,260.56	37,420,000.00	-	42,239,260.56
2040 年	31,021,430.75	37,820,000.00	-	68,841,430.75
2041 年	28,493,689.47	42,690,000.00	-	71,183,689.47
2042 年	17,602,783.63	9,420,000.00	-	27,022,783.63
2043 年	18,990,687.12	9,420,000.00	-	28,410,687.12
2044 年	20,031,722.24	9,420,000.00	-	29,451,722.24
2045 年	22,756,072.63	9,820,000.00	-	32,576,072.63
2046 年	18,517,621.93	9,420,000.00	-	27,937,621.93
2047 年	23,305,651.47	9,420,000.00	-	32,725,651.47
2048 年	3,043,686.08	9,420,000.00	-	12,463,686.08
2049 年	3,939,328.35	9,420,000.00	-	13,359,328.35
2050 年	37,717,116.39	9,820,000.00	-	47,537,116.39
2051 年	28,394,164.07	13,920,000.00	-	42,314,164.07
2052 年	3,816,405.03	9,420,000.00	-	13,236,405.03
2053 年	4,782,247.03	9,420,000.00	-	14,202,247.03
2054 年	6,268,920.82	9,420,000.00	-	15,688,920.82

2055 年	7,576,831.40	9,820,000.00	-	17,396,831.40
2056 年	2,064,722.85	2,355,000.00	-	4,419,722.85

历史年度资本性支出

单位：人民币元

类别	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年 1-3 月
房屋、建筑物	3,919,354.23	1,522,304.36	9,047,318.06	-
机器设备	3,465,583.48	948,512.85	629,744.56	1,316,126.81
运输设备	675,678.60	45,176.99	823,893.81	229,578.76
电子设备	1,643,948.01	4,075,013.63	2,358,870.01	14,205.14
管网及其他	1,039,462.35	738,615.74	1,127,099.80	122,060.75
长期待摊费用	-	-	7,000,409.93	3,489,632.22
合计	10,744,026.67	7,329,623.57	20,987,336.17	**5,171,603.68**

历史资本性支出与预测资本性支出对比分析:

预测资本性支出数值各年普遍高于历史资本性支出，分析原因如下:

①由于珊溪水利枢纽工程已经运营 25 年，很多大型设备历史未产生更新资本性支出，这部分大额更新资本性支出会在预测资本性支出中体现。

②珊溪水利枢纽工程各类水工建筑物、输水渠系、厂房设施投运时间较短，整体处于设计使用年限稳定运行周期内，仅发生零星局部维修、应急点状水毁抢修，未触发大规模除险加固、结构整体更新、供水系统扩容类大额工程项目，因此历史年度资本性支出整体处于较低水平。随着各类核心水工设施陆续临近设计使用年限，叠加现行防洪、供水安全、结构耐久性监管政策收紧，运维模式转变为全生命周期预防性改造，大坝加固、防渗更新、渠系扩容、水毁全域防护、建构筑物结构加固等重大工程集中实施，使得未来预测资本性支出高于历史水平。

（4）收益年期

根据温州市水利局出具的《温州市水利局关于珊溪水利枢纽工程项目经营权授权的函》（温水政发[2025]48 号）及《珊溪水利枢纽工程原水授权经营协议之补充协议》，为支持温州市公用事业发展集团有限公司申报发行珊溪水利基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)事宜，经市政府研究同意，授权温州市水利局代表温州市人民政府与浙江珊溪水利水电开发股份有限公司签订授权经营协议，授予项目公司按照法定取水许可条件实施原水蓄集、取用及销售等经营管理的完整权利，授权经营期限为

30 年，自 2026 年 8 月 31 日起至 2056 年 8 月 31 日止。

本次评估经营期限按评估基准日起 30 年测算，自 2026 年 3 月 31 日起至 2056 年 3 月 31 日止。

（5）折现率（报酬率）

$r=WACCBT = K_E \times E/(D+E)+K_D \times (1-T) \times D/(D+E)$

式中：WACCBT=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：所得税税率

D/E:目标资本结构

1）D 与 E 的比值

本次评估根据类似上市公司的平均资本结构确定。

2）权益资本成本

权益资本成本 Ke 按国际通常使用的 CAPM 模型求取，计算公式如下:

$$K_e=R_f+\beta \times ERP+R_e=R_f+\beta \times (R_m-R_f)+R_e$$

式中：Ke:权益资本成本

R_f：无风险收益率

R_m：市场回报率

β：权益的系统风险系数

ERP：市场超额收益

R_e：企业特定风险调整系数

计算权益资本成本采用以下四步:

（a）无风险收益率(R_f)

由于记账式国债具有比较活跃的市场，一般不考虑流动性风险，且国家信用程度高，持有该债权到期不能兑付的风险很小，一般不考虑违约风险。珊溪水利枢纽工程的剩余经营期限为 30 年，因此选择从评估基准日至国债到期日剩余期限为 10 年以上的国债收益率，计算其到期收益率。

评估专业人员在同花顺iFinD金融数据终端选取了沪、深两市从评估基准日到国债到期日的剩余期限超过10年期的国债，提取剩余期限、到期收益率、月成交金额的数据，剔除月成交金额较小的国债，计算其到期收益率，取剩余所有国债到期收益率的平均值作为本次评估无风险利率，并取所有国债到期收益率的平均值作为本次评估无风险收益率，经测算为2.33%。

（b）市场超额收益（ERP）

市场超额收益（ERP）是投资者投资股票市场所期望的超过无风险收益率的部分，即:

市场超额收益（ERP）=市场整体期望的回报率（R_m）-无风险收益率（R_f）

由于水库经营权期限30年，年限超过10年，故通过计算2016-2025年各年Rm,分别扣除各年无风险利率后，采用算术平均方式计算得到 ERP，剔除最大、最小值后的平均值为6.09%，具体数据如下图所示:

2025年股权市场风险溢价ERP

序号	年份	Rm估算值	无风险收益率Rf(距到期剩余年限超过10年）	超过10年ERP=Rm-Rf	无风险收益率Rf(距到期剩余年限超过5年但小于10年）	5-10年ERP=Rm-Rf
1	2016	0.85%	4.02%	-3.17%	3.14%	-2.29%
2	2017	14.40%	4.23%	10.17%	3.68%	10.72%
3	2018	3.46%	4.12%	-0.66%	3.55%	-0.09%
4	2019	9.05%	4.10%	4.95%	3.41%	5.64%
5	2020	16.89%	4.08%	12.81%	3.30%	13.59%
6	2021	17.83%	3.41%	14.42%	2.85%	14.98%
7	2022	5.19%	3.31%	1.88%	2.81%	2.38%
8	2023	5.09%	2.94%	2.15%	2.66%	2.43%
9	2024	11.37%	2.02%	9.35%	1.79%	9.58%
10	2025	10.42%	2.33%	8.09%	1.80%	8.62%
11	平均值	9.46%	3.46%	6.00%	2.90%	6.56%
12	最大值	17.83%	4.23%	14.42%	3.68%	14.98%
13	最小值	0.85%	2.02%	-3.17%	1.79%	-2.29%
14	剔除最大、最小值后的平均值	9.48%	3.54%	6.09%	2.94%	6.61%

（c）β系数及剔除财务杠杆的β系数

β风险系数被认为是衡量公司相对风险的指标。风险系数计算公式为:

$$Be=\beta u\times（1-（1-T）\times D/E）$$

式中:

βe: 有财务杠杆的β

βu: 剔除财务杠杆的β

D/E: 付息债务与所有者权益之比

T: 所得税率，取25%

评估专业人员在同花顺iFinD金融数据终端选取了采用近期交易数据计算得出的β系数及剔除财务杠杆的β系数。所选上市公司及其数据如下表:

可比上市公司情况表

序号	股票代码	股票名称	D（2026年3月末）	E（2026年3月末）	D/E	Beta	剔除财务杠杆Beta
			带息债务	股权价值			
1	600025.SH	华能水电	116,405,285,835.41	184,634,144,086.87	0.6305	0.1806	0.3770
2	600886.SH	国投电力	161,100,926,053.58	113,343,638,749.92	1.4213	0.0803	0.3509
3	600900.SH	长江电力	289,636,327,131.39	661,620,607,040.64	0.4378	0.0965	0.3565
4	600236.SH	桂冠电力	25,174,646,258.97	74,488,470,228.90	0.3380	0.2789	0.4156

上市公司剔除财务杠杆Beta取平均值，剔除财务杠杆Beta平均值为0.3750。

（d）企业特定风险调整系数(R_c)

企业特定风险主要为经营风险。影响经营风险主要因素有：资产组业务所处经营阶段、历史经营状态、资产组经营业务和地区的分布等。根据珊溪水利枢纽工程经营权(经营期限30年)相关资产组的实际情况，取企业特定风险调整系数(R_c)为0.11%，具体如下表所示:

考虑因素	风险描述	分数	权重	最高分	选择	风险值
公司历史			10.00%	0.15%	1	0.00%
1	5年以上	0%				
2	3-5年	50%				
3	1-3年	75%				

考虑因素	风险描述	分数	权重	最高分	选择	风险值
4	不足 1 年	100%				
预期增长率			10.00%	0.30%	2	0.00%
1	接近或低于预期通货膨胀率	-50%				
2	低于历史及对比公司	0%				
3	高于历史但低于对比公司	50%				
4	高于历史及对比公司	100%				
Z-score			10.00%	0.30%	1	0.00%
1	>= 3.0	0%				
2	> = 1.8	50%				
3	< 1.8	100%				
财务杠杆			10.00%	0.30%	1	0.00%
1	现有杠杆低于市场	0%				
2	现有杠杆远高于市场	100%				
终端客户依赖			10.00%	0.30%	1	0.00%
1	前 5 名最终用户占产品的 50%或更少	0%				
2	前 5 名终端用户占产品的 50%以上	100%				
收益稳定性			5.00%	0.15%	1	0.00%
1	清晰的盈利趋势	0%				
2	历史收益波动/没有足够的历史收益	100%				
关键人物依赖			5.00%	0.15%	1	0.00%
1	对关键人物无明显依赖	0%				
2	公司业绩取决于关键人物	50%				
3	关键人物将决定公司的最终业绩	100%				
管理深度			5.00%	0.15%	1	0.00%
1	具备行业管理专长	0%				
2	没有行业专门管理知识	100%				
业务集中度			5.00%	0.15%	3	0.11%
1	全球化	0%				
2	在多个国家	50%				
3	在多个地区或城市	75%				

考虑因素	风险描述	分数	权重	最高分	选择	风险值
4	在某一地区或城市	100%				
竞争程度			5.00%	0.30%	1	-0.30%
1	低于对比公司	-100%				
2	与对比公司相当	0%				
3	高于对比公司	100%				
产品差异化			5.00%	0.15%	3	0.15%
1	产品与竞争对手明显不同	0%				
2	与竞争对手不同的产品	50%				
3	产品与竞争对手区别不大	100%				
产品多元化			5.00%	0.15%	3	0.15%
1	比对比公司更加多元化	-100%				
2	与对比公司类似	0%				
3	产品多元化不如对比公司	100%				
供应商依赖			5.00%	0.15%	1	0.00%
1	主要材料有 2 个以上的供应商	0%				
2	主要材料的供应商少于 2 个	100%				
或有负债			10.00%	0.30%	1	0.00%
1	无或有负债	0%				
2	或有负债较小	50%				
3	有重大或有负债	100%				
			100.0%	3.00%		0.11%

（e）权益资本成本(K_e)

参照前述公式，计算得到珊溪水利枢纽工程经营权（经营期限 30 年）相关资产组权益资本成本为 5.94%。

3）债务资本成本(Kd)

参考 2026 年 3 月 20 日全国银行间同业拆借中心授权公布贷款市场报价利率（LPR）,确定债务资本成本为 3.50%。

4）折现率

将以上计算所得的各参数代入公式，计算可知珊溪公司持有的相关资产组的税后 WACC 为 4.57%，税前 WACC（即 WACCBT）为 6.09%，即税前折现率为 6.09%。

6、评估价值

根据中铭国际资产评估（北京）有限责任公司出具的《中金基金管理有限公司拟申报不动产投资信托基金（REITs）项目事宜涉及的珊溪水利枢纽工程项目相关资产组资产评估报告和评估说明》，截至 2026 年 3 月 31 日，不动产项目估值为 28.36 亿元。

7、账面价值与评估价值的差异情况

珊溪水利枢纽工程项目相关资产组在评估基准日的账面价值为 170,932.58 万元，评估值为 283,611.91 万元，增值率为 65.92%，具体情况见下表:

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项　　目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	21,019.76			
非流动资产	2	159,356.58			
其中：固定资产	3	158,098.44			
无形资产	4	23.92			
开发支出	5	164.29			
长期待摊费用	6	965.68			
递延所得税资产	7	85.62			
其他非流动资产	8	18.62			
资产总计	**9**	**180,376.33**			
流动负债	10	9,438.50			
非流动负债	**11**	5.25			
负债总计	**12**	**9,443.75**			
净资产（所有者权益）	**13**	**170,932.58**	**283,611.91**	**112,679.33**	**65.92**

8、不同评估方法校验说明

根据评估报告，为交叉验证评估结论合理性，参照市场法评估思路，筛选水力发电、城镇供水等资产属性相近的上市公司作为可比标的，量化对比珊溪水利枢纽工程与各可比公司在经营规模、财务指标、经营风险等方面的差异并对估值乘数逐项修正，测算所得估值结果与本项目收益法评估结果差异率为 3.85%，偏差处于合理区间。

（二）基金管理人及计划管理人对不动产项目评估参数合理性意见

不动产项目具体评估参数的设置充分考虑了项目的历史业务运营及财务状况，并结合宏观经济、行业发展情况以及可比项目分析得出，基金管理人和计划管理人认为估值参数的取值具有合理性。

（三）评估基准日后重大变化

评估基准日后，不动产项目未发生可能导致收入或者成本重大变化，或者对评估价值、现金流产生重大影响的事项。

十一、不动产资产的现金流预测

（一）可供分配金额测算

根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》及《公开募集不动产投资信托基金（REITs）运营操作指引（试行）》，基金管理人编制了 2026 年 4-12 月及 2027 年度（以下简称“预测期”）的《可供分配金额测算报告》。《可供分配金额测算报告》包括预测合并利润表、预测合并资产负债表、预测合并现金流量表、可供分配金额计算表及相关附注。致同会计师事务所（特殊普通合伙）对《可供分配金额测算报告》进行了审核并出具了可供分配金额测算表及审核报告。投资者应当阅读《可供分配金额测算报告》及审核报告全文。

《可供分配金额测算报告》是基金管理人在各项假设的基础上编制的，并且披露了基金管理人认为对评估《可供分配金额测算报告》至关重要的所有重要信息。虽然《可供分配金额测算报告》是根据审慎原则编制的，但《可供分配金额测算报告》所依据的各种假设存在许多不确定性，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

需特别说明的是，因本基金实际取得项目公司控股权的日期并非《可供分配金额测算报告》预测起点，故本基金的预测可供分配金额与预测现金流分派率需要根据本基金对不动产项目享有控股权的实际天数进行折算。

本基金预测合并利润表、预测合并资产负债表、预测合并现金流量表和可供分配金额计算表如下:

1、预测合并利润表

表 5-11-1：不动产基金预测合并利润表

单位：元

项目	2026 年 4-12 月（假设基金成立日 2026 年 4 月 1 日）	2027 年度
	预测数	预测数
一、营业总收入	**426,275,722.00**	**562,930,703.00**
营业收入	426,275,722.00	562,930,703.00
利息收入		
二、营业总成本	**382,233,660.63**	**507,095,656.20**
营业成本	302,610,864.44	404,811,819.82
税金及附加	60,929,812.48	81,860,286.94
管理费用	943,396.23	943,396.23
管理人报酬	3,504,178.65	4,563,253.54
托管费	175,208.93	228,162.68
利息支出	11,070,199.90	14,688,736.99
其他费用	3,000,000.00	
三、利润总额	**44,042,061.37**	**55,835,046.80**
减：所得税费用	12,132,240.39	7,884,174.53
四、净利润	**31,909,820.98**	**47,950,872.27**
五、综合收益总额	**31,909,820.98**	**47,950,872.27**

2、预测合并资产负债表

表 5-11-2：不动产基金预测合并资产负债表

单位：元

项目	2026 年 12 月 31 日	2027 年 12 月 31 日
	预测数	预测数
资产		
货币资金	145,216,650.67	178,743,742.51
应收账款	107,971,148.15	109,694,270.08
预付款项	1,650,086.65	1,733,240.97
其他应收款	327,561.54	344,068.64
存货	698,315.06	695,786.33

项目	2026 年 12 月 31 日	2027 年 12 月 31 日
	预测数	预测数
流动资产合计	**255,863,762.07**	**291,211,108.53**
固定资产	2,660,894,951.08	2,580,487,496.02
无形资产	195,296.96	137,114.09
长期待摊费用	8,870,123.61	7,821,160.29
非流动资产合计	**2,669,960,371.65**	**2,588,445,770.40**
资产合计	**2,925,824,133.73**	**2,879,656,878.93**
负债		
应付账款	7,123,237.17	7,097,442.63
应交税费	26,705,489.02	26,745,714.24
其他应付款	24,966,486.55	24,876,078.36
流动负债合计	**58,795,212.74**	**58,719,235.23**
长期借款	499,000,000.00	496,000,000.00
非流动负债合计	**499,000,000.00**	**496,000,000.00**
负债合计	**557,795,212.74**	**554,719,235.23**
所有者权益		
实收基金	2,336,119,100.00	2,336,119,100.00
未分配利润	31,909,820.98	-11,181,456.30
所有者权益合计	**2,368,028,920.98**	**2,324,937,643.70**
负债和所有者权益合计	**2,925,824,133.72**	**2,879,656,878.93**

3、预测合并现金流量表

表 5-11-3：不动产基金预测合并现金流量表

单位：元

项目	2026 年 4-12 月（假设基金成立日 2026 年 4 月 1 日）	2027 年度
	预测数	预测数
一、经营活动产生的现金流量		
销售商品、提供劳务收到的现金	447,521,897.97	594,429,860.49
经营活动现金流入小计	**447,521,897.97**	**594,429,860.49**
购买商品、接受劳务支付的现金	211,069,198.75	287,217,634.02
支付的各项税费	83,103,155.82	109,432,656.92
支付其他与经营活动有关的现金	11,424,007.82	5,898,331.51

项目	2026 年 4-12 月（假设基金成立日 2026 年 4 月 1 日）	2027 年度
	预测数	预测数
经营活动现金流出小计	**305,596,362.40**	**402,548,622.45**
经营活动产生的现金流量净额	**141,925,535.57**	**191,881,238.04**
二、投资活动产生的现金流量		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	40,813,186.11	49,623,259.66
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	2,279,944,598.89	
投资活动现金流出小计	**2,320,757,785.00**	**49,623,259.66**
投资活动产生的现金流量净额	**-2,320,757,785.00**	**-49,623,259.66**
三、筹资活动产生的现金流量		
发行基金份额收到的现金	2,336,119,100.00	
筹资活动现金流入小计	**2,336,119,100.00**	
偿还债务支付的现金	1,000,000.00	3,000,000.00
偿付利息支付的现金	11,070,199.90	14,688,736.99
向基金份额持有人分配支付的现金		91,042,149.56
筹资活动现金流出小计	**12,070,199.90**	**108,730,886.55**
筹资活动产生的现金流量净额	**2,324,048,900.10**	**-108,730,886.55**
四、现金净增加额	**145,216,650.67**	**33,527,091.83**
加：年初现金余额		145,216,650.67
五、年末现金余额	**145,216,650.67**	**178,743,742.51**

4、预测可供分配金额计算表

表 5-11-4：不动产基金预测合并可供分配金额计算表

单位：元

项目	2026 年 4-12 月（假设基金成立日 2026 年 4 月 1 日）	2027 年度
	预测数	预测数
一、合并净利润	**31,909,820.98**	**47,950,872.27**
二、将合并净利润调整为息税折旧及摊销前利润	**118,714,961.73**	**149,062,980.34**
折旧和摊销	95,512,521.44	126,490,068.82
利息支出	11,070,199.90	14,688,736.99
所得税费用	12,132,240.39	7,884,174.53

项目	2026 年 4-12 月（假设基金成立日 2026 年 4 月 1 日）	2027 年度
	预测数	预测数
三、其他调整	**-59,582,633.15**	**-72,444,611.22**
基金发行份额募集的资金	2,336,119,100.00	
购买不动产项目的支出	-2,333,119,100.00	
偿还借款支付的本金	-1,000,000.00	-3,000,000.00
应收和应付项目的变动	-487,361.57	-1,896,232.13
支付的利息及所得税费用	-23,202,440.29	-22,572,911.52
其他资本性支出	-36,892,831.29	-44,975,467.58
未来合理期间内的预留不可预见费	-1,000,000.00	
期初现金余额		
四、本年可供分配金额	**91,042,149.56**	**124,569,241.39**
预计分派率[20]（年化）	5.20%	5.33%

注：截至评估基准日 2026 年 3 月 31 日，10 年期国债到期收益率为 1.8095%；本基金预测存续期全周期内部收益率（IRR）为 5.11%，不低于评估基准日 10 年期国债收益率上浮 300 个基点。

（二）基金预测可供分配金额测算的核心假设

1、可供分配金额测算基本假设

（1） 本基金运营所在国家或地方的相关政治、法律、法规、政策及经济环境在 2026 年度 4-12 月及 2027 年度（即可供分配金额测算预测期间，简称“预测期”）内不会出现可能对本基金运营造成重大不利影响的任何重大事项或变化;

（2） 本基金的运营及项目公司的不动产项目资产在预测期内不会因任何不可抗力事件或非本基金管理人所能控制的任何无法预料的原因（包括但不限于发生天灾、供应短缺、劳务纠纷、重大诉讼及仲裁）而受到严重影响。同时，项目公司拥有的不动产项目资产的实际使用状况不会出现重大不利情况等;

（3） 本基金及本基金所投资的不动产项目的经营计划将如期实现，不会受到政府行为、行业或劳资纠纷的重大影响;

（4） 本基金及本基金所投资的不动产项目所从事的行业布局及产品市场状况无重大变化;

[20] 预计分派率=期间内可供分配金额/募集规模

（5） 本基金及项目公司所采用的企业会计准则或其他财务报告规定在预测期内均不会发生重大变化;

（6） 预测期内本基金管理人董事、高级管理人员以及其他关键人员能够持续参与本基金的运营，且本基金管理人能够在备考可供分配金额预测期内保持关键管理人员的稳定性;

（7） 预测期内银行贷款利率不会发生重大变化;

（8） 预测期内相关税法规定不会发生重大变化。资产支持专项计划作为所得税穿透实体，不缴纳企业所得税，由投资者按相关政策规定缴纳所得税;

（9） 无不可抗力或不可预见因素产生的或任何非经常性项目的重大不利影响。

2、可供分配金额测算特定假设

（1） 假设本基金于 2026 年 4 月 1 日成立，拟募集资金总计人民币 23.36 亿元。募集资金拟用于通过专项计划向 SPV 公司增资并实缴出资、发放股东借款、在预留专项计划和 SPV 公司必要的交易税费等支出费用后，再通过 SPV 公司向原始权益人支付购买项目公司的股权转让款;

（2） 本次项目发行前，项目公司股东出具决议，向原始权益人分配项目公司于评估基准日的全部未分配利润，合计为 9,569,828.36 元（实际分红以股东决定为准），假设在 2026 年 4 月 1 日前已支付；假设 2026 年 3 月 31 日应收账款期末余额供水业务板块按照全年营业收入的四分之一（单季度收入）测算确认，供电业务板块按照全年供电营业收入的十二分之一（单月收入）测算确认。2026 年 3 月 31 日应交税费期末余额中企业所得税按 2026 年 1-3 月的企业所得税费用确认，假设应收账款和应交税费在 2026 年 4 月 1 日前已收支净额 59,518,226.97 元 。假设银行借款和利息在 2026 年 4 月 1 日前已支付 2,393,489.26 元；专项储备等假设在 2026 年 4 月 1 日前已结转 503,634.00 元，上述过渡期模拟款项结算共计 48,058,543.35 元;

（3） 预测期的预测数以项目公司编制的预测表为基础，并假设本基金的发行、收购项目公司的安排于假设发行日 2026 年 4 月 1 日最终完成；本基金反向吸收合并工作于 2026 年 7 月 1 日前最终完成。本基金按照合并财务报表的编制原则进行编制;

（4） 预测期内营业收入为项目公司的供水收入和供电收入。于预测期间，供水收入的价格是按照项目公司与客户正在执行的销售合同价格进行预测，供电收入的价格是按照项目公司与电网公司正在执行的销售合同价格及定价机制进行预测，销售数

量是参考项目公司历史经营数据及在预测期间内的经营计划进行预测;

（5） 营业成本主要包括运营管理费、不动产项目的折旧及摊销、水源地生态补偿价格（水源地治理保护资金）、库区基金等;

（6） 税金及附加主要包括水资源税、增值税及其附加税费等;

（7） 本基金的管理人报酬及托管费在预测期间按照《中金温州公用水利封闭式基础设施证券投资基金基金合同》约定的费率和计算方法，并依据对预测期间本基金的基金资产净值及可供分配金额的估计进行预测;

（8） 管理费用主要包括专业服务费以及基金发行费用。专项服务费按照每年度100万元进行测算;

（9） 不动产项目在预测期内不会发生减值。本基金与项目公司于预测期内不会发生实际坏账损失;

（10）预测期内无不动产项目资产的处置情况;

（11）预测期内无不动产基金发行募集资金的情况及购买不动产项目的情况;

（12）预测期内，项目公司依据交易架构安排取得股东借款。在企业所得税测算过程中，本基金按照税法相关要求对利息扣除进行约束：以关联方债权投资/权益投资2:1作为限额标准，同时结合税法及实施条例规定判定可扣除利息;

（13）预测期间内，本基金实施的收益分配比例为可供分配金额的 100%，当年度收益分配于次年完成基金上一年度审计并计算确定后分派;

（14）预测期内，本基金资金来源充足，不存在因资金问题而使各项经营计划的实施发生困难;

（15）预测期内，本基金并无营业外收入和营业外支出。

3、可供分配金额测算报告测算说明（摘要）

（1）营业收入

表 5-11-5：预测营业收入情况

单位：元

项目	2026 年 4-12 月	2027 年度
供水收入	286,602,896.00	376,700,269.00
供电收入	139,672,826.00	186,230,434.00
合计	**426,275,722.00**	**562,930,703.00**

1）供水收入

供水收入=预测生活供水量×生活供水原水价格+预测生态供水水量×生态供水原水价格-（预测生活供水量×（生活供水原水价格-每立方米水资源税×（1-合理漏损率））+预测生态供水水量×生态供水原水价格）÷（1+增值税税率）×增值税税率

①生活供水水量和生态供水水量预测数据来源：温州市水利电力勘测设计院有限公司出具的《珊溪水利枢纽工程供水量和发电量专题论证报告》。

②生活供水原水价格预测数据来源：

2026 年 4 月 1 日至 2027 年 12 月生活供水原水价格 0.99 元/立方米

根据温州市发展和改革委员会于 2016 年 11 月 21 日出具的《关于调整珊溪水库原水价格的通知》（温发改价〔2016〕368 号），调整后的珊溪水库的原水价格为 0.99 元/立方米。以上价格自 2016 年 12 月 1 日（售水时间）起执行。

温州市发展和改革委员会于 2025 年 8 月 26 日出具的《温州市发展和改革委员会关于进一步明确珊溪水库工程水价的通知》文件（温发改价〔2025〕113 号），明确珊溪水库工程水价为 0.99 元/立方米（该价格包含水资源税在内的所有应交税种），取消水资源费和水源地保护资金等收费项目。

③生态供水原水价格预测数据来源：根据供水协议，生态供水价格一直保持为 0.06 元/立方米，预计预测期内价格保持稳定。

④由于温州市发展和改革委员会近期没有生活供水原水价格调整计划，因而预测期自 2025 年起计划每 10 年调整一次。预测期 2035 年原水价格上调 20%（上调 0.2 元/立方米），价格调整为 1.19 元/立方米；预测期 2045 年原水价格上涨 15%（上调 0.18 元/立方米），价格调整为 1.37 元/立方米。

2）供电收入

供电收入=预测发电量×预测上网电价（含税）×（1-损耗率）÷（1+增值税税率）

①发电量预测数据来源：温州市水利电力勘测设计院有限公司出具的《珊溪水利枢纽工程供水量和发电量专题论证报告》。

②上网电价预测数据来源：根据浙江省发展和改革委员会于 2019 年 6 月 28 日出具的《省发展改革委关于调整部分电厂上网电价有关事项的通知》，项目公司的上网电

价为 0.5196 元/千瓦时，不含增值税上网电价为 0.4598 元/千瓦时。根据近年浙江省电力市场化交易方案的要求，不动产项目涉及的省内统调水电少量参与电力市场交易，交易价格相较于前述政府定价有所差异，差异正负值主要取决于购电需求、具有不可预见性，同时考虑到不动产项目参与电力市场交易的规模较小，故预测中暂未考虑。

③损耗率数据来源：参照历史年度实际发电量与上网电量对比数据，约有 2%的电量损耗。

（2）营业成本

表 5-11-6：预测营业成本情况

单位：元

项目	2026 年 4-12 月	2027 年度
基础运营管理费	89,041,741.00	120,157,018.00
水源地治理保护资金	107,227,680.00	143,801,200.00
折旧和摊销	95,512,521.44	126,490,068.82
外购电力	4,816,916.00	6,361,117.00
库区基金	2,174,542.00	2,899,389.00
水电费	2,158,306.00	2,871,217.00
财产保险费	1,125,000.00	1,500,000.00
检测及监测费	554,158.00	731,810.00
合计	**302,610,864.44**	**404,811,819.82**

1）基础运营管理费：根据《不动产项目运营管理服务协议》，浙江珊溪水利水电运营有限责任公司为本基金提供运营管理服务，并取得相应的基础运营管理服务费和浮动运营管理费。根据《不动产项目运营管理服务协议》，预计 2026 年 4-12 月和 2027 年度基础运营管理费金额分别为 8,904.17 万元和 12,015.70 万元。

2）折旧和摊销：基于 2026 年 4 月 1 日不动产项目资产组评估值以及考虑未来资本性支出后的资本性支出折旧进行预测。

3）水源地治理保护资金：水源地生态补偿价格（水源地治理保护资金）根据温州市发展和改革委员会发布的《关于进一步明确珊溪水库工程水价的通知》（温发改价〔2025〕113 号），水源地治理保护资金收费标准为 0.4 元/立方米。结合实际情况，按生活用水的实际销售数量，考虑税收因素后，以 94%比例为计提基数，水源地治理保护资金 0.38 元/立方米预测。

4）库区基金：根据财政部关于印发《大中型水库库区基金征收使用管理暂行办法》的通知（财综〔2007〕26 号），按照水电站的售电量每千瓦时 0.008 元预测。

5）财产保险费：根据询价结果，按年均 1,500,000.00 元预测。

6）外购电力、检测及检测费、水电费：结合历史年度实际发生额，按平均发生额水平预测。

（3）税金及附加

本基金的税金及附加主要包括供水水资源税、供电水资源税、城市建设维护税、教育费附加、地方教育费附加、印花税、房产税、土地使用税和无法抵扣的股东借款利息增值税及附加等。预测期内税金及附加的发生额分别如下：

表 5-11-7：预测税金及附加情况

单位：元

项目	2026 年 4-12 月	2027 年度
供水水资源税	51,902,760.00	69,605,900.00
专项计划增值税及附加	3,227,863.96	4,362,222.10
供电水资源税	2,476,073.00	3,301,431.00
房产税	1,138,202.47	1,517,603.30
城市维护建设税	965,066.23	1,380,989.45
教育费附加	413,599.81	591,852.62
城镇土地使用税	402,585.80	536,781.06
地方教育费附加	275,733.21	394,568.41
印花税	127,928.00	168,939.00
合计	**60,929,812.48**	**81,860,286.94**

（4）管理费用

管理费用主要为每年度本基金发生的专业服务费，如中介机构费等。预计 2026 年 4-12 月和 2027 年度管理费用金额分别为 94.34 万元和 94.34 万元。

（5）管理人报酬、托管费

本基金在预测期内的基金管理费按基金规模的一定比例进行确定，并假定于预测期内保持不变。预测期内该类支出按当年度经审计的年度报告披露的合并报表层面基

金净资产为基数，单个年度，资产支持专项计划、公募基金管理费合计为本年度基金净资产的 0.2%。预测期内不考虑浮动运营管理费。预计 2026 年 4-12 月和 2027 年度管理人报酬金额分别为 350.42 万元和 456.33 万元。

本基金在预测期内托管费按基金规模的一定比例进行确定，并假定于预测期内保持不变。基金托管费按基金资产净值的 0.01%和天数计算。基金资产净值根据基金募集资金金额、预测期净利润、分配金额等进行测算。预计 2026 年 4-12 月和 2027 年度托管费金额分别为 17.52 万元和 22.82 万元。

（6）利息支出

借款利息为项目公司向中国工商银行股份有限公司温州城西支行和交通银行股份有限公司温州分行申请借款产生的利息支出。预计 2026 年 4-12 月和 2027 年度利息支出金额分别为 1,107.02 万元和 1,468.87 万元。

（7）所得税费用

预计 2026 年 4-12 月和 2027 年度所得税费用金额分别为 1,213.22 万元和 788.42 万元。

（8）经营活动产生的现金流量净额

1）销售商品、提供劳务收到的现金主要为预测期项目公司收到的供水收入和供电收入。

2）购买商品、接受劳务支付的现金主要为预测期项目公司发生的成本支出（系指基础运营管理费用、水源地治理保护资金等费用）及相应的增值税进项税额，按照支付计划进行支付。

3）支付的各项税费为本基金于预测期支付的各项税费。本基金的增值税及增值税附加税、印花税、房产税、土地使用税、水资源税等其他税费均按照历史平均周转率缴纳；企业所得税按季度支付。

4）支付其他与经营活动有关的现金主要为预测期内需要支付的管理人报酬、托管费和管理费等。假定管理人报酬、托管费及管理费用均于费用发生当期支付。

（9）投资活动产生的现金流量净额

投资活动产生的现金流量净额，主要为取得子公司及其他营业单位支付的现金净

额和购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金。购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金支出主要为项目公司持有的生产用资产的更新改造资本性支出。

（10）筹资活动产生的现金流量净额

1）发行基金份额收到的现金，主要为基金设立时募集的资金。

2）向基金份额持有人分配支付的现金，系根据基金合同于预测期内分配的可供分配金额的 100.00%部分，当年的可供分配金额于次年进行支付。

3）偿还债务支付的现金，系根据借款合同支付的本金。

4）偿付利息支付的现金，利息均于利息发生当期支付。

（11）其他调整事项

根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》及《公开募集不动产投资信托基金（REITs）运营操作指引（试行）》，预测期间的可供分配金额是在预测期间的净利润基础上调整为税息折旧及摊销前利润后，经其他调整事项调整后得出，预测期内的其他调整事项如下:

1）当期购买不动产项目等资本性支出：基于拟募集资金为 2,336,119,100.00 元，并扣除专项计划及 SPV 公司预留资金 300 万元。

2）偿还借款本金支付的现金：预计 2026 年 4-12 月和 2027 年度偿还借款本金金额分别为 100 万元和 300 万元。

3）其他资本性支出：基于评估机构预测、基金管理人的审慎判断，于 2026 年 4-12 月及 2027 年度，预计资本性支出分别为 36,892,831.29 元和 44,975,467.58 元，为存量资产更新资本性支出和新增资产资本性支出。

4）支付的利息及所得税费用：于 2026 年 4-12 月和 2027 年度，预计支付的利息及所得税费用分别为 23,202,440.29 元和 22,572,911.52 元。

5）应收和应付项目的变动：本项目应收款项主要包括应收账款、预付款项以及与经营业务相关的其他应收款等，应付款项主要包括应付账款、应交税费以及与经营业务相关的其他应付款等。2026 年 4-12 月和 2027 年度，应收和应付项目的变动分别为 487,361.57 元和 1,896,232.13 元。

6）未来合理期间内的预留不可预见费：本基金预留不可预见费为 1,000,000.00 元。

4、期初现金余额

根据《可供分配金额测算报告》，本基金 2026 年 4 月初现金余额为 0 元。

5、评估报告与可供分配金额测算报告对不动产项目现金流预测结果的差异情况

根据中铭国际资产评估（北京）有限责任公司出具的不动产项目评估报告及致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具的可供分配金额测算报告审核报告，2026 年 4-12 月、2027 年不动产项目运营净收益预测结果对比及差异情况如下表所示，2026 年 4-12 月为-0.32%，2027 年度为-0.37%。

表 5-11-8：评估报告与可供分配金额测算报告预测结果对比[21]

单位：元

项目	2026 年 4-12 月	2027 年度
评估报告运营净现金流预测结果	96,102,935.07	149,840,042.19
可供分配金额测算报告运营净现金流预测结果[22]	96,413,254.03	150,387,175.49
差异比例	-0.32%	-0.37%

6、未来资本性支出

不动产项目未来资本性支出详情参见本尽调报告“第五章 不动产项目”之“十、不动产资产的估值情况”之“（一）不动产项目评估情况”。

7、基金存续期 IRR 及分配率情况

本基金存续期的内部收益率（IRR）为 5.11%；2026 年 4-12 月预测现金分派率为 3.90%（在 2026 年 4-12 月预测现金分派率基础上，经年化处理后，2026 年全年预测现金分派率为 5.20%），2027 年度预测现金分派率为 5.33%。截至基准日 2026 年 3 月 31 日的 10 年期国债收益率为 1.8095%。

[21]差异比例=（评估报告运营净现金流预测结果-可供分配金额测算报告运营净现金流预测结果）/可供分配金额测算报告运营净现金流预测结果；基于本基金的交易结构设计，从项目公司层面运营净现金流至最终可供分配金额，仍需考虑项目公司层面所得税、应收应付的调整及管理人报酬等各层级费用。

[22]可供分配金额测算报告运营净现金流预测为经调整后与评估报告运营净现金流计算的口径相同。

（三）影响可供分配金额测算结果实现的主要因素与关键假设的敏感性分析

1、影响可供分配金额测算结果实现的主要因素

本基金所编制可供分配金额测算报告已综合考虑各方面因素，并遵循了谨慎性原则。但由于可供分配金额测算所依据的各种假设具有不确定性，本基金提醒投资者进行投资决策时不应过于依赖该项资料，并注意以下有关风险的影响。

受国家经济增长情况影响，若经济增长放缓，导致用水用电需求下降，将对本项目营业收入回款现金流造成较大不利影响。

受国家增值税税收政策影响，若增值税税率发生变化，将对本项目盈利能力及现金流造成较大影响；受国家所得税税收政策影响，若本基金、专项计划及项目公司所享受所得税优惠政策发生变化，将对本项目盈利能力及现金流造成较大影响；受地方税收征收政策影响，若项目公司股东内部借款利息不能按预测进行税前抵扣，将对本项目盈利能力及现金流造成较大影响。

2、敏感性分析

可供分配金额测算表的编制是基于多项假设进行的，并可能受多项风险因素的影响。鉴于未来事项不可预测，因此，可供分配金额测算表中的预测数据可能存在不确定性及偏差。

为使本基金份额持有人评估部分而非全部假设对可供分配金额的影响，下表针对供水量、发电量；供水单价、发电单价和付现成本的关键假设进行了敏感性分析，以说明在其他假设保持不变的情况下，该关键假设对可供分配金额预测的影响。

该敏感性分析，仅仅是在其他假设条件不变的前提下，考虑关键假设变动对可供分配金额的影响，实际上，假设条件的变动是紧密相关的，关键假设的变动亦可能引起其他假设条件发生变动，且变动的影响可能是相互抵销或者放大。因此，针对每项假设进行的敏感性分析未必能够得出与该假设相应的可供分配金额预测结果。

预测期内，供水量、发电量；供水单价、发电单价和付现成本的变动对可供分配金额预测的敏感性分析结果如下：

表 5-11-9：2026 年 4-12 月可供分配金额敏感性分析

单位：元

项目	变动	调整前可供分配金额	调整后可供分配金额	变动率
供水量、发电量	上升5%	91,042,149.56	106,396,982.31	16.87%
供水量、发电量	下降5%	91,042,149.56	75,687,316.02	-16.87%
供水量、发电量	上升10%	91,042,149.56	121,871,138.63	33.86%
供水量、发电量	下降10%	91,042,149.56	60,430,111.15	-33.62%
供水单价、发电单价	上升5%	91,042,149.56	106,334,908.93	16.80%
供水单价、发电单价	下降5%	91,042,149.56	75,749,388.76	-16.80%
供水单价、发电单价	上升10%	91,042,149.56	121,627,669.74	33.59%
供水单价、发电单价	下降10%	91,042,149.56	60,456,627.15	-33.59%
付现成本	上升5%	91,042,149.56	81,465,934.40	-10.52%
付现成本	下降5%	91,042,149.56	100,621,209.04	10.52%
付现成本	上升10%	91,042,149.56	71,892,563.55	-21.03%
付现成本	下降10%	91,042,149.56	110,203,112.84	21.05%

表 5-11-10：2027 年度可供分配金额敏感性分析

单位：元

项目	变动	调整前可供分配金额	调整后可供分配金额	变动率
供水量、发电量	上升5%	124,569,241.39	144,845,885.62	16.28%
供水量、发电量	下降5%	124,569,241.39	104,292,596.43	-16.28%
供水量、发电量	上升10%	124,569,241.39	165,282,552.10	32.68%
供水量、发电量	下降10%	124,569,241.39	78,299,741.42	-37.14%
供水单价、发电单价	上升5%	124,569,241.39	144,762,642.00	16.21%
供水单价、发电单价	下降5%	124,569,241.39	104,375,840.69	-16.21%
供水单价、发电单价	上升10%	124,569,241.39	164,956,041.26	32.42%
供水单价、发电单价	下降10%	124,569,241.39	78,347,155.86	-37.11%
付现成本	上升5%	124,569,241.39	111,701,448.46	-10.33%
付现成本	下降5%	124,569,241.39	137,440,860.56	10.33%
付现成本	上升10%	124,569,241.39	97,887,210.60	-21.42%

项目	变动	调整前可供分配金额	调整后可供分配金额	变动率
付现成本	下降10%	124,569,241.39	150,316,305.94	20.67%

第六章 对交易结构的尽职调查

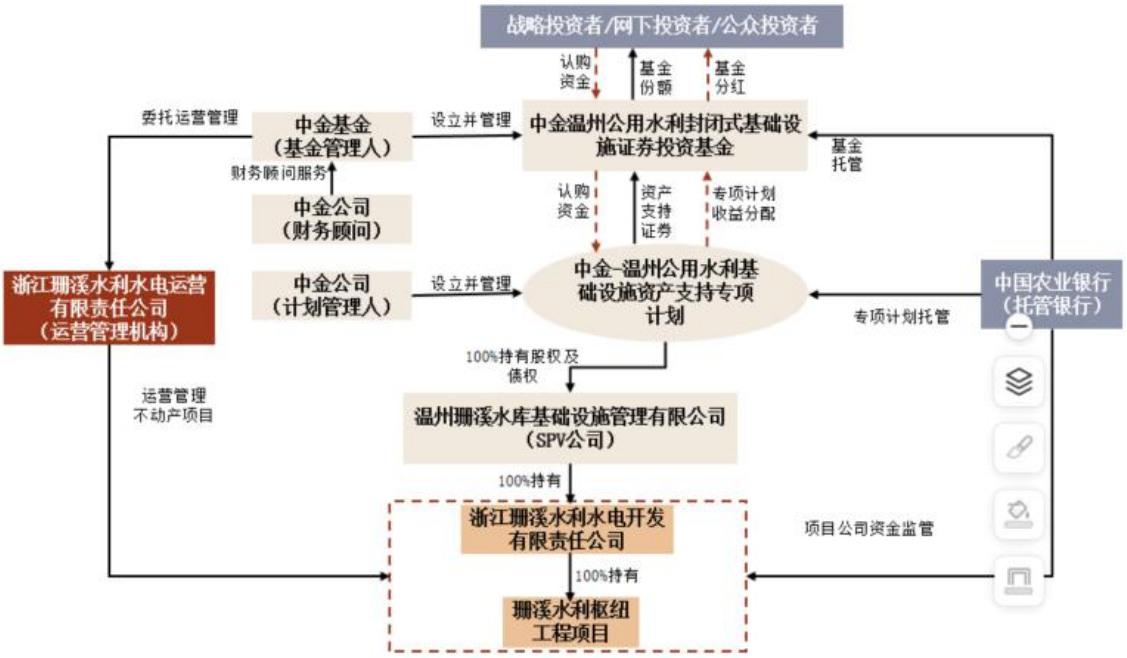
一、交易结构概述

（一）整体架构

本基金基金合同生效后首次投资的不动产资产支持证券为“中金-温州公用水利基础设施资产支持专项计划资产支持证券”，不动产资产系珊溪水利枢纽工程项目。

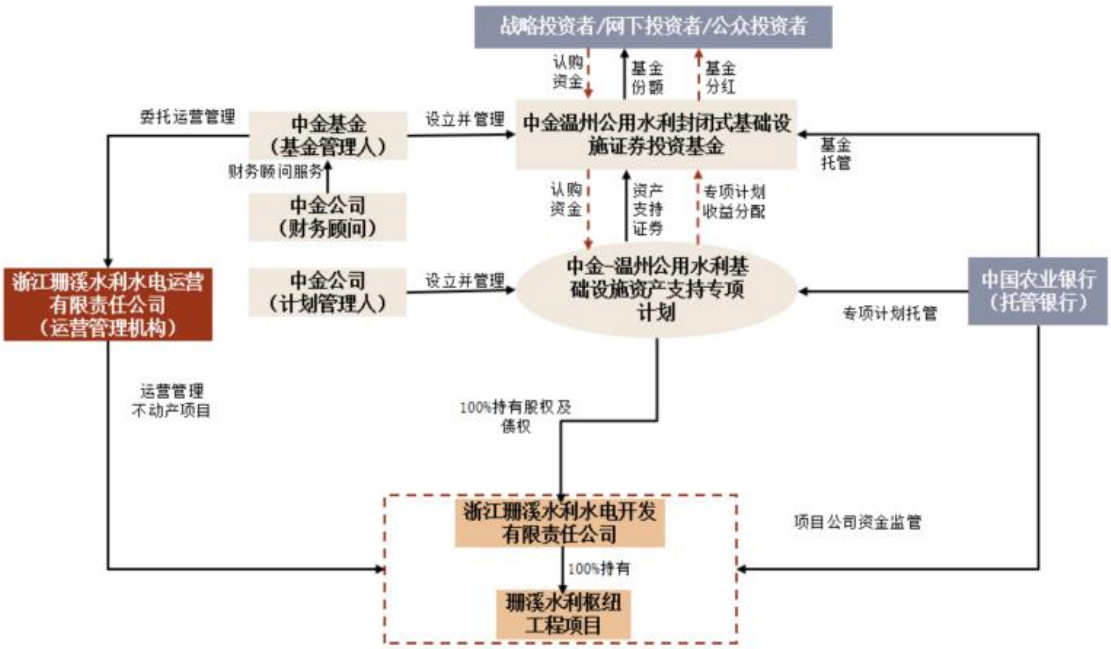
本基金整体架构图（实施吸收合并前）如下:

图 6-1：交易结构图



吸收合并完成后，本基金的整体架构图如下:

图 6-2：交易结构图



（二）交易流程和交易结构

1、资产重组安排

为满足不动产基金发行需要，项目公司以分立形式将无关资产予以分立剥离，无关资产划转至项目公司分立新设公司名下。



2、基金的设立与投资安排

（1）计划管理人中金公司获得上海证券交易所关于同意不动产资产支持证券挂牌转让的无异议函，基金管理人中金基金获得上海证券交易所关于同意不动产基金上市的无异议函以及中国证监会关于准予不动产基金注册的批文；

（2）基金管理人委托财务顾问办理不动产基金份额发售的路演推介、询价、定价、配售等相关业务活动。不动产基金份额认购价格通过向网下投资者询价的方式确定。网下询价结束后，中金基金向投资者公告基金份额认购价格。投资者以询价确定的认

购价格参与不动产基金份额认购。原始权益人或其同一控制下的关联方参与本基金份额战略配售的比例合计不得低于本次基金份额发售数量的 20%，其中基金份额发售总量的 20%持有期自上市之日起不少于 60 个月，超过 20%部分持有期自上市之日起不少于 36 个月；

（3）基金募集达到基金备案条件的，自基金管理人办理完毕基金备案手续并取得中国证监会书面确认之日起，基金合同生效；基金管理人在收到中国证监会确认文件的次日对基金合同生效事宜予以公告。基金合同生效后，本基金募集资金扣除募集期的认购资金利息以及基金成立初期必要税费（如有）外，全部投资于由中金公司作为计划管理人发行的“中金-温州公用水利基础设施资产支持专项计划资产支持证券”，基金管理人（代表基金的利益）成为该不动产资产支持证券单一持有人。“中金-温州公用水利基础设施资产支持专项计划”设立之日即本基金首次发售对应的交割日，自交割日起，计划管理人（代表专项计划的利益）即成为 SPV 公司股权的所有权人，SPV 公司即成为项目公司股权的所有权人。本基金通过不动产资产支持证券持有不动产项目公司全部股权和对项目公司的全部股东债权，通过资产支持证券和项目公司等载体取得不动产项目完全所有权或经营权利。

3、资产支持专项计划的设立与投资安排

（1）专项计划的设立

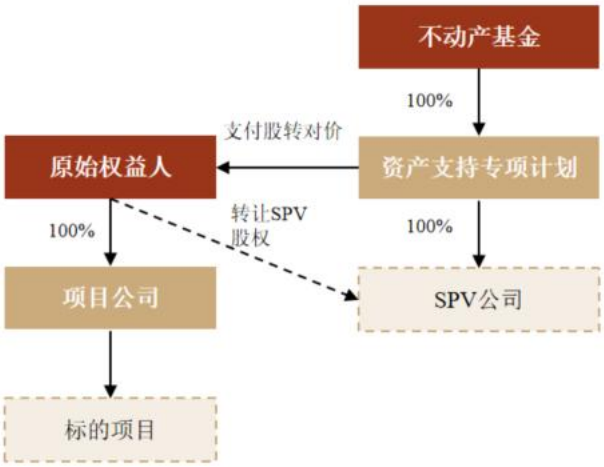
专项计划发行期结束后，基金管理人（代表基金）支付的认购资金划转至专项计划募集资金专户内，经会计师事务所进行验资后同时将认购资金全部划转至已开立的专项计划账户。认购资金划入专项计划账户之日为专项计划设立日，计划管理人宣布专项计划设立，并于该日或其后第一个工作日通知所有认购人，并在专项计划设立日后向计划托管人提交验资报告。

（2）专项计划的投资范围

专项计划所募集的认购资金只能根据资产管理合同的约定，用于向原始权益人购买基础资产，并对基础资产进行追加投资。

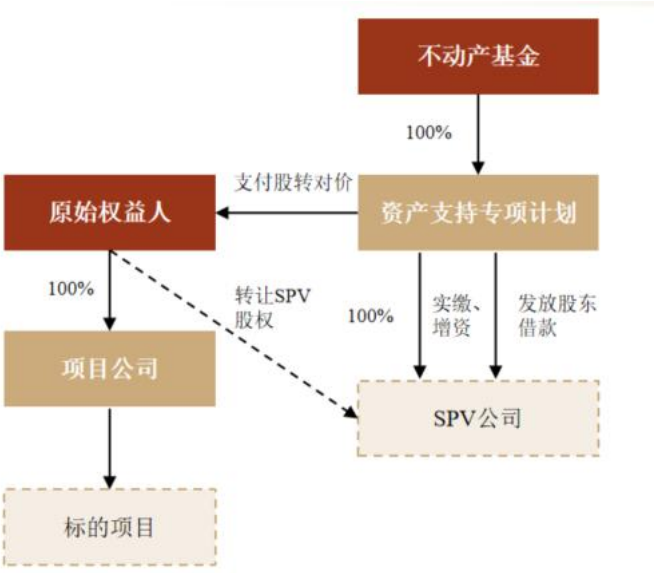
1）收购作为基础资产的 SPV 公司全部股权：计划管理人根据《SPV 股权转让协议》的约定，在《SPV 股权转让协议》项下付款条件全部满足后向计划托管人发出付款指令，指示计划托管人将付款指令载明金额作为 SPV 公司的 100%股权的受让价款

划拨至原始权益人指定的账户，用于购买 SPV 公司的 100%股权。



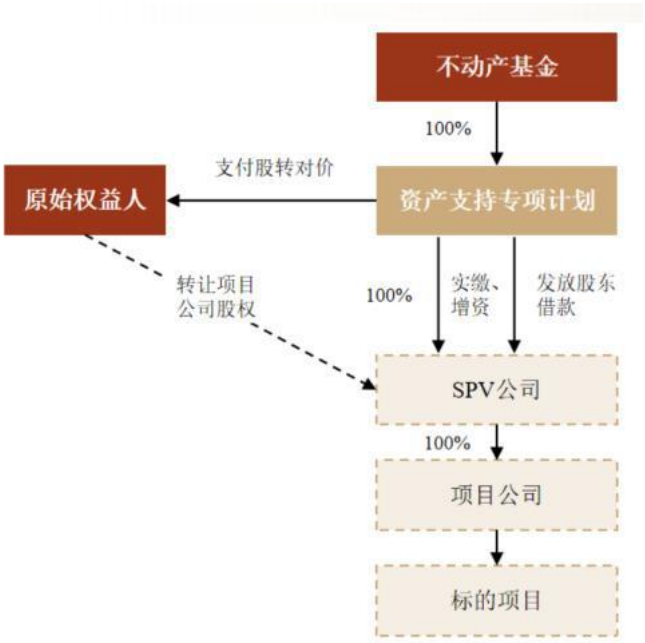
2）向 SPV 公司发放股东借款：专项计划受让取得 SPV 公司的 100%股权后，计划管理人应根据《SPV 股东借款合同》的约定向计划托管人发出付款指令，指示计划托管人将付款指令载明金额作为股东借款划拨至 SPV 公司监管账户。根据《SPV 股东借款合同》，SPV 公司取得借款的用途为支付其受让项目公司 100%股权对应的股权转让价款。

3）向 SPV 公司进行增资：专项计划受让取得 SPV 公司的 100%股权后，计划管理人应根据《SPV 增资协议》的约定向 SPV 公司进行增资。计划管理人应向计划托管人发出付款指令，指示计划托管人将付款指令载明金额作为增资款项划拨至 SPV 公司监管账户。



4、项目公司股权转让和吸收合并安排

1）SPV 公司收购项目公司 100%股权：根据《项目公司股权转让协议》，协议自转让方全部取得有权国有资产监督管理机构同意项目公司股权非公开协议转让的批复且专项计划设立之日起生效，协议生效日为目标股权交割日，自交割日（含）起，SPV 公司持有项目公司 100%的股权，享有项目公司 100%的控制权、决策权以及收益权等一切股东权利。



2）项目公司吸收合并 SPV 公司：SPV 公司取得项目公司 100%股权后，搭建了不动产基金持有专项计划、专项计划持有 SPV 公司 100%股权、SPV 公司持有项目公司 100%股权的架构。根据《吸收合并协议》，项目公司吸收合并 SPV 公司（届时将根据工商部门要求办理项目公司吸收合并手续）。完成吸收合并后，SPV 公司解散并注销，项目公司继续存在，项目公司股东变更为计划管理人（代表专项计划），自项目公司和 SPV 公司完成所有与本次合并相关的公司变更登记手续之日起，SPV 公司的全部资产、债权、债务、业务、资质、人员、合同及其他财产和权利义务，均由项目公司无条件承继、享有及承担。专项计划直接持有项目公司股权和债权。



5、不动产项目交割安排、评估基准日至交割日相关成本收益归属

（1）股权交割及损益归属安排

根据《SPV 股权转让协议》的约定，受让方系计划管理人（代表专项计划），转让方系原始权益人，协议自转让方全部取得有权国有资产监督管理机构同意 SPV 公司股权非公开协议转让的批复且专项计划设立之日起生效，协议生效日为 SPV 公司股权转让的交割日。自交割日（含）起，目标股权所代表的一切权利义务和损益由受让方享有和承担，在此之前由转让方享有和承担。

根据《项目公司股权转让协议》的约定，受让方系 SPV 公司，转让方系原始权益人，《项目公司股权转让协议》自转让方全部取得有权国有资产监督管理机构同意项目公司股权非公开协议转让的批复且专项计划设立之日起生效，协议生效日为目标股权交割日（简称“交割日”）。自交割日（含该日）起，受让方即成为目标股权的所有权人，享有目标股权所附带的一切权利和利益，并承担相应的股东义务。不动产基金自评估基准日（不含该日）起至交割审计基准日（含该日）的期间（简称“过渡期”），项目公司因运营不动产项目所得收入、必要的合理支出和费用等所产生的损益，也即“过渡期损益”归属于受让方，但除上述外发生的过渡期非正常经营损失应当由转让方承担。

（2）工商变更登记及其他相关手续

根据《SPV 股权转让协议》的约定，各方于交割日后 5 个工作日内向市监局提交 SPV 公司股权转让变更登记所需的全部申请资料，并完成 SPV 公司股权转让的工商变更登记。

根据《项目公司股权转让协议》的约定，各方应在下列条件全部成就之日起 5 个工作日内完成项目公司股权转让的工商变更登记：1）《项目公司股权转让协议》已签

署并生效；2）不动产基金已成立；3）专项计划已设立；4）计划管理人（代表专项计划）已被登记为SPV的股东；5）目标股权的最终转让价款不低于转让方对目标股权国资备案的评估值。

（3）交割审计及股权转让价款确定方式

根据《SPV股权转让协议》的约定，SPV的100%的股权转让价款为人民币0元。

根据《项目公司股权转让协议》的约定，转让方以珊溪水利枢纽工程项目为标的不动产项目发行不动产基金的，各方同意根据经网下投资者询价方式确定的不动产基金认购价格确定目标股权的最终转让价款。

由基金管理人和计划管理人聘请具有相应专业资质的审计机构以交割审计基准日为价值时点，按照符合中国法律的程序与方式对项目公司进行专项审计（简称“交割审计”），并出具专项的审计报告。

目标股权的最终转让价款的确定应符合《企业国有资产评估管理暂行办法》的规定。项目公司股权的转让价款按照如下方式确定:

1）当《交割审计报告》所载交割审计基准日项目公司净资产值（含/不含应收账款两个口径均）不低于评估基准日项目公司净资产值（含/不含应收账款）时，股权转让价款的计算公式为：目标股权转让价款=SPV 可投资金额±其他各方协商确认的调整项（如有）

2）当《交割审计报告》所载交割审计基准日项目公司净资产值（含/不含应收账款两个口径任意其一）低于评估基准日项目公司净资产值（含/不含应收账款）时，股权转让价款的计算公式为：目标股权转让价款=SPV 可投资金额-调减金±其他各方协商确认的调整项（如有）

其中:

SPV可投资金额=专项计划募集资金-专项计划及SPV预留资金300万元。

上述调减金为，当《交割审计报告》所载交割审计基准日项目公司净资产值（含/不含应收账款两个口径任意其一）低于评估基准日项目公司净资产值（含/不含应收账款）时，评估基准日项目公司净资产值与交割审计基准日项目公司净资产值差额的绝对值（含/不含应收账款两个口径差额绝对值中的孰大值）。

专项计划及 SPV 预留资金包括但不限于为资产支持证券发行、挂牌转让及为受让目标股权之目的而支付的必要费用，计划管理人及项目公司因股权转让、股东借款、增资等事宜需缴纳的印花税等费用，交割审计费用，以及为维持项目公司日常运营预留的必要资金等。

（4）股权转让价款支付安排

专项计划应在《SPV 股权转让协议》约定下支付 SPV 股权转让价款至原始权益人指定账户。

SPV 公司应在《项目公司股权转让协议》约定的各项先决条件均已满足的前提下支付项目公司股权转让价款至原始权益人指定账户。

6、其他可能影响投资者权益的交易安排

本次交易不涉及其他可能影响投资者权益的交易安排。

（三）资产支持证券、项目公司、SPV 公司

1、资产支持证券情况

专项计划的资产支持证券仅设置单一类别，资产支持证券持有人享有专项计划资产中不可分割的权益，包括但不限于根据《认购协议》和《标准条款》的规定接受专项计划利益分配的权利。

（1）资产支持证券名称

中金-温州公用水利基础设施资产支持专项计划资产支持证券。

（2）计划管理人

中国国际金融股份有限公司。

（3）资产支持证券的发行规模

根据不动产基金的询价发行结果确定资产支持证券的募集规模。

（4）发行方式

按照每份资产支持证券的面值发行。

（5）资产支持证券面值

每份资产支持证券的面值为 100 元。

（6）资产支持证券存续期限

资产支持证券的存续期为自专项计划设立日（含）至专项计划完成清算分配之日（含）。资产支持证券可根据《标准条款》“专项计划终止事件”的约定提前终止挂牌，亦可根据资产支持证券持有人大会决议进行延期。

（7）信用评级

资产支持证券不参与信用评级。

（8）权益登记日

权益登记日为每个兑付日前第 1 个工作日。每个兑付日前第 1 个工作日日终在登记托管机构登记在册的资产支持证券持有人有权于该兑付日取得资产支持证券在当期的利益。

（9）预期收益率

资产支持证券不设置预期收益率，各次分配的收益分配金额具体以计划管理人制作的《收益分配报告》为准。

（10）分层情况

资产支持证券不分层。

2、项目公司情况

本基金项目公司为浙江珊溪水利水电开发有限责任公司，经基金管理人、计划管理人核查，项目公司为依法设立并有效存续的有限责任公司，不存在《公司法》等相关法律或公司章程规定的应当终止的情形。项目公司基本信息详见本尽调报告“第三章 项目公司的法律情况”之“一、基本信息”。

3、其他特殊目的载体情况

2026 年 8 月 3 日，原始权益人设立 SPV 公司，即温州珊溪水库基础设施管理有限公司。根据本次交易安排，原始权益人将 SPV 股权转让予专项计划，SPV 收购项目公司 100%股权，之后项目公司吸收合并 SPV。前述交易完成后，项目公司（即吸收方）

作为存续公司将承继 SPV（即被吸收方）的全部资产、负债、业务、资质、人员、合同及其他一切权利与义务，SPV 注销。

SPV 公司概况列示见下表:

表 6-1：SPV 公司基本情况

事项	内容
公司名称	温州珊溪水库基础设施管理有限公司
主体类型	有限责任公司
住所	浙江省温州市鹿城区滨江街道黎明西路 1 号十层
法定代表人	麻青松
注册资本	500,000 元
成立日期	2026 年 8 月 3 日
营业期限	2026-08-03 至 2029-08-02
经营范围	一般项目：水资源管理；水利相关咨询服务（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）。
统一社会信用代码	91330302MAKL6E9Y9E

经基金管理人和专项计划管理人核查，SPV 系依法设立并有效存续的有限责任公司，不存在《公司法》等相关法律或公司章程规定的应当终止的情形。

（四）外部借款

1、外部借款安排现状

根据项目公司与中国工商银行股份有限公司温州城西支行签署的编号为"0120300023-2026 年(城西)字 00480 号"的《固定资产借款合同》，借款总额为 1.58 亿元，借款期限自 2026 年 5 月 20 日至 2041 年 5 月 20 日，借款利率为 5 年期以上贷款市场报价利率减 55 个基点。

根据项目公司与中国工商银行股份有限公司温州城西支行签署的编号为"0120300023-2026 年(城西)字 00582 号"的《固定资产借款合同》，借款总额为 1.71 亿元，借款期限自 2026 年 6 月 24 日至 2041 年 5 月 20 日，借款利率为 5 年期以上贷款市场报价利率减 55 个基点。

根据项目公司与交通银行股份有限公司温州滨江分（支）行签署的编号为"Z2626LN15690588"的《固定资产贷款合同》，借款总额为 1.71 亿元，借款期限自 2026 年 6 月 26 日至 2041 年 12 月 31 日，借款利率为 5 年期以上贷款市场报价利率减 55 个

基点。

截至本尽调报告出具日，上述银行借款本金余额合计 5.00 亿元，借款用途均为置换存量融资。本项目成立后，上述银行借款拟全部保留。

具体对外借款安排初步设定如下，最终对外借款安排以本基金最终发行情况为准：

表 6-2：不动产项目对外借款安排

借款安排	中国工商银行股份有限公司温州城西支行 合同编号为"0120300023-2026 年(城西)字 00480 号	中国工商银行股份有限公司温州城西支行 合同编号为"0120300023-2026 年(城西)字 00582 号"	交通银行股份有限公司温州滨江分（支）行 合同编号为"Z2626LN15690588"
贷款类型	固定资产贷款		
贷款金额	1.58 亿元	1.71 亿元	1.71 亿元
利率	5 年期 LPR-55bps/年	5 年期 LPR-55bps/年	5 年期 LPR-55bps/年
期限	15 年	15 年	自 2026 年 6 月 26 日至 2041 年 12 月 31 日
用途	置换存量融资贷款		
增信方式	不涉及		
占不动产项目估值比例	5.57%	6.03%	6.03%

2、外部借款安排的必要性

在当前市场环境下，本基金设置的外部银行借款的利率水平较低，通过引入适当规模的银行借款，在其他条件不变的情况下，有助于提升本基金的可供分配金额，有利于提升本基金份额持有人的收益。

表 6-3：外部借款安排对基金预计分派率的影响情况表

	有对外借款	无对外借款	分派率变动
2026 年 4-12 月（年化）分派率	5.20%	4.66%	有对外借款较无对外借款情形下提升 54 个基点
2027 年分派率	5.33%	4.84%	有对外借款较无对外借款情形下提升 49 个基点
全周期 IRR	5.11%	4.72%	有对外借款较无对外借款情形下提升 39 个基点

有外部借款情形下的 2026 年 4-12 月（年化）分派率及 2027 年分派率较无对外借款情形下将分别提升 54 个基点及 49 个基点，全周期 IRR 将提升 39 个基点。在控制融资风险的前提下，可优化本基金向基金份额持有人的分派水平，满足以基金份额持有人利益优先为原则的资本管理目标。

3、外部借款安排符合《基金指引》规定

截至本尽调报告出具日，项目公司存续的银行借款本金余额合计 5.00 亿元，借款用途为置换存量融资，且置换后不涉及抵押、质押等他项权利负担，本基金成立后拟全部保留。该等借款系基金设立前项目公司既有债务，未依赖外部增信，且基金设立后合并层面总资产占基金净资产的比例未超过 140%，整体安排符合《基金指引》第二十八条的相关规定。

4、借款还本安排及影响分析

（1）对外借款的还款安排

根据与贷款行的约定，预计还款比例及安排如下:

1）工商银行-借款 1.58 亿元

年份	还本比例	还本金额（万元）
第 1 年（2026）	0.32%	50
第 2 年（2027）	0.63%	100
第 3 年（2028）	0.63%	100
第 4 年（2029）	0.63%	100
第 5 年（2030）	0.63%	100
第 6 年（2031）	0.63%	100
第 7 年（2032）	0.63%	100
第 8 年（2033）	0.63%	100
第 9 年（2034）	0.63%	100
第 10 年（2035）	0.63%	100
第 11 年（2036）	8.54%	1,350
第 12 年（2037）	18.99%	3,000
第 13 年（2038）	18.99%	3,000
第 14 年（2039）	18.99%	3,000
第 15 年（2040）	18.99%	3,000
第 16 年（2041）	9.49%	1,500
合计	100.00%	15,800

2）工商银行-借款 1.71 亿元

年份	还本比例	还本金额（万元）
第 1 年（2026）	0.29%	50
第 2 年（2027）	0.58%	100
第 3 年（2028）	0.58%	100
第 4 年（2029）	0.58%	100
第 5 年（2030）	0.58%	100
第 6 年（2031）	0.58%	100
第 7 年（2032）	0.58%	100
第 8 年（2033）	0.58%	100
第 9 年（2034）	0.58%	100

第 10 年（2035）	0.58%	100
第 11 年（2036）	1.02%	175
第 12 年（2037）	1.46%	250
第 13 年（2038）	1.46%	250
第 14 年（2039）	1.46%	250
第 15 年（2040）	44.59%	7,625.00
到期日（2041.5.20）	44.44%	7,600.00
合计	100.00%	17,100

3）交通银行-借款 1.71 亿元

年份	还本比例	还本金额（万元）
第 1 年（2027）	0.58%	100
第 2 年（2028）	0.58%	100
第 3 年（2029）	0.58%	100
第 4 年（2030）	0.58%	100
第 5 年（2031）	0.58%	100
第 6 年（2032）	0.58%	100
第 7 年（2033）	0.58%	100
第 8 年（2034）	0.58%	100
第 9 年（2035）	0.58%	100
第 10 年（2036）	0.58%	100
第 11 年（2037）	1.46%	250
第 12 年（2038）	1.46%	250
第 13 年（2039）	1.46%	250
第 14 年（2040）	1.46%	250
到期日（2041）	88.30%	15,100
合计	100.00%	17,100

本基金以项目经营产生的现金流用于对外借款本息的偿付，最终借款还本安排以本基金最终发行情况为准。

（2）还款安排对不动产项目持续稳定运营及不动产基金可供分配现金流的影响较小

本基金对外借款的还款安排对不动产项目持续稳定运营及不动产基金可供分配现金流的影响较小。其中，2026 年和 2027 年，本基金预计偿还对外借款的本金金额分别为 100 万元和 300 万元、预计偿还对外借款的利息金额分别为 1,107.02 万元和 1,468.87 万元，合计占当期不动产项目 EBITDA 的比例分别为 10.17%和 11.87%，占当期可供分配金额的比例分别为 13.26%和 14.20%。整体看，不动产项目 EBITDA 及可供分配金额对借款利息的覆盖倍数较高，偿债能力较好。

自 2036 年起，本基金预计偿还对外借款的本息金额有所提高，但基于不动产项目收入预计保持稳定增长，因此对现金流的整体影响可控。同时，本基金具有完善的融

资安排及风险应对预案，例如面向市场其他同类银行引进最优贷款续贷方案，以及在现金流较为充裕的情况下可提前偿还部分银行借款本金等，充分保障基金份额持有人利益。

因此，本基金对外借款安排符合相关规定，具有完善的融资安排及风险应对预案，本基金的还款安排对不动产项目持续稳定运营及不动产基金可供分配现金流的影响较小。

5、不动产基金具有完善的融资安排及风险应对预案

本基金具有完善的融资安排及风险应对预案，可采取的融资安排包括:

（1）项目公司将通过申请续贷方式延长贷款期限，根据届时市场情况争取优惠的贷款利率;

（2）面向市场其他同类银行，引进最优贷款续贷方案，保障基金份额持有人利益;

（3）本基金还可以依法通过扩募等方式应对贷款本金偿还问题。若本基金资产负债率较高，则在扩募阶段不引入银行借款，从而可降低整体资产负债率;

（4）本不动产基金在现金流较为充裕的情况下，可提前偿还部分银行借款本金;

（5）不动产项目土地出让合同中不存在项目转让和项目公司股权转让的约定和限制，在

极端情形下，基金管理人可召开基金份额持有人大会决议不动产项目出售/分拆转让事宜，以满足偿还借款要求，不影响不动产基金持续稳定运作，保障基金份额持有人利益;

（6）本基金总资产被动超过基金净资产 140%的，本基金将不新增借款，基金管理人将及时向中国证监会报告相关情况及拟采取的措施等。

此外，前述外部借款所涉及的借款银行均已出具《贷款意向函》，其中说明在符合固定资产贷款贷款人贷款条件并经固定资产贷款贷款人审核批准后，在上述固定资产贷款到期后，在原贷款额度内提供项目后续续贷安排。

本基金对外借款安排的相关风险详见本尽调报告“第七章 不动产项目的风险揭示”之“一、不动产基金的特有风险”之“（三）其他与不动产基金相关的特别风险”

二、调查结论

1、经基金管理人和专项计划管理人结合不动产项目现金流、评估价值、所处区位等情况核查，专项计划的规模合理、与不动产资产规模相匹配。专项计划期限设置与不动产项目权属证明文件或者经营权合同剩余期限相匹配。

2、专项计划不存在针对可能影响专项计划资产安全、现金流归集、投资者利益保护的情形设置合理的投资者保护机制的情形。

3、经基金管理人和专项计划管理人核查，专项计划的不动产资产支持证券不分层，全部份额由不动产基金认购，因此原始权益人不涉及风险自留。

4、经基金管理人和专项计划管理人核查，专项计划已设置相关措施确保受让的资产与原始权益人、管理人、托管人和其他业务参与人的固有财产风险隔离。

5、经基金管理人和专项计划管理人核查，本项目涉及的交易对价公允，交易活动具备商业合理性。

第七章 不动产项目的风险揭示

本风险揭示章节揭示事项仅为列举事项，未能详尽列明不动产项目的所有风险。投资和运营不动产项目可能面临以下风险，包括但不限于:

一、不动产基金的特有风险

（一）与不动产项目相关的行业风险

（1）政策风险

不动产项目的政策风险包括土地使用、产业政策、行业管理、水网建设、环境保护等相关政策变化引致的风险。

如果不动产项目所依附土地的使用制度发生变化，行业主管部门针对水利行业制定的产业发展政策、行业标准发生变化，以及针对综合水利工程的环保政策及其他相关政策发生重大变化，都可能对本基金的运作产生不利影响。

（2）不动产项目管理及市场风险

综合水利设施行业运营管理门槛较高，运营管理过程中需要众多高技术含量的技术和业务系统互相配合，任何一个环节出现问题都将可能影响运营安全。运营安全事故的发生将对项目公司的正常经营产生不利影响，增加项目公司的安全经营风险。除此以外，不动产项目库区面积较大，库区管理涉及范围广、管理事项多，管理难度较高。上述因素可能对不动产项目的正常运营和现金流稳定性产生不利影响，进而影响本基金的收益分配水平。

本基金的收入来源主要为不动产项目形成的原水供应收入和发电收入。不动产项目所在区域极端天气变化、人口流出或居民生活习惯变化、周边其他竞争性项目带来的市场竞争、所在区域生产规模下降或者与供水、发电相关的生产模式调整，都会给不动产项目经营带来不确定性，可能对基金收益造成影响。

（3）《电力业务许可证》、《取水许可证》续期风险

《中华人民共和国水法》第四十八条规定，直接从江河、湖泊或者地下取用水资源的单位和个人，应当按照国家取水许可制度和水资源有偿使用制度的规定，向水行政主管部门或者流域管理机构申请领取取水许可证，并缴纳水资源费，取得取水权。浙江珊溪水利水电开发有限责任公司作为权利主体已就珊溪水利枢纽工程项目的原水

供应业务取得温州市水利局核发的《取水许可证》，有效期自 2024 年 1 月 1 日至 2028 年 12 月 31 日；就珊溪水利枢纽工程项目中珊溪水库的水力发电业务取得文成县水利局核发的《取水许可证》，有效期自 2024 年 1 月 1 日至 2029 年 12 月 31 日；就珊溪水利枢纽工程项目中赵山渡水库的水力发电业务取得瑞安市水利局核发的《取水许可证》，有效期自 2024 年 1 月 1 日至 2028 年 12 月 31 日。《取水许可证》有效期无法覆盖不动产资产支持证券及不动产基金的存续期，若基金存续期内《取水许可证》无法续期，不动产项目可能面临无法正常从事取水业务的风险。

《电力业务许可证管理规定》第四条规定，在中华人民共和国境内从事电力业务，应当按照本规定取得电力业务许可证。浙江珊溪水利水电开发有限责任公司作为权利主体已就珊溪水利枢纽工程项目取得国家能源局浙江监管办公室于 2019 年 4 月 18 日核发的《电力业务许可证》，有效期自 2006 年 11 月 1 日至 2026 年 10 月 31 日。《电力业务许可证》有效期无法覆盖不动产资产支持证券及不动产基金的存续期，若基金存续期内《电力业务许可证》无法续期，不动产项目可能面临无法正常从事电力业务的风险。

（4）《并网调度协议》、《购售电合同》、《原水销售合同》的延期、续签风险

项目公司经营珊溪水利枢纽工程依托于《并网调度协议》、《购售电合同》、《原水销售合同》等协议或合同的有效执行。如项目公司在基金存续期间未能及时完成延期或续签《并网调度协议》、《购售电合同》、《原水销售合同》，则可能会影响不动产项目的生产经营与现金流，进而对基金未来收益产生不利影响。

（5）供水量及发电量波动的风险

（6）根据温州市水利电力勘测设计院有限公司出具的《珊溪水利枢纽工程供水量和发电量专题论证报告》，本项目 95%保证率最大可供水量为 7.61 亿立方米，90%保证率最大可供水量为 8.63 亿立方米。基于现状供水格局、供水范围及区域人口自然增长的前提下，在资产评估预测中预测 2027-2055 年需水量为 5.0391 亿立方米-5.3591 亿立方米（含生产生活供水和生态供水），需水量均低于水库最大可供水量。尽管如此，若未来发生极端天气导致当年来水量较少、下游需求量下降或区域原水供应增加，均可能导致年实际供水量波动，并导致基金可分派现金流产生波动。

本项目发电量与来水量关系密切，本项目所在飞云江流域受自然条件及气候因素

影响，不同年度或同一年度内的不同季节来水量存在一定差异。从长周期数据来看，丰水年、平水年、枯水年交替出现，在个别年份来水量将存在一定的波动。因此，在不同年份、同一年度内的不同季节，不动产项目的发电表现将有一定的差异，该差异将反映在项目公司不同年份和不同季度的营业收入中。此外，水力资源作为一种可再生的洁净能源，其合理开发利用对于替代环境影响大、碳排放高的传统能源，支撑当地经济社会实现高质量、可持续发展具有关键作用。若电力市场供过于求或电网消纳不达预期，可能导致水电站发电量低于预期，进而对项目公司收入及基金收益造成不利影响。

基金存续期内，不动产项目所在流域若出现洪涝、干旱等极端天气，可能会对不动产项目稳定运营产生不利影响，进而对项目公司收入及基金收益造成不利影响。

（7）原水销售价格调整的风险

不动产项目原水销售价格属于政府定价。根据温州市发展和改革委员会于 2025 年 8 月 26 日出具的《温州市发展和改革委员会关于进一步明确珊溪水库工程水价的通知》（温发改价[2025]113 号），珊溪水库工程水价为 0.99 元/立方米（该价格包含水资源税在内的所有应交税种）。自 2001 年本项目投入使用以来，原水价格已经过数次调整（上调），在本基金未来现金流预测及在资产评估的评估参数中，假设预测期 2035 年原水价格上调 20%（上调 0.2 元/立方米），价格调整为 1.19 元/立方米（含税），假设预测期 2045 年原水价格上涨 15%（上调 0.18 元/立方米），价格调整为 1.37 元/立方米（含税）。若未来原水价格发生不同于预测情况的调整，可能对项目现金流分派产生不利影响。

（8）电价调整及市场化交易政策变动的风险

在新一轮的电力体制改革中，国务院于 2015 年 3 月 15 日发布了《中共中央国务院关于进一步深化电力体制改革的若干意见》（中发〔2015〕9 号），提出要有序开放输配以外的竞争性环节电价，在发电侧和售电侧开展有效竞争。根据《国家发展改革委国家能源局关于加快建设全国统一电力市场体系的指导意见》（发改体改〔2022〕118 号），到 2030 年全国统一电力市场体系基本建成。2025 年 1 月，国家发展改革委、国家能源局联合印发《关于深化新能源上网电价市场化改革促进新能源高质量发展的通知》（发改价格〔2025〕136 号）。同年 10 月，浙江省发改委和浙江省能源局联合发

布《浙江省新能源上网电价市场化改革实施方案》及配套细则，但尚未提及水电，仅包括风电和光伏发电。但根据 2025 年及 2026 年浙江省电力市场化交易方案的要求，省内统调水电的 10%电量通过现货市场交易，90%电量执行政府定价，本项目涉及的珊溪电厂为省内统调水电，适用于前述要求，赵山渡电厂为瑞安市调水电，暂不参与现货市场交易，全部电量执行政府定价。

浙江省发展和改革委员会于 2019 年 6 月 28 日出具的《省发展改革委关于调整部分电厂上网电价有关事项的通知》，本项目的上网电价为 0.4598 元/千瓦时（不含税，简称“政府定价”）。在本次不动产项目资产评估中，鉴于现货市场交易价格具有不可预测性，以及水电资产具有调峰功能进而在现货市场交易中具有比较优势，且 2025 年、2026 年一季度平均电价相较于政府定价偏离幅度较小，故不动产项目评估时全周期电价按照 0.4598 元/千瓦时（不含税）、0.5196 元/千瓦时（含税）进行预测。随着电力体制改革的不断深入，若未来不动产项目电价调整及市场化交易政策发生变化（包括但不限于通过现货市场交易的电量比例提高以及现货市场交易价格下滑等），可能导致项目公司售电收入低于预期，进而对基金收益造成不利影响。

（二）项目投资和运营的相关风险

（1）基金首次投资的交易风险

1）基金投资的交割风险

在本次交易中，不动产基金设立并认购专项计划的全部份额后，计划管理人（代表专项计划）将根据《SPV 股权转让协议》的约定受让原始权益人持有的 SPV 公司 100%股权，并根据《股东借款协议》及《增资协议》的约定向 SPV 公司发放股东借款并增资。SPV 公司将根据《项目公司股权转让协议》的约定受让原始权益人持有的项目公司 100%股权，并在取得增资款项和股东借款后，按照《项目公司股权转让协议》的约定支付项目公司股权转让价款。上述流程涉及的交易参与主体较多，同时股权交割涉及诸多前置条件，存在一方或多方因故不能按时履约的可能，亦存在基金设立后因政策变动或操作风险导致不动产项目无法按时完成交割的风险。

2）吸收合并未及时完成导致基金收益降低的风险

根据本次交易安排，基金合同生效后，在完成专项计划设立、专项计划收购 SPV 公司及 SPV 公司向原始权益人收购项目公司等交易步骤后，项目公司将吸收合并 SPV

公司，并承继 SPV 公司对专项计划的债务，从而降低存续期间的企业所得税成本。若前述交易安排任一环节未能在预定时间内完成或由于特殊原因未能完成，将对不动产基金的顺利运作造成不利影响，甚至可能导致不动产基金提前终止。吸收合并安排受限于法律法规的规定和相关政府部门的操作要求，能否完成、在何时可以完成，存在一定的不确定性；并且可能由于未及时完成吸收合并工作或存续期相关税收征管政策发生变化而导致增加税负、经营成本及其他对基金顺利运作、投资人利益造成不利影响等风险。

根据《项目公司股权转让协议》，如自交割日起 3 个月内仍未完成反向吸收合并，受让方有权在股权转让价款中扣除约定期间内因未及时完成吸收合并而导致基金额外承担的企业所得税成本。上述约定较大程度缓释了因吸收合并未及时完成导致基金收益降低的风险。

3）交易结构设计及条款设置存在瑕疵的风险

本基金交易结构较为复杂，交易结构的设计以及条款设置可能存在瑕疵，使得不动产基金和特殊目的载体的设立和存续面临法律或其他风险。

4）股权转让前 SPV 公司、项目公司可能存在的税务、或有事项等风险

不动产基金交易安排中，不动产基金拟通过专项计划收购的 SPV 公司及间接收购的项目公司已存续且经营一定时间，在不动产基金通过专项计划受让 SPV 公司及间接受让项目公司股权前，SPV 公司和项目公司可能存在不可预见的税务风险、未决诉讼、因潜在项目合规瑕疵导致的不良后果、或有负债以及其他或有事宜。如不动产基金通过专项计划受让 SPV 公司及间接受让项目公司股权后发生上述事项，可能影响项目公司的正常运营，进而影响基金份额持有人的投资收益。

5）过渡期损益波动相关的风险

本基金自评估基准日（不含该日）起至交割审计基准日（含该日）期间（简称“过渡期”），项目公司因运营不动产项目所得收入、必要的合理支出和费用等所产生的损益，也即“过渡期损益”归属于受让方，过渡期内，不动产项目仍由原始权益人持有并运营。不动产项目已运营成熟，报告期内运营收入与运营净收益稳步增长，且已通过交易安排明确约定过渡期非正常经营损失将由转让方承担，但仍然存在过渡期内出现运营收入及净收益增长不及预期或出现亏损，进而影响基金份额持有人利益的情形。

（2）不动产项目运营风险

本基金基金合同生效后首次投资的不动产资产支持证券为“中金-温州公用水利基础设施资产支持专项计划资产支持证券”，基金将通过持有不动产资产支持证券全部份额，间接持有项目公司全部股权及对项目公司的债权，投资集中度高，收益水平很大程度依赖于不动产资产运营情况。

1）水库未来防洪、灌溉风险

本项目是飞云江干流控制性大型水资源综合利用工程，是集防洪、灌溉、供水、发电、生态保护等多功能于一体的综合水利设施。因此，除供应原水和发电外，还兼具防洪、灌溉等功能，行业主管部门拥有对本项目行使灌溉、泄洪调度权利。如未来发生不可预见的灌溉量、泄洪弃水量大幅度增高等情况，将导致未来原水或发电销售量可能不及预期，可能对基金收益造成影响。

2）未来发生清淤工程与防砂化工程的风险

为了优化不动产项目的蓄水调节能力，提高水资源利用率，更好地保障供水安全，在基金存续期内不动产项目可能会实施清淤与防砂化工程。清淤工程与防砂化工程目的均为更好地确保水库正常安全运行，主动消除潜在的安全隐患，若在基金存续期内不动产项目需要执行前述工程，可能会增加不动产项目的运营支出。

3）维修和改造的相关风险

本基金投资的不动产项目为综合水利设施项目，未来随着使用年限的增长，不动产项目的相关设施设备可能需要更换、维修、改造。不动产项目的估值及可供分配金额预测中已对未来可能因不动产项目维修和改造而发生的资本性支出进行了充分的考虑，但该等维修、改造等资本性支出仍具有一定的不确定性，如未来实际支出大幅增加、工程无法按时完工等。届时发生超出预期的相关维护、资本性支出或工程延期导致无法及时恢复正常运营或维修改造后表现不及预期等情况，均可能降低本基金的投资收益。

基金运作期内，基金管理人和运营管理机构将根据不动产项目经营情况和资金需求，合理规划维修、改造计划和资本性支出安排。尽管如此，仍可能出现不可预期的大额资本性支出需求，或相关改造实施后经营业绩不及预期增长水平的情况，或对不动产项目运营现金流及本基金的收益产生不利影响。

4）重要现金流提供方履约风险

不动产项目的重要现金流提供方为主要原始权益人温州市水务集团有限公司。在本基金运行期内，若重要现金流提供方及其关联方拒绝履行原水销售合同或拖欠水费款项、业务需求发生变化等情况时，可能会对不动产项目形成的现金流产生不利影响。极端情况下，若不动产项目经营不善的，不动产项目公司可能出现无法按时偿还借款、资不抵债的情况，将有可能导致不动产项目公司破产清算，进而给现金流造成不利影响。

5）其他运营相关的风险

信息技术系统失灵的风险：为提高运营效率，不动产项目利用信息技术系统监控及管理日常的业务运营。但信息技术系统容易受到非可控情况的损坏或干扰，该等情况包括但不限于火灾、电力中断、硬件故障、软件程序错误、通讯故障、电脑病毒、人为错误、黑客入侵及其他类似事件。该等系统如果失灵或出现故障，均可能干扰不动产项目正常的业务运作并导致在失灵或故障期间营运及管理效率大幅降低。系统如长期失灵或发生故障，可能对不动产项目及向客户提供服务的能力造成巨大影响，进而对业务及经营业绩造成重大不利影响。

法律及诉讼的风险：不动产项目运营过程中，可能会与各方（包括供应商、施工方、客户等）产生纠纷。该等纠纷可能会产生相关法律及诉讼成本。此外，项目的管理层人员或许会受到起诉或其他法律诉讼，即使项目公司并未直接卷入诉讼，该等诉讼也可能影响项目的声誉，进而对不动产项目运营产生不利影响。

安全生产、环境保护和意外事件的风险：在开展不动产项目运营、维修保养和改造过程中，需要开展设备维修、操作车辆或重型机械等，存在若干意外风险，不动产项目本身或周边可能发生火灾、洪水或环境污染事件，发生上述意外可能对不动产项目造成损害、损毁、人员伤亡、声誉损失等，并可能导致项目公司承担法律责任。由于意外事件可能导致政府调查或实施安全生产整改措施，导致不动产项目经营中断，进一步导致基金及项目公司在声誉、业务、财务方面承担损失。

不动产资产保险可能无法充分涵盖不动产资产可能遭受的所有损失的风险：基金管理人将根据法律法规要求，通过项目公司对其所持有的不动产资产进行投保，但可能因保险行业相关法律法规或保险公司内部管理要求变化等原因，保险公司对不动产

资产出险时的保险赔付金额设置上限，从而可能出现基金运作期内发生不动产资产因自然灾害或意外事故而毁损、灭失，而保险赔付金额低于不动产项目评估值；不动产项目可能面临公众责任索赔，而保险所得款项无法覆盖上述金额；保险赔付金额可能无法覆盖不动产项目的收益损失；保险可能并不承诺若干情形下损失的赔付，例如战争、核污染、恐怖活动等。上述情形可能对基金份额持有人利益产生风险。

（3）估值与现金流预测的风险

1）估值及公允价值变动的相关风险

不动产资产的评估采用收益法，收益法估值对于项目现金流和收入增长的预测、折现率的选择、运营管理的成本等参数需要进行大量的假设。由于不动产资产的评估值是基于相关假设条件测算得到的，估值技术和信息的局限性导致不动产资产的评估值并不代表对不动产资产真实的公允价值，也不构成对未来可交易价格的保证。

2）基金可供分配金额预测风险

本基金的现金流预测基于不动产项目由本基金持有并按照约定模式经营，影响不动产项目未来现金流的主要因素是不动产项目的运营情况、运营管理机构的管理能力、供水量和发电量的波动等。由于上述影响因素具有一定的不确定性，例如在基金运行期内，不动产项目可能因经济环境变化或运营状况不达预期等因素影响，导致实际现金流偏离测算现金流，存在基金向基金份额持有人实际分配金额低于预测的可供分配金额的风险。同时，《可供分配金额测算报告》是在相关假设基础上编制的，相关假设存在一定不确定性，因此本基金的可供分配金额预测值不代表对基金运行期间实际分配金额的保证。

3）股东借款相关风险

本基金在专项计划层面设置了对项目公司的股东借款，其中股东借款利息可以在税前扣除，有利于优化项目公司资本结构。但该结构存在以下风险:

如未来关于股东借款利息的税前抵扣政策发生变动，或资本市场利率下行导致股东借款利息的税前抵扣额低于预期，可能导致项目公司应纳税所得额和所得税应纳税额的提高，使本基金可供分配现金流不达预期，导致现金流波动风险。

如未来关于民间借贷借款利率上限的政策或法规发生变动，导致项目公司可能不

能按照项目公司股东借款合同等协议的约定偿还股东借款本金和利息，使本基金现金流分配不达预期，带来现金流波动风险。

4）基金净值逐年降低甚至趋于零的风险

本基金存续期内 80%以上基金资产需投资于不动产资产支持证券。随着不动产项目运营年限的增长，剩余期限内如本基金未扩募新资产，已持有资产的账面价值将逐年降低，则基金净值将逐渐降低甚至趋于零。

（4）不动产项目运营管理机构的解聘及更换风险

本基金存续期间，如果发生运营管理机构解聘或更换情形，若拟继任运营管理机构为原始权益人关联方以外的其他方，可能存在没有合适续聘机构的可能性。如基金份额持有人大会审议运营管理机构解聘及更换事宜，与运营管理机构存在关联关系的基金份额持有人无需回避表决，存在因原始权益人及其关联方持有较高比例基金份额从而影响持有人大会审议结果的可能性。

（5）原始权益人及其关联方持有份额比例较高导致的基金治理风险

本基金存续期间，因本基金原始权益人及同一控制下关联方参与的战略配售份额按照基金合同规定在合同规定的期限内不得转让，因此原始权益人及其关联方持有基金份额将持续占有较高比例。虽然本基金在基金份额持有人大会决策机制中，设置了关联交易（解聘、更换运营管理机构事项除外）回避的投资者保障措施防范利益冲突，但在未触发上述投资者保障措施的决议事项中，原始权益人及其关联方通过持有较高比例基金份额将对决议事项的表决结果产生重大影响，可能导致其他基金份额持有人在表决中无法落实其表决意见。

（6）未来潜在扩募发售及新购入不动产项目相关的风险

在本基金存续期内，本基金可能进行扩募发售以新购入不动产项目，将存在扩募发售及新购入不动产项目相关的风险，具体如下：

1）摊薄即期回报的风险：若本基金在存续期内进行扩募发售并新购入不动产项目，本基金总资产及净资产均将有所增长，新购入的不动产项目与已持有的不动产项目运营收入在本基金合并计算。在前述情况下，如新购入不动产项目未来运营收入未达预期，或未产生与基金总资产和净资产相应幅度的增长，基金收益指标可能出现一定幅度的下降，基金份额持有人即期回报存在被摊薄的风险。

2）基金扩募导致基金份额持有人结构变化风险：基金份额持有人通过基金份额持

有人大会机制直接参与本基金治理。若本基金在存续期内进行扩募发售，因新的合格投资者或现有合格投资者认购新发售基金份额，特定基金份额持有人持有的相同基金份额占基金总份额的比例将会下降，进而导致该相同基金份额对应表决权在基金份额持有人大会的表决效力发生变化的风险。

（7）处置风险

本基金初始购入的不动产项目为珊溪水利枢纽工程项目。虽本基金设立环节标的不动产项目转让限制性规定限于国资转让及 REITs 政策层面，但考虑到标的不动产项目运营涉及供水、防洪、水力发电等与民生直接相关的问题，无法排除对在基金存续期内相关主管部门就项目公司股权转让颁布相关限制性规定的合理怀疑。此外，标的不动产项目的建设用地使用权系通过划拨方式取得，根据《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第四十五条及《国务院办公厅关于完善建设用地使用权转让、出租抵押二级市场的指导意见》第二条第（六）款的规定，划拨土地使用权及地上建筑物等转让应经市、县人民政府土地管理部门和房产管理部门批准；土地用途符合《划拨用地目录》的，可不补缴土地出让价款，按转移登记办理，如届时土地用途不再符合《划拨用地目录》或按法律法规及主管部门要求需办理土地出让手续的，则可能涉及补缴土地出让价款。故本基金存续期间以及清算时如需对外处置标的不动产项目，可能将受限于届时国家及项目所在地针对项目公司股权对外出售及转让限制的相关规定、划拨用地转让的批准程序及可能的土地价款补缴要求，并受限于相关处置变现程序和届时市场环境的影响，处置过程的时间和变现金额具有一定的不确定性，从而影响基金份额持有人预期收益的实现。本基金最终实现的变现资产可能将无法弥补对项目公司股权和债权的投资本金，进而可能导致投资者亏损。

（8）不动产项目经营期届满，原始权益人无偿受让项目公司股权相关的风险

根据本基金交易安排，在本项目授权经营期届满日（即 2056 年 8 月 31 日）当日及以后，基金管理人将优先采取处置项目公司股权的形式执行相关处置方案，由原始权益人按《项目公司股权转让协议》项下评估基准日其所持项目公司股权比例（各原始权益人所持股权比例合计为 100%）无偿受让项目公司股权。若原始权益人放弃无偿受让，基金管理人将按照市场化原则对项目公司股权进行处置，处置收益由基金份额持有人享有。

若原始权益人按《项目公司股权转让协议》约定选择无偿受让项目公司 100%股权，原始权益人应配合办理相关移交手续。

截至经营期届满之日，若维修、重置后的机器设备预计仍具备使用价值，若原始权益人无偿受让项目公司股权，则基金份额持有人无法享受设备残值处置的对价收益。

（9）关联交易风险

项目公司的主营业务之一是原水供应，由于该行业的特殊性，在温州市，主要通过温州市自来水有限公司及各县市水务企业实现原水的终端销售。自温州市公用事业一体化改革后，温州全市 12 个县（市、区）水务企业已统一并入温州市公用事业发展集团有限公司，与温州市自来水有限公司一样，均为温州市公用事业发展集团有限公司下属子公司。因此，报告期内关联收入均为供水业务产生，为保障民生及社会稳定，具有必要性。本基金存续期间，上述关联交易预计将持续存在。

本不动产项目原水销售执行政府定价，并属于区域性垄断资源，同时基金管理人就关联交易事项制定了较为完善的决策机制，预计上述关联交易对本不动产项目日常经营影响较小。但在基金存续期内，可能出现极端情况导致关联交易定价不公允、关联交易审批程序存在瑕疵的情况，从而影响基金份额持有人的利益。此外，本基金或者其控制的特殊目的载体与关联方之间发生的转移资源或者义务的事项构成本基金的关联交易。除基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券等事项外，关联交易还包括但不限于购买资产支持证券、借入款项、聘请运营管理机构、采购关联方物业及技术服务、出售项目公司股权、不动产项目购入与出售及不动产项目运营及管理阶段存在的购买、销售等行为，存在关联交易风险。

（10）同业竞争和利益冲突风险

本基金运作过程中将面临与基金管理人、主要原始权益人、运营管理机构、原始权益人控股股东之间的潜在利益冲突。本基金原始权益人控股股东/主要原始权益人和/或其实际控制的关联方在中国境内所投资或管理的竞品项目[23]；运营管理机构可能持续为竞品项目提供运营管理服务，因此可能与本基金所投资的不动产资产存在业务竞

[23] 本基金的主要原始权益人为温州市水务集团有限公司，运营管理机构为浙江珊溪水利水电运营有限责任公司。除不动产项目外，主要原始权益人和运营管理机构及/或主要原始权益人和运营管理机构同一控制下的关联方投资、持有或管理了与不动产项目存在潜在竞争关系的其他水利设施项目，为竞品项目。

争关系，存在利益冲突风险。

特别地，本基金所持不动产项目的重要现金流提供方为主要原始权益人，构成关联交易，可能引发由于关联交易产生的与基金份额持有人利益冲突的相关风险。

（三）其他与不动产基金相关的特别风险

（1）集中投资风险

公开募集证券投资基金往往采用分散化投资的方式减少非系统性风险对基金投资的影响。而本基金存续期内主要投资于水利设施类型的不动产资产支持证券，并持有其全部份额，通过资产支持证券等特殊目的载体取得不动产项目公司全部股权。因此，相比其他分散化投资的公开募集证券投资基金，本基金将具有较高的集中投资风险。

（2）流动性风险

本基金的存续期为自基金合同生效之日起 30 年，本基金为封闭式运作，不设置申购赎回。本基金上市交易前，不可在二级市场进行交易。在上市交易后，只能在二级市场交易，投资者结构以机构投资者为主，存在流动性不足等风险。

（3）募集失败风险

本基金可能存在因基金份额总额未达到准予注册规模的 80%、募集资金规模不足 2 亿元或基金认购人数少于 1,000 人等原因，导致募集失败、基金未能成立的风险。如募集失败，基金管理人将在募集文件约定期限内返还投资者已缴纳的款项，并加计银行同期存款利息。

（4）基金管理人的管理风险

在基金管理运作过程中，基金管理人的知识、经验、判断、决策、技能等，会影响其对信息的占有和对经济形势、不动产相关行业、证券价格走势的判断，如基金管理人判断有误、获取信息不全、或对投资、运营工具使用不当等会影响基金收益水平，从而产生风险。因此，本基金可能因为基金管理人的管理水平、管理手段和管理技术等因素影响基金收益水平。

（5）运营管理机构的尽职履约风险

本基金运作过程中，基金管理人将按照法律法规规定和基金合同约定主动履行不动产项目运营管理职责，同时，基金管理人拟委托符合条件的运营管理机构负责部分

不动产项目运营管理职责。在已建立相关机制防范运营管理机构履约风险的情况下，如运营管理机构仍有未尽职履约的情况，可能导致不动产项目运营情况不善、下降等风险。

（6）计划管理人、托管人尽职履约风险

不动产基金的正常运行依赖于计划管理人、基金及计划托管人等参与主体的尽责服务，存在计划管理人和/或托管人违约违规风险。当上述机构未能尽责履约，或其内部作业、人员管理及系统操作不当或失误，可能会给不动产基金造成损失，并可能进而影响基金份额持有人的利益。

（7）税收政策调整可能影响基金份额持有人收益的风险

不动产基金运作过程中可能涉及基金份额持有人、基金、资产支持专项计划、SPV、项目公司等多层面税负，如果国家税收政策发生调整或与现行税收执行标准不一致的，可能影响投资收益。本基金运作过程中，不动产项目所产生的现金流在向上分配的过程中，基金份额持有人、基金、资产支持专项计划、SPV、项目公司等主体所适用的税收征管法律法规可能会由于国家相关税收政策调整而发生变化，如相关税收征管法律法规、适用税率及执行标准发生变化，或者税务部门未来向基金份额持有人、基金、资产支持专项计划、SPV、项目公司征收任何额外的税负，基金管理人和计划管理人均不承担任何补偿责任，基金份额持有人的收益可能因相关税收政策调整而受到影响。本基金是创新产品，如果有关法规或政策发生变化，可能对基金运作产生影响。

（8）专项计划等特殊目的载体提前终止风险

因发生专项计划等特殊目的载体法律文件约定的提前终止事项，专项计划等特殊目的载体提前终止，则可能导致资产支持证券持有人（即本基金）无法获得预期收益、专项计划更换计划管理人甚至导致本基金基金合同提前终止。

（9）意外事件、安全生产事故及不可抗力风险

本不动产证券投资基金运行期间，存在直接或间接因基金管理人和计划管理人所不能控制的情况、环境导致基金管理人、计划管理人和/或相关方延迟或未能履行义务，或因前述情况、环境直接或间接导致不动产证券投资基金损失的风险。该等情况、环境包括但不限于政府限制、盗窃、战争、罢工、社会骚乱、恐怖活动、水质污染、民

生工程经济与社会效益的平衡、自然灾害等。此外，不动产项目可能由于地震、台风、干旱、洪水等自然灾害的影响，以及战争、罢工、社会骚乱、恐怖活动、盗窃、瘟疫、投毒等不可抗力，导致设施的维护情况、房屋建筑的安全性、用水安全、不动产项目的持续经营能力等造成不利影响，导致不动产项目的经营现金流下降或中断，资产估值下降，甚至房屋建筑被毁的极端情况。若发生上述情况，可能会对不动产项目，继而对不动产证券投资基金和基金份额持有人收益产生不利影响。

本基金通过运营管理机构为不动产项目提供运营管理相关服务，运营管理服务中可能会发生意外事件，本基金可能面临不动产项目的损害或破坏、人身伤害或死亡、环境污染等，从而使项目公司承担相应法律责任的风险。

（10）外部借款风险

根据相关规定，本基金可对外借款用于不动产项目的日常运营、维修改造、不动产项目收购等，基金总资产不得超过基金净资产的 140%，其中用于不动产项目收购的借款金额不得超过基金净资产的 20%。本基金运作期内，受业绩水平及外部融资环境的影响，本基金及不动产项目可能无法取得充足的借款资金，对不动产项目的正常维护改造及不动产项目收购计划产生不利影响。

截至本尽调报告出具日，项目公司与中国工商银行股份有限公司温州城西支行、交通银行股份有限公司温州滨江支行涉及三笔固定资产借款合同，合计借款金额 5.00 亿元，本基金发行后，该 5.00 亿元借款拟全额保留。若不动产项目的经营现金流入不达预期，或不动产项目无法按照计划完成对外出售处置，可能导致相关风险的发生，包括:

1）不动产项目经营或出售回收的现金流无法偿还借款本金及利息，或需要提前偿还借款本金;

2）本基金无法直接或间接进一步获得外部借款;

3）外部借款到期时无法续期或再融资，或者只能接受更加苛刻的融资条件;

4）本基金或项目公司可能无法履行融资协议项下的承诺或约定，债权人或抵押权人因此可能行使相关权利，采取诉讼、仲裁等方式从而强制执行不动产项目等措施。

上述事件的发生，对本基金及项目公司的财务状况、现金流、可供分配金额、二

级市场交易价格等均可能造成不利影响。

二、其他一般性风险因素

1、基金价格波动风险

本基金在二级市场的交易价格由投资者的买卖报价决定，受投资者偏好、市场流动性、舆论情况等影响，基金价格可能大幅波动，大幅高于或低于基金净值。短期持有本基金的投资者，可能因基金价格波动的变化造成盈利或亏损。

本基金主要投资于不动产项目，具有权益属性，受经济环境、运营管理等因素影响，不动产项目市场价值及现金流情况可能发生变化，可能引起不动产基金价格波动，甚至存在不动产项目遭遇极端事件（如地震、台风等）发生较大损失而影响基金价格的风险。

2、暂停上市或终止上市风险

在基金合同生效且本基金符合上市交易条件后，本基金将在上海证券交易所上市交易。上市期间可能因违反法律法规或交易所规则等原因导致本基金停牌，投资者在停牌期间不能买卖基金份额。如本基金因各种原因暂停或终止上市（包括但不限于本基金不符合基金上市条件被上海证券交易所终止上市，连续 2 年未按照法律法规进行收益分配，基金管理人按照有关规定申请基金终止上市），对投资者亦将产生风险，如无法在二级市场交易的风险、基金财产因终止上市而受到损失的风险。

3、相关参与机构的操作及技术风险

基金运作过程中，因基金管理人、计划管理人、托管人、证券登记结算机构、交易所等机构内部控制存在缺陷或者人为因素造成操作失误或违反操作规程等引致的风险，例如，越权违规交易、会计部门欺诈、交易错误、IT 系统故障等风险。

在本基金的各种交易行为或者后台运作中，可能因为技术系统的故障或者差错而影响交易的正常进行或者导致投资人的利益受到影响。这种技术风险可能来自基金管理人、登记机构、销售机构、证券交易所、证券登记结算机构等。

4、基金运作的合规性风险

基金管理或运作过程中，因违反国家法律、法规、监管部门的规定以及基金合同有关规定而给基金财产带来损失的风险。

5、证券市场风险

本基金或有部分资产投资于利率债、AAA 级信用债或货币市场工具，证券市场价格受到经济因素、政治因素、投资心理和交易制度等各种因素的影响，导致基金收益水平变化而产生风险，主要包括:

（1）政策风险

货币政策、财政政策、产业政策、区域发展政策等国家政策的变化对证券市场产生一定的影响，导致市场价格波动，影响基金收益而产生风险。

（2）经济周期风险

证券市场受宏观经济运行的影响，而经济运行具有周期性的特点，其周期性的经济运行周期表现将对证券市场的收益水平产生影响，从而对收益产生影响。

（3）利率风险

利率直接影响着债券的价格和收益率，影响着企业的融资成本和利润。本基金部分资产投资于利率债、AAA 级信用债或货币市场工具，其收益水平会受到利率变化的影响。如果市场利率上升，本基金持有的债券将面临价格下降、基金资产损失的风险。

（4）收益率曲线风险

收益率曲线风险是指与收益率曲线非平行移动有关的风险，不同信用水平的货币市场投资品种具有不同的收益率曲线结构，若收益率曲线没有如预期变化，可能导致基金投资决策出现偏差，从而影响基金的收益水平，单一的久期指标并不能充分反映这一风险的存在。

（5）购买力风险

基金的利润将主要通过现金形式来分配，而现金可能因为通货膨胀的影响而导致购买力下降，从而使基金的实际收益下降。

（6）再投资风险

再投资风险反映了利率下降对固定收益证券利息收入再投资收益的影响，这与利率上升所带来的价格风险（即利率风险）互为消长。具体为当利率下降时，基金从投资的固定收益证券所得的利息收入进行再投资时，将获得比以前较少的收益率，这将

对基金的净值增长率产生影响。

（7）信用风险

信用风险主要指债券重要参与方因经营情况恶化、拒绝履行还本付息义务等因素发生违约，或由于债券重要参与方或债券本身信用等级降低导致债券价格波动等风险。信用风险也包括证券交易对手因违约而产生的证券交割风险。

（8）其他风险

随着符合本基金投资理念的新投资工具的出现和发展，如果投资于这些工具，基金可能会面临一些特殊的风险。

附件五 不动产项目评估报告

本报告依据中国资产评估准则编制

中金基金管理有限公司
拟申报不动产投资信托基金（REITs）项目事宜涉及的珊溪水利枢纽工程项目相关资产组
资产评估报告（送审稿）

中铭评报字[2026]第3005号

（送审稿）

（共二册　　第一册）

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司

Zhong Ming（Beijing）Assets Appraisal International Co., Ltd

二〇二六年六月三十日

本册目录

声明 1

资产评估报告摘要 2

资产评估报告正文 6

一、委托人、产权持有人和委托人以外的其他评估报告使用人概况 6

二、评估目的 8

三、评估对象和范围 8

四、价值类型 16

五、评估基准日 16

六、评估依据 16

七、评估方法 19

八、评估程序实施过程和情况 20

九、评估假设 22

十、评估结论 24

十一、特别事项说明 25

十二、评估报告使用限制说明 29

十三、评估报告日 30

评估报告附件 31

声 明

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

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

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资产评估报告的使用人。

四、本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，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对评估对象可实现价格的保证。

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

六、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位（产权持有人）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。

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

八、资产评估师已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；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必要查验；对发现的问题已经在资产评估报告中进行了如实披露。但资产评估机构及资产评估师无法对评估对象的法律权属真实性做任何形式的保证。

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

十、评估师在评估过程中没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊交易方式可能追加付出的价格对评估结论的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对评估结论的影响。评估师对评估基准日后有关资产价值发生的变化不负责任。

十一、评估师对在已实施的评估过程中不能获悉的评估对象和相关当事人可能存在的瑕疵事项对评估结论的影响，亦不承担责任。

中金基金管理有限公司
拟申报不动产投资信托基金（REITs）项目事宜
涉及的珊溪水利枢纽工程项目相关资产组
资产评估报告（送审稿）摘要

中铭评报字[2026]第 3005 号

中金基金管理有限公司、中国国际金融股份有限公司：

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和会计准则、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，对中金基金管理有限公司拟申报不动产投资信托基金（REITs）项目事宜涉及的浙江珊溪水利水电开发有限责任公司持有的珊溪水利枢纽工程项目相关资产组于 2026 年 3 月 31 日的市场价值进行了评估，并形成了资产评估报告。现将资产评估报告主要内容摘要如下：

一、经济行为：根据浙江珊溪水利水电开发有限责任公司于 2025 年 10 月 31 日召开的 2025 年第二次临时股东会，股东表决通过“关于浙江珊溪水利水电开发有限责任公司基础设施 REITs 申报工作的议案”，中金基金以珊溪水利枢纽工程项目作为底层资产，开展温州公用水利基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目申报发行工作。

二、评估目的：确定浙江珊溪水利水电开发有限责任公司持有的珊溪水利枢纽工程项目相关资产组的市场价值，为中金基金管理有限公司拟申报不动产投资信托基金（REITs）项目事宜提供价值参考依据。

三、评估对象：中金基金管理有限公司拟申报不动产投资信托基金（REITs）项目事宜涉及的浙江珊溪水利水电开发有限责任公司持有的珊溪水利枢纽工程项目相关资产组。

四、评估范围：中金基金管理有限公司拟申报不动产投资信托基金（REITs）项目涉及的浙江珊溪水利水电开发有限责任公司持有的珊溪水利枢纽工程项目相关资产组，包括流动资产、非流动资产及流动负债(应付账款、应交税费、其他应付款，不包含一年内到期的非流动负债）、非流动负债（不包含长期借款）。珊溪水利枢纽

工程项目相关资产组账面价值为170,932.58万元，其中：资产账面价值总计180,376.33万元，相关负债账面价值合计9,443.75万元。

五、价值类型：市场价值。

六、评估基准日：2026年3月31日。

七、评估方法：收益法。

八、评估结论：经实施评估程序后，于评估基准日，在本报告揭示的假设条件下，中金基金管理有限公司拟申报不动产投资信托基金（REITs）项目事宜涉及的浙江珊溪水利水电开发有限责任公司持有的珊溪水利枢纽工程项目相关资产组于评估基准日的账面价值为170,932.58万元，评估值为283,611.91万元，评估增值112,679.33万元，增值率65.92%。具体情况见下表：

资产评估结果汇总表

产权持有人：浙江珊溪水利水电开发有限责任公司　　金额单位：人民币万元

项　　目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	21,019.76			
非流动资产	2	159,356.58			
其中：固定资产	3	158,098.44			
无形资产	4	23.92			
开发支出	5	164.29			
长期待摊费用	6	965.68			
递延所得税资产	7	85.62			
其他非流动资产	8	18.62			
资产总计	**9**	**180,376.33**			
流动负债	10	9,438.50			
非流动负债	**11**	5.25			
负债总计	**12**	**9,443.75**			
净资产(所有者权益)	**13**	**170,932.58**	**283,611.91**	**112,679.33**	**65.92**

即委估资产组评估价值为人民币贰拾捌亿叁仟陆佰壹拾壹万玖仟壹佰元整（¥2,836,119,100.00）。

九、特别事项：评估报告使用人应关注下述特别事项对评估结论的影响。

（一）特别事项详细内容见评估报告正文“十一、特别事项说明”。

1．本报告所称“不动产投资信托基金（REITs）项目”是指浙江珊溪水利水电开发有限责任公司拟将所持有的珊溪水利枢纽工程项目(以下简称“目标资产”)，发行封闭式基础设施证券投资基金(以下简称“目标”)，拟将目标资产划入拟成立的项目公司，并将项目公司的股权转让给封闭式基础设施证券投资基金及其下设的资产支持专项计划(以下简称“交易目的”)

2．本次评估涉及的建筑类固定资产投入预测主要包括水工建筑物维修加固、水毁修复等项目，相关项目投入周期及预计支出根据浙江珊溪水利水电开发有限责任公司提供的未来经营期内计划实施的水工建筑物长周期资本性支出项目明细表、新增资本性支出项目明细表进行测算，未考虑基准日后其他特殊原因新增的项目建设支出对评估结论的影响。

3．根据经致同会计师事务所(特殊普通合伙)审计的浙江珊溪水利水电开发有限责任公司所持有的珊溪水利枢纽工程项目，2026 年 3 月 31 日备考资产负债表，资产总计 180,376.33 万元、负债合计 59,683.10 万元、股东权益 120,693.23 万元。纳入本次评估范围资产组账面价值为 170,932.58 万元，其中：资产账面价值总计 180,376.33 万元，相关负债账面价值总计 9,443.75 万元。一年内到期的非流动负债 25,454.35 万元、长期借款 24,785.00 万元未纳入本次评估范围。

4．不动产投资信托基金（REITs）项目配套使用费依据运营管理方案予以确定，若后续运营方案发生调整，将对资产评估结论产生相应影响。

5．根据温州市水利电力勘测设计院2025 年 9 月出具的《珊溪水利枢纽工程供水量和发电量专题论证报告（报批稿）》，供水量：珊溪水利枢纽 95%保证率最大可供水量为 7.61 亿 ㎥，90%保证率最大可供水量为 8.63 亿 ㎥；基于现状供水格局、供水范围及范围水口自然增长的前提下预测水库 2026—2055 年需水量为3.8024 亿 ㎥—4.1419 亿㎥；需水量均低于水库最大可供水量；实际供水由未来需水确定为 3.8024 亿 ㎥—4.1419 亿 ㎥；发电量：采用近 10 年统计值进行预测，预测枢纽年均发电量为 4.1327 亿千瓦时。

6.根据温州市水利局出具的《温州市水利局关于珊溪水利枢纽工程项目经营权授权的函》（温水政发[2025]48 号）及《珊溪水利枢纽工程原水授权经营协议之补充协议》，为支持温州市公用事业发展集团有限公司申报发行珊溪水利基础设施领域

不动产投资信托基金(REITs)事宜，经市政府研究同意，授权温州市水利局代表温州市人民政府与浙江珊溪水利水电开发有限责任公司(以下简称“项目公司”)签订授权经营协议，授予项目公司按照法定取水许可条件实施原水蓄集、取用及销售等经营管理的完整权利，授权经营期限为30年，自2026年8月31日起至2056年8月31日止。

十、评估结论的使用有效期：从2026年3月31日起至2027年3月30日的期限内有效。

十一、资产评估报告日：2026年6月30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、使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

中金基金管理有限公司
拟申报不动产投资信托基金（REITs）项目事宜
涉及的珊溪水利枢纽工程项目相关资产组
资产评估报告（送审稿）正文

中铭评报字[2026]第3005号

中金基金管理有限公司、中国国际金融股份有限公司：

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和会计准则、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，对中金基金管理有限公司拟申报不动产投资信托基金（REITs）项目涉及的浙江珊溪水利水电开发有限责任公司持有的珊溪水利枢纽工程项目相关资产组于2026年3月31日的市场价值进行了评估，并形成了资产评估报告。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有人和委托人以外的其他评估报告使用人概况

本次资产评估项目的委托人为中金基金管理有限公司、中国国际金融股份有限公司，产权持有人为浙江珊溪水利水电开发有限责任公司，委托人以外的其他评估报告使用人为国家法律、法规规定的评估报告使用人。

（一）委托人概况

1、委托人 1（**REITs 项目管理人**）

企业名称：中金基金管理有限公司

统一社会信用代码：911100000918666422

类　　型：有限责任公司(法人独资)

注册地址：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸写字楼 2 座 26 层 05 室

办公地址：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸写字楼 2 座 26 层 05 室

法定代表人：李金泽

注 册 资 本：100,000 万(元)

营业期限：2014-02-10 至 无固定期限

经营范围：基金募集、基金销售、特定客户资产管理、资产管理和中国证监会许可的其他业务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

2、委托人 2（**REITs 项目专项计划管理人**）

企业名称：中国国际金融股份有限公司

统一社会信用代码：91110000625909986U

类　　型：股份有限公司（外商投资、上市）

注册地址：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层

办公地址：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层

法定代表人：陈亮

注 册 资 本：482,725.6868 万(元)

营业期限：1995-07-31

经营范围：许可项目：证券业务；外汇业务；公募证券投资基金销售；证券公司为期货公司提供中间介绍业务；证券投资基金托管。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

（二）产权持有人概况

1.注册登记情况

企业名称：浙江珊溪水利水电开发有限责任公司

统一社会信用代码：91330300704315676B

类　　型：股份有限公司(非上市、国有控股)

住　　所：浙江省温州市国贸大厦 7-10 楼

法定代表人：滕玉楠

注 册 资 本：150,561 万(元)

成立日期：1996-01-15

营业期限：1996-01-15 至 无固定期限

经营范围：经营管理珊溪水利枢纽工程；新能源项目的开发管理；旅游景点的开发、服务；物业管理；水利水电技术咨询、培训；纯净水制作、销售；水产养殖、销

售；建筑材料、水利水电设备的销售。（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）

2.近三年一期的资产、财务、经营状况

资产及负债情况表

单位：人民币元

项目	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 12 月 31 日	2026 年 3 月 31 日
总资产	1,846,941,189.10	1,853,681,741.99	1,813,197,497.78	1,803,763,340.14
总负债	619,717,984.77	599,647,412.76	590,957,057.23	596,831,003.38
净资产	1,227,223,204.33	1,254,034,329.23	1,222,240,440.55	1,206,932,336.76

经营情况表

单位：人民币元

项目	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年 1-3 月
营业收入	500,942,667.98	560,928,721.63	519,759,352.94	109,647,705.53
营业成本	351,405,871.41	361,816,573.36	345,846,313.54	85,179,257.92
净利润	75,821,802.42	94,705,193.86	78,920,875.18	6,954,105.24

上述资产负债情况和经营情况均已经审计，是以致同会计师事务所（特殊普通合伙）温州分所出具的（致同审字(2026)第 331A021505 号）审计报告相关数据作为本次资产评估的申报数据。

（三）委托人和产权持有人关系

委托人为以产权持有人持有的资产组组合作为底层资产，申报基础设施公募 REITs 项目的公募基金管理人。

（四）委托合同约定的其他评估报告使用人

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

二、评估目的

浙江珊溪水利水电开发有限责任公司拟将持有的珊溪水利枢纽工程项目相关资产组作为底层资产发行不动产投资信托基金（REITs）项目，为此，需要对上述资产组的市场价值进行评估，为中金基金管理有限公司拟申报不动产投资信托基金（REITs）项目事宜提供价值参考依据。

三、评估对象和范围

（一）评估对象和评估范围

评估对象为中金基金管理有限公司拟申报不动产投资信托基金（REITs）项目事宜涉及的浙江珊溪水利水电开发有限责任公司持有的珊溪水利枢纽工程项目相关资产组。

评估范围为中金基金管理有限公司拟申报不动产投资信托基金（REITs）项目涉及的浙江珊溪水利水电开发有限责任公司持有的珊溪水利枢纽工程项目相关资产组，包括流动资产、非流动资产及流动负债(应付账款、应交税费、其他应付款，不包含一年内到期的非流动负债)、非流动负债（不包含长期借款），根据评估基准日经过审计的财务报表，珊溪水利枢纽工程项目相关资产组的账面价值为170,932.58万元，其中：资产账面价值总计180,376.33万元，相关负债账面价值合计9,443.75万元。具体如下表：

序号	科目	审定账面价值（元）	资产组账面价值（元）
1	货币资金	5,115,957.76	5,115,957.76
2	应收账款	202,708,406.68	202,708,406.68
3	预付款项	735,258.40	735,258.40
4	其他应收款	380,312.46	380,312.46
5	存货	506,148.08	506,148.08
6	其他流动资产	751,496.39	751,496.39
7	固定资产	1,580,984,441.75	1,580,984,441.75
8	无形资产	239,206.37	239,206.37
9	开发支出	1,642,924.53	1,642,924.53
10	长期待摊费用	9,656,846.10	9,656,846.10
11	递延所得税资产	856,185.62	856,185.62
12	其他非流动资产	186,156.00	186,156.00
13	**资产总计**	**1,803,763,340.14**	**1,803,763,340.14**
14	应付账款	3,639,409.67	3,639,409.67
15	应交税费	62,733,242.96	62,733,242.96
16	其他应付款	28,012,361.32	28,012,361.32
17	一年内到期的非流动负债	254,543,489.26	-
18	长期借款	247,850,000.00	-
19	递延收益	52,500.17	52,500.17
20	**负债合计**	596,831,003.38	**94,437,514.12**
21	**资产组净值**	**1,206,932,336.76**	**1,709,325,826.02**

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）资产组主要内容介绍

珊溪水利枢纽工程包括珊溪水库及赵山渡引水工程两大部分。

珊溪水库坝址位于飞云江干流中游河段，文成县珊溪镇上游约1km 处的渔秀村附近，距文成县城28km，距温州市区117km。水库控制流域面积1529km^2，坝址多年平均径流量18.6亿立方米，本工程以灌溉、城市供水为主，兼有发电、防洪等综合效益的大（I）型水利工程，枢纽工程等别为一等工程。珊溪水库正常蓄水位142m，相应库容12.91立方米；校核洪水位155.6m，相应总库容18.24亿立方米；防洪高水位147.67m，相应库容15.03亿立方米。死水位117m，死库容5.95亿立方米，电站装机4×50MW，每年为温州电网提供调峰电量3.55亿KWh。珊溪水库工程由拦河大坝、溢洪道、泄洪洞、发电引水系统、发电厂房、升压站、牛坑溪排水系统和对外交通及生活管理区等组成。大坝为混凝土面板堆石坝，坝顶高程156.8m，最大坝高132.5m，坝顶长448m；溢洪道设5孔弧形工作闸门控制，闸孔尺寸（宽×高）为12×16m，堰顶高程132m，最大泄量（PMF）12858立方米每秒，最大流速34.69m/s；泄洪洞，进口底高程60m，圆形有压洞内径10m，闸门后无压洞为城门洞形，净宽7.4m，洞高12.25m，最大泄量（PMF）1630 立方米/秒，最大流速33.5m/s；发电引水系统的两洞进水口底板高程分别为100m，86m，事故闸门井前为6×7m方洞，井后为内径7m圆洞，以一洞两管分别向4台机组供水，高压钢管中心高程43.1m，内径4m，末端与厂房蝶伐相接；厂房型式为坝后式，发电厂房尺寸（长×宽×高）为89.8×19.9×41.2m。珊溪水库年可供水量13.4亿m3，改善灌溉面积99.97万亩，保护农田17.5万亩，人口25万人，飞云江中下游河道防洪标准提高到10年一遇，沿岸集镇提高到20年一遇。

赵山渡水库位于飞云江干流中游河段，是珊溪水利枢纽工程的重要组成部分。坝址位于温州瑞安市高楼镇西北的赵山渡，珊溪水库下游35km，距离温州市87km，距离瑞安市41km。坝址以上流域面积2302km²，珊溪至赵山渡区间河道长31km，集水面积为773km²，水库总库容3414万m³，是一座以供水、灌溉为主兼顾发电的综合利用的中型水库。通过调蓄上游珊溪水库下泄水量和拦引珊溪至赵山渡区间来水，经水库反调节，由输水渠系补给下游温州、瑞安、平阳等市县及城镇的居民生活供水和工农业供水，年供水总量7.3亿m³。电站装机20MW，多年平均发电量5140万kW·h。水库正常蓄水位及设计洪水位均为22.00m（85高程，下同），相应库容2785万m³；校核洪水标准1000年一遇，相应水位23.37m，相应总库容3414万m³；死水位21.00m，相应库容2358万m³。水库工程等别为II等，枢纽建筑物由泄洪闸、河床式电站厂房、左岸及右岸混

凝土重力坝、输水总干渠进水闸组成。

具体情况如下：

项　　目	珊溪水库	赵山渡引水工程
流域面积 （km^2）	1529	2302
正常蓄水位 （m）	142.04	22.0
正常蓄水位相应库容（亿 m^3）	12.91	0.2785
死水位（m）	117.04	21.0
死库容 （亿 m^3）	5.95	0.2358
调节库容 （亿 m^3）	6.96	0.0427
装机容量 （MW）	200.0	20.0
年发电量 （亿 kWh）	3.55	0.514
年利用小时 （h）	1775	2570
机组机型	4×HL（LZ 41IZ08）-LJ-279	2×GZ（B14）/WP-380
额定水头 （m）	76	10.2
设计洪水位 （m）	150.75 （P=0.2%）	21.5（P=1%）
设计洪水位相应下泄流量（m^3/s）	10801.6	11270
校核洪水位 （m）	155.24（PMF）	23.37 （P=0.1%）
校核洪水位相应下泄流量（m^3/s）	14488.4	15914
泄洪设施	5 孔 12m×16m 溢洪道、1 条 7m×7m×308 m 泄洪洞	9 孔 12 m×12m 泄洪闸、7 孔 12 m×14m 泄洪闸
坝顶高程 (m)	156.84	25.0
引水总干渠长 （km）		13.36
引水干渠设计输水流量 （m^3/s）		36.0
北干渠长 （km）		32.78
北干渠设计输水流量 （m^3/s）		23.0
南干渠长 （km）		17.7
南干渠设计输水流量 （m^3/s）		13.0

（三）资产组资产情况

纳入评估范围内的相关流动资产、非流动资产、流动负债(应付账款、应交税费、其他应付款等，不包含一年内到期的非流动负债)、非流动负债（不包含长期借款）主要包括如下：

1、流动资产

流动资产包括货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款、存货、其他流动资

产。

(1)货币资金

货币资金账面价值 511.6 万元，为银行存款。

(2)应收账款

应收账款账面价值 20,270.84 万元，核算主要内容为电力销售款、水费等。

(3)预付账款

预付账款账面价值 73.53 万元，核算主要内容为货款、工程款。

(4)其他应收款

其他应收款账面价值 38.03 万元，核算主要内容为押金等。

(5)存货

存货共计 1118 项，账面原值 381.86 万元，账面净值 50.61 万元，均为原材料，包括燃油料、机械配件等，存放于产权持有人仓库内。评估基准日上述存货保存情况良好。

(6)其他流动资产

其他流动资产账面价值 75.15 万元，主要为待认证进项税额。

2、非流动资产

非流动资产包括固定资产、无形资产、递延所得税资产、其他应收款、其他非流动资产。

（1）固定资产

①固定资产一房屋建筑物、构筑物

房屋建筑物、构筑物主要包括枢纽主体工程珊溪水库（含水电站）工程和下游配套工程赵山渡引水工程。珊溪水库（含水电站）工程由钢筋混凝土面板堆石坝、溢洪道、泄洪洞、引水隧洞、发电厂房、升压站、开关站和牛坑溪排水建筑物等建筑物组成；设计最大坝高 132.5 米，正常蓄水位为 142.0 米，总库容为 18.24 亿立方米。赵山渡引水工程（原名滩脚引水工程）由引水枢纽工程和输水渠系工程两部分组成。引水枢纽工程位于温州瑞安市龙湖镇西北的赵山渡，由右岸混凝土重力坝、16 孔泄洪闸（包括厂闸间空箱隔墩、发电厂房、左岸混凝土重力坝等组成；赵山渡水库（即赵山渡引水枢纽工程）正常蓄水位为 22.0 米，总库容为 3414 万立方米，正常库容 2785 万立方米。输水渠系建筑物由进水闸、总干渠、北干渠、南干渠、温州分渠和

瑞北分渠等六部分组成。

固定资产一房屋建筑物、构筑物账面原值合计为292,707.50万元、账面净值为151,509.99万元，建成于2000年-2020年。主要构筑物珊溪大坝、溢洪道、主引水隧洞、赵山渡坝、泄洪闸主体等设计使用年限均超过100年。根据现场勘查了解，房屋建筑物、构筑物维护保养情况良好，能满足生产需求。

②固定资产一设备类

设备类资产包括位于珊溪水库、赵山渡引水处的机器设备、车辆和办公设备等，主要的设备类资产为水轮发电机组、闸门、阀门、启闭机、渠系监控系统、水情测报系统。固定资产一设备类账面原值合计为51,654.10万元、账面净值为6,588.45万元。

固定资产账面原值合计344,361.60万元，账面净值合计158,098.44万元。

（2）无形资产

纳入评估范围的无形资产为土地使用权和其他无形资产

无形资产账面原值合计190.25万元，账面净值合计23.92万元。土地使用权包括淹没区土地与非淹没区土地，土地性质均为划拨，均未计入无形资产账面，土地使用权面积合计41,142,162.99㎡，具体土地使用权清单如下：

序号	土地权证编号	宗地名称	性质	用地用途	面积（㎡）
1	浙（2019）温州市不动产权第0110745号	瓯海陈岙管理房	划拨	水工建筑用地	10,722.48
2	浙（2019）平阳县不动产权第0026535号	平阳西岙管理房	划拨	公共设施用地	11,290.23
3	浙（2019）瑞安市不动产权第0055348号	焦坑渡槽	划拨	水工建筑用地	36,134.85
4	浙（2019）瑞安市不动产权第0055345号	上安管理房	划拨	水工建筑用地	3,377.03
5	浙（2019）瑞安市不动产权第0055382号	曹村管理房	划拨	水工建筑用地	103,495.49
6	浙（2019）瑞安市不动产权第0055347号	后起渡槽	划拨	水工建筑用地	26,129.52
7	浙（2019）瑞安市不动产权第0055380号	梅底管理房	划拨	水工建筑用地	70,342.56
8	浙（2019）瑞安市不动产权第0055403号	泛浦管理房	划拨	水工建筑用地	7,436.00
9	浙（2019）瑞安市不动产权第0055346号	马路坑管理房	划拨	水域及水利设施用地	26,594.63

序号	土地权证编号	宗地名称	性质	用地用途	面积（m²）
10	浙（2019）瑞安市不动产权第 0055497 号	赵山渡生活区	划拨	水工建筑用地	106,652.85
11	浙（2019）瑞安市不动产权第 0055512 号	赵山渡大坝	划拨	水工建筑用地	18,048.39
12	浙（2019）瑞安市不动产权第 0055513 号	赵山渡发电厂房	划拨	水工建筑用地	28,598.31
13	浙（2019）瑞安市不动产权第 0055558 号	高楼渡槽	划拨	水工建筑用地	60,408.94
14	浙（2019）瑞安市不动产权第 0055557 号	赵山渡左岸公路	划拨	水工建筑用地	8,352.24
15	浙（2019）瑞安市不动产权第 0055514 号	林宅管理房	划拨	水工建筑用地	13,686.97
16	浙（2019）瑞安市不动产权第 0055559 号	高楼渡槽	划拨	水工建筑用地	3,708.05
17	浙（2019）瑞安市不动产权第 0055556 号	大坝、左岸公路	划拨	水工建筑用地	28,687.64
18	浙（2019）瑞安市不动产权第 0055814 号	下岙管理房	划拨	水工建筑用地	105,456.84
19	浙（2023）瑞安市不动产权第 0022945 号	潘岱盖竹前岸山南砚下地块不动产	划拨	水工建筑用地	119,122.78
20	浙（2023）瑞安市不动产权第 0022962 号	潘岱盖竹分割后地块不动产	划拨	水工建筑用地	4,407.50
21	浙（2019）瑞安市不动产权第 0053975 号	砚下管理房	划拨	水工建筑用地	32,720.45
22	浙（2019）瑞安市不动产权第 0054256 号	山根管理房	划拨	水工建筑用地	13,893.08
23	浙（2019）瑞安市不动产权第 0054242 号	沙门渡槽	划拨	水工建筑用地	15,844.20
24	浙（2019）瑞安市不动产权第 0054251 号	沙门渡槽	划拨	水工建筑用地	17,213.91
25	浙（2019）瑞安市不动产权第 0054250 号	张骆桥渡槽	划拨	水工建筑用地	3,356.11
26	浙（2019）瑞安市不动产权第 0054245 号	井头管理房	划拨	水工建筑用地	13,831.32
27	浙（2019）瑞安市不动产权第 0054119 号	固前渡槽	划拨	水工建筑用地	22,950.70
28	浙（2019）瑞安市不动产权第 0056867 号	张染渡槽	划拨	水工建筑用地	11,503.51
29	浙（2019）瑞安市不动产权第 0054107 号	丁岙渡槽	划拨	水工建筑用地	40,710.98
30	浙（2019）瑞安市不动产权第 0054108 号	桐溪管理房	划拨	水工建筑用地	14,933.45

序号	土地权证编号	宗地名称	性质	用地用途	面积（m²）
31	浙（2019）文成县不动产权第 0006458 号	珊溪电厂办公区	划拨	水域及水利设施用地	37,590.20
32	浙（2019）文成县不动产权第 0006457 号	珊溪大坝右岸发电厂	划拨	水域及水利设施用地	455,482.43
33	浙（2019）文成县不动产权第 0006459 号	珊溪大坝左岸	划拨	水域及水利设施用地	241,584.54
34	浙（2019）文成县不动产权第 0006502 号	珊溪生活区	划拨	水域及水利设施用地	6,487.81
35	浙（2025）瑞安市不动产权第 0044062 号	瑞安市高楼镇赵山渡水库	划拨	水库水面	1,553,644.00
36	浙（2025）泰顺县不动产权第 0008535 号	泰顺县罗阳镇、司前畲族镇、百丈镇、筱村镇、南浦溪镇、包垟乡	划拨	水库水面	21,003,454.00
37	浙（2025）文成县不动产权第 0006862 号	文成县大镇、峃口镇、平和乡赵山渡水库	划拨	水库水面	1,234,059.00
38	浙（2025）文成县不动产权第 0006847 号	文成县黄坦镇、铜铃山镇、珊溪镇珊溪水库	划拨	水库水面	15,630,250.00
合计					**41,142,162.99**

（3）开发支出

开发支出账面价值为 164.29 万元，主要为珊溪水库矩阵管理项目信息化提升改造项目。

（4）长期待摊费用

长期待摊费用账面价值为 965.68 万元，主要为洪闸防腐工程、边坡治理工程等

（5）递延所得税资产

递延所得税资产账面价值 85.62 万元，主要为信用减值损失、资产减值准备。

（6）其他非流动资产

其他非流动资产账面价值 18.62 万元，主要为预付工程款、预付设备款。

3、流动负债

流动负债包括应付账款、应交税费、其他应付款，不包含一年内到期的非流动负债。

(1)应付账款账面价值 363.94 万元，主要为服务款、设备费、工程款等。

(2)应交税费账面价值 6,273.32 万元，主要为应交增值税、企业所得税等。

(3)其他应付款账面价值 2,801.24 万元，主要为水源地保护资金、保证金等。

4、非流动负债

非流动负债包括递延收益。

(1)递延收益账面价值 5.25 万元，主要为水文测报能力提升建设项目补助等。

四、价值类型

本次评估采用资产持续使用前提下的市场价值作为选定的价值类型。

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

（一）根据《资产评估委托合同》之约定，本报告的评估基准日为 2026 年 3 月 31 日。

（二）评估基准日是由委托人、产权持有人根据以下具体情况协商确定的。

1．评估基准日符合经济行为的需要。

2．评估基准日与评估日期较接近，增加现场勘察、市场价格的询价和资信调查的准确度、透明度。

3．评估基准日最大程度地达成了与评估目的的实现日的接近，有利于保证评估结果有效地服务于评估目的。

（三）本次评估工作中所采用的价格标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1.《浙江珊溪水利水电开发有限责任公司 2025 年第二次临时股东会会议议案》；

2．其他相关文件。

（二）法律依据

1.《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日，中华人民共和国主席 令第 46 号,中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会 议通过）；

2.《资产评估行业财政监督管理办法》（2019 年 1 月 2 日发布实施，中华人 民共和国财政部令第 97 号）；

3.《中华人民共和国公司法》（2023 年 12 月 29 日，中华人民共和国主席令 第 15 号，第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订）；

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，自 2021 年 1 月 1 日起实施）；

5.《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年 10 月 28 日，中华人民共和 国主席令第 5 号，第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；

6.《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第 378 号，国务院令第 709 号修订）；

7.《国有资产评估管理办法》（国务院令第 91 号，国务院令第 732 号修订）；

8.《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第 14 号）；

9.《关于印发<国有资产评估管理办法施行细则>的通知》（国资办发〔1992〕 36 号）；

10.《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（2006 年 12 月 12 日，国资委产权〔2006〕274 号，国务院国有资产监督管理委员会）；

11.《中华人民共和国土地管理法》（2021 年 7 月 2 日中华人民共和国国务 院令第 743 号第三次修订，自 2021 年 9 月 1 日起施行）；

12.《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日，十三届全国 人大常委会第十二次会议修订，自 2020 年 1 月 1 日起实施）；

13.《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2017 年 10 月 30 日，国 务院令第 691 号）；

14.《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）；

15.《关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32 号）；

16.《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公 告 2019 年第 39 号）；

17.《中华人民共和国增值税法实施条例》（2025 年 12 月 25 日中华人民共 和国国务院令第 826 号，自 2026 年 1 月 1 日起施行）；

18.《中华人民共和国证券法》（中华人民共和国主席令第 37 号）；

19.《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）；

20.《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》（2020 年 04 月 24 日，证监发〔2020〕40 号， 中国证券监督管理委员会）；

21.《国家发展改革委关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金

（REITs）试点工作的通知》（发改投资〔2021〕958 号）；

22.《国家发展改革委关于全面推动基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目常态化发行的通知》（发改投资〔2024〕1014 号）；

23．其他与本次评估相关的法律、法规等。

（三）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—资产评估档案》（中评协〔2018〕37 号）；

6.《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 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）；

15.《中国资产评估协会资产评估业务报备管理办法》（中评协〔2021〕30 号）；

16.《资产评估专家指引第 8 号—资产评估中的核查验证》（中评协〔2019〕 39 号）；

17.《资产评估专家指引第 12 号—收益法评估企业价值中折现率的测算》（中评协〔2020〕38 号）。

18．其他与本次评估相关的准则依据等。

（四）权属依据

1．《中华人民共和国不动产权证书》；

2．重要资产购置合同或记账凭证、发票等；

3．其他相关文件资料。

（五）取价依据

1．水价、电价文件；

2．国家宏观经济、行业区域市场及企业统计分析数据；

3．网上平台信息查阅资料；

4．评估人员现场勘察记录；

5．有关询价资料和参数资料；

6．其相关取价依据。

（六）其他参考依据

1．中金基金管理有限公司与本公司签订的《资产评估委托合同》；

2．中铭国际资产评估（北京）有限责任公司《资产评估质量控制制度及质量控制规范暨评估业务管理制度》；

3．中金基金管理有限公司填报的评估申报表；

4．相关人员访谈记录；

5．委托人、产权持有人承诺函；

6．评估人员现场清查核实记录、现场勘察所收集到的资料，以及评估过程中参数数据选取所收集到的相关资料；

7．委托人、产权持有人提供的其他有关资料。

七、评估方法

（一）评估方法概述

依据资产评估准则，资产评估方法是指评定估算资产价值的途径和手段。资产评估方法主要包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。

市场法也称比较法、市场比较法，是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。

收益法是指通过将评估对象的预期收益资本化或折现，来确定其价值的各种评估方法的总称。

成本法是指按照重建或者重置被评估对象的思路，将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估对象价值的评估方法的总称。

（二）评估方法的选择

本次评估选用的评估方法为：收益法。评估方法选择理由如下：

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。对于纳入本次评估范围的珊溪水利枢纽工程资产组，由于所在区域类似资产组交易较少，难以取得市场法评估所需的可比交易案例及相关资料，因此，本次评估不适合采用市场法进行评估。

成本法（资产基础法）是以资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。由于本次评估目的为公开募集基础设施证券投资基金，报告使用者关注的是资产未来带来的收益，不是资产的重置价值，故本次评估不适合采用成本法进行评估。

收益法是指预计评估对象未来的正常净收益，选择适当的资本化率将其折现到评估时点后进行累加，以此估算评估对象客观合理价格或价值的方法。对于纳入本次评估范围的珊溪水利枢纽工程项目相关资产组，是能够独立形成收益的资产组，历史年度经营现金流量情况较为稳定，管理层能够提供未来年度的可靠盈利预测数据，根据资产历史经营数据、内外部环境能够合理预计资产组组合未来的盈利水平，并且未来收益的风险可以合理量化，因此，可以采用收益法进行评估。

综上分析，本次评估采用收益法进行评估。

（三）评估方法介绍

收益法是指将委估资产的预期未来收益以一定折现率折成现值来确定其价值的评估方法。收益法以决定委估资产内在价值的根本依据——未来盈利能力为基础评价委估资产价值，反映了委估资产对于所有者具有价值的本质方面。本次采用的评估模型具体如下：

E=P1+P2　　（公式 1）

式 1 中：

E 一资产组评估价值

P1—资产组的经营性资产价值

P2 一其他溢余或非经营性资产(负债)价值

其中：

$$P1=\sum_{i=1}^{t}\frac{R_i}{(1+r)^i}$$ （公式 2）

式 2 中：

P1——珊溪水利枢纽工程项目相关资产组评估价值

R_i——第 i 期资产组净现金流量；

t——资产组收益期年限；

i——预测期期数（i =1 ， 2 ， 3 ， • • • ， t）；

r——资本化折现率；

式 2 主要参数说明：

R_i:

R_i=EBITDA- 资本性支出-营运资金追加额

=净利润+所得税+利息支出+折旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额

=营业收入-营业成本-税金及附加-期间费用(销售费用、管理费用、财务费用)+营业外收支+利息支出+折旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额

=营业收入-营业成本-税金及附加-销售费用-管理费用+营业外收支+折旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额

r：

r=WACCBT＝WACC/(1-T)＝(KE×E/(D+E)+KD×(1-T)×D/(D+E))/(1-T) （公式 3）

式 3 中：

WACCBT=税前加权平均资本成本

WACC=税后加权平均资本成本

KE：权益资本成本

KD：债务资本成本

T：所得税税率

D/E:目标资本结构

P2:其他溢余或非经营性资产(负债)价值

溢余资产是指与资产组收益无直接关系的，超过资产组经营所需的多余资产一般指超额货币资金和交易性金融资产等。

非经营性资产(负债)是指不对盈利预测经营现金流产生贡献的、不参与营业现金流循环的、难以预测未来经营现金流目可独立评估的资产(负债)。

八、评估程序实施过程和情况

本次评估程序主要分四个阶段进行，主要评估过程如下：

（一）接受委托

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，签订资产评估委托合同；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；指导委托方清查资产、填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

（二）现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、勘查方式对评估对象涉及的资产进行了必要的清查核实，对其资产管理状况等进行了必要的调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

（三）评定估算阶段

评估人员对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

根据各类资产的初步评估结果，编制相关评估说明，在核实确认相关评估说明具体资产项目评估结果准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，依

据各资产评估说明进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告。

（四）编制和提交资产评估报告阶段

根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与中金基金管理有限公司许可的相关当事人就评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估委托合同的要求向中金基金管理有限公司提交正式资产评估报告。

九、评估假设

本次评估是建立在以下前提和假设条件下的：

（一）本次评估是以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提。

（二）一般假设

1．本次评估是以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提。

2．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。

3．公开市场假设：假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，有自愿的卖主和买主，地位是平等的；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；待评估资产可以在公开市场上自由转让；不考虑特殊买家的额外出价或折价。

4．持续使用假设：在本评估报告中是指假定评估对象在收益期年限内按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况在原地继续使用下去，并在可预见的未来，不会发生重大改变。

5．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。

6．无不利影响假设：假定无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素本次评估对象造成重大不利影响。

7．无瑕疵假设：假定待估资产无权属瑕疵事项，或存在的权属瑕疵事项已全部揭示。

8．本次评估假设纳入评估范围的资产不存在抵押担保事项、涉诉事项、或存在抵押担保事项、涉诉事项已全部揭示。

9．本次评估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。

10．本次评估假设委托人、产权持有人提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整。

11．本次评估假设委估资产所有权无争议，评估结果不受优先受偿权的限制。对委托人刻意伪造、隐瞒、掩饰等行为，致使评估人员不能获得准确情况，导致评估结果失实的，本公司不承担相应责任。

（三）收益法假设

1．假设委估珊溪水利枢纽工程项目从评估基准日至预测期末在原址持续使用且

维持正常经营，相关经营资质可以正常续期。

2．假设被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，并未考虑各项资产各自的最佳利用。

3．本次评估假设评估对象收益相关的收入、成本、费用在预测发生的年度内均匀产生。

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

经实施评估程序后，于评估基准日，在本报告揭示的假设条件下，中金基金管理有限公司拟申报不动产投资信托基金（REITs）项目事宜涉及的浙江珊溪水利水电开发有限责任公司持有的珊溪水利枢纽工程项目相关资产组于评估基准日的账面价值为170,932.58万元，评估值为283,611.91万元，评估增值112,679.33万元，增值率65.92%。具体情况见下表：

资产评估结果汇总表

产权持有人：浙江珊溪水利水电开发有限责任公司　　金额单位：人民币万元

项　　目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	21,019.76			
非流动资产	2	159,356.58			
其中：固定资产	3	158,098.44			
无形资产	4	23.92			
开发支出	5	164.29			
长期待摊费用	6	965.68			
递延所得税资产	7	85.62			
其他非流动资产	8	18.62			
资产总计	**9**	**180,376.33**			
流动负债	10	9,438.50			
非流动负债	**11**	5.25			
负债总计	**12**	**9,443.75**			
净资产(所有者权益)	**13**	**170,932.58**	**283,611.91**	**112,679.33**	**65.92**

即委估资产组评估价值为人民币贰拾捌亿叁仟陆佰壹拾壹万玖仟壹佰元整（¥2,836,119,100.00）。

评估结论详细内容见“珊溪水利枢纽工程项目相关资产组评估明细表”。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用人对此应特别关注：

（一）权属等资料不完整或者存在瑕疵的情形

本公司对产权持有人提供的评估对象和相关资产的法律权属资料及其来源进行了必要的查验，未发现评估对象和相关资产的权属资料存在瑕疵情况。提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是产权持有人的责任，我们的责任是产权持有人对提供的资料作必要的查验，资产评估报告不能作为对评估对象和相关资产的法律权属的确认和保证。若产权持有人不拥有前述资产的所有权，或对前述资产的所有权存在部分限制，则前述资产的评估结论会受到影响。

（二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

根据浙江珊溪水利水电开发有限责任公司的承诺，确定纳入评估范围的资产、负债不涉及法律、经济等未决事项。

（三）委托人（被评估单位）提供了以下审计报告

致同会计师事务所（特殊普通合伙）于 2026 年 5 月 6 日出具的致同审字（2026）第 331A021505 号备考审计报告。

上述审计报告为本资产评估报告的重要评估依据之一，如上述报告失真将会影响评估结论。

（四）重大期后事项

根据浙江珊溪水利水电开发有限责任公司的承诺，自评估基准日至评估报告出具日，不存在其他影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

（五）评估程序受限情形、评估机构采取的弥补措施及对评估结论的影响情况

本次评估没有因资产性能的限制、存放地点的限制、诉讼保全的限制、技术性能的局限、商业或国家机密的局限等，导致实物资产的现场勘查、非实物资产、负债的清查评估程序受到限制。

（六）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

根据浙江珊溪水利水电开发有限责任公司的承诺，确定纳入评估范围的资产、负

债不涉及担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项。

（七）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

根据浙江珊溪水利水电开发有限责任公司的承诺，确定评估对应的经济行为不会对评估结论产生重大影响。

（八）审计披露事项对评估值的影响：

无。

（九）本资产评估报告是在委托人及被评估单位及相关当事方提供与评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托人及相关当事方的责任；评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出评估专业人员的执业范围。

（十）本次评估对被评估单位可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项，在 进行资产评估时被评估单位未作特别说明而资产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。

（十一）本次评估中，我们参考和采用了浙江珊溪水利水电开发有限责任公司历史及评估基准日的财务报表，以及我们在同花顺 IFIND 中寻找的有关对比公司的财务报告和交易数据。我们的估算工作在很大程度上依赖上述财务报表数据和交易数据，我们假定上述财务报表数据和有关交易数据均真实可靠。我们估算依赖该等财务报表中数据的事实并不代表我们表达任何我们对该财务资料的正确性和完整性的任何保证，也不表达我们保证该等资料没有其他要求与我们使用该数据有冲突。

（十二）本次评估中所涉及的未来盈利预测是建立在被评估单位管理层制定的盈利预测基础上的。我们对上述盈利预测进行了必要的审核，并根据评估过程中了解的信息进行了适当的调整。

（十三）本次收益法评估中所采用的评估假设是在目前条件下对委估对象未来经营的一个合理预测，如果未来出现可能影响假设前提实现的各种不可预测和不可避免的因素，则会影响盈利预测的实现程度。我们愿意在此提醒委托人和其他有关

方面，我们并不保证上述假设可以实现，也不承担实现或帮助实现上述假设的义务。

（十四）其他需要披露的重要事项

1．评估师和评估机构的责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断；

2．对企业存在的可能影响资产评估价值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估专业人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估专业人员不承担相关责任。

3．本次收益法评估中所采用的评估假设是在目前条件下对评估对象未来经营的一个合理预测，如果未来出现可能影响假设前提实现的各种不可预测和不可避免的因素，则会影响盈利预测的实现程度。我们愿意在此提醒委托方和其他有关方面，我们并不保证上述假设可以实现，也不承担实现或帮助实现上述假设的义务。

4．本报告所称“不动产投资信托基金（REITs）项目”是指浙江珊溪水利水电开发有限责任公司拟将所持有的珊溪水利枢纽工程项目(以下简称“目标资产”)，发行封闭式基础设施证券投资基金(以下简称“目标”)，拟将目标资产划入拟成立的项目公司，并将项目公司的股权转让给封闭式基础设施证券投资基金及其下设的资产支持专项计划(以下简称“交易目的”)

5、本次评估涉及的建筑类固定资产投入预测主要包括水工建筑物维修加固、水毁修复等项目，相关项目投入周期及预计支出根据浙江珊溪水利水电开发有限责任公司提供的未来经营期内计划实施的水工建筑物长周期资本性支出项目明细表、新增资本性支出项目明细表进行测算，未考虑基准日后其他特殊原因新增的项目建设支出对评估结论的影响。

6、不动产投资信托基金（REITs）项目配套使用费依据运营管理方案予以确定，若后续运营方案发生调整，将对资产评估结论产生相应影响。

7、根据经致同会计师事务所(特殊普通合伙)审计的浙江珊溪水利水电开发有限责任公司所持有的珊溪水利枢纽工程项目，2026年3月31日备考资产负债表，资产总计180,376.33万元、负债合计59,683.10万元、股东权益 120,693.23 万元。纳入本次评估范围资产组账面价值为170,932.58万元，其中：资产账面价值总计180,376.33

万元，相关负债账面价值总计9,443.75万元。一年内到期的非流动负债25,454.35万元、长期借款24,785.00万元未纳入本次评估范围。

8.根据温州市水利电力勘测设计院于2025年9月出具的《珊溪水利枢纽工程供水量和发电量专题论证报告（报批稿）》，供水量：珊溪水利枢纽95%保证率最大可供水量为 7.61 亿 ㎥，90%保证率最大可供水量为 8.63 亿 ㎥；基于现状供水格局、供水范围及范围水口自然增长的前提下预测水库2026—2055 年需水量为3.8024 亿 ㎥—4.1419 亿㎥；需水量均低于水库最大可供水量，实际供水由未来需水确定为 3.8024 亿 ㎥—4.1419 亿 ㎥；发电量：采用近 10 年统计值进行预测，预测枢纽年均发电量为4.1327 亿千瓦时。

9.根据温州市水利局出具的《温州市水利局关于珊溪水利枢纽工程项目经营权授权的函》（温水政发[2025]48号）及《珊溪水利枢纽工程原水授权经营协议之补充协议》，为支持温州市公用事业发展集团有限公司申报发行珊溪水利基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)事宜，经市政府研究同意，授权温州市水利局代表温州市人民政府与浙江珊溪水利水电开发有限责任公司(以下简称“项目公司”)签订授权经营协议，授予项目公司按照法定取水许可条件实施原水蓄集、取用及销售等经营管理的完整权利，授权经营期限为30年，自2026年8月31日起至2056年8月31日止。

10.本次评估范围内珊溪水利枢纽工程资产组，区域内同类型交易案例稀缺，可获取的可比交易样本及配套参数资料有限，不具备采用市场法评估的条件。

为交叉验证评估结论合理性，本次采用市场法评估思路，筛选水力发电、城镇供水等资产属性相近的上市公司作为参照，量化对比珊溪水利枢纽资产组与各参照公司在经营规模、财务指标、经营风险等方面的差异并对估值乘数逐项修正。经测算，所得测算结果与本项目最终评估结论差异率为 3.85%，偏差处于合理区间。

11.敏感性分析：根据对供水量和发电量、原水费和电价、主营业务成本、折现率的敏感性分析可知，在变量幅度相同的情况下，供水量和发电量、原水费和电价对评估值的敏感性程度最大；其次是主营业务成本；最后是折现率。具体如下表：

项目	变量幅度	评估值（万元）	评估值变化幅度
供水量、发电量	10%	363,154.21	28.05%
	5%	323,383.04	14.02%
原水费、电价	10%	363,301.41	28.10%

项目	变量幅度	评估值（万元）	评估值变化幅度
	5%	323,456.68	14.05%
主营业务成本	10%	247,862.79	-12.60%
	5%	265,737.35	-6.30%
折现率	10%	263,554.27	-7.07%
	5%	273,303.56	-3.63%
基准	0%	283,611.91	0.00%
供水量、发电量	-10%	204,069.65	-28.05%
	-5%	243,840.79	-14.02%
原水费、电价	-10%	203,922.40	-28.10%
	-5%	243,767.15	-14.05%
主营业务成本	-10%	319,361.02	12.60%
	-5%	301,486.46	6.30%
折现率	-10%	306,064.08	7.92%
	-5%	294,518.20	3.85%

评估报告使用者应关注上述特别事项对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能由资产评估委托合同中载明的评估报告使用人使用，且只能用于资产评估委托合同中载明的评估目的和用途。

（二）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师不承担责任。

（三）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。

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

（五）本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，未经评估机构审阅相关内容，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。

（六）本资产评估报告经资产评估师签名、评估机构盖章方可正式使用。

（七）本评估结论是在以2026年3月31日为评估基准日时，对评估对象的客观公允反映。发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。

（八）根据《资产评估执业准则—资产评估报告》之规定“当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告”，本评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即从2026年3月31日起至2027年3月30日的期限内有效。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十三、评估报告日

本资产评估报告日为 2026 年 6 月 30 日，为评估结论形成的日期。

资产评估机构：中铭国际资产评估（北京）有限责任公司

资产评估师：

正式执业会员
资产评估师
33170094

资产评估师：

正式执业会员
资产评估师
李晨星
33190117

评估报告附件

附件一：珊溪水利枢纽工程项目相关资产组评估明细表；

附件二：委托人、产权持有人营业执照复印件；

附件三：承诺函；

附件四：资产评估师承诺函；

附件五：评估机构法人营业执照副本；

附件六：评估机构备案公告；

附件七：从事证券服务业务资产评估机构备案基本信息；

附件八：资产评估机构原《证券期货相关业务原评估资格证书》；

附件九：签字资产评估师资格证书。

珊溪水利枢纽工程项目相关资产组评估明细表

被评估单位：浙江珊溪水利水电开发有限责任公司　　金额单位：人民币万元

项　目			账面净值	评估价值	增减值	增值率%
			A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产		1	21,019.76			
非流动资产		2	159,356.58			
	固定资产	3	158,098.44			
	无形资产	4	23.92			
	开发支出	5	164.29			
	长期待摊费用	6	965.68			
	递延所得税资产	7	85.62			
	其他非流动资产	8	18.62			
资产总计		**9**	**180,376.33**			
流动负债		10	9,438.50			
非流动负债		**11**	5.25			
负债总计		**12**	**9,443.75**			
净资产(所有者权益)		**13**	**170,932.58**	**283,611.91**	**112,679.33**	**65.92**

评估机构：中铭国际资产评估（北京）有限责任公司

统一社会信用代码

91110000918666422

营业执照

扫描市场主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。

名　　称　中金基金管理有限公司

类　　型　有限责任公司(法人独资)

法定代表人　李金泽

经营范围　基金募集、基金销售、特定客户资产管理、资产管理和中国证监会许可的其他业务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

注册资本　100000 万元

成立日期　2014 年 02 月 10 日

住　　所　北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸写字楼 2 座 26 层 05 室

登记机关

2026 年 05 月 12 日

仅用于REITS申报使用

统一社会信用代码

91330300704315676B（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　浙江珊溪水利水电开发有限责任公司

类　　型　其他有限责任公司

法定代表人　滕玉楠

经营范围　经营管理珊溪水利枢纽工程；新能源项目的开发管理；旅游景点的开发、服务；物业管理；水利水电技术咨询、培训；纯净水制作、销售；水产养殖、销售；建筑材料、水利水电设备的销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

注册资本　壹拾伍亿零伍佰陆拾壹万元整

成立日期　1996年01月15日

住　　所　浙江省温州市国贸大厦7-10楼

浙江珊溪水利水电开发有限责任公司 3303021040191

登记机关　温州市市场监督管理局

2026　年06　月12　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日通过国家信用公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

承诺函

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司：

因拟发行珊溪水利公募 REITs 项目事宜，中金基金管理有限公司委托贵公司对该经济行为涉及的浙江珊溪水利水电开发股份有限公司相关资产组于评估基准日的市场价值进行评估。浙江珊溪水利水电开发股份有限公司作为基础设施 REITs 的项目公司，为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行评估，承诺如下，并承担相应的法律责任：

一、资产评估所对应的经济行为符合国家规定；

二、我们所提供的财务会计及其它资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；

三、我们所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；

四、纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复，不遗漏；

五、纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效，不存在其他产权瑕疵；

六、纳入资产评估范围的资产不涉及未决事项、或有事项、担保事项或法律纠纷；

七、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；

八、我们所提供的资产评估情况公示资料真实、完整。

法定代表人签章

（单位公章）

年　月　日

资产评估师承诺函

中金基金管理有限公司：

受贵公司委托，中金基金管理有限公司拟申报不动产投资信托基金（REITs）项目涉及的珊溪水利枢纽工程项目相关资产组的市场价值，于 2026 年 3 月 31 日的市场价值进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

一、具备相应的职业资格。

二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。

三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。

四、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。

五、充分考虑了影响评估价值的因素。

六、评估结论合理。

七、评估工作未受到干预并独立进行。

八、评估工作已按照规定的程序和要求进行。

资产评估师：

资产评估师：

二〇二六年六月三十日

此件与原件相符，再次复印无效
仅供 使用

统一社会信用代码

91110102678206666X7

营业执照

（副 本）(4-1)

扫描市场主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。

名　　称　中铭国际资产评估（北京）有限责任公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　刘建平

经营范围　从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

注册资本　500万元

成立日期　2008年08月06日

住　　所　北京市丰台区丽泽路16号院3号楼12层1211

登记机关　北京市丰台区市场监督管理局

2025 年 11 月 27 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日通过国家企业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

北京市财政局

京财资评备〔2026〕0009号

变更备案公告

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司变更事项备案及有关材料收悉。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》的有关规定，予以备案。变更备案的相关信息如下：

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司股东由黄世新、刘建平、胡梅根、张晓君、李军、王荣、席想玲、姚澄清、周霁、饶燕、康俊彭、徐烈贞、代大泉、魏冬冬、李彦涛、黄思聪、胡宝兆、王顺航，变更为黄世新、刘建平、胡梅根、张晓君、李军、王荣、席想玲、姚澄清、周霁、饶燕、康俊彭、陈章弟、王东、魏冬冬、李彦涛、黄思聪、张凡、王顺航。

其他相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。

北京市财政局

2026年1月16日

索 引 号 bm56000001/2022-00004039　　分　　类 审计与评估机构监管对象
发布机构　　发文日期 2022年01月12日
名　　称 从事证券服务业务资产评估机构名录（截至2022.3.31）
文　　号　　主 题 词

从事证券服务业务资产评估机构名录（截至2022.3.31）

从事证券服务业务资产评估机构名录（截至2022.3.31）

序号	资产评估机构名称	通讯地址	联系电话
219	中立资产评估（北京）有限公司	北京市西城区金融大街 33 号通泰大厦 C 座 602	010-63691821
220	中联（福建）资产评估土地房地产估价有限责任公司	福州市五四路 19 号国泰大厦十五楼 A1	0591-38119882
221	中联国际评估咨询有限公司	广州市越秀区中山六路 232 号东座 2001 房	020-81711525
222	中联天道土地房地产资产评估有限公司	上海市延安西路 1088 号长峰中心 3001 室	021-62401263
223	中联资产评估集团（青岛）有限公司	山东省青岛市市南区香港中路 16 号 14 层右侧	0532-58615878
224	中联资产评估集团（陕西）有限公司	西安市高新区科技 路 67 号启迪中心 T3 号楼 2502 室	029-88378303
225	中联资产评估集团（浙江）有限公司	浙江省杭州市江干区钱潮路 618 号锦鑫大厦 13 楼	0571-88372126
226	中联资产评估集团广西有限公司	南宁市青秀区金湖路 59 号地王国际商会中心 2201－2206 号	0771-5535507
227	中联资产评估集团山东有限公司	济南市高新区舜华路 2000 号舜泰广场 10 号楼 1302 室	0531-88253986
228	中联资产评估集团有限公司	北京市东城区朝阳门内大街 28 号凯晨世贸中心东座 F4	010-88000062
229	中联资产评估新疆有限公司	新疆乌鲁木齐市天山区解放北路天成广场 18 楼	0991-2306900
230	中铭国际资产评估（北京）有限责任公司	北京市丰台区南四环西路 188 号 20 号院 1 号楼-4 至 45 层 101 内 15 层 2180C 室	010-51398652
231	中勤资产评估有限公司	北京市西城区金融大街 33 号通泰大厦 C602	010-53699155
232	中全资产评估（北京）有限公司	北京市海淀区学院路 73 号 B 座六层 604 号	010-68980040
233	中瑞国际房地产土地资产评估有限公司	北京市海淀区西直门北大街 32 号	010-66553366-8233
234	中瑞世联资产评估集团有限公司	北京市海淀区西直门北大街 32 号枫蓝国际中心写字楼 A 座 1608 室	010-66553366-8305
235	中盛华资产评估有限公司	新疆乌鲁木齐市天山区新华北路 8 号红山新世纪大厦 13 楼	0991-7503953
236	中遂评估咨询有限公司	中国（江苏）自由贸易试验区苏南片区苏州工业园区苏州大道东 9 号中海财富中心 2 幢 1601-07、1601-08A	0512-65215818

此件与原件相符，再次复印无效
仅供_____使用

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，批准中铭国际资产评估（北京）有限责任公司从事证券、期货相关评估业务。

批准文号：财企[2009]2号　　证书编号：0100017007　　发证时间：二〇〇九年一月

中国资产评估协会

正式执业会员证书



会员编号：33170094

会员姓名：吴家伟

证件号码：330421**********3

所在机构：中铭国际资产评估（北京）有限责任公司杭州分公司

年检情况：2026 年通过

职业资格：资产评估师

扫码查看详细信息

本人印鉴：

正式执业会员
资产评估师
吴家伟
33170094

签名：

（有效期至 2027-04-30 日止）

打印时间：2026 年 04 月 29 日

中国资产评估协会

正式执业会员证书



会员编号：33190117

会员姓名：李晨星

证件号码：330726**********0

所在机构：中铭国际资产评估(北京)有限责任公司杭州分公司

年检情况：2026 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：李晨星

（有效期至 2027-04-30 日止）

打印时间：2026 年 05 月 18 日

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

中金基金管理有限公司

拟申报不动产投资信托基金（REITs）项目事宜涉及的

珊溪水利枢纽工程项目相关资产组

资产评估说明

中铭评报字[2026]第3005号

（送审稿）

（共二册　　第二册）

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司

Zhong Ming （Bei jing）Assets Appraisal International Co.,Ltd

二〇二六年六月三十日

第一部分　关于评估说明使用范围的声明

本评估说明仅供企业及企业主管部门用于评估报告指定的用途，非因法律、行政法规规定，未经中铭国际资产评估（北京）有限责任公司同意，材料的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得将本评估报告的全部或部分内容发表于任何公开媒体上，对有关方面使用不当致使委托人和产权持有人造成损失，中铭国际资产评估（北京）有限责任公司不承担任何法律责任。

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司再次郑重提示：资产评估报告含有产权持有人的商业秘密，请阅览者慎重使用。

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司

二〇二六年六月三十日

第二部分：资产清查核实情况说明

一、评估对象与评估范围说明

评估对象：中金基金管理有限公司拟申报不动产投资信托基金（REITs）项目事宜涉及的浙江珊溪水利水电开发有限责任公司持有的珊溪水利枢纽工程项目相关资产组。

评估范围：中金基金管理有限公司拟申报不动产投资信托基金（REITs）项目涉及的浙江珊溪水利水电开发有限责任公司持有的珊溪水利枢纽工程项目相关资产组，包括流动资产、非流动资产及流动负债(应付账款、应交税费、其他应付款等，不包含一年内到期的非流动负债）、非流动负债（不包含长期借款）。珊溪水利枢纽工程项目相关资产组账面价值为170,932.58万元，其中：资产账面价值总计180,376.33万元，相关负债账面价值合计9,443.75万元。

二、资产核实情况总体说明

（一）资产核实的过程及方法

1．资产核实的过程

接受评估委托后，评估人员首先向委托人提供了评估明细表、填表说明、资料清单等电子文档，要求其进行资产申报和资料准备；然后成立了以现场项目负责人为主的清查小组，根据制定的现场清查实施计划进行核查。清查过程分三个阶段进行，第一阶段对评估申报明细表进行初步审核，了解被评资产的概况；第二阶段进行现场清查盘点测量工作，对申报表中与实际不符项目经被评估企业确认后进行修正完善；第三阶段编写清查核实情况说明。

2．资产核实的方法

（1）资产状况的核实

针对本次评估资产的具体情况，结合所采用的评估方法，采用相应的方法对委评资产进行核实。

（2）资产权属情况的核实

针对本次评估资产的具体情况，结合所采用的评估方法，采用相应的方法对委评资产进行核实。现将清查方法说明如下：

①房屋建筑物、构筑物、设备清查情况

根据产权持有人提供的建筑物、构筑物评估项目及申报表所列项目的项数、面积、结构类型、设备数量与型号，对建筑物、构筑物、设备逐栋进行核实，除核对建筑物、构筑物、设备的数量及内容是否与申报表情况一致外，主要查看了建筑物、构筑物、设备使用状况。

②土地使用权清查情况

对土地使用权，评估人员查阅并收集中华人民共和国不动产权证书等权属证明资料，到现场进行实地勘查。

（二）影响资产核实的事项及处理方法。

无。

（三）资产核实结论

评估人员对评估范围内的资产实际状况进行了认真、详细的清查。在资产清查过程中，未发现其他存在事项对资产清查有一定的影响。

第三部分：评估依据的说明

（一）经济行为依据

1.《浙江珊溪水利水电开发股份有限公司2025年第二次临时股东会会议议案》；

2.其他相关文件。

（二）法律依据

1.《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日，中华人民共和国主席 令第46号,中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会 议通过）；

2.《资产评估行业财政监督管理办法》（2019年1月2日发布实施，中华人 民共和国财政部令第97号）；

3.《中华人民共和国公司法》（2023年12月29日，中华人民共和国主席令 第15号，第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订）；

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，自2021年1月1日起实施）；

5.《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日，中华人民共和 国主席令第5号，第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；

6.《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第378号，国务院令第709 号修订）；

7.《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号，国务院令第732号修订）；

8.《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第14号）；

9.《关于印发<国有资产评估管理办法施行细则>的通知》（国资办发〔1992〕 36号）；

10.《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（2006年12月 12日，国资委产权〔2006〕274号，国务院国有资产监督管理委员会）；

11.《中华人民共和国土地管理法》（2021 年7月2日中华人民共和国国务 院令第743号第三次修订，自2021年9月1日起施行）；

12.《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日，十三届全国 人大常委会第十二次会议修订，自 2020 年 1 月 1 日起实施）；

13.《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2017 年 10 月 30 日，国 务院令第 691 号）；

14.《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）；

15.《关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32 号）；

16.《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公 告 2019 年第 39 号）；

17.《中华人民共和国增值税法实施条例》（2025 年 12 月 25 日中华人民共 和国国务院令第 826 号，自 2026 年 1 月 1 日起施行）；

18.《中华人民共和国证券法》（中华人民共和国主席令第 37 号）；

19.《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）；

20.《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》（2020 年 04 月 24 日，证监发〔2020〕40 号， 中国证券监督管理委员会）；

21.《国家发展改革委关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作的通知》（发改投资〔2021〕958 号）；

22.《国家发展改革委关于全面推动基础设施领域不动产投资信托基金 （REITs）项目常态化发行的通知》（发改投资〔2024〕1014 号）；

23．其他与本次评估相关的法律、法规等。

（三）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—资产评估档案》（中评协〔2018〕37 号）；

6.《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 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）；

15.《中国资产评估协会资产评估业务报备管理办法》（中评协〔2021〕30 号）；

16.《资产评估专家指引第 8 号—资产评估中的核查验证》（中评协〔2019〕 39 号）；

17.《资产评估专家指引第 12 号—收益法评估企业价值中折现率的测算》（中评协〔2020〕38 号）。

18．其他与本次评估相关的准则依据等。

（四）权属依据

1．《中华人民共和国不动产权证书》；

2．重要资产购置合同或记账凭证、发票等；

3．其他相关文件资料。

（五）取价依据

1．水价、电价文件；

2．国家宏观经济、行业区域市场及企业统计分析数据；

3．网上平台信息查阅资料；

4．评估人员现场勘察记录；

5．有关询价资料和参数资料；

6．其相关取价依据。

（六）其他参考依据

1．中金基金管理有限公司与本公司签订的《资产评估委托合同》；

2．中铭国际资产评估（北京）有限责任公司《资产评估质量控制制度及质量控制规范暨评估业务管理制度》；

3．中金基金管理有限公司填报的评估申报表；

4．相关人员访谈记录；

5．委托人、产权持有人承诺函；

6．评估人员现场清查核实记录、现场勘察所收集到的资料，以及评估过程中参数数据选取所收集到的相关资料；

7．委托人、产权持有人提供的其他有关资料。

第四部分：评估价值类型说明

（一）价值类型

本次评估采用资产持续使用前提下的市场价值作为选定的价值类型。

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。

第五部分：评估技术说明

一、评估范围内资产基本概况

（一）评估范围

中金基金管理有限公司拟申报不动产投资信托基金（REITs）项目涉及的浙江珊溪水利水电开发有限责任公司持有的珊溪水利枢纽工程项目相关资产组，包括流动资产、非流动资产及流动负债(应付账款、应交税费、其他应付款，不包含一年内到期的非流动负债)、非流动负债（不包含长期借款），根据评估基准日经过审计的财务报表，珊溪水利枢纽工程项目相关资产组的账面价值为170,932.58万元，其中：资产账面价值总计180,376.33万元，相关负债账面价值合计9,443.75万元。具体如下表：

序号	科目	审定账面价值（万元）	资产组账面价值（万元）
1	货币资金	5,115,957.76	5,115,957.76
2	应收账款	202,708,406.68	202,708,406.68
3	预付款项	735,258.40	735,258.40
4	其他应收款	380,312.46	380,312.46
5	存货	506,148.08	506,148.08
6	其他流动资产	751,496.39	751,496.39
7	固定资产	1,580,984,441.75	1,580,984,441.75
8	无形资产	239,206.37	239,206.37
9	开发支出	1,642,924.53	1,642,924.53
10	长期待摊费用	9,656,846.10	9,656,846.10
11	递延所得税资产	856,185.62	856,185.62
12	其他非流动资产	186,156.00	186,156.00
13	**资产总计**	**1,803,763,340.14**	**1,803,763,340.14**
14	应付账款	3,639,409.67	3,639,409.67
15	应交税费	62,733,242.96	62,733,242.96
16	其他应付款	28,012,361.32	28,012,361.32
17	一年内到期的非流动负债	254,543,489.26	-
18	长期借款	247,850,000.00	-
19	递延收益	52,500.17	52,500.17
20	**负债合计**	596,831,003.38	**94,437,514.12**
21	**资产组净值**	**1,206,932,336.76**	**1,709,325,826.02**

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）资产组主要内容介绍

珊溪水利枢纽工程包括珊溪水库及赵山渡引水工程两大部分。

珊溪水库坝址位于飞云江干流中游河段，文成县珊溪镇上游约1km 处的渔秀村附近，距文成县城28km，距温州市区117km。水库控制流域面积1529km2，坝址多年平均径流量18.6亿立方米，本工程以灌溉、城市供水为主，兼有发电、防洪等综合效益的大（I）型水利工程，枢纽工程等别为一等工程。珊溪水库正常蓄水位142m，相应库容12.91立方米;校核洪水位155.6m,相应总库容18.24亿立方米;防洪高水位147.67m，相应库容15.03亿立方米。死水位117m，死库容5.95亿立方米，电站装机4×50MW，每年为温州电网提供调峰电量3.55亿KWh。珊溪水库工程由拦河大坝、溢洪道、泄洪洞、发电引水系统、发电厂房、升压站、牛坑溪排水系统和对外交通及生活管理区等组成。大坝为混凝土面板堆石坝，坝顶高程156.8m，最大坝高132.5m，坝顶长448m；溢洪道设5孔弧形工作闸门控制，闸孔尺寸（宽×高）为12×16m，堰顶高程132m，最大泄量（PMF）12858立方米每秒，最大流速34.69m/s；泄洪洞，进口底高程60m，圆形有压洞内径10m，闸门后无压洞为城门洞形，净宽7.4m，洞高12.25m，最大泄量（PMF）1630立方米/秒,最大流速33.5m/s;发电引水系统的两洞进水口底板高程分别为100m,86m，事故闸门井前为6×7m方洞，井后为内径7m圆洞，以一洞两管分别向4台机组供水，高压钢管中心高程43.1m，内径4m，末端与厂房蝶伐相接；厂房型式为坝后式，发电厂房尺寸（长×宽×高）为89.8×19.9×41.2m。珊溪水库年可供水量13.4亿m3，改善灌溉面积99.97万亩，保护农田17.5万亩，人口25万人，飞云江中下游河道防洪标准提高到10年一遇，沿岸集镇提高到20年一遇。

赵山渡水库位于飞云江干流中游河段，是珊溪水利枢纽工程的重要组成部分。坝址位于温州瑞安市高楼镇西北的赵山渡，珊溪水库下游35km，距离温州市87km，距离瑞安市41km。坝址以上流域面积2302km²，珊溪至赵山渡区间河道长31km，集水面积为773km²，水库总库容3414万m³，是一座以供水、灌溉为主兼顾发电的综合利用的中型水库。通过调蓄上游珊溪水库下泄水量和拦引珊溪至赵山渡区间来水，经水库反调节，由输水渠系补给下游覆盖市区、瑞安、平阳、龙港、文成等县市区的居民生活供水和工农业供水，年供水总量7.3亿m³。电站装机20MW，多年平均发电量5140万kW·h。水库正常蓄水位及设计洪水位均为22.00m（85高程，下同），相应库容2785万m³；校核洪水标准1000年一遇，相应水位23.37m，相应总库容3414万m³；死水位21.00m，相应库容2358万m³。水库工程等别为II等，枢纽建筑物由泄洪闸、河床式电站厂房、左

岸及右岸混凝土重力坝、输水总干渠进水闸组成。

具体情况如下：

项　　目	珊溪水库	赵山渡引水工程
流域面积 （km^2）	1529	2302
正常蓄水位 （m）	142.04	22.0
正常蓄水位相应库容（亿 m^3）	12.91	0.2785
死水位（m）	117.04	21.0
死库容 （亿 m^3）	5.95	0.2358
调节库容 （亿 m^3）	6.96	0.0427
装机容量 （MW）	200.0	20.0
年发电量 （亿 kWh）	3.55	0.514
年利用小时 （h）	1775	2570
机组机型	4×HL（LZ 41IZ08）-LJ-279	2×GZ（B14）/WP-380
额定水头 （m）	76	10.2
设计洪水位 （m）	150.75 （P=0.2%）	21.5（P=1%）
设计洪水位相应下泄流量（m^3/s）	10801.6	11270
校核洪水位 （m）	155.24（PMF）	23.37 （P=0.1%）
校核洪水位相应下泄流量（m^3/s）	14488.4	15914
泄洪设施	5 孔 12m×16m 溢洪道、1 条 7m×7m×308 m 泄洪洞	9 孔 12 m×12m 泄洪闸、7 孔 12 m×14m 泄洪闸
坝顶高程 (m)	156.84	25.0
引水总干渠长 （km）		13.36
引水干渠设计输水流量 （m^3/s）		36.0
北干渠长 （km）		32.78
北干渠设计输水流量 （m^3/s）		23.0
南干渠长 （km）		17.7
南干渠设计输水流量 （m^3/s）		13.0

（三）资产组资产情况

纳入评估范围内的相关流动资产、非流动资产、流动负债(应付账款、应交税费、其他应付款等，不包含一年内到期的非流动负债)、非流动负债（不包含长期借款）主要包括如下：

1、流动资产

流动资产包括货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款、存货、其他流动资产。

(1)货币资金

货币资金账面价值 511.6 万元，为银行存款。

(2)应收账款

应收账款账面价值 20,270.84 万元，核算主要内容为电力销售款、水费等。

(3)预付账款

预付账款账面价值 73.53 万元，核算主要内容为货款、工程款。

(4)其他应收款

其他应收款账面价值 38.03 万元，核算主要内容为押金等。

(5)存货

存货共计 1118 项，账面原值 381.86 万元，账面净值 50.61 万元，均为原材料，包括燃油料、机械配件等，存放于产权持有人仓库内。评估基准日上述存货保存情况良好。

(6)其他流动资产

其他流动资产账面价值 75.15 万元，主要为待认证进项税额。

2、非流动资产

非流动资产包括固定资产、无形资产、递延所得税资产、其他应收款、其他非流动资产。

（1）固定资产

①固定资产一房屋建筑物、构筑物

房屋建筑物、构筑物主要包括枢纽主体工程珊溪水库（含水电站）工程和下游配套工程赵山渡引水工程。珊溪水库（含水电站）工程由钢筋混凝土面板堆石坝、溢洪道、泄洪洞、引水隧洞、发电厂房、升压站、开关站和牛坑溪排水建筑物等建筑物组成；设计最大坝高 132.5 米，正常蓄水位为 142.0 米，总库容为 18.24 亿立方米。赵山渡引水工程（原名滩脚引水工程）由引水枢纽工程和输水渠系工程两部分组成。引水枢纽工程位于温州瑞安市龙湖镇西北的赵山渡，由右岸混凝土重力坝、16 孔泄洪

闸（包括厂闸间空箱隔墩、发电厂房、左岸混凝土重力坝等组成；赵山渡水库（即赵山渡引水枢纽工程）正常蓄水位为22.0米，总库容为3414万立方米，正常库容2785万立方米。输水渠系建筑物由进水闸、总干渠、北干渠、南干渠、温州分渠和瑞北分渠等六部分组成。

固定资产一房屋建筑物、构筑物账面原值合计为292,707.50万元、账面净值为151,509.99万元，建成于2000年-2020年。主要构筑物珊溪大坝、溢洪道、主引水隧洞、赵山渡坝、泄洪闸主体等设计使用年限均超过100年。根据现场勘查了解，房屋建筑物、构筑物维护保养情况良好，能满足生产需求。

②固定资产一设备类

设备类资产包括位于珊溪水库、赵山渡引水处的机器设备、车辆和办公设备等，主要的设备类资产为水轮发电机组、闸门、阀门、启闭机、渠系监控系统、水情测报系统。固定资产一设备类账面原值合计为51,654.10万元、账面净值为6,588.45万元。

固定资产账面原值合计344,361.60万元，账面净值合计158,098.44万元。

（2）无形资产

纳入评估范围的无形资产为土地使用权和其他无形资产

无形资产账面原值合计190.25万元，账面净值合计23.92万元。土地使用权包括淹没区土地与非淹没区土地，土地性质均为划拨，均未计入无形资产账面，土地使用权面积合计41,142,162.99㎡，具体土地使用权清单如下：

序号	土地权证编号	宗地名称	性质	用地用途	面积（㎡）
1	浙（2019）温州市不动产权第0110745号	瓯海陈岙管理房	划拨	水工建筑用地	10,722.48
2	浙（2019）平阳县不动产权第0026535号	平阳西岙管理房	划拨	公共设施用地	11,290.23
3	浙（2019）瑞安市不动产权第0055348号	焦坑渡槽	划拨	水工建筑用地	36,134.85
4	浙（2019）瑞安市不动产权第0055345号	上安管理房	划拨	水工建筑用地	3,377.03
5	浙（2019）瑞安市不动产权第0055382号	曹村管理房	划拨	水工建筑用地	103,495.49
6	浙（2019）瑞安市不动产权第0055347号	后起渡槽	划拨	水工建筑用地	26,129.52

7	浙（2019）瑞安市不动产权第 0055380 号	梅底管理房	划拨	水工建筑用地	70,342.56
8	浙（2019）瑞安市不动产权第 0055403 号	泛浦管理房	划拨	水工建筑用地	7,436.00
9	浙（2019）瑞安市不动产权第 0055346 号	马路坑管理房	划拨	水域及水利设施用地	26,594.63
10	浙（2019）瑞安市不动产权第 0055497 号	赵山渡生活区	划拨	水工建筑用地	106,652.85
11	浙（2019）瑞安市不动产权第 0055512 号	赵山渡大坝	划拨	水工建筑用地	18,048.39
12	浙（2019）瑞安市不动产权第 0055513 号	赵山渡发电厂房	划拨	水工建筑用地	28,598.31
13	浙（2019）瑞安市不动产权第 0055558 号	高楼渡槽	划拨	水工建筑用地	60,408.94
14	浙（2019）瑞安市不动产权第 0055557 号	赵山渡左岸公路	划拨	水工建筑用地	8,352.24
15	浙（2019）瑞安市不动产权第 0055514 号	林宅管理房	划拨	水工建筑用地	13,686.97
16	浙（2019）瑞安市不动产权第 0055559 号	高楼渡槽	划拨	水工建筑用地	3,708.05
17	浙（2019）瑞安市不动产权第 0055556 号	大坝、左岸公路	划拨	水工建筑用地	28,687.64
18	浙（2019）瑞安市不动产权第 0055814 号	下岙管理房	划拨	水工建筑用地	105,456.84
19	浙（2023）瑞安市不动产权第 0022945 号	潘岱盖竹前岸山南砚下地块不动产	划拨	水工建筑用地	119,122.78
20	浙（2023）瑞安市不动产权第 0022962 号	潘岱盖竹分割后地块不动产	划拨	水工建筑用地	4,407.50
21	浙（2019）瑞安市不动产权第 0053975 号	砚下管理房	划拨	水工建筑用地	32,720.45
22	浙（2019）瑞安市不动产权第 0054256 号	山根管理房	划拨	水工建筑用地	13,893.08
23	浙（2019）瑞安市不动产权第 0054242 号	沙门渡槽	划拨	水工建筑用地	15,844.20
24	浙（2019）瑞安市不动产权第 0054251 号	沙门渡槽	划拨	水工建筑用地	17,213.91
25	浙（2019）瑞安市不动产权第 0054250 号	张骆桥渡槽	划拨	水工建筑用地	3,356.11
26	浙（2019）瑞安市不动产权第 0054245 号	井头管理房	划拨	水工建筑用地	13,831.32
27	浙（2019）瑞安市不动产权第 0054119 号	固前渡槽	划拨	水工建筑用地	22,950.70

28	浙（2019）瑞安市不动产权第 0056867 号	张染渡槽	划拨	水工建筑用地	11,503.51
29	浙（2019）瑞安市不动产权第 0054107 号	丁岙渡槽	划拨	水工建筑用地	40,710.98
30	浙（2019）瑞安市不动产权第 0054108 号	桐溪管理房	划拨	水工建筑用地	14,933.45
31	浙（2019）文成县不动产权第 0006458 号	珊溪电厂办公区	划拨	水域及水利设施用地	37,590.20
32	浙（2019）文成县不动产权第 0006457 号	珊溪大坝右岸发电厂	划拨	水域及水利设施用地	455,482.43
33	浙（2019）文成县不动产权第 0006459 号	珊溪大坝左岸	划拨	水域及水利设施用地	241,584.54
34	浙（2019）文成县不动产权第 0006502 号	珊溪生活区	划拨	水域及水利设施用地	6,487.81
35	浙（2025）瑞安市不动产权第 0044062 号	瑞安市高楼镇赵山渡水库	划拨	水库水面	1,553,644.00
36	浙（2025）泰顺县不动产权第 0008535 号	泰顺县罗阳镇、司前畲族镇、百丈镇、筱村镇、南浦溪镇、包垟乡	划拨	水库水面	21,003,454.00
37	浙（2025）文成县不动产权第 0006862 号	文成县大镇、峃口镇、平和乡赵山渡水库	划拨	水库水面	1,234,059.00
38	浙（2025）文成县不动产权第 0006847 号	文成县黄坦镇、铜铃山镇、珊溪镇珊溪水库	划拨	水库水面	15,630,250.00
合 计					**41,142,162.99**

（3）开发支出

开发支出账面价值为 164.29 万元，主要为珊溪水库矩阵管理项目信息化提升改造项目。

（4）长期待摊费用

长期待摊费用账面价值为 965.68 万元，主要为洪闸防腐工程、边坡治理工程等

（5）递延所得税资产

递延所得税资产账面价值 85.62 万元，主要为信用减值损失、资产减值准备。

（6）其他非流动资产

其他非流动资产账面价值 18.62 万元，主要为预付工程款、预付设备款。

3、流动负债

流动负债包括应付账款、应交税费、其他应付款，不包含一年内到期的非流动负债。

(1)应付账款账面价值 363.94 万元，主要为服务款、设备费、工程款等。

(2)应交税费账面价值 6,273.32 万元，主要为应交增值税、企业所得税等。

(3)其他应付款账面价值 2,801.24 万元，主要为水源地保护资金、保证金等。

4、非流动负债

非流动负债包括递延收益。

(1)递延收益账面价值 5.25 万元，主要为水文测报能力提升建设项目补助等。

二、宏观经济分析

（一）中国宏观经济分析

2025 年是“十四五”规划收官之年，是中国式现代化进程中具有重要意义的一年。面对国内外形势深刻复杂变化，在以习近平同志为核心的党中央坚强领导下，各地区各部门坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党的二十大和二十届历次全会精神，按照党中央和国务院决策部署，完整准确全面贯彻新发展理念，加快构建新发展格局，着力推动高质量发展，坚持稳中求进工作总基调，统筹国内国际两个大局，统筹发展和安全，实施更加积极有为的宏观政策，我国经济顶压前行、向新向优发展，现代化产业体系建设持续推进，改革开放迈出新步伐，重点领域风险化解取得积极进展，民生保障更加有力，社会大局保持稳定，第二个百年奋斗目标新征程实现良好开局。

初步核算，全年国内生产总值 1401879 亿元，比上年增长 5.0%。其中，第一产业增加值 93347 亿元，比上年增长 3.9%；第二产业增加值 499653 亿元，增长 4.5%；第三产业增加值 808879 亿元，增长 5.4%。第一产业增加值占国内生产总值比重为 6.7%，第二产业增加值比重为 35.6%，第三产业增加值比重为 57.7%。最终消费支出拉动国内生产总值增长 2.6 个百分点，资本形成总额拉动国内生产总值增长 0.8 个百分点，货物和服务净出口拉动国内生产总值增长 1.6 个百分点。分季度看，一季度国内生产总值同比增长 5.4%，二季度增长 5.2%，三季度增长 4.8%，四季度增长 4.5%。全年人均国内生产总值 99665 元，比上年增长 5.1%。国民总收入 1393700 亿元，比上年增长 5.1%。全员劳动生产率为 184413 元/人，比上年提高 6.1%。

图1　2021-2025年国内生产总值及其增长速度



图2　2021-2025年三次产业增加值占国内生产总值比重



图3　2021-2025年全员劳动生产率



年末全国人口 140489 万人，比上年末减少 339 万人，其中城镇常住人口 95380 万人。全年出生人口 792 万人，出生率为 5.63‰；死亡人口 1131 万人，死亡率为 8.04‰；自然增长率为-2.41‰。

表 1　2025 年年末人口数及其构成

指标	年末数（万人）	比重（%）
全国人口	140489	100.0
其中：城镇	95380	67.9
乡村	45109	32.1
其中：男性	71685	51.0
女性	68804	49.0
其中：0-15 岁（含不满 16 周岁）	23015	16.4
16-59 岁（含不满 60 周岁）	85136	60.6
60 周岁及以上	32338	23.0
其中：65 周岁及以上	22365	15.9

年末全国就业人员 72504 万人，其中城镇就业人员 47535 万人，占全国就业人员比重为 65.6%。全年全国城镇新增就业 1267 万人，比上年多增 11 万人。全年全国城镇调查失业率平均值为 5.2%。年末全国城镇调查失业率为 5.1%。全国农民工总量 30115 万人，比上年增长 0.5%。其中，外出农民工 18006 万人，增长 0.8%；本地农民工 12109 万人，增长 0.1%。



图5　2025年全国城镇调查失业率月度变化



全年居民消费价格与上年持平。工业生产者出厂价格下降 2.6%。工业生产者购进价格下降 3.0%。农产品生产者价格下降 3.7%。12 月份，70 个大中城市中，新建商品住宅销售价格环比上涨的城市个数为 6 个，持平的为 6 个，下降的为 58 个；二手住宅销售价格环比下降的城市个数为 70 个；新建商品住宅销售价格同比上涨的城市个数为 5 个，下降的为 65 个；二手住宅销售价格同比下降的城市个数为 70 个。

图6　2025年居民消费价格月度涨跌幅度



表 2　2025 年居民消费价格比上年涨跌幅度

单位：%

指标	全国	城市	农村
居民消费价格	0.0	0.1	-0.2
其中：食品烟酒	-0.7	-0.5	-1.2

衣着	1.5	1.7	1.0
居住	0.1	0.2	-0.2
生活用品及服务	0.9	0.8	1.2
交通通信	-2.6	-2.7	-2.5
教育文化娱乐	0.8	0.8	1.0
医疗保健	0.8	0.5	1.3
其他用品及服务	9.3	9.5	8.3

年末国家外汇储备 33579 亿美元，比上年末增加 1555 亿美元。全年人民币平均汇率为 1 美元兑 7.1429 元人民币，比上年贬值 0.3%。



新质生产力稳步成长。全年规模以上工业中，装备制造业增加值比上年增长 9.2%，占规模以上工业增加值比重为 36.8%；装备制造业企业利润增长 7.7%。高技术制造业增加值增长 9.4%，占规模以上工业增加值比重为 17.1%；高技术制造业企业利润增长 13.3%。数字产品制造业增加值增长 9.3%，占规模以上工业增加值比重为 12.5%。服务机器人产量 1858.1 万套，比上年增长 16.1%；移动通信基站设备产量 536.4 万射频模块，增长 13.5%；服务器产量 597.0 万台，增长 12.6%。部分服务行业规模以上企业中，战略性新兴服务业企业营业收入比上年增长 9.3%，高技术服务业企业营业收入增长 7.9%。电子商务交易额 467339 亿元，比上年增长 2.5%。网上零售额 159722 亿元，比上年增长 8.6%。固定资产投资（不含农户）中，设备工器具购置投资比上年增长 11.8%。全年新设经营主体 2574 万户，日均新设企业 2.6 万户。

城乡融合和区域协调发展扎实推进。年末全国常住人口城镇化率为 67.89%，比上年末提高 0.89 个百分点。分区域看，全年东部地区生产总值 730876 亿元，比上年

增长 5.0%；中部地区生产总值 299108 亿元，增长 5.2%；西部地区生产总值 298750 亿元，增长 5.1%；东北地区生产总值 65035 亿元，增长 4.1%。全年京津冀地区生产总值 119918 亿元，比上年增长 5.4%；长江经济带地区生产总值 658336 亿元，增长 5.2%；长三角地区生产总值 346595 亿元，增长 5.4%。粤港澳大湾区建设、黄河流域生态保护和高质量发展等区域重大战略实施取得新进展。海南自由贸易港启动全岛封关运作。



绿色低碳转型成效突出。初步测算，全年全国万元国内生产总值二氧化碳排放比上年下降 5.0%。水电、核电、风电、太阳能发电等清洁能源发电量 42481 亿千瓦时，比上年增长 14.4%。新能源汽车产量 1652.4 万辆，比上年增长 25.1%；年末新能源汽车保有量 4397 万辆，比上年末增加 1257 万辆。在监测的 339 个地级及以上城市中，空气质量达标的城市占 72.6%。3641 个国家地表水考核断面中，水质优良（Ⅰ～Ⅲ类）断面比例为 91.4%，Ⅳ类断面比例为 6.9%，Ⅴ类断面比例为 1.1%，劣Ⅴ类断面比例为 0.6%。

注：以上数据来源国家统计局公报

（二）浙江省宏观经济分析

2025 年度浙江省宏观经济

1、综合

2025 年浙江省全省地区生产总值 94545 亿元，比上年增长 5.5%。其中，第一产业增加值 2657 亿元，增长 3.9%；第二产业增加值 35682 亿元，增长 5.1%；第三产业

增加值 56206 亿元，增长 5.8%。三次产业结构为 2.8:37.7:59.5。人均地区生产总值 141418 元（按年平均汇率折算为 19798 美元），增长 4.9%。全员劳动生产率为 24.1 万元/人，增长 5.5%。

图 1　2015—2025 年地区生产总值及增速[4]



据 2025 年 1%人口抽样调查数据推算，年末全省常住人口 6701 万人，比上年末增加 31 万人，其中城镇常住人口 5117 万人。男性人口 3491 万人，女性人口 3210 万人，分别占总人口的 52.1%和 47.9%。全年出生人口 35.8 万人，出生率为 5.35‰；死亡人口 43.7 万人，死亡率为 6.54‰；自然增长率为-1.18‰。

表 1　2025 年末常住人口及其构成

指　　标	年末常住人口（万人）	比重（%）
常住人口	6701	100.0
其中：城镇	5117	76.4
乡村	1584	23.6
其中：男性	3491	52.1
女性	3210	47.9
其中：0-15 岁（含不满 16 周岁）	855	12.8
16-59 岁（含不满 60 周岁）	4276	63.8
60 周岁及以上	1570	23.4
其中：65 周岁及以上	1079	16.1

全年城镇新增就业 115.8 万人。帮扶困难人员就业 8.1 万人。城镇调查失业率平均值为 4.6%，低于 5.0%的控制目标。农民工总量 1367 万人，比上年增长 0.3%。

全年居民消费价格与上年持平。其中，城市与上年持平，农村下降 0.2%；消费品价格下降 0.3%，服务价格上涨 0.3%。工业生产者出厂价格下降 2.0%，工业生产者购进价格下降 3.7%。

图 3　2025 年居民消费价格月度涨跌幅度（%）

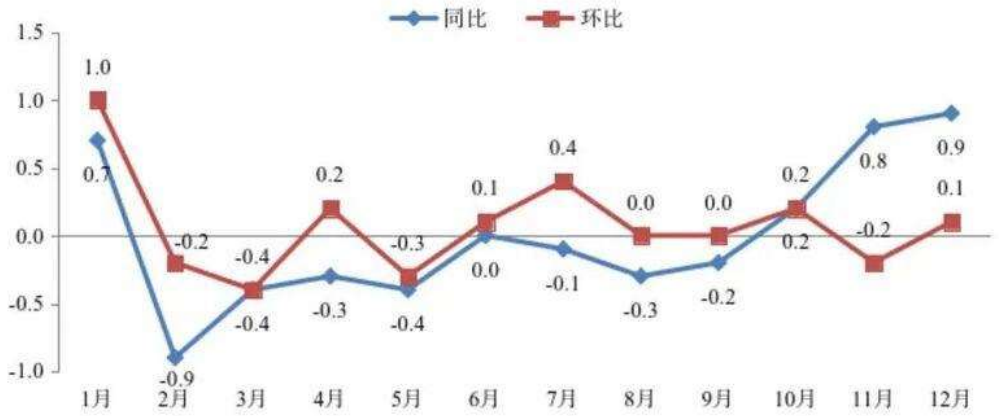


表 2　2025 年居民消费价格指数情况（上年 = 100）

指　标	全　省	城　市	农　村
居民消费价格指数	100.0	100.0	99.8
其中：食品烟酒	99.4	99.5	98.9
其中：食品	98.7	98.8	98.4
其中：粮食	98.6	98.3	99.4
衣着	102.2	102.3	101.7
居住	100.0	100.0	99.6
生活用品及服务	100.8	100.4	101.9
交通通信	97.4	97.2	97.9
教育文化娱乐	100.7	100.7	100.4
医疗保健	100.1	100.0	100.2
其他用品及服务	110.9	111.0	110.2

新质生产力稳步发展。全年以新产业、新业态、新模式为主要特征的“三新”经济增加值预计占全省地区生产总值的 28.7%。数字经济核心产业增加值 12268 亿元，比上年增长 10.2%，占全省地区生产总值的 13.0%。其中规模以上数字经济核心产业

制造业增加值增长 11.3%，增速比规模以上工业高 4.4 个百分点。规模以上工业中，高技术制造业、装备制造业和高新技术产业增加值分别增长 12.4%、10.5%和 7.9%，分别占规模以上工业的 18.2%、52.7%和 69.1%，比重分别比上年提高 1.0 个百分点、3.8 个百分点和 0.1 个百分点。新能源汽车产量 138 万辆，增长 49.8%；服务机器人产量 12.4 万套，增长 27.0%；锂离子电池产量 1.18 亿只，增长 65.2%。

表 3　2025年规模以上工业分产业增加值增速情况

产　　业	比上年增长（%）
规模以上工业增加值	6.9
高技术制造业	12.4
高新技术产业	7.9
装备制造业	10.5
战略性新兴产业	10.0
数字经济核心产业制造业	11.3

民营经济金名片擦得更亮。年末在册经营主体 1164 万户，比上年末增长 6.3%，其中民营企业和个体工商户分别有 377 万家和 749 万户，分别增长 7.5%和 5.5%。规模以上工业民营企业 5.7 万家，占规模以上工业企业的 92.7%；全年增加值占规模以上工业的 73.3%，增加值比上年增长 7.2%，增速比规模以上工业高 0.3 个百分点，对规模以上工业增加值增长的贡献率为 77.7%。民营企业进出口额 45575 亿元，占全省进出口总额的 82.2%；增长 7.1%，拉动全省进出口增长 5.7 个百分点。

“千万工程”牵引城乡融合扎实推进。以人为本的新型城镇化加快推进，年末常住人口城镇化率为 76.4%，比上年末提高 0.9 个百分点。启动建设 87 条省级“县城—中心镇—重点村”发展轴，涵盖 146 个中心镇、581 个重点村组团片区，轴域面积覆盖超七成县域常住人口。新时代和美乡村加快建设，全年新（改）建农村公路 1551 公里，年末城乡公交一体化率为 93%。规模化供水工程覆盖农村人口比例为 91%。乡村地区累计建成 5G 基站 11.7 万个，农村地区宽带网络接入能力和速率基本达到城市同等水平。农村生活垃圾分类处理率为 88%，农村生活污水治理行政村覆盖率为 96%。全年完成农房改造 17.87 万栋，管线序化 600 个村、村道提升 3006 个村。累计建设未来乡村 1223 个，年末和美乡村覆盖率达 73%。推进强村富民，村级集体资产规模突破 1 万亿元，村级集体经营性收入 30 万元以上行政村（除规划搬迁撤并村、常住

人口不足 200 人的行政村外）占比达 100%，经营性收入 50 万元以上行政村占比为 68.1%。推进城乡公共服务均等化，累计有 69 个县（市、区）获评全国学前义务教育优质均衡发展县，位于全国前列。乡村公办幼儿园在园幼儿占比 96.42%，教师本科率为 81.43%。累计培育重点中心乡镇卫生院（县域医疗卫生次中心）64 家，通过推荐标准省级审核的乡镇卫生院（社区卫生服务中心）786 家，服务能力达到国家评价标准的村卫生室 7519 家。

2、农业

全年粮食播种面积 1056 千公顷，比上年增长 0.9%；油菜籽播种面积 143 千公顷，增长 0.8%；蔬菜 697 千公顷，增长 2.3%；中药材 50 千公顷，增长 5.2%；瓜果类 83 千公顷，增长 1.6%。

全年粮食产量 662 万吨，比上年增长 1.8%。

表 4　2025 年主要农产品产量情况

指　　标	绝对数(万吨)	比上年增长(%)
粮食	662	1.8
其中：春粮	91	3.7
早稻	80	1.9
秋粮	491	1.5
油菜籽	31	1.6
茶叶	21	3.9
蔬菜	2107	3.7
水果	773	3.8
其中：园林水果	517	4.1
瓜果类	256	3.2

全年猪牛羊禽肉产量 120 万吨，比上年下降 2.4%，其中猪肉产量 79 万吨，下降 4.8%。禽蛋产量 44 万吨，增长 10.5%。牛奶产量 22 万吨，增长 4.7%。生猪出栏 874 万头，下降 8.0%。年末生猪存栏 635 万头，其中能繁母猪存栏 65 万头。全年水产品产量 730 万吨，增长 4.5%，其中，海水产品产量 561 万吨，增长 4.3%；淡水产品产量 169 万吨，增长 5.1%。

年末全省 1652 万亩永久基本农田中高标准农田 1494 万亩、套合率为 87.5%。全年建成年产值 10 亿元以上“土特产”全产业链 136 条，总产值 3420 亿元。累计培育

省级种业阵型企业 44 家、数字农业工厂 729 家、未来农场 63 家，投建省级现代化农事服务中心 113 个、区域性农事服务中心 239 个。

3、工业和建筑业

全年工业增加值 31262 亿元，比上年增长 6.2%，其中规模以上工业增加值增长 6.9%。规模以上工业中，分经济类型看，国有及国有控股企业增加值增长 5.1%，港澳台商投资企业增加值增长 7.5%，外商投资企业增加值增长 3.8%；分企业规模看，大、中、小型企业增加值分别增长 5.3%、5.6%和 8.5%；分行业看，37 个行业大类中，汽车、计算机通信电子、化学原料、通用设备和电气机械等支柱行业增加值分别增长 19.7%、16.5%、7.0%、6.9%和 6.1%，合计拉动规模以上工业增加值增长 4.9 个百分点。17 个传统制造业增加值增长 5.3%。规模以上工业企业营业收入 121716 亿元，增长 2.9%；利润总额 6263 亿元，增长 4.1%。

表 5　2025 年主要工业产品产量情况

产品名称	单位	产量	比上年增长(%)
纱	万吨	170.9	2.8
布	亿米	70.3	2.4
化学纤维	万吨	3749.1	5.8
房间空气调节器	万台	3125.0	10.3
发电量	亿千瓦时	5446.5	9.3
钢材	万吨	3220.7	1.5
水泥	万吨	11185.5	-3.2
发电机组	万千瓦	2264.9	34.4
电工仪器仪表	万台	13379.1	-5.8
光电子器件	亿只（片、套）	308.0	-13.7
锂离子电池	万只	11768.2	65.2
太阳能电池	万千瓦	14178.3	-8.9
集成电路	亿块	419.0	11.9
电子元件	亿只	3485.2	26.9
微型计算机设备	万台	261.4	36.3
汽车	万辆	225.6	33.2
其中：新能源汽车	万辆	138.2	49.8
民用钢制船舶	万载重吨	680.8	18.0
充电桩	万个	47.6	165.6
工业自动调节仪表与控制系统	万台（套）	2273.5	10.8
工业机器人	套	72901	36.4
3D 打印设备	台	538	16.5

全年建筑业增加值 4660 亿元，比上年下降 1.6%。具有资质等级的总承包和专业承包建筑业企业完成建筑业总产值 22343 亿元；房屋施工面积 134692 万平方米，其中新开工面积 34509 万平方米。

4、服务业

全年服务业增加值 56206 亿元，比上年增长 5.8%，对经济增长的贡献率为 61.3%。其中，批发和零售业增加值 12618 亿元，增长 7.6%；金融业增加值 8375 亿元，增长 7.9%；信息传输、软件和信息技术服务业增加值 6977 亿元，增长 9.6%。规模以上服务业企业营业收入 37440 亿元，增长 7.2%。

表 6　2025 年规模以上服务业企业主要行业营业收入情况

行　　业	营业收入（亿元）	比上年增长（%）
规模以上服务业	37440	7.2
交通运输、仓储和邮政业	7115	0.6
信息传输、软件和信息技术服务业	17146	12.9
房地产业（除房地产开发经营）	1324	8.2
租赁和商务服务业	7136	5.1
科学研究和技术服务业	2910	1.6
水利、环境和公共设施管理业	371	0.8
居民服务、修理和其他服务业	344	7.4
教育	91	-3.2
卫生和社会工作	439	-3.5
文化、体育和娱乐业	564	5.9

5、国内贸易

全年社会消费品零售总额 39216 亿元，比上年增长 4.0%。按经营地分，城镇消费品零售额 34840 亿元，增长 3.5%；乡村消费品零售额 4377 亿元，增长 7.8%。按消费类型分，商品销售额 35390 亿元，增长 3.9%；餐饮收入 3826 亿元，增长 5.1%。限额以上单位商品零售额中，家具类、饮料类、烟酒类、粮油食品类等生活类商品零售额分别增长 44.6%、17.1%、15.3%和 6.7%；通讯器材类、体育娱乐用品类、文化办公用品类、家用电器和音像器材类等品质类商品零售额分别增长 53.3%、42.9%、30.4%和 27.2%；汽车类零售额下降 4.1%，其中新能源汽车零售额增长 6.8%；石油及制品类零售额下降 14.6%。

全年实物商品网上零售额 17451 亿元，按可比口径计算，比上年增长 2.1%，占社会消费品零售总额的比重为 44.5%。

年末各类商品交易市场 2508 家，全年商品成交额达 2.33 万亿元。其中，年成交额超十亿元、超百亿元、超千亿元的商品市场分别有 231 家、46 家和 2 家。中国商品市场“综合百强榜单”中，浙江 29 家商品市场上榜，数量居全国第一。

6、固定资产投资和房地产业

全年固定资产投资比上年下降 9.1%；扣除房地产开发投资，固定资产投资增长 2.8%。分产业看，第一产业投资增长 19.6%，占全部投资的 0.4%；第二产业投资增长 6.9%，占全部投资的 31.9%；第三产业投资下降 15.2%，占全部投资的 67.7%。制造业投资增长 6.2%，占全部投资的 25.7%，其中汽车、通用设备、计算机通信电子等行业投资分别增长 27.5%、17.9%和 14.0%。基础设施投资增长 3.6%，占全部投资的 28.9%，其中电力、热力、燃气及水的生产和供应业投资增长 9.5%。高技术产业投资增长 8.5%。

全年房地产开发投资 8280 亿元，比上年下降 31.0%。商品房销售面积 4742 万平方米，下降 7.3%。

7、对外经济

全年货物进出口总额 55461 亿元，比上年增长 5.4%，其中，出口 41849 亿元，增长 7.2%；进口 13612 亿元，增长 0.3%；规模分别居全国第三、第二和第六位，占全国份额分别为 12.2%、15.5%和 7.4%。有进出口贸易的国别（地区）达 250 个；对中东、非洲、东盟、拉美进出口分别增长 3.5%、11.5%、16.4%和 3.7%，合计拉动全省进出口增长 4.0 个百分点；对共建“一带一路”国家进出口增长 8.7%；对欧盟进出口增长 8.7%。出口商品结构转型升级，机电产品出口增长 9.0%，占全省出口的 47.0%。

表 7　2025 年货物进出口主要分类情况

指　　标	金额（亿元）	比上年增长（%）
货物进出口总额	55461	5.4
货物出口额	41849	7.2
其中：一般贸易	31968	5.2
加工贸易	2291	6.3
其中：机电产品	19664	9.0
高新技术产品	3261	6.1
货物进口额	13612	0.3
其中：一般贸易	10278	-1.5
加工贸易	1412	17.5
其中：机电产品	2418	21.2

全年中欧（义新欧）班列开行 3005 列，比上年增长 14.7%。高质量推动中国（浙江）自由贸易试验区建设，自贸试验区货物进出口 10348 亿元，增长 3.1%；区内新增注册企业 38457 家，增长 10.6%。

表 8　2025年对主要市场货物进出口情况

国家和地区	出口额（亿元）	比上年增长（%）	进口额（亿元）	比上年增长（%）
欧盟	7350	9.8	1107	1.9
美国	5723	-9.4	793	-27.7
东盟	5972	17.8	2709	13.5
拉丁美洲	4751	9.8	1159	-15.6
非洲	3666	15.9	856	-3.9
日本	1110	3.6	856	9.6
德国	1310	9.1	314	5.2
韩国	956	-3.7	642	4.4
澳大利亚	829	13.1	890	-6.8
印度	1511	4.2	156	-21.6
巴西	1215	9.8	515	-18.7
越南	1297	18.6	641	37.0
共建“一带一路”国家	23380	12.4	8471	-0.4

全年新设外商投资企业 5370 家。实际使用外资 115.6 亿美元。其中，制造业和高技术产业实际使用外资占比分别为 40.9%和 39.7%。全省落地实际使用外资 3000 万美元以上大项目 88 个，合计到资 60.2 亿美元，占全省总额的 51.6%。

全年全省 1295 家境内主体在境外投资设立企业 1460 家，对外投资备案额 149.3 亿美元。经备案（核准）在共建“一带一路”国家投资境外企业 822 家，备案额为 113.6 亿美元，比上年增长 2.2%，占全省总额的 76.1%。

8、交通运输和邮电业

全年交通运输、仓储和邮政业增加值 3042 亿元，比上年增长 4.8%。

年末全省公路总里程 12.1 万公里，其中高速公路 5815 公里。有民航机场 8 个，全年旅客吞吐量 8992 万人，其中发送量 4554 万人。全年铁路、公路和水运货物周转量 17523 亿吨公里，比上年增长 8.2%；旅客周转量 1017 亿人公里，增长 3.8%。全省港口货物吞吐量 22.2 亿吨，增长 5.8%，其中沿海港口 17.8 亿吨，增长 4.9%。宁波舟山港货物吞吐量 14.3 亿吨，连续 17 年居全球第一；集装箱吞吐量 4387 万标箱，稳居全球第三，仅次于上海港、新加坡港。

表9　2025年交通客货运输量情况

指　　标	单位	绝对数	比上年增长（%）
货物周转量	亿吨公里	17523	8.2
其中：铁路	亿吨公里	262	-3.8
公路	亿吨公里	3743	8.2
水运	亿吨公里	13518	8.5
旅客周转量	亿人公里	1017	3.8
其中：铁路	亿人公里	834	5.3
公路	亿人公里	177	-2.4
水运	亿人公里	6	5.9
民航旅客吞吐量	万人	8992	6.4

年末全省民用汽车保有量2368万辆，比上年末增加95万辆，其中个人汽车保有量2108万辆，增加89万辆；新能源汽车保有量417万辆，增加111万辆。民用轿车保有量1352万辆，增加24万辆，其中个人轿车保有量1269万辆，增加25万辆。

全年邮政行业寄递业务量完成355亿件，比上年增长5.8%。快递业务量344亿件，居全国第二位，增长6.9%，占全国的17.3%。电信业务总量1127亿元，居全国第三位，增长7.5%。年末移动电话用户9713万户，普及率达145.6部/百人。其中5G移动电话用户6566万户，占移动电话用户的67.6%，比上年末提高9.2个百分点；5G移动用户普及率达98.4部/百人，居全国第四位。5G基站总数达29.1万个，每万人拥有5G基站数达43.7个。全年5G移动互联网用户接入流量达161亿GB，占移动互联网接入流量的74.5%。年末固定互联网宽带接入用户3885万户，比上年末增加117万户；普及率达58.2户/百人，居全国第二位。

9、财政与金融

全年一般公共预算收入8865亿元，比上年增长1.8%，其中税收收入7173亿元，增长2.5%。一般公共预算支出12471亿元，下降0.7%。其中科学技术、社会保障和就业、卫生健康等重点支出分别增长7.3%、4.2%和4.2%。

年末全部金融机构本外币各项存款余额246315亿元，比上年末增长7.3%，其中人民币存款余额增长7.0%。住户本外币存款余额118513亿元，增长10.0%。全部金融机构本外币各项贷款余额256930亿元，增长8.0%，其中人民币贷款余额增长8.0%。年末主要农村金融机构（农村信用社、农村合作银行、农村商业银行）人民币贷款余额40328亿元，比年初增加2512亿元。

表 10　2025 年金融机构本外币存贷款情况

指　　标	年末数（亿元）	比上年末增长（%）
各项存款余额	246315	7.3
其中：住户存款	118513	10.0
非金融企业存款	80082	4.1
各项贷款余额	256930	8.0
其中：住户贷款	82916	-0.1
企（事）业单位贷款	172371	12.4

年末境内上市公司 731 家，累计融资 20671 亿元。其中，主板 461 家，占全国主板总数的 14.4%，居全国首位；创业板 185 家，占全国创业板总数的 13.3%，居全国第三位；科创板 52 家，占全国科创板总数的 8.7%，居全国第五位；北交所 33 家，占全国北交所上市公司总数的 11.5%，居全国第二位。新三板挂牌企业 638 家，占全国新三板挂牌企业总数的 10.7%，居全国第四位。

全年保险业保费收入 4565 亿元，比上年增长 11.9%。其中，财产险保费收入 1185 亿元，增长 1.6%；人身险保费收入 3380 亿元，增长 16.0%。各类赔款及给付 1651 亿元，增长 7.7%。其中，财产险赔付 809 亿元，人身险赔付 842 亿元。

10、人民生活和社会保障

根据城乡一体化住户调查，全年全体居民人均可支配收入为 70240 元，比上年增长 4.8%，扣除价格因素实际增长 4.8%。按常住地分，城镇居民人均可支配收入 81649 元，增长 4.3%，扣除价格因素实际增长 4.3%；农村居民人均可支配收入 45154 元，增长 5.5%，扣除价格因素实际增长 5.7%。城乡居民人均可支配收入比值为 1.81，比上年缩小 0.02。全省低收入农户人均可支配收入 26439 元，增长 10.9%，其中山区海岛县（含调出县）低收入农户人均可支配收入 24526 元，增长 11.3%。

表 11　2025 年居民人均收支主要指标情况

指　标	全体居民		城镇居民		农村居民	
	绝对数（元）	比上年增长（%）	绝对数（元）	比上年增长（%）	绝对数（元）	比上年增长（%）
人均可支配收入	70240	4.8	81649	4.3	45154	5.5
工资性收入	39162	5.2	44932	4.9	26476	5.5
经营净收入	11990	5.0	12119	4.8	11708	5.3
财产净收入	8244	1.7	11367	1.0	1375	4.6
转移净收入	10844	5.6	13231	5.1	5595	6.3
人均消费支出	47551	5.4	53223	5.0	35078	6.2

全年全体居民人均消费支出 47551 元，比上年增长 5.4%，扣除价格因素实际增长 5.4%。按常住地分，城镇居民人均消费支出 53223 元，增长 5.0%，扣除价格因素实际增长 5.0%；农村居民人均消费支出 35078 元，增长 6.2%，扣除价格因素实际增长 6.4%。

年末全省参加基本养老保险人数 4773 万人，参加基本医疗保险人数 5819 万人，参加失业保险、工伤保险、生育保险人数分别为 1919 万人、2810 万人和 2322 万人。城乡居民养老保险基础养老金最低标准提高到 240 元/月。

年末在册低保对象 53.95 万人（不含五保），其中，城镇 5.52 万人，农村 48.43 万人。全年低保资金（含各类补贴）支出 65.92 亿元，比上年增长 2.0%。城乡低保最低生活保障标准 1221 元。

全年发行各类福利彩票 163.0 亿元，比上年减少 5.5 亿元，筹集公益金（含弃奖）47.1 亿元。

（三）浙江省温州市宏观经济分析

2025 年度温州市宏观经济

①综合

2025 年全市实现生产总值（GDP）10213.9 亿元，按不变价格计算（下同），比上年增长 6.1%。分产业看，第一、二、三产业增加值分别为 203.5 亿元、3709.9 亿元和 6300.5 亿元，比上年分别增长 3.6%、5.3%和 6.6%，三次产业增加值结构为 2.0：36.3：61.7。人均地区生产总值为 103411 元（按年平均汇率折算为 14477 美元），比上年增长 5.3%。

据2025年全国1%人口抽样调查数据推算，年末全市常住人口为990.2万人，比上年末增加5.0万人。全年出生人口4.6万人，出生率为4.7‰；死亡人口6.0万人，死亡率为6.1‰；自然增长率为-1.4‰。常住人口城镇化率为76.7%，比上年提高0.7个百分点。

市区居民消费价格比上年下降0.3%。八大类商品和服务价格呈现“三涨四跌一持平”态势，其他用品及服务、衣着、医疗保健价格分别上涨10.2%、2.0%、0.2%，教育文化娱乐价格持平，生活用品及服务、食品烟酒、居住、交通通信价格分别下降0.1%、0.4%、0.6%、2.8%。工业生产者出厂价格和购进价格分别比上年下降0.5%、3.5%。

全市城镇新增就业10.2万人，城镇失业人员实现再就业3.94万人，期末登记失业人数9.16万人。

民营经济筑强壮大。截至2025年12月，全市在册市场经营主体数量突破160万，达到161.1万户，其中民营企业和个体工商户合计占比97.6%。民营企业贡献持续提升，全市9221家民营规上工业企业增加值比上年增长11.1%，增加值占规上工业比重达90.7%；民营企业出口额占全市出口比重为96.1%。龙头企业引领作用显著，青山控股集团等14家温商企业入围“2025中国民营企业500强”，其中10家企业总部扎根温州。

②农业和农村

全市实现农林牧渔业总产值319.1亿元，比上年增长3.8%。分行业看，种植业产值140.2亿元，比上年增长4.3%；林业产值10.3亿元，增长10.6%；牧业产值32.5亿元，下降3.5%；渔业产值128.0亿元，增长4.5%；农林牧渔专业及辅助性活动产值8.1亿元，增长9.9%。

全年粮食播种面积171.0万亩，比上年下降0.2%；粮食总产量71.6万吨，增长1.4%。油料播种面积18.6万亩，增长1.4%，产量2.6万吨，增长2.9%。蔬菜播种面积117.4万亩，增长2.5%。中草药材播种面积14.6万亩，增长3.9%。果用瓜播种面积18.3万亩，比上年增长2.1%。年末实有茶园面积26.9万亩，增长3.2%。

表1　　2025年主要农产品产量

指标	产量（万吨）	比上年增长（%）

水果	71.1	4.8
#果用瓜	32.2	4.3
蔬菜	197.0	4.1
油菜籽	2.2	3.1
糖料	4.3	2.3
茶叶	1.0	5.7
中草药材	5.0	6.6

全年水产品总产量81.3万吨，增长3.2%，其中海水产品产量72.8万吨，增长3.3%。海水养殖产量33.9万吨，增长7.8%；淡水养殖产量3.3万吨，增长2.8%。远洋渔业产量2.0万吨，比上年增长1.4%。生猪出栏95.2万头，下降7.7%。禽肉产量2.2万吨，下降21.1%。

③工业和建筑业

全市规模以上工业企业9372家，实现工业增加值1920.0亿元，增长10.3%。其中轻工业增加值595.6亿元，增长8.1%，重工业增加值1324.5亿元，增长11.2%。规模以上工业销售产值9319.3亿元，增长7.6%，其中出口交货值1162.7亿元，增长9.8%。

表2　　2025年规模以上工业增加值

指标	单位数（家）	规上工业增加值	
		实绩（亿元）	比重（%）
总计	9372	1920.0	100
#轻工业	3800	595.6	31.0
重工业	5572	1324.5	69.0
集体企业	2	2.7	0.1
股份合作制企业	120	9.5	0.5
有限责任公司	457	275.4	14.3
股份有限公司	67	161.7	8.4

私营企业	8600	1348.2	70.2
港澳台投资企业	62	57.0	3.0
外商投资企业	64	65.6	3.4

全年规模以上工业企业利润总额471.9亿元，比上年增长1.8%；33个行业大类中，有16个行业的利润总额实现正增长（含扭亏为盈）。全年规上工业全员劳动生产率为22.0万元/人，比上年提高9.7%。规模以上工业企业产能利用率为80.6%。

全年实现建筑业增加值527.8亿元，占GDP的比重为5.2%。年末全市有工作量的总专包建筑企业1512家。

④固定资产投资和房地产业

全年固定资产投资比上年下降14.7%。分产业看，第一产业投资增长39.1%，第二产业投资增长12.7%，第三产业投资下降23.3%。全市民间项目投资增长0.5%。工业投资增长12.8%，其中制造业投资增长18.1%。高新技术产业投资增长5.5%，工业技改投资增长10.2%。房屋施工面积3726.5万平方米，其中住宅施工面积2348.7万平方米；商品房销售面积641.6万平方米，其中住宅销售面积554.1万平方米。

⑤国内贸易

全年社会消费品零售总额5143.9亿元，比上年增长4.2%。在限额以上批发零售业商品零售额中，粮油类、服装鞋帽针纺织品类、家具类等生活类商品零售额分别比上年增长13.8%、15.9%、22.3%；智能家用电器和音像器材、金银珠宝类、智能手机类等升级类商品零售额比上年分别增长20.3%、13.1%、28.0%；新能源汽车零售额比上年增长4.9%。全市限额以上批零企业通过公共网络实现商品零售额比上年增长20.8%。

⑥对外经济

2025年，全市货物进出口总额首破3000亿元，为3116.5亿元，比上年增长6.1%。其中出口额2761.9亿元，比上年增长9.6%；进口额354.6亿元，比上年下降14.9%。出口市场更加多元，贸易伙伴覆盖237个国家和地区，对共建“一带一路”国家、东盟、中东出口额分别比上年增长13.4%、16.8%、18.0%。出口结构继续优化，机电产品、高技术产品出口额分别比上年增长11.6%、32.9%。民营经济保持活力，民营企业

出口额 2655.3 亿元，比上年增长 11.4%。全市拥有进出口实绩企业 13820 家，其中出口超千万美元企业达 807 家，出口超 5000 万美元企业 89 家。

表 3 2025 年货物进出口主要分类情况

指标	实绩（亿元）	比上年增长（%）
货物进出口总额	3116.5	6.1
货物出口额	2761.9	9.6
#一般贸易	2264.6	13.3
加工贸易	45.8	12.3
#鞋靴	263.1	-7.3
服装及衣着附件	143.1	-5.5
#机电产品	1511.2	11.6
#高技术产品	223.6	32.9
货物进口额	354.6	14.9
#一般贸易	297.4	19.9
加工贸易	24.9	38.1

全年实际使用外资 4.77 亿美元，比上年增长 15.1%，其中高技术产业使用外资额 2.03 亿美元，占比达 42.6%。在“一带一路”沿线建成俄罗斯、越南、乌兹别克斯坦 3 个国家级境外经贸合作区，塞尔维亚、乌兹别克斯坦、印尼、柬埔寨 4 个省级境外经贸合作区。全市境外投资中方投资备案总额达 5.45 亿美元，其中对“一带一路”沿线国家投资 5.35 亿美元，占全部境外投资备案总额比重为 98.2%。

⑦交通、邮电和电力

全年公路客运量 4921.7 万人次，比上年下降 1.3%；公路货运量 19972.9 万吨，增长 18.0%。铁路客运量 2926.2 万人次，增长 4.7%；货运量 636.0 万吨，增长 4.5%。航空旅客吞吐量 1305.9 万人次，增长 4.2%；货邮吞吐量 12.9 万吨，下降 0.5%。温州港完成货物吞吐量 10086 万吨，增长 11.8%；集装箱吞吐量 162.1 万标箱，增长 11.5%。年末机动车保有量 353.6 万辆，比上年末增长 3.2%；其中汽车保有量 306.1 万辆，增长 2.9%；新能源汽车保有量 53.8 万辆，增长 33.8%；私人汽车保有量 280.7

万辆，增长 3.0%。年末实有公共汽（电）车营运车辆 5151 辆，年载客量 2.6 亿人次，年末实有出租车 5538 辆。

全年电信业务收入 166.0 亿元，比上年增长 0.5%。年末固定电话用户数 88.7 万户，移动电话用户数 1361.0 万户；固定互联网宽带接入用户 557.3 万户，移动互联网用户 998.9 万户。

全市邮政业务收入 157.0 亿元，增长 3.3%。全年函件 747.0 万件，包裹 22.9 万件，汇兑 0.3 万笔，订销报纸 6210.5 万份，订销杂志 186.8 万份。全市快递业务量 26.1 亿件，同比增长 6.4%。

全市电力系统最高负荷 1349.5 万千瓦，增长 5.8%。全年用电量 674.2 亿千瓦时，增长 7.5%。其中工业用电量 359.3 亿千瓦时，增长 5.3%；服务业用电量 135.2 亿千瓦时，增长 11.6%；居民生活用电量 167.9 亿千瓦时，增长 9.9%。

⑧财政和金融

全年一般公共预算收入 647.0 亿元，比上年增长 2.3%。全市一般公共预算支出 1206.1 亿元，比上年增长 2.4%，其中民生支出 955.1 亿元，比上年增长 1.1%，占一般公共预算支出的比重达 79.2%。

年末金融机构本外币存款余额 24754 亿元，比上年末增长 9.0%，其中人民币存款余额 24375 亿元，增长 8.6%。年末住户本外币存款余额 15447 亿元，增长 9.0%。年末金融机构本外币贷款余额 24170 亿元，增长 7.2%，其中人民币贷款余额 24100 亿元，增长 7.3%。

表 4 2025 年金融机构本外币存贷款情况

指标	2025 年末数（亿元）	比上年末增长（%）
各项存款余额	24754	9.0
#住户存款	15447	9.0
非金融企业存款	5712	9.5
各项贷款余额	24170	7.2
#住户贷款	9832	0.9

非金融企业及机关团体贷款	14237	12.0

全市新增境内外上市公司3家，累计达51家；新增新三板挂牌企业6家，累计挂牌企业达110家；新增区域性资本市场挂牌企业3家，累计达928家；新增股份有限公司13家，累计达2235家。全年证券交易额10.63万亿元，比上年增长70%，期货交易额4.99万亿元，比上年增长25.38%。全市民间融资综合年化利率指数（简称温州指数）为13.31%，比上年下降0.18个百分点。

全市原保险保费收入471.8亿元，比上年增长12.4%，其中人身险保费收入347.6亿元，增长16.6%；财产险保费收入124.2亿元，增长2.1%。全市赔款和给付支出160.4亿元，比上年增长4.9%。

⑨教育和科学技术

年末全市共有小学481所，招生9.25万人，在校生62.27万人，小学学龄儿童入学率为100%。小学生均校舍建筑面积18.04平方米。共有初中301所，招生10.91万人，在校生31.94万人。初中生均校舍建筑面积33.47平方米。全市各类中等职业教育学校40所，招生2.81万人，在校生8.75万人；普通高中109所，招生5.67万人，在校生15.87万人，毕业生4.76万人。全市共有普通高校11所，在校生15.83万人。义务教育中小学（实际任课阶段）专任教师61801人，中等职业教育（不含技工学校）专任教师6307人。全市共有幼儿园958所，在园幼儿21.35万人。

年末全市拥有国家高新区1家、省级高新区8家；国家级孵化器4家、国家级众创空间16家，省级孵化器15家、省级众创空间81家，市级科技企业孵化器36家、市级众创空间45家；省级企业研究院53家、省级研究院913家、市级企业研发中心2316家。全年新认定高新技术企业541家，预计有效高新技术企业4980家，新培育省级科技型中小企业1914家，累计17385家。落地视觉健康全国重点实验室、国家风力发电技术创新中心浙江中心等重大战略平台，获批全省重点实验室8家，高能级科创平台总数突破75家。科技领域“两重”项目实现零的突破，获批国家“两重”项目2个。“科创指数”融资模式累计发放无抵押贷款超1300亿元，惠及超万家科技型企业。2025年全年专利授权量54258件，其中发明专利授权量6173件，比上年增长11.8%。新增“浙江制造”标准5个，累计471个。

⑩文化、卫生和体育

年末全市共有文化站185个，文化馆13个，博物馆52个，乡村博物馆117家，公共图书馆13个，城市书房181家，阅读驿站65家，文化驿站272家。公共图书馆藏书18729千册，比上年增加560千册。年末入选联合国教科文组织非遗名录5项（永嘉昆曲、乐清细纹刻纸、泰顺编梁木拱桥营造技艺、文成县刘氏宗族祭祖习俗春祭、瑞安木活字印刷术），国家级非遗项目35项，省级非遗项目159项，市级非遗项目836项。现有国家级代表性传承人51位，省级代表性传承人230位，市级代表性传承人933位。组建温州学研究联合会，成立国际传播中心，《温州：城市主干道为文物保护让路，再现千年古港宏阔景象》荣获2023年度全国文物事业高质量发展十佳案例，泰顺编梁木拱桥营造技艺、文成太公祭入选人类非遗代表作名录，9个村入选省艺术乡建特色村、数量全省第1。

全市共有医疗卫生机构6354家，其中医院169家，卫生院（社区卫生服务中心/站）497家，村卫生室2071家，各类诊所（卫生所、医务室）2964家，门诊部588家。年末医疗卫生机构床位数50162张，卫生技术人员91424人，增长2.69%；其中，执业（助理）医师40093人，注册护士38953人，分别增长4.25%和0.79%。全年医疗卫生机构诊疗11143.0万人次，增长2.89%。

全年全市共举办大型体育赛事112场、全国性以上赛事和活动35场。99名温籍运动员跻身粤港澳全运会竞技项目决赛、创人数新高，获12金11银7铜，成绩居全省第一梯队。全运会群众体育获4金2银4铜。开展社区运动会、文化礼堂运动会、全民运动大会等群众体育赛事活动共1508场。新增村级全民健身广场6个、笼式足球场30个、社区多功能运动场24个、百姓健身房19个、体育设施进公园9个、“国球”进社区（公园）117个、三人制篮球场58个、登山健身步道800.63公里；新增体育场地面积308.43万平方米。全年销售体育彩票40.38亿元。

⑪人民生活和社会保障

全市居民人均可支配收入73660元，比上年增长4.0%，扣除价格因素实际增长4.3%。按常住地分，城镇和农村居民人均可支配收入分别为84347元和46446元，分别增长3.5%和4.9%，扣除价格因素分别增长3.8%和5.2%。城乡收入比由上年的1.84缩小至1.82。低收入农户人均可支配收入23815元，比上年增长11.0%。

全市居民人均消费支出52591元，比上年增长4.6%，扣除价格因素增长4.9%。其中，城镇居民和农村居民人均消费支出分别为59201元和35758元，分别增长4.1%和5.4%，扣除价格因素分别增长4.4%和5.7%。全体居民恩格尔系数为28.5%。城乡居民恩格尔系数分别为27.3%和33.6%。

全市设乡26个，镇92个，街道67个。社区居委会（含未改制居委会）721个，村委会2949个。年末实有社会团体3830个、民办非企业单位4322个、基金会112个。

全年全市参加企业职工、机关事业单位基本养老保险人数412.4万人，参加城乡居民基本养老保险人数187.0万人，参加城镇职工基本医疗保险人数299.4万人，参加城乡居民基本医疗保险人数497.9万人，参加失业保险177.8万人，参加工伤保险275.4万人，参加生育保险234.5万人。全市企业退休人员基本养老金月人均水平为3195元；城乡居民基本养老保险基础养老金最低月标准355元；社会保险基金（五大险种）支出总额881.4亿元。

年末全市在册低保对象10.07万人，其中城镇0.88万人，农村9.19万人，全年低保资金（含各类补贴）支出11.13亿元，比上年增长1.0%。城乡低保同标，提升至平均每人每月1190元。全市在运营养老机构床位24500张，镇（街）居家养老服务中心191家，村（社）居家养老服务照料中心2367家，全年减少老年食堂（助餐点）6个；全市全年共办理结婚登记33560对、离婚登记15889对；办理收养登记21件。

⑫生态建设、环境保护和其他社会事业

全年全市平均降水量为1878.0毫米（折合降水总量227.0亿立方米），全市水资源总量为137.9亿立方米。全年完成新造林面积1.17万亩，人工更新面积0.33万亩，森林抚育面积5.77万亩。

全市已建成国家级生态示范县（市、区）4个，省级生态县（市、区）11个，省级生态文明教育基地24家，国家“绿水青山就是金山银山”实践创新基地2个。据市生态环境监测中心监测，市区环境空气质量达到Ⅰ级标准的有162天，达到Ⅱ级标准的有356天，全年市区PM2.5年均浓度为24微克/立方米，比上年下降4.0%，市区空气质量优良率97.5%。全市地表水市控及市控以上站位76个，水质在Ⅰ至Ⅲ类的站位66个。市区有取水的两个饮用水源地（泽雅水库和赵山渡水库）按《地表水

环境质量标准》III类水评价，年度达标率为100%。市区区域环境噪声昼间等效声级平均值53.9分贝，比上年下降0.4分贝；交通噪声昼间等效声级平均值67.7分贝，与上年保持持平。

2025年，全市规模以上工业单位增加值能耗比上年下降5.7%。其中八大高耗能行业能源消费量下降0.1%，单位增加值能耗下降2.8%。规模以上工业中，八大高耗能行业增加值增长2.8%，能耗占比40.0%，占比降低2个百分点。

三、所在行业宏观分析

（一）原水行业分析

1、发展特征

原水，通常指自然界中未经人工净化处理的天然水源，主要包括地下水和地表水（如河流、湖泊、水库等），是供水系统的源头，也是供水水源或水处理厂开展净化作业的初始对象。原水开发（供应）属于水利基础设施行业中蓄水调水领域的重要组成部分，处于水务产业链的最上游环节。

从行业特征来看，原水行业兼具强公益性、重资产性、自然垄断性及安全等级高四大核心属性。

强公益性：原水行业以保证居民生活用水、工业生产和城市建设用水等需求为导向。并且水资源通常由政府管控，企业运营需服从公共利益目标，市场化程度相对较低。

重资产性：核心资产包括水库、大坝、输水管线、泵站、闸站等大型水利工程，具有投资规模大、建设周期长、资产折旧年限久等特点，资金沉淀效应显著。大型水库投资动辄数十亿元，长距离输水管道每公里投资超千万元；原水项目回报周期普遍在20-30年，对企业资金实力、融资能力要求较高。

自然垄断性：原水供应依赖区域基础设施网络，具有天然区域性垄断特征。地方政府通常优先支持本地国企运营原水业务，外来企业进入壁垒高。同时原水输送成本高、跨区域调配难度大，市场整体呈现“小而散”的格局。

安全等级高：原水直接关系城乡居民饮水安全与城市正常运行。原水企业需要应对水源污染、极端天气、设备故障等各类风险，搭建水源地保护、水质监测、应急处置等全流程风险防控体系，保障供水稳定、水质达标。

2、发展政策

水资源是生态系统的基础，随着水的资源价值不断凸显，国家水网建设全面提速。近年来国家密集出台多项政策，推进国家水网、省级水网建设，同步开展水权确权、水权交易、水价、水资源税等一系列改革工作。

2022 年 5 月，水利部印发《关于加快推进省级水网建设的指导意见》，明确到 2025 年全面建立省级水网建设规划体系，2035 年基本建成省级水网体系。2022 年国家发改委修订两部供水价格相关办法，自 2023 年 4 月 1 日起施行，明确水利工程供水实行“准许成本加合理收益”定价模式，完善价格监管机制，引导社会资本参与水利工程建设运营。

2024 年 10 月，财政部、税务总局、水利部联合印发《水资源税改革试点实施办法》，从征税范围、地方权限、监管机制、价税关系四方面完成优化调整，在不增加用水负担的前提下完善水资源税制。国家始终坚持以水定城、以水定地、以水定人、以水定产，水资源的战略价值持续提升。

3、发展格局

我国原水供应具备公益性、区域性、自然垄断性特征，市场长期由地方国有水务集团、地方水利国企主导，主要负责区域内水库、输水管道、泵站等设施的投资、建设与运营，整体呈现“区域割据、本地垄断”的态势。

伴随水务市场化改革，全国性水务企业逐步通过并购、PPP、股权合作等方式布局原水领域，行业市场化程度稳步提升。目前行业主要分为水利投资平台、独立原水公司、水务集团内部原水子公司、政企合作项目公司四大运营主体。行业主流发展模式转向“一体设计、一体运营”，打造从水源保护、原水调度、供水服务到污水处理的完整水资源闭环体系。

4、一般业务模式

①供水业务

供水业务是原水公司最核心、最稳定的收入来源，分为原水输送、自来水生产销售两大板块。企业依托水库、引调水工程搭建原水网络，与下游水厂签订长期合作协议，保障用水供给。目前国内暂无法定“原水价格”概念，水利工程供水价格执行“准许成本加合理收益”定价规则。

②水利建设业务

水利工程建设是原水企业协同主业的重要板块，省级水投侧重跨流域重大工程，市县原水公司负责本地水库、管网、河道等项目。项目多采用“政府授权+市场化融资”模式，依托财政补助、专项债等资金推进建设，完工后通过管理费、运维费、水资源收益实现回报。

③供电业务

依托水库配套小水电资源，利用水体势能发电并网，是原水企业延伸产业链、增收增效的重要方式。行业普遍遵循“先水后电”原则，发电量受降雨量、水库水位、供水需求影响较大，目前行业正向小水电绿色改造、风光水多能互补方向发展。

5、创新发展业务

①高附加值涉水产业

依托优质水源发展包装饮用水、矿泉水、功能性饮品等产品；利用库区水域开展生态渔业，推行“以水养渔、以渔净水”模式，实现生态与效益双赢。

②生态环保与文旅产业

依托水库景观、湿地资源开发生态旅游、亲水休闲项目；利用库区土地发展绿色种植、有机农业，延伸产业价值链。

③新能源与节能产业

在泵站、大坝等区域铺设分布式光伏，同时深挖输水、泄水势能开发小型水电，打造多能互补体系，助力企业低碳转型。

④其他增值业务

参与水权交易获取收益，对外租赁闲置厂房、土地、设施，进一步盘活存量资源。

6、温州市珊溪水利枢纽原水业务SWOT分析

A.优势（Strengths）

区域绝对库容垄断，主力供水不可替代。珊溪主库总库容 18.24 亿㎥，叠加下游赵山渡 0.3414 亿㎥，枢纽合计总库容 18.58 亿㎥，占温州市全部水库总库容 76.6%，是温州唯一大Ⅰ型多年调节水库。温州其余泽雅、桥墩等中小型水库调蓄能力有限，仅能作为应急备用水源，无法承担规模化持续原水供给；枢纽承担全市 70%以上居民

生活原水供应，常规稳定覆盖市区、瑞安、平阳、龙港、文成等县市区，受益常住人口近 600 万，2022 年特大干旱期间依靠跨年度库容调蓄兜底全域供水，区域供给地位无竞品可替代。

水源水质优质，具备优水优价政策支撑。飞云江流域库区坝前水质常年维持Ⅰ类，整体出库稳定保持Ⅱ类以上，水质指标位居浙江八大水系首位，入选生态环境部美丽河湖优秀案例；浙江省、温州市推行“优水优价”制度，原水结算口径单独计提水源保护专项资金，为水价稳定、适度上调提供政策基础，差异化水质形成供给壁垒。

政府定价，盈利机制稳定可预期。根据温州市发展和改革委员会于 2016 年 11 月 21 日出具的《关于调整珊溪水库原水价格的通知》（温发改价[2016]368 号），珊溪水库的原水价格为 0.99 元/立方米。温州市发展和改革委员会于 2025 年 8 月 26 日出具的《温州市发展和改革委员会关于进一步明确珊溪水库工程水价的通知》文件(温发改价〔2025〕113 号)，明确珊溪水库工程水价为 0.99 元/立方米（该价格包含水资源税在内的所有应交税种），取消水资源费和水源地保护资金等收费项目。

市域水网互联互通，供水辐射持续扩容。赵山渡输水渠设计总长 62.85 公里，跨瓯江清水过江工程陆续投运，实现珊溪与县域中小型水库管网互通；乐清、永嘉纳入应急备水范围，全市 12 个县市区均可联动调配珊溪原水，供水覆盖边界持续拓宽，长期售水量具备增量空间。

数字孪生智慧调度体系，长期压降运维损耗。建成全省领先水库数字孪生平台，搭载全域水文、水质、输水流量在线监测系统，无人机常态化巡库，可精准预判汛期、枯期来水，优化丰枯调度，减少输水渗漏与汛期弃水，精细化管控持续降低单位供水运维成本，拥有多项水利运维实用新型专利。

B.劣势（Weaknesses）

长距离渠系老化，周期性资本开支刚性。主干输水隧洞、渡槽建成运营超 20 年，设备、结构逐年老化，防渗改造、隧洞检修、泵站更新为年度固定资本投入；长距离输水天然存在水量损耗，无法完全消除，持续抬升单位供水固定成本。

珊溪枢纽原水业务受气象条件影响显著。流域来水量高度依赖梅雨、台风季降雨，枯水年份水库蓄水不足将直接制约原水供给规模；汛期强降雨、台风等极端天气

还会带来库区水质波动、渠道运维压力上升等问题，使得公司年度原水供应量、经营业绩存在周期性与不确定性。

一级水源保护区产业开发严格受限，增值渠道狭窄。全域划为集中式饮用水一级水源保护区，法规严格限制库区文旅、工业、规模化经营性开发，仅可开展小规模保水渔业，原水主业以外的多元化增收渠道极少。

C.机遇（Opportunities）

“十五五”温州现代化水网全面扩容，原水销量具备中长期稳定增量。2026 年温州正式启动总投资约 500 亿元现代化水网攻坚行动，水资源配置工程列为核心任务，浙东南水资源配置通道、泰顺环飞云湖引水等项目同步推进，重点保障三澳核电、南部产业新城等新增工业用水需求。

数字孪生水利持续迭代，省市级专项财政补助落地，降低企业自主技改资本开支。数字孪生珊溪水库枢纽工程已完成主体建设并纳入全省数字水利典型案例，“天空地水工”一体化监测体系持续迭代升级温州市人民政府。省水利厅专项方案明确加大数字流域、智能调度资金扶持，市级配套智慧水利补助资金可覆盖库区水质预警、AI 巡库、跨库联合调度系统软硬件改造投入，减少自有资金投入规模；依托数字化调度优化丰枯水量分配，减少汛期弃水、降低长距离输水损耗，持续提升水资源利用效率，形成降本增效长期红利浙江省水利厅。

珊溪公募 REITs 优化资本结构、增厚自由现金流。若顺利完成公募 REIT 发行，募集资金可置换存量高息水利建设债务，直接大幅降低年度财务利息支出，增厚原水业务税前净现金流;同时募集资金可定向投入输水干线改造、智慧调度升级，形成“存量盘活—降负债—提质增效”良性闭环。

优水优价法定机制持续落地，优质水源形成长期价格支撑。《浙江省水资源条例》明确原水执行“准许成本+合理收益+优水优价”定价规则，珊溪库区水质稳定保持Ⅱ类及以上，国控断面达标率 100%，差异化水质具备调价支撑条件。水价每 5 年一轮完整成本监审周期，库区生态保护、管网运维、人工上涨等刚性成本可依规向下游传导，保障原水业务毛利率长期稳定，对冲环保、改造支出上行压力。

D.威胁（Threats）

极端气候频发，天然来水总量存在下行风险。全球气候异常背景下，温州连续

干旱周期缩短，飞云江天然年径流量波动加大；尽管调度优先保障供水，但总可售水量受流域来水天花板约束，极端枯水年份将直接减少年度原水销售收入。

环保管控标准持续收紧，新增大额生态资本开支。国家、浙江省水源地保护法规逐年升级，新增支流污水提标、鱼类生态流量、库区面源长效治理等硬性要求，未来将持续产生新增改造资本投入，成本上行压力长期存在。

多水源互联体系完善，存在小幅分流潜在压力。瓯江引水工程建成后作为市域补充水源，但受潮汐、泥沙影响水质稳定性弱于珊溪，常态仅承担生态补水、极端应急供水；长期多水源调度机制成熟后，丰水年下游水务存在小幅分流采购空间，缓慢弱化独家议价能力。

全域节水政策压缩用水需求增速。国家强制推进工业循环用水、居民阶梯水价、再生水回用工程，工业万元用水量持续下降，中长期全市原水需求增长天花板收窄，水量增量空间放缓。

（二）水电行业分析

1.水力发电简介

水力发电是指利用河流、湖泊等位于高处具有位能的水流至低处，将其中所含的位能转换成水轮机的动能，然后再以水轮机为原动力，推动发电机产生电能的过程。

水力发电的基本流程：具有水头的水力—经压力管道或压力隧洞(或直接进入水轮机)进入水轮机转轮流道——水轮机转轮在水力作用下旋转(水能转变为机械能)——同时带动同轴的发电机旋转——发电机定子绕组切割转子绕组产生的磁场磁力线(根据电磁感应定理，发出电来，完成机械能到电能的转换)——发出来的电经升降压变压器后与电力系统联网。

2.产业链剖析

水力发电行业上游只要包括工程咨询、原材料与设备供应商。上游原材料主要为钢筋混泥土、钢材等，市场供应充足，国产化程度高;发电设备主要包括电动机、水轮机和变电器等，其中，发电机主要依赖于进口。中游为水力发电建设和运营，中游企业的最大成本为折旧，收入来源主要为发电收入。下游主要涉及售电主体和电力用户，其中电力用户用电需求不断增长，需求比较稳定。

3.行业发展历程：国家规划引导行业稳定发展

1910 年中国第一座水力发电站——石龙坝水电站开始建设，拉开了中国水电建设的帷幕。之后中国水电行业经过不断学习和探索，逐渐掌握了自主设计和建设的能力。随着我国进入改革开放和社会主义现代化建设新时期，国家开始逐步探索水电行业投资体制和建设体制改革，逐渐解决建设资金和市场定价的问题。同时，国家方案规划的制订不断完善水力发电的布局，推动水力发电技术的发展。为满足电力系统日益增长的调峰需要，抽水蓄能电站也在快速发展。

4.行业政策背景：水电向水风光储一体化协同、存量绿色智能化升级方向发展

《新型能源体系建设“十五五”规划》已于近日发布。《规划》总体目标是，到 2030 年初步建成清洁低碳安全高效的新型能源体系，有力支撑能源强国建设。

经过未来五年发展，我国能源体系将呈现四个特征：一是安全韧性更足，能源综合生产能力将达到 58 亿吨标准煤，自主保障能力稳中有升，能源进口更加多元可控。二是能源结构更优，目前，我国电力装机规模已经突破 40 亿千瓦，预计 2030 年将达到 54 亿千瓦，其中，新能源装机比重超过 50%、成为电力装机主体，非化石能源发电量比重达到 50%、成为电量主体，煤炭和石油消费达峰。三是系统形态更新，加快构建坚强韧性、绿色低碳、集成融合、智能高效的新型能源基础设施体系，初步建成新型电力系统。四是创新活力更强，产业链现代化水平显著提升，迈入世界能源科技创新国家前列；适应新型能源体系的市场和价格机制更加健全，基本建成全国统一电力市场。为了实现这些目标，我们在任务安排方面突出了“三个强化”。

第一，强化空间布局统筹优化。坚持“全国一盘棋”，统筹优化能源布局和流向。重点是，聚焦非化石能源规模化发展，打造“四基地+分布式”五大增长板块，支撑非化石能源消费比重达到 25%。聚焦巩固化石能源生产基础，明确重点建设鄂尔多斯盆地等油气战略保障基地，优化建设五大煤炭生产基地。聚焦骨干通道布局优化，加强西电东送、西气东输等能源输送“大动脉”建设。

第二，强化体系建设战略协同。新型能源体系建设是一项系统工程，我们谋划了“六大体系”战略任务。构建坚强韧性的能源安全保障体系，提升能源战略安全、转型安全和应急安全能力。构建先进适配的新型能源基础设施体系，支撑能源转型发展。构建绿色低碳的能源消费体系，推进重点领域节能降碳，深入实施清洁能源替代。同时，构建自立自强的能源科技创新体系、协同高效的现代化能源治理体系、立体多

元的能源国际合作体系。

第三，强化工程项目带动支撑。一方面，实施一批重大战略工程。高质量推进雅下水电等重大项目，建设“沙戈荒”新能源基地、水风光一体化基地、海上风电基地等，积极安全有序推进沿海核电建设。统筹推进油气“全国一张网”、新型电网等基础设施建设。另一方面，积极建设新产业新业态项目。推动电动汽车充电设施网络提质升级，布局建设风光氢氨醇一体化基地，建设光热发电工程，推进绿电直连和智能微电网发展，建成一批零碳园区。预计“十五五”能源重点项目和新业态投资保持稳步增长态势，总规模超过 20 万亿元。

5.资源供给情况：水电能资源丰富

我国是世界上水电能资源最丰富的国家之一，水能理论蕴藏量居世界第一位;同时，我国水能资源的技术可开发量和经济可开发量均名列世界第一。根据水利部发布的 2024 年、2025 年度《中国水资源公报》，2014—2025 年我国水资源总量呈周期性波动变化。2024 年全国水资源总量 31123.0 亿立方米，比多年平均值偏多 12.7%；2025 年全国水资源总量为 27229.3 亿立方米，同比 2024 年下降 12.5%。

6.社会用电情况：用电规模不断提升

根据中电联的数据，2016-2021 年全社会用电量逐年提升。2024 年全年，全国全社会用电量 9.85 万亿千瓦时，同比增长 6.8%。2025 年 1-7 月，全国全社会用电量 5.86 万亿千瓦时。

7、行业需求情况：需求规模整体上升，供需形势总体平衡

从供需匹配维度看，2025 年末全国水电总装机规模 4.5 亿千瓦，其中常规水电 3.8 亿千瓦、抽水蓄能 6594 万千瓦，水电供给调节能力持续扩容；全社会用电量同比增长 5.0%，工商业、居民用电刚性需求稳定增长，风光新能源大规模并网后对水电调峰、备用需求持续提升。全年水电设备平均利用小时 3367 小时，同比小幅上行，水电出力可以较好匹配电网日内、季节性调节缺口，行业整体供需格局总体平衡。

8、行业竞争格局

四川、云南、湖北的水电装机容量及发电量均处于领先地位。截至 2025 年末，全国水电总装机 44802 万千瓦，水力发电资源高度集中于西南区域；水电装机规模第一的省份为四川省，装机 10112 万千瓦；云南省位居全国第二，水电装机 8319 万

千瓦。

全国水电装机二至十位省份依次为湖北、贵州、广西、广东、浙江、福建、湖南、青海，各省水电装机规模介于 1641 万千瓦 —3815 万千瓦区间。其中湖北 3815 万千瓦、贵州 2298 万千瓦、广西 2027 万千瓦、广东 2022 万千瓦、浙江 1720 万千瓦、福建 1714 万千瓦、湖南 1655 万千瓦、青海 1641 万千瓦。

四：珊溪水库资产组概况

1、珊溪水利枢纽工程基本情况

珊溪水利枢纽工程位于浙江省温州市文成县境内的飞云江干流中游河段，由珊溪水库工程和赵山渡引水工程组成，具有供水、发电、灌溉、防洪等综合效益。上个世纪 50 年代就已着手规划，70 年代开始了工程的前期设计和地质勘探，但由于资金等原因 40 多年里一直未能投入建设。1997 年 9 月经国务院批准。珊溪水利枢纽工程被国家计委列人第三批基本建设新开工大中型项目计划。工程动态概算总投资 43.48 亿元，总工期为 5 年。2000 年提前竣工。

珊溪水库坝址控制流域面积 1529 平方公里，占全流域面积 3252 平方公里的 47%。坝址多年平均年径流量 18 亿立方米。总库容 18.24 亿立方米，电站装机容量 20 万 kW，平均年发电量多年 3.55 亿 kW-h。

珊溪水库工程主要建筑物有大坝、开敞式溢洪道、泄洪洞、引水隧洞和发电厂房等。大坝为混凝土面板堆石坝，坝顶高程 156.8m，坝顶长度 448m，最大坝高 130.8m；开敞式溢洪道设在左岸山坡，溢洪闸 5 孔，每孔净宽 12m；泄洪洞位于左岸，洞长 308m，城门洞型；在岸设有 2 条引水隧洞，洞径 7m，洞长分别为 354m 和 374m；发电厂房面积 89.8mX21.6m。装设 4 台 5 万 kW 水轮发电机组。

赵山渡引水工程渠首闸坝处控制流域面积 2302 平方千米，占全流域面积 3252 平方千米的 70.8%。多年平均年径流量 28 亿立方米。该工程主要建筑物由泄洪闸、坝后式电站、两岸接头重力坝和输水渠系组成。泄洪闸有 16 孔，每孔设弧形钢闸门，采用油压启闭。坝轴线全长 367.4m；坝后式电站布置在泄洪闸右侧，安装 2 台 1 万 kW 灯泡贯流式水轮发电机组；左岸混凝土重力坝是泄洪闸与岸坡的连接坝段，坝顶高程 25m，坝顶长度 22.5m，最大坝高 20m。右岸混凝土重力坝是发电厂房与岸坡的连接坝段，长 32.5m，最大坝高 14.4m。输水渠系包括进水闸总干渠、北干渠、南干渠、温州分渠和瑞安北分渠，总长 62.9km，设计流量 36 立方米/s 。

2、珊溪水利枢纽工程资产组主体近三年一期财务状况

三年一期资产负债表

单位：人民币元

项　目	2026 年 3 月 31 日	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
货币资金	5,115,957.76	6,608,387.49	5,312,899.90	5,249,665.49
应收账款	202,708,406.68	197,724,343.12	182,252,479.76	103,453,666.80
预付款项	735,258.40	588,870.42	1,559,531.00	654,441.34
其他应收款	380,312.46	341,416.41	341,389.98	175,476.99
存货	506,148.08	613,763.67	965,795.09	1,010,186.19
其他流动资产	751,496.39	774,914.21	771,448.68	872,519.33
流动资产合计	**210,197,579.77**	**206,651,695.32**	**191,203,544.41**	**111,415,956.14**
固定资产	1,580,984,441.75	1,597,066,447.22	1,660,943,617.85	1,733,720,763.52
无形资产	239,206.37	254,568.71	258,721.12	631,035.53
开发支出	1,642,924.53			
长期待摊费用	9,656,846.10	6,429,454.69		
递延所得税资产	856,185.62	965,179.95	848,011.61	842,131.38
其他非流动资产	186,156.00	1,830,151.89	427,847.00	331,302.53
非流动资产合计	**1,593,565,760.37**	**1,606,545,802.46**	**1,662,478,197.58**	**1,735,525,232.96**
资产总计	**1,803,763,340.14**	**1,813,197,497.78**	**1,853,681,741.99**	**1,846,941,189.10**
应付账款	3,639,409.67	8,864,792.96	7,427,748.07	10,002,392.10
应交税费	62,733,242.96	59,757,483.15	29,280,129.55	13,537,708.59
其他应付款	28,012,361.32	10,793,808.95	23,921,860.01	331,305,493.68
一年内到期的非流动负债	254,543,489.26	214,180,972.01	26,357,675.01	10,500,000.00
流动负债合计	**348,928,503.21**	**293,597,057.07**	**86,987,412.64**	**365,465,111.83**
长期借款	247,850,000.00	297,290,000.00	512,520,000.00	254,042,872.86
递延收益	52,500.17	70,000.16	140,000.12	210,000.08
非流动负债合计	**247,902,500.17**	**297,360,000.16**	**512,660,000.12**	**254,252,872.94**
负债合计	**596,831,003.38**	**590,957,057.23**	**599,647,412.76**	**619,717,984.77**
股东权益：	1,206,932,336.76	1,222,240,440.55	1,254,034,329.23	1,227,223,204.33
负债和股东权益总计	**1,803,763,340.14**	**1,813,197,497.78**	**1,853,681,741.99**	**1,846,941,189.10**

3、珊溪水利枢纽工程资产组主体近三年一期运营状况

三年一期利润表

项　目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
一、营业收入	109,647,705.53	519,759,352.94	560,928,721.63	500,942,667.98
减：营业成本	85,179,257.92	345,846,313.54	361,816,573.36	351,405,871.41
税金及附加	914,842.82	5,143,772.29	6,044,678.48	5,335,907.30
管理费用	9,757,968.46	43,920,348.56	46,132,522.64	36,440,712.10
研发费用	2,074,105.82	7,803,265.91	7,794,697.60	5,232,982.00
财务费用	3,193,595.93	13,559,959.04	14,942,731.02	6,221,329.99
其中：利息费用	3,197,316.00	13,916,241.20	15,750,410.23	8,836,825.82
利息收入	5,713.47	364,615.12	814,101.76	2,620,287.29
加：其他收益	17,499.99	101,206.36	629,784.00	3,284,685.55
信用减值损失(损失以“-”号填列)	229,024.39	-215,620.71	-23,520.94	123,003.44
资产减值损失(损失以“-”号填列)	-60,656.86	-253,052.65		
资产处置收益(损失以“-”号填列)	30,199.91	53,895.53	88,541.61	33,396.51
二、营业利润(亏损以“-”号填列)	**8,744,002.01**	**103,172,122.13**	**124,892,323.20**	**99,746,950.68**
加：营业外收入	42,087.69		308,530.50	7,000.00

减：营业外支出	252,000.00	252,000.00	252,069.07	252,605.39
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	**8,534,089.70**	**102,920,122.13**	**124,948,784.63**	**99,501,345.29**
减：所得税费用	1,579,984.46	23,999,246.95	30,243,590.77	23,679,542.87
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	**6,954,105.24**	**78,920,875.18**	**94,705,193.86**	**75,821,802.42**
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	6,954,105.24	78,920,875.18	94,705,193.86	75,821,802.42

五、资产组的评估方法选择

依据资产评估准则，资产评估方法是指评定估算资产价值的途径和手段。资产评估方法主要包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。

市场法也称比较法、市场比较法，是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。

收益法是指通过将评估对象的预期收益资本化或折现，来确定其价值的各种评估方法的总称。

成本法是指按照重建或者重置被评估对象的思路，将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估对象价值的评估方法的总称。

本次评估选用的评估方法为：收益法。评估方法选择理由如下：

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。由于相关资产组差异较大，经营权无形资产难以取得市场法评估所需的可比交易案例及相关资料，因此，本次评估不适合采用市场法进行评估。

成本法（资产基础法）是以资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。由于本次评估目的为公开募集基础设施证券投资基金，报告使用者关注的是资产未来带来的收益，不是资产的重置价值，

故本次评估不适合采用成本法进行评估。

收益法是指预计评估对象未来的正常净收益，选择适当的资本化率将其折现到评估时点后进行累加，以此估算评估对象客观合理价格或价值的方法。对于纳入本次评估范围的珊溪水利枢纽工程项目相关资产组，是能够独立形成收益的资产组，历史年度经营现金流量情况较为稳定，管理层能够提供未来年度的可靠盈利预测数据，根据资产历史经营数据、内外部环境能够合理预计资产组组合未来的盈利水平，并且未来收益的风险可以合理量化，因此，可以采用收益法进行评估。

综上分析，本次评估采用收益法进行评估。

六、评估方法介绍

（一）评估方法公式及过程介绍

收益法是指将委估资产的预期未来收益以一定折现率折成现值来确定其价值的评估方法。收益法以决定委估资产内在价值的根本依据——未来盈利能力为基础评价委估资产价值，反映了委估资产对于所有者具有价值的本质方面。本次采用的评估模型具体如下：

E=P1+P2　　（公式 1）

式 1 中：

E 一资产组评估价值

P1—资产组的经营性资产价值

P2 一其他溢余或非经营性资产(负债)价值

其中：

$$P1 = \sum_{i=1}^{t} \frac{R_i}{(1+r)^i}$$　　（公式 2）

式 2 中：

P1——珊溪水利枢纽工程项目相关资产组评估价值

R_i——第 i 期资产组净现金流量；

t——资产组收益期年限；

i——预测期期数（i =1 ， 2 ， 3 ， • • • ， t）；

r——资本化折现率；

式 2 主要参数说明：

R_i:

R_i=EBITDA- 资本性支出-营运资金追加额

=净利润+所得税+利息支出+折旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额

=营业收入-营业成本-税金及附加-期间费用(销售费用、管理费用、财务费用)+营业外收支+利息支出+折旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额

=营业收入-营业成本-税金及附加-销售费用-管理费用+营业外收支+折旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额

r：

$r=WACCBT=WACC/(1-T)=(K_E\times E/(D+E)+K_D\times(1-T)\times D/(D+E))/(1-T)$ （公式 3）

式 3 中：

WACCBT=税前加权平均资本成本

WACC=税后加权平均资本成本

KE：权益资本成本

KD：债务资本成本

T：所得税税率

D/E:目标资本结构

P2:其他溢余或非经营性资产(负债)价值

溢余资产是指与资产组收益无直接关系的，超过资产组经营所需的多余资产一般指超额货币资金和交易性金融资产等。

非经营性资产(负债)是指不对盈利预测经营现金流产生贡献的、不参与营业现金流循环的、难以预测未来经营现金流目可独立评估的资产(负债)。

2、运用收益法评估步骤如下：

①搜集有关收入和费用的资料；

②估算营业收入；

③估算营业成本；

④估算资本性支出与营运资金的增加；

⑤选用适当的报酬率或资本化率；

⑥选用适宜的计算公式求出评估价值

（二）评估假设

本次评估是建立在以下前提和假设条件下的：

本次评估是以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提

1.一般假设

（1）本次评估是以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提。

（2）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。

（3）公开市场假设：假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，有自愿的卖主和买主，地位是平等的；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；待评估资产可以在公开市场上自由转让；不考虑特殊买家的额外出价或折价。

（4）持续使用假设：在本评估报告中是指假定评估对象在收益期年限内按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况在原地继续使用下去，并在可预见的未来，不会发生重大改变。

（5）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。

（6）无不利影响假设：假定无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素本次评估对象造成重大不利影响。

（7）无瑕疵假设：假定待估资产无权属瑕疵事项，或存在的权属瑕疵事项已全部揭示。

（8）本次评估假设纳入评估范围的资产不存在抵押担保事项、涉诉事项、或存在抵押担保事项、涉诉事项已全部揭示。

（9）本次评估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。

（10）本次评估假设委托人、产权持有人提供的相关基础资料和财务资料真实、

准确、完整。

（11）本次评估假设委估资产所有权无争议，评估结果不受优先受偿权的限制。对委托人刻意伪造、隐瞒、掩饰等行为，致使评估人员不能获得准确情况，导致评估结果失实的，本公司不承担相应责任。

2、收益法假设

（1）假设委估珊溪水利枢纽工程项目从评估基准日至预测期末在原址持续使用且维持正常经营，相关经营资质可以正常续期。

（2）假设被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，并未考虑各项资产各自的最佳利用。

（3）本次评估假设评估对象收益相关的收入、成本、费用在预测发生的年度内均匀产生。

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

（二）收益法具体评估过程：

1.收益期确定

根据温州市水利局出具的《温州市水利局关于珊溪水利枢纽工程项目经营权授权的函》（温水政发[2025]48 号）及《珊溪水利枢纽工程原水授权经营协议之补充协议》，为支持温州市公用事业发展集团有限公司申报发行珊溪水利基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)事宜，经市政府研究同意，授权温州市水利局代表温州市人民政府与浙江珊溪水利水电开发有限责任公司(以下简称“项目公司”)签订授权经营协议，授予项目公司按照法定取水许可条件实施原水蓄集、取用及销售等经营管理的完整权利，授权经营期限为 30 年。

经委托方确认，本次评估经营期限自评估基准日起 30 年测算，自 2026 年 3 月 31 日起至 2056 年 3 月 31 日止。

2.营业收入测算

珊溪水库枢纽工程经营权（30 年运营期）预测期营业收入包括供水收入与发电收入两项，两项收入计算过程具体如下：

① 供水收入

供水收入=[生活供水水量×生活供水原水价格+生态供水水量×生态供水原水价格)]÷（1+增值税税率）

A.预测供水量

珊溪水利枢纽近 10 年（2015-2024 年）年均供水量合计 6.05 亿㎥，供水模式分为生产生活供水与生态供水两种，详见下表列示：

年份	生产生活供水（万立方米）	生态供水（万立方米）	小计（万立方米）
2015 年	30,192	21,481	51,673
2016 年	33,887	19,481	53,368
2017 年	32,855	29,994	62,849
2018 年	32,656	28,627	61,283
2019 年	32,591	31,193	63,784
2020 年	37,177	28,098	65,275
2021 年	39,612	18,124	57,736
2022 年	39,485	26,275	65,760
2023 年	38,448	24,932	63,380
2024 年	36,795	23,263	60,058
年均供水	35,370	25,146	60,516

上述生产生活供水量为未考虑漏水折扣前的名义结算供水量。

珊溪水利枢纽总库容 18.58 亿立方米，占温州市全部水库总库容的 76.6%，是温州市唯一大Ⅰ型多年调节水库，可供水量相较于历史实际供水量还有较大富余，因此未来的实际供水量取决于需水量。

a.生产生活供水量预测

生产生活需水量取决于人口和人均用水需求。

珊溪水利枢纽供水范围内历史人口总体保持增长，同时《温州都市区规划纲要（2015-2030 年）》指出 2030 年温州都市区总人口预计达 1,020 万至 1,100 万人，《温州市国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》明确提出要持续打造千万级常住人口城市，人口的增长将持续提高用水需求。

珊溪水利枢纽供水范围内历史人口增长情况

单位：万人

地区	常住人口（万人）				增长率		
	2010 六普	2015	2020 七普	2024	2010～ 2024	2015～ 2024	2020～ 2024
温州全市	912.21	911.7	957.29	985.2	0.55%	0.87%	0.72%
鹿城区	129.33	125.61	116.72	122.68	-0.38%	-0.26%	1.25%
龙湾区	74.93	70.84	72.5	76.19	0.12%	0.81%	1.25%
瓯海区	99.69	92.97	96.32	101.69	0.14%	1.00%	1.37%
洞头区	8.77	9.11	14.88	16.17	4.47%	6.58%	2.10%
瑞安市	142.47	140.51	152	154.48	0.58%	1.06%	0.41%
平阳县	76.17	78.26	86.32	87.74	1.02%	1.28%	0.41%
龙港市	/	/	46.47[1]	47.68	/	/	2.60%

根据《温州市水资源节约保护和总体规划》，珊溪水利枢纽供水范围内人均规划用水量指标2035年较2025年增长约4%。

珊溪水利枢纽供水范围内人均规划用水量指标

单位：L/（人·天）

分区	**温州市水资源节约保护和总体规划**	
	2025年	**2035年**
温州市区（不含洞头区）	294	305
洞头区	280	290
瑞安市	240	250
平阳县	230	240
龙港市	230	240

此外，根据温州市发改委、市水利局于2026年1月发布的《关于温州市瓯江引水工程应急备用供水水源调整设计变更的批复前公示》，瓯江引水工程的城市应急备用水源，将从原本的瓯江干流调整为泽雅水库。为承担这一应急保障功能，泽雅水库固定总库容5,713万立方米中切出一部分单独划定为应急备用专属库容，优先保障应急库容常年蓄满、随时能用。需要特别说明的是，应急储备库容，历史上从未纳入泽雅水库的日常常规供水总量中，后续泽雅水库的水资源调配将优先保障该应急储备需求，可用于日常常规供水的水量会逐步缩减，因此珊溪水利枢纽的供水市场份额可能进一步增长。

[1] 2019年撤销苍南县龙港镇，设立县级龙港市，由温州市代管。

综上，结合珊溪水利枢纽供水范围内人口增长预期、人均规划用水量增长预期以及珊溪水利枢纽供水市场份额的增加潜力，评估机构参照温州市水利电力勘测设计院有限公司出具的《珊溪水利枢纽工程供水量和发电量专题论证报告》预测2026至2055年各年度珊溪水利枢纽生产生活供水量如下表所示：

未来各年度珊溪水利枢纽预测生产生活供水量

单位：亿立方米

年份	预测需水	年份	预测需水
2026	3.8024	2041	4.0442
2027	3.8245	2042	4.0508
2028	3.8467	2043	4.0574
2029	3.8691	2044	4.0642
2030	3.8916	2045	4.0710
2031	3.9143	2046	4.0779
2032	3.9372	2047	4.0849
2033	3.9602	2048	4.0920
2034	3.9834	2049	4.0992
2035	4.0067	2050	4.1066
2036	4.0127	2051	4.1140
2037	4.0189	2052	4.1214
2038	4.0251	2053	4.1290
2039	4.0314	2054	4.1367
2040	4.0377	2055	4.1445

上述预测生产生活供水量为考虑漏水折扣后的实际结算供水量，但漏水折扣率较小且仅涉及对部分水厂的供水。

上述预测数据来源：温州市水利电力勘测设计院有限公司出具的《珊溪水利枢纽工程供水量和发电量专题论证报告》

b. 供水模式中生态供水

根据温州市水利电力勘测设计院有限公司出具的《珊溪水利枢纽工程供水量和发电量专题论证报告》，待瓯江引水工程全线通水后，珊溪水利枢纽在生态调水方面的供水量将由整体改善水生境、水质等逐步转变为配合瓯江引水工程，针对特定时期、

特定地点进行补充调度，改善局部区域部分时段的河网水质。并且根据瓯江引水工程通水前水质情况及通水后预测水质情况以及现状珊溪水利枢纽带来的水质提升效果，初步核算瓯江引水工程全线通水后珊溪水利枢纽生态需水量将减少 1.3 亿立方米。假设 2026 年生态需水量与近 10 年（2015-2024 年）平均值一致且瓯江引水工程于 2027 年正式全线通水，评估机构参考温州市水利电力勘测设计院有限公司出具的《珊溪水利枢纽工程供水量和发电量专题论证报告》预测各年生态需水量如下表所示：

预测生态需水量表（亿 m^3）

年份	需水量	年份	需水量
2026	2.5146	2041	1.2146
2027	1.2146	2042	1.2146
2028	1.2146	2043	1.2146
2029	1.2146	2044	1.2146
2030	1.2146	2045	1.2146
2031	1.2146	2046	1.2146
2032	1.2146	2047	1.2146
2033	1.2146	2048	1.2146
2034	1.2146	2049	1.2146
2035	1.2146	2050	1.2146
2036	1.2146	2051	1.2146
2037	1.2146	2052	1.2146
2038	1.2146	2053	1.2146
2039	1.2146	2054	1.2146
2040	1.2146	2055	1.2146

上述预测数据来源：温州市水利电力勘测设计院有限公司出具的《珊溪水利枢纽工程供水量和发电量专题论证报告》

B.预测原水水价（含税）

1）生活供水原水价格

a．2003 年-2010 年 8 月 31 日（约 7 年期间）生活供水原水价格 0.45 元/吨

珊溪水利自 2003 年起开始经营原水供应业务，温州市发展计划委员会文件于 2003 年 8 月 26 日出具的《关于温州市区原水结算价格的通知》（温计价[2003]417 号），珊溪水库陈岙泵站出水口结算价格为 0.66 元/吨，其中，珊溪水库供水结算价格为 0.45 元/吨（含库区水源保护费 0.05 元/吨），珊溪水利枢纽供水配套工程建设指挥部供水结算价格为 0.21 元/吨（含水资源税 0.0175 元/吨）。

b．2010 年 9 月 1 日-2015 年 11 月 30 日（约 5 年期间）生活供水原水价格 0.69 元/立方米

温州市发展和改革委员会于 2010 年 8 月 31 日出具的《关于调整珊溪水库原水价格的通知》（温发改价[2010]266 号），珊溪水库供应温州市区的原水价格从 0.45 元／立方米（含库区水源保护费 0.05 元／立方米）调整为 0.69 元／立方米。以上价格自 2010 年 9 月 1 日起执行。

温州市发展和改革委员会于 2013 年 5 月 21 日出具的《关于调整珊溪水库供应县（市）原水价格和珊溪水源地治理保护资金收取的通知》（温发改价[2013]178 号），珊溪水库供应县(市)供水企业的原水价格统一调整为每立方米 0.69 元。并自 2013 年 7 月 1 日起执行。

c．2016 年 12 月 1 日-2025 年 8 月 16 日（约 9 年期间）生活供水原水价格 0.99 元/立方米

温州市发展和改革委员会于 2016 年 11 月 21 日出具的《关于调整珊溪水库原水价格的通知》（温发改价[2016]368 号），调整后的珊溪水库的原水价格为 0.99 元/立方米。以上价格自 2016 年 12 月 1 日起执行。温发改价[2016]368 号文件约定的相关原水价格一直沿用至基准日，未发生变动。

d.2025 年 8 月 16 日-至今生活供水原水价格 0.99 元/立方米。

温州市发展和改革委员会于 2025 年 8 月 26 日出具的《温州市发展和改革委员会关于进一步明确珊溪水库工程水价的通知》文件(温发改价〔2025〕113 号)，明确珊溪水库工程水价为 0.99 元/立方米（该价格包含水资源税在内的所有应交税种），取消水资源费和水源地保护资金等收费项目。[2]

[2] 项目少量水量供应乡村及集镇区域，其中乡村供水及部分集镇供水原水价格低于 0.99 元/立方米，该部分低价

综上定价文件所述，生活供水原水价格基本较为稳定，略有一定幅度调增。历史有两次调整，调整时间间隔约 5-10 年调整一次，因而假设预测期 2035 年原水价格上调 20%（上调 0.2 元/立方米），价格调整为 1.19 元/立方米（含税），假设预测期 2045 年原水价格上涨 15%（上调 0.18 元/立方米），价格调整为 1.37 元/立方米（含税）。

2）生态供水价格

珊溪公司自 2006 年起开始经营生态供水业务，温州市水利局与珊溪公司于 2008 年签订《珊溪水利枢纽向温州塘河供水协议书》，双方协商约定供水水量以《生态用水调度通知》供水时间内陈岙出口总计量表数据减去陈岙泵站生活取水计量表数据为依据，双方共同确认；供水价格 0.06 元 / 立方米；供水水费结算时间为每季度一次；调水结算自 2008 年 5 月 1 日起计算。

瑞安市温瑞塘河（环城河）综合整治工作委员会办公室于 2010 年 11 月 5 日出具的《专题会议纪要》，瑞安市水利局与珊溪经济发展有限责任公司签订调水合同，水价与珊溪枢纽向温州市区河网调水相同，即每立方米 0.06 元。

中共温州市委温州市人民政府印发《关于培育农业农村新动能实施乡村振兴战略的若干政策意见》的通知（温委发[2018]46 号），按照 6 分/方的标准引珊溪水库、泽雅水库生态水入温瑞塘河，提高河流水动力条件和自净能力。根据文件相关内容，生态供水价格为 0.06 元/立方米。[3]

综上定价文件所述，生态供水价格历史一直保持为 0.06 元/立方米，评估假设未来经营期内价格长期保持不变。

② 发电收入

发电收入=预测发电量×预测上网电价（含税）×(1−损耗率)÷（1+增值税税率）

A. 预测发电量

珊溪水利枢纽工程包含珊溪水力发电厂和赵山渡水力发电厂两座电厂，两座电厂近 10 年年均发电量合计 4.13 亿千瓦时，稍多于电站设计年均发电量，历史发电量详

供水量占年度总供水量比重极低，对整体供水收入影响极小，为简化测算，本次评估不予单独拆分核算，统一采用城镇供水 0.99 元/立方米作为计算单价。

[3] 生态供水中农业灌溉用水执行水价低于生态供水 0.06 元/立方米的定价标准。考虑到农业灌溉用水量受当年气候、农事安排等因素影响存在较大不确定性，且生态供水、农业灌溉供水对应的水费收入在项目整体收益中占比较低，对评估结果影响微弱。为简化测算口径，本次评估农业灌溉用水与生态供水统一按照 0.06 元/立方米的生态供水价格测算。

见下表列示：

历史发电量统计表

年份	珊溪电厂发电量（万千瓦时）	赵山渡电厂发电量（万千瓦时）	小计（万千瓦时）
2015 年	41,714	4,077	45,791
2016 年	59,314	6,538	65,852
2017 年	38,630	3,494	42,124
2018 年	35,896	3,462	39,358
2019 年	42,765	4,562	47,327
2020 年	18,894	1,540	20,434
2021 年	29,122	3,750	32,872
2022 年	39,663	3,962	43,625
2023 年	27,688	2,484	30,172
2024 年	41,287	4,432	45,719
年均发电	37,497	3,830	41,327

珊溪水利枢纽近 10 年珊溪及赵山渡电厂发电量平均为 4.1327 亿千瓦时，近 10 年来水量与 1950～2022 年多年平均来水量相当，故采用近 10 年平均发电量进行预测，具体如下表：

未来各年度珊溪水利枢纽预测发电量（亿千瓦时）

年份	预测电量	年份	预测电量
2026	4.1327	2041	4.1327
2027	4.1327	2042	4.1327
2028	4.1327	2043	4.1327
2029	4.1327	2044	4.1327
2030	4.1327	2045	4.1327
2031	4.1327	2046	4.1327
2032	4.1327	2047	4.1327
2033	4.1327	2048	4.1327
2034	4.1327	2049	4.1327

年份	预测电量	年份	预测电量
2035	4.1327	2050	4.1327
2036	4.1327	2051	4.1327
2037	4.1327	2052	4.1327
2038	4.1327	2053	4.1327
2039	4.1327	2054	4.1327
2040	4.1327	2055	4.1327

上述预测数据来源：温州市水利电力勘测设计院有限公司出具的《珊溪水利枢纽工程供水量和发电量专题论证报告》。

B.预测上网电价（含税）

根据浙江省物价局于2005年5月9日出具的《关于国家发展改革委调整我省统调电厂上网电价等事项的通知》，浙江珊溪水利枢纽工程有限公司上网电价为0.5380元/千瓦时，不含增值税上网电价为0.4598元/千瓦时。

2019年，由于增值税税率政策性调整，由17%调整为13%。浙江省发展和改革委员会于2019年6月28日出具的《省发展改革委关于调整部分电厂上网电价有关事项的通知》，浙江珊溪水利枢纽工程上网电价为0.5196元/千瓦时，不含增值税上网电价为0.4598元/千瓦时。

综上定价文件所述，历史年度含税上网电价收费标准虽有调整，但不含税上网电价收费标准均为0.4598元/千瓦时，较为稳定，预计未来经营期内价格保持稳定。考虑到增值税税率为13%，因而上网电价（含税）为0.5196元/千瓦时。

在新一轮的电力体制改革中，国务院于2015年3月15日发布了《中共中央国务院关于进一步深化电力体制改革的若干意见》（中发〔2015〕9号），提出要有序开放输配以外的竞争性环节电价，在发电侧和售电侧开展有效竞争。根据《国家发展改革委 国家能源局关于加快建设全国统一电力市场体系的指导意见》（发改体改〔2022〕118号），到2030年全国统一电力市场体系基本建成。2025年1月，国家发展改革委、国家能源局联合印发《关于深化新能源上网电价市场化改革促进新能源高质量发展的通知》（发改价格〔2025〕136号）。同年10月，浙江省发改委和浙江省能源局联合发布《浙江省新能源上网电价市场化改革实施方案》及配套细则，但尚未提及水

电，仅包括风电和光伏发电。但根据2025年及2026年浙江省电力市场化交易方案的要求，省内统调水电的10%电量通过现货市场交易，90%电量执行政府定价，本项目涉及的珊溪电厂为省内统调水电，适用于前述要求，赵山渡电厂为瑞安市调水电，暂不参与现货市场交易，全部电量执行政府定价。在本次不动产项目资产评估中，鉴于现货市场交易价格具有不可预测性，以及水电资产具有调峰功能进而在现货市场交易中具有比较优势，且2025年、2026年一季度平均电价相较于政府定价偏离幅度较小，故不动产项目评估时全周期电价按照0.4598元/千瓦时（不含税）、0.5196元/千瓦时（含税）进行预测。

C.损耗率

参照历史年度实际发电量与上网电量对比数据，约有2%的电量损耗。

3.营业成本及相关费用等

预测期营业成本包括主营业务成本、管理费用、人工成本（拆分后外包）、配套设施使用费、税金及附加。

① 主营业务成本：

主营业务成本包括实际生产经营中涉及的供水水资源税、供电水资源税、水源地治理保护资金、库区基金、外购电力、工程运行费、制造费用（检测监测费、办公费、绿化费、差旅费、车辆使用费、安全生产费、物业管理费、水电费、中介机构费）等。

a．供水水资源税[4]

水资源税根据财政部税务总局水利部发布的《关于印发《水资源税改革试点实施办法》的通知》(财税[2024]28号),浙江省地表水水资源税最低平均税额0.2元/立方米。结合《水资源税改革试点实施办法》第六条规定的城镇公共供水管网合理漏损率为9%，水资源税实际收费标准为0.18元/立方米。

b．供电水资源税[5]

供电水资源税根据浙江省物价局、浙江省财政厅、浙江省水利厅发布的《关于调

4 供水水资源税：自2025年起水资源费已调整为水资源税，由于2025年前相关支出在成本中核算，为便于各期数据对比，本次评估后续预测测算时仍统一在成本项目下列示。

5 供电水资源税：自2025年起水资源费已调整为水资源税，由于2025年前相关支出在成本中核算，为便于各期数据对比，本次评估后续预测测算时仍统一在成本项目下列示。

整我省水资源费分类和征收标准的通知》(浙价资(2014)207 号)，水力发电按发电量征收，收费标准为 0.008 元/千瓦时。[6]

根据《水资源税改革试点实施办法》第七条规定的水力发电企业装机容量 5 万千瓦（含）以上的实际发电量按上网电量×（1+2%）确定；装机容量 5 万千瓦以下的实际发电量按上网电量×（1+1%）确定。

因而珊溪电厂的供电水资源税按上网电量×（1+2%）×0.008 标准征收；赵山渡电厂供电水资源税按上网电量×（1+1%）×0.008 标准征收。

c．水源地生态补偿价格（水源地治理保护资金）

水源地生态补偿价格根据温州市发展和改革委员会发布的《关于进一步明确珊溪水库工程水价的通知》（温发改价[2025]113 号），水源地生态补偿价格收费标准为 0.4 元/立方米。

d．库区基金

库区基金根据浙江省财政厅、省发改委、省水利厅、省物价局、省移民办发布的《关于印发浙江省大中型水库库区基金征收使用管理实施细则的通知》〔浙财综〔2010〕75 号），库区基金征收对象为浙江省境内总装机容量在 2.5 万千瓦以上（含）有发电收入的单独水库和水电站，库区基金根据有发电收入水库实际上网销售电量，按 8 厘/千瓦时的标准征收。

因而珊溪电厂的库区基金按上网电量×0.008 标准征收；赵山渡电厂未达征收对象的装机容量，不征收。

e．外购电力费、工程运行费、检测及监测费

外购电力费、工程运行费、检测及监测费结合历史年度实际发生额，按平均发生额水平预测。参照 2023 年-2026 年 3 月实际平均成本费用率，外购电力费、工程运行费、检测及监测费平均成本费用率分别为 1.13%、1.19%、0.13%。

f．制造费用

制造费用包括检测监测费、办公费、绿化费、差旅费、车辆使用费、安全生产费、物业管理费、水电费、中介机构费等，结合 2023 年-2026 年 3 月实际发生额，按平

均发生额水平预测。

② 管理费用：

管理费用包括修理费、物业水电费、办公费、残疾人就业保障金、中介机构服务费及咨询费、车辆使用费、业务招待费、会议费、差旅费、环保绿化费、保险费、通讯费、宣传费、董事会费等。

结合历史年度实际发生额，按剔除偶然支出后的平均发生额水平预测。通过参照 2023 年-2026 年 3 月实际平均成本费用率，预测未来经营期每年管理费用。

③ 人工成本：

人工成本包括职工工资、福利、社会保险费、年金、住房公积金、工会经费、职工教育经费等。

珊溪水库枢纽工程相关人员的人工成本按照预测期维持日常经营所需要的预计工资总额进行预测，以 2024 年度工资、职工福利费、劳务费等为计算基数，预测期按全国城镇非私营单位就业人员年平均工资增长率考虑一定比例增长，其中，经营期前 5 年预测期（2026 年-2031 年）的每年考虑 3%的增长，剩余 25 年预测期（2032 年-2056 年）的每年考虑 2%的增长。

社会保险费、住房公积金、工会经费、企业年经费等其他工资性支出，以历史年度其各项支出占工资平均比例计算确定。

④ 配套设施使用费：

根据基金管理人与珊溪运营公司签署的运营管理服务协议约定，为保障项目公司正常运营需求，拟委托珊溪运营公司作为运营管理机构，同时项目公司有权长期使用珊溪运营公司持有的相关配套设施(包含平苍引水工程、国贸办公楼(7、8层)、桐浦基地办公楼和在建工程等)，珊溪运营公司自项目公司收取配套设施使用费。根据上述配套设施固定资产年折旧额或实际使用成本，预测未来经营期每年配套设施使用费。

⑤税金及附加：

浙江珊溪水利水电开发有限责任公司持有的相关资产组运营涉及的税金及附加包括印花税、房产税、土地使用税、城建税及教育费附加等。印花税按照预计签订合同金额为计税依据，税率 0.03%；房产税以房屋原值扣除 30%后的余值为计税依

据，税率 1.2%；土地使用税以应税土地的实际占用面积为计税依据，依据所在位置不同每平方米年税额 4-15 元；城建税及教育费附加按照预计营业收入产生的增值税为计税依据，税率 12%。

具体各年度成本费用历史及预测明细如下：

主营业务成本历史与预测数据

单位：人民币元

项目\时间		一、主营业务成本合计	基本生产成本/水库基本生产成本/供水水资源税	基本生产成本/水库基本生产成本/供电水资源税	基本生产成本/水库基本生产成本/水源地治理保护资金	基本生产成本/水库基本生产成本/库区基金	基本生产成本/水库基本生产成本/外购电力	基本生产成本/水库基本生产成本/工程运行费	基本生产成本/水库基本生产成本/检测及监测费	制造费用/办公费用	制造费用/绿化费用
历史数据	2023 年	351,405,871.41	60,679,689.80	1,898,981.18	143,890,722.34	2,175,032.78	6,803,287.91	5,796,377.76	197,090.00	560,897.37	770,887.51
历史数据	2024 年	361,816,573.36	73,651,352.76	3,598,897.00	135,584,380.73	3,244,368.49	6,534,938.38	4,052,836.17	396,632.00	491,384.17	1,020,063.56
历史数据	2025 年	345,846,313.54	63,933,056.62	3,231,872.15	129,388,019.88	2,859,257.41	5,698,404.20	7,008,765.64	345,823.21	360,414.99	527,187.81
历史数据	2026 年 1-3 月	85,179,257.92	17,748,239.46	289,974.73	35,479,869.47	269,120.06	973,050.45	1,668,932.89	396,468.68	70,443.99	212,002.97
未来预测	2026 年 4-12 月	183,881,370.00	51,902,760.00	2,476,073.00	107,227,680.00	2,174,542.00	4,816,916.00	5,072,681.00	554,158.00	341,021.00	592,500.00
未来预测	2027 年	246,183,252.00	69,605,900.00	3,301,431.00	143,801,200.00	2,899,389.00	6,361,117.00	6,698,875.00	731,810.00	450,345.00	790,000.00
未来预测	2028 年	247,510,838.00	70,009,940.00	3,301,431.00	144,635,920.00	2,899,389.00	6,385,362.00	6,724,407.00	734,599.00	452,061.00	790,000.00
未来预测	2029 年	248,850,383.00	70,417,620.00	3,301,431.00	145,478,160.00	2,899,389.00	6,409,825.00	6,750,170.00	737,413.00	453,793.00	790,000.00
未来预测	2030 年	250,195,910.00	70,827,120.00	3,301,431.00	146,324,160.00	2,899,389.00	6,434,397.00	6,776,047.00	740,240.00	455,533.00	790,000.00
未来预测	2031 年	251,553,397.00	71,240,260.00	3,301,431.00	147,177,680.00	2,899,389.00	6,459,188.00	6,802,154.00	743,092.00	457,288.00	790,000.00
未来预测	2032 年	252,922,841.00	71,657,040.00	3,301,431.00	148,038,720.00	2,899,389.00	6,484,197.00	6,828,491.00	745,970.00	459,058.00	790,000.00
未来预测	2033 年	254,298,270.00	72,075,640.00	3,301,431.00	148,903,520.00	2,899,389.00	6,509,316.00	6,854,943.00	748,859.00	460,837.00	790,000.00
未来预测	2034 年	255,685,657.00	72,497,880.00	3,301,431.00	149,775,840.00	2,899,389.00	6,534,653.00	6,881,625.00	751,774.00	462,630.00	790,000.00
未来预测	2035 年	260,299,947.00	72,921,940.00	3,301,431.00	150,651,920.00	2,899,389.00	7,439,239.00	7,834,243.00	855,842.00	526,672.00	790,000.00
未来预测	2036 年	260,663,574.00	73,031,140.00	3,301,431.00	150,877,520.00	2,899,389.00	7,447,108.00	7,842,530.00	856,747.00	527,229.00	790,000.00
未来预测	2037 年	261,039,326.00	73,143,980.00	3,301,431.00	151,110,640.00	2,899,389.00	7,455,239.00	7,851,093.00	857,682.00	527,805.00	790,000.00
未来预测	2038 年	261,415,078.00	73,256,820.00	3,301,431.00	151,343,760.00	2,899,389.00	7,463,371.00	7,859,656.00	858,618.00	528,380.00	790,000.00
未来预测	2039 年	261,796,888.00	73,371,480.00	3,301,431.00	151,580,640.00	2,899,389.00	7,471,633.00	7,868,357.00	859,568.00	528,965.00	790,000.00
未来预测	2040 年	262,178,701.00	73,486,140.00	3,301,431.00	151,817,520.00	2,899,389.00	7,479,896.00	7,877,059.00	860,519.00	529,550.00	790,000.00
未来预测	2041 年	262,572,634.00	73,604,440.00	3,301,431.00	152,061,920.00	2,899,389.00	7,488,421.00	7,886,036.00	861,500.00	530,154.00	790,000.00
未来预测	2042 年	262,972,628.00	73,724,560.00	3,301,431.00	152,310,080.00	2,899,389.00	7,497,077.00	7,895,152.00	862,496.00	530,767.00	790,000.00
未来预测	2043 年	263,372,621.00	73,844,680.00	3,301,431.00	152,558,240.00	2,899,389.00	7,505,733.00	7,904,268.00	863,491.00	531,379.00	790,000.00
未来预测	2044 年	263,784,734.00	73,968,440.00	3,301,431.00	152,813,920.00	2,899,389.00	7,514,651.00	7,913,659.00	864,517.00	532,011.00	790,000.00

未来预测	2045 年	267,142,198.00	74,092,200.00	3,301,431.00	153,069,600.00	2,899,389.00	8,327,493.00	8,769,661.00	958,030.00	589,557.00	790,000.00
未来预测	2046 年	267,565,366.00	74,217,780.00	3,301,431.00	153,329,040.00	2,899,389.00	8,337,906.00	8,780,626.00	959,228.00	590,294.00	790,000.00
未来预测	2047 年	267,994,664.00	74,345,180.00	3,301,431.00	153,592,240.00	2,899,389.00	8,348,469.00	8,791,750.00	960,443.00	591,042.00	790,000.00
未来预测	2048 年	268,430,098.00	74,474,400.00	3,301,431.00	153,859,200.00	2,899,389.00	8,359,182.00	8,803,033.00	961,676.00	591,801.00	790,000.00
未来预测	2049 年	268,871,663.00	74,605,440.00	3,301,431.00	154,129,920.00	2,899,389.00	8,370,047.00	8,814,475.00	962,926.00	592,570.00	790,000.00
未来预测	2050 年	269,325,492.00	74,740,120.00	3,301,431.00	154,408,160.00	2,899,389.00	8,381,214.00	8,826,234.00	964,210.00	593,360.00	790,000.00
未来预测	2051 年	269,779,326.00	74,874,800.00	3,301,431.00	154,686,400.00	2,899,389.00	8,392,380.00	8,837,994.00	965,495.00	594,151.00	790,000.00
未来预测	2052 年	270,233,155.00	75,009,480.00	3,301,431.00	154,964,640.00	2,899,389.00	8,403,547.00	8,849,753.00	966,780.00	594,941.00	790,000.00
未来预测	2053 年	270,699,251.00	75,147,800.00	3,301,431.00	155,250,400.00	2,899,389.00	8,415,015.00	8,861,830.00	968,099.00	595,753.00	790,000.00
未来预测	2054 年	271,171,485.00	75,287,940.00	3,301,431.00	155,539,920.00	2,899,389.00	8,426,635.00	8,874,067.00	969,436.00	596,576.00	790,000.00
未来预测	2055 年	271,649,846.00	75,429,900.00	3,301,431.00	155,833,200.00	2,899,389.00	8,438,405.00	8,886,462.00	970,790.00	597,409.00	790,000.00
未来预测	2056 年 1-3 月	67,912,458.00	18,857,475.00	825,358.00	38,958,300.00	724,847.00	2,109,601.00	2,221,615.00	242,697.00	149,352.00	197,500.00

主营业务成本历史与预测数据

单位：人民币元

项目\时间		制造费用/差旅费	制造费用/劳动保护费	制造费用/车辆费用	制造费用/安全生产费用	制造费用/劳务咨询费	制造费用/网络通信	制造费用/物业管理费	制造费用/水电费	制造费用/中介机构费/咨询费
历史数据	2023 年	132,817.22	103,338.74	565,157.04	4,925,099.11	617,537.77	536,629.50	1,670,943.40	251,702.00	0.00
历史数据	2024 年	102,690.52	65,544.34	666,688.13	7,949,498.48	84,279.00	560,826.49	2,873,687.56	822,879.88	212,920.79
历史数据	2025 年	108,021.46	69,366.90	594,630.57	7,229,366.57	148,058.02	475,744.08	2,752,661.47	723,277.61	7,920.79
历史数据	2026 年 1-3 月	9,874.05	0.09	86,340.41	752,177.46	44,797.00	50,516.37	653,969.06	173,459.00	360,000.00
未来预测	2026 年 4-12 月	85,255.00	42,628.00	468,903.00	4,774,288.00	213,138.00	383,648.00	1,860,000.00	511,531.00	383,648.00
未来预测	2027 年	112,586.00	56,293.00	619,224.00	6,304,824.00	281,465.00	506,638.00	2,480,000.00	675,517.00	506,638.00
未来预测	2028 年	113,015.00	56,508.00	621,584.00	6,328,854.00	282,538.00	508,569.00	2,480,000.00	678,092.00	508,569.00
未来预测	2029 年	113,448.00	56,724.00	623,965.00	6,353,101.00	283,621.00	510,517.00	2,480,000.00	680,689.00	510,517.00
未来预测	2030 年	113,883.00	56,942.00	626,357.00	6,377,456.00	284,708.00	512,474.00	2,480,000.00	683,299.00	512,474.00
未来预测	2031 年	114,322.00	57,161.00	628,771.00	6,402,027.00	285,805.00	514,449.00	2,480,000.00	685,931.00	514,449.00
未来预测	2032 年	114,765.00	57,382.00	631,205.00	6,426,815.00	286,911.00	516,440.00	2,480,000.00	688,587.00	516,440.00

未来预测	2033 年	115,209.00	57,605.00	633,650.00	6,451,711.00	288,023.00	518,441.00	2,480,000.00	691,255.00	518,441.00
未来预测	2034 年	115,658.00	57,829.00	636,117.00	6,476,824.00	289,144.00	520,459.00	2,480,000.00	693,945.00	520,459.00
未来预测	2035 年	131,668.00	65,834.00	724,174.00	7,373,405.00	329,170.00	592,506.00	2,480,000.00	790,008.00	592,506.00
未来预测	2036 年	131,807.00	65,904.00	724,940.00	7,381,204.00	329,518.00	593,132.00	2,480,000.00	790,843.00	593,132.00
未来预测	2037 年	131,951.00	65,976.00	725,731.00	7,389,264.00	329,878.00	593,780.00	2,480,000.00	791,707.00	593,780.00
未来预测	2038 年	132,095.00	66,048.00	726,523.00	7,397,323.00	330,238.00	594,428.00	2,480,000.00	792,570.00	594,428.00
未来预测	2039 年	132,241.00	66,121.00	727,327.00	7,405,513.00	330,603.00	595,086.00	2,480,000.00	793,448.00	595,086.00
未来预测	2040 年	132,388.00	66,194.00	728,131.00	7,413,702.00	330,969.00	595,744.00	2,480,000.00	794,325.00	595,744.00
未来预测	2041 年	132,538.00	66,269.00	728,961.00	7,422,152.00	331,346.00	596,423.00	2,480,000.00	795,231.00	596,423.00
未来预测	2042 年	132,692.00	66,346.00	729,804.00	7,430,731.00	331,729.00	597,112.00	2,480,000.00	796,150.00	597,112.00
未来预测	2043 年	132,845.00	66,422.00	730,647.00	7,439,311.00	332,112.00	597,802.00	2,480,000.00	797,069.00	597,802.00
未来预测	2044 年	133,003.00	66,501.00	731,515.00	7,448,150.00	332,507.00	598,512.00	2,480,000.00	798,016.00	598,512.00
未来预测	2045 年	147,389.00	73,695.00	810,641.00	8,253,799.00	368,473.00	663,252.00	2,480,000.00	884,336.00	663,252.00
未来预测	2046 年	147,574.00	73,787.00	811,655.00	8,264,119.00	368,934.00	664,081.00	2,480,000.00	885,441.00	664,081.00
未来预测	2047 年	147,761.00	73,880.00	812,683.00	8,274,588.00	369,401.00	664,922.00	2,480,000.00	886,563.00	664,922.00
未来预测	2048 年	147,950.00	73,975.00	813,726.00	8,285,207.00	369,875.00	665,776.00	2,480,000.00	887,701.00	665,776.00
未来预测	2049 年	148,142.00	74,071.00	814,783.00	8,295,976.00	370,356.00	666,641.00	2,480,000.00	888,855.00	666,641.00
未来预测	2050 年	148,340.00	74,170.00	815,870.00	8,307,044.00	370,850.00	667,530.00	2,480,000.00	890,040.00	667,530.00
未来预测	2051 年	148,538.00	74,269.00	816,957.00	8,318,112.00	371,344.00	668,420.00	2,480,000.00	891,226.00	668,420.00
未来预测	2052 年	148,735.00	74,368.00	818,044.00	8,329,179.00	371,838.00	669,309.00	2,480,000.00	892,412.00	669,309.00
未来预测	2053 年	148,938.00	74,469.00	819,161.00	8,340,546.00	372,346.00	670,222.00	2,480,000.00	893,630.00	670,222.00
未来预测	2054 年	149,144.00	74,572.00	820,292.00	8,352,063.00	372,860.00	671,148.00	2,480,000.00	894,864.00	671,148.00
未来预测	2055 年	149,352.00	74,676.00	821,438.00	8,363,729.00	373,381.00	672,085.00	2,480,000.00	896,114.00	672,085.00
未来预测	2056 年 1-3 月	37,338.00	18,669.00	205,359.00	2,090,932.00	93,345.00	168,021.00	620,000.00	224,028.00	168,021.00

管理费用历史与预测数据

单位：人民币元

序号		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
费用明细项		修理费	物业水电费	办公费	残疾人就业保障金	中介机构服务费及咨询费	车辆使用费	业务招待费	会议费	离退休人员经费	差旅费
历史数据	2023 年	8,070,967.67	2,523,489.33	598,716.67	497,961.58	253,752.21	506,778.84	81,624.00	5,771.70	54,123.55	30,176.66
历史数据	2024 年	16,391,460.79	2,280,731.33	632,902.93	537,104.87	807,448.42	506,579.93	74,054.00	58,500.00	104,824.68	52,484.12
历史数据	2025 年	16,966,500.56	2,387,228.02	511,283.12	493,731.52	636,010.41	372,862.26	91,114.00	70,500.00	88,258.08	45,657.30
历史数据	2026 年 1-3 月	4,621,634.28	397,822.04	46,243.36	0.00	199,551.65	84,568.79	14,436.00	2,000.00	11,424.84	7,299.04
未来预测	2026 年 4-12 月	12,788,272.00	1,646,775.00	383,648.00	286,650.00	511,531.00	383,648.00	85,255.00	42,628.00	54,900.00	42,628.00
未来预测	2027 年	16,887,921.00	2,195,700.00	506,638.00	382,200.00	675,517.00	506,638.00	112,586.00	56,293.00	73,200.00	56,293.00
未来预测	2028 年	16,952,288.00	2,195,700.00	508,569.00	382,200.00	678,092.00	508,569.00	113,015.00	56,508.00	73,200.00	56,508.00
未来预测	2029 年	17,017,234.00	2,195,700.00	510,517.00	382,200.00	680,689.00	510,517.00	113,448.00	56,724.00	73,200.00	56,724.00
未来预测	2030 年	17,082,471.00	2,195,700.00	512,474.00	382,200.00	683,299.00	512,474.00	113,883.00	56,942.00	73,200.00	56,942.00
未来预测	2031 年	17,148,287.00	2,195,700.00	514,449.00	382,200.00	685,931.00	514,449.00	114,322.00	57,161.00	73,200.00	57,161.00
未来预测	2032 年	17,214,683.00	2,195,700.00	516,440.00	382,200.00	688,587.00	516,440.00	114,765.00	57,382.00	73,200.00	57,382.00
未来预测	2033 年	17,281,369.00	2,195,700.00	518,441.00	382,200.00	691,255.00	518,441.00	115,209.00	57,605.00	73,200.00	57,605.00
未来预测	2034 年	17,348,635.00	2,195,700.00	520,459.00	382,200.00	693,945.00	520,459.00	115,658.00	57,829.00	73,200.00	57,829.00
未来预测	2035 年	19,750,191.00	2,195,700.00	592,506.00	382,200.00	790,008.00	592,506.00	131,668.00	65,834.00	73,200.00	65,834.00
未来预测	2036 年	19,771,083.00	2,195,700.00	593,132.00	382,200.00	790,843.00	593,132.00	131,807.00	65,904.00	73,200.00	65,904.00
未来预测	2037 年	19,792,671.00	2,195,700.00	593,780.00	382,200.00	791,707.00	593,780.00	131,951.00	65,976.00	73,200.00	65,976.00
未来预测	2038 年	19,814,259.00	2,195,700.00	594,428.00	382,200.00	792,570.00	594,428.00	132,095.00	66,048.00	73,200.00	66,048.00
未来预测	2039 年	19,836,195.00	2,195,700.00	595,086.00	382,200.00	793,448.00	595,086.00	132,241.00	66,121.00	73,200.00	66,121.00
未来预测	2040 年	19,858,131.00	2,195,700.00	595,744.00	382,200.00	794,325.00	595,744.00	132,388.00	66,194.00	73,200.00	66,194.00
未来预测	2041 年	19,880,764.00	2,195,700.00	596,423.00	382,200.00	795,231.00	596,423.00	132,538.00	66,269.00	73,200.00	66,269.00
未来预测	2042 年	19,903,744.00	2,195,700.00	597,112.00	382,200.00	796,150.00	597,112.00	132,692.00	66,346.00	73,200.00	66,346.00
未来预测	2043 年	19,926,725.00	2,195,700.00	597,802.00	382,200.00	797,069.00	597,802.00	132,845.00	66,422.00	73,200.00	66,422.00
未来预测	2044 年	19,950,402.00	2,195,700.00	598,512.00	382,200.00	798,016.00	598,512.00	133,003.00	66,501.00	73,200.00	66,501.00
未来预测	2045 年	22,108,390.00	2,195,700.00	663,252.00	382,200.00	884,336.00	663,252.00	147,389.00	73,695.00	73,200.00	73,695.00
未来预测	2046 年	22,136,032.00	2,195,700.00	664,081.00	382,200.00	885,441.00	664,081.00	147,574.00	73,787.00	73,200.00	73,787.00

未来预测	2047 年	22,164,076.00	2,195,700.00	664,922.00	382,200.00	886,563.00	664,922.00	147,761.00	73,880.00	73,200.00	73,880.00
未来预测	2048 年	22,192,520.00	2,195,700.00	665,776.00	382,200.00	887,701.00	665,776.00	147,950.00	73,975.00	73,200.00	73,975.00
未来预测	2049 年	22,221,364.00	2,195,700.00	666,641.00	382,200.00	888,855.00	666,641.00	148,142.00	74,071.00	73,200.00	74,071.00
未来预测	2050 年	22,251,010.00	2,195,700.00	667,530.00	382,200.00	890,040.00	667,530.00	148,340.00	74,170.00	73,200.00	74,170.00
未来预测	2051 年	22,280,656.00	2,195,700.00	668,420.00	382,200.00	891,226.00	668,420.00	148,538.00	74,269.00	73,200.00	74,269.00
未来预测	2052 年	22,310,302.00	2,195,700.00	669,309.00	382,200.00	892,412.00	669,309.00	148,735.00	74,368.00	73,200.00	74,368.00
未来预测	2053 年	22,340,749.00	2,195,700.00	670,222.00	382,200.00	893,630.00	670,222.00	148,938.00	74,469.00	73,200.00	74,469.00
未来预测	2054 年	22,371,597.00	2,195,700.00	671,148.00	382,200.00	894,864.00	671,148.00	149,144.00	74,572.00	73,200.00	74,572.00
未来预测	2055 年	22,402,845.00	2,195,700.00	672,085.00	382,200.00	896,114.00	672,085.00	149,352.00	74,676.00	73,200.00	74,676.00
未来预测	2056 年 1-3 月	5,600,711.00	548,925.00	168,021.00	95,550.00	224,028.00	168,021.00	37,338.00	18,669.00	18,300.00	18,669.00

管理费用历史与预测数据

单位：人民币元

序号		11	12	13	14	15	16	17	18
费用明细项		环保绿化	党组织工作经费	保险费	通讯费	劳动保护费	宣传费	其他	合　　计
历史数据	2023 年	3,564.36	182,977.16	32,860.94				566,655.67	**41,673,694.10**
历史数据	2024 年	35,561.68	222,560.96	39,365.79	71,378.42	215,898.55	339,406.60	29,541.97	**53,927,220.24**
历史数据	2025 年	39,507.56	107,756.69	32,596.68	50,131.02	22,640.31		16,448.00	**51,723,614.47**
历史数据	2026 年 1-3 月	17,000.00	2,528.00	133.00	0.00	0.00	8,900.99	29,115.09	**11,832,074.28**
未来预测	2026 年 4-12 月	27,525.00	128,325.00	1,125,000.00	42,628.00	42,628.00	85,255.00	170,510.00	**17,847,806.00**
未来预测	2027 年	36,700.00	171,100.00	1,500,000.00	56,293.00	56,293.00	112,586.00	225,172.00	**23,611,130.00**
未来预测	2028 年	36,700.00	171,100.00	1,500,000.00	56,508.00	56,508.00	113,015.00	226,031.00	**23,684,511.00**
未来预测	2029 年	36,700.00	171,100.00	1,500,000.00	56,724.00	56,724.00	113,448.00	226,896.00	**23,758,545.00**
未来预测	2030 年	36,700.00	171,100.00	1,500,000.00	56,942.00	56,942.00	113,883.00	227,766.00	**23,832,918.00**
未来预测	2031 年	36,700.00	171,100.00	1,500,000.00	57,161.00	57,161.00	114,322.00	228,644.00	**23,907,948.00**
未来预测	2032 年	36,700.00	171,100.00	1,500,000.00	57,382.00	57,382.00	114,765.00	229,529.00	**23,983,637.00**
未来预测	2033 年	36,700.00	171,100.00	1,500,000.00	57,605.00	57,605.00	115,209.00	230,418.00	**24,059,662.00**
未来预测	2034 年	36,700.00	171,100.00	1,500,000.00	57,829.00	57,829.00	115,658.00	231,315.00	**24,136,345.00**
未来预测	2035 年	36,700.00	171,100.00	1,500,000.00	65,834.00	65,834.00	131,668.00	263,336.00	**26,874,119.00**

未来预测	2036 年	36,700.00	171,100.00	1,500,000.00	65,904.00	65,904.00	131,807.00	263,614.00	**26,897,934.00**
未来预测	2037 年	36,700.00	171,100.00	1,500,000.00	65,976.00	65,976.00	131,951.00	263,902.00	**26,922,546.00**
未来预测	2038 年	36,700.00	171,100.00	1,500,000.00	66,048.00	66,048.00	132,095.00	264,190.00	**26,947,157.00**
未来预测	2039 年	36,700.00	171,100.00	1,500,000.00	66,121.00	66,121.00	132,241.00	264,483.00	**26,972,164.00**
未来预测	2040 年	36,700.00	171,100.00	1,500,000.00	66,194.00	66,194.00	132,388.00	264,775.00	**26,997,171.00**
未来预测	2041 年	36,700.00	171,100.00	1,500,000.00	66,269.00	66,269.00	132,538.00	265,077.00	**27,022,970.00**
未来预测	2042 年	36,700.00	171,100.00	1,500,000.00	66,346.00	66,346.00	132,692.00	265,383.00	**27,049,169.00**
未来预测	2043 年	36,700.00	171,100.00	1,500,000.00	66,422.00	66,422.00	132,845.00	265,690.00	**27,075,366.00**
未来预测	2044 年	36,700.00	171,100.00	1,500,000.00	66,501.00	66,501.00	133,003.00	266,005.00	**27,102,357.00**
未来预测	2045 年	36,700.00	171,100.00	1,500,000.00	73,695.00	73,695.00	147,389.00	294,779.00	**29,562,467.00**
未来预测	2046 年	36,700.00	171,100.00	1,500,000.00	73,787.00	73,787.00	147,574.00	295,147.00	**29,593,978.00**
未来预测	2047 年	36,700.00	171,100.00	1,500,000.00	73,880.00	73,880.00	147,761.00	295,521.00	**29,625,946.00**
未来预测	2048 年	36,700.00	171,100.00	1,500,000.00	73,975.00	73,975.00	147,950.00	295,900.00	**29,658,373.00**
未来预测	2049 年	36,700.00	171,100.00	1,500,000.00	74,071.00	74,071.00	148,142.00	296,285.00	**29,691,254.00**
未来预测	2050 年	36,700.00	171,100.00	1,500,000.00	74,170.00	74,170.00	148,340.00	296,680.00	**29,725,050.00**
未来预测	2051 年	36,700.00	171,100.00	1,500,000.00	74,269.00	74,269.00	148,538.00	297,075.00	**29,758,849.00**
未来预测	2052 年	36,700.00	171,100.00	1,500,000.00	74,368.00	74,368.00	148,735.00	297,471.00	**29,792,645.00**
未来预测	2053 年	36,700.00	171,100.00	1,500,000.00	74,469.00	74,469.00	148,938.00	297,877.00	**29,827,352.00**
未来预测	2054 年	36,700.00	171,100.00	1,500,000.00	74,572.00	74,572.00	149,144.00	298,288.00	**29,862,521.00**
未来预测	2055 年	36,700.00	171,100.00	1,500,000.00	74,676.00	74,676.00	149,352.00	298,705.00	**29,898,142.00**
未来预测	2056 年 1-3 月	9,175.00	42,775.00	375,000.00	18,669.00	18,669.00	37,338.00	74,676.00	**7,474,534.00**

配套设施资产使用服务费分析预测表

单位：人民币元

日期		合　　计	管理费用/销售收入%
未来预测	2026 年 4-12 月	15,479,700.00	3.63%
未来预测	2027 年	20,639,600.00	3.67%
未来预测	2028 年	20,639,600.00	3.65%
未来预测	2029 年	20,639,600.00	3.64%
未来预测	2030 年	20,639,600.00	3.62%
未来预测	2031 年	20,639,600.00	3.61%
未来预测	2032 年	20,639,600.00	3.60%
未来预测	2033 年	20,639,600.00	3.58%
未来预测	2034 年	20,639,600.00	3.57%
未来预测	2035 年	20,639,600.00	3.14%
未来预测	2036 年	20,639,600.00	3.13%
未来预测	2037 年	20,639,600.00	3.13%
未来预测	2038 年	20,639,600.00	3.12%
未来预测	2039 年	20,639,600.00	3.12%
未来预测	2040 年	20,639,600.00	3.12%
未来预测	2041 年	20,639,600.00	3.11%
未来预测	2042 年	20,639,600.00	3.11%
未来预测	2043 年	20,639,600.00	3.11%
未来预测	2044 年	20,639,600.00	3.10%
未来预测	2045 年	20,639,600.00	2.80%
未来预测	2046 年	20,639,600.00	2.80%

未来预测	2047 年	20,639,600.00	2.79%
未来预测	2048 年	20,639,600.00	2.79%
未来预测	2049 年	20,639,600.00	2.79%
未来预测	2050 年	20,639,600.00	2.78%
未来预测	2051 年	20,639,600.00	2.78%
未来预测	2052 年	20,639,600.00	2.78%
未来预测	2053 年	20,639,600.00	2.77%
未来预测	2054 年	20,639,600.00	2.77%
未来预测	2055 年	20,639,600.00	2.76%
未来预测	2056 年 1-3 月	5,159,900.00	2.76%

4.资本性支出

资本性支出是指资产组运营主体在不改变当前经营业务条件下，为保持持续经营所需增加的超过一年的长期资本性投入，主要包括经营规模扩大所需的资本性投资以及持续经营所必须的资产更新等。

追加资本性支出：经向管理层了解，截至评估基准日，珊溪水库枢纽工程未来计划需要追加投入新的生态机组与增设大坝量水堰工程，引水管理处未来需要追加投入西岙调节池扩容改造工程。

更新资本性支出：是在考虑追加后经营规模的前提下未来各年所必需的更新投资支出。即补充考虑追加后生产经营能力所耗(折毕)资产的更新改造支出。

珊溪水利枢纽工程的固定资产主要包括房屋建筑物、构筑物及设备类资产；其中，房屋建筑物及构筑物设计使用寿命高于评估预测期限，未来年度无需全部重新进行资产更新，只需局部更新改造、除险加固、水毁修复等；设备类资产根据不同设备类资产的设计使用寿命，逐项拆分并进行预测。具体更新资本性支出如下:

房屋建筑物及构筑物资产：根据珊溪公司内部讨论预测未来可能会发生的资本性支出，包括：珊溪电厂长周期水工、赵山渡电厂长周期水工、引水管理处长周期水工、新增项目。具体明细如下：

a、珊溪电厂长周期水工

项目(设备)名称	更新原因	计划更新内容	预计更新费用（万元）	计划更新时间
珊溪大坝混凝土面板裂缝处理项目	年限已经达到寿命年限	对裂缝处理	1000	30 年均匀投入
珊溪大坝止水系统更换项目	年限已经达到寿命年限	止水系统更换	200	30 年均匀投入
珊溪大坝堆石体或其他主要建筑物除险加固	年限已经达到寿命年限	除险加固	2000	30 年均匀投入
珊溪大坝水毁修复工程	水毁修复	水毁修复	1200	30 年均匀投入
珊溪大坝基础与防渗系统维护项目	年限已经达到寿命年限	基础与防渗系统维护	5000	30 年均匀投入
珊溪电厂办公区域房屋修缮加固项目	办公区域老旧	房屋加固	1000	30 年均匀投入

珊溪电厂厂房加固项目	厂房老旧	厂房加固	500	30 年均匀投入
合 计			10900	

b、赵山渡电厂长周期水工

项目(设备)名称	投入使用时间	更新原因	计划更新内容	计划更新时间	预计更新费用（万元）
赵山渡水库下游防冲槽抛石	2000 年	每年泄洪水流冲击造成抛石流失	预计 3 次补抛石块	30 年均匀投入	1350
赵山渡水库泄洪闸溢流面防冲磨涂层	2000 年	每年泄洪水流冲击造成溢流面冲蚀	预计每 5-8 年做一次溢流面坑冲耐磨涂层	30 年均匀投入	780
赵山渡水库下游护坦、海漫混凝土板更新	2000 年	年限已经达到寿命年限	原混凝土板挖除、新浇筑高标号混凝土板，每年 200 万	30 年均匀投入	2000
赵山渡电厂大坝主体水工建筑物、生活区建筑加固	2000 年	使用年限达到设计使用年限	进行评估、加固	30 年均匀投入	3000
赵山渡电厂水毁修复工程		根据每年汛期对两岸边坡、上下游水工建筑物的水毁	水工建筑物修复	30 年均匀投入	6000
合计					13130

c、引水管理处长周期水工

项目(设备)名称	投入使用时间	更新原因	计划更新内容	计划更新时间	费用总计（万元）
引水渠系渡槽除险加固	2001 年	赵山渡引水渠系作为温州市主要饮用水源，全年 24 小时不间断供水，无法进行内部检修，为保障供水安全，还需增加 7 条渡槽备用通道	每座渡槽新增一条复线	2036-2040 年	14000
引水渠系大检修	2001 年	原渡槽混凝土标号、施工工艺不足，渡槽表面细裂缝持续增长并且存在露筋、碳化情况。剩余 3 条渡槽还未进行碳纤维加固。	总干渠、南干渠除险加固	30 年均匀投入	4200

引水渠系混凝土闸门维修更换工程	2001年	渠系沿线混凝土闸门需根据生产情况进行维护更换	原23座混凝土闸门拆除、及新浇筑高标号混凝土闸门	2030、2035、2040年	230
引水渠系沿线钢闸门维护工程	2001年	进水口、梅底、上安、北山箱涵等钢闸门需根据生产情况进行除锈维护处理	钢闸门除锈、防锈漆、水封更换等	每五年一次	240
引水渠系安全鉴定		赵山渡引水渠系运行已有二十五年，按引调水工程标准，需每十年做一次全面的安全鉴定，全面了解水工建筑物运行状况	渡槽、闸门、泵站等水工设施安全鉴定	2030、2040、2050年	1350
合计					20020

d、新增项目

部门名称	项目名称	新增项目预算金额（万元）	新增项目预算投入时间（元）
珊溪电厂	生态机组	3000	2026年、2027年
引水管理处	西岙调节池扩容改造工程	2000	2035年
合计		5000	

设备类资产:根据现存设备开始使用时间与设备的经济使用年限估算设备更换时间，设备更新价值参照设备原值，更新情况如下：

类别	设备名称	经济耐用年限(年)	更新次数(次)
机器设备	水轮发电设备	40	1
机器设备	柴油、汽油发电设备	20	1
机器设备	闸门类设备	30	1
机器设备	相关配套类设备	25-30	1
办公设备	电子设备、桌椅等	15	1-2
车辆	轿车、客船、货车等	8-20	1-3
船	船、艇	30	1

具体各年度资本性支出

资本性支出预测表

单位：人民币元

项目名称/年份	1.固定资产更新投入（设备类）	2.固定资产更新投入（建筑类）	3.固定资产更新投入（新增项目类）	合计
2026年4月-12月	14,827,831.29	7,065,000.00	15,000,000.00	36,892,831.29
2027年	20,555,467.58	9,420,000.00	15,000,000.00	44,975,467.58
2028年	623,427.08	9,420,000.00	-	10,043,427.08
2029年	2,796,062.82	9,420,000.00	-	12,216,062.82
2030年	83,531,302.49	9,820,000.00	-	93,351,302.49
2031年	82,148,864.50	14,690,000.00	-	96,838,864.50
2032年	84,019,676.35	9,420,000.00	-	93,439,676.35
2033年	1,023,314.85	9,420,000.00	-	10,443,314.85
2034年	4,661,019.89	9,420,000.00	-	14,081,019.89
2035年	2,262,787.81	9,820,000.00	20,000,000.00	32,082,787.81
2036年	26,931,285.25	10,190,000.00	-	37,121,285.25
2037年	4,148,731.51	37,420,000.00	-	41,568,731.51
2038年	3,062,059.06	37,420,000.00	-	40,482,059.06
2039年	4,819,260.56	37,420,000.00	-	42,239,260.56
2040年	31,021,430.75	37,820,000.00	-	68,841,430.75
2041年	28,493,689.47	42,690,000.00	-	71,183,689.47
2042年	17,602,783.63	9,420,000.00	-	27,022,783.63
2043年	18,990,687.12	9,420,000.00	-	28,410,687.12
2044年	20,031,722.24	9,420,000.00	-	29,451,722.24
2045年	22,756,072.63	9,820,000.00	-	32,576,072.63
2046年	18,517,621.93	9,420,000.00	-	27,937,621.93
2047年	23,305,651.47	9,420,000.00	-	32,725,651.47
2048年	3,043,686.08	9,420,000.00	-	12,463,686.08
2049年	3,939,328.35	9,420,000.00	-	13,359,328.35
2050年	37,717,116.39	9,820,000.00	-	47,537,116.39
2051年	28,394,164.07	13,920,000.00	-	42,314,164.07
2052年	3,816,405.03	9,420,000.00	-	13,236,405.03
2053年	4,782,247.03	9,420,000.00	-	14,202,247.03
2054年	6,268,920.82	9,420,000.00	-	15,688,920.82
2055年	7,576,831.40	9,820,000.00	-	17,396,831.40
2056年	2,064,722.85	2,355,000.00	-	4,419,722.85

历史年度资本性支出

单位：人民币元

类别	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度
房屋、建筑物	9,755,846.77	3,919,354.23	1,522,304.36	9,047,318.06
机器设备	172,212.52	3,465,583.48	948,512.85	629,744.56
运输设备	608,124.50	675,678.60	45,176.99	823,893.81
电子设备	1,977,827.87	1,643,948.01	4,075,013.63	2,358,870.01
管网及其他	672,859.76	1,039,462.35	738,615.74	1,127,099.80

长期待摊费用	-	-	-	7,000,409.93
合计	13,186,871.42	10,744,026.67	7,329,623.57	20,987,336.17

历史资本性支出与预测资本性支出对比分析：

预测资本性支出数值各年普遍高于历史资本性支出，分析原因如下：

①由于珊溪水利枢纽工程已经运营 25 年，很多大型设备使用年限超过 30 年，历史未产生更新资本性支出，这部分大额更新资本性支出会在预测资本性支出中体现。

②珊溪水利枢纽各类水工建筑物、输水渠系、厂房设施投运时间较短，整体处于设计使用年限稳定运行周期内，仅发生零星局部维修、应急点状水毁抢修，未触发大规模除险加固、结构整体更新、供水系统扩容类大额工程项目，因此历史年度资本性支出整体处于较低水平。随着各类核心水工设施陆续临近设计使用年限，叠加现行防洪、供水安全、结构耐久性监管政策收紧，运维模式转变为全生命周期预防性改造，大坝加固、防渗更新、渠系扩容、水毁全域防护、建构筑物结构加固等重大工程集中实施，使得未来预测资本性支出高于历史水平。

5.收益年期

根据温州市水利局出具的《温州市水利局关于珊溪水利枢纽工程项目经营权授权的函》（温水政发[2025]48 号）及《珊溪水利枢纽工程原水授权经营协议之补充协议》，为支持温州市公用事业发展集团有限公司申报发行珊溪水利基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)事宜，经市政府研究同意，授权温州市水利局代表温州市人民政府与浙江珊溪水利水电开发有限责任公司签订授权经营协议，授予项目公司按照法定取水许可条件实施原水蓄集、取用及销售等经营管理的完整权利，授权经营期限为 30 年，自 2026 年 8 月 31 日起至 2056 年 8 月 31 日止。

本次评估经营期限按评估基准日起 30 年测算，自 2026 年 3 月 31 日起至 2056 年 3 月 31 日止。

6.折现率

$r=WACCBT=K_E\times E/(D+E)+K_D\times(1-T)\times D/(D+E)$

式中：WACCBT=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：所得税税率

D/E:目标资本结构

（1）D 与 E 的比值

本次评估根据类似上市公司的平均资本结构确定。

（2）权益资本成本

权益资本成本 Ke 按国际通常使用的 CAPM 模型求取，计算公式如下：

$$K_e=R_f+\beta \times ERP+R_e=R_f+\beta \times (R_m-R_f)+R_e$$

式中：Ke:权益资本成本

R_f：无风险收益率

R_m：市场回报率

β：权益的系统风险系数

ERP：市场超额收益

R_e：企业特定风险调整系数

计算权益资本成本采用以下四步：

①无风险收益率(R_f)

由于记账式国债具有比较活跃的市场，一般不考虑流动性风险，且国家信用程度高，持有该债权到期不能兑付的风险很小，一般不考虑违约风险。珊溪水库枢纽工程的剩余经营期限为 30 年，因此选择从评估基准日至国债到期日剩余期限为 10 年以上的国债收益率，计算其到期收益率。

评估专业人员在同花顺 iFinD 金融数据终端选取了沪、深两市从评估基准日到国债到期日的剩余期限超过 10 年期的国债，提取剩余期限、到期收益率、月成交金额的数据，剔除月成交金额较小的国债，计算其到期收益率，取剩余所有国债到期收益率的平均值作为本次评估无风险收益率，经测算为 2.33%。

②市场超额收益（ERP）

市场超额收益（ERP）是投资者投资股票市场所期望的超过无风险收益率的部分，即：

市场超额收益（ERP）=市场整体期望的回报率（R_m）-无风险收益率（R_f）

由于水库经营权期限30年，年限超过10年，故通过计算2016-2025年各年Rm，分别扣除各年无风险利率后，采用算术平均方式计算得到ERP，剔除最大、最小值后的平均值为6.09%，具体数据如下图所示：

2025年股权市场风险溢价ERP

序号	年份	Rm估算值	无风险收益率Rf(距到期剩余年限超过10年)	超过10年ERP=Rm-Rf	无风险收益率Rf(距到期剩余年限超过5年但小于10年)	5-10年ERP=Rm-Rf
1	2016	0.85%	4.02%	-3.17%	3.14%	-2.29%
2	2017	14.40%	4.23%	10.17%	3.68%	10.72%
3	2018	3.46%	4.12%	-0.66%	3.55%	-0.09%
4	2019	9.05%	4.10%	4.95%	3.41%	5.64%
5	2020	16.89%	4.08%	12.81%	3.30%	13.59%
6	2021	17.83%	3.41%	14.42%	2.85%	14.98%
7	2022	5.19%	3.31%	1.88%	2.81%	2.38%
8	2023	5.09%	2.94%	2.15%	2.66%	2.43%
9	2024	11.37%	2.02%	9.35%	1.79%	9.58%
10	2025	10.42%	2.33%	8.09%	1.80%	8.62%
11	平均值	9.46%	3.46%	6.00%	2.90%	6.56%
12	最大值	17.83%	4.23%	14.42%	3.68%	14.98%
13	最小值	0.85%	2.02%	-3.17%	1.79%	-2.29%
14	剔除最大、最小值后的平均值	9.48%	3.54%	6.09%	2.94%	6.61%

③β系数及剔除财务杠杆的β系数

β风险系数被认为是衡量公司相对风险的指标。风险系数计算公式为：

$$B_e = \beta_u \times （1-（1-T）\times D/E）$$

式中：

β_e：有财务杠杆的β

β_u：剔除财务杠杆的β

D/E：付息债务与所有者权益之比

T：所得税率，取25%

评估专业人员在同花顺iFinD金融数据终端选取了采用近期交易数据计算得出的β系数及剔除财务杠杆的β系数。所选上市公司及其数据如下表：

可比上市公司情况表

序号	股票代码	股票名称	D（2026 年 3 月末）	E（2026 年 3 月末）	D/E	Beta	剔除财务杠杆 Beta
			带息债务	股权价值			
1	600025.SH	华能水电	116,405,285,835.41	184,634,144,086.87	0.6305	0.1806	0.3770
2	600886.SH	国投电力	161,100,926,053.58	113,343,638,749.92	1.4213	0.0803	0.3509
3	600900.SH	长江电力	289,636,327,131.39	661,620,607,040.64	0.4378	0.0965	0.3565
4	600236.SH	桂冠电力	25,174,646,258.97	74,488,470,228.90	0.3380	0.2789	0.4156

上市公司剔除财务杠杆 Beta 取平均值，剔除财务杠杆 Beta 平均值为 0.3750。

④企业特定风险调整系数(R_c)

企业特定风险主要为经营风险。影响经营风险主要因素有：资产组业务所处经营阶段、历史经营状态、资产组经营业务和地区的分布等。根据珊溪水库枢纽工程经营权(经营期限 30 年)相关资产组的实际情况，取企业特定风险调整系数(R_c)为 0.11%，具体如下表所示：

考虑因素	风险描述	分数	权重	最高分	选择	风险值
公司历史			10.00%	0.15%	1	0.00%
1	5 年以上	0%				
2	3-5 年	50%				
3	1-3 年	75%				
4	不足 1 年	100%				
预期增长率			10.00%	0.30%	2	0.00%
1	接近或低于预期通货膨胀率	-50%				
2	低于历史及对比公司	0%				
3	高于历史但低于对比公司	50%				
4	高于历史及对比公司	100%				
Z-score			10.00%	0.30%	1	0.00%
1	>= 3.0	0%				
2	> = 1.8	50%				
3	< 1.8	100%				
财务杠杆			10.00%	0.30%	1	0.00%
1	现有杠杆低于市场	0%				
2	现有杠杆远高于市场	100%				
终端客户依赖			10.00%	0.30%	1	0.00%
1	前 5 名最终用户占产品的 50%或更少	0%				
2	前 5 名终端用户占产品的 50%以上	100%				
收益稳定性			5.00%	0.15%	1	0.00%
1	清晰的盈利趋势	0%				
2	历史收益波动/没有足够的历史收益	100%				

关键人物依赖			5.00%	0.15%	1	0.00%
1	对关键人物无明显依赖	0%				
2	公司业绩取决于关键人物	50%				
3	关键人物将决定公司的最终业绩	100%				
管理深度			5.00%	0.15%	1	0.00%
1	具备行业管理专长	0%				
2	没有行业专门管理知识	100%				
业务集中度			5.00%	0.15%	3	0.11%
1	全球化	0%				
2	在多个国家	50%				
3	在多个地区或城市	75%				
4	在某一地区或城市	100%				
竞争程度			5.00%	0.30%	1	-0.30%
1	低于对比公司	-100%				
2	与对比公司相当	0%				
3	高于对比公司	100%				
产品差异化			5.00%	0.15%	3	0.15%
1	产品与竞争对手明显不同	0%				
2	与竞争对手不同的产品	50%				
3	产品与竞争对手区别不大	100%				
产品多元化			5.00%	0.15%	3	0.15%
1	比对比公司更加多元化	-100%				
2	与对比公司类似	0%				
3	产品多元化不如对比公司	100%				
供应商依赖			5.00%	0.15%	1	0.00%
1	主要材料有 2 个以上的供应商	0%				
2	主要材料的供应商少于 2 个	100%				
或有负债			10.00%	0.30%	1	0.00%
1	无或有负债	0%				
2	或有负债较小	50%				
3	有重大或有负债	100%				
			100.0%	3.00%		0.11%

⑤ 权益资本成本(K_e)

参照上述序号（2）对应的公式，计算得到珊溪水库枢纽工程经营权(经营期限 30 年)相关资产组权益资本成本为 5.94%。

（3）债务资本成本(K_d)

参考 2026 年 3 月 20 日全国银行间同业拆借中心授权公布贷款市场报价利率（LPR）,确定债务资本成本为 3.50%。

（4）折现率

将以上计算所得的各参数代入公式，计算可知珊溪公司持有的相关资产组的税后 WACC 为 4.57%，税前 WACC（即 WACCBT）为 6.09%，即税前折现率为 6.09%。

6.计算评估对象的评估价值

经营现金净流入=营业收入-营业成本-管理费用-其他营业成本-税金及附加-资本性支出-营运资金追加额

通过上述分析，评估人员合理测算了评估对象经营现金净流入、资本化折现率等参数

根据公式：

$$V=\sum_{i=1}^{t}\frac{R_i}{(1+r)^i}$$

式中：

V——相关资产组评估价值

R_i——第 i 期净现金流量；

t——资产可获收益期；

i——详细预测期期数（1 ， 2 ， 3 ， • • • ， t）；

r——资本化折现率；

将各年数据代入公式得出评估价值=2,836,119,100.00 元

详情见下方浙江珊溪水利水电开发有限责任公司持有的相关资产组测算表：

珊溪水库枢纽工程经营权测算表

年份	营业收入测算：	供水营业收入小计	供电营业收入小计	营业成本测算（合计）：	主营业务成本	营业税金及附加	管理费用	人工成本（拆分后外包）	配套设施使用费	经营收益：
2026 年 4-12 月	426,275,722.00	286,602,896.00	139,672,826.00	266,054,006.71	183,881,370.00	4,576,830.71	17,847,806.00	44,268,300.00	15,479,700.00	160,221,715.29
2027 年	562,930,703.00	376,700,269.00	186,230,434.00	357,310,345.36	246,183,252.00	6,081,263.36	23,611,130.00	60,795,100.00	20,639,600.00	205,620,357.64
2028 年	565,076,257.00	378,845,823.00	186,230,434.00	360,541,543.88	247,510,838.00	6,087,594.88	23,684,511.00	62,619,000.00	20,639,600.00	204,534,713.12
2029 年	567,241,141.00	381,010,707.00	186,230,434.00	363,840,110.40	248,850,383.00	6,093,982.40	23,758,545.00	64,497,600.00	20,639,600.00	203,401,030.60
2030 年	569,415,690.00	383,185,256.00	186,230,434.00	367,201,327.48	250,195,910.00	6,100,399.48	23,832,918.00	66,432,500.00	20,639,600.00	202,214,362.52
2031 年	571,609,568.00	385,379,134.00	186,230,434.00	370,633,317.92	251,553,397.00	6,106,872.92	23,907,948.00	68,425,500.00	20,639,600.00	200,976,250.08
2032 年	573,822,775.00	387,592,341.00	186,230,434.00	373,453,481.60	252,922,841.00	6,113,403.60	23,983,637.00	69,794,000.00	20,639,600.00	200,369,293.40
2033 年	576,045,647.00	389,815,213.00	186,230,434.00	376,307,394.72	254,298,270.00	6,119,962.72	24,059,662.00	71,189,900.00	20,639,600.00	199,738,252.28
2034 年	578,287,848.00	392,057,414.00	186,230,434.00	379,201,880.32	255,685,657.00	6,126,578.32	24,136,345.00	72,613,700.00	20,639,600.00	199,085,967.68
2035 年	658,339,714.00	472,109,280.00	186,230,434.00	388,295,200.64	260,299,947.00	6,415,534.64	26,874,119.00	74,066,000.00	20,639,600.00	270,044,513.36
2036 年	659,036,098.00	472,805,664.00	186,230,434.00	390,166,076.68	260,663,574.00	6,417,668.68	26,897,934.00	75,547,300.00	20,639,600.00	268,870,021.32
2037 年	659,755,696.00	473,525,262.00	186,230,434.00	392,079,545.68	261,039,326.00	6,419,873.68	26,922,546.00	77,058,200.00	20,639,600.00	267,676,150.32
2038 年	660,475,293.00	474,244,859.00	186,230,434.00	394,023,313.92	261,415,078.00	6,422,078.92	26,947,157.00	78,599,400.00	20,639,600.00	266,451,979.08
2039 年	661,206,497.00	474,976,063.00	186,230,434.00	396,004,371.08	261,796,888.00	6,424,319.08	26,972,164.00	80,171,400.00	20,639,600.00	265,202,125.92
2040 年	661,937,700.00	475,707,266.00	186,230,434.00	398,016,831.24	262,178,701.00	6,426,559.24	26,997,171.00	81,774,800.00	20,639,600.00	263,920,868.76
2041 年	662,692,117.00	476,461,683.00	186,230,434.00	400,074,375.48	262,572,634.00	6,428,871.48	27,022,970.00	83,410,300.00	20,639,600.00	262,617,741.52
2042 年	663,458,140.00	477,227,706.00	186,230,434.00	402,171,114.88	262,972,628.00	6,431,217.88	27,049,169.00	85,078,500.00	20,639,600.00	261,287,025.12
2043 年	664,224,163.00	477,993,729.00	186,230,434.00	404,301,252.40	263,372,621.00	6,433,565.40	27,075,366.00	86,780,100.00	20,639,600.00	259,922,910.60
2044 年	665,013,398.00	478,782,964.00	186,230,434.00	406,478,374.88	263,784,734.00	6,435,983.88	27,102,357.00	88,515,700.00	20,639,600.00	258,535,023.12
2045 年	736,946,323.00	550,715,889.00	186,230,434.00	414,326,825.08	267,142,198.00	6,696,560.08	29,562,467.00	90,286,000.00	20,639,600.00	322,619,497.92
2046 年	737,867,748.00	551,637,314.00	186,230,434.00	416,590,095.00	267,565,366.00	6,699,451.00	29,593,978.00	92,091,700.00	20,639,600.00	321,277,653.00
2047 年	738,802,527.00	552,572,093.00	186,230,434.00	418,896,094.96	267,994,664.00	6,702,384.96	29,625,946.00	93,933,500.00	20,639,600.00	319,906,432.04
2048 年	739,750,659.00	553,520,225.00	186,230,434.00	421,245,630.84	268,430,098.00	6,705,359.84	29,658,373.00	95,812,200.00	20,639,600.00	318,505,028.16
2049 年	740,712,146.00	554,481,712.00	186,230,434.00	423,639,294.52	268,871,663.00	6,708,377.52	29,691,254.00	97,728,400.00	20,639,600.00	317,072,851.48
2050 年	741,700,340.00	555,469,906.00	186,230,434.00	426,084,620.16	269,325,492.00	6,711,478.16	29,725,050.00	99,683,000.00	20,639,600.00	315,615,719.84
2051 年	742,688,535.00	556,458,101.00	186,230,434.00	428,569,054.68	269,779,326.00	6,714,579.68	29,758,849.00	101,676,700.00	20,639,600.00	314,119,480.32
2052 年	743,676,730.00	557,446,296.00	186,230,434.00	431,093,280.20	270,233,155.00	6,717,680.20	29,792,645.00	103,710,200.00	20,639,600.00	312,583,449.80
2053 年	744,691,632.00	558,461,198.00	186,230,434.00	433,671,467.56	270,699,251.00	6,720,864.56	29,827,352.00	105,784,400.00	20,639,600.00	311,020,164.44

2054 年	745,719,889.00	559,489,455.00	186,230,434.00	436,297,797.72	271,171,485.00	6,724,091.72	29,862,521.00	107,900,100.00	20,639,600.00	309,422,091.28
2055 年	746,761,499.00	560,531,065.00	186,230,434.00	438,973,047.92	271,649,846.00	6,727,359.92	29,898,142.00	110,058,100.00	20,639,600.00	307,788,451.08
2056 年 1-3 月	186,690,375.00	140,132,766.00	46,557,609.00	109,743,232.01	67,912,458.00	1,681,840.01	7,474,534.00	27,514,500.00	5,159,900.00	76,947,142.99

珊溪水库枢纽工程经营权测算表

年份	资本性支出：	1.固定资产更新投入（设备类）	2.固定资产更新投入（建筑类）	3.固定资产更新投入（新增项目类）	营运资金增加：	折现年期	折现系数	经营现金净流入	折现值	评估价值
										2,836,119,100.00
2026 年 4-12 月	36,892,831.29	14,827,831.29	7,065,000.00	15,000,000.00	27,225,948.93	0.38	0.98	96,102,935.07	93,995,900.00	
2027 年	44,975,467.58	20,555,467.58	9,420,000.00	15,000,000.00	10,804,847.87	1.25	0.93	149,840,042.19	139,166,500.00	
2028 年	10,043,427.08	623,427.08	9,420,000.00	-	218,212.87	2.25	0.88	194,273,073.17	170,076,800.00	
2029 年	12,216,062.82	2,796,062.82	9,420,000.00	-	212,675.23	3.25	0.83	190,972,292.55	157,589,900.00	
2030 年	93,351,302.49	83,531,302.49	9,820,000.00	-	204,229.43	4.25	0.78	108,658,830.60	84,517,900.00	
2031 年	96,838,864.50	82,148,864.50	14,690,000.00	-	198,024.57	5.25	0.73	103,939,361.01	76,206,000.00	
2032 年	93,439,676.35	84,019,676.35	9,420,000.00	-	325,668.50	6.25	0.69	106,603,948.56	73,672,900.00	
2033 年	10,443,314.85	1,023,314.85	9,420,000.00	-	322,888.94	7.25	0.65	188,972,048.49	123,099,900.00	
2034 年	14,081,019.89	4,661,019.89	9,420,000.00	-	322,606.28	8.25	0.61	184,682,341.51	113,399,500.00	
2035 年	32,082,787.81	2,262,787.81	9,820,000.00	20,000,000.00	30,009,459.49	9.25	0.58	207,952,266.06	120,358,000.00	
2036 年	37,121,285.25	26,931,285.25	10,190,000.00	-	-90,364.91	10.25	0.55	231,839,100.98	126,480,500.00	
2037 年	41,568,731.51	4,148,731.51	37,420,000.00	-	-89,499.46	11.25	0.51	226,196,918.27	116,318,600.00	
2038 年	40,482,059.06	3,062,059.06	37,420,000.00	-	-95,441.25	12.25	0.48	226,065,361.27	109,577,700.00	
2039 年	42,239,260.56	4,819,260.56	37,420,000.00	-	-98,145.04	13.25	0.46	223,061,010.40	101,914,800.00	
2040 年	68,841,430.75	31,021,430.75	37,820,000.00	-	-104,303.14	14.25	0.43	195,183,741.15	84,058,700.00	
2041 年	71,183,689.47	28,493,689.47	42,690,000.00	-	-103,926.97	15.25	0.41	191,537,979.02	77,753,400.00	
2042 年	27,022,783.63	17,602,783.63	9,420,000.00	-	-107,004.23	16.25	0.38	234,371,245.73	89,679,800.00	
2043 年	28,410,687.12	18,990,687.12	9,420,000.00	-	-113,553.34	17.25	0.36	231,625,776.82	83,541,600.00	
2044 年	29,451,722.24	20,031,722.24	9,420,000.00	-	-113,550.48	18.25	0.34	229,196,851.36	77,920,200.00	
2045 年	32,576,072.63	22,756,072.63	9,820,000.00	-	27,029,328.16	19.25	0.32	263,014,097.13	84,284,100.00	
2046 年	27,937,621.93	18,517,621.93	9,420,000.00	-	-77,944.81	20.25	0.30	293,417,975.89	88,629,700.00	
2047 年	32,725,651.47	23,305,651.47	9,420,000.00	-	-81,021.08	21.25	0.28	287,261,801.65	81,789,200.00	
2048 年	12,463,686.08	3,043,686.08	9,420,000.00	-	-84,255.76	22.25	0.27	306,125,597.84	82,156,700.00	

2049 年	13,359,328.35	3,939,328.35	9,420,000.00	-	-87,606.43	23.25	0.25	303,801,129.56	76,852,600.00	
2050 年	47,537,116.39	37,717,116.39	9,820,000.00	-	-87,132.44	24.25	0.24	268,165,735.89	63,943,700.00	
2051 年	42,314,164.07	28,394,164.07	13,920,000.00	-	-94,799.92	25.25	0.22	271,900,116.17	61,112,400.00	
2052 年	13,236,405.03	3,816,405.03	9,420,000.00	-	-102,603.22	26.25	0.21	299,449,647.99	63,440,900.00	
2053 年	14,202,247.03	4,782,247.03	9,420,000.00	-	-102,580.89	27.25	0.20	296,920,498.30	59,294,100.00	
2054 年	15,688,920.82	6,268,920.82	9,420,000.00	-	-106,717.11	28.25	0.19	293,839,887.57	55,310,500.00	
2055 年	17,396,831.40	7,576,831.40	9,820,000.00	-	-111,009.02	29.25	0.18	290,502,628.70	51,543,300.00	
2056 年 1-3 月	4,419,722.85	2,064,722.85	2,355,000.00	-	22.64	29.88	0.17	72,527,397.50	12,401,600.00	
期后现金流					-212,284,493.50	30.00	0.17	212,284,493.50	36,031,700.00	

第六部分：评估结论及其分析

一、评估结论

经实施评估程序后，于评估基准日，在本报告揭示的假设条件下，中金基金管理有限公司拟申报不动产投资信托基金（REITs）项目事宜涉及的浙江珊溪水利水电开发有限责任公司持有的珊溪水利枢纽工程项目相关资产组在评估基准日的评估值为283,611.91万元。具体情况见下表：

资产评估结果汇总表

产权持有人：浙江珊溪水利水电开发有限责任公司　　金额单位：人民币万元

项　　目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	21,019.76			
非流动资产	2	159,356.58			
其中：固定资产	3	158,098.44			
无形资产	4	23.92			
开发支出	5	164.29			
长期待摊费用	6	965.68			
递延所得税资产	7	85.62			
其他非流动资产	8	18.62			
资产总计	**9**	**180,376.33**			
流动负债	10	9,438.50			
非流动负债	**11**	5.25			
负债总计	**12**	**9,443.75**			
净资产(所有者权益)	**13**	**170,932.58**	**283,611.91**	**112,679.33**	**65.92**

即委估资产组评估价值为人民币贰拾捌亿叁仟陆佰壹拾壹万玖仟壹佰元整（¥2,836,119,100.00）。

评估结论详细内容见“珊溪水利枢纽工程项目相关资产组评估明细表”。

二、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用人对此应特别关注：

（一）权属等资料不完整或者存在瑕疵的情形

本公司对产权持有人提供的评估对象和相关资产的法律权属资料及其来源进行了必要的查验，未发现评估对象和相关资产的权属资料存在瑕疵情况。提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是产权持有人的责任，我们的责任是产权持有人对提供的资料作必要的查验，资产评估报告不能作为对评估对象和相关资产的法律权属的确认和保证。若产权持有人不拥有前述资产的所有权，或对前述资产的所有权存在部分限制，则前述资产的评估结论会受到影响。

（二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

根据浙江珊溪水利水电开发有限责任公司的承诺，确定纳入评估范围的资产、负债不涉及法律、经济等未决事项。

（三）委托人（被评估单位）提供了以下审计报告

致同会计师事务所（特殊普通合伙）于 2026 年 5 月 6 日出具的致同审字（2026）第 331A021505 号备考审计报告。

上述审计报告为本资产评估报告的重要评估依据之一，如上述报告失真将会影响评估结论。

（四）重大期后事项

根据浙江珊溪水利水电开发有限责任公司的承诺，自评估基准日至评估报告出具日，不存在其他影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

（五）评估程序受限情形、评估机构采取的弥补措施及对评估结论的影响情况

本次评估没有因资产性能的限制、存放地点的限制、诉讼保全的限制、技术性能的局限、商业或国家机密的局限等，导致实物资产的现场勘查、非实物资产、负债的清查评估程序受到限制。

（六）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

根据浙江珊溪水利水电开发有限责任公司的承诺，确定纳入评估范围的资产、负债不涉及担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项。

（七）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕

疵情形。

根据浙江珊溪水利水电开发有限责任公司的承诺，确定评估对应的经济行为不会对评估结论产生重大影响。

（八）审计披露事项对评估值的影响：

无。

（九）本资产评估报告是在委托人及被评估单位及相关当事方提供与评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托人及相关当事方的责任；评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出评估专业人员的执业范围。

（十）本次评估对被评估单位可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项，在进行资产评估时被评估单位未作特别说明而资产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。

（十一）本次评估中，我们参考和采用了浙江珊溪水利水电开发有限责任公司历史及评估基准日的财务报表，以及我们在同花顺 IFIND 中寻找的有关对比公司的财务报告和交易数据。我们的估算工作在很大程度上依赖上述财务报表数据和交易数据，我们假定上述财务报表数据和有关交易数据均真实可靠。我们估算依赖该等财务报表中数据的事实并不代表我们表达任何我们对该财务资料的正确性和完整性的任何保证，也不表达我们保证该等资料没有其他要求与我们使用该数据有冲突。

（十二）本次评估中所涉及的未来盈利预测是建立在被评估单位管理层制定的盈利预测基础上的。我们对上述盈利预测进行了必要的审核，并根据评估过程中了解的信息进行了适当的调整。

（十三）本次收益法评估中所采用的评估假设是在目前条件下对委估对象未来 经营的一个合理预测，如果未来出现可能影响假设前提实现的各种不可预测和不可 避免的因素，则会影响盈利预测的实现程度。我们愿意在此提醒委托人

和其他有关 方面，我们并不保证上述假设可以实现，也不承担实现或帮助实现上述假设的义务。

（十四）其他需要披露的重要事项

1．评估师和评估机构的责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断；

2．对企业存在的可能影响资产评估价值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估专业人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估专业人员不承担相关责任。

3．本次收益法评估中所采用的评估假设是在目前条件下对评估对象未来经营的一个合理预测，如果未来出现可能影响假设前提实现的各种不可预测和不可避免的因素，则会影响盈利预测的实现程度。我们愿意在此提醒委托方和其他有关方面，我们并不保证上述假设可以实现，也不承担实现或帮助实现上述假设的义务。

4．本报告所称“不动产投资信托基金（REITs）项目”是指浙江珊溪水利水电开发有限责任公司拟将所持有的珊溪水利枢纽工程项目(以下简称“目标资产”)，发行封闭式基础设施证券投资基金(以下简称“目标”)，拟将目标资产划入拟成立的项目公司，并将项目公司的股权转让给封闭式基础设施证券投资基金及其下设的资产支持专项计划(以下简称“交易目的”)

5、本次评估涉及的建筑类固定资产投入预测主要包括水工建筑物维修加固、水毁修复等项目，相关项目投入周期及预计支出根据浙江珊溪水利水电开发有限责任公司提供的未来经营期内计划实施的水工建筑物长周期资本性支出项目明细表、新增资本性支出项目明细表进行测算，未考虑基准日后其他特殊原因新增的项目建设支出对评估结论的影响。

6、不动产投资信托基金（REITs）项目配套使用费依据运营管理方案予以确定，若后续运营方案发生调整，将对资产评估结论产生相应影响。

7、根据经致同会计师事务所(特殊普通合伙)审计的浙江珊溪水利水电开发有限责任公司所持有的珊溪水利枢纽工程项目，2026年3月31日备考资产负债表，

资产总计180,376.33万元、负债合计59,683.10万元、股东权益 120,693.23 万元。纳入本次评估范围资产组账面价值为170,932.58万元，其中：资产账面价值总计180,376.33万元，相关负债账面价值总计9,443.75万元。一年内到期的非流动负债25,454.35万元、长期借款24,785.00万元未纳入本次评估范围。

8．根据温州市水利电力勘测设计院有限公司于2025年9月出具的《珊溪水利枢纽工程供水量和发电量专题论证报告（报批稿）》，供水量：珊溪水利枢纽95%保证率最大可供水量为 7.61 亿 ㎥，90%保证率最大可供水量为 8.63 亿 ㎥；基于现状供水格局、供水范围及范围水口自然增长的前提下预测水库2026—2055年需水量为 3.8024 亿 ㎥—4.1419 亿㎥；需水量均低于水库最大可供水量，实际供水由未来需水确定为 3.8024 亿 ㎥—4.1419 亿 ㎥；发电量：采用近 10 年统计值进行预测,预测枢纽年均发电量为4.1327 亿千瓦时。

9.根据温州市水利局出具的《温州市水利局关于珊溪水利枢纽工程项目经营权授权的函》（温水政发[2025]48号）及《珊溪水利枢纽工程原水授权经营协议之补充协议》，为支持温州市公用事业发展集团有限公司申报发行珊溪水利基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)事宜，经市政府研究同意，授权温州市水利局代表温州市人民政府与浙江珊溪水利水电开发有限责任公司(以下简称“项目公司”)签订授权经营协议，授予项目公司按照法定取水许可条件实施原水蓄集、取用及销售等经营管理的完整权利，授权经营期限为30年，自2026年8月31日起至2056年8月31日止。本次评估经营期限自评估基准日起30年测算，自2026年3月31日起至2056年3月31日止。

10.本次评估范围内珊溪水利枢纽工程资产组，区域内同类型交易案例稀缺，可获取的可比交易样本及配套参数资料有限，不具备采用市场法评估的条件。

为交叉验证评估结论合理性，本次参照市场法评估思路，筛选水力发电、城镇供水等资产属性相近的上市公司作为可比标的，量化对比珊溪水利枢纽资产组与各可比公司在经营规模、财务指标、经营风险等方面的差异并对估值乘数逐项修正。经测算，所得测算结果与本项目最终评估结论差异率为 3.85%，偏差处于合理区间。

11.敏感性分析：根据对供水量和发电量、原水费和电价、主营业务成本、折现率的敏感性分析可知，在变量幅度相同的情况下，供水量和发电量、原水费和电价对评估值的敏感性程度最大；其次是主营业务成本；最后是折现率。具体如下表：

项目	变量幅度	评估值（万元）	评估值变化幅度
供水量、发电量	10%	363,154.21	28.05%
	5%	323,383.04	14.02%
原水费、电价	10%	363,301.41	28.10%
	5%	323,456.68	14.05%
主营业务成本	10%	247,862.79	-12.60%
	5%	265,737.35	-6.30%
折现率	10%	263,554.27	-7.07%
	5%	273,303.56	-3.63%
基准	0%	283,611.91	0.00%
供水量、发电量	-10%	204,069.65	-28.05%
	-5%	243,840.79	-14.02%
原水费、电价	-10%	203,922.40	-28.10%
	-5%	243,767.15	-14.05%
主营业务成本	-10%	319,361.02	12.60%
	-5%	301,486.46	6.30%
折现率	-10%	306,064.08	7.92%
	-5%	294,518.20	3.85%

三、评估结论成立的条件

本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，评估人员根据替代原则确定的现行公允价，没有考虑特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。

当前述评估目的等条件以及评估中遵循的原则等其它情况发生变化时，评估结果一般会失效。

四、评估基准日的期后事项说明及对评估结论的影响。

1．评估基准日后，有效期内当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。

2．评估基准日后，有效期内当资产价格标准发生变化，并对资产评估价格

已产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估值。

3．评估基准日后，有效期内由于资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应予以充分考虑，并进行相应调整。

截止报告提交日，评估基准日后无重大影响评估价值的事项。

本报告自评估基准日起有效期为一年，即2026年3月31日至2027年3月30日，超过有效期需重新进行评估。

附件六 财务顾问报告

中金温州公用水利封闭式基础设施

证券投资基金

财务顾问报告

中国国际金融股份有限公司

2026 年 8 月

财务顾问声明

中国国际金融股份有限公司（以下简称“我司”或“中金公司”）作为“中金温州公用水利封闭式基础设施证券投资基金”（以下简称“本基金”）的财务顾问，已按照《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国证券投资基金法》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务办法（试行）》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 1 号——审核关注事项（试行）》《公开募集不动产投资信托基金（REITs）尽职调查工作指引（试行）》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务尽职调查工作指引》等法律法规的要求，对涉及不动产项目以及业务参与人等相关事项进行了尽职调查，有充分理由确信尽职调查报告内容不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏，并对报告的真实性、准确性和完整性承担相应责任。

调查人员：

贾舟祺	陆枫	姜玮怡	张磊	王帅帆
国洪岗	何天宇	包曙宁	徐浩然	徐帆
黄文翔	张琰玲			

中国国际金融股份有限公司（盖章）

2026 年 8 月 5 日

目　录

释　义 5
第一章 尽职调查情况描述 7
一、尽职调查的背景 7
二、尽职调查基准日 7
三、尽职调查的对象 7
四、尽职调查的方法 8
五、尽职调查的内容及程序 8
六、尽职调查主要结论 13
第二章 对业务参与人的尽职调查 15
一、对原始权益人的尽职调查 15
二、对主要原始权益人控股股东的尽职调查 71
三、对运营管理机构的尽职调查 84
四、对基金托管人及资产支持证券托管人 的尽职调查 95
第三章 对项目公司的尽职调查 102
一、项目公司基本信息 102
二、项目公司股权结构及股东情况 102
三、项目公司历史沿革 102
四、项目公司治理结构与组织架构 106
五、财务会计制度和财务管理制度 108
六、资产独立性和财务独立性 108
七、是否合法且完全持有不动产的所有权或者经营权利 108
八、资信情况 109
第四章 利益冲突与关联交易 110
一、利益冲突的情形 110
二、利益冲突的防范措施 111
三、本次发行前不动产项目的关联交易 115
第五章 对不动产项目的尽职调查 120
一、不动产项目概况 120

二、资产评估情况.....230
三、现金流测算分析.....256
第六章 财务顾问与原始权益人之间不存在控股关系或其他重大关联关系 272
第七章 不动产项目的风险揭示 273
一、风险因素.....273
二、财务顾问提示.....289

释　义

在本财务顾问报告中，除非文意另有所指，下列词语或简称具有如下含义:

基金/本基金/不动产基金	指	由基金管理人设立并管理的中金温州公用水利封闭式基础设施证券投资基金。
资产支持证券/不动产资产支持证券	指	计划管理人依据《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》等有关规定，以不动产项目产生的现金流为偿付来源，以不动产资产支持专项计划为载体，依据资产管理合同向投资者发行的代表不动产资产支持专项计划权益份额的有价证券。资产支持证券持有人基于其所持有的资产支持证券享有专项计划利益、承担专项计划资产风险。不动产基金初始设立时拟投资的不动产资产支持证券为中金-温州公用水利基础设施资产支持专项计划的资产支持证券。
不动产资产支持专项计划/资产支持专项计划/专项计划	指	不动产资产支持证券的发行载体。不动产基金拟以初始募集资金投资的专项计划为中金-温州公用水利基础设施资产支持专项计划。
基金管理人	指	中金基金管理有限公司（以下简称“中金基金”），或按基金合同约定另行选任作为基金管理人的继任者。
基金份额持有人	指	依基金合同和招募说明书合法取得基金份额的投资人。
原始权益人	指	温州水务、浙财资本、浙江新能、钱江水利的单称或统称，视上下文义而定，其中温州水务为主要原始权益人。
主要原始权益人控股股东	指	温州水务的控股股东温州市公用事业发展集团有限公司。
运营管理机构	指	浙江珊溪水利水电运营有限责任公司。
财务顾问	指	基金管理人聘请的取得保荐业务资格的证券公司，对不动产项目进行尽职调查、出具财务顾问报告或受托办理不动产基金份额发售的路演推介、询价、定价、配售等相关业务活动。本基金首次发售时，指中国国际金融股份有限公司。
法律顾问/天达共和	指	符合法律法规规定的条件，为不动产基金和本专项计划提供法律咨询服务的律师事务所，不动产基金和本专项计划的法律顾问为北京天达共和律师事务所及其继任机构。
审计机构/会计师事务所/致同	指	符合法律法规规定的条件，为不动产基金和本专项计划提供会计/审计服务的会计师事务所，不动产基金和专项计划的审计机构为致同会计师事务所（特殊普通合伙）。
评估机构/中铭国际	指	符合法律法规规定的条件，为不动产基金和本专项计划持有的不动产项目提供资产评估服务的专业评估机构，不动产基金和本专项计划的评估机构为中铭国际资产评估（北京）有限责任公司及其继任机构。

资产支持证券管理人/计划管理人/专项计划管理人/中金公司	指	中国国际金融股份有限公司，或按《标准条款》约定另行选任作为计划管理人的继任者。
不动产项目/目标不动产项目	指	本基金根据《基金指引》通过资产支持专项计划持有的项目公司、不动产资产的合称。本基金初始设立时的不动产项目为通过专项计划持有的项目公司、不动产资产的合称。
项目公司	指	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司。

注：本财务顾问报告中除特别说明外，所有数值保留 2 位小数，若出现总数与各分项数值之和尾数不符，均为四舍五入造成。

第一章 尽职调查情况描述

一、尽职调查的背景

根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《公开募集不动产投资信托基金（REITs）尽职调查工作指引（试行）》等有关规定，“基金管理人可以与资产支持证券管理人联合开展尽职调查，必要时还可以聘请财务顾问开展尽职调查，但基金管理人与资产支持证券管理人依法应当承担的责任不因聘请财务顾问而免除。基金管理人或其关联方与原始权益人存在关联关系，或享有不动产项目权益时，应当聘请第三方财务顾问独立开展尽职调查，并出具财务顾问报告。”

中金公司受基金管理人聘请担任本基金的财务顾问，并根据中国证监会有关规定，对不动产项目、业务参与人开展了尽职调查工作，并向基金管理人出具本《财务顾问报告》。

二、尽职调查基准日

本项目的尽职调查工作于 2025 年 6 月启动，于 2026 年 6 月结束，本报告的基准日为 2026 年 3 月 31 日，报告期为 2023 年、2024 年、2025 年和 2026 年 1-3 月。除特殊说明以外，本报告数据截至日期与基准日保持一致。

三、尽职调查的对象

根据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国证券投资基金法》《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信托投资基金（REITs）试点相关工作的通知》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《公开募集不动产投资信托基金（REITs）尽职调查工作指引（试行）》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 1 号——审核关注事项（试行）》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》等有关规定及公司有关尽职调查工作指引等规范性文件的规定，尽职调查人员对不动产项目及原始权益人、运营管理机构、基金托管人及专项计划托管人，以及对交易有重大影响的其他交易相关方进行了尽职调查。

四、尽职调查的方法

财务顾问根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《公开募集基础设施证券投资基金尽职调查工作指引（试行）》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务尽职调查工作指引》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务办法（试行）》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 1 号——审核关注事项（试行）》等法律法规的要求开展尽职调查，主要涵盖业务参与人及不动产项目两方面内容。

五、尽职调查的内容及程序

中金公司（作为本基金的财务顾问）作为尽职调查实施主体，对不动产项目以及业务参与人进行调查。就本项目有关法律、审计、评估等专项问题，基金管理人和/或计划管理人聘请北京天达共和律师事务所（“法律顾问”）、致同会计师事务所（特殊普通合伙）（“审计机构”）、中铭国际资产评估（北京）有限责任公司（“评估机构”）等，共同开展尽职调查工作，并与上述中介机构进行了认真研究和讨论。

1、对业务参与人的尽职调查程序

（1）原始权益人

（a）查阅原始权益人的营业执照及资质文件、公司章程、审计报告及财务报告、评级报告等，掌握原始权益人的设立、存续情况、股权结构、公司组织架构与治理结构、财务状况和主体评级情况；

（b）是否对不动产项目享有完全所有权，且上述权利是否存在重大经济或法律纠纷；查阅开展本次业务而获取的必要的内部授权文件和外部审批文件，了解原始权益人转让不动产项目是否获得合法有效的内部授权和外部有权机构审批；

（c）查阅《企业信用报告》、被执行人信息查询系统和最高人民法院的“全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统”，了解原始权益人的资信情况；

（d）查询中华人民共和国应急管理部网站、中华人民共和国生态环境部网站、

国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、信用中国网站、全国企业信用信息公示系统、重大税收违法事件信息公布网站等，调查原始权益人最近三年在工商、税务等方面是否存在重大违法违规记录；

（e）查阅主要原始权益人控股股东和实际控制人的营业执照及资质文件、公司章程等，掌握原始权益人控股股东和实际控制人的设立、存续情况、组织架构与治理结构情况；

（f）访谈主要原始权益人、其控股股东及实际控制人的主要人员，深入了解相关情况，并以访谈纪要的形式存档。

（2）运营管理机构

（a）查阅运营管理机构的营业执照及资质文件、公司章程等，掌握运营管理机构的设立存续情况和历史沿革、股权结构、组织架构与治理结构；

（b）查阅运营管理机构不动产运营管理资质文件（如有），访谈运营管理机构的主要高级管理人员及主要业务部门负责人，了解运营管理机构运营管理经验、主要负责人员在不动产项目运营或投资管理领域的经验情况和其他专业人员配备情况，以及是否同时向其他机构提供不动产项目运营管理服务。如有，是否采取了避免可能出现的利益冲突的措施；

（c）查阅运营管理机构的不动产运营相关业务流程、管理制度、风险控制制度，了解运营管理机构的不动产项目运营管理业务制度和流程；

（d）查阅运营管理机构相关内部控制文件，掌握运营管理机构的内部组织结构情况、内部控制的监督和制度有效性；

（e）调阅管理人员和员工情况相关材料，了解管理人员任职情况、管理人员专业能力和资信状况、公司员工结构分布和变化趋势；

（f）查阅运营管理机构审计报告，分析主要财务指标及其持续经营能力；

（g）查阅《企业信用报告》、被执行人信息查询系统和最高人民法院的“全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统”，了解运营管理机构的资信情况；

（h）查询中华人民共和国应急管理部网站、中华人民共和国生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网

站、信用中国网站、全国企业信用信息公示系统、重大税收违法事件信息公布网站等，调查运营管理机构最近三年在工商、税务等方面是否存在重大违法违规记录。

（3）托管人

（a）查阅托管人的基本情况、财务状况，主要风险控制指标，是否符合监管部门相关规定;

（b）查阅《企业信用报告》、被执行人信息查询系统和最高人民法院的“全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统”，了解托管人的资信情况;

（c）查阅托管人的业务资质、在基础设施领域资产管理产品托管经验;

（d）了解托管人为开展不动产基金托管业务配备的专业人员情况。

2、对不动产项目的尽职调查程序

本不动产基金涉及多个不动产项目，财务顾问对所有不动产项目采用相同的尽职调查方法，完整地开展尽职调查工作。

（1）项目公司

（a）查阅项目公司设立时及历次变更后（如有）的营业执照、公司章程、工商登记文件等材料，核查项目公司的设立程序、历史沿革情况以及工商注册登记的合法性、真实性;

（b）调阅股东出资情况相关的材料，核查项目公司股东数量、住所、出资比例等情况；核查股东合法拥有出资资产的权属，资产权属存在纠纷或潜在纠纷的情况，以及有关股东投入资产的计量属性;

（c）查阅与项目公司重大股权变动和重大重组（如有）等对投资者做出投资决策具有重大影响的重组事项、相关的根据公司章程规定的权力部门决策或审批文件、估价报告（如有）、审计报告（如有）、验资报告（如有）、《第 1 期专项计划股权转让协议》、工商变更登记文件、中介机构专业意见（如有）、债权人同意债务转移的相关文件（如涉及）、重组相关的对价支付凭证和资产过户文件等资料，核查项目公司历次增资、减资（如有）、股东变动的合法、合规性；核查项目公司股本总额、股东结构和实际控制人的重大变动情况；调查项目公司重组动机、内容、程序和完成情况;

（d）查阅项目公司公司章程以及内部控制文件，调查公司章程符合《中华人民

共和国公司法》（简称“《公司法》”）等法律法规有关规定的情况以及了解项目公司的内部组织结构和内部控制制度；

（e）调查项目公司是否具备完整、合法的财产权属凭证以及是否实际占有；调查商标权、专利权、版权、特许经营权等的权利期限情况，核查这些资产是否存在法律纠纷或潜在纠纷（如有）；调查项目公司是否存在资产被原始权益人及其关联方控制和占用的情况，判断其资产独立性。调查项目公司是否设立财务会计部门或安排有财务人员团队、建立独立的会计核算体系，具有规范的财务会计制度和对分公司、子公司（如有）的财务管理制度，是否独立在银行开户、独立纳税等，判断其财务独立性；

（f）查询《企业信用报告》、被执行人信息查询系统和最高人民法院的“全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统”，掌握项目公司的商业信用情况；

（g）查询中华人民共和国应急管理部网站、中华人民共和国生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、信用中国网站、全国企业信用信息公示系统、重大税收违法事件信息公布网站等，调查项目公司在工商、税务等方面是否存在重大不良记录；

（h）根据项目公司的主营业务，确定项目公司所属行业。通过收集行业主管部门制定的发展规划、行业管理方面的法律法规及规范性文件，了解行业监管体制和政策趋势，了解项目公司所属行业的发展情况；通过查阅市场调研报告了解不动产项目所在区域的市场情况以及行业技术特点和经营模式；

（i）了解项目公司的主营业务概况、业务开展的时间、盈利模式、盈利和现金流的稳定性及持续性；了解不动产资产现金流的回收流程以及管理系统；获取已签署正在履行期内及拟签署的相关重要合同，包括但不限于租赁合同、物业管理合同、运营管理协议等；

（j）调查了潜在的同业竞争及关联交易情况。调查原始权益人及控股股东、实际控制人持有的其他同类资产情况，对不动产项目和原始权益人及其控股股东、实际控制人持有的其他同类资产的区域分布、盈利能力等情况进行比较。调查项目公司与原始权益人及其控股股东、实际控制人之间是否涉及关联交易情况。调查项目公司关联交易是否符合相关法律法规的规定及公司内部管理控制要求，定价依据是否充分，定

价是否公允，与市场交易价格或独立第三方价格是否有较大差异及其原因；不动产资产现金流来源于关联方的比例，是否影响不动产项目的市场化运营；

（k）对项目公司近三年财务报告及审计报告进行调查。对报告期内的重要会计科目、财务数据、财务指标的变动以及可能影响投资者理解公司财务状况、经营业绩和现金流量的情况进行调查并作出合理分析和说明。

（2）不动产资产

1）资产安全性及投资价值

（a）查阅估价报告等文件，调查不动产资产账面价值和评估价值情况；

（b）查阅不动产资产的权属文件，调查不动产资产的法律权属及抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制和应付未付义务情况，已经担保的债务总余额以及抵押、质押顺序，担保物的评估、登记、保管情况，并了解担保物的抵押、权利质押登记的可操作性等情况；

（c）查阅不动产资产履行规划、用地、环评等审批、核准、备案、登记的手续情况，了解不动产资产取得固定资产投资管理等其他依据法律法规应当办理的手续齐备情况，工程建设质量及安全标准是否符合相关要求的情况；竣工验收情况；安全生产、环境保护及是否符合城市规划要求；了解不动产资产是否存在受自然灾害、汇率变化、外贸环境、担保、诉讼和仲裁等其他因素影响的情况；

（d）查阅市场调研报告及现场勘查、访谈，了解不动产资产的用地性质、所处区位和建设规划是否符合相关要求；了解不动产资产使用状况；保险购买、承保范围和保险金额情况；不动产资产各项设施设备现状；不动产资产维修保养及定期、不定期改造需求或规划等；

（e）查阅市场调研报告，分析不动产资产所处的行业、区位情况以及宏观经济情况等对不动产资产现金流稳定性的影响；不动产资产所处区域宏观经济历史和趋势分析；不动产资产运营相关的客群分析；区域经济发展对不动产资产运营的影响分析；区域内现有在运营和未来三年已规划可比竞品分析等。

2）现金流真实性

调查不动产资产现金流的产生是否基于真实、合法的经营活动，形成不动产资产

的法律协议或文件（如有）是否合法、有效，价格或收费标准是否符合相关规定。

3）现金流稳定性、分散度

查阅估价报告、市场调研报告、审计报告等材料，调查不动产资产的现金流构成以及至少最近三年的历史现金流情况（含资产收益、盈利、经营性净现金流情况）、波动情况及波动原因，分析现金流的独立性、稳定性，调查不动产资产的现金流来源是否具备合理的分散度，是否主要由市场化运营产生，且不依赖第三方补贴等非经常性收入。

4）现金流预测情况

结合现金流预测报告及估价报告，预测和分析资产未来两年净现金流分派率及增长潜力情况，并逐项说明各收入和成本支出项目预测参数设置依据及合理性。预测和分析不动产资产未来资本性支出（建筑和设备维修保养支出、改造更新支出等），并说明各项预测参数设置依据及其合理性和充分性。

5）重要现金流提供方

对基准日前的一个完整自然年度中，不动产资产的单一现金流提供方及其关联方合计超过不动产资产同一时期现金流总额的 10%的情况进行了调查。

六、尽职调查主要结论

本报告基于如下假设：相关业务参与人所提供的资料、口头介绍及其他相关事实信息均是真实、准确和完整的，并且未隐瞒与此次尽职调查相关的其他重要文件和事实信息；相关业务参与人所提供的尽职调查文件上的签字和盖章均是真实的；且上述签字和盖章均系根据合法、有效的授权做出；相关业务参与人所提供的有关副本材料或复印件（包括但不限于电子扫描件）与正本材料和原件是一致的；相关业务参与人的所有审批、登记和注册文件及其它公开信息均是真实、准确、完整的；对于对本报告至关重要而又无法得到独立证据支持或需要法律、审计、评估、税务、技术等专业知识来识别的事实，主要依据有关政府部门、律师事务所、会计师事务所、资产评估机构、税务咨询机构及其他有关单位、个人出具的意见、说明及其他文件做出判断。

中金公司作为本基金的财务顾问对业务参与人与不动产项目勤勉尽责地进行了

充分的尽职调查，同时基于业务参与人在交易文件、主要业务参与人出具的《承诺函》及《确认函》中的陈述与保证、法律顾问出具的法律意见书、经会计师事务所审计的相关方审计报告和审核的基金可供分配金额测算报告、评估机构出具的估价报告和市场调研报告、税务咨询机构出具的税务意见书，财务顾问认为截至报告基准日：本项目业务参与人和不动产项目等符合《证券法》《证券投资基金法》《公开募集证券投资基金运作管理办法》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《公开募集不动产投资信托基金尽职调查工作指引（试行）》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务尽职调查工作指引》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务办法（试行）》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 1 号——审核关注事项（试行）》等法律法规的规定，满足不动产证券投资基金发售的要求。

第二章 对业务参与人的尽职调查

一、对原始权益人的尽职调查

（一）主要原始权益人——温州市水务集团有限公司

1、基本情况

主要原始权益人温州水务基本情况

公司名称	温州市水务集团有限公司
法定代表人	韩包强
实际控制人	温州市国资委
成立日期	2017-05-16
注册资本	8,100 万元
注册地址	浙江省温州市瓯海区南白象街道瓯越大道 1990 号
主营业务	供水、水利水电综合开发、污水收集等

2、主要原始权益人主要财务数据指标

主要原始权益人温州水务最近 3 个会计年度及一期主要财务指标

项目	2026 年 3 月 31 日/ 2026 年 1-3 月	2025 年末/度	2024 年末/度	2023 年末/度
总资产（万元）	4,836,480.89	4,799,697.06	5,017,335.28	4,782,379.39
总负债（万元）	3,707,443.54	3,656,720.86	3,741,584.13	3,464,238.14
资产负债率（%）	76.66	76.19	74.57	72.44
营业收入（万元）	77,313.97	417,210.34	446,888.07	404,109.03
营业毛利率（%）	9.98	19.83	14.32	15.42
净利润（万元）	-13,690.88	-43,701.48	-44,713.06	-54,308.43
EBITDA（万元）	36,150.76	149,072.02	163,479.45	153,889.59
经营活动产生的现金流量净额（万元）	19,253.81	113,883.13	84,011.02	112,202.08

3、设立、存续及历史沿革情况

（1）设立情况

主要原始权益人温州水务成立于 2017 年 5 月 16 日，设立时注册资本 3190 万元，设立时股东为温州市国资委。

（2）主要历史沿革情况

2017 年 7 月，温州水务增资，增资后注册资本 5,000.00 万元。2017 年 11 月，温州水务股东变更，变更后温州公用持有温州水务 100%股权。2018 年 12 月，温州水务增资，增资后注册资本 8,100.00 万元。

4、股权结构、控股股东和实际控制人情况

主要原始权益人温州水务控股股东为温州公用，实际控制人为温州市国资委。截至 2026 年 3 月 31 日股权结构如下:

主要原始权益人温州水务股权结构

序号	股东名称	持股比例
1	温州市公用事业发展集团有限公司	100.00%

5、组织架构及内部治理机制情况

（1）组织架构及治理结构情况

温州水务根据相关法律、法规及规范性文件的规定制定了《温州市水务集团有限公司章程》，实行产权明晰、权责分明、管理科学、激励和约束相结合的内部管理机制，形成了包括股东、董事会以及经理层的公司治理结构。温州水务制定的章程的内容与形式均符合《中华人民共和国公司法》的规定；温州水务组织机构健全，其设置和议事规则合法有效。

A、出资人

公司不设立股东会，出资人行使股东会权利。温州公用作为出资人，依法享有以下权利:

①决定公司的经营方针和投资计划;

②审议批准董事会的报告;

③审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案;

④审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案;

⑤对公司发行债券作出决议;

⑥对公司增加或者减少注册资本作出决议;

⑦对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议;

⑧修改公司章程;

⑨按照有关规定和程序任命董事及有关高级管理人员及决定其薪酬;

⑩法律法规规定的其他职权。

除上述第②、⑥、⑦、⑧、⑨项外，股东授权公司董事会行使其他股东的职权。

出资人应履行以下义务:

①遵守公司章程;

②保证公司注册资本到位，并以出资额为限对公司承担有限责任、不得任意抽回出资;

③依法维护公司的合法权益，支持公司的业务发展;

④法律法规规定的其他义务。

B、董事会

公司设董事会，公司董事会由 7 名董事成员组成。董事会设董事长 1 名，由董事长担任代表公司执行事务的董事，董事会成员除职工董事外，由股东按有关程序任命或聘任；设职工董事 1 名，由职工代表大会或职工大会选举产生。

公司董事任期按公司法及股东有关规定执行，董事在任期内辞职导致董事会成员低于法定人数的，在改选出的董事就任前，原董事仍应当依照法律、行政法规和公司章程的规定，履行董事职务。

董事会在法律法规规定和股东授权的范围内行使以下职权:

①制定公司的经营计划和投资方案;

②制定公司的年度财务预算方案、决算方案;

③制定公司的利润分配方案和弥补亏损方案;

④制定公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案;

⑤制定公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案;

⑥拟订公司章程及章程修改方案;

⑦决定公司内部管理机构的设置;

⑧审议公司所属子公司调整、合并、分立、解散方案;

⑨制定公司“三重一大”（重大决策、重要干部任免、重要建设项目安排和大额度资金的使用）决策制度等各项基本规章制度。

C、董事会审计委员会

公司不设监事会和监事，相关职权由董事会审计委员会行使。董事会设置审计委员会，审计委员会成员以外部董事为主，由董事长与有关董事协商后提出建议，由董事会审议通过后生效，审计委员会职能如下:

①督导内部审计制度的制定及实施，并对相关制度及其执行情况进行检查和评估;

②检查公司财务，审核公司的财务报告、审议公司的会计政策及其变动并向董事会提出意见;

③检查董事会决议执行情况、董事会授权运行情况，监督公司高级管理人员的经营管理行为;

④督促公司整改落实审计、国资监管、专项督查检查等发现的问题;

⑤指导监督内部审计机构开展工作，评价内部审计机构工作成效;

⑥《公司法》第七十八条所规定监事会相关职权及股东交办的其他工作。

D、总经理和经营班子

公司设总经理 1 名，由董事会决定聘任或者解聘。公司设副总经理若干名，由股东按照规定程序批准，根据业务发展需要可设总工程师、总经济师、总会计师、财务负责人等高级管理人员，协助总经理开展工作。总经理、副总经理等组成公司的经营班子。

（2）内控制度

主要原始权益人温州水务建立了全面且高效的管理制度，确保公司经营管理的合法合规性、资产安全以及财务报告和相关信息的真实性与完整性。

①财务管理制度

为了进一步促进公司资金管理、对外投融资管理等财务风险管理，公司建立了一整套较为完善的财务管理制度，包括《温州市水务集团有限公司合同审批签署及资金支付审批管理办法》等。

全面预算管理：公司全面预算管理组织体系由预算管理决策机构、预算管理职能机构和预算管理执行机构三个层次组成。各预算执行机构每月编制预算执行情况表并上报，每季度对预算执行情况进行跟踪、分析；公司计划财务部进行预算汇总分析，每季度向预算委员会报送预算执行情况汇总分析报告。

关联交易管理：公司内部关联交易，关联交易的定价主要遵循市场价格的原则；如果没有市场价格，按照成本加成定价；如果既没有市场价格，也不适合采用成本加成价的，参照评估机构的评估价值，由交易双方协商定价。

②安全生产管理

为进一步保证企业的安全生产管理，提升安全生产水平，公司遵照《中华人民共和国安全生产法》等有关法律法规的规定，制定了《温州市水务集团有限公司安全生产责任制》、《温州市水务集团有限公司安全生产目标管理制度》、《温州市水务集团有限公司安全生产“一票否决制”管理制度》、《温州市水务集团有限公司安全检查制度》、《温州市水务集团有限公司安全事故隐患排查治理制度》、《温州市水务集团有限公司安全教育培训制度》、《温州市水务集团有限公司安全生产费用管理办法》、《温州市水务集团有限公司安全工作台帐管理制度》。公司安全生产实行目标化管理，每年确定年度安全生产总目标，公司各部（室）及各下属单位要按照公司安全生产总目标制定本部（室）本单位的年度安全生产目标，分解目标后制定具体措施并加以落实。公司与各责任单位和责任人签订《安全生产目标管理责任书》，对目标的实现过程严格进行监督，并考核结果。

③绩效考核管理

温州公用制定了《温州市水务集团有限公司薪酬管理制度》、《温州市水务集团有限公司绩效管理制度》，公司每年对各部（室）和下属单位实行绩效考核，建立了一套较为完整的考核体系。采用纵横结合考核方式，纵向考核由党的建设考核和经营业绩考核组成，横向评优成绩由年度纵向考核得分和公司考核委测评组成，考核

结果与绩效薪酬、评优评先、干部选拔任用等相挂钩，推动形成能者上、优者奖、庸者下、劣者汰的正确导向。

④三重一大制度

为健全完善企业内部治理体系，强化风险防控机制，切实维护国有资产安全，推动企业高质量可持续发展，温州水务制定了《“三重一大”事项集体决策制度实施办法》。明确界定重大决策、重要人事任免、重大项目安排及大额度资金运作等事项的具体范围与标准，严格规范了酝酿提议、前置研究、充分讨论、逐项表决、形成纪要等决策流程，并建立了决策执行跟踪、效果评估及责任追究等配套监督机制，确保集体决策程序合法合规、公开透明，有效防范法律与经营风险。

目前，公司内部各项内控制度健全，并能得到有效实施，能够有效降低经营风险，保证公司生产经营活动的正常运行。

6、业务模式、行业地位及持续经营能力分析

（1）主营业务

温州水务的主营业务为供水、水利水电综合开发、污水收集等。

（2）所在行业相关情况

主要原始权益人主营业务所处行业为供水行业，具体详见“第五章 对不动产项目的尽职调查”之“一、不动产项目概况”之“（九）行业及竞争情况”。

（3）行业地位及竞争优势

供水行业是我国乃至世界上所有国家和地区最核心的城市基础设施之一，日常的生产、生活一刻都离不开城市供水。中国的水务市场是一个包括原水、供水、污水处理、再生水、污泥处理等子行业的庞大产业链，不仅包括相关业务的运营，还包括配套设施的设计与建造。

未来中国供水和污水处理市场需求巨大。供水方面，随着国民经济的持续快速发展和城镇化水平的提高，城镇用水，尤其是居民生活用水将呈现出稳步增长的趋势。污水处理方面，根据国家环保总局的规划，全国同期需要建设污水厂 677 座，将有 3,000 亿元左右资金投向污水处理设施建设领域。目前，中国共有城市 661 个，基本上每个城市都拥有自己的自来水公司，共有水厂 2,000 多个，资产总额达

5,000 亿，各自来水公司的供水能力普遍比较小，所占份额也以当地需水量为限。中国现有供水企业区域经营分散的特性，将为各类水务投资公司的购并发展带来巨大的潜在市场机遇。此外，水价形成机制的合理化改革，水务项目运营的改善、管理水平的提升和人力资源的合理配置，通过应用新技术、新工艺与设备运营的优化降低运营成本，都将给专业化的投资运营商带来较大的投资收益和管理收益，水务行业将有巨大的发展空间。

主要原始权益人温州水务系温州市国有法人独资有限责任公司，在温州市水务行业中居于垄断地位。

7、主营业务、主要产品或服务的基本情况，主营业务收入的主要构成及特征

主要原始权益人最近一个会计年度主营业务情况如下所示:

主要原始权益人温州水务最近一个会计年度经营情况

业务板块	2025 年度 营业收入（万元）	2025 年度 营业成本（万元）	2025 年度 毛利率（%）	2025 年度 收入占比（%）
供水（原水、自来水）	206,298.74	135,572.70	34.28	49.45
排水及相关业务	139,661.75	155,179.25	-11.11	33.48
供电（水力发电）	18,763.31	9,981.81	46.80	4.50
配套安装及其他	44,405.25	31,290.93	29.53	10.64
其他业务	8,081.29	2,437.56	69.84	1.94
合计	**417,210.34**	**334,462.26**	**18.85**	**100.00**

8、近三年及一期的财务数据及偿债能力分析

主要原始权益人截至 2023 年 12 月 31 日止 12 个月、截至 2024 年 12 月 31 日止 12 个月、截至 2025 年 12 月 31 日止 12 个月的合并财务信息均来源于经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计的“致同审字（2024）第 331B002788 号”、“致同审字（2025）第 331B001193 号”、“致同审字（2026）第 331B007939 号”审计报告，为无保留意见。2026 年 1 月 1 日-3 月 31 日的财务报表为未经审计或审阅的财务报表。

主要原始权益人温州水务合并资产负债表

单位：万元

资产	2026 年 3 月 31 日	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产				
货币资金	74,875.59	88,943.89	87,454.07	133,016.27
应收账款	134,183.33	144,816.94	122,448.98	89,147.12
预付款项	36,071.46	1,244.43	1,755.37	1,170.47
其他应收款	382,608.25	355,094.89	470,578.47	382,952.01
存货	81,159.43	65,103.45	64,722.24	64,558.68
合同资产	47,426.63	27,656.04	21,995.49	8,494.52
其他流动资产	35,883.17	38,128.14	49,279.07	37,984.77
流动资产合计	**792,207.85**	**720,987.78**	**818,233.69**	**717,323.84**
非流动资产				
长期应收款	69,565.34	68,809.35	66,066.56	67,095.74
长期股权投资	10,083.72	10,096.68	7,823.78	14,824.95
其他权益工具投资	4.09	4.09	34.09	34.09
其他非流动金融资产	2,542.38	2,542.38	580.00	580.00
投资性房地产	13,258.24	13,258.24	10,914.15	2,167.27
固定资产	2,501,395.43	2,526,715.95	2,613,698.04	2,664,646.41
在建工程	689,068.16	644,855.91	796,917.73	632,149.54
使用权资产	55.70	62.35	118.28	134.28
无形资产	348,299.38	351,876.33	356,325.98	333,392.98
长期待摊费用	19,111.75	20,387.87	20,921.64	17,074.43
递延所得税资产	8,571.87	8,577.19	4,037.17	3,493.58
其他非流动资产	382,316.99	431,522.96	321,664.18	329,462.27
非流动资产合计	**4,044,273.04**	**4,078,709.28**	**4,199,101.59**	**4,065,055.54**
资产总计[1]	**4,836,480.61**	**4,799,697.06**	**5,017,335.28**	**4,782,379.39**
流动负债				
短期借款	115,069.43	119,016.97	95,861.14	93,405.29
应付票据	29,368.98	37,075.62	36,942.60	33,999.00
应付账款	163,589.20	193,477.52	222,816.78	175,943.01
预收款项	4,129.85	131.36	38.84	314.10
合同负债	70,404.31	60,152.72	58,029.60	57,362.45

[1] 由于四舍五入原因，分项之和与合计项之间可能存在尾差,全文同。

应付职工薪酬	8,456.62	12,865.41	15,790.28	16,583.69
应交税费	13,057.63	16,155.59	13,679.10	12,084.86
其他应付款	461,109.92	355,735.62	337,956.40	339,092.80
一年内到期的非流动负债	74,856.41	200,539.26	129,794.59	183,865.63
其他流动负债	563.79	4,601.41	3,510.24	1,390.36
流动负债合计	**940,606.14**	**999,751.47**	**914,419.58**	**914,041.20**
非流动负债				
长期借款	1,875,060.40	1,760,839.75	1,918,303.15	1,759,271.97
应付债券	-	-	-	2,599.98
租赁负债	-	-	-	26.59
长期应付款	494,758.11	494,590.01	518,251.35	424,610.95
预计负债	1,799.35	-	-	-
递延收益	249,321.37	258,790.10	267,983.02	245,205.34
递延所得税负债	780.52	780.52	512.56	5.76
其他非流动负债	145,117.65	141,969.00	122,114.47	118,476.35
非流动负债合计	**2,766,837.40**	**2,656,969.38**	**2,827,164.55**	**2,550,196.95**
负债合计	**3,707,443.54**	**3,656,720.86**	**3,741,584.13**	**3,464,238.14**
所有者权益				
实收资本	8,100.00	8,100.00	8,100.00	8,100.00
其他权益工具	-	-	-	-
资本公积	1,193,294.60	1,193,549.76	1,280,443.35	1,273,488.60
其他综合收益	645.41	645.41	-	-
专项储备	532.93	368.68	662.87	684.83
盈余公积	1,929.06	1,929.06	1,439.42	454.81
未分配利润	-175,831.70	-161,567.77	-113,498.51	-61,520.18
归属于母公司所有者权益合计	1,028,670.30	1,043,025.15	1,177,147.14	1,221,208.06
少数股东权益	100,367.06	99,951.05	98,604.01	96,933.19
所有者权益合计	**1,129,037.35**	**1,142,976.20**	**1,275,751.15**	**1,318,141.24**
负债和所有者权益总计	**4,836,480.89**	**4,799,697.06**	**5,017,335.28**	**4,782,379.39**

主要原始权益人温州水务合并利润表

单位：万元

项目	**2026 年 1-3 月**	**2025 年度**	**2024 年度**	**2023 年度**

一、营业总收入	**77,313.97**	**417,210.34**	**446,888.07**	**404,109.03**
其中：营业收入	77,313.97	417,210.34	446,888.07	404,109.03
二、营业总成本	**96,095.90**	**470,392.65**	**506,850.36**	**468,785.04**
其中：营业成本	69,600.96	334,462.26	382,915.02	341,788.80
税金及附加	3,202.55	20,958.11	5,906.01	7,760.02
销售费用	5,569.97	20,433.63	18,229.93	16,572.70
管理费用	11,236.29	58,656.62	67,814.65	67,020.96
研发费用	1,007.95	7,241.11	5,711.32	2,326.45
财务费用	5,478.17	28,640.92	26,273.43	33,316.11
加：其他收益	6,000.84	27,184.45	28,705.65	24,129.43
投资收益	26.21	315.04	260.45	709.48
公允价值变动收益	-	-58.45	-	-
信用减值损失	0.14	-10,439.59	-4,258.23	-3,442.41
资产减值损失	-	-1,285.43	-699.42	23.61
资产处置收益	-3.00	-1,230.59	-418.63	-304.01
三、营业利润	**-12,757.74**	**-38,696.88**	**-36,372.48**	**-43,559.92**
加：营业外收入	36.77	359.56	938.50	1,160.99
减：营业外支出	113.27	697.62	329.45	1,045.56
四、利润总额	**-12,834.24**	**-39,034.94**	**-35,763.43**	**-43,444.49**
减：所得税费用	856.65	4,666.53	8,949.64	10,863.94
五、净利润	**-13,690.88**	**-43,701.48**	**-44,713.06**	**-54,308.43**
归属于母公司所有者的净利润	-14,107.60	-47,581.39	-49,254.01	-58,422.25
少数股东损益	416.72	3,879.91	4,540.94	4,113.82
六、其他综合收益的税后净额	-	645.41	-	-
七、综合收益总额	**-13,690.88**	**-43,056.07**	**-44,713.06**	**-54,308.43**

主要原始权益人温州水务合并现金流量表

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
一、经营活动产生的现金流量				
销售商品、提供劳务收到的现金	114,868.31	423,696.19	438,989.48	384,434.78
收到的税费返还	5.45	1,207.41	1,940.54	678.44
收到其他与经营活动有关的现金	6,706.56	66,860.21	123,223.04	304,950.81

经营活动现金流入小计	**121,580.33**	**491,763.81**	**564,153.05**	**690,064.03**
购买商品、接受劳务支付的现金	36,148.85	165,414.86	188,674.59	195,596.99
支付给职工以及为职工支付的现金	25,002.89	106,542.79	104,428.05	101,628.62
支付的各项税费	13,701.14	48,355.15	43,187.29	44,596.69
支付其他与经营活动有关的现金	27,473.64	57,567.88	143,852.11	236,039.66
经营活动现金流出小计	**102,326.52**	**377,880.68**	**480,142.03**	**577,861.96**
经营活动产生的现金流量净额	**19,253.81**	**113,883.13**	**84,011.02**	**112,202.08**
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资收到的现金	7.89	30.00	-	19,931.00
取得投资收益收到的现金	251.98	231.68	3.60	1,084.11
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	34.88	889.59	640.83	1,065.65
收到其他与投资活动有关的现金	2,470.00	13,771.18	52,937.99	55,624.48
投资活动现金流入小计	**2,764.74**	**14,922.46**	**53,582.42**	**77,705.24**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	66,730.90	215,687.64	245,802.44	711,165.55
投资支付的现金	-	6,646.74	1,905.00	48,189.92
支付其他与投资活动有关的现金	2,818.07	4,470.51	80,348.38	24,207.71
投资活动现金流出小计	**69,548.96**	**226,804.88**	**328,055.82**	**783,563.18**
投资活动产生的现金流量净额	**-66,784.22**	**-211,882.43**	**-274,473.40**	**-705,857.93**
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资收到的现金	-	2,616.50	18,700.00	-
取得借款收到的现金	97,680.24	264,386.20	469,008.87	709,791.36
收到其他与筹资活动有关的现金	120,267.56	263,009.07	290,898.96	270,600.47
筹资活动现金流入小计	**217,947.79**	**530,011.77**	**778,607.84**	**980,391.83**
偿还债务支付的现金	37,813.27	253,460.15	390,946.40	310,831.43
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	9,848.90	53,296.29	55,671.86	59,810.70
支付其他与筹资活动有关的现金	136,821.62	126,139.31	195,963.80	186,186.38
筹资活动现金流出小计	**184,483.79**	**432,895.76**	**642,582.06**	**556,828.51**
筹资活动产生的现金流量净额	**33,464.00**	**97,116.01**	**136,025.78**	**423,563.31**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	**-**	**-**	**-**	**-**
五、现金及现金等价物净增加额	**-14,066.41**	**-883.29**	**-54,436.60**	**-170,092.54**
加：期初现金及现金等价物余额	70,390.30	71,275.74	125,712.34	295,804.88
六、期末现金及现金等价物余额	**56,323.89**	**70,392.45**	**71,275.74**	**125,712.34**

（1）资产情况

主要原始权益人温州水务资产情况

单位：万元、%

项目	2026 年 3 月 31 日		2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产:								
货币资金	74,875.59	1.55	88,943.89	1.85	87,454.07	1.74	133,016.27	2.78
应收账款	134,183.33	2.77	144,816.94	3.02	122,448.98	2.44	89,147.12	1.86
预付款项	36,071.46	0.75	1,244.43	0.03	1,755.37	0.03	1,170.47	0.02
其他应收款	382,608.25	7.91	355,094.89	7.40	470,578.47	9.38	382,952.01	8.01
存货	81,159.43	1.68	65,103.45	1.36	64,722.24	1.29	64,558.68	1.35
合同资产	47,426.63	0.98	27,656.04	0.58	21,995.49	0.44	8,494.52	0.18
其他流动资产	35,883.17	0.74	38,128.14	0.79	49,279.07	0.98	37,984.77	0.79
流动资产合计	**792,207.85**	**16.38**	**720,987.78**	**15.02**	**818,233.69**	**16.31**	**717,323.84**	**15.00**
非流动资产:								
长期应收款	69,565.34	1.44	68,809.35	1.43	66,066.56	1.32	67,095.74	1.40
长期股权投资	10,083.72	0.21	10,096.68	0.21	7,823.78	0.16	14,824.95	0.31
其他权益工具投资	4.09	0.00	4.09	0.00	34.09	0.00	34.09	0.00
其他非流动金融资产	2,542.38	0.05	2,542.38	0.05	580.00	0.01	580.00	0.01
投资性房地产	13,258.24	0.27	13,258.24	0.28	10,914.15	0.22	2,167.27	0.05
固定资产	2,501,395.43	51.72	2,526,715.95	52.64	2,613,698.04	52.09	2,664,646.41	55.72
在建工程	689,068.16	14.25	644,855.91	13.44	796,917.73	15.88	632,149.54	13.22
使用权资产	55.70	0.00	62.35	0.00	118.28	0.00	134.28	0.00
无形资产	348,299.38	7.20	351,876.33	7.33	356,325.98	7.10	333,392.98	6.97
长期待摊费用	19,111.75	0.40	20,387.87	0.42	20,921.64	0.42	17,074.43	0.36
递延所得税资产	8,571.87	0.18	8,577.19	0.18	4,037.17	0.08	3,493.58	0.07
其他非流动资产	382,316.99	7.90	431,522.96	8.99	321,664.18	6.41	329,462.27	6.89
非流动资产合计	**4,044,273.04**	**83.62**	**4,078,709.28**	**84.98**	**4,199,101.59**	**83.69**	**4,065,055.54**	**85.00**
资产总计	**4,836,480.61**	**100.00**	**4,799,697.06**	**100.00**	**5,017,335.28**	**100.00**	**4,782,379.39**	**100.00**

最近三年及一期末，温州水务资产总计分别为 4,782,379.39 万元、5,017,335.28 万元、4,799,697.06 万元和 4,836,480.61 万元。

从资产结构看，温州水务以非流动资产为主。最近三年及一期末，非流动资产分别为 4,065,055.54 万元、4,199,101.59 万元、4,078,709.28 万元和 4,044,273.04 万元，占总资产比例分别为 85.00%、83.69%、84.98%和 83.62%；流动资产分别为 717,323.84 万元、818,233.69 万元、720,987.78 万元和 792,207.85 万元，占总资产比例分别为 15.00%、16.31%、15.02%和 16.38%。

从构成情况看，流动资产主要包括其他应收款。最近三年及一期末，其他应收款余额分别为 382,952.01 万元、470,578.47 万元、355,094.89 万元和 382,608.25 万元，占总资产比例分别为 8.01%、9.38%、7.40%和 7.91%。2024 年末其他应收款大幅增长，占比显著提升；2025 年末有所回落。

非流动资产以固定资产为主。最近三年及一期末，固定资产余额分别为 2,664,646.41 万元、2,613,698.04 万元、2,526,715.95 万元和 2,501,395.43 万元，占总资产比例分别为 55.72%、52.09%、52.64%和 51.72%。固定资产规模整体略有下降，但始终为公司最主要资产构成，占比维持在 50%以上。

（2）负债情况

主要原始权益人温州水务负债情况

单位：万元、%

项目	2026 年 3 月 31 日		2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债:								
短期借款	115,069.43	3.10	119,016.97	3.25	95,861.14	2.56	93,405.29	2.70
应付票据	29,368.98	0.79	37,075.62	1.01	36,942.60	0.99	33,999.00	0.98
应付账款	163,589.20	4.41	193,477.52	5.29	222,816.78	5.96	175,943.01	5.08
预收款项	4,129.85	0.11	131.36	0.00	38.84	0.00	314.10	0.01
合同负债	70,404.31	1.90	60,152.72	1.64	58,029.60	1.55	57,362.45	1.66
应付职工薪酬	8,456.62	0.23	12,865.41	0.35	15,790.28	0.42	16,583.69	0.48
应交税费	13,057.63	0.35	16,155.59	0.44	13,679.10	0.37	12,084.86	0.35
其他应付款	461,109.92	12.44	355,735.62	9.73	337,956.40	9.03	339,092.80	9.79
一年内到期的非流动负债	74,856.41	2.02	200,539.26	5.48	129,794.59	3.47	183,865.63	5.31
其他流动负债	563.79	0.02	4,601.41	0.13	3,510.24	0.09	1,390.36	0.04
流动负债合计	**940,606.14**	**25.37**	**999,751.47**	**27.34**	**914,419.58**	**24.44**	**914,041.20**	**26.39**

非流动负债:								
长期借款	1,875,060.40	50.58	1,760,839.75	48.15	1,918,303.15	51.27	1,759,271.97	50.78
应付债券	-	-	-	-	-	-	2,599.98	0.08
租赁负债	-	-	-	-	-	-	26.59	0.00
长期应付款	494,758.11	13.34	494,590.01	13.53	518,251.35	13.85	424,610.95	12.26
预计负债	1,799.35	0.05	-	-	-	-	-	-
递延收益	249,321.37	6.72	258,790.10	7.08	267,983.02	7.16	245,205.34	7.08
递延所得税负债	780.52	0.02	780.52	0.02	512.56	0.01	5.76	0.00
其他非流动负债	145,117.65	3.91	141,969.00	3.88	122,114.47	3.26	118,476.35	3.42
非流动负债合计	**2,766,837.40**	**74.63**	**2,656,969.38**	**72.66**	**2,827,164.55**	**75.56**	**2,550,196.95**	**73.61**
负债合计	**3,707,443.54**	**100.00**	**3,656,720.86**	**100.00**	**3,741,584.13**	**100.00**	**3,464,238.14**	**100.00**

最近三年及一期末，公司负债总额分别为 3,464,238.14 万元、3,741,584.13 万元、3,656,720.86 万元和 3,707,443.54 万元。2024 年末较 2023 年末增长 8.01%，2025 年末较 2024 年末减少 2.27%，负债规模整体呈现小幅上升趋势。

从负债结构看，公司负债结构以非流动负债为主，但 2025 年末流动负债占比显著提升。最近三年及一期末，非流动负债分别为 2,550,196.95 万元、2,827,164.55 万元、2,656,969.38 万元和 2,766,837.40 万元，占负债总额比例分别为 73.61%、75.56%、72.66%和 74.63%；流动负债分别为 914,041.20 万元、914,419.58 万元、999,751.47 万元和 940,606.14 万元，占负债总额比例分别为 26.39%、24.44%、27.34%和 25.37%。

从构成情况看，流动负债主要包括短期借款、应付账款、其他应付款、一年内到期的非流动负债。最近三年及一期末，其他应付款余额分别为 339,092.80 万元、337,956.40 万元、355,735.62 万元和 461,109.92 万元，占负债总额比例分别为 9.79%、9.03%、9.73%和 12.44%，2026 年 3 月末增幅较大；最近三年及一期末，应付账款余额分别为 175,943.01 万元、222,816.78 万元、193,477.52 万元和 163,589.20 万元，占负债总额比例分别为 5.08%、5.96%、5.29%和 4.41%。

非流动负债主要包括长期借款、租赁负债、预计负债、递延所得税负债。最近三年及一期末，长期借款余额分别为 1,759,271.97 万元、1,918,303.15 万元、1,760,839.75 万元和 1,875,060.40 万元，占负债总额比例分别为 50.78%、51.27%、48.15%和 50.58%。

（3）收入利润情况

主要原始权益人温州水务收入利润情况

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年	2024 年	2023 年
营业收入	77,313.97	417,210.34	446,888.07	404,109.03
净利润	-13,690.88	-43,701.48	-44,713.06	-54,308.43
息税折旧摊销前利润（EBITDA）	36,150.76	149,072.02	163,479.45	153,889.59

最近三年及一期，温州水务营业收入分别为 404,109.03 万元、446,888.07 万元、417,210.34 万元和 77,313.97 万元；净利润分别为-54,308.43 万元、-44,713.06 万元、-43,701.48 万元和-13,690.88 万元。报告期内温州水务的净利润持续为负，主要系根据温州市政府安排，温州市下属各区县水务资产于 2023 年、2024 年整合至温州水务，温州水务营收规模大幅增加的同时，相关期间费用亦随之大幅增加，利润亏损额进一步扩大。此外，完成温州市公用事业一体化整合后，温州水务合并口径的折旧与摊销费用较大，是导致温州水务报告期内亏损较大的主要原因。最近三年及一期，温州水务息税折旧摊销前利润（EBITDA）分别为 153,889.59 万元、163,479.45 万元、149,072.02 万元和 36,150.76 万元，报告期内 EBITDA 均为正且整体较为稳定。

（4）现金流量情况

最近三年及一期，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 112,202.08 万元、84,011.02 万元、113,883.13 万元和 19,253.81 万元。2024 年度较 2023 年度下降 25.13%，2025 年度较 2024 年度增长 35.56%，主要系强化应收款催收，以及采用商业票据、供应链等融资产品支付原水费、材料款等使得经营性现金流支出减少所致。2026 年 1-3 月实现 19,253.81 万元，按一季度口径看整体保持稳定。最近三年及一期，温州水务经营活动现金流入 为 690,064.03 万元、 564,153.05 万元、491,763.81 万元和 121,580.33 万元，主要来源于销售商品、提供劳务收到的现金；经营活动现金流出主要为 577,861.96 万元、480,142.03 万元、377,880.68 万元和 102,326.52 万元，主要为支付购买商品、接受劳务以及职工薪酬、各项税费、其他经营相关款项支付的现金等。

最近三年及一期，温州水务投资活动产生的现金流量净额分别为-705,857.93 万元、-274,473.40 万元、-211,882.43 万元和-66,784.22 万元。报告期内投资活动持续呈净流出状态，主要系公司持续投建水务基础设施项目，2024 年度净流出规模相对较大。报告期内，温州水务投资活动现金流入分别为 77,705.24 万元、53,582.42 万元、14,922.46 万元和 2,764.74 万元，主要为处置子公司、固定资产及收回投资收到的现金；报告期内，温州水务投资活动现金流出分别为 783,563.18 万元、328,055.82 万元 、226,804.88 万元和 69,548.96 万元，投资活动现金流出主要为购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金。

最近三年及一期，温州水务筹资活动产生的现金流量净额分别为 423,563.31 万元、136,025.78 万元、97,116.01 万元和 33,464.00 万元。报告期内筹资活动现金流呈现大额净流入，主要系取得借款收到的现金及关联方资金拆借收到的现金规模较大，当期新增借款、关联方资金流入规模高于债务偿还、利息及其他筹资类资金流出所致。

9、资信水平、商业信用、主体评级情况、债务及资本市场公开融资情况

截至 2026 年 3 月 31 日，温州水务暂未披露主体信用评级，未在公开市场进行债券融资，无最近 2 年内发行的各类债券融资违约或延期支付本息的事实。

10、最近 3 年是否存在重大违法违规记录，是否存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位并被暂停或者限制进行融资的情形

截至 2026 年 3 月 31 日，主要原始权益人温州水务不存在重大违法违规记录，未发生过重大安全生产事故。主要原始权益人温州水务已出具《承诺函》，承诺“温州水务不存在未结清的不良贷款，温州水务最近三年在投资建设、生产运营、市场监管、金融监管、工商、税务等方面不存在重大违法违规记录，未发生重大安全事故，不存在被纳入重大税收违法案件当事人的情况，不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或其他失信单位并被暂停或者限制融资的情形，在安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用领域不存在失信记录。”

经通过中国证监会网站、应急管理部网站、生态环境部网站、国家金融监督管理总局网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局浙江省税务局网站、国家企业信用信息公示系统、“信用中国”平台、证券期货市场失信记录查询平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统及中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的公开信息渠道检索，截至 2026 年 7 月 30 日，温州水务未被列入前述网站列明的失信被执行人名单，不存在前述网站所涉领域的失信记录。

（二）原始权益人——浙江浙财资本管理有限公司

1、基本情况

原始权益人浙财资本基本情况

公司名称	浙江浙财资本管理有限公司
法定代表人	陈栋
实际控制人	浙江省财政厅
成立日期	2022-06-23
注册资本	200,000 万元
注册地址	浙江省杭州市拱墅区绿地运河商务中心 5 幢 603 室
主营业务	股权投资

2、原始权益人主要财务数据指标

原始权益人浙财资本最近 3 个会计年度及一期主要财务指标

项目	2026 年 3 月 31 日/2026 年 1-3 月	2025 年末/度	2024 年末/度	2023 年末/度
总资产（万元）	285,640.45	306,974.79	268,841.65	229,333.57
总负债（万元）	3,910.41	8,522.20	1,574.44	564.60
资产负债率（%）	1.37	2.78	0.59	0.25
营业收入（万元）	-	-	-	-
净利润（万元）	264.70	31,362.18	16,411.70	10,360.97
EBITDA（万元）	310.93	38,077.73	18,117.92	10,497.74
经营活动产生的现金流量净额（万元）	-3,193.45	-2,402.19	-911.11	-360.10

3、设立、存续及历史沿革情况

（1）设立情况

原始权益人浙财资本成立于 2022 年 6 月 23 日，设立时注册资本 200,000 万元，设立时股东为浙江省财开集团有限公司。

（2）主要历史沿革情况

浙财资本不涉及历史变动情况。

4、股权结构、控股股东和实际控制人情况

原始权益人浙财资本控股股东为浙江省财开集团有限公司，实际控制人为浙江省财政厅。截至 2026 年 3 月 31 日股权结构如下:

原始权益人浙财资本股权结构

序号	股东名称	持股比例
1	浙江省财开集团有限公司	100.00%

5、组织架构及内部治理机制情况

（1）组织架构及治理结构情况

1）股东

原始权益人浙财资本不设股东会。

2）董事会

原始权益人浙财资本设董事会，其成员 5 人，由股东委派。董事会设董事长一人，由股东根据有关程序审批后委派产生，任期三年，可以连派连任。董事每届任期三年，董事任期届满，可以连派连任。董事任期届满未及时更换，或者董事在任期内辞职的，在更换后的新董事就任前，原董事仍应当依照法律、行政法规和公司章程的规定，履行董事职务。

3）监事会

原始权益人浙财资本不设监事会、监事及审计委员会。浙江省财开集团有限公司及公司有权机构可以派员列席董事会会议，并对董事会决议事项提出质询或者建议，浙江省财开集团有限公司及公司有权机构发现公司经营情况异常可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所等协助其工作，费用由公司承担。

4）经理

公司设总经理一名，副总经理一至三名，由董事会聘任或者解聘。总经理对董事会负责。

浙财资本制定的章程的内容与形式均符合《中华人民共和国公司法》的规定；浙财资本组织机构健全，其设置和议事规则合法有效。

（2）内控制度

原始权益人建立了全面且高效的管理制度，确保了公司经营管理的合法合规性、资产安全以及财务报告和相关信息的真实性与完整性。

6、业务模式、行业地位及持续经营能力分析

浙财资本是浙江省财开集团有限公司全资子公司，主营业务为股权投资，整体经营较为稳健。

7、主营业务、主要产品或服务的基本情况，主营业务收入的主要构成及特征

原始权益人最近一个会计年度主营业务情况如下所示：

原始权益人浙财资本最近一个会计年度主营业务情况

主要业务板块	2025 年度 营业收入（万元）	2025 年度 营业成本（万元）	2025 年度 毛利率（%）	2025 年度 收入占比（%）
合计	-	-	-	-

浙财资本营业收入为 0，主要原因系公司主营业务为股权投资所致。

8、近三年及一期的财务数据及偿债能力分析

原始权益人截至 2023 年 12 月 31 日止 12 个月、截至 2024 年 12 月 31 日止 12 个月、截至 2025 年 12 月 31 日止 12 个月的财务信息均来源于经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计的“天健审（2024）7620 号”、“天健审（2025）12778 号”和“天健审（2026）12160 号”审计报告，为无保留意见。2026 年 1 月 1 日-3 月 31 日的财务报表为未经审计或审阅的财务报表。

原始权益人浙财资本资产负债表

单位：万元

资产	2026 年 3 月 31 日	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：				

货币资金	86.00	20,331.65	23,576.54	11,328.90
交易性金融资产	118,673.39	105,768.81	86,151.51	70,401.86
其他应收款	53.00	51.95	52.86	57.85
其他流动资产			2.24	535.14
流动资产合计	**118,812.39**	**126,152.40**	**109,783.15**	**82,323.76**
非流动资产:				
长期股权投资	166,756.99	180,705.10	158,763.85	146,448.64
固定资产	54.16	58.69	69.26	79.24
使用权资产	10.89	43.55	174.19	304.84
长期待摊费用	6.02	15.06	51.19	82.18
递延所得税资产				94.92
非流动资产合计	**166,828.06**	**180,822.39**	**159,058.50**	**147,009.81**
资产总计	**285,640.45**	**306,974.79**	**268,841.65**	**229,333.57**
流动负债:				
应付职工薪酬	354.00	381.30	317.31	248.95
应交税费	2,457.20	5,497.86	7.35	3.92
其他应付款	18.53	13.61	17.76	19.71
一年内到期的非流动负债			151.33	140.69
流动负债合计	**2,829.73**	**5,892.78**	**493.75**	**413.27**
非流动负债:				
租赁负债				151.33
递延所得税负债	1,080.69	2,629.42	1,080.69	
非流动负债合计	**1,080.69**	**2,629.42**	**1,080.69**	**151.33**
负债合计	**3,910.41**	**8,522.20**	**1,574.44**	**564.60**
所有者权益				
实收资本（或股本）	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00
资本公积	34,693.44	34,860.52	34,981.62	13,140.15
其他综合收益	143.24	97.79	160.01	-85.07
盈余公积	4,662.21	6,348.78	3,215.56	1,571.39
未分配利润	42,231.14	57,145.50	28,913.03	14,142.50
归属于母公司所有者权益合计	281,730.04	298,452.59	267,267.21	228,768.97
少数股东权益	-	-	-	-
所有者权益合计	**281,730.04**	**298,452.59**	**267,267.21**	**228,768.97**

负债和所有者权益总计	**285,640.45**	**306,974.79**	**268,841.65**	**229,333.57**

原始权益人浙财资本利润表

单位：万元

项目	**2026 年 1-3 月**	**2025 年度**	**2024 年度**	**2023 年度**
一、营业总收入	-	-	-	-
其中：营业收入	-	-	-	-
二、营业总成本	**253.53**	**1,715.38**	**1,145.90**	**226.24**
其中：营业成本	-	-	-	-
税金及附加	0.03	190.19	11.57	6.39
管理费用	255.31	1,601.08	1,392.72	1,134.14
财务费用	-1.80	-75.89	-258.39	-914.29
其他收益	1.12	3.08	3.55	158.79
投资收益	517.12	33,413.29	14,671.30	10,269.09
公允价值变动收益		2,664.96	4,572.85	290.51
资产处置收益				
三、营业利润	**264.70**	**34,365.96**	**18,101.80**	**10,492.14**
加：营业外收入		3,524.76		
减：营业外支出			2.47	60.00
四、利润总额	**264.70**	**37,890.82**	**18,099.33**	**10,432.13**
减：所得税费用		6,528.55	1,687.63	71.16
五、净利润	**264.70**	**31,362.18**	**16,411.70**	**10,360.97**
六、综合收益总额	**264.70**	**31,306.48**	**16,656.77**	**10,496.15**

原始权益人浙财资本现金流量表

单位：万元

项目	**2026 年 1-3 月**	**2025 年度**	**2024 年度**	**2023 年度**
一、经营活动产生的现金流量				
销售商品、提供劳务收到的现金				
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金	4.61	83.08	276.28	1,102.33
经营活动现金流入小计	4.61	83.08	276.28	1,102.33
购买商品、接受劳务支付的现金				
支付给职工以及为职工支付的现金	205.06	1,269.04	967.55	590.07

支付的各项税费	2,978.48	1,123.63	32.04	536.83
支付其他与经营活动有关的现金	14.52	92.61	187.80	335.54
经营活动现金流出小计	**3,198.06**	**2,485.28**	**1,187.39**	**1,462.43**
经营活动产生的现金流量净额	**-3,193.45**	**-2,402.19**	**-911.11**	**-360.10**
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资收到的现金	23,950.46	93,207.65	9,823.20	337.27
取得投资收益收到的现金	517.55	27,042.27	8,410.75	4,933.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额				
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流入小计	**24,469.01**	**120,249.93**	**18,233.95**	**5,270.27**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	0.20	7.18	11.67	173.05
投资支付的现金	41,520.00	120,917.00	4,900.00	18,703.29
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				
支付其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流出小计	**41,520.20**	**120,924.18**	**4,911.67**	**18,876.34**
投资活动产生的现金流量净额	**-17,052.19**	**-674.25**	**13,322.28**	**-13,606.07**
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资收到的现金				
取得借款收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流入小计				
偿还债务支付的现金				
分配股利、利润或偿付利息支付的现金				
支付其他与筹资活动有关的现金	-	168.44	163.54	158.78
筹资活动现金流出小计	**-**	**168.44**	**163.54**	**158.78**
筹资活动产生的现金流量净额	**-**	**-168.44**	**-163.54**	**-158.78**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				
五、现金及现金等价物净增加额	**-20,245.64**	**-3,244.89**	**12,247.64**	**-14,124.95**
加：期初现金及现金等价物余额	20,331.65	23,576.54	11,328.90	25,453.85
六、期末现金及现金等价物余额	**86.00**	**20,331.65**	**23,576.54**	**11,328.90**

（1）资产情况

原始权益人浙财资本资产情况

单位：万元、%

项目	2026 年 3 月 31 日		2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	86.00	0.03	20,331.65	6.62	23,576.54	8.77	11,328.90	4.94
交易性金融资产	118,673.39	41.55	105,768.81	34.46	86,151.51	32.05	70,401.86	30.70
其他应收款	53.00	0.02	51.95	0.02	52.86	0.02	57.85	0.03
其他流动资产		-		-	2.24	0.00	535.14	0.23
流动资产合计	**118,812.39**	**41.60**	**126,152.40**	**41.10**	**109,783.15**	**40.84**	**82,323.76**	**35.90**
非流动资产:		-		-		-		-
长期股权投资	166,756.99	58.38	180,705.10	58.87	158,763.85	59.05	146,448.64	63.86
固定资产	54.16	0.02	58.69	0.02	69.26	0.03	79.24	0.03
使用权资产	10.89	0.00	43.55	0.01	174.19	0.06	304.84	0.13
长期待摊费用	6.02	0.00	15.06	0.00	51.19	0.02	82.18	0.04
递延所得税资产		-		-		-	94.92	0.04
非流动资产合计	**166,828.06**	**58.40**	**180,822.39**	**58.90**	**159,058.50**	**59.16**	**147,009.81**	**64.10**
资产总计	**285,640.45**	**100.00**	**306,974.79**	**100.00**	**268,841.65**	**100.00**	**229,333.57**	**100.00**

最近三年及一期末，浙财资本资产总计分别为 229,333.57 万元、268,841.65 万元、306,974.79 万元和 285,640.45 万元。

从资产结构看，浙财资本以长期股权投资资产为主。最近三年及一期末，长期股权投资分别为 146,448.64 万元、158,763.85 万元、180,705.10 万元和 166,756.99 万元，占总资产比例分别为 63.86%、59.05%、58.87%和 58.38%。

（2）负债情况

原始权益人浙财资本负债情况

单位：万元、%

项目	2026 年 3 月 31 日		2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应付职工薪酬	354.00	9.05	381.30	4.47	317.31	20.15	248.95	44.09

应交税费	2,457.20	62.84	5,497.86	64.51	7.35	0.47	3.92	0.69
其他应付款	18.53	0.47	13.61	0.16	17.76	1.13	19.71	3.49
一年内到期的非流动负债		-		-	151.33	9.61	140.69	24.92
流动负债合计	**2,829.73**	**72.36**	**5,892.78**	**69.15**	**493.75**	**31.36**	**413.27**	**73.20**
非流动负债:								
租赁负债		-		-		-	151.33	26.80
递延所得税负债	1,080.69	27.64	2,629.42	-	1,080.69	68.64		-
非流动负债合计	**1,080.69**	**27.64**	**2,629.42**	**30.85**	**1,080.69**	**68.64**	**151.33**	**26.80**
负债合计	**3,910.41**	**100.00**	**8,522.20**	**100.00**	**1,574.44**	**100.00**	**564.60**	**100.00**

最近三年及一期末，公司负债总额分别为 564.60 万元、1,574.44 万元、8,522.20 万元和 3,910.41 万元，负债规模整体较小。

（3）收入利润情况

原始权益人浙财资本收入利润情况

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年	2024 年	2023 年
营业收入	-	-	-	-
净利润	264.70	31,362.18	16,411.70	10,360.97
息税折旧摊销前利润（EBITDA）	310.93	38,077.73	18,117.92	10,497.74

最近三年及一期，浙财资本营业收入均为 0 万元；净利润分别为 10,360.97 万元、16,411.70 万元、31,362.18 万元和 264.70 万元。浙财资本息税折旧摊销前利润（EBITDA）分别为 10,497.74 万元、18,117.92 万元、38,077.73 万元和 310.93 万元，整体较为稳定。

（4）现金流量情况

最近三年及一期，浙财资本经营活动产生的现金流量净额分别为-360.10 万元、-911.11 万元、-2,402.19 万元和-3,193.45 万元。经营活动现金流净额持续为负且净流出规模逐年扩大，主要系支付的各项税费及职工薪酬逐年增加。

最近三年及一期，浙财资本投资活动产生的现金流量净额分别为-13,606.07 万元、13,322.28 万元、-674.25 万元和-17,052.19 万元。2023 年度及 2024 年度之后投

资活动为净流出，2024 年度为净流入，2026 年 1-3 月净流出规模较大，主要系当期投资支付的现金大幅增加所致。投资活动现金流入主要为收回投资收到的现金和取得投资收益收到的现金，最近三年及一期分别为 5,270.27 万元、18,233.95 万元、120,249.93 万元和 24,469.01 万元；投资活动现金流出主要为投资支付的现金，最近三年及一期分别为 18,876.34 万元、4,911.67 万元、120,924.18 万元和 41,520.20 万元。

最近三年及一期，浙财资本筹资活动产生的现金流量净额分别为-158.78 万元、-163.54 万元、-168.44 万元和 0 万元。筹资活动现金流持续为小额净流出，主要系支付其他与筹资活动有关的现金所致。

9、资信水平、商业信用、主体评级情况、债务及资本市场公开融资情况

截至 2026 年 3 月 31 日，浙财资本无主体信用评级，未在公开市场进行债券融资，无最近 2 年内发行的各类债券融资违约或延期支付本息的事实。

10、最近 3 年是否存在重大违法违规记录，是否存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位并被暂停或者限制进行融资的情形

截至 2026 年 3 月 31 日，原始权益人浙财资本不存在重大违法违规记录，未发生过重大安全生产事故。原始权益人已出具《承诺函》，承诺“浙财资本不存在未结清的不良贷款，浙财资本最近三年在投资建设、生产运营、市场监管、金融监管、工商、税务等方面不存在重大违法违规记录，未发生重大安全事故，不存在被纳入重大税收违法案件当事人的情况，不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或其他失信单位并被暂停或者限制融资的情形，在安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用领域不存在失信记录。”

经通过中国证监会网站、应急管理部网站、生态环境部网站、国家金融监督管理总局网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局浙江省税务局网站、国家企业信用信息公示系统、“信用中国”平台、证券期货市场失信记录查询平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统及中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的公开信

息渠道检索，截至 2026 年 7 月 30 日，浙财资本未被列入前述网站列明的失信被执行人名单，不存在前述网站所涉领域的失信记录。

（三）原始权益人——浙江省新能源投资集团股份有限公司

1、基本情况

原始权益人浙江新能基本情况

公司名称	浙江省新能源投资集团股份有限公司
法定代表人	张坚群
实际控制人	浙江省人民政府国有资产监督管理委员会
成立日期	2002-08-01
注册资本	240467.5324 万元
注册地址	浙江省杭州市上城区凯旋街道凤起东路 8 号
主营业务	水电、光伏、风力业务

2、原始权益人主要财务数据指标

原始权益人浙江新能最近 3 个会计年度及一期主要财务指标

项目	**2026 年 3 月 31 日/ 2026 年 1-3 月**	**2025 年末/度**	**2024 年末/度**	**2023 年末/度**
总资产（万元）	5,796,161.40	5,865,820.52	5,890,306.40	5,293,140.91
总负债（万元）	3,845,579.26	3,917,547.30	4,011,746.92	3,464,715.53
资产负债率（%）	66.35	66.79	68.11	65.46
营业收入（万元）	99,166.20	487,615.49	496,130.95	452,341.71
净利润（万元）	555.94	74,816.78	82,585.43	97,781.20
EBITDA（万元）	84,823.25	425,121.68	406,847.66	385,413.84
经营活动产生的现金流量净额（万元）	37,016.62	450,032.78	282,376.73	246,001.99

3、设立、存续及历史沿革情况

（1）设立情况

原始权益人浙江新能成立于 2002 年 8 月 1 日，设立时注册资本 60,000.00 万元，设立时股东为浙江省人民政府。

（2）主要历史沿革情况

2002 年 8 月 1 日，浙江新能取得浙江省工商行政管理局核发的营业执照，载明的具体信息如下：浙江新能名称：浙江省水利水电投资集团有限公司，住所：杭州市梅花碑 8 号；法定代表人：马其忠；注册资本：6 亿元；类型：国有独资；经营范围：经营国家授权的国有资产及其所属企业的国有资产，实业投资，水利水电项目投资，水利综合开发。

2018 年 12 月 21 日，浙江新能公司类型、注册资本、股东变更，公司类型由有限责任公司(国有独资)变更为其他有限责任公司，注册资本由 60,000.00 万元变更为 78,000.00 万元，股东由浙江省能源集团有限公司持股 100%变更为浙江省能源集团有限公司认缴出资 60,000.00 万元，持股 76.92%，浙江省新能源发展有限公司认缴出资 18,000.00 万元，持股 23.08%，并完成前述变更的工商变更登记。

2019 年 3 月 18 日，浙江新能通过股东会决议，同意公司整体变更为股份有限公司。2019 年 5 月 21 日，浙江新能召开 2019 年第二次临时股东会，审议通过了《关于有限公司变更为股份有限公司折股方案的议案》,由浙江新能原有股东作为发起人，以浙江新能经审计后的净资产折合股份 187,200 万股，每股面值 1 元，经审计的净资产超过注册资本部分计入资本公积，整体变更设立股份公司。

2019 年 6 月 18 日，浙江新能完成企业名称变更，名称变更为浙江省新能源投资集团股份有限公司，注册资本变更为 187,200.00 万元。

2021 年 7 月 15 日，浙江新能企业类型变更为其他股份有限公司（上市），注册资本变更为 208,000.00 万元，股东变更为社会公众股股东持有 20,800.00 万股，持股 10%，浙江省能源集团有限公司持有 144,000 万股，持股比例 69.23%，浙江省新能源发展有限公司持有 43,200 万股，持股比例 20.77%。

2023 年 6 月 6 日，浙江新能注册资本变更为 240,467.53 万元，股东持股情况变更为境内有限售条件流通股（A 股），出资额 219,667.53 万元，持股比例 91.3502%，境内无限售条件流通股（A 股），出资额 20,800 万元，持股比例 8.6498%，并完成前述变更的工商变更登记。

4、股权结构、控股股东和实际控制人情况

原始权益人浙江新能控股股东为浙江省能源集团有限公司，实际控制人为浙江省国资委。截至 2026 年 3 月 31 日前十大股东结构如下：

原始权益人浙江新能前十大股东结构

序号	股东名称	持股比例（%）
1	浙江省能源集团有限公司	59.88
2	浙江新能能源发展有限公司	17.97
3	中国长江电力股份有限公司	4.28
4	香港中央结算有限公司	0.51
5	浙江广杰投资管理有限公司	0.45
6	国新国同（杭州）股权投资有限公司－杭州 微同股权投资合伙企业（有限合伙）	0.45
7	中国农业银行股份有限公司－中证 500 交易型 开放式指数证券投资基金	0.44
8	广发基金－南方电网资本控股有限公司－广 发基金新起点 88 号单一资产管理计划	0.41
9	丽水市富处股权投资合伙企业（有限合伙）	0.41
10	浙江空港资本控股有限公司	0.41

5、组织架构及内部治理机制情况

（1）组织架构及治理结构情况

①原始权益人浙江新能设股东会，股东会是公司的权力机构。

②原始权益人浙江新能设董事会，对股东会负责，在事先充分听取公司党委意见情况下，依法自行或经过有关报批手续后决定公司的重大事项。董事会由 9 名董事组成，其中职工代表董事 1 名、独立董事 3 名，设董事长 1 人，设副董事长 1 人。董事会中的职工代表由公司职工通过职工代表大会、职工大会或者其他形式民主选举产生。

③原始权益人浙江新能设总经理 1 名，副总经理 4 名。公司总经理、副总经理及其他高级管理人员，由董事会聘任或解聘。公司总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书、总法律顾问为公司高级管理人员。其中总经理对董事会负责。

（2）内控制度

原始权益人浙江新能建立了全面且高效的管理制度，确保了公司经营管理的合法合规性、资产安全以及财务报告和相关信息的真实性与完整性。

6、业务模式、行业地位及持续经营能力分析

浙江新能是浙能集团下属负责中国境内水力发电、风力发电、光伏发电等除生物质发电业务以外的可再生能源业务整合的唯一平台，装机全部为可再生能源机组。浙江新能营业收入的主要来源为水力发电、光伏发电和风力发电等，整体经营较为稳健。

7、主营业务、主要产品或服务的基本情况，主营业务收入的主要构成及特征

原始权益人最近一个会计年度主营业务情况如下所示：

原始权益人浙江新能最近一个会计年度主营业务情况

主要业务板块	**2025 年度 营业收入（万元）**	**2025 年度 营业成本（万元）**	**2025 年度 毛利率（%）**	**2025 年度 收入占比（%）**
水力发电	98,751.44	46,190.03	53.23	20.25
光伏发电	184,271.42	126,089.55	31.57	37.79
风力发电	198,565.29	118,125.77	40.51	40.72
其他	6,027.34	2,855.93	52.62	1.24
合计	**487,615.49**	**293,261.27**	**39.86**	**100.00**

8、近三年及一期的财务数据及偿债能力分析

原始权益人截至 2023 年 12 月 31 日止 12 个月的合并财务信息均来源于经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计的“致同审字（2024）第 332A015423 号”审计报告、原始权益人截至 2024 年 12 月 31 日止 12 个月、截至 2025 年 12 月 31 日止 12 个月的合并财务信息来源于经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计的“信会师报字（2025）第 ZF10300 号”、“信会师报字（2026）第 ZF10715 号”审计报告，均为无保留意见。2026 年 1 月 1 日-3 月 31 日的财务报表为未经审计或审阅的财务报表。

原始权益人浙江新能合并资产负债表

单位：万元

资产	**2026 年 3 月 31 日**	**2025 年 12 月 31 日**	**2024 年 12 月 31 日**	**2023 年 12 月 31 日**
流动资产：				
货币资金	192,584.97	259,092.92	187,926.18	242,312.13
应收票据				541.58
应收账款	856,341.57	821,249.32	856,741.41	750,236.29

应收款项融资	25.35	50.69	1,073.69	630.00
预付款项	3,910.92	2,939.67	2,179.43	1,721.09
其他应收款	1,715.14	1,724.10	2,168.14	8,650.22
存货	1,106.24	1,004.36	930.22	852.52
合同资产			380.00	385.46
其他流动资产	104,620.85	100,824.01	100,155.91	83,567.14
流动资产合计	**1,160,305.03**	**1,186,885.07**	**1,151,554.97**	**1,088,896.42**
非流动资产				
其他非流动金融资产	49,445.00	49,121.57	47,716.49	44,479.83
长期股权投资	387,165.61	381,379.27	358,454.58	323,393.75
投资性房地产	878.24	943.53	60.30	67.76
固定资产	3,798,971.12	3,790,949.58	3,788,873.96	3,270,201.35
在建工程	93,887.39	139,877.42	261,097.08	343,987.51
使用权资产	104,790.23	105,694.15	65,388.90	28,583.54
无形资产	40,072.96	40,813.51	39,925.62	38,360.52
开发支出	787.26	787.26	659.13	419.85
商誉	2,092.03	2,092.03	2,591.04	4,780.45
长期待摊费用	1,507.39	1,534.98	1,793.60	1,666.37
递延所得税资产	18,378.61	16,815.56	15,951.25	16,114.78
其他非流动资产	137,880.52	148,926.59	156,239.49	132,188.77
非流动资产合计	**4,635,856.36**	**4,678,935.45**	**4,738,751.43**	**4,204,244.48**
资产总计	**5,796,161.40**	**5,865,820.52**	**5,890,306.40**	**5,293,140.91**
流动负债:				
短期借款	194,773.22	224,243.90	216,492.28	144,452.65
应付账款	143,261.46	141,887.38	273,760.87	171,820.68
预收款项	551.40	1,032.71	1,593.09	4,242.38
合同负债		33.50	7.06	
应付职工薪酬	4,967.15	4,706.23	5,346.70	5,090.45
应交税费	13,487.68	16,680.72	18,958.41	19,154.44
其他应付款	67,069.72	73,525.16	107,765.52	105,259.80
一年内到期的非流动负债	364,050.32	398,392.97	275,415.58	388,008.84
其他流动负债	31,630.26	78,671.99	0.92	
流动负债合计	**819,791.22**	**939,174.57**	**899,340.43**	**838,029.25**
非流动负债:				

长期借款	2,614,301.38	2,610,197.68	2,699,846.77	2,305,318.48
应付债券	70,000.00	10,000.00		
租赁负债	91,225.70	91,386.91	54,267.62	19,417.94
长期应付款	222,553.08	239,728.42	331,843.77	274,791.29
预计负债	2,677.73	2,677.73		
递延所得税负债	21,576.49	20,905.96	22,931.98	23,461.90
递延收益	3,453.65	3,476.05	3,516.36	3,696.67
非流动负债合计	**3,025,788.04**	**2,978,372.73**	**3,112,406.50**	**2,626,686.28**
负债合计	**3,845,579.26**	**3,917,547.30**	**4,011,746.92**	**3,464,715.53**
所有者权益				
股本	240,467.53	240,467.53	240,467.53	240,467.53
资本公积金	693,587.92	693,587.92	694,161.54	687,401.07
其它综合收益	-86.21	-86.21	9.68	8.04
专项储备	3,238.80	2,143.32	1,514.39	1,189.05
盈余公积金	28,187.77	28,187.77	23,855.73	19,644.07
未分配利润	319,748.01	316,908.17	283,151.56	261,011.79
归属于母公司所有者权益合计	1,285,143.82	1,281,208.51	1,243,160.43	1,209,721.55
少数股东权益	665,438.31	667,064.71	635,399.05	618,703.83
所有者权益合计	**1,950,582.14**	**1,948,273.22**	**1,878,559.48**	**1,828,425.38**
负债和所有者权益总计	**5,796,161.40**	**5,865,820.52**	**5,890,306.40**	**5,293,140.91**

原始权益人浙江新能合并利润表

单位：万元

项目	**2026 年 1-3 月**	**2025 年度**	**2024 年度**	**2023 年度**
一、营业总收入	**99,166.20**	**487,615.49**	**496,130.95**	**452,341.71**
营业收入	99,166.20	487,615.49	496,130.95	452,341.71
二、营业总成本	**101,288.89**	**426,763.77**	**405,011.75**	**351,585.24**
营业成本	72,359.37	293,261.27	269,685.29	220,955.64
税金及附加	1,382.39	7,667.28	5,114.36	5,790.99
管理费用	4,883.35	28,339.01	30,507.03	25,939.25
研发费用	55.35	1,178.78	1,285.31	1,106.23
财务费用	22,608.43	96,317.43	98,419.75	97,793.12
其中：利息费用	22,777.87	96,968.50	100,533.07	101,402.82

减：利息收入	171.40	691.41	2,189.58	3,814.40
加：其他收益	65.37	795.10	533.32	726.62
投资收益	6,219.18	23,749.18	29,199.98	28,100.46
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	5,895.74	22,527.10	25,464.27	27,438.13
公允价值变动净收益		183.00	2,079.20	-579.78
资产减值损失		-582.43	-2,189.13	-954.50
信用减值损失	-3,437.46	7,729.16	-20,838.79	-17,131.45
资产处置收益	-0.19	-24.88	73.06	151.21
三、营业利润	**724.20**	**92,700.85**	**99,976.84**	**111,069.04**
加：营业外收入	122.78	1,040.09	1,884.78	339.50
减：营业外支出	13.09	2,663.35	1,807.96	526.22
四、利润总额	**833.89**	**91,077.59**	**100,053.66**	**110,882.32**
减：所得税	277.95	16,260.81	17,468.23	13,101.12
五、净利润	**555.94**	**74,816.78**	**82,585.43**	**97,781.20**
六、综合收益总额	**555.94**	**74,720.90**	**82,587.07**	**97,782.33**

原始权益人浙江新能合并现金流量表

单位：万元

项目	**2026 年 1-3 月**	**2025 年度**	**2024 年度**	**2023 年度**
一、经营活动产生的现金流量:				
销售商品、提供劳务收到的现金	71,031.78	593,220.96	429,920.91	371,268.61
收到的税费返还	95.78	7,231.40	8,688.99	2,283.34
收到其他与经营活动有关的现金	2,174.73	6,152.50	11,288.28	5,305.49
经营活动现金流入小计	**73,302.30**	**606,604.86**	**449,898.18**	**378,857.43**
购买商品、接受劳务支付的现金	6,920.66	41,272.36	46,315.57	35,518.38
支付给职工以及为职工支付的现金	7,364.56	38,995.02	37,073.19	30,579.43
支付的各项税费	8,391.45	58,564.35	62,923.28	54,479.97
支付其他与经营活动有关的现金	13,609.00	17,740.35	21,209.41	12,277.67
经营活动现金流出小计	**36,285.68**	**156,572.07**	**167,521.45**	**132,855.44**
经营活动产生的现金流量净额	**37,016.62**	**450,032.78**	**282,376.73**	**246,001.99**
二、投资活动产生的现金流量:				
收回投资收到的现金				3,034.74
取得投资收益收到的现金	106.50	22,512.06	23,294.51	24,573.36

处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	167.86	517.08	138.94	187.30
收到其他与投资活动有关的现金	0.00	14,058.82	9,700.00	9,162.80
投资活动现金流入小计	274.36	37,087.96	33,133.45	36,958.20
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	17,239.67	268,466.86	148,182.83	416,752.90
投资支付的现金	686.45	45,723.83	61,064.17	75,336.49
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		626.75	58,410.67	10,188.12
支付其他与投资活动有关的现金	1,150.94	19,200.00	23,735.95	14,749.48
投资活动现金流出小计	**19,077.06**	**334,017.44**	**291,393.62**	**517,027.00**
投资活动产生的现金流量净额	**-18,802.71**	**-296,929.48**	**-258,260.17**	**-480,068.79**
三、筹资活动产生的现金流量:				
吸收投资收到的现金	636.60	43,935.56	18,084.40	338,080.19
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	636.60	43,935.56	18,084.40	38,141.39
取得借款收到的现金	234,488.00	765,391.86	839,780.01	817,755.04
收到其他与筹资活动有关的现金	5,906.19	131,784.84	48,866.00	47,885.17
筹资活动现金流入小计	**241,030.79**	**941,112.26**	**906,730.41**	**1,203,720.41**
偿还债务支付的现金	210,674.71	745,234.64	673,097.34	611,522.56
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	21,981.30	138,237.50	134,476.88	128,566.85
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	2,098.19	39,142.35	10,339.89	16,888.57
支付其他与筹资活动有关的现金	74,701.49	164,547.69	179,999.88	227,509.96
筹资活动现金流出小计	**307,357.50**	**1,048,019.83**	**987,574.11**	**967,599.37**
筹资活动产生的现金流量净额	**-66,326.71**	**-106,907.57**	**-80,843.70**	**236,121.03**
四、现金及现金等价物净增加额	**-48,112.79**	**46,195.74**	**-56,727.15**	**2,054.23**
期初现金及现金等价物余额	231,360.09	185,164.35	241,891.50	239,837.28
五、期末现金及现金等价物余额	**183,247.30**	**231,360.09**	**185,164.35**	**241,891.50**

（1）资产情况

原始权益人浙江新能资产情况

单位：万元、%

项目	2026 年 3 月 31 日		2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	192,584.97	3.32	259,092.92	4.42	187,926.18	3.19	242,312.13	4.58

应收账款	856,341.57	14.77	821,249.32	14.00	856,741.41	14.54	750,236.29	14.17
应收款项融资	25.35	0.00	50.69	0.00	1,073.69	0.02	630	0.01
预付款项	3,910.92	0.07	2,939.67	0.05	2,179.43	0.04	1,721.09	0.03
其他应收款	1,715.14	0.03	1,724.10	0.03	2,168.14	0.04	8,650.22	0.16
存货	1,106.24	0.02	1,004.36	0.02	930.22	0.02	852.52	0.02
合同资产	-	-	-	-	380	0.01	385.46	0.01
其他流动资产	104,620.85	1.81	100,824.01	1.72	100,155.91	1.70	83,567.14	1.58
流动资产合计	**1,160,305.03**	**20.02**	**1,186,885.07**	**20.23**	**1,151,554.97**	**19.55**	**1,088,896.42**	**20.57**
其他非流动金融资产	49,445.00	0.85	49,121.57	0.84	47,716.49	0.81	44,479.83	0.84
长期股权投资	387,165.61	6.68	381,379.27	6.50	358,454.58	6.09	323,393.75	6.11
投资性房地产	878.24	0.02	943.53	0.02	60.3	0.00	67.76	0.00
固定资产	3,798,971.12	65.54	3,790,949.58	64.63	3,788,873.96	64.32	3,270,201.35	61.78
在建工程	93,887.39	1.62	139,877.42	2.38	261,097.08	4.43	343,987.51	6.50
使用权资产	104,790.23	1.81	105,694.15	1.80	65,388.90	1.11	28,583.54	0.54
无形资产	40,072.96	0.69	40,813.51	0.70	39,925.62	0.68	38,360.52	0.72
开发支出	787.26	0.01	787.26	0.01	659.13	0.01	419.85	0.01
商誉	2,092.03	0.04	2,092.03	0.04	2,591.04	0.04	4,780.45	0.09
长期待摊费用	1,507.39	0.03	1,534.98	0.03	1,793.60	0.03	1,666.37	0.03
递延所得税资产	18,378.61	0.32	16,815.56	0.29	15,951.25	0.27	16,114.78	0.30
其他非流动资产	137,880.52	2.38	148,926.59	2.54	156,239.49	2.65	132,188.77	2.50
非流动资产合计	**4,635,856.36**	**79.98**	**4,678,935.45**	**79.77**	**4,738,751.43**	**80.45**	**4,204,244.48**	**79.43**
资产总计	**5,796,161.40**	**100.00**	**5,865,820.52**	**100.00**	**5,890,306.40**	**100.00**	**5,293,140.91**	**100.00**

最近三年及一期末，原始权益人浙江新能资产总计分别为 5,293,140.91 万元、5,890,306.40 万元、5,865,820.52 万元和 5,796,161.40 万元。2024 年末较 2023 年末增长 11.28%，2025 年 12 月末较 2024 年末下降 0.42%，2025 年资产规模下降因非流动资产规模有所缩减，在建工程、商誉、其他非流动资产等项目金额减少所致。

从资产结构看，原始权益人浙江新能各报告期资产结构均以非流动资产为主。最近三年及一期末，非流动资产分别为 4,204,244.48 万元、4,738,751.43 万元、4,678,935.45 万元和 4,635,856.36 万元，占总资产比例分别为 79.43%、80.45%、79.77%和 79.98%；流动资产分别为 1,088,896.42 万元、1,151,554.97 万元、1,186,885.07 万元和 1,160,305.03 万元，占总资产比例分别为 20.57%、19.55%、20.23%和 20.02%。

从构成情况看，流动资产主要包括货币资金、应收账款、其他流动资产。最近三年及一期末，其他应收款余额分别为 8,650.22 万元、2,168.14 万元、1,724.10 万元和 1,715.14 万元，占总资产比例分别为 0.16%、0.04%、0.03%和 0.03%。2024 年末其他应收款规模减少较多，2025 年末及 2026 年 3 月末整体保持平稳有所回落。

非流动资产以固定资产为主。最近三年及一期末，原始权益人浙江新能固定资产余额分别为 3,270,201.35 万元、3,788,873.96 万元、3,790,949.58 万元和 3,798,971.12 万元，占总资产比例分别为 61.78%、64.32%、64.63%和 65.54%。固定资产规模整体略有增长，但始终为原始权益人浙江新能最主要资产构成，占比维持在 60%以上。

（2）负债情况

原始权益人浙江新能负债情况

单位：万元、%

项目	2026 年 3 月 31 日		2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	194,773.22	5.06	224,243.90	5.72	216,492.28	5.40	144,452.65	4.17
应付账款	143,261.46	3.73	141,887.38	3.62	273,760.87	6.82	171,820.68	4.96
预收款项	551.40	0.01	1,032.71	0.03	1,593.09	0.04	4,242.38	0.12
合同负债			33.50	0.00	7.06	0.00		
应付职工薪酬	4,967.15	0.13	4,706.23	0.12	5,346.70	0.13	5,090.45	0.15
应交税费	13,487.68	0.35	16,680.72	0.43	18,958.41	0.47	19,154.44	0.55
其他应付款	67,069.72	1.74	73,525.16	1.88	107,765.52	2.69	105,259.80	3.04
一年内到期的非流动负债	364,050.32	9.47	398,392.97	10.17	275,415.58	6.87	388,008.84	11.20
其他流动负债	31,630.26	0.82	78,671.99	2.01	0.92	0.00		
流动负债合计	**819,791.22**	**21.32**	**939,174.57**	**23.97**	**899,340.43**	**22.42**	**838,029.25**	**24.19**
长期借款	2,614,301.38	67.98	2,610,197.68	66.63	2,699,846.77	67.30	2,305,318.48	66.54
应付债券	70,000.00	1.82	10,000.00	0.26				
租赁负债	91,225.70	2.37	91,386.91	2.33	54,267.62	1.35	19,417.94	0.56
长期应付款	222,553.08	5.79	239,728.42	6.12	331,843.77	8.27	274,791.29	7.93
预计负债	2,677.73	0.07	2,677.73	0.07				
递延所得税负债	21,576.49	0.56	20,905.96	0.53	22,931.98	0.57	23,461.90	0.68

递延收益	3,453.65	0.09	3,476.05	0.09	3,516.36	0.09	3,696.67	0.11
非流动负债合计	**3,025,788.04**	**78.68**	**2,978,372.73**	**76.03**	**3,112,406.50**	**77.58**	**2,626,686.28**	**75.81**
负债合计	**3,845,579.26**	**100.00**	**3,917,547.30**	**100.00**	**4,011,746.92**	**100.00**	**3,464,715.53**	**100.00**

最近三年及一期末，浙江新能负债总额分别为 3,464,715.53 万元、4,011,746.92 万元、3,917,547.30 万元和 3,845,579.26 万元。2024 年末较 2023 年末增长 15.79%，2025 年末较 2024 年末下降 2.35%，整体负债规模先大幅上升后小幅回落。

从负债结构看，浙江新能各报告期负债结构均以非流动负债为主，2025 年末流动负债占比较 2024 年末有所抬升。最近三年及一期末，非流动负债分别为 2,626,686.28 万元、3,112,406.50 万元、2,978,372.73 万元和 3,025,788.04 万元，占负债总额比例分别为 75.81%、77.58%、76.03%和 78.68%；流动负债分别为 838,029.25 万元、899,340.43 万元、939,174.57 万元和 819,791.22 万元，占负债总额比例分别为 24.19%、22.42%、23.97%和 21.32%。

从构成情况看，浙江新能的流动负债主要包括短期借款、应付账款、一年内到期的非流动负债、其他应付款。最近三年及一期末，其他应付款余额分别为 105,259.80 万元、107,765.52 万元、73,525.16 万元和 67,069.72 万元，占负债总额比例分别为 3.04%、2.69%、1.88%和 1.74%，整体保持下降趋势；最近三年及一期末，应付账款余额分别为 171,820.68 万元、273,760.87 万元、141,887.38 万元和 143,261.46 万元，占负债总额比例分别为 4.96%、6.82%、3.62%和 3.73%，2024 年末应付账款规模大幅攀升，2025 年末应付账款回落。

非流动负债主要包括长期借款、长期应付款、租赁负债。最近三年及一期末，长期借款余额分别为 2,305,318.48 万元、2,699,846.77 万元、2,610,197.68 万元和 2,614,301.38 万元，占负债总额比例分别为 66.54%、67.30%、66.63%和 67.98%，长期借款始终为浙江新能非流动负债最核心构成，各期占比均维持在 66%以上。

（3）收入利润情况

原始权益人浙江新能收入利润情况

单位：万元

项目	**2026 年 1-3 月**	**2025 年**	**2024 年**	**2023 年**
营业收入（万元）	99,166.20	487,615.49	496,130.95	452,341.71

净利润（万元）	555.94	74,816.78	82,585.43	97,781.20
EBITDA（万元）	84,823.25	425,121.68	406,847.66	385,413.84

最近三年及一期，浙江新能营业收入分别为 452,341.71 万元、496,130.95 万元、487,615.49 万元和 99,166.20 万元；2024 年营业收入较 2023 年增长 9.68%，2025 年营业收入较 2024 年小幅下滑 1.72%，近三年营收整体先升后小幅回落，经营规模保持稳定。

最近三年及一期，原始权益人浙江新能净利润分别为 97,781.20 万元、82,585.43 万元、74,816.78 万元和 555.94 万元；2024 年净利润较 2023 年同比下滑 15.54%，2025 年净利润在 2024 年基础上继续下滑 9.41%，公司净利润连续三年逐年递减，2026 年 1-3 月净利润阶段性处于较低水平。

最近三年及一期，原始权益人浙江新能的息税折旧摊销前利润（EBITDA）分别为 385,413.84 万元、406,847.66 万元、425,121.68 万元和 84,823.25 万元；2024 年 EBITDA 较 2023 年增长 5.56%，2025 年 EBITDA 较 2024 年增长 4.49%，近三年公司 EBITDA 持续稳步提升，主营业务现金流创造能力不断增强，盈利基本面支撑较为稳健。

（4）现金流量情况

最近三年及一期，原始权益人浙江新能经营活动产生的现金流量净额分别为 246,001.99 万元、282,376.73 万元、450,032.78 万元和 37,016.62 万元。2024 年度较 2023 年度增长 14.79%，2025 年度较 2024 年度增长 59.37%，原始权益人浙江新能经营活动现金流净额连续两年稳步提升，主营业务现金回款能力持续增强；2026 年 1-3 月经营活动现金流净额为 37,016.62 万元，一季度经营端现金流实现正向净流入，经营回款情况良好。经营活动现金流入主要来源于销售商品、提供劳务收到的现金，最近三年及一期分别为 371,268.61 万元、429,920.91 万元、593,220.96 万元和 71,031.78 万元；经营活动现金流出主要为购买商品、接受劳务款项、职工薪酬、各项税费以及其他经营相关支出。

最近三年及一期，原始权益人浙江新能投资活动产生的现金流量净额分别为-480,068.79 万元、-258,260.17 万元、-296,929.48 万元和-18,802.71 万元。2023 年度至 2025 年度原始权益人浙江新能投资活动持续大额净流出，主要系原始权益人浙江

新能持续进行固定资产、工程项目等长期资产投入，不断扩大业务布局。投资活动现金流入主要来自取得投资收益、处置长期资产及其他投资相关回款，最近三年及一期分别为 36,958.20 万元、33,133.45 万元、37,087.96 万元和 274.36 万元；投资活动现金流出主要为购建固定资产、无形资产等长期资产以及对外股权投资支付的现金，最近三年及一期分别为 517,027.00 万元、291,393.62 万元、334,017.44 万元和 19,077.06 万元。

最近三年及一期，原始权益人浙江新能筹资活动产生的现金流量净额分别为 236,121.03 万元、-80,843.70 万元、-106,907.57 万元和-66,326.71 万元。2023 年度筹资活动呈现大额净流入，主要系当年吸收投资及取得银行借款规模较高；2024 年度、2025 年度筹资活动转为净流出，主要原因是原始权益人浙江新能集中偿还到期债务、分配股利及支付利息规模增加；2026 年 1-3 月筹资活动现金净流出 66,326.71 万元，主要是当期偿还债务、分配股利及其他筹资相关现金支出规模超过新增借款、吸收投资等筹资现金流入所致。

9、资信水平、商业信用、主体评级情况、债务及资本市场公开融资情况

截至 2026 年 3 月 31 日，浙江新能主体信用评级 AAA，最近 2 年内发行的各类债券融资不存在违约或延期支付本息的情况。

10、最近 3 年是否存在重大违法违规记录，是否存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位并被暂停或者限制进行融资的情形

截至 2026 年 3 月 31 日，原始权益人浙江新能不存在重大违法违规记录，未发生过重大安全生产事故。原始权益人已出具《承诺函》，承诺“浙江新能不存在未结清的不良贷款，浙江新能最近三年在投资建设、生产运营、市场监管、金融监管、工商、税务等方面不存在重大违法违规记录，未发生重大安全事故，不存在被纳入重大税收违法案件当事人的情况，不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或其他失信单位并被暂停或者限制融资的情形，在安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用领域不存在失信记录。”

经通过中国证监会网站、应急管理部网站、生态环境部网站、国家金融监督管理总局网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局浙江省税务局网站、国家企业信用信息公示系统、“信用中国”平台、证券期货市场失信记录查询平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统及中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的公开信息渠道检索，截至 2026 年 7 月 30 日，浙江新能未被列入前述网站列明的失信被执行人名单，不存在前述网站所涉领域的失信记录。

（四）原始权益人——钱江水利开发股份有限公司

1、基本情况

原始权益人钱江水利基本情况

公司名称	钱江水利开发股份有限公司
法定代表人	王东全
实际控制人	无实际控制人
成立日期	1998-12-30
注册资本	56082.4898 万元
注册地址	浙江省杭州市西湖区梧桐支路 9 号 9 幢 13 层
主营业务	水供给及处理

2、原始权益人主要财务数据指标

原始权益人钱江水利最近 3 个会计年度及一期主要财务指标

项目	2026 年 3 月 31 日/2026 年 1-3 月	2025 年末/度	2024 年末/度	2023 年末/度
总资产（万元）	957,630.64	957,226.45	1,031,045.41	765,461.93
总负债（万元）	563,329.41	568,545.98	652,647.55	462,290.61
资产负债率（%）	58.83	59.40	63.30	60.39
营业收入（万元）	51,908.10	255,440.31	232,202.81	222,219.52
净利润（万元）	5,599.34	29,031.57	28,561.38	28,201.92
EBITDA（万元）	15,846.23	84,908.04	78,958.39	58,267.81
经营活动产生的现金流量净额（万元）	-1,254.13	27,972.93	58,345.01	39,826.33

3、设立、存续及历史沿革情况

（1）设立情况

钱江水利开发股份有限公司始建于 1998 年 12 月，系根据浙江省人民政府浙政发〔1998〕266 号《关于设立钱江水利开发股份有限公司的批复》成立。公司注册资本 20,033 万元，于 1998 年 12 月 25 日由水利部综合开发管理中心、浙江省水利水电建设投资总公司、浙江省水电实业公司、嵊州市水电开发有限公司和 李国祥先生等五家（位）发起人联合发起设立，其中前四家发起人分别将其拥有 并经评估确认后的水力发电经营性净资产折股出资投入，分别出资 6,033 万元、 5,767 万元、4,399 万元及 3,801 万元，占总股本的 30.12%、28.79%、21.96%和 18.97%；李国祥先生以现金折股出资折入，现金出资 33 万元，占总股本的 0.16%。经浙江天健会计师事务所验证并出具验资报告，并已于 1998 年 12 月 30 日取得 浙江省工商行政管理局颁发的 3300001005361 号企业法人营业执照，并且认定当 时的控股股东为水利部综合开发管理中心。

（2）主要历史沿革情况

2000 年 9 月 10 日，原始权益人钱江水利经中国证券监督管理委员会证监发行字〔2000〕127 号文核准，并经上海证券交易所同意，由主承销商中信证券股份有限公司通过上海证券交易所系统，于 2000 年 9 月 15 日采用网上定价发行方式向社会公开发行 A 股股票 4,250 万股，于 2000 年 9 月 16 日向二级市场投资者配售发行 A 股股票 4,250 万股，合计公开发行 A 股股票 8,500 万股，公开募集后股本达到 28,533 万股，股权结构为水利部综合开发管理中心持有 6,033 万股，占股本的 21.14%；浙江省水利水电建设投资总公司持有 5,767 万股，占股本的 20.21%；浙江省水电实业公司持有 4,399 万股，占股本的 15.42%；嵊州市水电开发有限公司持有 3,801 万股，占股本的 13.32%；自然发起人持股 33 万股，占总股本的 0.12%；社会公众股 8,500 万股，占总股本的 29.79%。

2006 年 4 月 21 日，中国水务投资集团有限公司与水利部综管中心签订了《股权转让协议》，2006 年 4 月 20 日、2006 年 5 月 12 日中国水务与水电实业签订了《股权转让协议》及《补充协议》；根据前述协议，中国水务拟受让水利部综管中心所持有的公司股份 60,330,000 股，受让浙江省水电实业公司所持有的公司股份 25,109,040 股。本次国有股权转让经国务院国有资产监督管理委员会国资产权[2006]1402 号《关于钱江水利开发股份有限公司国有股转让有关问题的复函》、国资产权[2006]1403 号《关于钱江水利开发股份有限公司国有股权转让有关问题的批

复》文件批复同意。股权转让完成后，中国水务持有公司股份 85,439,040 股，占公司总股本的 29.94%，成为原始权益人钱江水利第一大股东、控股股东。

2006 年 12 月 25 日，原始权益人钱江水利股权分置改革实施完毕。根据国务院国资委国资产权[2006]1473 号《关于钱江水利开发股份有限公司股权分置改革有关问题的复函》，在保持公司总股本 28,533 万股总数不变的前提下，由全体非流通股股东按比例向全体流通股股东共计送出 2,975 万股股份，即流通股股东每持有 10 股流通股获送 3.5 股的对价。

2006 年 12 月 25 日至 2014 年 12 月 30 日，原始权益人钱江水利总股本 28,533 万股，公司股权结构为中国水务持有 7,291.1 万股，占股本的 25.55%；浙江省水利水电投资集团有限公司持有 4,910.5 万股，占股本的 17.21%；浙江省水电实业公司持有 1,607.7 万股，占股本的 5.63%；社会公众股 14,723.6 万股，占总股本的 51.60%。

2015 年 2 月，经中国证券监督管理委员会证监许可〔2014〕903 号文核准，钱江水利开发股份有限公司由主承销商中信证券股份有限公司采用定向增发方式，向特定对象非公开发行普通股（A 股）股票 67,665,758 股，发行价为每股 11.01 元，发行完成后公司总股本为 35,299.6 万股。公司股权结构为中国水务持有 8,311.7 万股，占股本的 23.55%；浙江省水利水电投资集团有限公司持有 5,597.9 万股，占股本的 15.86%；浙江省水电实业公司持有 1,607.7 万股，占股本的 4.55%；其他流通股东持有 19,782.3 万股，占总股本的 56.04%。

2017 年 5 月 9 日-2017 年 10 月 10 日中国水务通过全资子公司钱江硅谷控股有限责任公司增持后持有原始权益人钱江水利 6.44%股份，中国水务直接持有该公司 23.55%股份，中国水务及其一致行动人合计持有公司 29.99%的股份，仍为公司第一大股东，水利部综合事业局为公司的实际控制人；浙江省水利水电投资集团有限公司持股比例为 23.55%，为公司第二大股东，浙江省水利水电投资集团有限公司于 2017 年 12 月 7 日至 2018 年 4 月 3 日通过上海证券交易所集中竞价交易系统买入公司无限售流通股 0.18 亿股，此后其持有公司股比增至 25.00%，变更为原始权益人钱江水利第一大股东，但控股股东仍为中国水务。

2018 年 4 月，中国水务向除中国水务和钱江硅谷以外的股东发出收购其所持公司部分股份的要约，预定收购的股份数量为 0.35 亿股，占原始权益人钱江水利总股本的 10%，要约价格为 15.36 元/股，要约收购有效期为 2018 年 4 月 17 日至 2018 年 5 月 16 日，最终共有 0.55 亿股股份接受要约。

截至 2018 年 6 月末，公司总股本 35,299.6 万股，中国水务直接持有公司 33.55%股份，钱江硅谷持有公司 6.44%股份，中国水务及其一致行动人合计持有公司 39.99%的股份，是原始权益人钱江水利第一大股东，实际控制人为水利部综合事业局。截至 2022 年末，公司总股本 35,299.5758 万股，前五大股东为中国水务投资集团有限公司持有 11,843.66 万股，占股本的 33.55%；浙江省新能源投资集团股份有限公司持有 6,867.25 万股，占股本的 19.45%；钱江硅谷控股有限责任公司持有 2,272.98 万股，占股本的 6.44%；浙江省水电实业公司持有 1,607.70 万股，占股本的 4.55%；封明持有 322.53 万股，占股本的 0.91%。

钱江水利于 2021 年 12 月 29 日披露了《钱江水利开发股份有限公司关于公司实际控制人拟发生变更暨股票复牌的提示性公告》（公告编号：临 2021-032）和《钱江水利要约收购报告书摘要》；于 2022 年 2 月 19 日披露了《钱江水利开发股份有限公司关于中国电力建设集团有限公司收到国家市场监督管理总局〈经营者集中反垄断审查不实施进一步审查决定书〉的公告》（公告编号：临 2022-003）；于 2022 年 2 月 26 日、2022 年 3 月 26 日、2022 年 4 月 23 日、2022 年 5 月 21 日、2022 年 6 月 15 日、2022 年 6 月 24 日分别披露了《钱江水利开发股份有限公司关于要约收购事项的进展公告》（公告编号：临 2022-004、006、015、018、026、030）。2023 年 3 月 24 日，电建集团与北京拓世诺金投资有限公司签署了《关于中国水务投资有限公司股权转让之补充协议（二）》，拓世诺金拟将其所持有的中国水务 7.0833%股权转让给电建集团。本次股权转让完成后，电建集团为中国水务的第一大股东，但不享有中国水务控制权，中国水务成为无实际控制人状态。中国水务持有钱江水利开发股份有限公司的股权比例未发生变化，仍为公司的控股股东，但原始权益人钱江水利将由实际控制人为水利部综合事业局变更为无实际控制人。2023 年 5 月 16 日，中国水务与电建集团及拓世诺金已办理完成本次股权转让涉及的工商变更登记手续。

2024 年 8 月 16 日，原始权益人钱江水利实施资本公积转增，每 10 股送 4 股，公司注册资本增至 494,194,061 股。2024 年 9 月 13 日，中国证监会出具《关于同意

钱江水利开发股份有限公司向特定对象发行股票注册的批复》（证监许可[2024]1293号）。2024 年 12 月 12 日公司完成非公开发行股票 66,630,837 股，每股面值人民币 1.00 元。原始权益人钱江水利注册资本增至 56,082.4898 万元，控股股东未发生变更。

截至 2026 年 3 月末，原始权益人钱江水利总股本 56,982.49 万股，前五大股东为中国水务投资集团有限公司持有 18,246.90 万股，占股本的 32.54%；浙江省新能源投资集团股份有限公司持有 9,614.15 万股，占股本的 17.14%；钱江硅谷控股有限责任公司持有 3,182.18 万股，占股本的 5.67%；浙江省水电实业公司持有 2,250.79 万股，占股本的 4.01%；封明持有 800.00 万股，占股本的 1.43%。公司股票已实现全流通。

4、股权结构、控股股东和实际控制人情况

原始权益人钱江水利控股股东为中国水务投资集团有限公司，无实际控制人。截至 2026 年 3 月 31 日，钱江水利的前十大股东结构如下：

原始权益人钱江水利前十大股东结构

序号	股东名称	持股比例（%）
1	中国水务投资集团有限公司	32.54
2	浙江省新能源投资集团股份有限公司	17.14
3	钱江硅谷控股有限责任公司	5.67
4	浙江省水电实业有限公司	4.01
5	封明	1.43
6	杜德全	1.16
7	香港中央结算有限公司	0.85
8	深圳大铲岛集团有限公司	0.61
9	郑建华	0.42
10	高建勇	0.40

5、组织架构及内部治理机制情况

（1）组织架构及治理结构情况

原始权益人钱江水利根据《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律法规规定，不断完善公司法人治理，规范公司运作，建立了股东会、董事会和管理

层"的法人治理结构，董事会下设审计委员会。原始权益人钱江水利具有独立的业务及自主经营能力，与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面做到独立。目前，原始权益人钱江水利法人治理的实际情况符合证券监管部门的有关要求。

A、公司股东会由全体股东组成。股东会是公司的权力机构，依法行使下列职权:

①选举和更换董事，决定有关董事的报酬事项;

②审议批准董事会的报告;

③审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案;

④对公司增加或者减少注册资本作出决议;

⑤对发行公司债券作出决议;

⑥对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形

式作出决议;

⑦修改公司章程;

⑧对公司聘用、解聘承办公司审计业务的会计师事务所作出决议;

⑨审议批准占公司最近一期经审计的公司财务报表标明的净资产 10%以上的委托理财、担保事项;

⑩审议批准公司在一年内占公司最近一期经审计的公司财务报表标明的净资产20%以上的对外投资、抵押或质押资产、资金融入或借出等交易事项。

⑪审议公司在一年内购买、出售重大资产超过公司最近一期经审计总资产 30%的事项;

⑫审查批准总标的额占公司最近一期经审计净资产 5%以上的关联交易;

⑬审议批准变更募集资金用途事项;

⑭审议股权激励计划和员工持股计划;

⑮对公司董事会设立战略、审计、提名、薪酬与考核委员会作出决议;

⑯对公司董事会购买责任保险事项作出决议;

⑰审议符合本章程规定要求的股东的提案;

⑱对公司因公司章程第二十四条第（一）、（二）项

规定的情形收购本公司股份作出决议;

⑲审议法律、行政法规、部门规章或本章程规定应当由股东会决定的其他事项。

B、公司设董事会，对股东会负责。董事会由十一名董事组成，其中设董事长一人，副董事长二人，独立董事四人。董事长和副董事长由董事会以全体董事的过半数选举产生。董事会行使下列职权:

①召集股东会，并向股东会报告工作;

②执行股东会的决议;

③决定公司的经营计划和投资方案;

④制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案;

⑤制订公司增加或者减少注册资本、发行债券或其他证券及上市方案;

⑥拟订公司重大收购、公司因章程第二十四条第（一）、（二）项规定的情形收购本公司股份或者合并、分立、解散及变更公司形式的方案;

⑦在股东会授权范围内，决定公司对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易、对外捐赠等事项;

⑧决定公司内部管理机构的设置;

⑨决定聘任或者解聘公司总经理、董事会秘书，并决定其报酬事项和奖惩事项；根据总经理的提名，决定聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人、总法律顾问等其他高级管理人员，并决定其报酬事项和奖惩事项;

⑩制定公司的基本管理制度;

⑪制订本章程的修改方案;

⑫管理公司信息披露事项;

⑬向股东会提请聘请或更换为公司审计的会计师事务所;

⑭听取公司总经理的工作汇报并检查总经理的工作;

⑮可以在股东会召开前公开向股东征集投票权。投票权征集应采取无偿的方式进行，并应向被征集人充分披露信息。除法定条件外，公司不得对征集投票权提出最低持股比例限制;

⑯拟定董事会各专门委员会的设立方案，并确定其组成人员;

⑰对公司因章程第二十四条第（三）、（五）、（六）项规定的情形收购本公司股份作出决议;

⑱听取独立董事的独立性情况自查报告，并对当年在任独立董事独立性情况进行评估并出具专项意见，与年度报告同时披露;

⑲法律、行政法规、部门规章、本章程或股东会授予的其他职权。

C、公司不设监事会和监事，在董事会设置审计委员会，行使《公司法》规定的监事会的职权。审计委员会成员为 3 名，为不在公司担任高级管理人员的董事，其中独立董事 2 名，由独立董事中会计专业人士担任召集人。

（2）内控制度

原始权益人建立了全面且高效的管理制度，确保了公司经营管理的合法合规性、资产安全以及财务报告和相关信息的真实性与完整性。

6、业务模式、行业地位及持续经营能力分析

钱江水利系中国水务投资集团有限公司所属的国有上市运作平台，总部位于浙江省杭州市。公司以水务行业投资运营管理为主营业务，业务涵盖原水、输水、制水、市政供水、污水处理、污泥处置、涉水药剂等水务全产业链，并形成了“城乡供水一体化、供排水一体化、投建营一体化、园区污水处理、轻资产委托运营”等特色业务板块。公司系浙江省水务投资运营龙头企业，业务覆盖浙江省全部 11 个地级市，近年来成功开拓省外水务市场，业务触角持续向福建省、广东省、安徽省和重庆市等区域延伸。公司标准化建设水平处于浙江省行业领先地位，拥有 6 家现代化水厂、5 家现代化营业所，位列全省第一。

7、主营业务、主要产品或服务的基本情况，主营业务收入的主要构成及特征

原始权益人最近一个会计年度主营业务情况如下所示:

原始权益人钱江水利最近一个会计年度主营业务情况

主要业务板块	2025 年度 营业收入（万元）	2025 年度 营业成本（万元）	2025 年度 毛利率（%）	2025 年度 收入占比（%）
水供给及处理业	179,711.42	111,300.36	38.07	73.01
管道安装业务	50,461.06	34,755.64	31.12	20.50
材料和设备销售	9,291.05	5,419.17	41.67	3.78
合同项目	6,675.32	6,675.32	0.00	2.71
合计	**246,138.85**	**158,150.49**	**35.75**	**100.00**

8、近三年及一期的财务数据及偿债能力分析

原始权益人截至 2023 年 12 月 31 日止 12 个月的合并财务信息均来源于经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计的“天健审（2024）第 1394 号”审计报告，原始权益人截至 2024 年 12 月 31 日止 12 个月、截至 2025 年 12 月 31 日止 12 个月的合并财务信息来源于经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计的“XYZH/2025CDAA4B0145 号”、“XYZH/2026CDAA4B0247 号”审计报告，均为无保留意见。2026 年 1 月 1 日-3 月 31 日的财务报表为未经审计或审阅的财务报表。

原始权益人钱江水利合并资产负债表

单位：万元

资产	2026 年 3 月 31 日	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	61,817.44	70,692.77	178,861.88	53,320.80
应收票据	280.33	154.25	12.04	
应收账款	68,475.62	55,599.58	45,783.42	30,153.10
预付款项	2,117.55	661.49	1,185.47	749.88
应收股利	235.20	235.20	245.00	0.00
应收利息	385.83	368.73	155.70	224.30
其他应收款	4,374.75	5,970.85	2,673.34	2,343.89
存货	51,129.46	44,512.78	54,392.41	60,710.49
合同资产	14,368.46	16,881.20	4,617.25	50.61
其他流动资产	13,254.70	12,948.79	12,683.38	12,485.27
流动资产合计	**216,439.35**	**208,025.65**	**300,609.89**	**160,038.35**
非流动资产：				

其他权益工具投资	12,940.22	12,940.22	12,940.22	12,940.22
长期股权投资	50,076.79	50,475.46	51,408.33	52,879.79
投资性房地产	1,320.69	1,337.09	1,402.70	1,493.75
固定资产	428,485.49	434,538.75	384,295.48	370,243.04
在建工程	12,919.35	11,316.13	38,865.19	25,440.56
使用权资产	720.22	759.54	602.11	370.14
无形资产	218,034.86	220,970.23	229,306.23	131,706.18
长期待摊费用	2,759.32	2,902.25	1,782.86	1,695.70
递延所得税资产	9,601.09	9,432.55	9,400.02	8,528.25
其他非流动资产	4,333.27	4,528.58	432.39	125.95
非流动资产合计	**741,191.29**	**749,200.80**	**730,435.53**	**605,423.58**
资产总计	**957,630.64**	**957,226.45**	**1,031,045.41**	**765,461.93**
流动负债:				
短期借款	98,213.28	92,048.64	149,608.73	60,781.57
应付票据及应付账款	64,342.17	72,773.64	65,500.05	45,218.73
应付票据	592.80	592.80		
应付账款	63,749.37	72,180.84	65,500.05	45,218.73
预收款项	158.30	160.03	98.15	156.07
合同负债	58,247.71	56,984.70	74,223.22	108,107.86
应付职工薪酬	4,212.11	3,187.72	2,577.68	2,358.01
应交税费	7,617.75	9,927.88	9,552.91	8,363.24
应付股利	250.00	940.00	192.06	125.00
其他应付款		14,695.98	14,918.88	12,666.34
一年内到期的非流动负债	40,493.97	33,620.14	52,663.49	14,929.34
其他流动负债	10,196.86	10,092.78	35.85	20,346.60
流动负债合计	**298,895.67**	**294,431.51**	**369,371.03**	**273,052.75**
非流动负债:				
长期借款	192,258.70	195,775.23	201,494.21	75,305.50
应付债券				30,966.15
租赁负债	528.79	527.27	445.62	313.32
长期应付款	2,387.77	7,632.20	8,617.06	10,221.21
预计负债			590.38	79.65
递延所得税负债	2,458.57	2,447.37	2,892.27	2,006.76

递延收益	66,799.91	67,732.40	69,236.97	70,345.28
非流动负债合计	**264,433.74**	**274,114.46**	**283,276.51**	**189,237.86**
负债合计	**563,329.41**	**568,545.98**	**652,647.55**	**462,290.61**
所有者权益:				
股本	56,082.49	56,082.49	56,082.49	35,299.58
资本公积金	150,882.38	150,882.38	150,865.05	115,237.72
其他综合收益	-596.63	-591.02	-861.83	-868.58
专项储备	26.67			
盈余公积金	16,305.27	16,305.27	14,441.76	13,713.17
未分配利润	95,192.91	91,411.36	85,688.26	71,952.46
归属于母公司所有者权益合计	317,893.10	314,090.48	306,215.73	235,334.34
少数股东权益	76,408.12	74,589.99	72,182.13	67,836.99
所有者权益合计	**394,301.22**	**388,680.47**	**378,397.87**	**303,171.32**
负债和所有者权益总计	**957,630.64**	**957,226.45**	**1,031,045.41**	**765,461.93**

原始权益人钱江水利合并利润表

单位：万元

项目	**2026 年 1-3 月**	**2025 年度**	**2024 年度**	**2023 年度**
一、营业总收入	**51,908.10**	**255,440.31**	**232,202.81**	**222,219.52**
营业收入	51,908.10	255,440.31	232,202.81	222,219.52
二、营业总成本	**44,374.67**	**228,093.14**	**205,225.18**	**199,642.88**
营业成本	30,681.04	165,325.21	145,667.66	151,586.31
税金及附加	1,313.59	6,364.18	2,667.91	2,051.58
销售费用	3,774.38	13,092.25	15,569.31	17,205.08
管理费用	6,090.23	32,060.47	28,869.67	23,455.66
研发费用	599.10	3,985.83	4,301.92	1,074.12
财务费用	1,916.33	7,265.20	8,148.71	4,270.13
其中：利息费用	2,052.14	8,271.30	8,741.20	5,050.32
减：利息收入	131.93	1,081.39	842.52	956.25
加：其他收益	1,151.40	7,379.87	6,869.08	5,394.74
投资净收益	-385.57	3,738.97	655.78	6,206.15
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-393.06	1,804.19	249.60	1,167.26
资产减值损失	116.02	-645.37	-237.60	1.91

信用减值损失	-1,450.89	-2,117.10	3,301.27	-87.80
资产处置收益	2.90	-11.74	-28.57	1,239.62
三、营业利润	**6,967.28**	**35,691.79**	**37,537.59**	**35,331.26**
加：营业外收入	52.43	701.38	225.39	737.51
减：营业外支出	54.76	571.14	201.08	77.66
四、利润总额	**6,964.95**	**35,822.03**	**37,561.90**	**35,991.10**
减：所得税	1,365.61	6,790.46	9,000.52	7,789.18
五、净利润	**5,599.34**	**29,031.57**	**28,561.38**	**28,201.92**
六、综合收益总额	**5,593.73**	**29,302.37**	**28,568.13**	**28,204.84**

原始权益人钱江水利合并现金流量表

单位：万元

项目	**2026 年 1-3 月**	**2025 年度**	**2024 年度**	**2023 年度**
一、经营活动产生的现金流量:				
销售商品、提供劳务收到的现金	46,045.02	228,934.29	239,542.05	188,666.89
收到的税费返还	33.23	749.76	695.72	1,038.42
收到其他与经营活动有关的现金	149.35	10,022.14	11,471.13	12,495.43
经营活动现金流入小计	**46,227.60**	**239,706.19**	**251,708.90**	**202,200.74**
购买商品、接受劳务支付的现金	29,936.77	120,457.70	115,176.19	85,049.48
支付给职工以及为职工支付的现金	8,595.57	46,768.26	42,871.77	35,557.67
支付的各项税费	6,151.26	21,836.47	18,066.83	16,753.83
支付其他与经营活动有关的现金	2,798.12	22,670.84	17,249.10	25,013.44
经营活动现金流出小计	**47,481.73**	**211,733.26**	**193,363.89**	**162,374.41**
经营活动产生的现金流量净额	**-1,254.13**	**27,972.93**	**58,345.01**	**39,826.33**
二、投资活动产生的现金流量:				
收回投资收到的现金				102.50
取得投资收益收到的现金		3,463.63	1,030.18	1,594.82
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	37.27	79.34	73.29	1,158.99
收到其他与投资活动有关的现金		4,600.00	263.90	264.12
投资活动现金流入小计	**37.27**	**8,142.96**	**1,367.36**	**3,120.43**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	9,209.02	42,648.20	76,954.48	68,473.52
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			30,313.06	21,453.46

支付其他与投资活动有关的现金			7,292.29	8,240.56
投资活动现金流出小计	**9,209.02**	**42,648.20**	**114,559.84**	**98,167.53**
投资活动产生的现金流量净额	**-9,171.76**	**-34,505.23**	**-113,192.48**	**-95,047.10**
三、筹资活动产生的现金流量:				
吸收投资收到的现金		750.00	57,487.71	1.99
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		750.00	170.00	1.99
取得借款收到的现金	14,608.81	135,536.31	265,278.93	105,685.50
筹资活动现金流入小计	**14,608.81**	**136,286.31**	**322,766.64**	**105,687.48**
偿还债务支付的现金	9,567.74	208,086.26	122,517.81	56,129.64
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,549.98	28,589.95	19,356.07	16,304.41
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	650.00	5,018.54	3,225.15	5,729.94
支付其他与筹资活动有关的现金	293.01	838.53	1,148.31	779.17
筹资活动现金流出小计	**12,410.73**	**237,514.74**	**143,022.19**	**73,213.22**
筹资活动产生的现金流量净额	**2,198.07**	**-101,228.43**	**179,744.45**	**32,474.26**
四、现金及现金等价物净增加额	**-8,227.82**	**-107,760.74**	**124,896.97**	**-22,746.51**
期初现金及现金等价物余额	69,888.95	177,649.69	52,752.71	75,499.22
五、期末现金及现金等价物余额	**61,661.13**	**69,888.95**	**177,649.69**	**52,752.71**

（1）资产情况

原始权益人钱江水利资产情况

单位：万元、%

项目	2026 年 3 月 31 日		2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	61,817.44	6.46	70,692.77	7.39	178,861.88	17.35	53,320.80	6.97
应收票据	280.33	0.03	154.25	0.02	12.04	0.00	-	-
应收账款	68,475.62	7.15	55,599.58	5.81	45,783.42	4.44	30,153.10	3.94
预付款项	2,117.55	0.22	661.49	0.07	1,185.47	0.11	749.88	0.10
应收股利	235.2	0.02	235.2	0.02	245	0.02	-	-
应收利息	385.83	0.04	368.73	0.04	155.7	0.02	224.3	0.03
其他应收款	4,374.75	0.46	5,970.85	0.62	2,673.34	0.26	2,343.89	0.31
存货	51,129.46	5.34	44,512.78	4.65	54,392.41	5.28	60,710.49	7.93
合同资产	14,368.46	1.50	16,881.20	1.76	4,617.25	0.45	50.61	0.01
其他流动资产	13,254.70	1.38	12,948.79	1.35	12,683.38	1.23	12,485.27	1.63
流动资产合计	**216,439.35**	**22.60**	**208,025.65**	**21.73**	**300,609.89**	**29.16**	**160,038.35**	**20.91**

其他权益工具投资	12,940.22	1.35	12,940.22	1.35	12,940.22	1.26	12,940.22	1.69
长期股权投资	50,076.79	5.23	50,475.46	5.27	51,408.33	4.99	52,879.79	6.91
投资性房地产	1,320.69	0.14	1,337.09	0.14	1,402.70	0.14	1,493.75	0.20
固定资产	428,485.49	44.74	434,538.75	45.40	384,295.48	37.27	370,243.04	48.37
在建工程	12,919.35	1.35	11,316.13	1.18	38,865.19	3.77	25,440.56	3.32
使用权资产	720.22	0.08	759.54	0.08	602.11	0.06	370.14	0.05
无形资产	218,034.86	22.77	220,970.23	23.08	229,306.23	22.24	131,706.18	17.21
长期待摊费用	2,759.32	0.29	2,902.25	0.30	1,782.86	0.17	1,695.70	0.22
递延所得税资产	9,601.09	1.00	9,432.55	0.99	9,400.02	0.91	8,528.25	1.11
其他非流动资产	4,333.27	0.45	4,528.58	0.47	432.39	0.04	125.95	0.02
非流动资产合计	**741,191.29**	**77.40**	**749,200.80**	**78.27**	**730,435.53**	**70.84**	**605,423.58**	**79.09**
资产总计	**957,630.64**	**100.00**	**957,226.45**	**100.00**	**1,031,045.41**	**100.00**	**765,461.93**	**100.00**

最近三年及一期末，钱江水利资产总计分别为 765,461.93 万元、1,031,045.41 万元、957,226.45 万元和 957,630.64 万元。2024 年末较 2023 年末大幅增长 34.70%，主要系货币资金增长；2025 年末较 2024 年末下降 7.16%，2025 年末资产规模下降主要因流动资产规模大幅缩减，货币资金、存货等项目金额回落所致；2026 年 3 月末资产规模较 2025 年末基本持平，整体保持稳定。

从资产结构看，原始权益人钱江水利各报告期资产结构均以非流动资产为主。最近三年及一期末，非流动资产分别为 605,423.58 万元、730,435.53 万元、749,200.80 万元和 741,191.29 万元，占总资产比例分别为 79.09%、70.84%、78.27%和 77.40%；流动资产分别为 160,038.35 万元、300,609.89 万元、208,025.65 万元和 216,439.35 万元，占总资产比例分别为 20.91%、29.16%、21.73%和 22.60%，2024 年末流动资产占比显著抬升，后续报告期逐步回落至常态水平。

从构成情况看，流动资产主要包括货币资金、应收账款、存货、其他流动资产。最近三年及一期末，其他应收款余额分别为 2,343.89 万元、2,673.34 万元、5,970.85 万元和 4,374.75 万元，占总资产比例分别为 0.31%、0.26%、0.62%和 0.46%。2025 年末其他应收款大幅增长，占比显著提升；2026 年 3 月末有所回落，整体规模仍高于 2023-2024 年水平。

非流动资产以固定资产、无形资产为核心构成。最近三年及一期末，固定资产余额分别为 370,243.04 万元、384,295.48 万元、434,538.75 万元和 428,485.49 万元，占总资产比例分别为 48.37%、37.27%、45.40%和 44.74%；无形资产余额分别为 131,706.18 万元、229,306.23 万元、220,970.23 万元和 218,034.86 万元，占总资产比例分别为 17.21%、22.24%、23.08%和 22.77%。固定资产与无形资产合计占总资产比例始终维持在 65%以上，是原始权益人钱江水利最核心的资产构成，其中固定资产规模整体呈稳步增长趋势，始终为原始权益人钱江水利第一大资产项目。

（2）负债情况

原始权益人钱江水利负债情况

单位：万元、%

项目	2026 年 3 月 31 日		2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	98,213.28	17.43	92,048.64	16.19	149,608.73	22.92	60,781.57	13.15
应付票据	592.80	0.11	592.80	0.10	-	-	-	-
应付账款	63,749.37	11.32	72,180.84	12.70	65,500.05	10.04	45,218.73	9.78
预收款项	158.3	0.03	160.03	0.03	98.15	0.02	156.07	0.03
合同负债	58,247.71	10.34	56,984.70	10.02	74,223.22	11.37	108,107.86	23.39
应付职工薪酬	4,212.11	0.75	3,187.72	0.56	2,577.68	0.39	2,358.01	0.51
应交税费	7,617.75	1.35	9,927.88	1.75	9,552.91	1.46	8,363.24	1.81
应付股利	250.00	0.04	940.00	0.17	192.06	0.03	125.00	0.03
其他应付款	-	-	14,695.98	2.58	14,918.88	2.29	12,666.34	2.74
一年内到期的非流动负债	40,493.97	7.19	33,620.14	5.91	52,663.49	8.07	14,929.34	3.23
其他流动负债	10,196.86	1.81	10,092.78	1.78	35.85	0.01	20,346.60	4.40
流动负债合计	298,895.67	53.06	294,431.51	51.79	369,371.03	56.60	273,052.75	59.07
非流动负债:								
长期借款	192,258.70	34.13	195,775.23	34.43	201,494.21	30.87	75,305.50	16.29
应付债券	-	-	-	-	-	-	30,966.15	6.70
租赁负债	528.79	0.09	527.27	0.09	445.62	0.07	313.32	0.07
长期应付款	2,387.77	0.42	7,632.20	1.34	8,617.06	1.32	10,221.21	2.21
预计负债	-	-	-	-	590.38	0.09	79.65	0.02
递延所得税负债	2,458.57	0.44	2,447.37	0.43	2,892.27	0.44	2,006.76	0.43

递延收益	66,799.91	11.86	67,732.40	11.91	69,236.97	10.61	70,345.28	15.22
非流动负债合计	**264,433.74**	**46.94**	**274,114.46**	**48.21**	**283,276.51**	**43.40**	**189,237.86**	**40.93**
负债合计	**563,329.41**	**100.00**	**568,545.98**	**100.00**	**652,647.55**	**100.00**	**462,290.61**	**100.00**

最近三年及一期末，原始权益人钱江水利负债总额分别为 462,290.61 万元、652,647.55 万元、568,545.98 万元和 563,329.41 万元。2024 年末较 2023 年末大幅增长 41.18%，2025 年末较 2024 年末下降 12.89%，2026 年 3 月末负债规模较 2025 年末基本持平，整体负债规模呈现先大幅扩张、后小幅回落并趋于稳定的态势。

从负债结构看，原始权益人钱江水利各报告期负债结构均以流动负债为主，非流动负债占比整体呈稳步提升趋势。最近三年及一期末，非流动负债分别为 189,237.86 万元、283,276.51 万元、274,114.46 万元和 264,433.74 万元，占负债总额比例分别为 40.93%、43.40%、48.21%和 46.94%；流动负债分别为 273,052.75 万元、369,371.03 万元、294,431.51 万元和 298,895.67 万元，占负债总额比例分别为 59.07%、56.60%、51.79%和 53.06%，2023-2025 年流动负债占比持续回落，2026 年 3 月末略有回升。

从构成情况看，流动负债主要包括短期借款、应付账款、合同负债、一年内到期的非流动负债、其他应付款。最近三年及一期末，其他应付款余额分别为 12,666.34 万元、14,918.88 万元、14,695.98 万元和 0.00 万元，占负债总额比例分别为 2.74%、2.29%、2.58%和 0.00%，2023-2025 年其他应付款规模整体保持稳定，2026 年 3 月末无账面余额；最近三年及一期末，应付账款余额分别为 45,218.73 万元、65,500.05 万元、72,180.84 万元和 63,749.37 万元，占负债总额比例分别为 9.78%、10.04%、12.70%和 11.32%，2023-2025 年应付账款规模持续稳步增长，2026 年 3 月末略有回落；合同负债为原始权益人钱江水利流动负债的核心构成之一，最近三年及一期末余额分别为 108,107.86 万元、74,223.22 万元、56,984.70 万元和 58,247.71 万元，占负债总额比例分别为 23.39%、11.37%、10.02%和 10.34%，2024 年以来规模及占比趋于稳定。

非流动负债主要包括长期借款、递延收益、长期应付款。最近三年及一期末，长期借款余额分别为 75,305.50 万元、201,494.21 万元、195,775.23 万元和 192,258.70 万元，占负债总额比例分别为 16.29%、30.87%、34.43%和 34.13%，2024 年长期借款规模大幅提升，后续报告期保持稳定，始终为原始权益人钱江水利非流

动负债最核心构成；递延收益为原始权益人钱江水利非流动负债的第二大构成，最近三年及一期末余额分别为 70,345.28 万元、69,236.97 万元、67,732.40 万元和 66,799.91 万元，占负债总额比例分别为 15.22%、10.61%、11.91%和 11.86%，各期规模及占比均保持稳定。

（3）收入利润情况

原始权益人钱江水利收入利润情况

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年	2024 年	2023 年
营业收入（万元）	51,908.10	255,440.31	232,202.81	222,219.52
净利润（万元）	5,599.34	29,031.57	28,561.38	28,201.92
EBITDA（万元）	15,846.23	84,908.04	78,958.39	58,267.81

最近三年及一期，钱江水利营业收入分别为 222,219.52 万元、232,202.81 万元、255,440.31 万元和 51,908.10 万元；2024 年营业收入较 2023 年增长 4.49%，2025 年营业收入较 2024 年增长 10.01%，近三年营收持续稳步增长，经营规模不断扩大。

最近三年及一期，钱江水利净利润分别为 28,201.92 万元、28,561.38 万元、29,031.57 万元和 5,599.34 万元；2024 年净利润较 2023 年增长 1.27%，2025 年净利润较 2024 年增长 1.65%，公司净利润连续三年保持温和增长，2026 年 1-3 月净利润延续较好水平。

最近三年及一期，钱江水利息税折旧摊销前利润（EBITDA）分别为 58,267.81 万元、78,958.39 万元、84,908.04 万元和 15,846.23 万元；2024 年 EBITDA 较 2023 年增长 35.52%，主要原因系钱江水利 2023 年末收购福建公司、东阳钱水、东阳钱江等三家公司所致。2025 年 EBITDA 较 2024 年增长 7.54%，近三年公司 EBITDA 持续较快提升，主营业务现金流创造能力显著增强，盈利基本面支撑更为稳健。

（4）现金流量情况

最近三年及一期，原始权益人钱江水利经营活动产生的现金流量净额分别为 39,826.33 万元、58,345.01 万元、27,972.93 万元和-1,254.13 万元。2024 年度较 2023 年度增长 46.50%，经营活动现金流净额显著提升，主要系丽水公司 2022 年收到政

府专项债 4 亿元，2023 年退回 1 亿元所致。2025 年度较 2024 年度下降 52.06%，主要系销售商品、提供劳务收到的现金减少及支付给职工、各项税费等经营性支出增加所致；2026 年 1-3 月经营活动现金流净额为-1,254.13 万元，主要系薪酬支出增加所致。经营活动现金流入主要来源于销售商品、提供劳务收到的现金，最近三年及一期分别为 188,666.89 万元、239,542.05 万元、228,934.29 万元和 46,045.02 万元；经营活动现金流出主要为购买商品、接受劳务支付的现金、支付给职工以及为职工支付的现金、各项税费等。

最近三年及一期，原始权益人钱江水利投资活动产生的现金流量净额分别为-95,047.10 万元、-113,192.48 万元、-34,505.23 万元和-9,171.76 万元。2023 年度至 2025 年度公司投资活动持续净流出，主要系公司持续进行固定资产、工程项目等长期资产投入所致。投资活动现金流入主要来自取得投资收益收到的现金、处置长期资产及其他投资相关回款，最近三年及一期分别为 3,120.43 万元、1,367.36 万元、8,142.96 万元和 37.27 万元；投资活动现金流出主要为购建固定资产、无形资产等长期资产以及取得子公司等对外投资支付的现金，最近三年及一期分别为 98,167.53 万元、114,559.84 万元、42,648.20 万元和 9,209.02 万元。

最近三年及一期，原始权益人钱江水利筹资活动产生的现金流量净额分别为 32,474.26 万元、179,744.45 万元、-101,228.43 万元和 2,198.07 万元。2024 年度筹资活动呈大额净流入，主要系当年取得借款收到的现金大幅增加所致；2025 年度筹资活动转为净流出，主要原因是偿还债务支付的现金规模大幅增加；2026 年 1-3 月筹资活动现金净流入 2,198.07 万元，主要为当期新增借款规模超过偿还债务等现金流出。

9、资信水平、商业信用、主体评级情况、债务及资本市场公开融资情况

截至 2026 年 3 月 31 日，钱江水利主体信用评级 AA+，最近 2 年内发行的各类债券融资不存在违约或延期支付本息的情况。

10、最近 3 年是否存在重大违法违规记录，是否存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位并被暂停或者限制进行融资的情形

截至 2026 年 3 月 31 日，原始权益人钱江水利不存在重大违法违规记录，未发生过重大安全生产事故。原始权益人已出具《承诺函》，承诺“钱江水利不存在未结清的不良贷款，钱江水利最近三年在投资建设、生产运营、市场监管、金融监管、工商、税务等方面不存在重大违法违规记录，未发生重大安全事故，不存在被纳入重大税收违法案件当事人的情况，不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或其他失信单位并被暂停或者限制融资的情形，在安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用领域不存在失信记录。”

经通过中国证监会网站、应急管理部网站、生态环境部网站、国家金融监督管理总局网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局浙江省税务局网站、国家企业信用信息公示系统、“信用中国”平台、证券期货市场失信记录查询平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统及中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的公开信息渠道检索，截至 2026 年 7 月 30 日，钱江水利未被列入前述网站列明的失信被执行人名单，不存在前述网站所涉领域的失信记录。

二、对主要原始权益人控股股东的尽职调查

（一）基本情况

本次交易主要原始权益人控股股东为温州市公用事业发展集团有限公司（简称“温州公用”）。

截至 2026 年 3 月 31 日，温州公用的基本情况如下：

温州公用基本情况

公司名称	温州市公用事业发展集团有限公司
公司简称	温州公用
成立日期	1990-11-09
注册地	浙江省温州市车站大道 623 号
注册资本	1,298,370.8043 万元
法定代表人	朱三平
经营范围	许可项目：自来水生产与供应；水力发电；燃气经营；城市

	生活垃圾经营性服务；餐厨垃圾处理；建设工程设计；建设工程施工；住宅室内装饰装修；建设工程监理；水利工程建设监理；测绘服务；水产苗种生产；渔业捕捞；道路危险货物运输；城市建筑垃圾处置（清运）(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，具体经营项目以审批结果为准)。一般项目：污水处理及其再生利用；水资源管理；市政设施管理；固体废物治理；土壤污染治理与修复服务；园林绿化工程施工；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；工程管理服务；环境保护监测；投资管理；物业管理；水产苗种销售；五金产品零售；机械设备销售；仪器仪表销售；建筑材料销售(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)。

（二）设立、存续及历史沿革

温州公用设立、存续及历史沿革情况

序号	发生时间	事件类型	基本情况
1	2010 年	合并、更名	温州水务集团有限公司、温州大江南发展有限公司、温州市煤气总公司和温州市排水有限公司等 4 家企业整合组建温州市公用事业投资集团有限公司，温州水务集团有限公司名称变更为温州市公用事业投资集团有限公司，注册资本增加至人民币 50 亿元
2	2010 年	增资	首期新增实收资本 92,000 万元，由温州公用资本公积 12,486 万元转增资本，以及温州大江南发展有限公司、温州市煤气总公司和温州市排水有限公司等三家合并重组企业的国有权益转入 79,514 万元（包括大江南发展实收资本 66,514 万元，煤气总公司实收资本 3,000 万元，排水公司实收资本 10,000 万元）
3	2011 年	增资	第三期新增实收资本 342,000 万元，由温州市人民政府国有资产监督管理委员会以货币出资 84,025.66 万元（2011 年 4 月 27 日到位），以温州公用资本公积 257,974.34 万元转增资本
4	2017 年	股权划转、分立整合	工程分公司整体注入新设立的温州市公用工程有限公司，温州市公用工程有限公司无偿划转温州市公用事业发展集团有限公司，作为其全资二级子公司
5	2018 年	股权划转	温州市国资委将其持有的自来水公司 100%股权无偿划转至温州市公用事业投资集团有限公司名下，划转完成后，自来水公司成为温州市公用事业投资集团有限公司下属全资二级子公司
6	2020 年	更名、股权划转	温州市公用事业投资集团有限公司更名为温州市公用事业发展集团有限公司；温州市人民政府国有资产监督管理委员会将持有的温州公用股权无偿划转给其下属国有独资企业温州市城市建设发展集团有限公司
7	2023 年	重大资产重组	温州市各县(市、区)政府及其他国有平台持有的水务和燃气等国有资产整合至温州市公用事业发展集团，实现统一管理

8	2025 年	股东变更、注册资本变更	根据温州市公用事业一体化改革方案，温州公用部分股权等价置换为温州市各县(市、区)政府及其他国有平台； 温州公用注册资本由 50 亿元提升至 129.84 亿元。

（三）股权结构和实际控制人

1、股权结构

截至 2026 年 3 月 31 日，温州市人民政府国有资产监督管理委员会是温州公用的实际控制人。

截至 2026 年 3 月 31 日，温州公用股权结构如下：

温州公用股权结构

序号	股东名称	持股比例
1	温州市城市建设发展集团有限公司	38.5098%
2	苍南县山海众牧食品有限公司	21.9248%
3	乐清市国开控股集团有限公司	13.0212%
4	泰顺县国有控股集团有限公司	7.3382%
5	瑞安市国有资产投资集团有限公司	4.6237%
6	平阳县盈泽控股有限公司	5.0239%
7	龙港市国有资本运营集团有限公司	3.5741%
8	文成县国有控股发展有限公司	3.1003%
9	瑞安市创业投资集团有限公司	2.8840%

2、实际控制人

截至 2026 年 3 月 31 日，温州市人民政府国有资产监督管理委员会是温州公用的实际控制人。

（四）组织架构及内部治理机制情况

1、组织架构情况

温州公用的具体组织架构情况如下：

温州公用组织架构图



2、治理结构

根据温州公用公司章程等材料，温州公用根据相关法律、法规及规范性文件的规定制定了《温州市公用事业发展集团有限公司章程》，实行产权明晰、权责分明、管理科学、激励和约束相结合的内部管理机制，形成了包括股东、董事会以及经理层的公司治理结构。温州公用的治理结构为：

（1）出资人

温州公用设股东会。股东会由全体股东组成，是公司最高权力机构。股东会依法行使下列职权：

1）决定公司的经营方针和投资计划；

2）审议批准董事会的报告；

3）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；

4）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

5）对公司发行债券作出决议；

6）对公司增加或者减少注册资本作出决议；

7）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；

8）修改公司章程；

9）按照有关规定和程序任命董事及有关高级管理人员及决定其薪酬；

10）章程规定的其他职权。

上述第 1）、3）、4）、5）、10）项，股东会授权公司董事会行使其股东会的职权。第 6）、7）、8）须经代表三分之二以上表决权的股东通过，其余事项须经代表二分之一以上表决权的股东通过。

股东应履行以下义务:

1）遵守公司章程;

2）保证公司注册资本到位，并以出资额为限对公司承担有限责任，不得任意抽回出资;

3）依法维护公司的合法权益，支持公司的业务发展;

4）法律法规规定的其他义务。

（2）董事会

公司设董事会，董事会由 7 名董事成员组成。董事会设董事长 1 名，由董事长担任代表公司执行事务的董事，副董事长 1 名，由温州市人民政府任命；设职工董事 1 名，由职工代表大会或职工大会选举产生；其他董事会成员由温州市国资委按有关程序任命或聘任。

公司董事会不设届期，董事任期按公司法及出资人有关规定执行。董事在任期内辞职导致董事会成员低于法定人数的，在改选出的董事就任前，原董事仍应当依照法律、行政法规和公司章程的规定，履行董事职务。董事依法享有以下权利:

1）出席董事会并依照有关规定行使表决权;

2）根据公司章程规定或董事会的委托，代表公司执行有关业务;

3）法律法规和公司章程规定的其他权利。

公司董事应承担以下义务:

1）遵守法律法规、国企领导人员廉洁从业若干规定和公司章程规定，执行董事会决议，忠实履行职责，依法维护公司利益;

2）不得自营或为他人经营与公司同类的业务或从事损害公司利益的活动;

3）不得泄露公司的商业秘密，不得利用职权为自己或他人谋取本应属于公司的商业机会;

4)按照有关规定向出资人提供公司重大决策、重大财务事项及资产状况的报告;

5）依法应承担的其他义务。

董事会讨论决定公司重大问题，应事先听取公司党组织意见，并依法自行或经过有关报批手续后决定公司的重大事项。董事会在法律法规规定和出资人授权的范围内行使以下职权:

1）制定公司的经营计划和投资方案;

2）制定公司的年度财务预算方案、决算方案;

3）制定公司的利润分配方案和弥补亏损方案;

4）制定公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案;

5）制定公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案;

6）拟订公司章程及章程修改方案;

7）决定公司内部管理机构的设置;

8）审议公司所属子公司调整、合并、分立、解散方案;

9)制定公司“三重一大”(重大决策、重要干部任免、重要建设项目安排和大额度资金的使用）决策制度等各项基本规章制度;

10）法律法规规定的其他职权。

（3）审计委员会

公司不设监事会和监事，相关职权由董事会审计委员会行使。董事会设置审计委员会，审计委员会成员以外部董事为主，由董事长与有关董事协商后提出建议，由董事会审议通过后生效，审计委员会职能如下:

1）督导内部审计制度的制定及实施，并对相关制度及其执行情况进行检查和评估;

2）检查公司财务，审核公司的财务报告、审议公司的会计政策及其变动并向董事会提出意见;

3）检查董事会决议执行情况、董事会授权运行情况，监督公司高级管理人员的

经营管理行为;

4）督促公司整改落实审计、国资监管、专项督查检查等发现的问题;

5）指导监督内部审计机构开展工作，评价内部审计机构工作成效;

6）《公司法》第七十八条所规定监事会相关职权及出资人交办的其他工作。

（4）总经理

公司设总经理 1 名，副总经理若干名，根据业务发展需要经有关规定程序批准，可设总工程师、总经济师、总会计师等其他高级管理职位，协助总经理开展工作，以上职位均按规定程序任命。总经理对董事会负责，行使以下职权:

1）主持并向董事会报告公司生产经营管理工作，组织实施董事会决议;

2）拟订公司重大投资、资本运营及融资方案，提交董事会审议;

3）拟订公司战略发展规划和年度经营计划，提交董事会审议;

4）拟订公司年度财务预算决算、利润分配及亏损弥补方案，提交董事会审议;

5）拟订公司内部管理机构设置和基本管理制度，提交董事会审议;

6）制定公司具体管理制度;

7）拟订公司薪酬、福利、奖惩制度及人力资源发展规划，提交董事会审议;

8）聘任或解聘除应由市国资委、董事会聘任或者解聘以外的负责管理的人员;

9）根据董事会或董事长的委托，代表公司签署合同等法律文件或者其他业务文件;

10）总经理列席董事会会议;

11）法律法规规定或者董事会授予的其他职权。

3、内控制度

温州公用建立了全面且高效的管理制度，确保了公司经营管理的合法合规性、资产安全以及财务报告和相关信息的真实性与完整性。

1）监察审计制度

为加强对温州市公用事业发展集团有限公司的内部财务监督和风险控制，规范企

业内部审计工作，根据《中华人民共和国审计法》、《浙江省内部审计工作规定》等法律、法规、规章和规范性文件精神，公司制定了《温州市公用事业发展集团有限公司内部审计工作管理办法》。

公司内部审计机构为纪检监察室（巡察办公室），负责公司本部及统一监管单位的内部审计工作；派驻纪检组负责驻在单位及下属三级单位的内部审计工作。公司内部审计机构负责对下属单位的内部审计工作的检查、指导和监督。根据工作实际需要，公司内部审计机构可委托具备相应资质条件的社会审计机构协助开展内部审计工作。公司内部审计机构在公司党委直接领导下开展内部审计工作，同时接受上级部门的监督和指导。内部审计机构主要职责为：编制年度内部审计工作计划；对经济管理和效益情况进行内审；对内部控制及风险管理情况进行内审；对内部管理的领导人员履行经济责任情况进行内审等。

2）财务管理制度

为了进一步促进公司资金管理、对外投融资管理等财务风险管理，公司建立了一整套较为完善的财务管理制度，包括《温州市公用事业发展集团有限公司投资管理制度》、《温州市公用事业发展集团有限公司担保管理办法》、《温州市公用事业发展集团有限公司银行账户管理制度》等。

对外担保管理：公司制定了《温州市公用事业发展集团有限公司担保管理办法》，企业对外担保必须经过董事会依照法定程序审议批准，应要求被担保方向本企业提供质押或抵押方式的反担保，或由其推荐并经企业认可的第三人向本企业以保证等方式提供反担保，且反担保的提供方应当具有实际承担能力。

对外投资管理：公司所属企业400万元以下主业固定资产投资履行所属企业内部决策程序后实施，其余投资需上报至公司并履行相应报批程序。其中非特别关注类的固定资产投资和其他投资由总经理办公会议审批，特别关注类固定资产投资、股权投资、产业性基金投资、财务性投资报董事会审批。制度对资产负债率75%及以上的企业谨慎决策投资行为。

资金集中管理：为提高资金使用效率，降低资金成本，控制资金风险，保障资金需求，公司制定了《温州市公用事业发展集团有限公司银行账户管理制度》，对集团以及集团所属全资公司、控股公司，以及这些企业所属的全资公司、控股公司的资金

实行集中统一调度，统一筹集、使用和管理。

全面预算管理：公司全面预算管理组织体系由预算管理决策机构、预算管理职能机构和预算管理执行机构三个层次组成。各预算执行机构每月编制预算执行情况表并上报，每季度对预算执行情况进行跟踪、分析；公司计划财务部进行预算汇总分析，每季度向预算委员会报送预算执行情况汇总分析报告。

关联交易管理：公司内部关联交易，关联交易的定价主要遵循市场价格的原则；如果没有市场价格，按照成本加成定价；如果既没有市场价格，也不适合采用成本加成价的，参照评估机构的评估价值，由交易双方协商定价。

3）安全生产管理

为进一步保证企业的安全生产管理，提升安全生产水平，公司遵照《中华人民共和国安全生产法》等有关法律法规的规定，制定了《温州市公用事业发展集团有限公司全员安全生产责任制》、《温州市公用事业发展集团有限公司安全风险分级管控和安全生产隐患排查治理制度》、《温州市公用事业发展集团有限公司安全生产监督管理办法》、《温州市公用事业发展集团有限公司生产安全事故报告、调查处理及通报办法》、《温州市公用事业发展集团有限公司安全生产约谈制度》。公司安全生产实行目标化管理，每年确定年度安全生产总目标，公司各部（室）及各下属单位要按照公司安全生产总目标制定本部（室）本单位的年度安全生产目标，分解目标后制定具体措施并加以落实。公司与各责任单位和责任人签订《安全生产目标管理责任书》，对目标的实现过程严格进行监督，并考核结果。

4）绩效考核管理

温州公用制定了《温州市公用事业发展集团有限公司所属单位综合考核办法》，公司每年对各部（室）和下属单位实行绩效考核，建立了一套较为完整的考核体系。采用纵横结合（纵向考核+横向评优）考核方式，纵向考核由党的建设考核和经营业绩考核组成，横向评优成绩由年度纵向考核得分和公司考核委测评组成，考核结果与绩效薪酬、评优评先、干部选拔任用等相挂钩，推动形成能者上、优者奖、庸者下、劣者汰的正确导向。

5）对下属子公司的管理

对子公司资产、财务管理方面：公司制定了《温州市公用事业发展集团有限公司

下属单位财务管理办法》，明确了对下属子公司会计核算制度、财务预算、成本及费用管理、资金管理、内部关联交易、融资行为、资产运营、重大财务事项报告制度、对外捐赠、财务监督等各方面管理的要求。各同级子公司之间不得自行拆借或变相拆借资金;下属子公司银行融资需与集团报备,财务预算需报送公司审查核定等。综上，从公司对下属子公司的管理制度内容及其执行情况来看,公司对纳入合并范围子公司具备较强的实际控制力。

6）突发事件应急预案

为抵御日常经营过程中的突发性风险，公司制定了《温州市公用事业发展集团有限公司突发事件应急预案管理办法》，设立了针对突发事件的应急预案，主要包括各类应急预案的编制、评审、发布、备案、培训教育、演练、评估、修订等工作。公司各所属单位主要负责人为本单位应急预案管理工作的第一责任人,统一组织领导应急预案管理工作，根据实际工作需要，落实专门的部门和人员做好应急预案编制和管理工作。

7）运营内部控制制度

为了加强公司对资金的监督和管理，提高资金的使用效益，公司建立了《温州市公用事业发展集团有限公司融资管理办法》、《温州市公用事业发展集团有限公司下属单位财务管理办法》和《温州市公用事业发展集团有限公司银行账户管理制度》等，明确了各类资金支付的审批权限和审批程序。公司财务部是公司资金管理机构，统筹安排融资规划和计划，编制公司相关融资方案；组织指导各单位开展年度、季度等融资计划编制工作，督促指导各单位落实融资工作；每年年初将年度融资计划经董事会审议。公司各子公司具体资金需求应按季度上报公司财务部，由财务部汇总报总经理办公会议审议。

公司对资金运营的各环节明确作了规范，主要内容有：职责分工、权限范围和授权审批程序应当明确规范，机构设置和人员配备应当科学合理；现金、银行存款的管理应当合法合规，银行账户的开立、审批、使用、核对、清理严格有效，现金盘点和银行对账单的核对应当按规定严格执行；资金的会计记录应当真实、准确、完整和及时；票据的购买、保管、使用、销毁等应当有完整记录，银行预留印鉴和有关印章的管理应当严格有效。

8）短期资金调度应急预案

下属子公司在资金运营方面保持相对独立，同时为了加强公司资金统筹协调，应对突发的短期资金需求，公司制定了《温州市公用事业发展集团有限公司内部借款管理制度》，制度包含借款授信管理、借款管理和风险控制及责任追究等内容。公司根据各家具体经营考核指标，对下属单位进行授信。内部借款用途仅限于集团内部企业与生产经营活动、到期债务相关的临时过桥、资金周转、紧急工程项目建设等，不得作为长期借款使用。

目前，公司内部各项内控制度健全，并能得到有效实施，能够有效降低经营风险，保证公司生产经营活动的正常运行。

9）采购与物资管理制度

为进一步规范公司采购行为，加强采购管理与监督，强化采购主体责任落实，推进“清廉公用”建设，根据国家现行法律、法规有关规定及温州市国资委现行采购管理办法等文件要求，结合公司实际制定本办法。公司招标采购领导小组是公司工程招标和采购工作的领导机构，履行招标采购领导小组职责。各采购人是采购工作实施的主体责任单位，负责组织实施本单位采购工作。

采购方式有公开招标、邀请招标、竞争性磋商、竞争性谈判、单一来源采购、询价、简易采购、框架协议采购、协议采购、应急采购、其他方式采购。合同预算金额为 30 万元以上的采购项目，须经本单位招标采购领导小组审批后，根据本办法开展审批和采购；合同预算金额为 30 万元以下的采购统称小额采购（采购方式包括但不限于简易采购），集团各部室按照相应规定执行，各所属单位参照执行或另行制定实施细则。

（五）业务模式、行业地位及持续经营能力分析

温州公用是温州市政府授权经营国有资产的企业法人，行使国有资产出资者职能，享有相应的资产收益、重大决策和授权范围内人事任免的权利，负责国有资产的保值增值，并承担有限责任。负责以温州市区为主、跨县（市）的供水、供气、供热、垃圾处置、水利水电综合开发、污水收集与处理等公用事业项目的投资、融资、建设和营运。目前，温州公用的主营业务收入主要包括供水（原水、自来水、排水）、供电（水力发电）、供气（管道、天然气）、配套安装四大板块。温州公用在温州市水务行

业中居于主导地位，在温州市燃气事业发展中起着主导作用。

温州公用肩负公用事业基础设施的投资融资和建设营运任务，兼具民生事业和政府国资的双重背景，地位突出，其经营的水务、燃气行业处于行业专营地位，市场相对稳定，持续盈利能力较强，经营的资产均具有长期稳定的投资收益。随着温州市经济的不断发展、人民生活水平的不断提高，温州市公用事业改造工作的不断推进，温州公用的业务量和效益将同步增加，具备持续经营的能力。

（六）主营业务、主要产品或服务的基本情况，主营业务收入的主要构成及特征

根据温州公用 2023 年、2024 年和 2025 年审计报告以及 2026 年一季度财务报表，温州公用主营业务收入明细如下:

温州公用最近三年及一期主营业务收入及构成

收入（万元）	2026 年 1-3 月	2025 年	2024 年	2023 年
供水(原水、自来水、排水)	69,486.77	359,409.36	354,885.28	283,152.27
供电（水力发电）	1,682.55	18,763.31	21,168.44	14,196.38
供气（管道、天然气）	50,757.64	170,947.33	146,126.87	142,734.33
配套安装及其他	15,773.11	67,109.36	83,761.24	97,854.85

（七）近三年及一期的财务数据及主要财务指标分析

温州公用最近 3 个会计年度及一期主要财务指标

单位：万元

科目	2026 年 1-3 月	2025 年	2024 年	2023 年
总资产	5,390,083.73	5,363,472.79	5,422,217.13	4,756,549.33
总负债	4,145,294.89	4,106,569.94	4,037,258.06	3,460,946.62
资产负债率	76.91	76.57	74.46	72.76
营业收入	137,700.07	625,651.87	612,123.09	545,347.42
净利润	-12,229.50	-44,649.57	-54,771.10	-63,660.28
息税折旧摊销前利润（EBITDA）	43,968.79	169,538.72	168,659.69	142,559.42
经营活动产生的现金流量净额	18,200.65	173,411.50	127,262.61	137,482.41

温州公用经营情况良好，财务指标稳健。2023-2025 年末及 2026 年 3 月末，公司总资产规模分别为 475.65 亿元、542.22 亿元、536.35 亿元及 539.01 亿元，增长率分别为 13.99%、-1.08%及 0.50%，总资产规模在报告期内累计增长 13.32%。2023-2025

年末及 2026 年 3 月末，公司总负债规模分别为 346.09 亿元、403.73 亿元、410.66 亿元及 414.53 亿元，负债率分别为 72.76%、74.46%、76.57%及 76.91%。

2023 年温州公用营业收入 54.53 亿元; 2024 年公司营业收入 61.21 亿元，较 2023 年增加 6.68 亿元，涨幅约为 12.24%; 2025 年公司营业收入 62.57 亿元，较 2024 年增加 1.35 亿元，涨幅约为 2.21%; 2026 年 1-3 月公司营业收入 13.77 亿元。

2023 年温州公用净利润-6.37 亿元，2024 年公司净利润-5.48 亿元，2025 年公司净利润-4.46 亿元，2026 年 1-3 月公司净利润-1.22 亿元。公司净利润为负，主要系根据温州市政府安排，温州市下属各区县水务燃气资产于 2023 年、2024 年整合至温州公用，温州公用营收规模大幅增加的同时，相关期间费用亦随之大幅增加，利润亏损额进一步扩大。此外，完成温州市公用事业一体化整合后，温州公用 2023 年-2025 年合并口径的折旧与摊销费用分别为 16.72 亿元和 17.86 亿元和 17.04 亿元，是导致温州公用报告期内亏损较大的主要原因。

温州公用近三年及一期经营活动产生的现金流量净额分别为 13.75 亿元、12.73 亿元、17.34 亿元及 1.82 亿元。

（八）资信水平、商业信用、主体评级情况

截至 2026 年 3 月 31 日，温州公用不存在重大违法违规记录，未发生过重大安全生产事故。温州公用已出具《承诺函》，承诺“温州公用最近三年不存在重大违法违规记录，不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或其他失信单位并被暂停或者限制融资的情形。在安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用领域不存在失信记录。”

经通过中国证监会网站、应急管理部网站、生态环境部网站、国家金融监督管理总局网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局浙江省税务局网站、国家企业信用信息公示系统、“信用中国”平台、证券期货市场失信记录查询平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统及中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的公开信息渠道检索，截至 2026 年 7 月 30 日，温州公用未被列入前述网站列明的失信被执行人名单，不存在前述网站所涉领域的失信记录。

截至 2026 年 3 月 31 日，温州公用主体信用评级为 AAA，最近 2 年内发行的各

类债券融资不存在违约或延期支付本息的事实。

三、对运营管理机构的尽职调查

（一）运营管理机构基本情况

1、运营管理机构基本情况

不动产项目的运营管理机构为浙江珊溪水利水电运营有限责任公司（简称“珊溪运营公司”）。2026 年 6 月 5 日，不动产项目公司珊溪公司召开股东会，决议同意分立新设公司珊溪运营公司作为运营管理机构，运营管理机构已就为不动产项目提供运营管理服务并签署与之相关的必要文件等事宜获得了合法、有效的内部授权。珊溪运营公司基本情况如下：

运营管理机构基本情况

名称：	浙江珊溪水利水电运营有限责任公司
类型：	其他有限责任公司
法定代表人：	滕玉楠
住所：	浙江省温州市鹿城区滨江街道黎明西路 1 号七层
实收资本：	3.2 亿元人民币
成立日期：	2026 年 7 月 30 日
经营期限：	长期有效
经营范围：	一般项目：水资源管理；酒店管理；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；水利相关咨询服务；物业管理(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)。

1、设立、存续和历史沿革情况

珊溪运营公司由项目公司分立新设，设立、存续和历史沿革情况可参照“第三章对项目公司的尽职调查”之 “三、项目公司历史沿革”。

2、股权结构、控股股东和实际控制人情况

截至 2026 年 7 月 31 日，珊溪运营公司由温州水务、浙财资本、浙江新能、钱江水利分别持有 56.08%、19.28%、15.36%、9.28%的股权。珊溪运营公司的控股股东为温州水务，穿透后的实际控制人为温州市人民政府国有资产监督管理委员会。

3、治理结构

珊溪运营公司治理结构延续项目公司治理结构，详见“第三章 对项目公司的尽职调查”之“三、项目公司历史沿革”。

4、业务模式

珊溪运营公司业务模式为通过向项目公司提供运营管理服务获取运营管理费用，该类运营管理服务的核心为依托运营管理团队成熟的运营管理经验，确保项目公司平稳运营，其提供运营管理服务的对象项目公司的业务模式详见“第五章 对不动产项目的尽职调查”之“一、不动产项目概况”之“（七）不动产项目经营模式”。

5、财务状况

珊溪运营公司为分立新设公司，暂无财务数据。

6、资信情况

珊溪运营公司为分立新设公司，暂无资信数据。

（二）运营管理机构与不动产项目相关的业务情况

1、经中国证监会备案情况

本基金拟聘任的运营管理机构珊溪运营公司符合《基金指引》规定的相关条件，依法设立且合法存续，具备丰富的不动产项目运营管理经验，公司治理与财务状况良好。运营管理机构已配备了充足的具有不动产项目运营经验的专业人员，其中具有5年以上不动产项目运营经验的专业人员不少于2名。待按照《基金法》于中国证监会备案后，珊溪运营公司即可担任本基金的运营管理机构。

2、运营管理资质、同行业不动产项目运营管理经验，以及管理的同类资产历史运营表现

运营管理机构可以在经营范围内为不动产项目提供运营管理服务，符合《基金指引》第40条第1款第（1）项的规定。

浙江珊溪水利水电运营有限责任公司为分立新设公司，全面承接了不动产项目公司运营管理团队人员。该团队具有二十多年的综合水利设施水电生产、投资、建设、运营和管理经验，建立了标准化管理工具和现代化信息管理平台，有能力持续承担温州市珊溪水利枢纽工程的运营管理服务工作。以下为运营管理团队历年来获得的国家级及省部级部分荣誉:

- 2001 年，浙江省重点建设先进集体
- 2002 年，国家水利系统文明建设工地
- 2003 年，温州市抗旱救灾先进集体
- 2006 年，中华人民共和国国家质量奖优质银奖
- 2006 年，中国电力优质工程奖
- 2006 年，浙江省开发建设项目水土保持示范工程
- 2007 年，温州市抗台救灾先进集体
- 2010 年，温州市“四好”领导班子达标单位
- 2010 年，浙江省重点建设项目档案管理示范项目
- 2011 年，温州市大型水库规范化管理创建单位
- 2012 年，温州市大型水库规范化管理优秀单位
- 2012 年，浙江省水利工程管理单位
- 2013 年，珊溪电厂荣获电力安全生产标准化二级企业
- 2014 年，赵山渡电厂荣获安全生产标准化三级企业
- 2014 年，水利部水利工程管理单位
- 2016 年，温州市文明单位
- 2016 年，温州市百佳诚信企业
- 2016 年，浙江省 G20 杭州峰会安保治安保卫重点单位先进集体
- 2016 年，赵山渡电厂荣获农村水电站安全生产标准化一级单位
- 2017 年，温州市直单位第一批“规范化档案室”
- 2017 年，温州市建设工程“瓯江杯”奖（优质工程）
- 2017 年，浙江省建设工程“钱江杯”奖（优质工程）
- 2018 年，人力资源部荣获省级巾帼文明岗
- 2018 年，温州市首批数字档案室

- 2011-2019，共获得省级青年文明号 1 家，市级青年文明号 4 家，青年安全生产示范岗 7 家，优秀青年突击队 5 家
- 2020 年，省级统调电厂运行考核优秀单位
- 2020 年，浙江省电力行业 2019 年度统计工作先进集体和先进工作者
- 2020 年，国网浙江省电力有限公司电力科学研究院 2019 年度金属技术监督表扬单位
- 2021 年，2020 年度绿色小水电示范电站
- 2021 年，农村水电站安全生产标准化一级单位
- 2021 年，浙江省文明单位
- 2021 年，2020 年浙江省安全文化建设示范企业复审通过
- 2021 年，2020 年度发电厂技术监督劳动竞赛先进集体
- 2021 年，第四届浙江省青工创新创效大赛（青工创新创效项目竞赛）铜奖
- 2021 年，浙江省十大“最美水利工程”
- 2021 年，安全隐患即时抓拍(随手拍)合理化建议活动　100 个“金点子”
- 2023 年，2022 年度“清廉国企”示范点
- 2023 年，2022 年度温州市青年文明号
- 2023 年，“我在窗口写青春”青年携手亚运志愿服务十大优秀项目比选获银奖
- 2024 年，浙江省首届“水情科普达人”大赛三等奖;
- 2024 年，2023 年温州市志愿服务项目大赛铜奖
- 2024 年，2023 年文成县市级优秀“平安单位”
- 2024 年，温州市青年文明号
- 2024 年，（2023 年度公司党委）市国资系统先进基层党组织
- 2024 年，2024 年温州市志愿服务项目大赛铜奖

➢ 2025 年 12 月，珊溪水库入选全国第四批美丽河湖优秀案例，成为全国饮用水源地保护标杆

3、组织架构情况

珊溪运营公司设置综合办公室、纪检室、人力资源部、党群工作部、财务产权部、发展规划部、生产技术部、安全管理部、综合保障部和工程管理中心等内设（管理）机构，以及珊溪水力集控中心、珊溪水力发电厂、赵山渡水力发电厂、引供水管理中心、市场拓展中心等生产运营机构。各部门职责如下:

（1）综合办公室

三会运作统筹、董监高事务服务、股东关系维护、公文流转管控、机要保密管理、会议与督办管理、公务与接待管理、信息宣传、文秘等。

（2）纪检室

日常纪律管控、违纪问题查处、作风纪律整治、廉政体系搭建、风险排查管控、制度监督执行、常态化廉政教育、廉政文化建设、治理合规管控、法务、信访举报受理等。

（3）人力资源部

人力资源规划与制度建设、人才招聘与配置管理、薪酬福利与社保管理、考核体系搭建、考核组织实施、结果应用与督办、培训发展与人才梯队建设、劳资关系维护等。

（4）党群工作部

党建体系建设、党内组织生活、党员教育管理、党建品牌创建、意识形态管控、党员理论学习组织、统战工作、企业文化、文明创建等。

（5）财务产权部

账务核算管控、财务报表编制、资金统筹管控、日常收付办理、银企对账管理、产权管理与资产管控、预算管理与成本管控、财税管理与合规风控、固定资产管理等。

（6）发展规划部

发展战略制定、规划体系搭建、项目谋划储备、项目前期审批、项目实施管控（限

额以上设计变更）、科创体系建设、技术攻关应用、生产技术管理、水工技术管理、知识产权管理、行业研究与政策对接、内控评价与提质增效、合同管理等。

（7）安全管理部

安全体系建设与制度管控、安全生产监督与隐患排查、安全培训教育与宣传引导、应急管理与事故处置、环保与职业健康管理等。

（8）综合保障部

限额下物资采购与仓储管理、办公与后勤保障服务、物业设施运维、生产现场与应急保障、安保等。

（9）工程管理中心

落实招投标法规制度、搭建合规招标流程、牵头工程、物资、服务等项目全流程招标、物资采购、政策处理、项目的全周期建设管理工作、施工管控、竣工验收、移交现场管理、代建项目等。

（10）珊溪水力集控中心

统筹防汛防台抗旱、电力市场营销，原水调度、设备运维、发电供水、信息化建设等。

（11）珊溪水力发电厂

珊溪电厂厂区、坝区及库区现场管理，执行调度指令、开展发电生产与设备维保，落实安全防汛职责等。

（12）赵山渡水力发电厂

赵山渡电厂厂区、坝区及库区现场管理，执行调度指令、开展发电生产与设备维保，落实安全防汛职责等。

（13）引供水管理中心

引水渠系常态化巡检排查、隐患处置与运维养护输水调度配合、应急预案执行、防汛抗旱值守、跨部门协同联动、政策处理、现场后勤保障；渠系设施维修、机电设备运维、技改升级与项目实施、工况数据汇总、应急抢修与防汛保障等。

（14）市场拓展中心

瓶装水、渔业等市场调研、业务拓展、项目运营、客户维护、营收管控全流程工作、供水营销等等。

上述机构设置未来可能根据内部管理需求实际微调。

4、为管理不动产项目配备的主要负责人员情况

珊溪运营公司运营管理团队主要管理人员保持稳定且具有丰富的实际操作经验，已配备了充足的具有不动产项目运营经验的专业人员，其中具有 5 年以上不动产项目运营经验的专业人员不少于 2 名。多数管理人员及员工均具备五年以上综合水利设施运营管理经验，覆盖综合水利设施的运营、财务及工程等多个领域，共有高级职称 41 人、中级职称 78 人，主要运营管理人员的情况如下：

（1）领导班子履历

①滕玉楠，1972 年 8 月出生，大学学历，工程硕士学位，教授级高级工程师。1998 年 8 月参加工作，历任温州珊溪水利枢纽工程建设总指挥部设备处副处长、温州市珊溪水利枢纽管理局水资源与工程技术处副处长、珊溪公司技术工程部副主任，珊溪公司副总经理、总工程师、总经理、党委副书记，温州市瓯江引水发展有限公司党支部书记、总经理等职务。2026 年 4 月任珊溪公司党委书记、董事长。先后获得“第三批全省国有企业“五个一”人才工程人才之杰出创新创业人才”、温州市“最美温州人 最美国企人”等荣誉。

②鄢仁成，男，1976 年 9 月出生，大学学历，工程硕士学位，高级工程师。1999 年 7 月参加工作，同年进入珊溪公司，历任珊溪水力发电厂党支部书记、副厂长、珊溪公司党委委员、副总经理、总工程师。2022 年 6 月任珊溪公司党委副书记、总经理。专注于水利水电工程领域，先后获得温州公用集团先进党务工作者、先进党员、温州市“创建国家环保模范城市工作先进个人”等荣誉。

③李祥普，男，1976 年 10 月出生，大学学历，工学学士，高级工程师。1998 年 8 月参加工作，同年进入珊溪公司，历任生产调度中心主任兼机关党支部书记、珊溪公司党委委员、副总经理。2024 年 9 月任珊溪公司党委副书记、副总经理、总工程师。深耕水文与水资源相关专业领域，先后获得温州公用集团先进个人、优秀共产党员等荣誉，牵头项目获 2021 年第四届浙江省青工创新创效大赛铜奖。

④张萍萍，女，1979 年 4 月出生，大学学历，管理学学士，高级会计师。2002 年

6 月参加工作，2022 年 5 月进入珊溪公司，历任温州市排水公司财务管理处处长、温州公用集团财务部副经理、规划发展部副经理。2022 年 5 月任珊溪公司党委委员、副总经理兼任工会主席。先后获得温州市龙湾区建设局系统先进工作者、温州水务集团先进个人、温州公用集团先进个人、优秀共产党员等荣誉。

⑤陈建宇，男，1977 年 6 月出生，大学学历，高级工程师。1999 年 7 月参加工作，同年进入珊溪公司，历任珊溪公司珊溪电厂厂长、党支部书记、温州公用集团企管安全部副经理。2022 年 6 月任珊溪公司党委委员、副总经理。在水利水电运营管理领域经验丰富，先后获得温州市国资系统优秀党务工作者、温州公用集团先进个人、优秀共产党员、优秀党务工作者等荣誉。

（2）部门负责人履历

⑥谢珏，男，1981 年 3 月出生，大学学历，工程硕士学位，高级工程师。2003 年 7 月参加工作，同年进入珊溪公司，历任珊溪公司安全管理部副经理、考绩办副主任、董事会秘书办公室主任。2025 年 6 月任综合办公室主任。在多个岗位积累了丰富工作经验，先后获得温州公用集团优秀员工、安全先进个人、珊溪公司先进个人等荣誉。

⑦周珏，男，1973 年 10 月出生，大学学历，经济师。1990 年 12 月参加工作，1996 年 8 月进入珊溪公司，2023 年 12 月任珊溪公司监察审计室主任，2024 年 7 月兼任珊溪公司行政第一党支部书记。具有丰富的监察审计工作经验，先后获得温州公用集团优秀员工、党风廉政工作先进个人、克难攻坚先进个人等荣誉。

⑧刘保红，女，1975 年 7 月出生，大学学历，工学学士，高级经济师。1999 年 7 月参加工作，同年进入珊溪公司，2011 年 9 月任珊溪公司人力资源处副处长、2017 年 10 月任珊溪公司人力资源部经理。长期从事人力资源管理相关工作，经验丰富，先后获得温州公用集团人力资源管理先进个人、珊溪公司先进个人、优秀党员等荣誉。

⑨郑龙泽，男，1977 年 4 月出生，大学学历，助理会计师。1996 年 7 月参加工作，同年进入珊溪公司，历任珊溪公司综合保障中心副经理、人力资源部(党群工作部)副经理。2024 年 7 月任党群工作部经理。熟悉财务管理及企业党建管理工作，先后获得公司先进个人、温州公用集团“最美公用人”等荣誉。

⑩陈梅，女，1974 年 10 月出生，大学学历，会计师。1997 年 8 月参加工作，2016 年 11 月进入珊溪公司，曾任温州市自来水营业分公司综合办公室主任。2016 年

11 月任珊溪公司财务部经理。精通会计专业领域，具有丰富的财务管理经验，先后获得温州公用集团财务管理工作先进个人、温州公用集团工会积极分子等荣誉。

⑪方广文，男，1977 年 1 月出生，大学学历，高级工程师。2001 年 10 月参加工作，同年进入珊溪公司，历任珊溪公司赵山渡引水管理处水工科科长，珊溪公司引水管理处副主任、发展规划部副经理。2022 年 1 月任发展规划部经理。长期投身水利水电相关规划与管理工作，先后获得温州公用集团优秀共产党员、珊溪公司优秀共产党员等荣誉。

⑫吴军，男，1976 年 7 月出生，大学学历，高级工程师。1995 年 8 月参加工作，2002 年 6 月进入珊溪公司，历任珊溪公司珊溪水力发电厂运行科科长、副厂长。2024 年 7 月任安全管理中心经理。熟悉发电运行、技术及安全管理工作，先后获得温州市电力行业“双十佳安全操作能手”、公司先进个人、温州公用集团优秀共产党员等荣誉。

⑬郑福全，男，1972 年 6 月出生，大学学历，高级经济师。1992 年 11 月参加工作，1996 年 10 月进入珊溪公司，历任珊溪公司赵山渡电厂综合科科长、综合保障中心副经理兼任飞云公司经理。2025 年 6 月任综合保障中心经理。熟悉综合管理相关工作，先后获得温州公用集团优秀党务工作者、珊溪公司优秀共产党员等荣誉。

⑭金鹏程，男，1977 年 7 月出生，大学学历，工程硕士学位，高级工程师。2000 年 11 月参加工作，同年进入珊溪公司，历任珊溪公司赵山渡水力发电厂运行科副科长、设备科科长、珊溪公司工程管理中心副经理。2024 年 7 月任工程管理中心经理。专注于电厂运维及工程管理工作，获得温州公用集团工程管理工作先进个人、优秀共产党员等荣誉。

⑮周白逋，男，1974 年 10 月出生，大学学历，工学学士，高级工程师。1998 年 7 月参加工作，同年进入珊溪公司，历任珊溪公司珊溪水力发电厂水工科副科长、副厂长、珊溪公司安全管理部经理兼机关党支部书记。2023 年 2 月任珊溪水力集控中心经理、党支部书记。在水工安全管理及水力集控领域经验丰富，获得珊溪公司先进个人等荣誉。

⑯毛小平，男，1970 年 10 月出生，大学学历，高级工程师。1992 年 12 月参加工作，2001 年 9 月进入珊溪公司，历任珊溪公司珊溪水力发电厂水工科科长、珊溪

水力发电厂副厂长。2021 年 5 月任珊溪水力发电厂厂长、党支部书记。熟悉水工建筑物安全监测维护以及水电厂管理工作，先后获得温州公用集团优秀共产党员、优秀员工等荣誉。

⑰富旭平，男，1971 年 10 月出生，大学学历，高级工程师。1995 年 10 月参加工作，2001 年 6 月进入珊溪公司，历任赵山渡水力发电厂运行科科长、赵山渡水力发电厂副厂长。2024 年 7 月任赵山渡水力发电厂厂长、党支部书记，在水力发电运行与管理领域工作多年，获得公司先进个人等荣誉。

⑱徐海峰，男，1971 年 12 月出生，大学学历，助理工程师。1988 年 7 月参加工作，2002 年 6 月进入珊溪公司，历任珊溪公司赵山渡引水管理处资源科科长、引水管理处副处长、桐浦基建办主任、安全生产处处长。2017 年 8 月任引水管理处主任、党支部书记。长期从事引水管理相关工作，经验丰富，先后获得温州公用集团优秀党员、先进个人等荣誉。

⑲陈元国，男，1977 年 2 月出生，大学学历，工学学士，高级工程师。1999 年 7 月参加工作，同年进入珊溪公司，历任珊溪水力发电厂运行科副科长、总工程师、珊溪水力发电厂副厂长、珊溪水力集控中心副经理。在水利水电运行管理领域深耕多年，先后获得浙江省电力系统优秀值长、温州市电力行业双十佳安全操作能手等荣誉。

⑳林莉，女，1985 年 11 月出生，大学学历，馆员。2008 年 12 月参加工作，2012 年 12 月进入珊溪公司，历任珊溪公司机关部室副主管、主管、董事会秘书办公室（考绩办）副主任。2025 年 10 月任董事会秘书办公室（考绩办）副主任（主持工作）。工作经验丰富，先后获得温州公用集团优秀员工、珊溪公司先进个人等荣誉。

上述人员设置未来可能根据内部管理需求实际微调。

5、不动产项目运营管理业务制度和流程、运营管理安排

（1）运营管理相关制度及流程

珊溪运营公司运营管理团队通过多年的珊溪水利枢纽工程项目项目运营管理业务实践，已建立了完善的内部分工与内控制度，集中优势资源禀赋，赋能项目运营管理，为不动产项目的稳定运营提供了体系保障。

珊溪运营公司在业务管理、财务管理、档案管理、招标采购、合同管理、印章证

照管理、信息管理、关联交易等方面制定了权责分明和监督有效的内部管理制度体系。

（2）运营管理安排

基金管理人、运营管理机构与项目公司已就本基金签订了《运营管理服务协议》，并在协议中明确约定基金管理人委托运营管理机构为不动产项目提供运营管理服务的具体安排。

6、项目资金收支和风险管控安排

运营管理机构作为独立核算的法人主体，已建立完善的资金管理体系，确保资金独立运作，不与项目公司账务混同。在资金收支方面，严格执行珊溪运营公司各项资金管理制度，所有收支均纳入独立账套核算，符合企业会计准则要求。支出审批遵循内部控制流程，确保资金使用规范、透明、可控。整体资金管理兼顾独立性、合规性与效率，确保与项目公司自有资金独立。

四、对基金托管人及资产支持证券托管人的尽职调查

（一）托管人基本情况

名称：中国农业银行股份有限公司

住所：北京市东城区建国门内大街 69 号

法定代表人：谷澍

成立时间：1986 年 12 月 18 日

组织形式：股份有限公司（上市、国有控股）

注册资本：34,998,303.4 万元人民币

存续期间：持续经营

批准设立文号：中国银监会银监复[2009]13 号

基金托管业务批准文号：中国证监会证监基字[1998]23 号

经营范围：吸收公众存款；发放短期、中期、长期贷款；办理国内外结算；办理票据承兑与贴现；发行金融债券；代理发行、代理兑付、承销政府债券；买卖政府债券、金融债券；从事同业拆借；买卖、代理买卖外汇；结汇、售汇；从事银行卡业务；提供信用证服务及担保；代理收付款项；提供保管箱服务；代理资金清算；各类汇兑业务；代理政策性银行、外国政府和国际金融机构贷款业务；贷款承诺；组织或参加银团贷款；外汇存款；外汇贷款；外汇汇款；外汇借款；发行、代理发行、买卖或代理买卖股票以外的外币有价证券；外汇票据承兑和贴现；自营、代客外汇买卖；外币兑换；外汇担保；资信调查、咨询、见证业务；企业、个人财务顾问服务；证券公司客户交易结算资金存管业务；证券投资基金托管业务；企业年金托管业务；产业投资基金托管业务；合格境外机构投资者境内证券投资托管业务；代理开放式基金业务；电话银行、手机银行、网上银行业务；金融衍生产品交易业务；经国务院银行业监督管理机构等监管部门批准的其他业务；保险兼业代理业务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

（二）托管人经营情况

中国农业银行最初成立于 1951 年，1979 年 2 月再次恢复成立后，成为在农村经济领域占主导地位的国有专业银行，是新中国设立的第一家国有商业银行。1994 年中国农业发展银行从中国农业银行分设，1996 年农村信用社与农行脱离行政隶属关系，中国农业银行开始向国有独资商业银行转变。经国务院批准，中国农业银行整体改制为中国农业银行股份有限公司并于 2009 年 1 月 15 日依法成立，中国农业银行股份有限公司承继原中国农业银行全部资产、负债、业务、机构网点和员工。目前，中国农业银行网点遍布中国城乡，成为国内网点最多、业务辐射范围最广，服务领域最广，服务对象最多，业务功能齐全的大型国有商业银行之一。

2010 年，中国农业银行以全球最大 IPO 资金募集规模，顺利实现 A+H 股公开上市，是一家联通城乡、覆盖全国、辐射全球的大型公众持股银行。中国农业银行是中国主要的综合性金融服务提供商之一，向广大客户提供各种公司银行和零售银行产品和服务，同时开展金融市场业务及资产管理业务，业务范围还涵盖投资银行、基金管理、金融租赁、人寿保险等领域。其主要股东有中央汇金投资有限责任公司，持股 40.14%；中华人民共和国财政部，持股 35.29%；香港中央结算（代理人）有限公司，持股 8.73%；全国社会保障基金理事会，持股 6.72%。

中国农业银行是国内首批开展托管业务的商业银行。1998 年 6 月，经中国证券监督管理委员会和中国人民银行批准，中国农业银行获得证券投资基金托管业务资格。经过二十余年的发展，中国农业银行已经成为国内托管业务品种体系最为完善的商业银行之一，托管规模与服务能力在国内托管行中均名列前茅，在业内树立起一定的产品设计和业务开发知名度。中国农业银行提供的托管服务内容主要包括账户开立、资产保管、资金清算、会计核算、资产估值、投资监督、绩效评估、信息披露等内容，中国农业银行还可以根据客户需求提供个性化托管服务，包括：报告报表定制、多层级核算架构、多维度套账设置、头寸预测、现金管理、咨询报告、新业务联合研发、新产品联合测试、定期述职、上门培训等。中国农业银行托管业务品种齐全，服务范围涵盖了证券投资基金、基金管理公司特定客户资产管理计划、保险资产、企业年金、职业年金、养老保障管理产品、合格境外机构投资者（QFII）、合格境内机构投资者（QDII）、券商资产管理产品、信托计划、银行理财产品、股权投资基金、产业基金、私募基金、慈善基金、交易及专项资金等各类托管业务。中国农业银行托管业务的营运主要采取“总行集中营运”模式。为有效推动托管营运集约化、规模化，提升托管服

务的专业化和创新性，中国农业银行于 2017 年启动营运集中化改革，在总行托管业务部设立营运一部及营运二部，编制共 325 人，对全行的托管业务实行集中营运管理，提升营运效率，降低营运风险。

中国农业银行作为本基金的托管人，系合法设立且有效存续的股份有限公司，不存在《公司法》等相关法律、法规、规范性文件及其公司章程规定的应当终止的情形。中国农业银行符合《证券投资基金法》《公开募集证券投资基金运作管理办法》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》规定的担任基金托管人的相关条件和要求。

1. 财务业绩

截至 2026 年 3 月 31 日，中国农业银行实现营业收入 2,062.55 亿元，同比增长 10.49%；实现净利润 755.80 亿元，同比增长 4.8%。其中：实现利息净收入 1,511.96 亿元，同比增加 106.19 亿元；实现手续费及佣金净收入 302.08 亿元，同比增加 21.99 亿元。

2. 资产负债

截至 2026 年 3 月 31 日，总资产 510,293.31 亿元，比上年末增加 22,446.57 亿元，增长 4.60%。发放贷款和垫款总额 284,826.04 亿元，比上年末增加 13,477.70 亿元，增长 4.97%。发放贷款和垫款总额（不含应计利息）按业务类型划分，公司类贷款 167,252.00 亿元，个人贷款 96,717.01 亿元，票据贴现 16,312.84 亿元，境外及其他贷款 3,959.33 亿元。金融投资 171,450.17 亿元，比上年末增加 8,237.02 亿元，增长 5.05%。

总负债 477,261.28 亿元，比上年末增加 21,848.25 亿元，增长 4.80%。吸收存款 345,174.55 亿元，比上年末增加 18,675.08 亿元，增长 5.72%。吸收存款（不含应计利息）按期限结构划分，定期存款 198,420.12 亿元，活期存款 133,446.00 亿元，其他存款 8,894.26 亿元；按业务类型划分，公司存款 112,091.51 亿元，个人存款 219,774.61 亿元，其他存款 8,894.26 亿元.

股东权益 33,032.03 亿元，比上年末增加 598.32 亿元，增长 1.84%。其中普通股股本 3,499.83 亿元，其他权益工具 4,700.00 亿元，资本公积 1,734.26 亿元，盈余公积 3,309.43 亿元，一般风险准备 5,703.41 亿元，其他综合收益 585.45 亿元，未分配利润 13,433.51 亿元。

3. 资产质量

截至 2026 年 3 月 31 日，不良贷款余额 3,553.86 亿元，比上年末增加 119.30 亿元；不良贷款率 1.25%，比上年末下降 0.02 个百分点。拨备覆盖率 292.55%，与上年末持平。

近年来，中国农业银行坚持稳中求进工作总基调，业务经营持续向好，在服务“三农”和实体经济中发挥国家队、主力军作用。自 2014 年起，金融稳定理事会连续十二年将中国农业银行纳入全球系统重要性银行名单。以一级资本计，中国农业银行位列全球银行第 3 位。截至本年度报告发布之日，中国农业银行标准普尔长/短期发行人信用评级为 A/A-1，穆迪长/短期银行存款评级为 A1/P-1，惠誉长/短期发行人违约评级为 A/F1+。

（三）托管人资信水平

根据中诚信国际信用评级有限责任公司于 2025 年 6 月 24 日出具的跟踪评级报告（编号：信评委函字[2025]跟踪 1024 号），中国农业银行主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

截至本报告出具日，中国农业银行最近一年不存在因重大违法违规行为、重大失信行为受到行政处罚或者刑事处罚的情形，不存在在金融监管、工商、税务等方面影响其开展托管业务的重大行政处罚或违法情形的记录，不存在因违法违规行为、失信行为而被列入失信被执行人名单的情形。

（四）托管人业务资质

中国农业银行是国内首批开展托管业务的商业银行。1998 年 6 月，经中国证券监督管理委员会和中国人民银行批准，中国农业银行获得证券投资基金托管业务资格。经过二十余年的发展，中国农业银行已经成为国内托管业务品种体系最为完善的商业银行之一，托管规模与服务能力在国内托管行中均名列前茅，在业内树立起一定的产品设计和业务开发知名度。中国农业银行提供的托管服务内容主要包括账户开立、资产保管、资金清算、会计核算、资产估值、投资监督、绩效评估、信息披露等内容，中国农业银行还可以根据客户需求提供个性化托管服务，包括：报告报表定制、多层级核算架构、多维度套账设置、头寸预测、现金管理、咨询报告、新业务联合研发、新产品联合测试、定期述职、上门培训等。中国农业银行托管业务品种齐全，服务范围涵盖了证券投资基金、基金管理公司特定客户资产管理计划、保险资产、企业年金、

职业年金、养老保障管理产品、合格境外机构投资者（QFII）、合格境内机构投资者（QDII）、券商资产管理产品、信托计划、银行理财产品、股权投资基金、产业基金、私募基金、慈善基金、交易及专项资金等各类托管业务。

（五）管理制度、托管经验

1、托管业务管理制度介绍

中国农业银行托管业务部制定了《交易与专项资金托管业务管理办法》、《证券公司资产管理计划托管业务管理办法》、《托管业务清算管理系统操作规程》等一系列规章制度，从资产托管业务操作流程、会计核算、岗位管理、档案管理、保密管理和信息管理等方面，保证资产托管业务科学化、制度化、规范化运作。主要业务管理办法清单如下:

中国农业银行托管业务制度表

管理办法与规定		
1	交易与专项资金托管业务操作规程	农银规章〔2014〕23 号
2	跨境资产托管业务管理办法	农银规章〔2018〕202 号
3	资产管理机构服务业务操作规程	农银规章〔2021〕140 号
4	保险资产托管业务管理办法	农银规章〔2021〕69 号
5	交易与专项资金托管业务管理办法	农银规章〔2021〕79 号
6	职业年金基金托管业务管理办法	农银规章〔2022〕126 号
7	企业年金基金托管业务管理办法	农银规章〔2022〕127 号
8	资产管理机构服务业务管理办法	农银规章〔2022〕129 号
9	私募证券投资基金托管业务管理办法	农银规章〔2022〕171 号
10	跨境资产托管服务操作规程	农银规章〔2022〕19 号
11	托管业务部门尽职监督工作实施细则	农银规章〔2022〕236 号
12	理财产品托管业务管理办法	农银规章〔2022〕76 号
13	证券期货经营机构资产管理计划托管业务管理办法	农银规章〔2023〕139 号
14	信托计划保管业务管理办法	农银规章〔2023〕212 号
15	公开募集证券投资基金托管业务管理办法	农银规章〔2024〕148 号
16	托管业务尽职调查操作规程	农银规章〔2024〕28 号
17	私募股权基金托管业务管理办法	农银规章〔2024〕38 号
18	托管业务投资监督操作规程	农银规章〔2024〕42 号
19	托管营运操作规程	农银规章〔2024〕43 号

管理办法与规定		
20	托管业务风险管理办法	农银规章〔2024〕77 号

2、托管业务内部控制体系介绍

（1）内部控制目标

严格遵守国家有关托管业务的法律法规、行业监管规章和行内有关管理规定，守法经营、规范运作、严格监察，确保业务的稳健运行，保证基金财产的安全完整，确保有关信息的真实、准确、完整、及时，保护基金份额持有人的合法权益。

（2）内部控制组织结构

风险管理委员会总体负责中国农业银行的风险管理与内部控制工作，对托管业务风险管理和内部控制工作进行监督和评价。托管业务部专门设置了风险管理处，配备了专职内控监督人员负责托管业务的内控监督工作，独立行使监督稽核职权。

（3）内部控制制度及措施

中国农业银行托管业务部具备系统、完善的制度控制体系，建立了管理制度、控制制度、岗位职责、业务操作流程，可以保证托管业务的规范操作和顺利进行；业务人员具备从业资格；业务管理实行严格的复核、审核、检查制度，授权工作实行集中控制，业务印章按规程保管、存放、使用，账户资料严格保管，制约机制严格有效；业务操作区专门设置，封闭管理，实施音像监控；业务信息由专职信息披露人负责，防止泄密；业务实现自动化操作，防止人为事故的发生，技术系统完整、独立。

3、托管经验

在托管业务层面，中国农业银行是首家沪港通基金托管行，首家获得新三板结算资格的托管行，首家实现“QDII 和沪港通”双通道投资港股，首批 FOF 养老目标基金、科创板战略配售基金、科创板 ETF 基金的托管行，是市场最大规模产业基金的托管行和国际货币基金组织在中国的唯一托管行。此外，中国农业银行积极响应监管要求，深度参与央行、交易及登记机构主导的银行间债券市场多级托管结算模式、创业板注册制改革、DVP 制度改革、信用保护合约等多项创新业务，成为服务资本市场发展的行业标杆。中国农业银行是业内首批支持沪港通、新三板、CDR、科创板等创新业务的托管行。同时也是国内第一家推出客户端+ERP 直连系统的托管银行，实现指令全流程线上管理，首次将托管服务延伸至投资管理人。中国农业银行也是首批实现与中央结算公司、中国结算公司、上清所及外汇交易中心等机构直连的托管银行。中国农

业银行凭借优质的托管服务先后荣获美国《环球金融》“中国地区最佳托管银行奖”、《证券时报》“资产托管银行天玑奖”、“养老金融服务银行天玑奖”，香港《财资》“最佳公募基金托管行”、“最佳 QDII 托管行”、中债登“优秀托管机构奖”等多项殊荣。同时，近年来中国农业银行不断完善智能托管平台，推进风险预警、绩效评估、智能报表、数据中台等智能托管的功能建设；成功托管公募基金行业首批科创板基金、首批创业板定期开放基金；在委托人组织的各类托管行服务质量评选中表现优异，连续多年被中国人寿、新华保险等机构评为托管行第一名。截至 2026 年 3 月 31 日，中国农,业银行托管资产规模 193,907.09 亿元，较上年末增长 3.50%。

中国农业银行是业内最早开展基础设施资管领域托管业务的托管机构之一，具有丰富的基础设施资管领域托管经验。中国农业银行先后参与市场上多笔基础设施领域资管产品的托管，包括农银穗银-金风科技风电收费权益绿色支持专项计划、兴光燃气天然气供气合同“债权 1 号”、“债权 2 号”资产支持专项计划、中投证券中民-科瑞物业信托受益权资产支持专项计划、开源-北京地铁票款收费权 1 号绿色资产支持专项计划、渤海汇金-黄岩城建保障房、宁波碧海供水有限公司供水收费收益权资产支持专项计划、苏源热电电力收费收益权资产支持专项计划、农银建投华山景区专项计划、招商创融-招商蛇口供应链 5 期资产支持专项计划、重庆水投供水收费收益权 2019 年资产支持专项计划、平安信托-新苏环保产业集团有限公司 2019 年第一期绿色资产支持票据、中交投资基金管理（北京）有限公司 2020 年度第一期凤雏大桥定向资产支持票据、安信证券-四川发展国润环境绵竹供排水一体化 PPP 项目资产支持专项计划、中国中铁 2024 年高速公路基础设施投资资产支持专项计划、九永高速持有型不动产支持专项计划等多个具有代表性产品，积累了丰富的基础设施领域托管服务经验。截至 2025 年 12 月 31 日，中国农业银行资产支持证券累计托管规模突破千亿，并成功托管“华夏中国交建高速公路 REIT”、“工银瑞信河北高速集团高速公路 REIT”、“华夏特变电工新能源 REIT”、“华夏大悦城购物中心 REIT”、“中金亦庄产业园 REIT”、“华夏中核清洁能源公募 REIT”等公募 REITs 项目。

第三章 对项目公司的尽职调查

一、项目公司基本信息

项目公司名称	法定代表人	成立日期	注册资本	注册地址	经营范围
浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	滕玉楠	1996-01-15	118,561 万元	浙江省温州市国贸大厦 7-10 楼	经营管理珊溪水利枢纽工程；新能源项目的开发管理；旅游景点的开发、服务；物业管理；水利水电技术咨询、培训；纯净水制作、销售；水产养殖、销售；建筑材料、水利水电设备的销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

二、项目公司股权结构及股东情况

截至 2026 年 7 月 31 日，项目公司由原始权益人温州水务、浙财资本、浙江新能、钱江水利分别持有 56.08%、19.28%、15.36%、9.28%的股权。项目公司的控股股东为温州水务，穿透后的实际控制人为温州市人民政府国有资产监督管理委员会。

三、项目公司历史沿革

（一）设立

1995 年 11 月 20 日，浙江省人民政府作出《关于组建浙江珊溪经济发展有限责任公司的批复》（浙政发〔1995〕212 号），同意组建“浙江珊溪经济发展有限责任公司”，作为建设、经营、管理珊溪水利枢纽工程的业主。公司注册资本为 1 亿元人民币。其中，温州大江南发展有限责任公司出资 5098 万元，占 50.98%；浙江省水利水电建设投资公司出资 1753 万元，占 17.53%；浙江省财务开发公司出资 1753 万元，占 17.53%；浙江省电力开发公司出资 1396 万元，占 13.96%。

（二）重大股权变动

1、2002 年 9 月第一次增资

2002 年 9 月，浙江珊溪经济发展有限责任公司（以下简称“珊溪公司”）增加注册资本 9149.25 万元，变更后的注册资本为人民币 118,561.00 万元。变更后股东仍然为温州大江南发展有限责任公司、浙江省水利水电投资集团有限公司、浙江省财务开发公司、浙江省电力开发公司。截至 2002 年 9 月 30 日，珊溪公司注册资本均实缴到位。

2、2005 年股权置换

2005 年 4 月 14 日，浙江省国资委下发《关于解决钱江水利开发股份有限公司上市遗留问题的批复》（浙国资法产[2005]57 号），同意浙江省水利水电投资集团有限公司（以下简称“浙江水投”）以持有的珊溪公司 9.28%的股份（1.10 亿元）置换钱江水利开发股份有限公司（简称“钱江水利”）应收账款（9,560.00 万元），差额部分由钱江水利以现金返还。

2005 年 5 月 19 日，钱江水利与浙江水投签订《资产置换协议》，钱江水利以其拥有的债权共计 9,557.22 万元，与浙江水投所持珊溪公司 9.28%的股权进行置换。置换资产之间的差价，由钱江水利开发股份有限公司以现金形式向浙江省水利水电投资集团有限公司补足。

2005 年 8 月 12 日，珊溪公司召开股东会会议并作出决议，同意浙江水投持有的珊溪公司股权转让给钱江水利，资本金总额为 11,000.00 万元，占出资比例 9.28%。

3、2011 年 9 月第一次股权划转

2010 年 6 月 13 日，浙江省能源集团有限公司下发《关于浙江省电力开发有限公司持有的浙江浙能华光潭水力发电有限公司等四家公司的股权划转的批复》（浙能资[2010]247 号），同意将珊溪公司 15.36%股权，以 2009 年 12 月 31 日为基准日，按照账面投资成本无偿划转至浙江水投。

2010 年，浙江省电力开发公司与浙江水投签订《国有产权无偿划转协议》，划转标的为浙江省电力开发公司持有珊溪公司 15.36%股权及其所对应的一切权益和责任。

2010 年 6 月 4 日，珊溪发展召开股东会会议并作出决议，同意浙江省电力开发有限公司持有的珊溪发展 15.36%的股权划转至浙江水投。同日，全体股东签订经修订后的《公司章程》。

4、2012 年 12 月第二次股权划转

2010 年 12 月 13 日，温州市国资委下发《关于温州大江南发展有限公司等企业国有产权无偿划转的通知》（温国资委[2010]280 号），以 2009 年 12 月 31 日为基准日，将温州大江南发展有限公司 100.00%股权及相关权益整体无偿划转给温州市公用事业投资集团有限公司（以下简称“温州公用集团”）。

2011 年 4 月 6 日，珊溪公司召开股东会会议并作出决议，同意温州大江南发展有限公司持有的珊溪发展 56.08%股权划转至温州公用集团。同日，全体股东签署了修订后的《公司章程》。

2011 年 8 月 3 日，温州公用集团与温州大江南发展有限公司签订《吸收合并协议》，温州公用集团吸收温州大江南发展有限公司，吸收后温州大江南发展有限公司注销。

5、2018 年 11 月浙江珊溪经济发展有限责任公司整体变更为浙江珊溪水利水电开发股份有限公司

2018 年 7 月 25 日，珊溪公司召开 2018 年第一次临时股东会会议，审议通过了《关于浙江珊溪经济发展有限责任公司整体变更为浙江珊溪水利水电开发有限责任公司的议案》等议案，决定将珊溪发展整体变更为股份有限公司。

2018 年 11 月 13 日，珊溪公司召开 2018 年第二次临时股东会会议，审议通过了《关于确认股份有限公司名称的议案》、《关于有限公司变更为股份有限公司确定审计评估结果的议案》、《关于有限公司整体变更设立股份有限公司方案决定的议案》，对审计和评估结果进行了确认，并同意以大信会计师事务所审计的珊溪发展截至 2018 年 7 月 31 日止的账面净资产值中的人民币 1,185,610,000.00 元，按股东出资比例分配并折合为变更后的股份有限公司的注册资本，为 1,185,610,000.00 元，每股 1 元，净资产余额的人民币 339,831,770.02 元列入股份有限公司的资本公积。

2018 年 11 月 15 日，温州公用集团、浙江省财务开发公司、浙江水投、钱江水利作为发起人共同签署了《发起人协议》。

2018 年 12 月 12 日，公司召开创立大会暨第一次股东大会会议，审议通过了《关于浙江珊溪经济发展有限责任公司依法整体变更为浙江珊溪水利水电开发有限责任公司及各发起人出资情况的报告》、《关于确认、批准浙江珊溪经济发展有限责任公司的权利义务及为筹建浙江珊溪水利水电开发有限责任公司签署的一切有关文件、协议等均为浙江珊溪水利水电开发有限责任公司所承继的议案》《浙江珊溪水利水电开发有限责任公司章程》等议案。

6、2022 年 9 月股权划转

2022 年 9 月 28 日，珊溪公司召开 2021 年度股东大会，因公司股东变更，审议

通过《关于修订<浙江溪水利水电开发股份有限公司章程>的议案》。

根据修订后的公司章程第二十条，浙江省财务开发有限责任公司公司股份转让给浙江浙财资本管理有限公司。

7、2023 年 9 月股权划转

2023 年 2 月 17 日，温州市人民政府国有资产监督管理委员会作出《温州市国资委关于温州市水务集团有限公司整合重组方案的批复》(温国资委〔2023〕18 号)，同意温州公用将持有的珊溪公司 56.08%股权无偿划入水务集团。

2023 年 9 月 7 日，珊溪公司召开 2022 年度股东大会，审议通过关于温州公用事业发展集团有限公司持有公司股权无偿划入温州市水务集团有限公司的议案。

8、2026 年 6 月增资、改制

2026 年 4 月 29 日，珊溪公司召开 2026 年第三次临时股东会，审议通过关于浙江珊溪水利水电开发股份有限公司改制及《浙江珊溪水利水电开发有限责任公司章程》的议案，确认公司整体变更为有限责任公司的审计和评估基准日为 2026 年 3 月 31 日，公司资产、负债、业务、人员等全部由改制后的新公司承继。

改制分两阶段实施，第一阶段为有限责任公司制改制，公司从股份有限公司变更为有限责任公司；第二阶段为新增注册资本，由新公司以资本公积金 3.20 亿元转增注册资本。本次改制及转增完成后，珊溪公司注册资本增加至 150,561 万元。

9、2026 年 6 月分立

2026 年 6 月 5 日，珊溪公司召开 2026 年第三次临时股东会，审议通过《关于<浙江珊溪水利水电开发有限责任公司分立方案>的议案》《关于通过<浙江珊溪水利水电开发有限责任公司分立协议>的议案》，同意公司以 2026 年 3 月 31 日为分立基准日，按照存续分立（派生分立）方式进行分立，分立后存续公司名称为浙江珊溪水利水电开发有限责任公司，注册资本为 118,561 万元、新设公司浙江珊溪水利水电运营有限公司，注册资本为 32,000 万元，本次分立不改变分立前公司股东股权结构。与珊溪水利枢纽工程项目有关的业务及其对应的资产、负债和人员保留在存续公司；前述以外的其他资产、业务、负债、人员分立至新设公司。原公司之分支机构（浙江珊溪水利水电开发股份有限公司珊溪分公司）由存续公司所有；原公司所持浙江泰顺抽水蓄能有限公司 15%股权、瑞安市高湖水电有限公司 51.1429%股权分立至新设公司，

即珊溪运营公司。本次分立完成后，珊溪公司注册资本变更为 118561 万元。

珊溪公司、珊溪运营公司已分别于 2026 年 7 月 31 日、2026 年 7 月 30 日取得新的营业执照。

根据项目公司提供资料并经律师适当核查，除上述披露情况外，项目公司自设立以来未发生其他合并、分立、增资、减资、不动产项目收购或出售的情况。

（三）重组进展

为满足不动产基金发行需要，根据项目公司股东会决议、项目公司与各原始权益人签署的《浙江珊溪水利水电开发有限责任公司分立协议》及相关交易文件，项目公司以 2026 年 3 月 31 日为基准日进行存续分立，珊溪公司为存续公司、新设珊溪运营公司，具体情况详见本报告“第三章 对项目公司的尽职调查”之“三、项目公司历史沿革”之 “（2）重大股权变动”之“9、2026 年 6 月分立”。截至本报告出具之日，珊溪公司已完成分立，与珊溪水利枢纽工程项目有关的业务及其对应的资产、负债和人员保留在存续公司，前述以外的其他资产、业务、负债、人员分立至新设公司；原公司之分支机构（浙江珊溪水利水电开发股份有限公司珊溪分公司）由存续公司所有；原公司所持浙江泰顺抽水蓄能有限公司 15%股权、瑞安市高湖水电有限公司 51.14%股权分立至新设公司，即珊溪运营公司。2026 年 7 月 30 日，珊溪运营公司取得营业执照，2026 年 7 月 31 日，珊溪公司取得分立后的营业执照。

四、项目公司治理结构与组织架构

根据项目公司现行有效的公司章程，项目公司的治理结构为：公司设股东会，股东会是公司的权力机构，依法行使下列职权：

①决定公司的经营方针和投资计划；

②选举和更换非由职工代表担任的董事、外部董事，决定有关董事、外部董事的报酬事项；

③审议批准董事会的报告；

④审议批准董事会审计委员会报告；

⑤审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；

⑥审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

⑦对公司增加或者减少注册资本作出决议;

⑧对发行公司债券作出决议;

⑨对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议;

⑩修改公司章程;

⑪对公司聘用、解聘会计师事务所作出决议;

⑫审议批准第二十五条规定的担保事项;

⑬审议公司在一年内购买、出售重大资产超过公司最近一期经审计总资产 30%的事项;

⑭审议批准变更募集资金用途事项;

⑮审议股权激励计划;

⑯审议法律、行政法规、部门规章或本章程规定应当由股东会决定的其他事项。

项目公司设董事会，对股东会负责。董事会由 7 名董事组成，任期届满，经股东委派可以连任。公司董事会行使下列职权:

①负责召集股东会，并向股东会报告工作;

②执行股东会的决议;

③决定公司的经营计划和投资方案;

④制订公司的年度财务预算方案、决算方案;

⑤制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案;

⑥制订公司增加或者减少注册资本、发行公司债券或其他证券及上市方案;

⑦拟订公司重大收购或者合并、分立和解散及变更公司形式的方案;

⑧在股东会授权范围内，决定公司对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易等事项;

⑨决定公司内部管理机构的设置;

⑩聘任或者解聘公司总经理、董事会秘书；根据总经理的提名，聘任或者解聘公司副总经理、财务总监等高级管理人员，决定公司高管报酬事项和奖惩事项;

⑪制订公司的基本管理制度;

⑫制订本章程的修改方案;

⑬向股东会提请聘请或更换为公司审计的会计师事务所;

⑭听取公司总经理和其他高级管理人员的工作汇报并检查总经理工作;

⑮决定审计委员会组成人员;

⑯国家法律、法规或本章程规定，以及股东会授予的其他职权。

项目公司设总经理一名，设副总经理若干名，由董事会聘任或者解聘。

项目公司不设监事会和监事，相关职权由董事会审计委员会行使。

项目公司设立有浙江珊溪水利水电开发有限责任公司珊溪分公司共 1 个分公司，该分公司的设立系部分税款缴纳的属地化管理要求，分公司无实质经营业务。本基金成立后拟保留该分公司，相关人员（如有）由基金管理人委派。

五、财务会计制度和财务管理制度

项目公司在财务上规范运作、独立运行，设立了独立的财务部门，配备了独立的财务人员，建立了独立的会计核算体系，独立进行财务决策，具有规范的财务会计制度。

六、资产独立性和财务独立性

珊溪水利资产权属清晰，且由项目公司控制和占用，资产不存在被原始权益人及其关联方控制和占用的情况，具备资产独立性。

经核查，项目公司已独立开立银行账户，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户的情况，项目公司依法独立进行纳税申报和履行缴纳税款义务，并按照企业会计准则的规定编制财务报表并定期进行财务报表的审计。

在公募 REITs 发行后，项目公司设财务负责人一名，由基金管理人指定人员担任。项目公司所有收支均纳入独立账套核算，不存在与其他企业共用银行账户、资金混同的情况，具备财务独立性。

七、是否合法且完全持有不动产的所有权或者经营权利

项目公司合法且完全持有不动产所有权的情况参见“第五章 对不动产项目的尽

职调查”之“一、不动产项目概况”之“（二）不动产项目合规性”部分。

八、资信情况

截至2026年3月31日，项目公司近3年不存在重大违法违规记录，未发生过重大安全生产事故。关于自身运营情况项目公司已出具《承诺函》，承诺“项目公司不存在未结清的不良贷款，项目公司最近三年在投资建设、生产运营、市场监管、金融监管、工商、税务等方面不存在重大违法违规记录，未发生重大安全事故，不存在被纳入重大税收违法案件当事人的情况，不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或其他失信单位并被暂停或者限制融资的情形，在安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用领域不存在失信记录。”。

经通过中国证监会网站、应急管理部网站、生态环境部网站、国家金融监督管理总局网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局浙江省税务局网站、国家企业信用信息公示系统、“信用中国”平台、证券期货市场失信记录查询平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统及中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的公开信息渠道检索，截至2026年7月30日，浙江珊溪水利水电开发有限责任公司未被列入前述网站列明的失信被执行人名单，不存在前述网站所涉领域的失信记录。

第四章 利益冲突与关联交易

一、利益冲突的情形

（一）主要原始权益人/运营管理机构持有的或其他同类资产以及主要原始权益人/运营管理机构同时向不动产基金以外的其他机构提供同类项目运营管理服务的情形

本基金的主要原始权益人为温州市水务集团有限公司、运营管理机构为浙江珊溪水利水电运营有限责任公司。除不动产项目外，主要原始权益人和运营管理机构及/或主要原始权益人和运营管理机构同一控制下的关联方投资、持有或管理了与不动产项目存在潜在竞争关系的其他水利设施项目，为竞品项目（以下简称“竞品项目”）。

主要原始权益人和运营管理机构及其控股股东、实际控制人持有的其他同类资产情况，详见“第五章 对不动产项目的尽职调查”之“一、不动产项目概况”之“（十三）不动产项目历史经营业绩分析”之“9、资产选取依据”。

截至本报告出具之日，除不动产项目外，主要原始权益人和运营管理机构及其控股股东、实际控制人持有的水利设施项目中，泽雅水库同样为温州市区的主要供水水源，存在潜在的竞争关系。但泽雅水库为市区的应急备用水源，从定位和核心运营维度对比，其与不动产项目存在本质差异，因此，不构成直接的同业竞争关系，具体说明如下:

1、不动产项目与泽雅水库的覆盖区域不同，重合需求有限

不动产项目的总库容占温州市已建成的大型、中型水库合计库容的比重达76.54%，供水覆盖温州市中心城区、瑞安市、平阳县、龙港市等核心县市区，服务人口近600万，承担温州市域近80%的原水供应任务；而泽雅水库作为温州市区西部山区等地的唯一原水水源，以负责相应区域的供水为主，虽同时与不动产项目并线供应鹿城区和瓯海区的部分平原地带，但业务覆盖的重合区域有限，无法在不动产项目全业务覆盖区域内形成有效替代。

2、泽雅水库供应能力不构成对不动产项目的竞争威胁

泽雅水库日设计供水能力仅约22万吨，目前供水规模已接近设计上限，无额外产能扩大分流规模，较难挤占不动产项目供水份额，不具备与不动产项目在相同业务

领域开展市场化竞争的供应能力。

根据温州市发改委、市水利局于 2026 年 1 月发布的《关于温州市瓯江引水工程应急备用供水水源调整设计变更的批复前公示》，瓯江引水工程的城市应急备用水源，将从原本的瓯江干流调整为泽雅水库。为承担这一应急保障功能，泽雅水库固定总库容 5,713 万立方米中切出一部分单独划定为应急备用专属库容，优先保障应急库容常年蓄满、随时能用。需要特别说明的是，应急储备库容，历史上从未纳入泽雅水库的日常常规供水总量中，后续泽雅水库的水资源调配将优先保障该应急储备需求，可用于日常常规供水的水量不会增加甚至会逐步缩减。因此，无论是从政策规划导向，还是水库实际供水能力来看，泽雅水库都不具备挤占不动产项目现有供水市场份额的基础。

3、不动产项目与泽雅水库之间的关系实际为功能互补，而非竞争替代

温州公用集团已经完成全市水务一体化改革，统筹全市供水调度。从水务一体化后的温州市供水格局而言，不动产项目与泽雅水库二者为协同互补关系，而非竞争关系。泽雅水库的核心定位为应急备用水源与枯水期补充水源，其供水调度严格遵循温州市域水资源 “丰枯调剂、互为备用” 的统一管理原则，从流域整体安全角度看，泽雅水库的存在更多是完善温州市域供水安全保障体系，与不动产项目形成协同互补。

（二）基金管理人管理多个同类不动产基金的情形

截至本报告出具之日，本基金的基金管理人不存在管理其他同类型不动产基金的情形，现阶段不存在利益冲突的情形。

（三）其他可能存在潜在利益冲突的情形等

不涉及。

二、利益冲突的防范措施

就上述业务竞争可能引发的利益冲突风险，拟采取如下风险缓释措施:

（一）与主要原始权益人/运营管理机构之间的利益冲突与风险防范

就潜在业务竞争可能引发的利益冲突风险，主要原始权益人控股股东、主要原始权益人、运营管理机构拟采取如下风险缓释措施:

1、根据主要原始权益人控股股东就避免不动产项目同业竞争相关事项出具的承诺函:

主要原始权益人控股股东和/或主要原始权益人控股股东实际控制的关联方将平等对待主要原始权益人控股股东投资或提供运营管理服务的不动产项目和其他水利设施（含水力发电），不会故意降低本项目的实际管理标准，不会将项目公司已取得的或本应由项目公司取得的业务机会不公平地授予或提供给任何其他竞品项目，不会利用主要原始权益人控股股东的地位或利用该地位获得的信息作出不利于不动产基金而有利于其他竞品项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。

主要原始权益人控股股东和/或主要原始权益人控股股东实际控制的关联方如发现任何与不动产项目主营业务构成或可能构成直接或间接竞争关系的业务机会，将促使该业务机会按合理和公平的条款在同等条件下优先提供给不动产项目。

在不动产基金存续期间，主要原始权益人控股股东将制定或完善与同业竞争相关联的制度、规定。主要原始权益人控股股东将根据自身和/或主要原始权益人控股股东实际控制/同一控制下的关联方针对同类资产的既有管理规范和标准，严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则，以不低于主要原始权益人控股股东自身和/或主要原始权益人控股股东实际控制/同一控制下的关联方管理的其他同类资产的运营管理水平和标准督促、要求相关方按照该等标准为不动产项目提供运营管理服务，采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，充分保护不动产基金投资者的利益。

在竞品项目符合不动产基金适用法律法规要求的情况下，将给予不动产基金在同等条件下优先收购该等竞品项目的权利，并将竞品项目作为不动产基金的扩募资产。

在不动产基金的存续期间内，如因不动产项目与竞争性项目的同业竞争而发生争议，且基金管理人认为可能严重影响不动产基金投资者利益的，主要原始权益人控股股东承诺将与基金管理人积极协商解决措施

2、根据主要原始权益人就避免不动产项目同业竞争相关事项出具的承诺函:

主要原始权益人和/或主要原始权益人实际控制的关联方将平等对待主要原始权益人投资或提供运营管理服务的不动产项目和其他水利设施（含水力发电），不会故意降低本项目的实际管理标准，不会将项目公司已取得的或本应由项目公司取得的业务机会不公平地授予或提供给任何其他竞品项目，不会利用主要原始权益人的地位或

利用该地位获得的信息作出不利于不动产基金而有利于其他竞品项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。

主要原始权益人和/或主要原始权益人实际控制的关联方如发现任何与不动产项目主营业务构成或可能构成直接或间接竞争关系的业务机会，将促使该业务机会按合理和公平的条款在同等条件下优先提供给不动产项目。

在不动产基金存续期间，主要原始权益人将制定或完善与同业竞争相关联的制度、规定。主要原始权益人将根据自身和/或主要原始权益人实际控制/同一控制下的关联方针对同类资产的既有管理规范和标准，严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则，以不低于主要原始权益人自身和/或主要原始权益人实际控制/同一控制下的关联方管理的其他同类资产的运营管理水平和标准督促、要求相关方按照该等标准为不动产项目提供运营管理服务，采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，充分保护不动产基金投资者的利益。

在竞品项目符合不动产基金适用法律法规要求的情况下，将给予不动产基金在同等条件下优先收购该等竞品项目的权利，并将竞品项目作为不动产基金的扩募资产。

在不动产基金的存续期间内，如因不动产项目与竞争性项目的同业竞争而发生争议，且基金管理人认为可能严重影响不动产基金投资者利益的，主要原始权益人承诺将与基金管理人积极协商解决措施。

3、根据运营管理机构就避免不动产项目同业竞争相关事项出具的承诺函：

运营管理机构和/或运营管理机构实际控制的关联方将平等对待运营管理机构投资或提供运营管理服务的不动产项目和其他水利设施（含水力发电），不会故意降低本项目的实际管理标准，不会将项目公司已取得的或本应由项目公司取得的业务机会不公平地授予或提供给任何其他竞品项目，不会利用运营管理机构的地位或利用该地位获得的信息作出不利于不动产基金而有利于其他竞品项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。

运营管理机构和/或运营管理机构实际控制的关联方如发现任何与不动产项目主营业务构成或可能构成直接或间接竞争关系的业务机会，将促使该业务机会按合理和公平的条款在同等条件下优先提供给不动产项目。

在不动产基金存续期间，运营管理机构将制定或完善与同业竞争相关联的制度、

规定。运营管理机构将根据自身和/或运营管理机构实际控制/同一控制下的关联方针对同类资产的既有管理规范和标准，严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则，以不低于运营管理机构自身和/或运营管理机构实际控制/同一控制下的关联方管理的其他同类资产的运营管理水平和标准督促、要求相关方按照该等标准为不动产项目提供运营管理服务，采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，充分保护不动产基金投资者的利益。

在竞品项目符合不动产基金适用法律法规要求的情况下，将给予不动产基金在同等条件下优先收购该等竞品项目的权利，并将竞品项目作为不动产基金的扩募资产。

为不动产项目服务的运营团队独立于运营管理机构内部其他团队，运营管理机构承诺并保证不动产项目的运营团队的独立性。运营管理机构将积极主动采取各项保障措施，严格按照本项目《运营管理服务协议》履行各项运营管理义务，促进不动产项目持续健康平稳运营。

运营管理机构将为本项目运营管理投入足够的资金并配备充足的具有不动产项目运营经验的专业人员，以保障本项目的运营管理服务正常开展。当本项目运营管理工作与运营管理机构提供运营服务的其他项目存在人员及工作安排冲突时，优先保障本项目的运营管理工作。

在不动产基金的存续期间内，如因不动产项目与竞争性项目的同业竞争而发生争议，且基金管理人认为可能严重影响不动产基金投资者利益的，运营管理机构承诺将与基金管理人积极协商解决措施。

（二）与基金管理人之间的利益冲突与风险防范

本基金成立之时，基金管理人预计将不存在管理其他同类型不动产基金的情形，现阶段不存在利益冲突。基金管理人后续若同时管理其他投资于水利设施项目的不动产基金，如该等不动产基金的投资策略、不动产项目所在区域、不动产项目运营管理策略与本基金相同或相近的，可能与本基金在运营管理层面或投资扩募层面存在潜在利益冲突。针对潜在的利益冲突，基金管理人已制定了相关风险缓释措施。

1、基金管理人内部制度层面

基金管理人制定了《REITs 业务利益冲突管理细则》等制度，以防范本基金层面的利益冲突风险，保障基金管理人管理的不同基金之间的公平性。针对公募 REITs 业

务，基金管理人还制定了覆盖投资管理、运营管理、风险控制、尽职调查及关联交易管理的专项内部规章制度，建立了不动产基金的投资、运营及风险管理规则，以有效防范不同不动产基金之间的利益冲突。

2、不动产基金的运营管理层面

对于所管理的不同的不动产基金，基金管理人原则上聘请不同的运营管理机构或不同的运营管理实施机构负责日常运营，实操过程中的日常运营管理团队不同。各不动产项目的运营管理安排通过运营管理服务协议约定，项目公司的预算由运营管理团队拟定，并经基金管理人审批通过后方可执行，根据法律法规规定及基金合同的约定，不同的不动产基金不得相互投资或进行资金拆借。

基金管理人将严格落实风险隔离措施，将所管理的不同的不动产基金的基金财产相互隔离，并严格按照相关法律法规以及内部管理制度的规定防范利益冲突。

如未来存在可能发生的同业竞争和可能存在的利益冲突，基金管理人 REITs 投委会将讨论决定相关情形的处理方式，制定公平对待不同不动产项目的相关措施，并在定期报告中予以披露，必要情况下还会进行临时披露，接受投资者监督。

3、不动产基金的投资扩募层面

在资产交易的立项、投资以及退出决策等各主要环节，基金管理人内部制度要求存在潜在利益冲突的人员应当主动避免可能的利益冲突。若合同、交易行为中存在或可能存在利益冲突，相关人员应及时声明，并在有关决策时主动回避。就存在利益冲突的扩募收购项目，不同基金独立立项、独立尽调、独立谈判、独立决策。

基金拟扩募购入新项目时，基金管理人将依法召集基金份额持有人大会对扩募和新购入项目相关事项进行审议。如出现不同基金拟扩募购入的资产范围存在重叠的特殊情况的，基金管理人将充分披露和提示该等情况和潜在的利益冲突情形，由基金份额持有人大会进行决策。

三、本次发行前不动产项目的关联交易

（一）本基金初始的关联交易

根据基金运作期内关联方认定和关联交易的类型，预计本基金成立时存在的关联

方及开展的关联交易情况如下表所示:

本基金成立时初始的关联交易情况

关联方名称	关联关系	关联交易内容
中金基金	中金基金为本基金的基金管理人	本基金80%以上基金资产投资于中金公司作为资产支持证券管理人而设立的资产支持专项计划
中金公司	中金公司为本基金计划管理人及基金管理人的控股股东	本基金拟认购中金公司作为管理人设立的专项计划；中金公司（代表专项计划）受让原始权益人持有的SPV公司和项目公司100%股权
温州水务、浙财资本、浙江新能、钱江水利及其同一控制下的关联方	温州水务、浙财资本、浙江新能、钱江水利为本基金的原始权益人	温州水务、浙财资本、浙江新能、钱江水利及其同一控制下的关联方参与本基金战略配售，拟认购本基金募集份额合计总额不低于20%；本基金拟认购的专项计划受让原始权益人持有的项目公司 100%股权
温州水务及其关联方	温州水务为本基金的主要原始权益人及重要现金流提供方	最近一个完整年度温州水务关联方合计提供的现金流占不动产项目同一时期现金流总额的64.06%，预计本基金成立后上述关联交易依然存续。
浙江珊溪水利水电运营有限责任公司	珊溪运营公司为本基金的运营管理机构	本基金拟聘请珊溪运营公司担任不动产项目的运营管理机构

（二）不动产项目报告期内的重大关联交易情况

报告期内项目公司与关联方之间存在的关联交易内容如下:

1、最近三年及一期关联交易情况

（1）关联采购与销售情况

①采购商品、接受劳务

报告期内关联采购商品、接受劳务情况

关联方	关联交易内容	2026年1-3月	2025年度	2024年度	2023年度
温州市水务集团有限公司工程建设分公司	修理费	26.56	212.77	130.28	58.51
温州市公用实业发展有限公司	物业管理费	104.95	496.05	365.08	58.19
温州市公用实业发展有限公司	运维服务费	34.33	162.35	132.10	18.23
温州市公用实业发展有限公司	绿化养护费	21.84	61.21	7.40	15.34
温州市公用实业发展有限公司	采购商品		44.53	70.54	
温州市公用实业发展有限公司	办公费		20.00		1.90

温州市公用实业发展有限公司	人工成本		6.56	2.10	2.71
温州市公用实业发展有限公司	租赁费				24.23
温州市公用实业发展有限公司	宣传费用				0.95
温州市平苍引水有限公司	运维服务费				330.19
温州市自来水有限公司	检测费		34.58	32.30	15.24
温州市珊溪水源保护有限公司	服务费	18.81	18.81	18.81	18.81
温州市珊溪水源保护有限公司	采购商品		3.61	4.18	
温州市飞云经贸有限公司	安全生产费		211.67	212.06	
温州市飞云经贸有限公司	物业管理费			0.14	35.72
温州市飞云经贸有限公司	修理费	2.09	34.89	40.14	63.57
温州市飞云经贸有限公司	服务费				211.31

②出售商品、提供劳务

报告期内关联出售商品、提供劳务情况

关联方	关联交易内容	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
温州市自来水有限公司	原水供应	5,764.60	19,773.97	20,707.72	22,206.48
温州公用事业发展集团瑞安水务有限公司	原水供应	1,071.54	5,017.09	2,196.61	
温州公用事业发展集团龙港水务有限公司	原水供应	1,084.27	4,249.19	4,322.02	3,868.66
温州公用事业发展集团平阳水务有限公司昆阳自来水分公司	原水供应	785.64	3,337.20	3,212.85	2,785.57
平阳县国安引水有限公司	原水供应	263.33	892.58	1,095.69	924.00
温州公用事业发展集团苍南水务有限公司	原水供应	163.22	27.23	256.58	
瑞安市市区自来水有限公司	原水供应			1,034.41	2,695.65
瑞安市塘下供水有限公司	原水供应			1,130.61	2,347.50
瑞安市集镇供水有限公司	原水供应			102.38	141.80
苍南县平原引供水有限公司	原水供应				314.53

（2）应收关联方款项

项目名称	关联方	2026 年 3 月 31 日	
		账面余额	坏账准备
应收账款	温州市自来水有限公司	14,142.38	
应收账款	温州公用事业发展集团瑞安水务有限公司	2,885.32	
应收账款	温州公用事业发展集团龙港水务有限公司	1,471.08	
应收账款	温州公用事业发展集团平阳水务有限公司昆阳自来水分公司	287.34	
应收账款	平阳县国安引水有限公司	269.59	

应收账款	温州公用事业发展集团苍南水务有限公司	167.11	
预付账款	瑞安市集镇供水有限公司		

（续上表）

项目名称	关联方	2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	温州市自来水有限公司	14,579.06		8,923.04	
应收账款	温州公用事业发展集团瑞安水务有限公司	2,788.22		5,364.09	
应收账款	温州公用事业发展集团龙港水务有限公司	361.01		1,076.01	
应收账款	温州公用事业发展集团平阳水务有限公司昆阳自来水分公司	304.49		254.64	
应收账款	平阳县国安引水有限公司	188.76		275.19	
应收账款	温州公用事业发展集团苍南水务有限公司			38.62	
预付账款	瑞安市集镇供水有限公司			2.84	

（续上表）

项目名称	关联方	2023 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备
应收账款	温州市自来水有限公司	5,781.38	
应收账款	温州公用事业发展集团平阳水务有限公司昆阳自来水分公司	680.10	
应收账款	瑞安市塘下供水有限公司	634.22	
应收账款	温州公用事业发展集团龙港水务有限公司	604.49	
应收账款	平阳县国安引水有限公司	222.85	
应收账款	瑞安市市区自来水有限公司	183.52	
应收账款	瑞安市集镇供水有限公司	111.12	
应收账款	苍南县平原引供水有限公司	12.88	
预付账款	瑞安市集镇供水有限公司	2.00	
预付账款	温州公用事业发展集团平阳水务有限公司昆阳自来水分公司	0.59	

（3）应付关联方款项

项目名称	关联方	2026 年 3 月 31 日	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
应付账款	温州市公用实业发展有限公司	135.56	123.20	122.51	72.04
应付账款	温州市水务集团有限公司工程建设分公司		45.55	2.91	36.64
应付账款	温州市飞云经贸有限公司		261.35	267.48	329.23

应付账款	温州市环保科技集团有限公司				31.92
应付账款	温州市珊溪水源保护有限公司	19.00			
其他应付款	温州市水务集团有限公司工程建设分公司	12.08	1.93	4.52	1.61

项目公司在报告期内产生的关联方应收款项预计将于本次发行前予以清理，涉及关联方的项目公司应付款项预计将于交割阶段完成清理。

报告期内，项目公司与其关联方之间出售商品、提供劳务的关联交易在基金存续期内会持续，其余关联交易不会持续。

（三）关联交易的合法合规性及定价公允性

根据本项目法律顾问出具的法律意见书、原始权益人及项目公司确认并经管理人核查，已就关联交易按照内部制度履行了必要的决策程序且不存在以不合理的条件对供应商实行差别待遇或者歧视待遇的情况，符合《公司法》等相关法律法规的规定及项目公司的公司章程等项目公司现行有效的内部管理制度要求，该等履行公允决策程序的关联交易定价依据充分，定价公允，与独立第三方的市场价格或收费标准无较大差异，且上述关联交易根据市场交易规则履行，交易条件不存在对交易之任何一方显失公平的情形。

此外，为规范项目公司的关联交易行为，加强项目公司关联交易管理工作，保护投资者的合法权益，提高项目公司治理水平，浙江珊溪水利水电开发有限责任公司制定了《浙江珊溪水利水电开发有限责任公司关联交易管理制度》。该制度要求公司的关联交易应遵循公平、公允、公开和诚实信用的原则，保障定价公允、决策程序合规、信息披露规范。关联交易申请由公司负责该项关联交易的职能部门提出，相关公司职能部门应将关联交易的相关材料提交公司合同审批程序，由关联交易业务对应的管理法务人员和财务人员进行关联交易审批，完成审批后关联交易方可执行。公司或子、分公司拟与公司关联人进行关联交易的，须按照此制度的规定履行决策程序后进行。

第五章 对不动产项目的尽职调查

一、不动产项目概况

（一）不动产项目概况

不动产项目概况

项目	珊溪水利枢纽工程项目
不动产项目名称	珊溪水利枢纽工程项目
不动产项目业态	综合水利设施
项目所在地	浙江省温州市文成县、泰顺县、瑞安市、瓯海区、平阳县
资产范围	（1）珊溪水利枢纽工程项目范围：温州市文成县珊溪镇等、泰顺县百丈镇等、瑞安市高楼镇、桐浦镇等、瓯海区、平阳县。 （2）水库至温州市方向渠系（线性工程）范围：高楼镇至温州市瓯海区陈岙管理站。 （3）水库至瑞安市方向渠系（线性工程）范围：高楼镇至瑞安市山根管理站。 （4）水库至平阳、龙港方向渠系（线性工程）范围：高楼镇至平阳县西岙管理站。
建设内容和规模	包括枢纽主体工程珊溪水库（含水电站）工程和下游配套工程赵山渡引水工程（原名滩脚引水工程）两部分。珊溪水库（含水电站）工程由钢筋混凝土面板堆石坝、溢洪道、泄洪洞、引水隧洞、发电厂房、升压站、开关站和牛坑溪排水建筑物等组成；设计最大坝高 132.5 米，正常蓄水位为 142.0 米，总库容为 18.24 亿立方米，水电站装机 200 兆瓦。赵山渡引水工程（原名滩脚引水工程）由引水枢纽工程和输水渠系工程两部分组成。引水枢纽工程位于温州瑞安市高楼镇西北的赵山渡，由右岸混凝土重力坝、16 孔泄洪闸（包括厂闸间空箱隔墩、发电厂房、左岸混凝土重力坝）等组成；赵山渡水库（即赵山渡引水枢纽工程）正常蓄水位为 22.0 米，总库容为 3,414 万立方米，正常库容 2,785 万立方米，电站装机 20 兆瓦。输水渠系建筑物由进水闸（引水闸）、总干渠、北干渠、南干渠、温州分渠和瑞北分渠等六部分组成，总长 62.85 公里，设计流量 36 立方米/秒，加大流量 39 立方米/秒，批准的取水许可量为 6.23 亿立方米/年。
建筑面积和可供出租面积	不适用
开竣工时间及投入运营时间	1997 年 9 月开工，2001 年 12 月投入运营，2010 年 11 月竣工验收
使用期限	至 2056 年 8 月 31 日
剩余年限	自 2026 年 8 月 31 日起，剩余经营期限为 30 年
用地性质	划拨用地

项目权属	1、 项目公司合法持有珊溪水利枢纽工程项目涉及的珊溪水库（含水电站）工程和赵山渡引水工程建（构）筑物的房屋所有权及其占用范围内的国有土地使用权，及用于发电的生产设备，包括机组、机器、设备、零备件和配件以及其他动产的所有权。 2、 项目公司持有珊溪水利枢纽项目的所有权及经营权，并已取得《取水许可证》和《电力业务许可证》，其通过与受水方签署供水协议、与电网企业签署购售电合同而享有收费权。 3、 标的不动产项目不存在权属方面的重大经济或法律纠纷。
他项权利（如有）	无权利限制与负担

（二）不动产项目合规性

1、不动产项目符合国家战略和发展规划、产业政策的情况

（1）不动产项目符合国家战略和发展规划

1）符合国家重大战略、国家宏观调控政策、国民经济和社会发展总体规划

首先，项目积极响应《中华人民共和国国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》关于“构建集约高效、安全可靠的现代化基础设施体系”和“深化投融资体制改革”的决策部署，特别是“十五五”规划纲要将基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）常态化发行纳入国家中长期发展顶层设计，是落实国家盘活存量资产、扩大有效投资、推动高质量发展的重要实践。

其次，项目紧密对接国家水网建设战略，符合《国家水网建设规划纲要》提出的"优化水资源配置格局、提升水安全保障能力"目标，有助于完善区域水网骨干工程体系，增强浙南地区水资源调配与应急保障能力。

再次，项目践行"节水优先、空间均衡、系统治理、两手发力"的新时代治水思路，支撑城乡供水一体化和共同富裕示范区建设，契合浙江省"重要窗口"定位及水利现代化先行省建设要求。

此外，通过引入市场化机制盘活优质水利资产，项目有助于创新水利投融资模式，激发社会资本参与积极性，推动形成政府与市场协同治水新格局，高度符合国家宏观调控政策导向和国民经济与社会发展总体规划中关于绿色发展、安全发展和公共服务均等化的核心要求。

2）符合有关专项规划和区域规划

根据《温州市水资源节约保护与利用总体规划》，珊溪水库是飞云江流域水资源配置的关键工程，被明确列为温州市区、瑞安市、平阳县、龙港市等多地的主供水水源，并作为区域优质水保障体系的核心支撑，其功能定位与规划提出的"多源互济、区域平衡、优化配置"水资源供给格局一致。

项目积极响应《浙江省“十五五”水安全保障规划》关于“形成省域一体、多源互济的水资源配置格局”和“建成跨流域跨区域水资源配置通道，形成互联互通、互调互济”的部署要求。珊溪水库作为浙南重要战略水源工程，是构建全省水资源配置格局的关键节点。此外，项目深入践行“节水优先、空间均衡、系统治理、两手发力”治水思路，紧扣“十五五”时期“保障水安全、配优水资源、改善水生态、弘扬水文化”四项核心任务，支撑城乡供水安全、提升应急备用水源保障能力，符合浙江省锚定“水利现代化省域先行”发展目标、推进现代化水网和全域幸福河湖建设的总体部署

根据《温州市水网建设规划》，统筹水资源配置、洪涝灾害防治、水生态保护等体系建设，形成"三横两纵，两脉八枢"的现代水网总体格局，实现省、县水网融合互通，形成现代美丽浙南水网体系。其中"两脉"主要指市域水资源配置的两条骨干脉络，一脉即珊溪-赵山渡引水工程，是温州市核心水源珊溪—赵山渡水利枢纽的配置通道，线路全长 62.85 千米，常规供水覆盖范围涵盖瓯江以南各个县区，北至温州市区，南至龙港市，应急供水覆盖市域全境。"八枢"是指温州水网的 8 座大中型骨干水利工程，珊溪—赵山渡水利枢纽位列其中，是温州水网体系中沟通主要江河与输水通道的重要节点，是实现全市水资源供给、防洪排涝、水生态等水安全保障的根本保证。

综上所述，本项目以珊溪水利枢纽工程为底层资产发行 REITs，高度契合国家及地方相关专项规划与区域发展战略。

（2）符合不动产相关产业政策

本项目符合《产业结构调整指导目录》和相关行业政策规定情况。

珊溪水利枢纽工程是飞云江干流控制性大型水资源综合利用工程，是集防洪、灌溉、供水、发电、生态保护等多功能于一体的水利基础设施体系。

根据《产业结构调整指导目录（2024 年本）》，水资源利用和优化配置、节水供水工程、防洪提升工程、水生态保护修复、水利数字化建设和电力基础设施建设均属于鼓励类项目。综上，本项目与上述鼓励类行业高度契合，符合《产业结构调整指导目录》和相关行业政策规定。

2、不动产项目权属、他项权利及解除安排

（1）资产权属情况

A. 珊溪水利枢纽工程项目的取得

根据珊溪水利枢纽工程项目的固定资产投资建设相关批复文件，1994 年 1 月 11 日，国家计划委员会出具《关于浙江省珊溪水利枢纽工程项目建议书的批复》（计农经〔1994〕53 号），批复“原则同意珊溪水利枢纽和滩脚引水枢纽两工程建设方案。”

1995 年 12 月，国家计划委员会出具《印发国家计委关于审批浙江珊溪水利枢纽工程可行性研究报告的请示的通知》（计农经〔1995〕2191 号），载明“《国家计委关于审批浙江珊溪水利枢纽工程可行性研究报告的请示》，业经国务院批准同意。”

1996 年 11 月 27 日，浙江省计划与经济委员会出具《关于飞云江珊溪水利枢纽工程初步设计审查意见的批复》（〔1996〕29 号），批复“基本同意温州珊溪水利枢纽工程初步设计报告和补充报告及你厅会同水利部水利水电规划设计总院的审查意见。”

B. 珊溪水利枢纽工程项目的权属情况

根据浙江省人民政府于 1995 年 11 月出具的《关于组建浙江珊溪经济发展有限责任公司的批复》（浙政发〔1995〕212 号），同意组建浙江珊溪经济发展有限责任公司（2018 年 12 月 19 日更名为浙江珊溪水利水电开发有限责任公司），作为建设、经营、管理珊溪水利枢纽工程的业主。根据珊溪水利枢纽工程项目的不动产权证书等文件，珊溪公司合法持有珊溪水利枢纽工程项目涉及的珊溪水库（含水电站）工程和赵山渡引水工程建（构）筑物的房屋所有权及其占用范围内的国有土地使用权，及用于发电的生产设备，包括机组、机器、设备、零备件和配件以及其他动产的所有权。

目标不动产项目项下珊溪公司已合计持有珊溪水利枢纽工程项目拦河坝、管理房、宿舍楼、地面发电厂房、淹没区用地等建（构）筑物占用范围内的 38 宗土地的使用权，证载面积总共为 41,142,162.99 平方米，具体情况如下:

土地使用情况

序号	国有土地/集体土地	产权证书编号	权利人名称	坐落位置	宗地用途	土地面积(平方米)	使用年限	土地取得方式	土地出让(转让)方
1	国有建设用地	浙(2026)温州市不动产权第0095261号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	瓯海区潘桥街道陈岙村、桐岭村	水工建筑用地	10,722.48	/	划拨	/
2	国有建设用地	浙(2026)平阳县不动产权第0017335号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	昆阳镇溪坑店村西岙	公共设施用地	11,290.23	/	划拨	/
3	国有建设用地	浙(2026)文成县不动产权第0003691号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	文成县珊溪镇沿溪西路、街尾村	水域及水利设施用地	6,487.81	/	划拨	/
4	国有建设用地	浙(2026)瑞安市不动产权第0029513号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	瑞安市潘岱街道盖竹村	水工建筑用地	4,407.50	/	划拨	/
5	国有建设用地	浙(2026)瑞安市不动产权第0029499号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	瑞安市马屿镇上安村	水工建筑用地	36,134.85	/	划拨	/
6	国有建设用地	浙(2026)瑞安市不动产权第0029481号	浙江珊溪水利水电开发有限	瑞安市马屿镇上安村	水工建筑用地	3,377.03	/	划拨	/

			责任公司						
7	国有建设用地	浙(2026)瑞安市不动产权第0029482号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	瑞安市曹村镇曹北村、曹东村、东岙村、丁凤村	水工建筑用地	103,495.49	/	划拨	/
8	国有建设用地	浙(2026)瑞安市不动产权第0029500号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	瑞安市马屿镇村口村	水工建筑用地	26,129.52	/	划拨	/
9	国有建设用地	浙(2026)瑞安市不动产权第0029484号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	瑞安市马屿镇梅底村、河溪村、屿头村	水工建筑用地	70,342.56	/	划拨	/
10	国有建设用地	浙(2026)瑞安市不动产权第0029483号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	瑞安市马屿镇柴上村、泛浦村等	水工建筑用地	7,436.00	/	划拨	/
11	国有建设用地	浙(2026)瑞安市不动产权第0029485号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	瑞安市马屿镇大坟脚村	水域及水利设施用地	26,594.63	/	划拨	/
12	国有建设用地	浙(2026)瑞安市不动产权第0029490号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	瑞安市高楼镇湖石村	水工建筑用地	106,652.85	/	划拨	/
13	国有建设用地	浙(2026)瑞安市不动产权第0029492号	浙江珊溪水利水电开发有限	瑞安市高楼镇赵山高一村	水工建筑用地	18,048.39	/	划拨	/

			责任公司						
14	国有建设用地	浙(2026)瑞安市不动产权第0029508号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	瑞安市高楼镇湖石村	水工建筑用地	28,598.31	/	划拨	/
15	国有建设用地	浙(2026)瑞安市不动产权第0029511号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	瑞安市高楼镇下泽村、高三村	水工建筑用地	60,408.94	/	划拨	/
16	国有建设用地	浙(2026)瑞安市不动产权第0029509号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	瑞安市高楼镇高一村	水工建筑用地	8,352.24	/	划拨	/
17	国有建设用地	浙(2026)瑞安市不动产权第0029491号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	瑞安市高楼镇戈溪村、林宅村	水工建筑用地	13,686.97	/	划拨	/
18	国有建设用地	浙(2026)瑞安市不动产权第0029510号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	瑞安市高楼镇高三村	水工建筑用地	3,708.05	/	划拨	/
19	国有建设用地	浙(2026)瑞安市不动产权第0029493号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	瑞安市高楼镇高一村	水工建筑用地	28,687.64	/	划拨	/
20	国有建设用地	浙(2026)瑞安市不动产权第0029477号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	瑞安市潘岱街道长山村、砚下村、桐浦镇下岙村、黎	水工建筑用地	105,456.84	/	划拨	/

				明村、湾前村					
21	国有建设用地	浙(2026)瑞安市不动产权第0029479号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	瑞安市潘岱街道盖竹村、前岸村、山南村、砚下村	水工建筑用地	119,122.78	/	划拨	/
22	国有建设用地	浙(2026)瑞安市不动产权第0029478号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	瑞安市潘岱街道砚下村	水工建筑用地	32,720.45	/	划拨	/
23	国有建设用地	浙(2026)瑞安市不动产权第0029480号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	瑞安市塘下镇罗凤沙读村	水工建筑用地	13,893.08	/	划拨	/
24	国有建设用地	浙(2026)瑞安市不动产权第0029504号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	瑞安市陶山镇沙门村	水工建筑用地	15,844.20	/	划拨	/
25	国有建设用地	浙(2026)瑞安市不动产权第0029503号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	瑞安市陶山镇沙门村	水工建筑用地	17,213.91	/	划拨	/
26	国有建设用地	浙(2026)瑞安市不动产权第0029505号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	瑞安市陶山镇张骆桥村	水工建筑用地	3,356.11	/	划拨	/
27	国有建设用地	浙(2026)瑞安市不动产权第	浙江珊溪水利水电开发有限	瑞安市陶山镇张染村	水工建筑用地	13,831.32	/	划拨	/

		0029486号	责任公司						
28	国有建设用地	浙(2026)瑞安市不动产权第0029502号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	瑞安市陶山镇张染村、固前村	水工建筑用地	22,950.70	/	划拨	/
29	国有建设用地	浙(2026)瑞安市不动产权第0029501号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	瑞安市陶山镇张染村	水工建筑用地	11,503.51	/	划拨	/
30	国有建设用地	浙(2026)瑞安市不动产权第0029506号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	瑞安市桐浦镇高河村、丁岙村	水工建筑用地	40,710.98	/	划拨	/
31	国有建设用地	浙(2026)瑞安市不动产权第0029487号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	瑞安市桐浦镇岭南村	水工建筑用地	14,933.45	/	划拨	/
32	国有建设用地	浙(2026)文成县不动产权第0003697号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	文成县珊溪镇滨江路、下排坦村	水域及水利设施用地	37,590.20	/	划拨	/
33	国有建设用地	浙(2026)文成县不动产权第0003696号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	文成县珊溪镇牛坑村	水域及水利设施用地	455,482.43	/	划拨	/
34	国有建设用地	浙(2026)文成县不动产权第0003692号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	文成县珊溪镇新红村、坦岐村	水域及水利设施用地	241,584.54	/	划拨	/

35	国有建设用地	浙(2026)文成县不动产权第0003693号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	文成县黄坦镇、铜铃山镇、珊溪镇珊溪水库	水库水面及水工设施用地	15,630,250.00	/	划拨	
36	国有建设用地	浙(2026)文成县不动产权第0003690号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	文成县大峃镇、峃口镇、平和乡赵山渡水库	水库水面	1,234,059.00	/	划拨	
37	国有建设用地	浙(2026)泰顺县不动产权第0002317号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	泰顺县罗阳镇、司前畲族镇、百丈镇、筱村镇、南浦溪乡包垟乡	水库水面	21,003,454.00	/	划拨	
38	国有建设用地	浙(2026)瑞安市不动产权第0029507号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	瑞安市高楼镇渡赵山水库	水库水面用地及水工设施用地	1,553,644.00	/	划拨	

目标不动产项目项下珊溪公司就珊溪水利枢纽工程项目合计持有 19 处水工建筑物及生产运营所必须的配套用房，证载面积总共为 38,699.76 平方米，具体情况如下：

房屋所有权情况

序号	资产名称	产权证书编号	权利人名称	房屋坐落	房屋用途	建筑面积(㎡)
1	陈岙管理房	浙(2026)温州市不动产权第0095261号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	瓯海区潘桥街道陈岙村、桐岭村	水闸房、管理用房	198.67
2	西岙管理房	浙(2026)平阳县不动产权第0017335号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	昆阳镇溪坑店村西岙	配电房、管理用房	185.16

3	珊溪电厂办公区	浙（2026）文成县不动产权第0003697号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	文成县珊溪镇滨江路、下排坦村	办公	20670.23
4	珊溪大坝右岸发电厂	浙（2026）文成县不动产权第0003696号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	文成县珊溪镇牛坑村	办公	8032.16
5	上安管理房	浙（2026）瑞安市不动产权第0029481号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	瑞安市马屿镇上安村	公共设施	226.36
6	曹村管理房	浙（2026）瑞安市不动产权第0029482号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	瑞安市曹村镇曹北村、曹东村、东岙村、丁凤村	公共设施	207.35
7	梅底管理房	浙（2026）瑞安市不动产权第0029484号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	瑞安市马屿镇梅底村、河溪村、屿头村	公共设施	241.76
8	泛浦管理房	浙（2026）瑞安市不动产权第0029483号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	瑞安市马屿镇柴上村、泛浦村等	公共设施	228.65
9	马路坑管理房	浙（2026）瑞安市不动产权第0029485号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	瑞安市马屿镇大坟脚村	公共设施	190.91
10	赵山渡生活区	浙（2026）瑞安市不动产权第0029490号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	瑞安市高楼镇湖石村	公共设施	6624.63
11	赵山渡大坝	浙（2026）瑞安市不动产权第0029492号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	瑞安市高楼镇赵山村、高一村	公共设施	115.74
12	林宅管理房	浙（2026）瑞安市不动产权第0029491号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	瑞安市高楼镇戈溪村、林宅村	公共设施	235.66

13	大坝、左岸公路	浙（2026）瑞安市不动产权第0029493号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	瑞安市高楼镇高一村	公共设施	312.72
14	下岙管理房	浙（2026）瑞安市不动产权第0029477号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	瑞安市潘岱街道长山村、砚下村、桐浦镇下岙村、黎明村、湾前村	公共设施	226.47
15	盖竹管理房	浙（2026）瑞安市不动产权第0029479号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	瑞安市潘岱街道盖竹村、前岸村、山南村、砚下村	公共设施	219.16
16	砚下管理房	浙（2026）瑞安市不动产权第0029478号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	瑞安市潘岱街道砚下村	公共设施	157.08
17	山根管理房	浙（2026）瑞安市不动产权第0029480号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	瑞安市塘下镇罗凤沙读村	公共设施	200.71
18	井头管理房	浙（2026）瑞安市不动产权第0029486号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	瑞安市陶山镇张染村	公共设施	173.16
19	桐溪管理房	浙（2026）瑞安市不动产权第0029487号	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	瑞安市桐浦镇岭南村	公共设施	253.18

经核查目标不动产项目的部分重要生产设备涉及的买卖合同等协议文件并经珊溪公司确认，珊溪公司依法享有珊溪水利枢纽用于原水供应与发电的生产设备所有权，截至基准日，主要生产设备包括发电机、水轮机、闸门、启闭机、水情测报系统、起重机等，具体情况如下：

不动产项目主要设备情况

序号	资产编码	资产名称	所属类别	数量
1.	珊溪电厂(工程转入)024	发电机组	水轮发电设备	4
2.	珊溪电厂(工程转入)022	水轮机组	水轮发电设备	4
3.	赵山渡(工程转入)099	泄洪闸弧形工作闸门	闸门类设备	16
4.	赵山渡(工程转入)014	水轮机	水轮发电设备	2

5.	赵山渡(工程转入)015	发电机	水轮发电设备	2
6.	渠系(工程转入)134	渠系监控系统	其他相关机电设备	1
7.	赵山渡(工程转入)106	液压启闭机	闸门类设备	16
8.	珊溪电厂(工程转入)044	进口发电机断路器	水轮发电设备	4
9.	珊溪电厂(工程转入)187	水情测报系统	其他相关机电设备	1
10.	珊溪电厂(工程转入)240	压力钢管	其他相关机电设备	715
11.	赵山渡(工程转入)074	赵山渡水电站	其他相关机电设备	1
12.	珊溪电厂(工程转入)214	弧型工作门	闸门类设备	5
13.	珊溪电厂(工程转入)167	主变压器设备	变电设备	1
14.	珊溪电厂(工程转入)026	主阀	阀门类设备	4
15.	珊溪电厂(工程转入)077	计算机监控设备	其他相关机电设备	1
16.	珊溪电厂(工程转入)255	水利枢纽光纤通信	水利枢纽光纤通信	1
17.	珊溪电厂(工程转入)209	温州管理控制中心	其他相关机电设备	1
18.	珊溪电厂(工程转入)188	水库安全检测（sx/-c15）	其他相关机电设备	1
19.	珊溪电厂(工程转入)216	弧型闸门液压启闭机	闸门类设备	1
20.	珊溪电厂(工程转入)222	弧型工作门	闸门类设备	1
21.	赵山渡(工程转入)104	闸门埋件	闸门类设备	1
22.	珊溪电厂(工程转入)131	电力电缆	输电设备	6
23.	集控中心 67（46）	智能水电项目（70 英寸 DLP 投影箱体显示单元）	电器类办公设备	24
24.	珊溪电厂(工程转入)132	离相封闭母线	其他相关机电设备	360
25.	珊溪电厂(工程转入)025	励磁及电气制动装置	其他相关机电设备	4
26.	珊溪电厂(工程转入)023	调速器及油压装置	其他相关机电设备	4
27.	珊溪电厂(工程转入)027	桥式起重机	其他相关机电设备	1
28.	渠系 160	渠系计算机集控系统	其他相关机电设备	1
29.	珊溪电厂(工程转入)220	事故门启闭机	闸门类设备	1
30.	珊溪电厂(工程转入)169	断路器	其他相关机电设备	3
31.	赵山渡(工程转入)070	电缆桥架	输电设备	1
32.	集控中心 67（69）	智能水电项目（光端机）	电器类办公设备	1
33.	珊溪电厂(工程转入)224	弧型工作阀门启闭机	闸门类设备	1

鉴上，珊溪公司合法享有拟发行不动产基金的珊溪水利枢纽工程项目的不动产权利，包括房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权，及必要设备设施。

（2）他项权利以及解除安排

经核查目标不动产项目对应的《不动产权证书》，查询时间为 2026 年 7 月 23 日的《温州市不动产登记信息查询结果证明》，查询时间为 2026 年 7 月 23 日的《文成县不动产登记信息查询记录》，查询时间为 2026 年 7 月 23 日的《温州市平阳县不动产登记信息查询记录》，查询时间为 2026 年 7 月 24 日的瑞安市《不动产权属信息查询记录》，查询时间为 2026 年 7 月 23 日的《泰顺县不动产登记信息查询记录》，及原始权益人出具的说明，并于 2026 年 7 月 28 日核查中国人民银行征信中心动产融资统一登记公示系统，标的不动产项目无抵押、质押、留置、查封、扣押、冻结等他项权利限制或负担。

3、不动产项目相关合规手续情况

（1）关键合规手续情况

经核查，珊溪水利枢纽工程项目已取得相关主管部门出具或核发的建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、竣工验收备案证明、环保验收以及消防验收文件等保障不动产项目持续稳定运营的关键合规手续以及能够实现权属合法有效转移、保障不动产项目持续稳定运营的其他合规文件，具体情况如下：

关键合规手续情况

序号	手续名称		签发时间	签发机构	文件编号	处理方式	备注
1	规划	建设用地规划许可证	1996.6.29	文成县规划管理局	（96）浙规证 03805006	正常办理	珊溪水利枢纽工程生产生活用房用地，用地面积 333192.3 平方米（499.79 亩）
			1997.9.23	文成县规划局	（97）03805036	正常办理	珊溪水库坝区、厂区、上坝公路、堆料场用地，用地面积 1646.63 亩
			1997.10.20	瓯海区规划局	（97）浙规证 03201272	正常办理	赵山渡引水工程瓯海山涧堆场，用地面积 24733 平方米

			1997.12.15	瑞安市规划局	浙规证 0310897001	正常办理	赵山渡引水工程（第二期），用地面积 1076.197 亩
			1998.4.25	平阳县规划局	（98）浙规证 03601005	正常办理	珊溪水利枢纽工程堆场，用地面积 19378 平方米
			1998.11.2	文成县规划局	（98）浙规证 03805043	正常办理	粘土料场、砂石系统、道路用地，用地面积 48728.57 平方米
			1998.12.8	文成县规划局	（98）浙规证 03805045	正常办理	赵山渡引水工程，用地面积 139.733 公顷
			1998.12.8	文成县规划局	（98）浙规证 03805046	正常办理	珊溪水库库区，用地面积 1527.9 公顷
			1998.12.22	泰顺县规划局	（98）浙规证 03906002	正常办理	珊溪水利枢纽工程泰顺库区，用地面积 21.62 平方公里
			1999.8.24	瑞安市规划局	浙规证 0310899003	正常办理	赵山渡引水工程，用地面积 112.89 亩
			1999.12.30	瑞安市规划局	浙规证 0310899004	正常办理	水库淹没区，用地面积 178.4132 公顷
		建设工程规划许可证	2025.11.10	温州市自然资源和规划局	建字第 330304202510008 号	补充办理	建设位置：潘桥街道陈岙村、桐岭村 建设规模：198.67 平方米
			2025.11.14	文成县自然资源和规划局	建字第（补）3303282025GG0001	补充办理	建设位置：浙江省温州市文成县 建设规模：28702.39 平方米

			2025.11.14	瑞安市自然资源和规划局	建字第A3303812025GG0185588	补充办理	建设位置：瑞安市马屿镇、高楼镇、塘下镇、陶山镇、锦湖街道 建设规模：9613.54 平方米
			2025.11.17	平阳县自然资源和规划局	建字第 330326202501001	补充办理	建设位置：平阳县昆阳镇 建设规模：185.16 平方米
2	竣工验收	综合验收	2010.11.17	浙江省发展和改革委员会	浙发改函〔2010〕398 号	正常办理	/
		消防验收	2001.10.20	温州市公安局	温公消验字〔2001〕第 182 号	正常办理	该工程符合消防规范要求，在消防方面基本具备使用条件，同意投入使用。
			2002.5.27	温州市公安局	温公消验字〔2002〕第 89 号	正常办理	该工程符合消防规范要求，在消防方面基本具备使用条件，同意投入使用。
			2001.9.18	温州市公安局消防支队	温公消验字〔2001〕第 149 号	正常办理	该工程符合消防规范的要求，在消防方面基本具备使用条件，同意投入使用。
		环保验收	2003.12.15	浙江省环境保护局	浙环建验（2003）36 号	正常办理	同意浙江温州珊溪水利枢纽工程竣工通过环保验收
			2003.12.18	国家环境保护局	环验〔2003〕080 号	正常办理	工程环保验收合格，准予工程投入正式运行

（2）其他合规手续情况

其他合规手续情况

序号	手续名称		签发时间	签发机构	文件编号	处理方式	备注
1	审批、核准或备案	项目建议书批复	1994.1.11	国家计划委员会	计农经〔1994〕53 号	正常办理	批复主要内容如下: 1.同意兴建飞云江珊溪水利枢纽工程 2.原则同意珊溪水利枢纽和滩脚引水枢纽两工程建设方案，该工程以灌溉和城市供水为主，兼有发电、防洪等综合效益。
		可行性研究报告批复	1995.12.7	国家计划委员会	计农经〔1995〕2191 号	正常办理	/
		初步设计批复	1996.11.27	浙江省计与经济划委员会	〔1996〕29 号	正常办理	/
		企业投资项目核准（2004 年以后）	/	/	/	/	不涉及
		企业投资项目备案（2004 年以后）	/	/	/	/	不涉及

2	规划	建设项目选址意见书（2019年9月以后为建设项目用地预审与选址意见书）	2026.1.16	温州市自然资源和规划局	选字第（补）330301202600001号	补充办理	项目总用地4398.7744公顷，拟建设规模4398.7744公顷
3	用地	土地取得方式	划拨				
		土地预审意见（2019年9月以后为建设项目用地预审与选址意见书）	/	/	/	投资建设时无需办理	鉴于珊溪水利枢纽工程项目于1995年12月7日取得国家计划委员会“计农经[1995]2191号”可行性研究批复文件，早于1999年1月1日施行的《中华人民共和国土地管理法实施条例》关于要求办理土地预审的时间，因此本项目投资建设时无需办理土地预审意见。对此，2025年11月6日，温州市自然资源和规划局出具《关于珊溪水利枢纽工程项目用地预审意见有关事宜的复函》予以确认。

		建设用地批准书（2019年9月以前）	/	/	/	投资建设时未办理但有关部门已出具明确处理意见	2025年10月24日，珊溪公司已取得温州市自然资源和规划局出具的《关于珊溪水利枢纽工程项目用地建设用地批准书相关事项的合规函》，确认建设用地批准书已不再单独核发及补办，以及确认珊溪水利枢纽工程项目无需补办建设用地批准书。
		建设项目土地使用权证（或不动产权证）	/	/	/	正常办理	见法律意见书“附件一”和“附件二”
4	用海	用海预审意见	/	/	/	/	不属于用海项目
		用海申请批复文件	/	/	/	/	
		海域使用许可证	/	/	/	/	

5	节能审查	节能审查（节能报告、节能审查意见）	/	/	/	投资建设时无需办理	鉴于珊溪水利枢纽工程于1997年开工建设，其建设时间早于1998年1月1日施行的《中华人民共和国节约能源法》，故在建设期间无需办理节能审查手续。
6	环境影响评价	环境影响评价（报告书、报告表和登记表）批复	1995.8.30	国家环境保护局	环监〔1995〕478号文	正常办理	复函主要内容如下: 同意水利部预审意见，只要采取报告书提出的减缓不利影响的措施，从环境保护角度分析，认为该工程兴建是可行的。

7	施工许可	施工许可证	/	/	/	投资建设时无需办理	根据1995年4月21日施行的《水利工程建设项目管理规定（试行）》（已被修订）第13条第1款的规定，“项目法人或建设单位向主管部门提出主体工程开工申请报告，按审批权限，经批准后，方能正式开工”。据此，本项目开工需取得开工申请审批文件，无需取得施工许可证。
		开工报告审批（2017年12月22日之后为开工备案）	1997.9.26	浙江省水利厅	/	正常办理	温州珊溪水利枢纽工程开工报告已经国务院批准。
			1997.8.1	长江水利委员会长江工程建设监理中心珊溪水库工程监理处	/	正常办理	长江水利委员会工程建设监理中心珊溪水库工程监理处已同意珊溪水利枢纽工程主体工程在1997年8月1日开工。
8	竣工验收	规划验收	2025.11.17	平阳县自然资源和规划局	温资规核第330326202501001号	补充办理	建设位置：平阳县昆阳镇 建设规模：185.16平方米

			2025.11.18	文成县自然资源和规划局	温资规核第（补）330328202505001号	补充办理	建设位置：文成县珊溪镇 建设规模：28702.39平方米
			2025.11.19	瑞安市自然资源和规划局	温资规核第330381202501001	补充办理	建设位置：瑞安市马屿镇、高楼镇、塘下镇、陶山镇、锦湖街道 建设规模：9613.54平方米
			2025.11.19	温州市自然资源和规划局	温资规核330304202590001	补充办理	建设位置：潘桥街道陈岙村、桐岭村 建设规模：198.67平方米
		节能验收	/	/	/	投资建设时无需办理	鉴于珊溪水利枢纽工程于1997年开工建设，建设时间早于2017年1月1日施行的《固定资产投资项目节能审查办法》，故在建设期间无需办理该手续
		阶段验收	2010.11.17	浙江省发展和改革委员会	浙发改函〔2010〕398号	正常办理	竣工验收鉴定书中已明确载明阶段验收内容。
		水土保持设施验收	2006.2.8	浙江省水利厅	浙水保〔2006〕3号	正常办理	同意通过水土保持设施验收。

		库区清理验收	2010.11.17	浙江省发展和改革委员会	浙发改函〔2010〕398 号	正常办理	竣工验收鉴定书中已明确载明库区清理验收内容。
		水利工程建设项目安全验收评价	/	/	/	投资建设时无需办理	本项目建设时间早于 2012 年 3 月 23 日施行的《水利水电建设项目安全评价管理办法（试行）》（现已失效），故在建设期间无需办理该手续。
		档案专项验收	2005.12.27	浙江省档案局	/	正常办理	同意该工程档案工作通过档案专项验收。
9	外资	商务部门关于外商投资企业的批复	/	/	/	/	不属于外商投资项目
		外商投资安全审查意见	/	/	/	/	不属于外商投资项目
10	取水许可证		2023.12.25	文成县水利局	D330328S2023-0005	正常办理	用于珊溪水库大坝水利发电取水
			2023.12.27	瑞安市水利局	D330381S2023-0053	正常办理	用于赵山渡水库大坝水利发电取水
			2023.12.28	温州市水利局	C330381S2023-0001	正常办理	用于珊溪水利枢纽原水供水取水

11	航道通航条件影响评价	/	/	/	/	《浙江省飞云江珊溪水利枢纽工程初步设计报告》的附录二《<浙江省飞云江流域水利规划报告>审查会小结纪要》第五点“航运方面”载明，“未见进一步发展航运的要求和价值”，同意珊溪、九溪、赵山渡各级不设置过船、过木设施。因此本项目建设时不涉及航道，无需开展该手续。温州市港航管理中心于2025年11月4日出具的《关于珊溪水利枢纽工程项目合规开展航道报建手续情况的说明函》对此予以确认。

12	并网意见书	2025.8.4	浙江省电力设计院工程质量监督中心站	/	投资建设时未办理但已补办	确认珊溪水利枢纽工程项下的珊溪水力发电厂具备并网条件，同意并网。
		2025.8.4	浙江省电力设计院工程质量监督中心站	/	投资建设时未办理但已补办	确认珊溪水利枢纽工程项下的赵山渡水力发电厂具备并网条件，同意并网。
13	并网调度协议	2021.8.31	甲方：国网浙江省电力有限公司 乙方：浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	SGZJ0000DDBD2100253	正常办理	珊溪水力发电厂，该协议有效期为2021.8.31-2030.12.31

		2024.8.16	甲方：国网浙江省电力有限公司安瑞市供电公司 乙方：浙江珊溪水利水电开发有限责任公司	SGZJWZRADDBD2400741	正常办理	赵山渡水力电厂，该协议有效期为2024.8.16-2029.8.16，协议期限届满前180日，若双方无异议，协议到期后自动延期5年，延期次数不限。
14	电力业务许可证	2019.4.18	国家能源浙江监管办公室	1041706-00017	正常办理	有效期自2006.11.1至2026.10.31
15	移民安置规划审批	1996.11.27	浙江省计划与经济委员会	〔1996〕29号	正常办理	/
16	移民安置工作验收	2008.5.15	温州市人民政府	温政办〔2008〕69号	正常办理	/
17	大坝安全备案	2017.4.10	浙江省水利厅	浙水管〔2017〕4号	正常办理	珊溪水库大坝安全鉴定报告书
		2015.12.22	温州市水利局	温水政发〔2015〕248号	正常办理	赵山渡水库大坝安全鉴定报告书

18	水库大坝登记注册证	2019.10.17	浙江省水利厅	33000010001-A3	正常办理	珊溪水库大坝登记证
		2020.11.05	温州市水利局	33030030015-Z3	正常办理	赵山渡水库大坝登记证

19	防洪评价审批	/	/	/	投资建设时无需办理	《中华人民共和国河道管理条例》（1988 年 6 月 10 日至 2011 年 1 月 8 日)第十一条第一款规定，修建开发水利等建筑物及设施，建设单位必须按照河道管理权限，将工程建设方案报送河道主管机关审查同意后，方可按照基本建设程序履行审批手续。浙江省计划与经济委员会向浙江省水利厅发送的《关于飞云江珊溪水利枢纽工程初步设计审查意见的批复》(【1996】29 号）中载明“基本同意……你厅会同水利部水利水电规划设计总院的审查意见”，由此可知本项目工程建设方案已报浙江省水利审查同意。此外，《中华人民共和国防洪法》于 1998

						年1月1日实施，本项目于1997年开工，并于1997年10月30日即已完成截流前阶段验收，早于法律生效日期，故在建设期间无需办理该手续。
20	地震安全性评价	/	/	/	投资建设时无需办理	鉴于珊溪水利枢纽工程项目于1995年12月7日取得国家计划委员会“计农经[1995]2191号”可行性研究批复文件，于1997年开工建设，时间早于1998年3月1日施行的《中华人民共和国防震减灾法》，故在建设期间无需办理该手续。
21	水土保持方案审批	1999.7.19	浙江省水利厅	浙水证〔1999〕30号	正常办理	/

22	文物保护调查审批	2003.1.13	温州市文化局	温文物〔2003〕5号	正常办理	根据该文件，本项目淹没区文物保护工作经温州市文物局等主管部门组织开展了文物保护验收工作，已履行文物保护调查审批手续
23	地质灾害危险性评估	/	/	/	投资建设时无需办理	鉴于珊溪水利枢纽工程于1997年开工建设，建设早于1999年3月2日施行的《地质灾害防治管理办法》（国土资源部第4号令），故在建设期间无需办理该手续。
24	压覆矿产资源审批	2000.8.23	浙江国土资源厅	/	正常办理	/
		2000.6.22	温州市地质矿产局	温地发〔2000〕25号	正常办理	/
25	流域综合规划批复	1994.11.27	浙江省政府	浙政发〔1994〕185号	正常办理	/

26	在不同行政区域之间的边界河流上建设水资源开发、利用项目的批准（如项目为跨区域项目）	/	/	/	投资建设时无需办理	鉴于珊溪水利枢纽工程于1997年开工建设，建设时间早于2002年10月1日施行的《中华人民共和国水法（2002修正）》，故在建设期间无需办理该手续。
27	水资源论证报告审批	/	/	/	投资建设时无需办理	鉴于珊溪水利枢纽工程于1997年开工建设，建设时间早于2002年5月1日施行的《建设项目水资源论证管理办法》（已被修订），故在建设期间无需办理该手续。
28	国家基本水文监测站上下游建设影响水文监测工程审批文件（如涉及水文监测）	/	/	/	投资建设时无需办理	鉴于珊溪水利枢纽工程于1997年开工建设，建设时间早于2007年6月1日施行的《中华人民共和国水文条例》（已被修订），故在建设期间无需办理该手续。

29	水利建设项目安全预评价	/	/	/	投资建设时无需办理	鉴于珊溪水利枢纽工程于1997年开工建设，建设时间早于2012年3月23日施行的《水利水电建设项目安全评价管理办法（试行）》（现已失效），故在建设期间无需办理该手续。
30	社会稳定风险评估	/	/	/	投资建设时无需办理	鉴于珊溪水利枢纽工程于1997年开工建设，建设时间早于2012年8月16日施行的《国家发展改革委关于印发＜国家发展改革委重大固定资产投资项目社会稳定风险评估暂行办法＞的通知》，故在建设期间无需办理该手续。

31	通航水域岸线安全使用许可（如涉及航道）	/	/	/	/	《浙江省飞云江珊溪水利枢纽工程初步设计报告》的附录二《<浙江省飞云江流域水利规划报告>审查会小结纪要》第五点“航运方面”载明，“未见进一步发展航运的要求和价值”，同意珊溪、九溪、赵山渡各级不设置过船、过木设施。因此本项目建设时不涉及航道，无需开展该手续。温州市港航管理中心于2025年11月4日出具的《关于珊溪水利枢纽工程项目合规开展航道报建手续情况的说明函》对此予以确认。
32	占用征用林地审核审批	2000.4.10	浙江省林业厅	林资〔2000〕94号	正常办理	/

（3）需要特别说明的事项

1）施工许可证

根据《水利工程建设项目管理规定（试行）》（1995 年 4 月 21 日实施，已被修订）第十三条第 1 款，项目法人或建设单位向主管部门提出主体工程开工申请报告，按审批权限，经批准后，方能正式开工。

鉴于珊溪水利枢纽工程于 1997 年开工，根据上述法律规定，珊溪水利枢纽工程开工仅需取得开工申请审批文件。根据 1997 年 9 月 26 日浙江省水利厅发出的《贺电》，载明珊溪水利枢纽工程开工报告已经国务院批准。此外，根据 1997 年 8 月 1 日长江水利委员会工程建设监理中心珊溪水库工程监理处发布的《开工令》，载明开工条件已基本具备，同意主体工程在 1997 年 8 月 1 日开工。据此，珊溪水利枢纽工程建设期间无需办理施工许可证。

2）通航水域岸线安全使用许可、航道通航条件影响评价

《浙江省飞云江珊溪水利枢纽工程初步设计报告》的附录二《<浙江省飞云江流域水利规划报告>审查会小结纪要》第五点“航运方面”载明，“未见进一步发展航运的要求和价值”，同意珊溪、九溪、赵山渡各级不设置过船、过木设施。因此本项目建设时不涉及航道建设，无需取得通航水域岸线安全使用许可、航道通航条件影响评价文件。温州市港航管理中心于 2025 年 11 月 4 日出具的《关于珊溪水利枢纽工程项目合规开展航道报建手续情况的说明函》对此予以确认。

3）关于珊溪水利枢纽工程建设用地批准书

根据《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1991 年 2 月 1 日实施，已被修订）第十八条规定，国家建设用地的审批程序：（三）建设用地的申请，依照法定批准权限经县级以上人民政府批准后，由被征用土地所在的县级以上人民政府发给建设用地批准书，土地管理部门根据建设进度一次或者分期划拨建设用地。

根据自然资源部于 2024 年 9 月 12 日印发的《关于以“多规合一”为基础推进规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》（自然资函[2024]709 号），将建设用地规划许可证、建设用地批准书合并，自然资源主管部门统一核发新的建设用地规划许可证，不再单独核发建设用地批准书。

鉴于珊溪水利枢纽工程自 1997 年开工建设，应当按照当时有效的规定取得建设用地批准书。2025 年 10 月 24 日，珊溪公司已取得温州市自然资源和规划局出具的《关于珊溪水利枢纽工程项目用地建设用地批准书相关事项的合规函》，确认建设用

地批准书已不再单独核发及补办，以及确认珊溪水利枢纽工程项目无需补办建设用地批准书。

4）建设项目选址意见书

珊溪水利枢纽工程建设时有效的《中华人民共和国城市规划法》（1990 年 04 月 01 日实施，2007 年 12 月 31 日废止）第三十条规定，城市规划区内的建设工程的选址和布局必须符合城市规划。设计任务书报请批准时，必须附有城市规划行政主管部门的选址意见书。现行《中华人民共和国城乡规划法(2019 修正)》(2019.4.23 施行)第三十六条第一款规定，按照国家规定需要有关部门批准或者核准的建设项目，以划拨方式提供国有土地使用权的，建设单位在报送有关部门批准或者核准前，应当向城乡规划主管部门申请核发选址意见书。因此，珊溪水利枢纽工程项目涉及的选址意见书属于按照项目投资建设时和现行规定均需办理的有关手续。

本项目建设当时，已对坝区、办公区、生活区等工程永久用地部分办理了“（97）字第 21 号”“（96）字第 001 号”“温市规〔1998〕95 号”三份建设项目选址意见，未办理淹没区用地部分的选址意见书，珊溪公司已履行本项目坝区及淹没区选址意见书的整体换发补办手续，于 2026 年 1 月 16 日取得温州市自然资源和规划局 补办的，许可证号为“选字第（补）330301202600001 号”的《建设项目选址意见书》。

5）建设工程规划许可证

珊溪水利枢纽工程建设时有效的《中华人民共和国城市规划法》（1990 年 04 月 01 日实施，2007 年 12 月 31 日废止）第三十二条规定，在城市规划区内新建、扩建和改建建筑物、构筑物、道路、管线和其他工程设施，必须持有关批准文件向城市规划行政主管部门提出申请，由城市规划行政主管部门根据城市规划提出的规划设计要求，核发建设工程规划许可证件。建设单位或者个人在取得建设工程规划许可证件和其他有关批准文件后，方可申请办理开工手续。现行《中华人民共和国城乡规划法》（2019.4.23 施行）第四十条第一款规定，在城市、镇规划区内进行建筑物、构筑物、道路、管线和其他工程建设的，建设单位或者个人应当向城市、县人民政府城乡规划主管部门或者省、自治区、直辖市人民政府确定的镇人民政府申请办理建设工程规划许可证。因此，珊溪水利枢纽工程项目涉及的建设工程规划许可证属于按照项目投资建设时和现行规定均需办理的有关手续。

珊溪公司已分别于 2025 年 11 月 10 日取得温州市自然资源和规划局补办的《建设工程规划许可证》，于 2025 年 11 月 14 日取得文成县自然资源和规划局、瑞安市自然资源和规划局补办的《建设工程规划许可证》，于 2025 年 11 月 17 日取得平阳县自然资源和规划局补办的《建设工程规划许可证》，许可证号分别为“建字第 330304202510008 号”“建字第（补）3303282025GG0001 号”“建字第 A3303812025GG0185588 号”“建字第 330326202501001 号”。

6）规划验收

珊溪水利枢纽工程竣工时有效的《中华人民共和国城乡规划法》（2008 年 01 月 01 日实施，已被修改）第四十五条第一款规定，县级以上地方人民政府城乡规划主管部门按照国务院规定对建设工程是否符合规划条件予以核实。未经核实或者经核实不符合规划条件的，建设单位不得组织竣工验收。现行《中华人民共和国城乡规划法(2019 修正》(2019.4.23 施行)第四十五条第一款规定，县级以上地方人民政府城乡规划主管部门按照国务院规定对建设工程是否符合规划条件予以核实。未经核实或者经核实不符合规划条件的，建设单位不得组织竣工验收。因此，珊溪水利枢纽工程项目涉及的规划验收属于按照项目投资建设时和现行规定均需办理的有关手续。

珊溪公司已取得平阳县自然资源和规划局于 2025 年 11 月 17 日就本项目出具的《温州市建设工程竣工规划核实确认书》,证号为“温资规核第 330326202501001 号”，建设位置为平阳县昆阳镇，建设规模为 185.16 平方米；文成县自然资源和规划局于 2025 年 11 月 18 日出具的《温州市建设工程竣工规划核实确认书》，证号为“温资规核第（补）330328202505001 号”，建设位置为文成县珊溪镇，建设规模为 28702.39 平方米；瑞安市自然资源和规划局于 2025 年 11 月 19 日出具的《温州市建设工程竣工规划核实确认书》，证号为“温资规核第 330381202501001 号”；温州市自然资源和规划局于 2025 年 11 月 19 日出具的《温州市建设工程竣工规划核实确认书》，证号为“温资规核 330304202590001 号”。

7）建设项目不动产权证

根据原始权益人以及珊溪公司说明，珊溪水利枢纽工程淹没区涉及文成县、泰顺县以及瑞安市三个地区，因水库淹没区资源复合性的特点及多部门管理的现实情况，此前尚未办理不动产权登记。根据《不动产登记暂行条例（2024 修订）》第五条的规

定，珊溪水利枢纽工程淹没区土地由有关主管部门依法征收并划拨给珊溪公司使用，依法应当进行不动产登记。截至本报告签署日，珊溪公司已分别取得文成县自然资源和规划局、瑞安市自然资源和规划局、泰顺县自然资源和规划局就本项目淹没区土地补办的《不动产权证书》4 本，具体登记信息详见“第五章 对不动产项目的尽职调查”之“一、不动产项目概况”之“（二）不动产项目合规性 2、不动产项目权属、他项权利及解除安排”。

4、土地使用权取得的合法性、有效性，土地使用权剩余期限

（1）不动产项目土地使用权取得情况

根据加盖温州市自然资源和规划局不动产登记信息查询专用章的、查询时间为 2026 年 7 月 23 日的《温州市不动产登记信息查询结果证明》，加盖文成县自然资源和规划局不动产登记信息查询专用章的、查询时间为 2026 年 7 月 23 日的《文成县不动产登记信息查询记录》，加盖平阳县自然资源和规划局不动产登记信息查询专用章的、查询时间为 2026 年 7 月 23 日的《温州市平阳县不动产登记信息查询记录》，加盖瑞安市自然资源和规划局不动产登记信息查询专用章的、查询时间为 2026 年 7 月 24 日的《不动产权属信息查询记录》，加盖泰顺县自然资源和规划局不动产登记信息查询专用章的、查询时间为 2026 年 7 月 23 日的《泰顺县不动产登记信息查询记录》及土地权属证照，目标不动产项目项下珊溪公司就珊溪水利枢纽工程合计持有 38 宗土地的使用权，证载面积总共为 41,142,162.99 平方米。

具体证载信息详见“第五章 对不动产项目的尽职调查”之“一、不动产项目概况”之“（二）不动产项目合规性 2、不动产项目权属、他项权利及解除安排”。

（2）土地使用权取得流程

经核查，珊溪水利枢纽工程土地使用权取得的具体流程如下：

经核查，珊溪公司就珊溪水利枢纽工程土地使用权系通过划拨方式取得，具体情况如下：

2000 年 7 月 19 日，国土资源部下发《关于温州珊溪水利枢纽工程淹没及迁建用地的批复》（国土资函[2000]417 号），同意文成、泰顺、苍南、平阳、瑞安、瓯海、乐清等八县（市）将农村集体农用地 2,609.7432 公顷（其中耕地 897.2096 公顷）转为

建设用地，并办理征用手续。另征用农村集体建设用地 55.3602 公顷、未利用地 1.7043 公顷，同意使用国有建设用地 198.2666 公顷、未利用地 1,214.2867 公顷。

此外，根据温州市人民政府《关于珊溪水利枢纽工程项目项目法人情况的说明函》，珊溪公司为珊溪水利枢纽工程项目的项目业主及项目法人，自项目竣工验收时起，合法、完整的持有全部珊溪水利枢纽工程项目项目资产。

经管理人及法律顾问核查，珊溪公司已根据国土部下发的批复办理本项目不动产权证合计 38 宗，证载面积总共为 41,142,162.99 平方米。

综上，珊溪公司是珊溪水利枢纽工程建筑物（构筑物）占用范围内的土地使用权的合法权利主体。

5、土地实际用途、规划用途及其权证所载用途一致性情况

珊溪水利枢纽工程项目合计持有 38 宗土地的使用权，均通过划拨方式取得，并均已取得不动产证书，珊溪水利枢纽工程项目的土地用途具体情况如下：

不动产项目土地的实际用途情况

序号	文件明细	文件记载的土地用途	土地的实际用途
1.	不动产权证	水工建筑用地、公共设施用地、水域及水利设施用地、水库水面及水工设施用地	珊溪水利枢纽工程项目主坝、溢流坝、副坝、发电厂房、中控楼、变电站、防汛仓库等建（构）筑物用地

综上，标的不动产项目资产的土地实际用途与其规划用途及其权证所载用途相符。

6、经营资质取得情况、经营资质期限、有效性及存续期展期安排

根据《水法》第四十八条、《取水许可和水资源费征收管理条例》第二条规定，以及《电力业务许可证管理规定》第四条和《电力业务许可证管理规定》第七条之规定，从事水力发电业务需要依法取得《取水许可证》和《电力业务许可证》。

1、取水许可证

《水法》第四十八条规定，直接从江河、湖泊或者地下取用水资源的单位和个人，应当按照国家取水许可制度和水资源有偿使用制度的规定，向水行政主管部门或者流域管理机构申请领取取水许可证，并缴纳水资源费，取得取水权。《取水许可和水资源费征收管理条例》第二条规定，本条例所称取水，是指利用取水工程或者设施直接

从江河、湖泊或者地下取用水资源。取用水资源的单位和个人，除本条例第四条规定的情形外，都应当申请领取取水许可证，并缴纳水资源费。本条例所称取水工程或者设施，是指闸、坝、渠道、人工河道、虹吸管、水泵、水井以及水电站等。

经核查，珊溪水利枢纽工程项目涉及直接从江河、湖泊取用水资源。根据上述法律规定，珊溪公司作为权利主体已就珊溪水利枢纽工程项目取得三份《取水许可证》，具体情况如下：

取水许可证情况

编号	单位名称	发证主体	取水地点	水源类型	取水用途	取水类型	有效期限	取水量
一、水力发电所需取水许可证								
D330328S2023-0005	珊溪公司	文成县水利局	浙江省温州市文成县珊溪镇珊溪水库大坝	地表水	河道内生产用水-水力发电	河道内生产	2024.1.1-2029.12.31	191,000 万立方米/年
D330381S2023-0053	珊溪公司	瑞安市水利局	浙江省温州市瑞安市高楼镇赵山渡水库	地表水	河道内生产用水-水力发电	河道内生产	2024.1.1-2028.12.31	168,300 万立方米/年
二、原水供应所需取水许可证								
C330381S2023-0001	珊溪公司	温州市水利局	浙江省温州市瑞安市高楼镇赵山渡大坝取水口	地表水	原水供水	基础设施或公用事业	2024.1.1-2028.12.31	62,300 万立方米/年

2、电力业务许可证

《电力业务许可证管理规定》第四条规定，在中华人民共和国境内从事电力业务，应当按照本规定取得电力业务许可证。除国家能源局规定的特殊情况外，任何单位或者个人未取得电力业务许可证，不得从事电力业务。本规定所称电力业务，是指发电、输电、供电业务。其中，供电业务包括配电业务和售电业务。《电力业务许可证管理规定》第七条规定，电力业务许可证分为发电、输电、供电三个类别。从事发电业务的，应当取得发电类电力业务许可证。

经核查，珊溪水利枢纽工程项目具备发电功能。根据上述法律规定，珊溪公司作为权利主体已就珊溪水利枢纽工程项目取得国家能源局浙江监管办公室于 2019 年 4 月 18 日核发的《电力业务许可证》，具体情况如下：

电力业务许可证情况

事项	证载信息
登记名称	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司
机组所在电厂名称	浙江珊溪水利水电开发有限责任公司
机组类型	库容水电
机组容量	4*50MW、2*10MW
许可类别	发电类
有效期	自 2006 年 11 月 1 日至 2026 年 10 月 31 日[2]

综上，珊溪公司已基于《水法》《取水许可和水资源费征收管理条例》《电力业务许可证管理规定》等规定取得经营所需的《取水许可证》和《电力业务许可证》，截至基准日，原始权益人通过持有项目公司 100%股权的方式间接享有目标不动产项目的经营资质，不存在违反现有法律、法规、规范性文件规定的情形。

根据本项目相关交易安排，上述经营资质到期前，项目公司将根据运营管理安排按照相关规定或主管部门要求办理展期手续，具体如下：

根据《运营管理服务协议》约定，在运营管理机构的运营管理服务期限内，运营管理机构应确保不动产项目经营的合法合规，包括积极协调并落实项目公司向相关主管机关及时申请、维持、更新或补办（如适用）与不动产项目相关各项事宜所涉及的各项批准或核准、许可、备案、报告、证书/证照等手续/资料等，确保项目公司持续合法合规运营。

本基金存续期内，在《取水许可证》有效期期满前，项目公司将根据上述相关法律法规规定向相应政府主管部门提出续期申请。基金管理人将主动履行不动产项目运营管理职责，统筹协同运营管理机构切实履行其在《运营管理服务协议》项下不动产项目运营管理职责，并督促项目公司及时完成标的不动产项目《取水许可证》和《电力业务许可证》的申请续期手续办理工作。

综上，项目公司已取得运营标的不动产项目所必需的《取水许可证》和《电力业务许可证》，具备运营标的不动产项目的特定资质；在基金存续期内，项目公司将根据法律法规规定及时办理不动产项目《取水许可证》和《电力业务许可证》的展期手

[2] 项目公司已提交续期申请，国网审核中，预计 2026 年 10 月前可完成。

续，确保标的不动产项目持续具备经营资质。符合《审核关注事项》第十二条第（八）项的相关规定。

7、其他能够实现权属合法有效转移、保障不动产项目持续稳定运营的合规文件取得情况

经基金管理人及计划管理人核查，在法律法规、政策文件、投资管理手续、土地取得手续、项目合同协议等各种相关规定或协议中，不存在对入池不动产资产、项目公司股权等转让或相关资产处置设定的相关限制条件、特殊规定、约定，故不涉及其他能够实现权属合法有效转移、保障不动产项目持续稳定运营的合规文件。

8、其他合规事项

无。

（三）未入池资产情况

本项目已将实现资产功能作用所必需的、不可分割的各组成部分完整纳入资产范围。

（四）共用资产情况

经核查并经项目公司确认，项目公司完整地持有并使用不动产项目资产，不动产项目项下资产不存在与其他方共用的情形。

（五）资产转让

1、原始权益人转让不动产项目是否获得了合法有效的授权以及外部有权机构审批

2025 年 8 月 21 日，主要原始权益人水务集团召开董事会并形成有效决议，同意公司作为原始权益人，以珊溪公司所持珊溪水利枢纽工程项目申报不动产投资信托基金，并将以非公开协议转让的形式，将持有不动产项目的珊溪公司 100%股权，以及特殊目的公司（SPV）100%股权及其他权益转让予资产支持专项计划等特殊目的载体或相关主体的方案，同意将上述事项随同项目整体方案上报温州市国资委。对此，温州市国资委于 2025 年 8 月出具《关于珊溪水利基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目的无异议函》，同意上述事项。

2025 年 9 月 5 日，原始权益人浙财资本召开董事会并形成有效决议，同意公司作为原始权益人，以珊溪公司所持珊溪水利枢纽工程项目申报不动产投资信托基金，并将以非公开协议转让的形式，将持有不动产项目的珊溪公司 100%股权，以及特殊目的公司（SPV）100%股权及其他权益转让予资产支持专项计划等特殊目的载体或相关主体的方案，同意将上述事项随同项目整体方案上报浙江省财开集团有限公司审批。待取得浙江省财开集团有限公司出具的审批后，不动产项目转让的内部决策程序方履行完毕。

2025 年 9 月 16 日，原始权益人浙江新能召开董事会并形成有效决议，同意公司作为原始权益人，以珊溪公司所持珊溪水利枢纽工程项目申报不动产投资信托基金，并将以非公开协议转让的形式，将持有不动产项目的珊溪公司 100%股权，以及特殊目的公司（SPV）100%股权及其他权益转让予资产支持专项计划等特殊目的载体或相关主体的方案。根据浙江新能的公司章程及内部管理制度，该事项无需提交股东大会审议。

2025 年 9 月 16 日，原始权益人钱江水利召开董事会并形成有效决议，同意公司作为原始权益人，以珊溪公司所持珊溪水利枢纽工程项目申报不动产投资信托基金，并将以非公开协议转让的形式，将持有不动产项目的珊溪公司 100%股权，以及特殊目的公司（SPV）100%股权及其他权益转让予资产支持专项计划等特殊目的载体或相关主体的方案。2026 年 1 月 6 日，钱江水利召开 2026 年第一次临时股东会审议通过该等事项。

2、有关法律法规以及协议文件对不动产项目土地使用权、资产、项目公司股权、特许经营权、经营收益权的转让限制情况以及主管部门或者相关权利方明确同意转让的证明

（1）中国法律规定的转让限制及解除

1）国有资产转让限制及解除

《关于企业国有资产交易流转有关事项的通知》（简称“39 号文”）第三条规定，“国家出资企业及其子企业通过发行基础设施 REITs 盘活存量资产……涉及国有产权非公开协议转让按规定报同级国有资产监督管理机构批准”。

经核查，水务集团持有项目公司 56.0808%股权，温州公用持有水务集团 100%股权，温州公用的实际控制人系温州市国资委。

基于上述，温州市国资委已于 2025 年 8 月 18 日向温州公用出具《温州市国资委关于珊溪水利基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)项目的无异议函》（温国资委函〔2025〕44 号），“我委原则同意你公司将浙江珊溪水利水电开发有限责任公司以及 SPV 公司 100%股权转让给资产支持专项计划或其指定主体，上述转让事项无需另行履行国有资产产权交易机构公开交易程序，转让价格以最终经备案的评估结果确定，你公司还需履行转让价格报批程序”。

浙财资本持有珊溪公司 19.2846%股权，浙江省财开集团有限公司持有浙财资本 100%股权，浙江省财开集团有限公司的实际控制人系浙江省财政厅。按前述规定需报同级国有资产监督管理机构浙江省财政厅批准。

浙江新能持有项目公司 15.3567%股权，实际控制人系浙江省人民政府国有资产监督管理委员会。按前述规定需报浙江省人民政府国有资产监督管理委员会批准。

钱江水利持有项目公司 9.2779%股权。根据钱江水利《2025 年年度报告》，钱江水利不存在实际控制人，不涉及国有资产转让限制。

基于上述，原始权益人在取得浙江省人民政府国有资产监督管理委员会、浙江省财政厅出具的关于同意以非公开协议转让方式进行转让的批复后，不动产项目基于国有资产转让的限制即可解除。

2）土地使用权转让限制及解除

根据 1014 号文，如国家和地方有关法规制度及政策文件对项目公司名下的土地使用权、项目公司股权、经营收益权、建筑物及构筑物转让或相关资产处置存在任何限定条件、特殊规定约定，相关有权部门或协议签署机构应对项目以 100%股权转让方式发行不动产 REITs 无异议。

《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第四十五条规定，划拨土地使用权及地上建筑物等转让应经市、县人民政府土地管理部门和房产管理部门批准。

《国务院办公厅关于完善建设用地使用权转让、出租抵押二级市场的指导意见》第二条第（六）款规定：以划拨方式取得的建设用地使用权转让，需经依法批准，土地用途符合《划拨用地目录》的，可不补缴土地出让价款，按转移登记办理；不符合《划拨用地目录》的，在符合规划的前提下，由受让方依法依规补缴土地出让价款。

鉴于目标不动产项目建设用地使用权系通过划拨方式取得，根据上述规定，项目公司应取得项目所在地的土地管理部门批准。

就上述限制，2025 年 11 月 14 日，温州市自然资源和规划局出具《关于珊溪水利基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目无异议的函》，对温州公用珊溪水利枢纽工程项目以 100%股权转让方式发行不动产 REITs 无异议。

3）主管部门对经营收益权的限制及解除

鉴于项目公司就运营目标不动产项目已与温州市水利局签署《授权经营协议》及补充协议，根据前述规定，项目公司应取得温州市水利局的批准。

就上述限制，2025 年 11 月 13 日，温州市水利局出具《温州市水利局对珊溪水利枢纽工程项目申报发行基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）无异议的函》，对温州公用珊溪水利枢纽工程项目以 100%股权转让方式发行不动产 REITs 无异议。

（2）项目公司股权转让对价的支付及公允性

根据交易安排，计划管理人（代表专项计划）先自原始权益人处受让 SPV 公司 100%股权，并对 SPV 公司增资；专项计划取得 SPV100%股权后，SPV 再从原始权益人处受让项目公司 100%的股权。

根据原始权益人（转让方）、计划管理人（受让方）、SPV 公司签署的《SPV 股权转让协议》，SPV 的股权转让价款为人民币 0 元，股权收购完成后，计划管理人（代表专项计划）向 SPV 公司增资。

根据《SPV 股权转让协议》《项目公司股权转让协议》的约定，SPV 公司及项目公司股权转让价款的确定均应符合《企业国有资产评估管理暂行办法》规定。此外，根据本次发行交易安排，在原始权益人以珊溪水利枢纽工程项目为底层不动产项目发行公开募集不动产基金的，各方同意根据经网下投资者询价方式确定的不动产基金的认购价格确定项目公司目标股权的最终转让价款。

根据《基金指引》，不动产基金的询价、定价发行按照公开、公平、公正的原则制定，由基金管理人按照事先公开的询价方案进行，由广泛且具备专业投资能力的网下投资者充分参与询价，网下投资者应根据不动产项目评估情况，遵循独立、客观、诚信的原则合理报价，基金管理人应根据报价的中位数和加权平均数审慎合理确定认购价格。

根据《计划说明书》，专项计划不动产资产支持证券的目标募集规模根据不动产基金询价发行结果，由计划管理人和基金管理人届时共同签署的《认购协议》确定，具体以计划管理人和基金管理人届时共同签署的《认购协议》中确认的金额为准。

基于上述，以通过网下投资者询价方式认定并最终取得的不动产基金募集资金总额为基础计算并确定的计划管理人（代表专项计划）对于 SPV 公司/项目公司股权转让价格、SPV 公司增资款金额的定价方式是公允的。

（3）基金存续期间以及清算时不动产项目限制转让情形

1、划拨用地转让限制

根据《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第四十五条及《国务院办公厅关于完善建设用地使用权转让、出租抵押二级市场的指导意见》第二条第六款的规定，划拨土地使用权及地上建筑物等转让应经市、县人民政府土地管理部门和房产管理部门批准。

根据上述规定，鉴于项目建设用地使用权系通过划拨方式取得，在基金存续期间以及清算时，若发生划拨用地的转让，需符合国家和地方相关法律法规政策的要求并经过地方土地管理部门批准。因此，如项目公司在未来转让项目划拨建设用地使用权应取得项目所在地的土地管理部门批准。

2、基金清算时不动产项目转让限制

根据不动产基金交易安排，在本项目授权经营期届满日（即 2056 年 8 月 31 日）当日及以后，由原始权益人无偿受让项目公司的 100%股权。

若原始权益人放弃无偿受让项目公司的 100%股权的权利，则由基金管理人（代表不动产基金）按照市场化原则对项目公司股权及/或不动产资产进行处置，处置所得收入归属于不动产基金与基金份额持有人。

本基金存续期间以及清算时如需对外处置标的不动产项目，可能面临上述限制转让情形带来的相关风险，本基金已进行充分的风险揭示，详见招募说明书“第一部分招募说明书概要及风险因素”之“二、风险因素”之“（一）不动产基金的特有风险”之“2、项目投资和运营的相关风险”。

（六）资产到期移交

根据本基金交易安排，在本项目授权经营期届满日（即 2056 年 8 月 31 日）当日及以后，由原始权益人无偿受让项目公司的 100%股权。

若原始权益人放弃无偿受让项目公司的 100%股权的权利，则由基金管理人（代表不动产基金）按照市场化原则对项目公司股权及/或不动产资产进行处置，处置所得收入归属于不动产基金与基金份额持有人。

若原始权益人按《项目公司股权转让协议》约定选择无偿受让项目公司 100%股权，原始权益人应配合办理相关移交手续。

（七）不动产项目经营模式

1、业务基本情况

珊溪水利枢纽工程位于浙江省温州市飞云江干流中上游河段，由珊溪水库工程和赵山渡引水工程组成，具有防洪、供水、灌溉、发电等综合效益。原水供应方面，珊溪水利枢纽工程主要给温州市区、瑞安市、平阳县、龙港市等县市区供水，是该地区最主要的供水来源。发电方面，不动产项目拥有目前温州地区最大的水力发电厂，其中珊溪电厂属于浙江省调度，赵山渡电厂属于瑞安市调度。

珊溪水库位于飞云江干流中上游区域，通过调节水库电站水量，进而调节珊溪电厂发电量。赵山渡水库建于飞云江中游，对珊溪水库起到反调节作用，通过赵山渡引水工程，将珊溪水库电站下泄流量和珊溪至赵山渡区间来水流量进行分配，一部分功能用于赵山渡电厂发电，另一部分通过输水渠系引入供水区域，分配给各个自来水厂，进而满足生产生活等用水需求。

珊溪水库工程全景



赵山渡引水工程全景



珊溪水库工程坝址位于飞云江干流中游河段，文成县珊溪镇上游约 1 千米 处的渔秀村附近，距文成县城 28 千米，距温州市区 117 千米。水库控制流域面积 1,529 平方千米，坝址多年平均径流量 18.6 亿立方米，本工程以灌溉、城市供水为主，兼有发电、防洪等综合效益的大（I）型水利工程，为一等枢纽工程。珊溪水库正常蓄水位 142 米，相应库容 12.91 亿立方米；校核洪水位 155.6 米，相应总库容 18.24 亿立方

米；防洪高水位 147.67 米，相应库容 15.03 亿立方米。死水位 117 米，死库容 5.95 亿立方米，电站装机 4 × 50 兆瓦，每年为温州电网提供调峰电量 3.55 亿千瓦时。珊溪水库工程由拦河大坝、溢洪道、泄洪洞、发电引水系统、发电厂房、升压站、牛坑溪排水系统和对外交通及生活管理区等组成。大坝为混凝土面板堆石坝，坝顶高程 156.8 米，最大坝高 132.5 米，坝顶长 448 米；溢洪道设 5 孔弧形工作闸门控制，闸孔尺寸（宽 × 高）为 12 × 16 米，堰顶高程 132 米，最大泄量（PMF）12,858 立方米每秒，最大流速 34.69 米/秒；泄洪洞，进口底高程 60 米，圆形有压洞内径 10 米，闸门后无压洞为城门洞形，净宽 7.4 米，洞高 12.25 米，最大泄量（PMF）1,630 立方米/秒，最大流速 33.5 米/秒；发电引水系统的两洞进水口底板高程分别为 100 米，86 米，事故闸门井前为 6 × 7 米方洞，井后为内径 7 米圆洞，以一洞两管分别向 4 台机组供水，高压钢管中心高程 43.1 米，内径 4m，末端与厂房蝶阀相接；厂房型式为坝后式，发电厂房尺寸（长 × 宽 × 高）为 89.8 × 19.9 × 41.2 米。

赵山渡水库位于飞云江干流中游河段，是珊溪水利枢纽工程的重要组成部分。坝址位于温州瑞安市高楼镇西北的赵山渡，珊溪水库下游 35 千米，距离温州市 87 千米，距离瑞安市 41 千米。坝址以上流域面积 2,302 平方千米，珊溪至赵山渡区间河道长 31 千米，集水面积为 773 平方千米，水库总库容 3,414 万立方米，是一座以供水、灌溉为主兼顾发电的综合利用的中型水库。通过调蓄上游珊溪水库下泄水量和拦引珊溪至赵山渡区间来水，经水库反调节，由输水渠系补给下游温州市区、瑞安、平阳等市县及城镇的居民生产生活供水和工农业供水。电站装机 20 兆瓦，多年平均发电量 5,140 万千瓦时。水库正常蓄水位及设计洪水位约 22.00 米，相应库容 2,785 万立方米；校核洪水位 23.37 米，相应总库容 3,414 万立方米；死水位 21.00 米，相应库容 2,358 万立方米。水库工程为Ⅱ等水库工程，枢纽建筑物由泄洪闸、河床式电站厂房、左岸及右岸混凝土重力坝、输水总干渠进水闸组成。

具体情况如下:

项目	珊溪水库	赵山渡引水工程
流域面积（平方千米）	1,529	2,302
正常蓄水位（米）	142.04	22.0
正常蓄水位相应库容（亿立方米）	12.91	0.2785
死水位（米）	117.04	21.0

死库容（亿立方米）	5.95	0.2358
调节库容（亿立方米）	6.96	0.0427
装机容量（兆瓦）	200.0	20.0
年发电量（亿千瓦时）	3.55	0.514
年利用小时（小时）	1,775	2,570
机组机型	4 × HL（LZ41IZ08）-LJ-279	2 × GZ（B14）/WP-380
额定水头（米）	76	10.2
设计洪水位（米）	150.75（P=0.2%）	21.5（P=1%）
设计洪水位相应下泄流量（立方米/秒）	10,801.6	11,270
校核洪水位（米）	155.24（PMF）	23.37（P=0.1%）
校核洪水位相应下泄流量（立方米/秒）	14,488.4	15,914
泄洪设施	5 孔 12 米×16 米溢洪道、1 条 7 米×7 米×308 米泄洪洞	9 孔 12 米×12 米泄洪闸、7 孔 12 米×14 米泄洪闸
坝顶高程(米)	156.84	25.0

珊溪水利枢纽通过输水渠道分别向温州市区、瑞安、平阳、龙港等多地输水，同时利用水库径流及蓄水进行发电生产生活供水。

2、盈利模式概况和主要运营策略

（1）行业一般业务模式

1）供水业务

供水业务是原水公司最核心、最稳定的收入来源。企业依托水库、引调水工程搭建原水网络，与下游水厂签订长期合作协议，保障用水供给。

2）供电业务

利用水体势能发电并网，是原水企业延伸产业链、增收增效的重要方式。行业普遍遵循“先水后电”原则，发电量受降雨量、水库水位、供水需求影响较大。

（2）本项目的收费权

项目公司持有珊溪水利枢纽工程项目的所有权及经营收益权，享有：（1）负责珊溪水利枢纽工程及其配套工程的建设和运行管理，并享有原水供应收费的经营收益权；（2）通过与电网企业签署购售电合同等销售电力并取得电费经营收益权。

1）原水费经营收益权

根据《中华人民共和国水法》第三条、第七条、第十二条、第十三条及《水资源调度管理办法》第五条等相关规定，对水资源配置影响较大的水库、闸坝、水电站、引提水工程、调水工程等控制性水工程，应当纳入水资源调度管理；县级以上地方人民政府水行政主管部门按照规定的权限，负责本行政区域内水资源的统一管理和监督工作。

温州市水利局对外公布的机构职能包括“负责生活、生产经营和生态环境用水的统筹和保障。组织实施最严格水资源管理制度，实施水资源的统一监督管理。拟订全市和跨县（市、区）水中长期供求规划、水量分配方案并监督实施。负责重要流域、区域以及重大调水工程的水资源调度，组织实施取水许可、水资源论证和防洪论证制度，指导开展水资源有偿使用工作。”故温州市水利局作为相关事权主体，有权将原水水库纳入水资源调度管理。

温州市水利局已经与项目公司签署《珊溪水利枢纽工程原水授权经营协议》，协议主要内容包括：项目公司负责珊溪水利枢纽工程及其配套工程的建设和运行管理，并享有原水供应收费权，在珊溪水利枢纽工程取水许可证取水量范围内调用原水优先为鹿城、龙湾、瓯海、洞头、瑞安、平阳、龙港 7 个县（市、区）提供城乡居民生活原水，并根据市政府统筹要求为有关县（市、区）提供灌溉用水、生态用水以及向供水区域以外提供城乡居民生活应急原水。授权经营期限共 30 年，自 2025 年 8 月 31 日起至 2055 年 8 月 31 日止。

温州市水利局与项目公司于 2026 年 6 月 3 日签署《珊溪水利枢纽工程原水授权经营协议之补充协议》，约定授权经营期限调整为自 2026 年 8 月 31 日起至 2056 年 8 月 31 日止。其余条款与原协议保持一致。

项目公司已与受水方签署原水销售合同，基本情况如下：

序号	受水方	合同名称	协议有效期
1	温州市自来水公司有限公司	原水购买协议	2024 年 8 月 13 日签署，有效期五年，协议到期后未及时签订新协议的，双方根据本协议条款延期执行。

2	平阳县公用事业投资有限公司昆阳自来水分公司	供(购)水协议	双方已于 2026 年 3 月 9 日另行签署续签协议—《供(购)水协议》，有效期至 2030 年 12 月 31 日（协议到期后未及时签订新协议的，双方根据本协议条款延期执行）。
3	温州公用事业发展集团瑞安水务有限公司所属的市区供水分公司、塘下供水分公司、集镇供水分公司	供(购)水协议	2024 年 9 月 30 日签署，有效期五年，协议到期后未及时签订新协议的，各方根据本协议条款延期执行。 因温州公用事业发展集团瑞安水务有限公司所属分公司架构调整，2026 年 2 月 9 日，珊溪公司与温州公用事业发展集团瑞安水务有限公司签订《供(购)水合同补充协议》，约定本次供水服务期限为合同签订之日至 2029 年 9 月 29 日（协议到期后未及时签订新协议的，根据原协议条款延期执行）
4	平阳县国安引水有限公司	供(购)水协议	有效期为五年(2024 年 1 月 1 日至 2028 年 12 月 31 日)；若到期后未及时签订新协议的，双方根据本协议条款延期执行。
5	温州公用事业发展集团龙港水务有限公司	供(购)水协议	有效期为五年(2024 年 1 月 1 日至 2028 年 12 月 31 日)；若到期后未及时签订新协议的，双方根据本协议条款延期执行。
6	温州公用事业发展集团苍南水务有限公司	供(购)水协议	有效期为五年(2024 年 1 月 1 日至 2028 年 12 月 31 日)；若到期后未及时签订新协议的，双方根据本协议条款延期执行。
7	瑞安市水利局	2025-2027 年度瑞安市灌溉及生态补水项目供水协议	有效期为 2025 年 1 月 8 日至 2027 年 12 月 31 日。
8	龙港市自然资源和规划建设局	供(购)水协议	本协议有效期暂定为一年(2024 年 5 月 12 日至 2025 年 5 月 30 日)；若到期后未及时签订新协议的，双方根据本协议条款延期执行。
9	温州市生态环境局瓯海分局、温州市自来水有限公司	珊溪水利枢纽瓯海龙舟湖生态供水协议书	本协议有效期为二年[2024 年 8 月 20 日至 2026 年 8 月 30 日]。若协议到期后未及时签订新协议的，三方可根据本协议条款继续履行。
10	瑞安市马屿镇曹北村村民委员会	供取水协议书	协议有效期为五年(2024 年 1 月 1 日至 2028 年 12 月 31 日)。如遇村委会要求延续供水申请，于供水协议终止前 1 个月内向珊溪公司提出申请，获得批准后，予以延续供水。
11	瑞安市潘岱街道盖竹村股份经济合作社	供取水协议书	协议有效期为五年(2024 年 1 月 1 日至 2028 年 12 月 31 日)。如遇村集体经济组织要求延续供水申请，于供水协议终止前 1 个月内向珊溪公司提出申请，获得批准后，予以延续供水。

12	瑞安市潘岱街道后岸村股份经济合作社	供取水协议书	协议有效期为五年(2024 年 1 月 1 日至 2028 年 12 月 31 日)。如遇村集体经济组织要求延续供水申请，于供水协议终止前 1 个月内向珊溪公司提出申请，获得批准后，予以延续供水。
13	瑞安市潘岱街道江都社区居民委员会（前垟村）	供取水协议书	协议有效期为五年(2024 年 1 月 1 日至 2028 年 12 月 31 日)。如遇居委会要求延续供水申请，于供水协议终止前 1 个月内向珊溪公司提出申请，获得批准后，予以延续供水。
14	瑞安市桐浦镇黎明村股份经济合作社	供取水协议书	协议有效期为五年(2024 年 1 月 1 日至 2028 年 12 月 31 日)。如遇村集体经济组织要求延续供水申请，于供水协议终止前 1 个月内向珊溪公司提出申请，获得批准后，予以延续供水。
15	瑞安市潘岱街道前岸村村民委员会	供取水协议书	协议有效期为五年(2024 年 1 月 1 日至 2028 年 12 月 31 日)。如遇村委会要求延续供水申请，于供水协议终止前 1 个月内向珊溪公司提出申请，获得批准后，予以延续供水。
16	瑞安市陶山镇荣桥村股份经济合作社	供取水协议书	协议有效期为五年(2024 年 1 月 1 日至 2028 年 12 月 31 日)。如遇村集体经济组织要求延续供水申请，于供水协议终止前 1 个月内向珊溪公司提出申请，获得批准后，予以延续供水。
17	瑞安市潘岱街道山南村村民委员会	供取水协议书	协议有效期为五年(2024 年 1 月 1 日至 2028 年 12 月 31 日)。如遇村委会要求延续供水申请，于供水协议终止前 1 个月内向珊溪公司提出申请，获得批准后，予以延续供水。
18	平阳县昆阳镇溪坑店股份经济合作社	供取水协议书	协议有效期为五年(2024 年 1 月 1 日至 2028 年 12 月 31 日)。如遇村集体经济组织要求延续供水申请，于供水协议终止前 1 个月内向珊溪公司提出申请，获得批准后，予以延续供水。
19	瑞安市潘岱街道新星移民小区管委会	供取水协议书	协议有效期为五年(2024 年 1 月 1 日至 2028 年 12 月 31 日)。如遇受水方要求延续供水申请，于供水协议终止前 1 个月内向珊溪公司提出申请，获得批准后，予以延续供水。
20	瑞安市潘岱街道砚下村村民委员会	供取水协议书	协议有效期为五年(2024 年 1 月 1 日至 2028 年 12 月 31 日)。如遇村委会要求延续供水申请，于供水协议终止前 1 个月内向珊溪公司提出申请，获得批准后，予以延续供水。
21	瑞安市陶山镇张泽村股份经济合作社	供取水协议书	协议有效期为五年(2024 年 1 月 1 日至 2028 年 12 月 31 日)。如遇村集体经济组织要求延续供水申请，于供水协议终止前 1 个月内向珊溪公司提出申请，获得批准后，予以延续供水。
22	瑞安市潘岱街道长山村股份经济合作社	供取水协议书	协议有效期为五年(2024 年 1 月 1 日至 2028 年 12 月 31 日)。如遇村集体经济组织要求延续供水申请，于供水协议终止前 1 个月内向

			珊溪公司提出申请，获得批准后，予以延续供水。
23	瑞安市潘岱街道长山村股份经济合作社（河东村）	供取水协议书	协议有效期为五年(2024 年 1 月 1 日至 2028 年 12 月 31 日)。如遇村集体经济组织要求延续供水申请，于供水协议终止前 1 个月内向珊溪公司提出申请，获得批准后，予以延续供水。
24	瑞安市马屿镇瑞新村民委员会、瑞安市马屿镇河岙村村民委员会、瑞安市马屿镇儒阳村民委员会	供取水协议书	协议有效期为五年(2024 年 1 月 1 日至 2028 年 12 月 31 日)。如遇村委会要求延续供水申请，于供水协议终止前 1 个月内向珊溪公司提出申请，获得批准后，予以延续供水。
25	温州市生态环境局瓯海分局（向园博园提供生态调水）、温州市自来水有限公司	《浙江珊溪水利水电开发股份有限公司供购水协议 珊溪水利枢纽温州园博园生态供水协议书》	本协议有效期为二年[2025 年 7 月 15 日至 2027 年 7 月 15 日]。若协议到期后未及时签订新协议的，三方可根据本协议条款继续履行。

2）电费经营收益权

①珊溪水库（含水电站）工程的电费经营收益权

项目公司已取得浙江省电力建设工程质量监督中心站 2025 年 8 月 4 日出具的《浙江省电力建设工程质量监督中心站对珊溪水利发电项目并网事宜的确认函》，确认珊溪水利枢纽工程项目项下的珊溪水利发电厂包括 4*50MW 发电机组，以机一变单元接线方式，220KV 母线为单母线分段运行，通过一回带 2476 线和带溪变电所相连，并入浙江省电网。经查，该项目具备并网条件，同意并网。

国网浙江省电力有限公司（作为甲方）与项目公司（作为乙方）签订《常规电源并网调度协议(水电、火电、燃气)》（合同编号：SGZJ0000DDBD2100253），调度名称为珊溪水力发电厂，协议期限自 2021 年 8 月 31 日起至 2030 年 12 月 31 日止。

2021 年 3 月 29 日，国网浙江省电力有限公司（作为甲方）与项目公司（作为乙方）签订《购售电合同》（合同编号：SLTZJ0000FCCTS2100109），合同期限自 2021 年 5 月 1 日至 2026 年 4 月 30 日止。合同同时约定，在合同需进行修改或重新签订但新合同尚未签订期间，本合同应继续履行。

②赵山渡引水工程的电费经营收益权

项目公司已取得浙江省电力建设工程质量监督中心站 2025 年 8 月 4 日出具的《浙江省电力建设工程质量监督中心站对珊溪水利发电项目并网事宜的确认函》，确认珊溪水利枢纽工程项下的赵山渡水力发电厂包括 2x10MW 灯泡贯流式水轮发电机组，以二机一变的扩大单元接线方式，35KV 一级电压接入系统，二回 35KV 线路，并入温州电网。经查，该项目具备并网条件，同意并网。

2024 年 8 月 16 日，国网浙江省电力有限公司瑞安市供电公司（作为甲方）与项目公司（作为乙方）签订《常规电源并网调度协议(水电、火电、燃气)》（合同编号：SGZJWZRADDBD2400741），调度名称为赵山渡电厂，协议期限自 2024 年 8 月 16 日起至 2029 年 8 月 16 日止。合同同时约定，合同期限届满前 180 日，若双方无异议，合同到期后自动延期 5 年，延期次数不限。

2024 年 7 月 3 日，国网浙江省电力有限公司瑞安市供电公司（作为甲方）与项目公司（作为乙方）签订《非省统调电厂购售电合同》，合同期限自 2024 年至 2028 年止。合同同时约定，合同到期日前双方均未提出变更、解除要求的，合同有效期延续 2 年。

（3）本项目生产模式

1）原水供应生产模式

不动产项目原水通过引水渠系向温州市区、瑞安、平阳、龙港等多地输水，取水口坐落在瑞安市高楼镇西北的赵山渡，距离瑞安市区 41 公里，温州市区 80 公里。引水渠系由进水闸、总干渠、南干渠、北干渠、温州分渠、瑞安北分渠等组成，北至温州市瓯海区和瑞安市塘下镇，南至平阳县。赵山渡引水工程把优质原水输送到温州市区、瑞安、平阳、龙港等地，属温州公用事业的民生工程，为当地经济又快又好发展提供了有力保障。

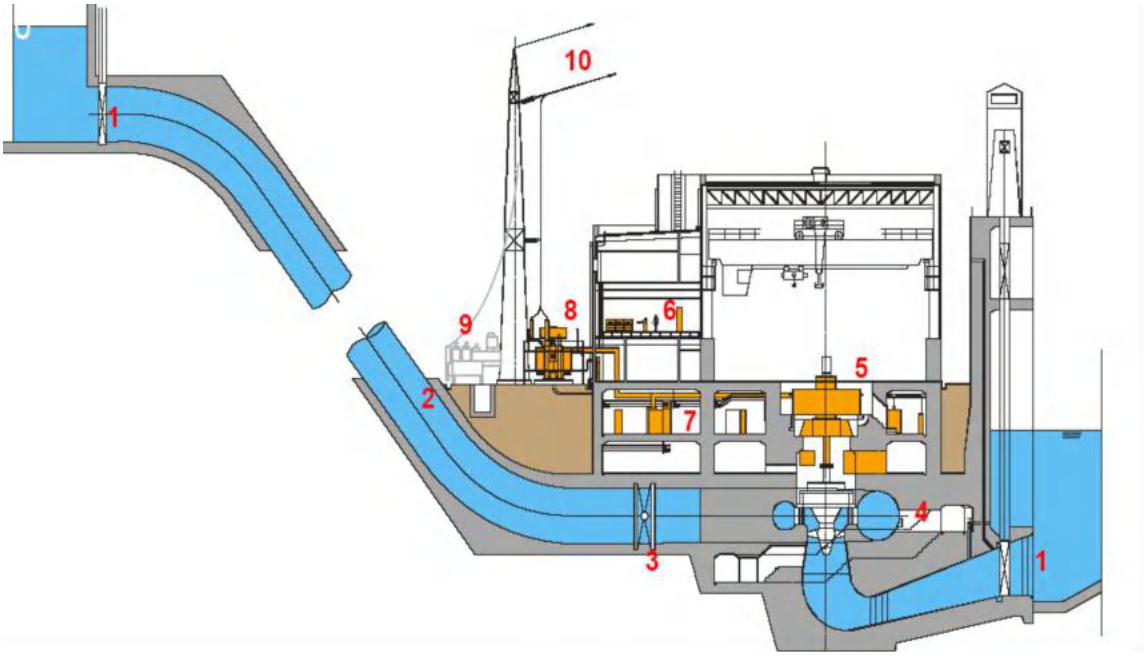
2）水力发电生产模式

①水力发电基本原理

水力发电的工作原理是通过管道或者隧洞将具有较高势能的水流引入水轮机，利用水从高处到低处产生的势能来推动水轮机，将势能转换为机械能。水轮机的旋转开

始带动同轴发电机旋转，再将机械能转换为电能。最后通过变压器增高电压，经由输电线路输送到电网当中，从而供终端用户使用。如下图所示：

水力发电流程示意图



注：1、进水口、尾水闸门 2、压力钢管 3、主阀 4、水轮机 5、发电机 6、控制室 7、发电机开关 8、主变压器 9、配电装置 10、输电线

②水电站的主要分类

（a）根据利用水源的性质分类

可以分为：常规水电站，通常利用天然河流、湖泊等水源发电；抽水蓄能电站，利用电网中负荷低谷时多余的电力，将低处下水库的水抽到高处上水库存蓄，待电网负荷高峰时放水发电，尾水至下水库，从而满足电网调峰等电力负荷的需要；潮汐电站以及波浪能电站。项目公司下属水电站均属于常规水电站。

（b）根据对天然水流的利用方式和调节能力分类

可以分为：径流式水电站，通常没有水库或水库库容很小，对天然水量无调节能力或调节能力很小；蓄水式水电站，设有一定库容的水库，对天然水流具有不同调节能力。项目公司下属水电站属于蓄水式水电站。

（c）根据水电站的开发方式分类

可以分为：坝式水电站和引水式水电站，其中坝式水电站常建于河流中、上游的高山峡谷中，集中的落差为中、高水头。项目公司下属水电站属于坝式水电站。

（d）根据装机容量的大小分类

根据 DL5180-2003《水电枢纽工程等级划分及设计安全标准》的规定，水电站工程等别根据其在国民经济建设中的重要性，按照库容和装机容量划分为五等。划分标准为：大（1）型： ≥1200MW；大（2）型： 1200MW～300MW；中型： 300MW～50MW；小（1）型： 50MW～10MW；小（2）型：＜10MW。项目公司下属水电站分别属于中型和小型。

（4）本项目销售模式

不动产项目的原水销售和水力发电业务均根据实际用量来开具发票和结算费用。供水主要以各个自来水厂和水利局的供水月报表进行结算；发电以电网公司出具的电量结算单并经双方确认后进行结算。

1）原水供应销售流程

原水供应的销售流程为：用户提出原水供应申请，项目公司审批后，与用户签订供（购）水协议；根据用户提供的取水计划、检修计划和实时取水量信息等，项目公司做好水量分配及输送工作；按双方认定的水量，项目公司开具发票频率为按月度，结算费用频率为不超过季度。

原水供应采用与用水单位签订供水协议的方式销售，原水销售单价主要以温州市发改委定价为依据。

2）水力发电销售流程

水力发电的销售流程为：项目公司取得发电业务许可证后与电网公司签订并网调度协议和购售电合同；电网公司根据购售电合同结合电厂申报的发电计划建议、电厂完成发电量的进度和电网近期的负荷情况，编制下一月度、节日或特殊运行发电计划并通知电厂；电力调度机构根据上述计划、电网实际情况、电厂提供数据和电力现货市场出清结果，实时调度电厂机组状态；电厂依据调度指令安排机组生产；月末电网公司根据当月电表计量形成相关报表并经项目公司确认后，项目公司开具发票并结算费用。

截至本报告出具之日，公司主要通过与国网浙江省电力有限公司及其旗下公司签订并网调度协议、购售电合同的方式进行电力销售。

（5）本项目安全管理模式

项目公司不断加强安全生产工作，认真贯彻落实“安全第一，预防为主，综合治理”的工作方针，建立了完善的安全生产方面的制度体系，保证安全生产、稳定运行。项目公司制定了《安全生产管理制度》，具体包括《安全生产目标管理制度》、《安全生产责任制管理制度》、《安全生产台账管理制度》、《安全生产例会制度》、《建设项目安全“三同时”管理制度》等涉及安全生产的制度汇编。

3、运营管理和现金流归集安排

本基金存续期间，本基金拟聘请浙江珊溪水利水电运营有限责任公司作为标的不动产项目的运营管理机构。运营团队管理层及一线团队维持不变。基金管理人、项目公司与浙江珊溪水利水电运营有限责任公司签订《运营管理服务协议》，并在协议中明确约定基金管理人委托运营管理机构为不动产项目提供运营管理服务的具体安排。

根据项目公司账户监管协议，由监管银行开立的运营收支账户直接收取运营收入，项目公司当期产生的可供分配金额，从运营收支账户向专项计划托管账户归集，由专项计划托管账户向基金托管账户归集。

4、项目运营未来展望

（1）原水供应行业具有区域垄断性特征，有利于不动产项目的稳定运营

由于水资源分布的天然性，原水供应行业具有自然垄断特征。同时由于行业属于资本高度密集型，固定资产投入较多，生命周期较长，在同一地区重复建设原水供应公司是不经济的，因此同一区域已有的原水供应公司，一般属于区域性垄断。水利不动产项目属于基础民生工程，其项目建设应符合中央地方各级中长期发展规划，行业具有天然垄断优势，竞争性项目往往面临较多壁垒。

珊溪水利枢纽工程作为九五期间国家重点建设项目，是温州市有史以来规模最大的水利基础设施，自建成以来一直肩负着温州地区供电供水的巨大使命，具备区域性垄断优势，有利于未来项目收益分派的持续性和稳定性。

（2）政策护航与需求支撑双轮驱动，保障不动产项目未来发电收益预期

相较于传统能源行业，水电作为清洁能源，可再生，无污染，具有环保、经济等显著优势，有利于提高资源利用率和经济社会的综合效益，符合“生态优先、绿色发展”的目标，对于促进经济高质量发展具有重要意义，是国家实现双碳目标的重要途径，将在未来电力系统中承担更加重要的角色。近年来，全国水力发电量在总发电量中的占比保持着较为稳定的份额。

2025 年浙江省全社会用电量 7266.50 亿千瓦时，同比增长 7.18%；最高用电负荷 13,114 万千瓦，同比增长 6.33%，体现出浙江省总体经济运行稳中向好，商业、居民用电刚性需求稳定增长，风光新能源大规模并网后对水电调峰、备用需求持续提升。珊溪水力发电厂和赵山渡水力发电厂两座电厂近 10 年年均发电量合计 4.13 亿千瓦时，稍多于电站设计年均发电量。

此外，电力作为当下社会生产、生活最重要的能源之一，在可预见的未来，电力用户兼具稳定性和分散性，保障了未来发电收入的持续性和稳定性。

（3）运营管理机构经验丰富，保障不动产项目的安全运营

本基金发行后，拟聘请浙江珊溪水利水电运营有限责任公司作为标的不动产项目的运营管理机构。浙江珊溪水利水电运营有限责任公司为分立新设公司，全面承接了不动产项目公司运营管理团队人员。该团队具有二十多年的水电生产、投资、建设、运营和管理经验，建立了标准化管理工具和现代化信息管理平台，有能力持续承担温州市珊溪水利枢纽工程的运营管理服务工作。

根据《运营管理服务协议》约定，浙江珊溪水利水电运营有限责任公司作为不动产项目的运营管理机构，将积极履行运营管理机构职责，严格遵守法律法规，勤勉尽责、专业审慎运营管理项目，确保项目在全生命周期内持续、安全、稳定、优质高效运行，产生持续、稳定的现金流。基金存续期内，基金管理人坚持以基金份额持有人利益优先的原则，管理不动产项目，维护资产资金安全，同时充分借助所聘任运营管理机构的运营管理服务，努力为基金份额持有人提供稳定的分红。

（4）完善安全生产责任制，努力提升供水供电服务

在不动产项目经营方面，运营管理机构将贯彻“安全第一、预防为主、综合治理”方针，加强安全生产领导，落实安全生产责任，强化安全生产目标管理，根据有关安全生产法律法规，完善安全生产责任制。同时，运营管理机构将积极开展安全生产预

控体系建设，形成安全生产长效管理机制。此外，运营管理机构还将进一步规范安全管理流程，明确责任，巩固安全基础，使安全生产管理工作有章可循。

展望未来，运营管理机构将做好现有客户的技术服务和生产服务，对各用水用电单位深入走访调查，及时掌握供水供电动态，密切注意水量电量供给情况，满足用水用电单位的需求。同时加强协作，促进信息沟通，做好安全供水供电服务。

（八）重要现金流提供方

按照穿透原则，珊溪水利枢纽工程供水、供电经营收益来源实质上穿透后为居民及企业付费，属于使用者付费，用户具备合理的分散度，系由市场化运营产生。

就供水业务而言，温州市公用事业一体化改革后，温州全市 12 个县（市、区）水务企业统一并入温州市公用事业发展集团有限公司，故各自来水公司成为温州市水务集团有限公司的关联方，最近一个完整年度（2025 年度）温州市水务集团有限公司关联方温州市自来水有限公司、温州公用事业发展集团瑞安水务有限公司、温州公用事业发展集团龙港水务有限公司、温州公用事业发展集团平阳水务有限公司昆阳自来水分公司、平阳县国安引水有限公司、温州公用事业发展集团苍南水务有限公司等合计提供的现金流占不动产项目同一时期现金流总额的 64.06%，故合理谨慎角度考虑，定义温州市水务集团有限公司为不动产项目的重要现金流提供方。

就供电业务而言，不动产项目供电业务对应的电费收入由国网浙江省电力有限公司和国网浙江省电力有限公司瑞安市供电公司结算，不涉及原始权益人关联方，参考同类项目市场案例，不将电网公司定义为重要现金流提供方。

就重要现金流提供方温州市水务集团有限公司的情况介绍如下:

1、供水业务-温州市水务集团有限公司

（1）基本情况

重要现金流提供方基本情况

公司名称	温州市水务集团有限公司
法定代表人	韩包强
成立日期	2017-05-16
注册资本	8,100 万元
注册地址	浙江省温州市瓯海区南白象街道瓯越大道 1990 号

经营范围	一般项目：水资源管理；水污染治理；水环境污染防治服务；污水处理及其再生利用；工程和技术研究和试验发展；市政设施管理；城市绿化管理；园林绿化工程施工；工程管理服务；水资源专用机械设备制造；灌溉服务；专用设备制造（不含许可类专业设备制造）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；智能水务系统开发；物业管理；租赁服务（不含许可类租赁服务）；普通机械设备安装服务；住宅水电安装维护服务；环境保护专用设备销售；防洪除涝设施管理；机械设备租赁；机械设备销售；仓储设备租赁服务；建筑材料销售；智能仪器仪表销售；仪器仪表销售；环境监测专用仪器仪表销售；生态环境监测及检测仪器仪表销售；五金产品批发；五金产品零售；劳务服务（不含劳务派遣）；对外承包工程；工程造价咨询业务；环境保护监测（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）。许可项目：天然水收集与分配；自来水生产与供应；水力发电；建设工程勘察；建设工程设计；建设工程施工；建设工程监理；住宅室内装饰装修；建设工程质量检测；测绘服务；渔业捕捞；水产养殖（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，具体经营项目以审批结果为准）。

（2）主营业务情况

温州水务负责以温州市区为主、跨县（市）的供水、水利水电综合开发、污水收集与处理等公用事业项目的投资、融资、建设和营运。目前，温州水务的主营业务收入主要包括供水（原水、自来水）、供电（水力发电）等。公司在温州市水务行业中居于垄断地位。

（3）供水业务现金流穿透情况

报告期内不动产项目供水业务穿透后为工商业和居民用户，具有较高分散度。按照穿透原则，珊溪水库项目经营收益来源实质上穿透后为居民及用水企业付费，属于使用者付费，用户具备合理的分散度，系由市场化运营产生。

（4）经营及财务情况

最近三年及一期，温州水务经营及财务情况如下所示：

温州水务最近三年及一期经营及财务业务情况

项目	2026 年 3 月 31 日/2026 年 1-3 月	2025 年末/度	2024 年末/度	2023 年末/度
总资产（万元）	4,836,480.89	4,799,697.06	5,017,335.28	4,782,379.39
总负债（万元）	3,707,443.54	3,656,720.86	3,741,584.13	3,464,238.14
资产负债率（%）	76.66	76.19	74.57	72.44
营业收入（万元）	77,313.97	417,210.34	446,888.07	404,109.03
净利润（万元）	-13,690.88	-43,701.48	-44,713.06	-54,308.43

EBITDA（万元）	36,150.76	149,072.02	163,479.45	153,889.59
经营活动产生的现金流量净额（万元）	19,253.81	113,883.13	84,011.02	112,202.08

（5）与主要原始权益人的关联关系和过往业务合作情况

温州水务为本项目的原始权益人，对项目公司持股比例 56.08%。温州水务与原始权益人浙江浙财资本管理有限公司、浙江省新能源投资集团股份有限公司和钱江水利开发股份有限公司均无过往业务合作情况。

（6）历史支付义务履行情况

截至本报告出具日，温州水务报告期内历史结算情况正常，无坏账。

（7）资信水平、商业信用、主体评级情况

截至本报告出具日，温州水务不存在重大违法违规记录，未发生过重大安全生产事故。

经查询全国企业信用信息公示系统、中国执行信息公开网、裁判文书网、全国法院被执行人信息查询网站、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统网站、“信用中国”网站、中华人民共和国应急管理部、中华人民共和国生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、国家税务总局网站，截至 2026 年 7 月 30 日，温州水务未被列入前述网站列明的失信被执行人名单，不存在前述网站所涉领域的失信记录。

截至 2026 年 3 月 31 日，温州水务未在公开市场进行债券融资，暂未在公开市场披露主体信用评级，无最近 2 年内发行的各类债券融资违约或延期支付本息的事实。

（九）行业及竞争情况

项目公司属于原水供应和水力发电行业。根据国家统计局发布的《国民经济行业分类》（GB/T4754-2017），项目公司经济活动属于“电力、热力、燃气及水生产和供应业”（D）下属的“水的生产和供应业”（D46）和“电力、热力生产和供应业”（D44）行业。

1、原水供应行业及竞争情况

（1）原水供应行业主要法律法规

1）原水供应行业主管部门和监管体制

目前我国原水供应行业涉及的监管部门主要为国家发改委和地方发改委、水利部、自然资源部、生态环境部和住房和城乡建设部。

上述各部门的具体职能及职责如下:

国家发改委和地方发改委: 发改委负责组织起草有关价格和收费法规草案和政策; 组织拟订少数由国家管理的重要商品和服务价格、重要收费政策，调整中央政府管理的商品和服务价格、收费标准; 组织重点行业、重要农产品、重要商品和服务的成本调查，按规定承担政府定价项目成本监审。

水利部和地方水利局: 负责保障水资源的合理开发利用。拟订水利战略规划和政策，起草有关法律法规草案，制定部门规章; 负责生活、生产经营和生态环境用水的统筹和保障; 按规定制定水利工程建设有关制度并组织实施; 指导水资源保护工作; 指导水利设施、水域及其岸线的管理、保护与综合利用; 指导水利工程移民管理工作。

自然资源部: 履行全民所有土地、矿产、森林、草原、湿地、水、海洋等自然资源资产所有者职责和所有国土空间用途管制职责。依法管理水文地质勘查和评价工作。监督管理地下水过量开采及引发的地面沉降等地质问题等。

生态环境部: 会同有关部门编制并监督实施重点区域、流域、海域、饮用水水源地生态环境规划和水功能区划，组织拟订生态环境标准，制定生态环境基准和技术规范。负责环境污染防治的监督管理。会同有关部门监督管理饮用水水源地生态环境保护工作，组织指导城乡生态环境综合整治工作。

住房和城乡建设部: 拟订城市建设和市政公用事业的发展战略、中长期规划、改革措施、规章; 指导城市供水、节水、燃气、热力、市政设施、园林、市容环境治理、城建监察等工作; 指导城镇污水处理设施和管网配套建设。

2）原水供应行业协会

浙江省城市水业协会: 由浙江省境内的城市供水、排水污水处理企业、节水管理机构和相关的企事业单位或个人自愿参加组成的行业性非营利性的社会组织。组织宣传和贯彻国家关于城市供水的法规和政策、标准，指导会员致力于治理水环境、强化城镇污水处理、深化城市净水处理、节能降耗、减排等工作。

温州市水业协会：保障供水安全，建立和健全水质检测和信息公布制度，帮扶当地水厂的创建工作等。

3）原水供应行业相关政策法规

原水供应行业相关政策法规

政策名称	主管部门或发布部门	相关内容
《水法规建设规划（2020—2025 年）》	水利部	坚持问题导向和目标导向，着眼立法布局和体系构建的系统性、完整性、科学性和均衡性，围绕综合与监督、水旱灾害防御、水资源管理、河湖管理、水生态保护、水工程管理等六大领域，确定水法规制定、修改、废止、解释重点任务共计 60 件，按 2020—2022 年和 2023—2025 年两个阶段实施。
《关于水资源费征收标准有关问题的通知》	国家发改委、财政部、水利部	明确水资源费征收标准制定原则；规范水资源费标准分类；合理确定水资源费征收标准调整目标；严格控制地下水过量开采；支持农业生产和农民生活合理取用水；鼓励水资源回收利用；合理制定水力发电用水征收标准；对超计划或者超定额取水制定惩罚性政策。
关于印发《水权交易管理暂行办法》的通知	水利部	对区域水权交易、取水权交易、灌溉用水户水权交易等事项做出了规定。
《国家水网建设规划纲要》	国务院	到 2025 年，建设一批国家水网骨干工程，国家骨干网建设加快推进，省市县水网有序实施，着力补齐水资源配置、城乡供水、防洪排涝、水生态保护、水网智能化等短板和薄弱环节。
《国务院关于印发扎实稳住经济一揽子政策措施的通知》	国务院	清理规范城镇供水供电供气供暖等行业收费，取消不合理收费，规范政府定价和经营者价格收费行为，对保留的收费项目实行清单制管理。
《乡村建设行动实施方案》	国务院	实施规模化供水工程建设和小型供水工程标准化改造，更新改造一批老旧供水工程

		和管网。有条件地区可由城镇管网向周边村庄延伸供水，因地制宜推进供水入户，同步推进消防取水设施建设。按照“补偿成本、公平负担”的原则，健全农村集中供水工程合理水价形成机制。
《扩大内需战略规划纲要（2022-2035 年）》	国务院	推进供水、灌溉、水源工程建设，加强供水区域间联合调度。有条件的地区可将城镇周边的村庄纳入城镇供水体系。

（2）原水供应行业发展情况、供求状况、竞争格局和未来变化趋势

1）原水供应行业发展情况

原水，通常指自然界中未经人工净化处理的天然水源，主要包括地下水和地表水（如河流、湖泊、水库等），是供水系统的源头，也是供水水源或水处理厂开展净化作业的初始对象。原水开发（供应）属于水利基础设施行业中蓄水调水领域的重要组成部分，处于水务产业链的最上游环节。从行业特征来看，原水行业兼具强公益性、重资产性、自然垄断性及安全等级高四大核心属性。

强公益性：原水行业以保证居民生活用水、工业生产和城市建设用水等需求为导向。并且水资源通常由政府管控，企业运营需服从公共利益目标，市场化程度相对较低。

重资产性：核心资产包括水库、大坝、输水管线、泵站、闸站等大型水利工程，具有投资规模大、建设周期长、资产折旧年限久等特点，资金沉淀效应显著。大型水库投资动辄数十亿元，长距离输水管道每公里投资超千万元；原水项目回报周期普遍较长，对企业资金实力、融资能力要求较高。

自然垄断性：原水供应依赖区域基础设施网络，具有天然区域性垄断特征。地方政府通常优先支持本地国企运营原水业务，外来企业进入壁垒高。同时原水输送成本高、跨区域调配难度大，市场整体呈现“小而散”的格局。

安全等级高：原水直接关系城乡居民饮水安全与城市正常运行。原水企业需要应对水源污染、极端天气、设备故障等各类风险，搭建水源地保护、水质监测、应急处置等全流程风险防控体系，保障供水稳定、水质达标。

2）原水供应行业供求状况

中国水资源以地表水为主，总量丰富。水资源由地表水资源量和地下水资源量两部分组成。其中地表水亦称“陆地水”，是人类生活用水的重要来源之一，也是各国水资源的主要组成部分。根据水利部发布的《2025 年中国水资源公报》，全国水资源总量为 27,229.3 亿立方米，比多年平均值偏少 1.4%，比 2024 年减少 12.5%。其中地表水资源量为 26,034.0 亿立方米，地下水资源量为 8,105.6 亿立方米，地下水与地表水资源不重复量为 1,195.3 亿立方米，地表水在我国地表水资源量占据主导地位。

我国水资源分布与人口和区域经济分布不匹配，广大北方和部分沿海地区水资源严重不足；其中宁夏、甘肃、陕西等西北地区以及河南、山东、山西、河北等中部地区水资源量极为匮乏，人均水资源量不足 1,000 立方米。

我国各地域的缺水情况又可以分为水量型缺水及水质型缺水两类。水量型缺水是指由于自然降水少、蒸发量大、河流径流量小或地下水补给不足，导致一个地区可利用的淡水资源总量不足以满足其需要。我国有近 400 个城市存在水量型缺水问题，特别是在北方和西部的一些地区，如黄河流域、淮河流域、海河流域等。水质型缺水则是指在水资源总量充足的情况下，由于水体受到污染，导致可用作饮用水或符合特定用途的优质水资源量减少。这种现象常见于经济较发达、工业化和城市化水平较高的地区，如长江三角洲、珠江三角洲等。

2022 年 2 月，生态环境部印发《关于开展汛期污染强度分析推动解决突出水环境问题的通知》，要求各地从实际出发，以汛期水质劣于Ⅴ类河流断面、劣于Ⅲ类饮用水水源地断面等为重点，因地制宜开展汛期污染强度监测分析。同时，鼓励各地探索将汛期污染强度纳入流域横向生态保护补偿机制，有效推动上下游协同治理。

总体来看，我国水资源以地表水为主，水资源总量丰富，但人均短缺且区域分布不均；地表水质污染有所减轻，但水资源分布不均匀和水质问题仍是关系国计民生的重要课题。国家颁布治理监管措施和水安全保障规划，促进国家水资源保障能力提升。

根据《2025 年全国水利发展统计公报》数据，截至 2025 年末全国已建成各类水库 85,108 座，水库总库容 5,624 亿立方米，其中，大型水库 470 座，总库容 4,197 亿立方米，水利部门管理的 387 座，电力及其他部门管理的 83 座。

根据《2024 年城乡建设统计年鉴》，2024 年，中国城市用水人口达 5.64 亿人，城市供水能力达 3.44 亿立方米/日，供水管道长度达 119.85 万公里，供水总量达 704.88 亿立方米，供水普及率达 99.57%；中国县城用水人口达 1.50 亿人，县城供水能力达 0.72 亿立方米/日，供水管道长度达 32.64 万公里，供水总量达 134.98 亿立方米，供水普及率达 98.96%；中国镇用水人口达 1.65 亿人，供水管道长度达 62.11 万公里，供水总量达 151.52 亿立方米；中国乡用水人口达 0.16 亿人，供水管道长度达 13.61 万公里，供水总量达 12.03 亿立方米。

尽管城市人口增长和用水普及率近年来的整体提升带动了用水需求的增加，但我国城市供水总量一直保持着低速增长，主要得益于节水工作的开展，用水效率的提高在很大程度上抵消了用水需求增加的压力。

此外，中央在提高水资源安全和加强水资源节约集约利用等方面陆续出台了一系列政策和规划文件。2022 年 1 月，国家发改委和水利部共同印发了《“十四五”水安全保障规划》，该规划提出坚持“节水优先、空间均衡、系统治理、两手发力”的治水思路，为提升水资源优化配置、提高水资源集约安全利用水平指明了方向。2023 年 9 月，国家发展改革委等部门发布《国家发展改革委等部门关于进一步加强水资源节约集约利用的意见》，到 2030 年，节水制度体系、市场调节机制和技术支撑能力不断增强，用水效率和效益进一步提高。

总体来看，目前我国水务行业处于相对成熟阶段，全国用水总量持续增加，用水效率进一步提升，用水结构不断优化。在国家节水政策支持下，水务行业提质增效降低漏损率以及推行智慧水务，将进一步提高用水效率和效益。

水利工程供水价格是指供水经营者通过水利工程设施供应的原水价格。近年来，党中央、国务院对完善水利工程水价形成机制、深化水利工程供水价格改革提出了明确要求，要求充分发挥市场和政府的作用，善用价格杠杆调节供求，促进节约用水，同时吸引更多资本参与水利工程建设运营。

2022 年 12 月，国家发展改革委和水利部修订印发《水利工程供水价格管理办法》和《水利工程供水定价成本监审办法》（以下简称“两个办法”），完善水利工程供水价格形成机制。两个办法已于 2023 年 4 月 1 日起施行，适用于中国境内制定和调整中央直属及跨省（自治区、直辖市）重大水利工程供水价格的行为。各省（自治区、

直辖市）价格主管部门可以参照本办法，对本省（自治区、直辖市）骨干水利工程供水价格进行管理，或商水行政主管部门参照本办法并结合本地实际情况，制定本省（自治区、直辖市）水利工程供水价格管理办法。

两个办法明确，水利工程供水价格制定实行“准许成本加合理收益”的方法，同时考虑水利工程供水的行业特性，建立健全激励约束并重、与水利投融资体制机制改革相适应的价格监管机制，充分发挥价格杠杆作用，促进水资源优化配置和节约集约利用，促进水利工程良性运行，着力鼓励和引导社会资本参与水利工程建设和运营。

《水利工程供水价格管理办法》主要明确了定价原则、定价方法、准许收入的确定、定调价程序等。《水利工程供水定价成本监审办法》主要明确了定价成本构成、定价成本核定、定价成本的归集和分摊、供水有效资产的核定等，并对主要参数取值作出具体规定。

3）原水供应行业竞争格局

我国原水供应市场长期由地方国有水务集团、地方水利国企主导，主要负责区域内水库、输水管道、泵站等设施的投资、建设与运营，整体呈现“区域割据、本地垄断”的态势。

伴随水务市场化改革，全国性水务企业逐步通过并购、PPP、股权合作等方式布局原水领域，行业市场化程度稳步提升。目前行业主要分为水利投资平台、独立原水公司、水务集团内部原水子公司、政企合作项目公司四大运营主体。行业主流发展模式转向“一体设计、一体运营”，打造从水源保护、原水调度、供水服务到污水处理的完整水资源闭环体系。

原水供应行业已经形成了较高的行业竞争壁垒，包括准入壁垒、资金壁垒和建设周期壁垒。

①准入壁垒：由于原水供应为市政公用行业，关系到国计民生和生态环境安全，各地政府对行业投资主体、设立标准、建设规划、设施标准、运行规则、收费标准、安全标准、环保标准等方面均进行严格的审查和资质监管。如《取水许可管理办法》就通过一系列严格的条款规定，只有取得取水许可证的单位方可进行流域水资源开发。因此，行业的新进入者面临较高的政策壁垒。

②资金壁垒：原水供应行业属于资本密集型行业。该行业投资主要集中于水库建设、引水工程建设等市政基础设施，投资金额巨大，如珊溪水利枢纽工程总投资约 35 亿。同时，由于该行业属于市政公用行业，企业产品的定价均受到政策管制，造成该类投资的回收期较长。因此，行业的新进入者面临较高的资金壁垒。

③建设周期壁垒：水利工程因为涉及环节多，周期较长，一般情况下需要经历四个阶段：首先是流域规划阶段；其次是前期工作阶段，包括项目建议书、可行性研究、初步设计；再次是工程实施阶段，包括施工图设计、施工准备阶段、建设实施阶段；最后是竣工投产阶段，包括生产准备、竣工验收交付使用、工程后评估等。由于建设周期较长，资本投入后需要经历较长时间才能逐步产生效益，从而构成了行业的时间壁垒。

4）原水供应行业未来变化趋势

①行业规模仍将扩大：我国供水行业处于相对成熟阶段，仍有较大发展空间，市场化程度和行业集中度不高。随着我国城镇化以及供水行业市场化不断推进，部分民营企业凭借高效的管理机制以及市场化运作能力，逐渐成为我国水务市场的参与者之一。而多元化的参与主体使得国内水务市场竞争日益激烈，优秀的地方水务公司可以充分利用资本市场，通过跨区域的兼并、整合，输出先进的技术、管理与服务，实现自身快速发展并带动行业进步。根据全国水资源综合规划（2010-2030）预测，2030 年全国多年平均需水量为 7,192 亿立方米，较基准年（基准年需水量根据 2006-2008 年经济社会的实际发展状况、工农业生产规模等，采用现状节水水平和用水效率的工业、农业和生活合理的用水定额，根据不同的降水情况，确定的不同频率的需水量）需水量增加 804 亿立方米，年均增长率为 0.5%。其中生活需水量（含城镇公共需水）到 2030 年达到 1,021 亿立方米。工业需水到 2030 年达到 1,718 亿立方米，未来水资源需求将有一定增长。

②供水新政提升资产回报稳定性：《城镇供水价格管理办法》和《城镇供水定价成本监审办法》自 2021 年 10 月 1 日起施行，按照“准许成本加合理收益”的方法核定用水价格。梳理 22 个省会城市（未考虑台湾省台北市），5 个自治区首府、4 个直辖市，合计 31 个城市，可以发现近 3 年调价 8 个，占比 26%，3-5 年内调价 12 个，占比 39%，5-10 年间调价 7 个，占比 23%，10 年内未调价 4 个，占比 13%。终端供

水价格存在调价空间，叠加《水利工程供水价格管理办法》对原水定价原则、定价方法、定调价程序等的明确规定，提升了原水类水利工程资产的回报稳定性。

（3）原水供应行业的周期性、区域性或者季节性特征

原水供应从周期性来看属于弱周期行业，行业发展程度主要与经济增长水平、人口数量及城市化进程等因素高度相关。从区域性来看，由于水资源的天然地域特性，我国的水电站主要分布在水能资源丰富的河流区域内，具有较为明显的区域性特征。从季节性来看，原水供应需优先保证居民用水安全，因此各季度波动幅度不大，主要取决于不同季节居民对生活用水需求量，每季度略有波动，但整体来看并无明显季节性变化。

（4）原水供应行业的经营模式及其主要风险

原水供应行业是将水资源向下游自来水厂进行销售获取利润，其原水来源主要依靠大自然生态系统，天然依赖自然降雨、台风等自然因素。下游通过自来水厂销售至终端客户，终端客户主要为城市居民、企业用水等，两者相互依赖和共存。

行业发展的主要风险包括:

行业利润水平受多因素波动影响: 影响原水供应行业利润水平的主要因素是水价。

生态环境保护的挑战: 生态环境保护是综合水利设施项目面临的根本性挑战。水源地和上游生态环境恶化会给水源水质带来难以逆转的伤害，而建设大坝也会对河流自然水文情势和水生、陆生生态系统造成长期甚至永久性改变。随着中国生态文明建设战略高度提升和严格环保法规实施，综合水利设施项目环境影响评价越来越严苛，生态保护和环境修复投资在项目总成本中占比持续攀升，对项目经济可行性构成挑战。

2、水力发电行业及竞争情况

（1）水力发电行业主要法律法规

1）水力发电行业主管部门和监管体制

目前我国水力发电行业涉及的监管部门主要为国家发改委和地方发改委、水利部、自然资源部、生态环境部和国家能源局。

国家发改委和地方发改委: 主要负责制定电力行业的中长期发展战略规划，研究和制定重大政策，按权限对重大水电站建设项目进行审批、核准。

水利部和地方水利局：负责保障水资源的合理开发利用。拟订水利战略规划和政策，起草有关法律法规草案，制定部门规章。

自然资源部：负责自然资源的合理开发和应用，自然资源资产有偿使用工作，负责组织实施耕地保护制度，对水电项目占地是否符合规划、管理、保护与合理运用等相关规定进行审批等。

生态环境部：负责水电项目等重大环境问题的统筹协调和监督管理。负责对水电项目进行环境影响评价，对建设项目环境影响评价报告审批、建设过程中环保“三同时”工作监管和阶段及竣工环保验收。

国家能源局：监管电力市场运行，规范电力市场秩序，监督检查有关电价，拟订各项电力辅助服务价格，研究提出电力普遍服务政策的建议并监督实施，负责电力行政执法。组织拟订电力运行安全、电力建设工程施工安全、工程质量安全监督管理办法的政策措施并监督实施，承担电力安全生产监督管理、可靠性管理和电力应急工作，负责水电站大坝的安全监督管理，依法组织或参与电力生产安全事故调查处理。

2）水力发电行业协会

浙江省电力行业协会：参与拟定地方性电力行业规约、技术标准和技术政策，推动电力行业贯彻国家有关电力行业的法律、法规及电力行业标准的实施，监督会员执行行规行约，建立行业自律机制、维护行业秩序。参与研究浙江省内电力行业发展规划、电力产业政策和技术经济政策，接受政府主管部门或企业委托，参与行业内的重大投资、技术改造、技术引进和技术开发项目的调研论证，提出咨询建议意见等。

温州市电力行业协会：参与研究温州市电力工业改革方案，参与制订温州市电力行业发展规划，向政府决策提出行业发展、经济技术政策和立法方面的建议。

3）水力发电行业相关政策法规

水力发电行业相关政策法规

政策名称	主管部门或发布部门	相关内容
《中华人民共和国国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》	全国人大	深入实施能源安全新战略，加快构建清洁低碳安全高效的新型能源体系，建设能源强国。推进非化石能源安全可靠有序替代化石能源，坚持风光水核等多能并举，实

		施非化石能源十年倍增行动。
《关于全面推进江河保护治理的意见》	中共中央办公厅、国务院办公厅	发挥水资源综合利用功能。加快推进西南地区水电基地建设，合理布局、积极有序开发建设抽水蓄能电站，实施小水电站绿色改造提升，推进水风光一体化基地规划建设。巩固提升长江黄金水道、珠江、京杭大运河黄河以南段等航运主通道功能，有序推进内河航运发展。
《关于促进可再生能源绿色电力证书市场高质量发展的意见》	国家发展改革委、国家能源局	完善全国统一的绿证交易体系，强化绿证交易平台建设。推动发用双方签订绿证中长期购买协议。加快设立省级绿证账户，完善电网代理购电相应存量水电绿证的划转机制。
《电力系统调节能力优化专项行动实施方案（2025-2027年）》	国家发展改革委、国家能源局	大力支持流域龙头水库电站建设，积极推进流域水电扩机增容等灵活性提升改造，着力提高流域整体调节能力。积极布局系统友好型新能源电站建设，充分发挥新能源主动调节能力。因地制宜建设光热电站，鼓励生物质发电发挥调节能力。
关于大力实施可再生能源替代行动的指导意见	国家发展改革委等部门	科学有序推进大型水电基地建设，统筹推进水风光综合开发。就近开发分布式可再生能源。
关于印发《绿色低碳转型产业指导目录（ 2024 年版）》的通知	国家发展改革委、工业和信息化部等十部门	首次将小型水电站更新改造纳入其中，包括对小型水电站进行更新改造，消除安全隐患，提高能效水平，实现无人值班、远程监控，具备条件的通过集控中心实现集约化管理；提升优化小型水电站生态流量泄放设施、过鱼设施、监测设施、监管平台，保障减水河段生态流量和促进河流连通性恢复。
《关于加强电网调峰储能和智能化调度能力建设的指导意见》	国家发展改革委、国家能源局	积极推动流域龙头水库电站建设，推动水电扩机增容及发电潜力利用，开展梯级水电站协同优化调度，提升水电调峰能力。充分发挥光热

		发电的调峰作用。推动系统友好型新能源电站建设，通过加强高精度、长时间功率预测技术和智慧集控技术的应用，实现风光储协调互补，推动电站具备一定的电网调峰和容量支撑能力。
关于加强新形势下电力系统稳定工作的指导意见	国家发展改革委、国家能源局	积极推进主要流域水电扩机、流域梯级规划调整等，依法合规开展水电机组改造增容，新建水电机组按需配置调相功能。
《2030 年前碳达峰行动方案》	国务院	因地制宜开发水电，积极推进水电基地建设；推动小水电绿色发展，统筹水电开发和生态保护，探索建立水能资源开发生态保护补偿机制。“十四五”“十五五”期间分别新增水电装机容量 4,000 万千瓦左右。
《关于建立健全清洁能源消纳长效机制的指导意见》	国家能源局	水电按照国家相关规定签订的中长期消纳合同电量，通过约定电力交易曲线参与现货市场，实施保量消纳和差价合约结算，合同外电量自主参与市场。
《关于建立健全可再生能源电力消纳保障机制的通知》	国家发展改革委、国家能源局	该通知以《可再生能源法》为依据，提出建立健全可再生能源电力消纳保障机制。核心是确定各省级区域的可再生能源电量在电力消费中的占比目标，即“可再生能源电力消纳责任权重”。目的是促使各省级区域优先消纳可再生能源，加快解决弃水弃风弃光问题，同时促使各类市场主体公平承担消纳责任，形成可再生能源电力消费引领的长效发展机制。

（2）水力发电行业发展情况、供求状况、竞争格局和未来变化趋势

1）水力发电行业发展情况

水力发电是指利用河流、湖泊等位于高处具有位能的水流至低处，将其中所含的位能转换成水轮机的动能，然后再以水轮机为原动力，推动发电机产生电能的过程。自 1878 年第一座水电站建立以来，世界水电产业发展已逾 140 年，工程设备技术和

开发方法已经趋于成熟，大多数发达国家在经历几十年的迅猛发展后，已经步入稳定期，而亚非拉美等地区未来仍有较大发展空间。新中国水电产业发展大致可以分为三个阶段:

第一阶段为 1949-1978 年，囿于技术水平和物资，期间主要规划建设了一批中小水电站，同时突破性建设了部分大型水电项目，比如新安江水电站、刘家峡水电站等。1957 年 4 月开工建成新安江水电站，是中国自行设计、自制设备、自主建设的第一座大型水电站，也是我国第一座百米高的混凝土重力坝。

第二阶段为 1979-2000 年，期间水电产业经历了总承包制、业主制、法人制三阶段的市场化改革进程，同时开始引进国外先进技术，实施“西电东送”战略。1991 年，二滩水电站作为世界银行在单个项目贷款最多的项目正式开工。全面实行国际招标，项目管理全面与国际接轨，引进了国际管理经验和技术，促进我国水电建设技术和设备制造能力跨上了新台阶。在吸收国外先进管理技术经验基础上，也建成了全球装机规模最大的三峡大坝。

第三阶段为 2001 年至今，期间我国水电产业规模跃居世界第一，技术开发全面且领先全球，明确提出了十三大水电基地。其中代表性项目包括溪洛渡水电站、白鹤滩水电站。2017 年 8 月 3 日白鹤滩水电站正式开工，项目总投资 1,700 亿元。作为我国第四座千万千瓦级水电站，白鹤滩水电站创造了多个世界之最，其建设技术水平，体现了当今中国乃至世界水电工程的最高水平。

2）水力发电行业供求状况

我国是世界上水电能资源最丰富的国家之一，水能理论蕴藏量居世界第一位；同时，我国水能资源的技术可开发量和经济可开发量均名列世界第一。根据水利部发布的 2024 年、2025 年度《中国水资源公报》，2014—2025 年我国水资源总量呈周期性波动变化。2024 年全国水资源总量 31123.0 亿立方米，比多年平均值偏多 12.7%；2025 年全国水资源总量为 27229.3 亿立方米，同比 2024 年下降 12.5%。

根据中电联的数据，2016-2021 年全社会用电量逐年提升。2024 年全年，全国全社会用电量 9.85 万亿千瓦时，同比增长 6.8%。2025 年 1-7 月，全国全社会用电量 5.86 万亿千瓦时。

从供需匹配维度看，2025 年末全国水电总装机规模 4.5 亿千瓦，其中常规水电 3.8 亿千瓦、抽水蓄能 6,594 万千瓦，水电供给调节能力持续扩容；全社会用电量同比增长 5.0%，工商业、居民用电刚性需求稳定增长，风光新能源大规模并网后对水电调峰、备用需求持续提升。全年水电设备平均利用小时 3,367 小时，同比小幅上行，水电出力可以较好匹配电网日内、季节性调节缺口，行业整体供需格局总体平衡。

3）水力发电行业竞争格局

四川、云南、湖北的水电装机容量及发电量均处于领先地位。截至 2025 年末，全国水电总装机 44,802 万千瓦，水力发电资源高度集中于西南区域；水电装机规模第一的省份为四川省，装机 10,112 万千瓦；云南省位居全国第二，水电装机 8,319 万千瓦。

全国水电装机二至十位省份依次为湖北、贵州、广西、广东、浙江、福建、湖南、青海，各省水电装机规模介于 1641 万千瓦 -3,815 万千瓦区间。其中湖北 3,815 万千瓦、贵州 2,298 万千瓦、广西 2,027 万千瓦、广东 2,022 万千瓦、浙江 1,720 万千瓦、福建 1,714 万千瓦、湖南 1,655 万千瓦、青海 1,641 万千瓦。

水力发电行业已经形成了较高的行业竞争壁垒，包括准入壁垒、资金壁垒、技术及人才壁垒和建设周期壁垒。

①准入壁垒：水电行业属于重要的基础能源供应行业，国家具有明确的准入机制，我国目前对水电项目的投资建设采取核准制。大型水电工程项目前期需要依次开展流域规划、项目预可行性研究、可行性研究以及项目申请报告编制等工作。在项目上报申请核准前还需取得相关政府主管部门对工程涉及的移民、土地、环评、水土保持、安全、防震等专项批复文件，作为申请报告的必备材料。根据《国务院对确需保留的行政审批项目设定行政许可的决定》、《国务院关于投资体制改革的决定》，目前在跨界河流、跨省（区、市）河流上建设的单站总装机容量 50 万千瓦及以上的水电站项目需要由国务院投资主管部门核准，其中单站总装机容量 300 万千瓦及以上或者涉及移民 1 万人及以上的水电站项目需要由国务院核准，其余水电站项目由地方发改委核准。

②资金壁垒：水力发电属于资金密集型行业，一般情况下水力发电站涉及到的投资包括土地开垦、大坝建设、库区建设、电厂建设、设备投资、征地移民费用等，资

金投入巨大。同时一方面随着水电开发，工程向河流上游、高海拔、藏区深入，开发条件愈发困难，另一方面受国家政策和社会物价水平影响，环境保护、建设征地等标准提高。这些因素共同造成了水电工程造价上涨。

③技术及人才壁垒：水电行业涉及环保、水土保持、水文、地质、机电等多个领域，是技术密集型行业。水电站前期建设需要集安全性、经济性、环境保护于一体，后期运行不仅需要根据来水量对独立的水库水位进行调节，还需要调节流域多个梯级电站的水位，实现整体流域水电站的效益最大化，前期建设和后期运行均拥有较高技术含量，同样对从业人员的素质提出了严格的要求，而具备扎实技术和管理经验的人员非常稀缺，新人的培训也需要较长的周期。以工况为例，常规水电站机组有 3 种基本工况，工况转换有 6 种。抽水蓄能水电站有 5 种基本工况，工况转换有 24 种。同时由于水电站技术更迭较快，对人才专业知识的交叉性和全面性要求更高，不仅要掌握相关生产知识和工作技能，还要深入研究设备构造，全面掌握系统构成。以抽水蓄能水电站为例，对生产人员的要求按系统分工，即调速器系统、球阀系统、励磁系统等。因此，要求生产人员全面掌握电气一次、电气二次、机械等方面的知识。

④建设周期壁垒：大型水电站项目周期漫长，一般情况下需要经历四个阶段：首先是预可研阶段，周期为 5 年至 10 年，包括预可研设计、流域建设规划批准；其次是前期筹建阶段，周期为 3 年至 4 年，包括发改委批准、水资源论证、防洪影响论证、地震影响论证等；再次为主体建设阶段，周期为 8 年至 10 年，包括国务院核准、主体开工、机组发电、竣工验收；最后为运营阶段，寿命为 100 年至 150 年以上，主要是运行阶段维护。由于建设周期较长，资本投入后需要经历较长时间才能逐步产生效益，从而构成了行业的时间壁垒。

4）水力发电行业未来变化趋势

我国水能资源储量丰富，水电可开发资源潜力巨大。2006 年我国正式公布的水能资源量，经济可开发年发电量为 1.75 万亿千瓦时/年，技术可开发量为 2.47 万亿千瓦时/年，经济可开发装机容量 4 亿多千瓦，技术可开发装机容量 5 亿多千瓦。此后，在 2015 年“十三五”水电规划中，我国的水能资源量的表述基本上已经同国际接轨，不再区分经济可开发和技术可开发，统一表述为水电可开发资源 3 万亿千瓦时/年。近年来，随着水利设施的建设和发展，全国水电装机容量稳步增长，截至 2025 年末，中国水电装机容量达到 44,802 万千瓦（含常规水电及抽水蓄能）。

2021 年 2 月国家能源局下发《国家能源综合司关于征求 2021 年可再生能源电力消纳责任权重和 2022-2030 年预期目标建议的函》，明确提出 2030 年全国非化石能源消费占比达到 25%。

国家发展改革委等部门 2024 年 10 月印发的《关于大力实施可再生能源替代行动的指导意见》（发改能源〔2024〕1537 号）中提出，“科学有序推进大型水电基地建设，统筹推进水风光综合开发。”

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》中指出，“安全有序推进雅鲁藏布江下游水电工程建设，推进雅砻江、金沙江上游、澜沧江上游、藏东南(玉察)等流域水风光一体化基地建设。建设茨哈峡等水电站。研究论证怒江流域水电规划。在厂址资源好、负荷调节需求大的地区建设一批抽水蓄能电站，新增投产装机容量 1 亿千瓦左右。”

根据全球能源互联网发展合作组织（GEIDCO）于 2021 年公布的《中国 2030 年能源电力发展规划研究及 2060 年展望》，全面推动碳达峰和碳中和，将加快我国产业结构、能源结构、电力系统转型升级，建设现代化经济体系，引领社会主义生态文明建设迈入新时代，为实现中华民族伟大复兴中国梦奠定坚实基础。能源系统的碳减排对实现碳达峰和碳中和起着决定性作用，电力在其中扮演关键角色。

以电力供需关系角度分析，预计我国用电总量将呈平稳增长态势，预计 2050 年、2060 年我国全社会用电量分别可达到 16 万亿千瓦时、17 万亿千瓦时。与此同时，我国将同步推进电力布局的革新。预计 2050 年，我国电源总装机将达到 75 亿千瓦，其中清洁能源装机 68.7 亿千瓦，占比 92%: 风光发电装机将成为电源装机增量主体，风电、太阳能装机占比超过 75%，发电量超过 65%。煤电装机降至 3 亿千瓦，水电装机增长至 7.4 亿千瓦。2060 年，我国电源总装机 80 亿千瓦，其中清洁能源装机 77 亿千瓦，占比 96%: 风电、太阳能发电装机近 80%，发电量超过 70%。煤电装机退出，水电装机增长至 7.6 亿千瓦。即 2050 年后，清洁能源装机的主导地位将趋于稳定，其发电能力能够满足存量生产经营及社会稳步发展的电力需求。

对于水电的发展方向，全球能源互联网发展合作组织 GEIDCO 提出，未来期间将深入推进“三江流域”大型水电基地建设，重点开发西南地区流域水电基地。2030

年、2050 年、2060 年我国水电装机规模中，西南地区水电装机占比预计将增长至35.4%、43.4%、44.4%。

（3）水力发电行业的周期性、区域性或者季节性特征

电力行业作为关系国计民生的基础能源产业，其发展周期与宏观经济周期紧密相关。中国电力行业具有较明显的周期性特征，变动趋势与宏观经济变动趋势基本相同，呈相辅相成的关系：一方面，宏观经济的发展要依赖电力行业提供可靠的能源支持；另一方面，国民经济增长对电力行业发展具有刺激作用，当国民经济处于稳定发展期时，发电量随电力需求量的增加而上升。

从区域性来看，由于天然的地理优势以及资源优势，我国的大型水电站主要规划在十三大水电基地，具有明显的区域性特征。

从季节性来看，水电行业主要表现为不同江河的丰水期和枯水期对发电量的影响。一般而言，在同一年份的不同月份，水电公司发电量受河流丰水期和枯水期的影响而呈现明显的周期性，进而水电公司的盈利能力也呈现明显的季节性波动。

（4）水力发电行业的经营模式及其主要风险

水电作为清洁能源，仅利用大自然水势能转换为电能，在整个经营过程中，只要水源充足，则仅需少量备品就可以满足日常经营需要，因此上游行业对其影响较小。水电行业下游客户主要为电网公司，其掌握上网电量的调度，因而相对于发电企业处于强势地位。

行业发展的主要风险包括：

行业利润水平受多因素波动影响：影响水电行业利润水平的主要因素包括收入和成本两个方面。收入方面影响因素主要包括：上网电价和上网电量，其中上网电价定价方式又包括成本加成定价、标杆定价、倒推定价、市场化定价等；上网电量则由装机容量和利用小时数决定。成本方面影响因素主要包括：折旧费用、水资源费用和库区建设基金等，其中折旧费用通常由其开发成本决定，也是最重要的成本之一；水资源费用和库区建设基金分别根据上网电量向水电站征收的费用，其用于水资源的节约、保护和管理；库区建设基金主要解决库区移民安置等事项。

季节性波动的影响: 季节性发电波动与电力系统消纳也是水力发电面临的重要挑战，水力发电依赖流域天然来水量，具有“丰多枯少”的季节性波动特征。这种固有出力不稳定性对电力系统实时平衡和调度运行提出极高要求，尤其在未来新能源占比不断提高的电力系统中，协调水电季节性波动与风电、光伏日内瞬间波动，实现“水风光”互补优化运行，是电力系统面临的一个极其重大的技术和体制挑战。

（十）区域分析

不动产项目位于浙江省温州市。

1、所在区域宏观经济历史和趋势情况

（1）浙江省宏观经济分析

1）综合

2025 年浙江省全省地区生产总值 94545 亿元，比上年增长 5.5%。其中，第一产业增加值 2657 亿元，增长 3.9%；第二产业增加值 35682 亿元，增长 5.1%；第三产业增加值 56206 亿元，增长 5.8%。三次产业结构为 2.8:37.7:59.5。人均地区生产总值 141418 元（按年平均汇率折算为 19798 美元），增长 4.9%。全员劳动生产率为 24.1 万元/人，增长 5.5%。

据 2025 年 1%人口抽样调查数据推算，年末全省常住人口 6701 万人，比上年末增加 31 万人，其中城镇常住人口 5117 万人。男性人口 3491 万人，女性人口 3210 万人，分别占总人口的 52.1%和 47.9%。全年出生人口 35.8 万人，出生率为 5.35‰；死亡人口 43.7 万人，死亡率为 6.54‰；自然增长率为-1.18‰。

全年城镇新增就业 115.8 万人。帮扶困难人员就业 8.1 万人。城镇调查失业率平均值为 4.6%，低于 5.0%的控制目标。农民工总量 1367 万人，比上年增长 0.3%。

全年居民消费价格与上年持平。其中，城市与上年持平，农村下降 0.2%；消费品价格下降 0.3%，服务价格上涨 0.3%。工业生产者出厂价格下降 2.0%，工业生产者购进价格下降 3.7%。

新质生产力稳步发展。全年以新产业、新业态、新模式为主要特征的“三新”经济增加值预计占全省地区生产总值的 28.7%。数字经济核心产业增加值 12268 亿元，比上年增长 10.2%，占全省地区生产总值的 13.0%。其中规模以上数字经济核心产业

制造业增加值增长 11.3%，增速比规模以上工业高 4.4 个百分点。规模以上工业中，高技术制造业、装备制造业和高新技术产业增加值分别增长 12.4%、10.5%和 7.9%，分别占规模以上工业的 18.2%、52.7%和 69.1%，比重分别比上年提高 1.0 个百分点、3.8 个百分点和 0.1 个百分点。新能源汽车产量 138 万辆，增长 49.8%；服务机器人产量 12.4 万套，增长 27.0%；锂离子电池产量 1.18 亿只，增长 65.2%。

民营经济金名片擦得更亮。年末在册经营主体 1164 万户，比上年末增长 6.3%，其中民营企业和个体工商户分别有 377 万家和 749 万户，分别增长 7.5%和 5.5%。规模以上工业民营企业 5.7 万家，占规模以上工业企业的 92.7%；全年增加值占规模以上工业的 73.3%，增加值比上年增长 7.2%，增速比规模以上工业高 0.3 个百分点，对规模以上工业增加值增长的贡献率为 77.7%。民营企业进出口额 45575 亿元，占全省进出口总额的 82.2%；增长 7.1%，拉动全省进出口增长 5.7 个百分点。

“千万工程”牵引城乡融合扎实推进。以人为本的新型城镇化加快推进，年末常住人口城镇化率为 76.4%，比上年末提高 0.9 个百分点。启动建设 87 条省级“县城—中心镇—重点村”发展轴，涵盖 146 个中心镇、581 个重点村组团片区，轴域面积覆盖超七成县域常住人口。新时代和美乡村加快建设，全年新（改）建农村公路 1551 公里，年末城乡公交一体化率为 93%。规模化供水工程覆盖农村人口比例为 91%。乡村地区累计建成 5G 基站 11.7 万个，农村地区宽带网络接入能力和速率基本达到城市同等水平。农村生活垃圾分类处理率为 88%，农村生活污水治理行政村覆盖率为 96%。全年完成农房改造 17.87 万栋，管线序化 600 个村、村道提升 3006 个村。累计建设未来乡村 1223 个，年末和美乡村覆盖率达 73%。推进强村富民，村级集体资产规模突破 1 万亿元，村级集体经营性收入 30 万元以上行政村（除规划搬迁撤并村、常住人口不足 200 人的行政村外）占比达 100%，经营性收入 50 万元以上行政村占比为 68.1%。推进城乡公共服务均等化，累计有 69 个县（市、区）获评全国学前义务教育优质均衡发展县，位于全国前列。乡村公办幼儿园在园幼儿占比 96.42%，教师本科率为 81.43%。累计培育重点中心乡镇卫生院（县域医疗卫生次中心）64 家，通过推荐标准省级审核的乡镇卫生院（社区卫生服务中心）786 家，服务能力达到国家评价标准的村卫生室 7519 家。

2）农业

全年粮食播种面积 1056 千公顷，比上年增长 0.9%；油菜籽播种面积 143 千公顷，增长 0.8%；蔬菜 697 千公顷，增长 2.3%；中药材 50 千公顷，增长 5.2%；瓜果类 83 千公顷，增长 1.6%。

全年粮食产量 662 万吨，比上年增长 1.8%。

全年猪牛羊禽肉产量 120 万吨，比上年下降 2.4%，其中猪肉产量 79 万吨，下降 4.8%。禽蛋产量 44 万吨，增长 10.5%。牛奶产量 22 万吨，增长 4.7%。生猪出栏 874 万头，下降 8.0%。年末生猪存栏 635 万头，其中能繁母猪存栏 65 万头。全年水产品产量 730 万吨，增长 4.5%，其中，海水产品产量 561 万吨，增长 4.3%；淡水产品产量 169 万吨，增长 5.1%。

年末全省 1652 万亩永久基本农田中高标准农田 1494 万亩、套合率为 87.5%。全年建成年产值 10 亿元以上“土特产”全产业链 136 条，总产值 3420 亿元。累计培育省级种业阵型企业 44 家、数字农业工厂 729 家、未来农场 63 家，投建省级现代化农事服务中心 113 个、区域性农事服务中心 239 个。

3）工业和建筑业

全年工业增加值 31262 亿元，比上年增长 6.2%，其中规模以上工业增加值增长 6.9%。规模以上工业中，分经济类型看，国有及国有控股企业增加值增长 5.1%，港澳台商投资企业增加值增长 7.5%，外商投资企业增加值增长 3.8%；分企业规模看，大、中、小型企业增加值分别增长 5.3%、5.6%和 8.5%；分行业看，37 个行业大类中，汽车、计算机通信电子、化学原料、通用设备和电气机械等支柱行业增加值分别增长 19.7%、16.5%、7.0%、6.9%和 6.1%，合计拉动规模以上工业增加值增长 4.9 个百分点。17 个传统制造业增加值增长 5.3%。规模以上工业企业营业收入 121716 亿元，增长 2.9%；利润总额 6263 亿元，增长 4.1%。

全年建筑业增加值 4660 亿元，比上年下降 1.6%。具有资质等级的总承包和专业承包建筑业企业完成建筑业总产值 22343 亿元；房屋施工面积 134692 万平方米，其中新开工面积 34509 万平方米。

4）服务业

全年服务业增加值 56206 亿元，比上年增长 5.8%，对经济增长的贡献率为 61.3%。其中，批发和零售业增加值 12618 亿元，增长 7.6%；金融业增加值 8375 亿元，增长

7.9%；信息传输、软件和信息技术服务业增加值 6977 亿元，增长 9.6%。规模以上服务业企业营业收入 37440 亿元，增长 7.2%。

5）国内贸易

全年社会消费品零售总额 39216 亿元，比上年增长 4.0%。按经营地分，城镇消费品零售额 34840 亿元，增长 3.5%；乡村消费品零售额 4377 亿元，增长 7.8%。按消费类型分，商品销售额 35390 亿元，增长 3.9%；餐饮收入 3826 亿元，增长 5.1%。限额以上单位商品零售额中，家具类、饮料类、烟酒类、粮油食品类等生活类商品零售额分别增长 44.6%、17.1%、15.3%和 6.7%；通讯器材类、体育娱乐用品类、文化办公用品类、家用电器和音像器材类等品质类商品零售额分别增长 53.3%、42.9%、30.4%和 27.2%；汽车类零售额下降 4.1%，其中新能源汽车零售额增长 6.8%；石油及制品类零售额下降 14.6%。

全年实物商品网上零售额 17451 亿元，按可比口径计算，比上年增长 2.1%，占社会消费品零售总额的比重为 44.5%。

年末各类商品交易市场 2508 家，全年商品成交额达 2.33 万亿元。其中，年成交额超十亿元、超百亿元、超千亿元的商品市场分别有 231 家、46 家和 2 家。中国商品市场“综合百强榜单”中，浙江 29 家商品市场上榜，数量居全国第一。

6）固定资产投资和房地产业

全年固定资产投资比上年下降 9.1%；扣除房地产开发投资，固定资产投资增长 2.8%。分产业看，第一产业投资增长 19.6%，占全部投资的 0.4%；第二产业投资增长 6.9%，占全部投资的 31.9%；第三产业投资下降 15.2%，占全部投资的 67.7%。制造业投资增长 6.2%，占全部投资的 25.7%，其中汽车、通用设备、计算机通信电子等行业投资分别增长 27.5%、17.9%和 14.0%。基础设施投资增长 3.6%，占全部投资的 28.9%，其中电力、热力、燃气及水的生产和供应业投资增长 9.5%。高技术产业投资增长 8.5%。

全年房地产开发投资 8280 亿元，比上年下降 31.0%。商品房销售面积 4742 万平方米，下降 7.3%。

7）对外经济

全年货物进出口总额 55461 亿元，比上年增长 5.4%，其中，出口 41849 亿元，增长 7.2%；进口 13612 亿元，增长 0.3%；规模分别居全国第三、第二和第六位，占全国份额分别为 12.2%、15.5%和 7.4%。有进出口贸易的国别（地区）达 250 个；对中东、非洲、东盟、拉美进出口分别增长 3.5%、11.5%、16.4%和 3.7%，合计拉动全省进出口增长 4.0 个百分点；对共建“一带一路”国家进出口增长 8.7%；对欧盟进出口增长 8.7%。出口商品结构转型升级，机电产品出口增长 9.0%，占全省出口的 47.0%。

全年中欧（义新欧）班列开行 3005 列，比上年增长 14.7%。高质量推动中国（浙江）自由贸易试验区建设，自贸试验区货物进出口 10348 亿元，增长 3.1%；区内新增注册企业 38457 家，增长 10.6%。

全年新设外商投资企业 5370 家。实际使用外资 115.6 亿美元。其中，制造业和高技术产业实际使用外资占比分别为 40.9%和 39.7%。全省落地实际使用外资 3000 万美元以上大项目 88 个，合计到资 60.2 亿美元，占全省总额的 51.6%。

全年全省 1295 家境内主体在境外投资设立企业 1460 家，对外投资备案额 149.3 亿美元。经备案（核准）在共建“一带一路”国家投资境外企业 822 家，备案额为 113.6 亿美元，比上年增长 2.2%，占全省总额的 76.1%。

8）交通运输和邮电业

全年交通运输、仓储和邮政业增加值 3042 亿元，比上年增长 4.8%。

年末全省公路总里程 12.1 万公里，其中高速公路 5815 公里。有民航机场 8 个，全年旅客吞吐量 8992 万人，其中发送量 4554 万人。全年铁路、公路和水运货物周转量 17523 亿吨公里，比上年增长 8.2%；旅客周转量 1017 亿人公里，增长 3.8%。全省港口货物吞吐量 22.2 亿吨，增长 5.8%，其中沿海港口 17.8 亿吨，增长 4.9%。宁波舟山港货物吞吐量 14.3 亿吨，连续 17 年居全球第一；集装箱吞吐量 4387 万标箱，稳居全球第三，仅次于上海港、新加坡港。

年末全省民用汽车保有量 2368 万辆，比上年末增加 95 万辆，其中个人汽车保有量 2108 万辆，增加 89 万辆；新能源汽车保有量 417 万辆，增加 111 万辆。民用轿车保有量 1352 万辆，增加 24 万辆，其中个人轿车保有量 1269 万辆，增加 25 万辆。

全年邮政行业寄递业务量完成 355 亿件，比上年增长 5.8%。快递业务量 344 亿件，居全国第二位，增长 6.9%，占全国的 17.3%。电信业务总量 1127 亿元，居全国

第三位，增长 7.5%。年末移动电话用户 9713 万户，普及率达 145.6 部/百人。其中 5G 移动电话用户 6566 万户，占移动电话用户的 67.6%，比上年末提高 9.2 个百分点；5G 移动用户普及率达 98.4 部/百人，居全国第四位。5G 基站总数达 29.1 万个，每万人拥有 5G 基站数达 43.7 个。全年 5G 移动互联网用户接入流量达 161 亿 GB，占移动互联网接入流量的 74.5%。年末固定互联网宽带接入用户 3885 万户，比上年末增加 117 万户；普及率达 58.2 户/百人，居全国第二位。

9）财政与金融

全年一般公共预算收入 8865 亿元，比上年增长 1.8%，其中税收收入 7173 亿元，增长 2.5%。一般公共预算支出 12471 亿元，下降 0.7%。其中科学技术、社会保障和就业、卫生健康等重点支出分别增长 7.3%、4.2%和 4.2%。

年末全部金融机构本外币各项存款余额 246315 亿元，比上年末增长 7.3%，其中人民币存款余额增长 7.0%。住户本外币存款余额 118513 亿元，增长 10.0%。全部金融机构本外币各项贷款余额 256930 亿元，增长 8.0%，其中人民币贷款余额增长 8.0%。年末主要农村金融机构（农村信用社、农村合作银行、农村商业银行）人民币贷款余额 40328 亿元，比年初增加 2512 亿元。

年末境内上市公司 731 家，累计融资 20671 亿元。其中，主板 461 家，占全国主板总数的 14.4%，居全国首位；创业板 185 家，占全国创业板总数的 13.3%，居全国第三位；科创板 52 家，占全国科创板总数的 8.7%，居全国第五位；北交所 33 家，占全国北交所上市公司总数的 11.5%，居全国第二位。新三板挂牌企业 638 家，占全国新三板挂牌企业总数的 10.7%，居全国第四位。

全年保险业保费收入 4565 亿元，比上年增长 11.9%。其中，财产险保费收入 1185 亿元，增长 1.6%；人身险保费收入 3380 亿元，增长 16.0%。各类赔款及给付 1651 亿元，增长 7.7%。其中，财产险赔付 809 亿元，人身险赔付 842 亿元。

10）人民生活和社会保障

根据城乡一体化住户调查，全年全体居民人均可支配收入为 70240 元，比上年增长 4.8%，扣除价格因素实际增长 4.8%。按常住地分，城镇居民人均可支配收入 81649 元，增长 4.3%，扣除价格因素实际增长 4.3%；农村居民人均可支配收入 45154 元，增长 5.5%，扣除价格因素实际增长 5.7%。城乡居民人均可支配收入比值为 1.81，比

上年缩小 0.02。全省低收入农户人均可支配收入 26439 元，增长 10.9%，其中山区海岛县（含调出县）低收入农户人均可支配收入 24526 元，增长 11.3%。

全年全体居民人均消费支出 47551 元，比上年增长 5.4%，扣除价格因素实际增长 5.4%。按常住地分，城镇居民人均消费支出 53223 元，增长 5.0%，扣除价格因素实际增长 5.0%；农村居民人均消费支出 35078 元，增长 6.2%，扣除价格因素实际增长 6.4%。

年末全省参加基本养老保险人数 4773 万人，参加基本医疗保险人数 5819 万人，参加失业保险、工伤保险、生育保险人数分别为 1919 万人、2810 万人和 2322 万人。城乡居民养老保险基础养老金最低标准提高到 240 元/月。

年末在册低保对象 53.95 万人（不含五保），其中，城镇 5.52 万人，农村 48.43 万人。全年低保资金（含各类补贴）支出 65.92 亿元，比上年增长 2.0%。城乡低保最低生活保障标准 1221 元。

全年发行各类福利彩票 163.0 亿元，比上年减少 5.5 亿元，筹集公益金（含弃奖）47.1 亿元。

（2）浙江省温州市宏观经济分析

1）综合

2025 年全市实现生产总值（GDP）10213.9 亿元，按不变价格计算（下同），比上年增长 6.1%。分产业看，第一、二、三产业增加值分别为 203.5 亿元、3709.9 亿元和 6300.5 亿元，比上年分别增长 3.6%、5.3%和 6.6%，三次产业增加值结构为 2.0: 36.3: 61.7。人均地区生产总值为 103411 元（按年平均汇率折算为 14477 美元），比上年增长 5.3%。

据 2025 年全国 1%人口抽样调查数据推算，年末全市常住人口为 990.2 万人，比上年末增加 5.0 万人。全年出生人口 4.6 万人，出生率为 4.7‰；死亡人口 6.0 万人，死亡率为 6.1‰；自然增长率为-1.4‰。常住人口城镇化率为 76.7%，比上年提高 0.7 个百分点。

市区居民消费价格比上年下降 0.3%。八大类商品和服务价格呈现“三涨四跌一持平”态势，其他用品及服务、衣着、医疗保健价格分别上涨 10.2%、2.0%、0.2%，

教育文化娱乐价格持平，生活用品及服务、食品烟酒、居住、交通通信价格分别下降0.1%、0.4%、0.6%、2.8%。工业生产者出厂价格和购进价格分别比上年下降 0.5%、3.5%。

全市城镇新增就业 10.2 万人，城镇失业人员实现再就业 3.94 万人，期末登记失业人数 9.16 万人。

民营经济筑强壮大。截至 2025 年 12 月，全市在册市场经营主体数量突破 160 万，达到 161.1 万户，其中民营企业和个体工商户合计占比 97.6%。民营企业贡献持续提升，全市 9221 家民营规上工业企业增加值比上年增长 11.1%，增加值占规上工业比重达 90.7%；民营企业出口额占全市出口比重为 96.1%。龙头企业引领作用显著，青山控股集团等 14 家温商企业入围“2025 中国民营企业 500 强”，其中 10 家企业总部扎根温州。

2）农业和农村

全市实现农林牧渔业总产值 319.1 亿元，比上年增长 3.8%。分行业看，种植业产值 140.2 亿元，比上年增长 4.3%；林业产值 10.3 亿元，增长 10.6%；牧业产值 32.5 亿元，下降 3.5%；渔业产值 128.0 亿元，增长 4.5%；农林牧渔专业及辅助性活动产值 8.1 亿元，增长 9.9%。

全年粮食播种面积 171.0 万亩，比上年下降 0.2%；粮食总产量 71.6 万吨，增长 1.4%。油料播种面积 18.6 万亩，增长 1.4%，产量 2.6 万吨，增长 2.9%。蔬菜播种面积 117.4 万亩，增长 2.5%。中草药材播种面积 14.6 万亩，增长 3.9%。果用瓜播种面积 18.3 万亩，比上年增长 2.1%。年末实有茶园面积 26.9 万亩，增长 3.2%。

全年水产品总产量 81.3 万吨，增长 3.2%，其中海水产品产量 72.8 万吨，增长 3.3%。海水养殖产量 33.9 万吨，增长 7.8%；淡水养殖产量 3.3 万吨，增长 2.8%。远洋渔业产量 2.0 万吨，比上年增长 1.4%。生猪出栏 95.2 万头，下降 7.7%。禽肉产量 2.2 万吨，下降 21.1%。

3）工业和建筑业

全市规模以上工业企业 9372 家，实现工业增加值 1920.0 亿元，增长 10.3%。其中轻工业增加值 595.6 亿元，增长 8.1%，重工业增加值 1324.5 亿元，增长 11.2%。规

模以上工业销售产值 9319.3 亿元，增长 7.6%，其中出口交货值 1162.7 亿元，增长 9.8%。

全年规模以上工业企业利润总额 471.9 亿元，比上年增长 1.8%；33 个行业大类中，有 16 个行业的利润总额实现正增长（含扭亏为盈）。全年规上工业全员劳动生产率为 22.0 万元/人，比上年提高 9.7%。规模以上工业企业产能利用率为 80.6%。

全年实现建筑业增加值 527.8 亿元，占 GDP 的比重为 5.2%。年末全市有工作量的总专包建筑企业 1512 家。

4）固定资产投资和房地产业

全年固定资产投资比上年下降 14.7%。分产业看，第一产业投资增长 39.1%，第二产业投资增长 12.7%，第三产业投资下降 23.3%。全市民间项目投资增长 0.5%。工业投资增长 12.8%，其中制造业投资增长 18.1%。高新技术产业投资增长 5.5%，工业技改投资增长 10.2%。房屋施工面积 3726.5 万平方米，其中住宅施工面积 2348.7 万平方米；商品房销售面积 641.6 万平方米，其中住宅销售面积 554.1 万平方米。

5）国内贸易

全年社会消费品零售总额 5143.9 亿元，比上年增长 4.2%。在限额以上批发零售业商品零售额中，粮油类、服装鞋帽针纺织品类、家具类等生活类商品零售额分别比上年增长 13.8%、15.9%、22.3%；智能家用电器和音像器材、金银珠宝类、智能手机类等升级类商品零售额比上年分别增长 20.3%、13.1%、28.0%；新能源汽车零售额比上年增长 4.9%。全市限额以上批零企业通过公共网络实现商品零售额比上年增长 20.8%。

6）对外经济

2025 年，全市货物进出口总额首破 3000 亿元，为 3116.5 亿元，比上年增长 6.1%。其中出口额 2761.9 亿元，比上年增长 9.6%；进口额 354.6 亿元，比上年下降 14.9%。出口市场更加多元，贸易伙伴覆盖 237 个国家和地区，对共建“一带一路”国家、东盟、中东出口额分别比上年增长 13.4%、16.8%、18.0%。出口结构继续优化，机电产品、高技术产品出口额分别比上年增长 11.6%、32.9%。民营经济保持活力，民营企业出口额 2655.3 亿元，比上年增长 11.4%。全市拥有进出口实绩企业 13820 家，其中出口超千万美元企业达 807 家，出口超 5000 万美元企业 89 家。

全年实际使用外资 4.77 亿美元，比上年增长 15.1%，其中高技术产业使用外资额 2.03 亿美元，占比达 42.6%。在“一带一路”沿线建成俄罗斯、越南、乌兹别克斯坦 3 个国家级境外经贸合作区，塞尔维亚、乌兹别克斯坦、印尼、柬埔寨 4 个省级境外经贸合作区。全市境外投资中方投资备案总额达 5.45 亿美元，其中对“一带一路”沿线国家投资 5.35 亿美元，占全部境外投资备案总额比重为 98.2%。

7）交通、邮电和电力

全年公路客运量 4921.7 万人次，比上年下降 1.3%；公路货运量 19972.9 万吨，增长 18.0%。铁路客运量 2926.2 万人次，增长 4.7%；货运量 636.0 万吨，增长 4.5%。航空旅客吞吐量 1305.9 万人次，增长 4.2%；货邮吞吐量 12.9 万吨，下降 0.5%。温州港完成货物吞吐量 10086 万吨，增长 11.8%；集装箱吞吐量 162.1 万标箱，增长 11.5%。年末机动车保有量 353.6 万辆，比上年末增长 3.2%；其中汽车保有量 306.1 万辆，增长 2.9%；新能源汽车保有量 53.8 万辆，增长 33.8%；私人汽车保有量 280.7 万辆，增长 3.0%。年末实有公共汽（电）车营运车辆 5151 辆，年载客量 2.6 亿人次，年末实有出租车 5538 辆。

全年电信业务收入 166.0 亿元，比上年增长 0.5%。年末固定电话用户数 88.7 万户，移动电话用户数 1361.0 万户；固定互联网宽带接入用户 557.3 万户，移动互联网用户 998.9 万户。

全市邮政业务收入 157.0 亿元，增长 3.3%。全年函件 747.0 万件，包裹 22.9 万件，汇兑 0.3 万笔，订销报纸 6210.5 万份，订销杂志 186.8 万份。全市快递业务量 26.1 亿件，同比增长 6.4%。

全市电力系统最高负荷 1349.5 万千瓦，增长 5.8%。全年用电量 674.2 亿千瓦时，增长 7.5%。其中工业用电量 359.3 亿千瓦时，增长 5.3%；服务业用电量 135.2 亿千瓦时，增长 11.6%；居民生活用电量 167.9 亿千瓦时，增长 9.9%。

8）财政和金融

全年一般公共预算收入 647.0 亿元，比上年增长 2.3%。全市一般公共预算支出 1206.1 亿元，比上年增长 2.4%，其中民生支出 955.1 亿元，比上年增长 1.1%，占一般公共预算支出的比重达 79.2%。

年末金融机构本外币存款余额 24754 亿元，比上年末增长 9.0%，其中人民币存款余额 24375 亿元，增长 8.6%。年末住户本外币存款余额 15447 亿元，增长 9.0%。年末金融机构本外币贷款余额 24170 亿元，增长 7.2%，其中人民币贷款余额 24100 亿元，增长 7.3%。

全市新增境内外上市公司 3 家，累计达 51 家；新增新三板挂牌企业 6 家，累计挂牌企业达 110 家；新增区域性资本市场挂牌企业 3 家，累计达 928 家；新增股份有限公司 13 家，累计达 2235 家。全年证券交易额 10.63 万亿元，比上年增长 70%，期货交易额 4.99 万亿元，比上年增长 25.38%。全市民间融资综合年化利率指数（简称温州指数）为 13.31%，比上年下降 0.18 个百分点。

全市原保险保费收入 471.8 亿元，比上年增长 12.4%，其中人身险保费收入 347.6 亿元，增长 16.6%；财产险保费收入 124.2 亿元，增长 2.1%。全市赔款和给付支出 160.4 亿元，比上年增长 4.9%。

9）教育和科学技术

年末全市共有小学 481 所，招生 9.25 万人，在校生 62.27 万人，小学学龄儿童入学率为 100%。小学生均校舍建筑面积 18.04 平方米。共有初中 301 所，招生 10.91 万人，在校生 31.94 万人。初中生均校舍建筑面积 33.47 平方米。全市各类中等职业教育学校 40 所，招生 2.81 万人，在校生 8.75 万人；普通高中 109 所，招生 5.67 万人，在校生 15.87 万人，毕业生 4.76 万人。全市共有普通高校 11 所，在校生 15.83 万人。义务教育中小学（实际任课阶段）专任教师 61801 人，中等职业教育（不含技工学校）专任教师 6307 人。全市共有幼儿园 958 所，在园幼儿 21.35 万人。

年末全市拥有国家高新区 1 家、省级高新区 8 家；国家级孵化器 4 家、国家级众创空间 16 家，省级孵化器 15 家、省级众创空间 81 家，市级科技企业孵化器 36 家、市级众创空间 45 家；省级企业研究院 53 家、省级研究院 913 家、市级企业研发中心 2316 家。全年新认定高新技术企业 541 家，预计有效高新技术企业 4980 家，新培育省级科技型中小企业 1914 家，累计 17385 家。落地视觉健康全国重点实验室、国家风力发电技术创新中心浙江中心等重大战略平台，获批全省重点实验室 8 家，高能级科创平台总数突破 75 家。科技领域“两重”项目实现零的突破，获批国家“两重”项目 2 个。“科创指数”融资模式累计发放无抵押贷款超 1300 亿元，惠及超万家科

技型企业。2025 年全年专利授权量 54258 件，其中发明专利授权量 6173 件，比上年增长 11.8%。新增“浙江制造”标准 5 个，累计 471 个。

10）文化、卫生和体育

年末全市共有文化站 185 个，文化馆 13 个，博物馆 52 个，乡村博物馆 117 家，公共图书馆 13 个，城市书房 181 家，阅读驿站 65 家，文化驿站 272 家。公共图书馆藏书 18729 千册，比上年增加 560 千册。年末入选联合国教科文组织非遗名录 5 项（永嘉昆曲、乐清细纹刻纸、泰顺编梁木拱桥营造技艺、文成县刘氏宗族祭祖习俗春祭、瑞安木活字印刷术），国家级非遗项目 35 项，省级非遗项目 159 项，市级非遗项目 836 项。现有国家级代表性传承人 51 位，省级代表性传承人 230 位，市级代表性传承人 933 位。组建温州学研究联合会，成立国际传播中心，《温州：城市主干道为文物保护让路，再现千年古港宏阔景象》荣获 2023 年度全国文物事业高质量发展十佳案例，泰顺编梁木拱桥营造技艺、文成太公祭入选人类非遗代表作名录，9 个村入选省艺术乡建特色村、数量全省第 1。

全市共有医疗卫生机构 6354 家，其中医院 169 家，卫生院（社区卫生服务中心/站）497 家，村卫生室 2071 家，各类诊所（卫生所、医务室）2964 家，门诊部 588 家。年末医疗卫生机构床位数 50162 张，卫生技术人员 91424 人，增长 2.69%；其中，执业（助理）医师 40093 人，注册护士 38953 人，分别增长 4.25%和 0.79%。全年医疗卫生机构诊疗 11143.0 万人次，增长 2.89%。

全年全市共举办大型体育赛事 112 场、全国性以上赛事和活动 35 场。99 名温籍运动员跻身粤港澳全运会竞技项目决赛、创人数新高，获 12 金 11 银 7 铜，成绩居全省第一梯队。全运会群众体育获 4 金 2 银 4 铜。开展社区运动会、文化礼堂运动会、全民运动大会等群众体育赛事活动共 1508 场。新增村级全民健身广场 6 个、笼式足球场 30 个、社区多功能运动场 24 个、百姓健身房 19 个、体育设施进公园 9 个、“国球”进社区（公园）117 个、三人制篮球场 58 个、登山健身步道 800.63 公里；新增体育场地面积 308.43 万平方米。全年销售体育彩票 40.38 亿元。

11）人民生活和社会保障

全市居民人均可支配收入 73660 元，比上年增长 4.0%，扣除价格因素实际增长 4.3%。按常住地分，城镇和农村居民人均可支配收入分别为 84347 元和 46446 元，分

别增长 3.5%和 4.9%，扣除价格因素分别增长 3.8%和 5.2%。城乡收入比由上年的 1.84 缩小至 1.82。低收入农户人均可支配收入 23815 元，比上年增长 11.0%。

全市居民人均消费支出 52591 元，比上年增长 4.6%，扣除价格因素增长 4.9%。其中，城镇居民和农村居民人均消费支出分别为 59201 元和 35758 元，分别增长 4.1%和 5.4%，扣除价格因素分别增长 4.4%和 5.7%。全体居民恩格尔系数为 28.5%。城乡居民恩格尔系数分别为 27.3%和 33.6%。

全市设乡 26 个，镇 92 个，街道 67 个。社区居委会（含未改制居委会）721 个，村委会 2949 个。年末实有社会团体 3830 个、民办非企业单位 4322 个、基金会 112 个。

全年全市参加企业职工、机关事业单位基本养老保险人数 412.4 万人，参加城乡居民基本养老保险人数 187.0 万人，参加城镇职工基本医疗保险人数 299.4 万人，参加城乡居民基本医疗保险人数 497.9 万人，参加失业保险 177.8 万人，参加工伤保险 275.4 万人，参加生育保险 234.5 万人。全市企业退休人员基本养老金月人均水平为 3195 元；城乡居民基本养老保险基础养老金最低月标准 355 元；社会保险基金（五大险种）支出总额 881.4 亿元。

年末全市在册低保对象 10.07 万人，其中城镇 0.88 万人，农村 9.19 万人，全年低保资金（含各类补贴）支出 11.13 亿元，比上年增长 1.0%。城乡低保同标，提升至平均每人每月 1190 元。全市在运营养老机构床位 24500 张，镇（街）居家养老服务中心 191 家，村（社）居家养老服务照料中心 2367 家，全年减少老年食堂（助餐点）6 个；全市全年共办理结婚登记 33560 对、离婚登记 15889 对；办理收养登记 21 件。

12）生态建设、环境保护和其他社会事业

全年全市平均降水量为 1878.0 毫米（折合降水总量 227.0 亿立方米），全市水资源总量为 137.9 亿立方米。全年完成新造林面积 1.17 万亩，人工更新面积 0.33 万亩，森林抚育面积 5.77 万亩。

全市已建成国家级生态示范县（市、区）4 个，省级生态县（市、区）11 个，省级生态文明教育基地 24 家，国家“绿水青山就是金山银山”实践创新基地 2 个。据市生态环境监测中心监测，市区环境空气质量达到Ⅰ级标准的有 162 天，达到Ⅱ级标准的有 356 天，全年市区 PM2.5 年均浓度为 24 微克/立方米，比上年下降 4.0%，市

区空气质量优良率 97.5%。全市地表水市控及市控以上站位 76 个，水质在Ⅰ至Ⅲ类的站位 66 个。市区有取水的两个饮用水源地（泽雅水库和赵山渡水库）按《地表水环境质量标准》Ⅲ类水评价，年度达标率为 100%。市区区域环境噪声昼间等效声级平均值 53.9 分贝，比上年下降 0.4 分贝；交通噪声昼间等效声级平均值 67.7 分贝，与上年保持持平。

2025 年，全市规模以上工业单位增加值能耗比上年下降 5.7%。其中八大高耗能行业能源消费量下降 0.1%，单位增加值能耗下降 2.8%。规模以上工业中，八大高耗能行业增加值增长 2.8%，能耗占比 40.0%，占比降低 2 个百分点。

2、区域内现有在运营和未来 3 年已规划可比竞品分析

（1）区域内现有在运营竞品分析

在本项目的供水区域内，设计供水量大于 20 万立方米/每天的水利设施（水库）项目仅包括泽雅水库。泽雅水库位于戍浦江泽雅镇林岙村上游 400 米处，水库集水面积 102 平方千米，多年平均年径流量为 1.38 亿立方米，是温州市区第二大水源。泽雅水库目前由主要原始权益人控股股东运营管理，本项目与泽雅水库的竞争性分析详见“第四章 利益冲突与关联交易”。

（2）区域内未来 3 年已规划将投入运营的可比竞品分析

在本项目的供水区域内，未来 3 年内不存在已规划将投入运营的设计供水量大于 20 万立方米/每天的水利设施（水库）项目。

3、区域核心客群特征和需求情况

不动产项目供水业务下游直接客户为各水厂公司，穿透后为工商业和居民用户，具有较高分散度。按照穿透原则，不动产项目供水经营收益来源实质上穿透后为居民及用水企业付费，属于使用者付费，用户具备合理的分散度，系由市场化运营产生。

不动产项目供电业务对应的电费收入由电网公司结算，穿透后为工商业和居民用户，供电业务的最终穿透的收入来源为电力的实际使用者，具有较高分散度。

4、区域经济发展和供需情况对项目运营的影响

（1）不动产项目的优势分析

1）区域绝对库容垄断，主力供水不可替代

珊溪主库总库容 18.24 亿立方米，叠加下游赵山渡 0.3414 亿立方米，枢纽合计总库容 18.58 亿立方米，占温州市全部水库总库容 76.6%，是温州唯一大 I 型多年调节水库。枢纽承担全市 70%以上居民生活原水供应，常规稳定覆盖温州城区、瑞安、平阳、龙港等县市区，受益常住人口近 600 万，2022 年特大干旱期间依靠跨年度库容调蓄兜底全域供水，区域供给地位无竞品可替代。

2）水源水质优质，具备优水优价政策支撑

珊溪库区坝前水质常年维持 I 类，整体出库稳定保持 II 类以上，入选生态环境部美丽河湖优秀案例；浙江省、温州市推行“优水优价”制度，原水结算口径单独计提水源保护专项资金，为水价稳定、适度上调提供政策基础，差异化水质形成供给壁垒。

3）政府定价，盈利机制稳定可预期

根据温州市发展和改革委员会于 2016 年 11 月 21 日出具的《关于调整珊溪水库原水价格的通知》（温发改价[2016]368 号），珊溪水库的原水价格为 0.99 元/立方米。温州市发展和改革委员会于 2025 年 8 月 26 日出具的《温州市发展和改革委员会关于进一步明确珊溪水库工程水价的通知》文件(温发改价[2025]113 号)，明确珊溪水库工程水价为 0.99 元/立方米（该价格包含水资源税在内的所有应交税种），取消水资源费和水源地保护资金等收费项目。

4）市域水网互联互通，供水辐射持续扩容

赵山渡输水渠设计总长 62.85 公里，跨瓯江清水过江工程陆续投运，实现珊溪与县域中小型供水管网互通；乐清、永嘉纳入应急备水范围全市域均可联动调配珊溪水源，供水覆盖边界持续拓宽，长期售水量具备增量空间。

5）数字孪生智慧调度体系，长期压降运维损耗

建成全省领先水库数字孪生平台，搭载全域水文、水质、输水流量在线监测系统，无人机常态化巡库，可精准预判汛期、枯期来水，优化丰枯调度，减少输水渗漏与汛期弃水，精细化管控持续降低单位供水运维成本，拥有多项水利运维实用新型专利。

（2）不动产项目的劣势分析

1）长距离渠系老化，周期性资本开支刚性

主干输水隧洞、渡槽建成运营超 20 年，设备、结构逐年老化，防渗改造、隧洞检修、泵站更新为年度固定资本投入；长距离输水天然存在水量损耗，无法完全消除，持续抬升单位供水固定成本。

2）水源保护区产业开发严格受限，增值渠道狭窄

全域划为集中式饮用水水源保护区，法规严格限制库区文旅、工业、规模化经营性开发，原水主业以外的多元化增收渠道极少。

（3）不动产项目面临的机遇分析

1）“十五五” 温州现代化水网全面扩容，原水销量具备中长期稳定增量

2026 年温州正式启动总投资约 500 亿元现代化水网攻坚行动，水资源配置工程列为核心任务，浙东南水资源配置通道、泰顺环飞云湖引水等项目同步推进，重点保障三澳核电、南部产业新城等新增工业用水需求。

2）数字孪生水利持续迭代，省市级专项财政补助落地，降低企业自主技改资本开支

数字孪生珊溪水利枢纽工程已完成主体建设并纳入全省数字水利典型案例，“天空地水工”一体化监测体系持续迭代升级。省水利厅专项方案明确加大数字流域、智能调度资金扶持，市级配套智慧水利补助资金可覆盖库区水质预警、AI 巡库、跨库联合调度系统软硬件改造投入，减少自有资金投入规模；依托数字化调度优化丰枯水量分配，减少汛期弃水、降低长距离输水损耗，持续提升水资源利用效率，形成降本增效长期红利。

3）优水优价法定机制持续落地，优质水源形成长期价格支撑

《浙江省水资源条例》明确原水执行“准许成本+合理收益+优水优价”定价规则，珊溪库区水质稳定保持Ⅱ类及以上，国控断面达标率 100%，差异化水质具备调价支撑条件。水价每 5 年一轮完整成本监审周期，库区生态保护、管网运维、人工上涨等刚性成本可依规向下游传导，保障原水业务毛利率长期稳定，对冲环保、改造支出上行压力。

（4）不动产项目面临的挑战分析

1）环保管控标准持续收紧，新增大额生态资本开支

国家、浙江省水源地保护法规逐年升级，新增支流污水提标、鱼类生态流量、库区面源长效治理等硬性要求，未来将持续产生新增改造资本投入，成本上行压力长期存在。

2）水力发电季节性波动较大

季节性发电波动与电力系统消纳是水力发电面临的重要挑战，水力发电依赖流域天然来水量，具有“丰多枯少”的季节性波动特征。这种固有出力不稳定性对电力系统实时平衡和调度运行提出极高要求，尤其在未来新能源占比不断提高的电力系统中，协调水电季节性波动与风电、光伏日内瞬间波动，实现“水风光”互补优化运行，是电力系统面临的一个极其重大的技术和体制挑战。

3）全域节水政策压缩用水需求增速

国家强制推进工业循环用水、居民阶梯水价、再生水回用工程，工业万元国内生产总值用水量持续下降，中长期全市原水需求增长天花板收窄，水量增量空间放缓。

（十一）不动产项目财务情况分析

项目公司 2023-2025 年度及 2026 年 1-3 月的备考财务数据已经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了编号为“致同审字[2026]第 331A021505 号”的备考审计报告。

备考财务报表系基于以下编制基础:

项目公司管理层编制了备考财务报表，以反映项目公司所持有的目标资产 2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日、2025 年 12 月 31 日、2026 年 3 月 31 日的财务状况以及 2023 年度、2024 年度、2025 年度、2026 年 1-3 月的经营成果。假设目标资产及相关业务架构作为一个整体，自目标资产运营开始日 2023 年 1 月 1 日已经划入项目公司并持续运营。

备考财务报表反映目标资产于备考财务报表期间的财务状况和经营成果，作为目标资产申请发行公开募集基础设施证券投资基金的目的，不适用于其他用途。

基于编制备考财务报表的特殊目的，备考财务报表仅列示备考资产负债表、备考利润表以及对备考财务报表使用者具有重大参考意义的备考财务报表项目附注。备考财务报表以持续经营为基础编制。

由于备考财务报表的报告主体(以下简称“报告主体”)历史期间并非真实的公司实体，备考财务报表所附财务信息并不反映备考财务报表主体如作为真实的公司实体时，在报表期间或未来期间的真实财务状况和经营成果。

拟划入项目公司的固定资产产权清晰、物理特征可明确区分。备考财务报表基于目标资产的历史会计记录。

1、备考资产负债表的编制方法

（1）备考财务报表的货币资金以目标公司账面余额予以确定。

（2)备考财务报表的应收账款包括目标资产运营所产生的应收电费和水费余额。备考财务报表的其他应收款、其他应付款是应收或应付非关联方的押金及保证金、暂借款、水资源保护资金等。备考财务报表的预付款项、应付账款是预付或应付目标资产运营所产生的预付或应付货款、设备款、工程款、服务费等。

（3）备考财务报表的存货、固定资产、无形资产、开发支出、长期待摊费用按照备考财务报表基准日相关资产在项目公司账面的余额为基础予以确定。

（4）备考财务报表的应交税费包括 2023 年 1 月至 2026 年 3 月期间内运营产生的水资源税、增值税及附加费、企业所得税、房产税、土地使用税等。

（5）备考财务报表的长期借款包括与目标资产运营相关的质押借款。

（6）备考财务报表的股东权益根据备考财务报表基准日备考资产负债表的资产合计金额减去负债合计金额确定，不披露股东权益的具体项目。

2、备考利润表的编制方法

（1）备考利润表的营业收入项目，以目标资产在备考会计期间按照权责发生制原则确认的供水收入、供电收入金额加总后予以确定。

（2）备考利润表的营业成本项目，以项目目标资产为基础，为项目相关业务对应的直接成本，主要包括人工成本、水源地治理保护资金、折旧摊销成本、水资源费等简单加总后予以确定。

（3）备考利润表的税金及附加项目，其中城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、印花税以项目取得的收入占项目公司总收入的比例计算确定，房产税和城镇土地使用税为目标资产产生的相关税费。

（4）备考利润表的管理费用，包括项目相关的管理费用，主要包括人工成本、修理费、折旧摊销费用、物业管理费等简单加总予以确定。

（5）备考利润表的财务费用，以建设项目目标资产相关借款的利息支出、活期存款的利息收入、手续费等简单加总予以确定。

（6）备考利润表的信用减值损失按照项目应收款项在备考会计期间按减值计提方法测算予以确认。

（7）备考利润表的所得税费用为假设项目相关资产及业务在备考会计期间已存在并作为单独纳税主体，考虑税会差异后，按照适用税率计算的所得税费用予以确定。

（十二）不动产项目财务及经营情况

最近三年及一期项目公司财务指标

项目	**2026 年 1-3 月**	**2025 年**	**2024 年**	**2023 年**
总资产（万元）	180,376.33	181,319.75	185,368.17	184,694.12
资产负债率（%）	33.09	32.59	32.35	33.55
营业毛利率（%）	22.32	33.46	35.50	29.85
营业收入（万元）	10,964.77	51,975.94	56,092.87	50,094.27
营业成本（万元）	8,517.93	34,584.63	36,181.66	35,140.59
净利润[3]（万元）	695.41	7,892.09	9,470.52	7,582.18
EBITDA（万元）	2,951.95	19,476.21	22,117.83	18,819.65
大幅波动/持续为负等异常情况（如有）	无	无	无	无

注 1：息税折旧摊销前利润（EBITDA）=净利润 + 所得税费用 + 固定资产折旧 + 使用权资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销+计入财务费用的利息支出 + 公允价值变动损失/－公允价值变动收益，全文同。

最近三年及一期项目公司经营指标

[3] 最近一期净利润有所下滑，主要系第一季度在整年内为传统枯水月份，发电收入季节性偏低，而折旧、人工、维护等固定成本支出刚性，未随收入同步缩减。

项目经营指标	2026 年 1-3 月	2025 年	2024 年	2023 年
生产生活供水量（万立方米）	9,738.98	35,413.95	36,795.00	38,448.00
生产生活供水价格[4]（含税）（元/立方米）	0.99	0.99	0.99	0.99
生态供水量（万立方米）	4,493.97	17,025.03	23,263.00	24,932.00
生态供水价格[5]（含税）（元/立方米）	0.06	0.06	0.06	0.06
上网电量（千瓦时）	35,698,317.00	401,381,437.80	443,230,184.00	297,705,313.00
供电价格[6]（含税）（元/千瓦时）	0.5196	0.5196	0.5196	0.5196

最近三年及一期项目公司收入结构

（万元）			2026 年 1-3 月	2025 年	2024 年	2023 年
营业收入		金额	10,964.77	51,975.94	56,092.87	50,094.27
供水收入	供水收入合计[7]	金额	9,326.23	34,113.05	35,713.15	36,405.78
		占比	85.06%	65.63%	63.67%	72.67%
	其中：生产生活供水	金额	9,142.14	33,335.04	34,737.39	35,359.97
		占比	83.38%	64.14%	61.93%	70.59%
	其中：生态供水	金额	184.09	778.01	975.75	1,045.80
		占比	1.68%	1.50%	1.74%	2.09%
供电收入		金额	1,638.54	17,862.88	20,379.72	13,688.49
		占比	14.94%	34.37%	36.33%	27.33%

2、会计政策、会计估计变更及差错更正

（1）重要会计政策变更

1）2023 年度会计政策变更

①企业会计准则解释第 16 号

[4] 生产生活供水包括城镇供水、农村/集镇供水，此处生产生活供水价格为城镇供水价格和部分集镇供水价格，农村/集镇供水整体占比极低。

[5] 此处生态供水价格为非灌溉生态供水价格。

[6] 政府定价电量的售电价格。

[7] 因供水至终端用户过程中存在少量自然损漏，此处收入为售水主体分摊部分损漏成本后的实际收入。

财政部于 2022 年 11 月发布《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号）（以下简称“解释第 16 号”）。

解释第 16 号规定，对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易，因资产和负债的初始确认所产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，应当根据《企业会计准则第 18 号——所得税》等有关规定，在交易发生时分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。对于在首次施行上述规定的财务报表列报最早期间的期初至本解释施行日之间发生的上述交易，企业应当按照上述规定，将累积影响数调整财务报表列报最早期间的期初留存收益及其他相关财务报表项目。该规定自 2023 年 1 月 1 日起施行。

采用解释第 16 号中的上述会计处理规定未对项目公司财务状况和经营成果产生重大影响。

（2）会计估计变更

报告期内无会计估计变更。

（3）重要前期差错更正

报告期内无重要前期差错更正。

4、主要税种及税率

项目公司主要税种及税率情况

税种	计税依据	法定税率%
增值税	应税收入	3、6、13
城市维护建设税	应纳流转税额	7
教育费附加	应纳流转税额	3
地方教育费附加	应纳流转税额	2
企业所得税	应纳税所得额	25
水资源税	供水水资源税：实际供水量*0.2 元/立方米除去 9%耗损率；供电水资源费：上网电量*80 元/万千瓦时	-
房产税	租赁收入 房屋原值的 70%	从租计征 12 从价计征 1.2
城镇土地使用税	纳税人实际占用的土地面积	6 元/年/平方米、 5 元/年/平方米、 4 元/年/平方米

税种	计税依据	法定税率%
印花税	合同列明的金额（不含增值税）	0.005、0.1、0.003

5、财务报表

最近三年及一期末项目公司备考资产负债表

单位：万元

资产	2026 年 3 月 31 日	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产:				
货币资金	511.60	660.84	531.29	524.97
应收票据	-	-	-	-
应收账款	20,270.84	19,772.43	18,225.25	10,345.37
预付款项	73.53	58.89	155.95	65.44
其他应收款	38.03	34.14	34.14	17.55
存货	50.61	61.38	96.58	101.02
其他流动资产	75.15	77.49	77.14	87.25
流动资产合计	**21,019.76**	**20,665.17**	**19,120.35**	**11,141.60**
非流动资产:				
固定资产	158,098.44	159,706.64	166,094.36	173,372.08
使用权资产	-	-	-	-
无形资产	23.92	25.46	25.87	63.10
开发支出	164.29	-	-	-
长期待摊费用	965.68	642.95	-	-
递延所得税资产	85.62	96.52	84.80	84.21
其他非流动资产	18.62	183.02	42.78	33.13
非流动资产合计	**159,356.58**	**160,654.58**	**166,247.82**	**173,552.52**
资产总计	**180,376.33**	**181,319.75**	**185,368.17**	**184,694.12**
流动负债:				
应付账款	363.94	886.48	742.77	1,000.24
应交税费	6,273.32	5,975.75	2,928.01	1,353.77
其他应付款	2,801.24	1,079.38	2,392.19	33,130.55

一年内到期的非流动负债	25,454.35	21,418.10	2,635.77	1,050.00
其他流动负债				11.95
流动负债合计	**34,892.85**	**29,359.71**	**8,698.74**	**36,546.51**
非流动负债:				
长期借款	24,785.00	29,729.00	51,252.00	25,404.29
递延收益	5.25	7.00	14.00	21.00
非流动负债合计	**24,790.25**	**29,736.00**	**51,266.00**	**25,425.29**
负债合计	**59,683.10**	**59,095.71**	**59,964.74**	**61,971.80**
股东权益:	120,693.23	122,224.04	125,403.43	122,722.32
负债和股东权益总计	**180,376.33**	**181,319.75**	**185,368.17**	**184,694.12**

最近三年及一期项目公司备考利润表

单位：万元

项目	**2026 年 1-3 月**	**2025 年度**	**2024 年度**	**2023 年度**
一、营业收入	**10,964.77**	**51,975.94**	**56,092.87**	**50,094.27**
减：营业成本	8,517.93	34,584.63	36,181.66	35,140.59
税金及附加	91.48	514.38	604.47	533.59
管理费用	975.80	4,392.03	4,613.25	3,644.07
研发费用	207.41	780.33	779.47	523.30
财务费用	319.36	1,356.00	1,494.27	622.13
其中：利息费用	319.73	1,391.62	1,575.04	883.68
利息收入	0.57	36.46	81.41	262.03
加：其他收益	1.75	10.12	62.98	328.47
信用减值损失(损失以“-”号填列)	22.90	-21.56	-2.35	12.30
资产减值损失(损失以“-”号填列)	-6.07	-25.31		
资产处置收益(损失以“-”号填列)	3.02	5.39	8.85	3.34
二、营业利润	**874.40**	**10,317.21**	**12,489.23**	**9,974.70**
加：营业外收入	4.21		30.85	0.70
减：营业外支出	25.20	25.20	25.21	25.26
三、利润总额	**853.41**	**10,292.01**	**12,494.88**	**9,950.13**
减：所得税费用	158.00	2,399.92	3,024.36	2,367.95
四、净利润	**695.41**	**7,892.09**	**9,470.52**	**7,582.18**

6、主要财务指标分析

（1）资产情况

最近三年及一期末项目公司备考财务报表资产情况

单位：万元、%

项目	2026 年 3 月 31 日		2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产:								
货币资金	511.60	0.28	660.84	0.36	531.29	0.29	524.97	0.28
应收账款	20,270.84	11.24	19,772.43	10.90	18,225.25	9.83	10,345.37	5.60
预付款项	73.53	0.04	58.89	0.03	155.95	0.08	65.44	0.04
其他应收款	38.03	0.02	34.14	0.02	34.14	0.02	17.55	0.01
存货	50.61	0.03	61.38	0.03	96.58	0.05	101.02	0.05
其他流动资产	75.15	0.04	77.49	0.04	77.14	0.04	87.25	0.05
流动资产合计	**21,019.76**	**11.65**	**20,665.17**	**11.40**	**19,120.35**	**10.31**	**11,141.60**	**6.03**
固定资产	158,098.44	87.65	159,706.64	88.08	166,094.36	89.60	173,372.08	93.87
无形资产	23.92	0.01	25.46	0.01	25.87	0.01	63.10	0.03
开发支出	164.29	0.09		-		-		-
长期待摊费用	965.68	0.54	642.95	0.35		-		-
递延所得税资产	85.62	0.05	96.52	0.05	84.80	0.05	84.21	0.05
其他非流动资产	18.62	0.01	183.02	0.10	42.78	0.02	33.13	0.02
非流动资产合计	**159,356.58**	**88.35**	**160,654.58**	**88.60**	**166,247.82**	**89.69**	**173,552.52**	**93.97**
资产总计	**180,376.33**	**100.00**	**181,319.75**	**100.00**	**185,368.17**	**100.00**	**184,694.12**	**100.00**

最近三年及一期末，项目公司资产总计分别为 184,694.12 万元、185,368.17 万元、181,319.75 万元和 180,376.33 万元。2024 年末较 2023 年末增长 0.36%，2025 年末较 2024 年末下降 2.18%，整体变动幅度不大。

从资产结构看，项目公司以非流动资产为主，其中固定资产的占比最大。最近三年及一期末，非流动资产分别为 173,552.52 万元、166,247.82 万元、160,654.58 万元和 159,356.58 万元，占总资产比例分别为 93.97%、89.69%、88.60%和 88.35%；流动资产分别为 11,141.60 万元、19,120.35 万元、20,665.17 万元和 21,019.76 万元，占总资产比例分别为 6.03%、10.31%、11.40%和 11.65%。

从构成情况看，项目公司流动资产主要包括应收账款、货币资金、预付款项、存货等。最近三年及一期末，应收账款余额分别为 10,345.37 万元、18,225.25 万元、

19,772.43 万元和 20,270.84 万元，占总资产比例分别为 5.60%、9.83%、10.90%和 11.24%，整体呈逐年上升趋势。报告期各期末，项目公司应收账款账龄如下：

单位：万元

账龄	2026.03.31	2025.12.31	2024.12.31	2023.12.31
1 年以内（含 1 年）	20,281.57	19,429.61	18,237.46	10,355.36
1 至 2 年	-	375.39		
小计	20,281.57	19,804.99	18,237.46	10,355.36
减：坏账准备	10.73	32.56	12.21	9.99
合计	**20,270.84**	**19,772.43**	**18,225.25**	**10,345.37**

截至 2026 年 3 月 31 日，按欠款方归集的应收账款期末余额前五名单位情况如下：

单位：万元

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例%	应收账款坏账准备期末余额
温州市自来水有限公司	14,142.38	69.73	
温州公用事业发展集团瑞安水务有限公司	2,885.32	14.23	
温州公用事业发展集团龙港水务有限公司	1,471.08	7.25	
瑞安市水利局	456.24	2.25	6.30
国网浙江省电力有限公司	412.75	2.03	2.06
合计	**19,367.76**	**95.49**	**8.36**

项目公司的应收账款为供水业务未支付的水费收入，账龄基本在 1 年以内。该款项的形成系供水行业特性决定的正常结算账期所致，付款方资信良好，回收风险较低。

（2）负债情况

最近三年及一期末项目公司备考财务报表负债情况

单位：万元、%

项目	2026 年 3 月 31 日		2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应付账款	363.94	0.61	886.48	1.50	742.77	1.24	1,000.24	1.61
应交税费	6,273.32	10.51	5,975.75	10.11	2,928.01	4.88	1,353.77	2.18
其他应付款	2,801.24	4.69	1,079.38	1.83	2,392.19	3.99	33,130.55	53.47

一年内到期的非流动负债	25,454.35	42.65	21,418.10	36.24	2,635.77	4.40	1,050.00	1.69
其他流动负债	-	-	-	-	-	-	11.95	0.02
流动负债合计	**34,892.85**	**58.46**	**29,359.71**	**49.68**	**8,698.74**	**14.51**	**36,546.51**	**58.97**
非流动负债:		-		-		-		-
长期借款	24,785.00	41.53	29,729.00	50.31	51,252.00	85.47	25,404.29	41.00
递延收益	5.25	0.01	7.00	0.01	14.00	0.02	21.00	0.03
非流动负债合计	**24,790.25**	**41.54**	**29,736.00**	**50.32**	**51,266.00**	**85.49**	**25,425.29**	**41.03**
负债合计	**59,683.10**	**100.00**	**59,095.71**	**100.00**	**59,964.74**	**100.00**	**61,971.80**	**100.00**

最近三年及一期末，项目公司负债总额分别为 61,971.80 万元、59,964.74 万元、59,095.71 万元和 59,683.10 万元。2024 年末较 2023 年末下降 3.23%，2025 年末较 2024 年末下降 1.45%，负债规模呈逐年小幅下降趋势。

从负债结构看，项目公司流动负债和非流动负债并重，各期结构有所变化。最近三年及一期末，非流动负债分别为 25,425.29 万元、51,266.00 万元、29,736.00 万元和 24,790.25 万元，占负债总额比例分别为 41.03%、85.49%、50.32%和 41.54%；流动负债分别为 36,546.51 万元、8,698.74 万元、29,359.71 万元和 34,892.85 万元，占负债总额比例分别为 58.97%、14.51%、49.68%和 58.46%。2024 年末非流动负债占比较 2023 年末大幅提升，主要系长期借款增加所致。

从构成情况看，项目公司流动负债主要包括一年内到期的非流动负债、应交税费、其他应付款、应付账款等。最近三年及一期末，其他应付款余额分别为 33,130.55 万元、2,392.19 万元、1,079.38 万元和 2,801.24 万元，占负债总额比例分别为 53.47%、3.99%、1.83%和 4.69%，呈大幅下降趋势。2024 年末，项目公司其他应付款大幅减少，主要系当年度支付水源地保护资金。最近三年及一期末，项目公司其他应付款明细如下：

最近三年及一期末项目公司其他应付款情况

其他应付款	**2026 年 3 月 31 日**	**2025 年 12 月 31 日**	**2024 年 12 月 31 日**	**2023 年 12 月 31 日**
水源地保护资金	2,660.99	964.77	2,265.56	32,987.90
押金及保证金	138.25	112.62	122.11	139.38
其他	2.00	2.00	4.52	3.27
合计	**2,801.24**	**1,079.38**	**2,392.19**	**33,130.55**

报告期各期末，项目公司一年内到期的非流动负债分别为 1,050.00 万元、2,635.77 万元、21,418.10 万元和 25,454.35 万元，占负债总额比例分别为 1.69%、4.40%、36.24%和 42.65%。2025 年末一年内到期的非流动负债增幅较大，主要系长期借款转入一年内到期的非流动负债所致。

非流动负债方面，非流动负债主要为长期借款。最近三年及一期末长期借款余额分别为 25,404.29 万元、51,252.00 万元、29,729.00 万元和 24,785.00 万元，占负债总额比例分别为 41.00%、85.47%、50.31%和 41.53%。

（十三）不动产项目历史经营业绩分析

1、收入情况

（1）收入结构

不动产项目营业收入包括供水收入及供电收入两部分。最近三年及一期，项目营业收入分别为 50,094.27 万元、56,092.87 万元、51,975.94 万元和 10,964.77 万元。收入构成主要为供水和发电收入，最近一期营业收入波动主要系供电收入季节性变化引起，但报告期内整体保持稳定。近三年及一期不动产项目总体（底层资产合计）收入构成如下：

最近三年及一期末项目公司收入情况

（万元）			2026 年 1-3 月	2025 年	2024 年	2023 年
营业收入		金额	10,964.77	51,975.94	56,092.87	50,094.27
供水收入	供水收入合计	金额	9,326.23	34,113.05	35,713.15	36,405.78
		占比	85.06%	65.63%	63.67%	72.67%
	其中：生产生活供水	金额	9,142.14	33,335.04	34,737.39	35,359.97
		占比	83.38%	64.14%	61.93%	70.59%
	其中：生态供水	金额	184.09	778.01	975.75	1,045.80
		占比	1.68%	1.50%	1.74%	2.09%
供电收入		金额	1,638.54	17,862.88	20,379.72	13,688.49
		占比	14.94%	34.37%	36.33%	27.33%

（2）收入分散度情况

1）供水收入

报告期各期，供水收入前五大现金流提供方情况如下：

A-2026 年 1 至 3 月

现金流提供方名称	贡献收入金额（万元）	贡献收入占总供水收入的比例	最新合同期限
温州市自来水有限公司	5,764.60	61.81%	2024-8-13 至 2029-8-13
温州公用事业发展集团龙港水务有限公司	1,084.27	11.63%	2024-1-1 至 2028-12-31
温州公用事业发展集团瑞安水务有限公司	1,071.54	11.49%	2024-9-30 至 2029-9-30
温州公用事业发展集团平阳水务有限公司昆阳自来水分公司	785.64	8.42%	2022-6-9 至 2025-12-31
平阳县国安引水有限公司	263.33	2.82%	2024-1-1 至 2028-12-31
合　计	**8,969.38**	**96.17%**	

B-2025 年度

现金流提供方名称	贡献收入金额（万元）	贡献收入占总供水收入的比例	最新合同期限
温州市自来水有限公司	19,773.97	57.97%	2024-8-13 至 2029-8-13
温州公用事业发展集团瑞安水务有限公司	5,017.09	14.71%	2024-9-30 至 2029-9-30
温州公用事业发展集团龙港水务有限公司	4,249.19	12.46%	2024-1-1 至 2028-12-31
温州公用事业发展集团平阳水务有限公司昆阳自来水分公司	3,337.20	9.78%	2022-6-9 至 2025-12-31
平阳县国安引水有限公司	892.58	2.62%	2024-1-1 至 2028-12-31
合　计	**33,270.02**	**97.54%**	

C-2024 年度

现金流提供方名称	贡献收入金额（万元）	贡献收入占总供水收入的比例
温州市自来水有限公司	20,707.72	57.98%
温州公用事业发展集团龙港水务有限公司	4,322.02	12.10%
温州公用事业发展集团平阳水务有限公司昆阳自来水分公司	3,212.85	9.00%
温州公用事业发展集团瑞安水务有限公司	2,196.61	6.15%
瑞安市塘下供水有限公司	1,351.40	3.78%
合　计	**31,790.60**	**89.01%**

D-2023 年度

现金流提供方名称	贡献收入金额（万元）	贡献收入占总供水收入的比例
温州市自来水有限公司	22,206.48	61.00%

温州公用事业发展集团龙港水务有限公司	3,868.66	10.63%
温州公用事业发展集团平阳水务有限公司昆阳自来水分公司	2,785.57	7.65%
瑞安市市区自来水有限公司	2,695.55	7.40%
瑞安市塘下供水有限公司	2,347.44	6.45%
合　计	**33,903.70**	**93.13%**

2）供电收入

A-2026 年 1 至 3 月

现金流提供方名称	**贡献收入金额（万元）**	**贡献收入占总供电收入的比例**	**最新合同期限**
国网浙江省电力有限公司	1,563.38	95.41%	2021-5-1 至 2026-4-30
国网浙江省电力有限公司瑞安市供电公司	75.16	4.59%	2024 年 7 月至 2028 年 7 月
合　计	**1,638.54**	**100.00%**	

B-2025 年度

现金流提供方名称	**贡献收入金额（万元）**	**贡献收入占总供电收入的比例**	**最新合同期限**
国网浙江省电力有限公司	16,065.86	89.94%	2021-5-1 至 2026-4-30
国网浙江省电力有限公司瑞安市供电公司	1,797.02	10.06%	2024 年 7 月至 2028 年 7 月
合　计	**17,862.88**	**100.00%**	

C-2024 年度

现金流提供方名称	**贡献收入金额（万元）**	**贡献收入占总供电收入的比例**
国网浙江省电力有限公司	18,341.97	90.00%
国网浙江省电力有限公司瑞安市供电公司	2,037.75	10.00%
合　计	**20,379.72**	**100.00%**

D-2023 年度

现金流提供方名称	**贡献收入金额（万元）**	**贡献收入占总供电收入的比例**
国网浙江省电力有限公司	12,546.44	91.66%
国网浙江省电力有限公司瑞安市供电公司	1,142.05	8.34%
合　计	**13,688.49**	**100.00%**

整体来看，项目收益来源穿透后为居民及用水、用电企业，系市场化客户，来源合理分散。

2、营业成本

最近三年及一期项目公司营业成本情况

单位：万元、%

项目	2026 年 1-3 月		2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比	成本	占比
主营业务	8,517.93	100.00	34,584.63	100.00	36,181.66	100.00	35,140.59	100.00
其中：供水（原水）	6,523.40	76.58	24,787.13	71.67	26,002.37	71.87	25,649.52	72.99
供电（水力发电）	1,994.52	23.42	9,797.50	28.33	10,179.29	28.13	9,491.07	27.01

最近三年及一期，项目公司营业成本分别为 35,140.59 万元、36,181.66 万元、34,584.63 万元和 8,517.93 万元，营业成本变动与收入基本一致，整体保持稳定。

最近三年及一期项目公司营业成本明细情况

单位：万元、%

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
水库基本生产成本/供水水资源费	1,774.82	6,393.31	7,365.14	6,067.97
水库基本生产成本/供电水资源费	29.00	323.19	359.89	189.90
水库基本生产成本/水源地治理保护资金	3,547.99	12,938.80	13,558.44	14,389.07
水库基本生产成本/库区基金	26.91	285.93	324.44	217.50
水库基本生产成本/外购电力	97.31	569.84	653.49	680.33
水库基本生产成本/工程运行费	166.89	700.88	405.28	579.64
水库基本生产成本/检测及监测费	39.65	34.58	39.66	19.71
制造费用/办公费用	7.04	36.04	49.14	56.09
制造费用/绿化费用	21.20	52.72	102.01	77.09
制造费用/差旅费	0.99	10.80	10.27	13.28
制造费用/邮电费		0.01		
制造费用/劳动保护费	-	6.94	6.55	10.33
制造费用/车辆费用	8.63	59.46	66.67	56.52
制造费用/安全生产费用	75.22	722.94	794.95	492.51
制造费用/劳务咨询费	4.48	14.81	8.43	61.75
制造费用/网络通信	5.05	47.57	56.08	53.66
制造费用/物业管理费	65.40	275.27	287.37	167.09
制造费用/摊销	7.55	29.10	22.09	22.01
制造费用/其他	-	-	-	-
制造费用/运输装卸费	-	-	0.40	1.23

制造费用/水电费	17.35	72.33	82.29	25.17
制造费用/固定资产折旧	1,998.87	8,743.16	8,774.24	8,666.82
制造费用/修理费	-	-	-	-
制造费用/中介机构费/咨询费	36.00	0.79	21.29	-
制造费用/人工成本	587.58	3,266.17	3,193.53	3,292.91
合计	**8,517.93**	**34,584.63**	**36,181.66**	**35,140.59**

3、税金及附加和期间费用

最近三年及一期项目公司税金及附加和期间费用情况

单位：万元、%

项目	2026 年 1-3 月		2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例
税金及附加	91.48	0.83	514.38	0.99	604.47	1.08	533.59	1.07
管理费用	975.80	8.90	4,392.03	8.45	4,613.25	8.22	3,644.07	7.27
研发费用	207.41	1.89	780.33	1.50	779.47	1.39	523.30	1.04
财务费用	319.36	2.91	1,356.00	2.61	1,494.27	2.66	622.13	1.24
合计	**1,594.05**	**14.54**	**7,042.73**	**13.55**	**7,491.46**	**13.36**	**5,323.09**	**10.63**

项目公司期间费用中管理费用占比较大，主要为职工薪酬和修理费用。报告期内，项目公司财务费用增加主要系增加长期借款支付的费用。

4、重大资本性支出

最近三年及一期，项目公司资本支出如下：

最近三年及一期项目公司资本性支出情况

单位：万元

类别	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
房屋、建筑物	-	904.73	152.23	391.94
机器设备	131.61	62.97	94.85	346.56
运输设备	22.96	82.39	4.52	67.57
电子设备	1.42	235.89	407.50	164.39

管网及其他	12.21	112.71	73.86	103.95
长期待摊费用	348.96	700.04	-	-
合计	**517.16**	**2,098.73**	**732.96**	**1,074.40**

最近三年及一期，项目公司资本性支出分别为 1,074.40 万元、732.96 万元、2,098.73 万元和 517.16 万元，整体资本性支出保持营业收入的较低比例。2025 年度，项目公司资本性支出增加主要系赵山渡水库 16 孔泄洪闸防腐工程、赵山渡电厂左岸边坡治理工程、珊溪水力发电厂厂房外墙修缮工程和珊溪电厂右岸进厂公路及厂房后边坡防护工程治理所致。

5、盈利情况分析

最近三年及一期，项目公司净利润分别为 7,582.18 万元、9,470.52 万元、7,892.09 万元和 695.41 万元。最近一期净利润有所波动，主要系第一季度为传统枯水期，发电及供水收入季节性偏低，而折旧、人工、维护等固定成本支出刚性，未随收入同步缩减。总体而言，项目公司在报告期内的盈利情况整体保持稳定。

最近三年，项目公司净利润的小幅波动主要是供电收入变动引起。珊溪水利供电收入的变化主要取决于供电量和供电价格。供电量则受到需求端（电网实际采购电量）和供应端（可用于发电的水库来水量）两方面的影响。

从需求端来看，项目发电主要供应给国网浙江省电力有限公司，服务于浙江省整体用电需求。根据浙江省统计局数据，2023 年至 2025 年全省全社会用电量分别为 6192.42 亿千瓦时、6779.83 亿千瓦时和 7266.5 亿千瓦时，呈现稳定增长趋势。因此，影响供电量的关键因素在于项目的可发电量。

项目的可发电量主要取决于可用于发电的水库来水量。来水来源为流域降水，降水量成为主要变量。根据浙江省水利厅发布的水资源公报，2023 年至 2025 年全省降水总量分别为 1,488.03 亿立方米、1,953.40 亿立方米和 1,617.84 亿立方米，其变化趋势与项目供电量及供电收入的波动呈现正相关。

从盈利能力指标看，最近三年及一期，项目公司 EBITDA 分别为 18,819.65 万元、22,117.83 万元、19,476.21 万元和 2,951.95 万元，除最近一期受季节性影响外整体较为稳定。

6、不动产项目收费权或者经营权相关约定

详见“第五章 对不动产项目的尽职调查”之“一、不动产项目概况”之“（二）不动产项目合规性”之“2、不动产项目权属、他项权利及解除安排”

7、补贴

项目公司最近3个会计年度及一期营业收入主要为供水收入和供电收入，在营业外收入会计科目中，项目公司存在部分政府在特定时期发放的一次性奖励资金，该等金额较小，不属于政府部门就不动产项目运营向项目公司直接发放或返还的政府补贴，项目公司也不存在依赖政府补贴的情况。具体情况如下：

最近三年及一期项目公司收到补贴情况

单位：万元

	2026年1-3月	**2025年**	**2024年**	**2023年**
补贴金额	1.75	10.12	62.98	328.47

上述政府补助不具有持续性，属于特定时期的一次性补助资金或税收减免优惠，不纳入资产估值范畴。

8、税收

项目公司主要应纳税项及税率情况详见“第五章 对不动产项目的尽职调查”之“一、不动产项目概况”之“（十二）不动产项目财务及经营情况”。

9、资产选取依据

截至本报告出具之日，除不动产项目外，主要原始权益人控股股东温州公用持有或管理的其他水利设施（水库）项目为泽雅水库。不动产项目与泽雅水库的差异情况如下：

序号	**项目类别**	**水库名称**	**县别**	**集雨面积（平方千米）**	**总库容（万立方米）**	**正常库容（万立方米）**
1	不动产项目	珊溪水库	文成县	1,529.00	182,400.00	129,100.00
		赵山渡水库	瑞安市	2,302.00	3,414.00	2,785.00
2	其他项目	泽雅水库	瓯海区	102.00	5,578.00	4,792.00

不动产项目在主要原始权益人控股股东持有或管理的体系内的集雨面积、库容规模、供水覆盖广度、服务人口等核心指标上均排名第一。不动产项目的总库容占温州市已建成的大型、中型水库合计库容的比重达76.54%，供水覆盖温州市中心城区、

瑞安市、平阳县、龙港市等核心县市区，服务人口近 600 万，承担温州市域近 80%的原水供应任务，适宜作为该不动产项目基金资产。

10、同业竞争

根据主要原始权益人控股股东、主要原始权益人及运营管理机构出具的说明，截至本报告出具之日，除泽雅水库外，主要原始权益人控股股东、主要原始权益人及运营管理机构和/或其实际控制的关联方未投资或管理了与不动产项目存在潜在竞争关系的其他水利设施（水库）项目。

同时，主要原始权益人控股股东/主要原始权益人/运营管理机构已采取合理措施防范潜在的同业竞争风险并出具承诺函。

不动产项目周边的其他可比竞品情况，详见“第五章 对不动产项目的尽职调查”之“一、不动产项目概况”之“（十）区域分析”。

11、重要会计政策和会计估计

重要会计政策和会计估计参见 “第五章 对不动产项目的尽职调查”之“一、不动产项目概况”之“（十一）不动产项目财务及经营情况”。

二、资产评估情况

（一）不动产项目评估情况

根据中铭国际资产评估（北京）有限责任公司出具的《中金基金管理有限公司拟申报不动产投资信托基金（REITs）项目事宜涉及的珊溪水利枢纽工程项目相关资产组资产评估报告和评估说明》，截至 2026 年 3 月 31 日，不动产项目估值为 28.36 亿元。

1、评估基准日

评估基准日为 2026 年 3 月 31 日。

2、评估方法

评估专业人员执行资产评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型资料收集等情况，选择恰当的评估方法。本次评估采用收益法评估结果作为评估结论。

根据中国证监会2020年8月6日颁布、2023年10月20日修改、自公布之日起施行的《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》第十二条，评估报告内容中影响评估结果的重要参数为经营权利剩余期间、运营收入、运营成本、运营净收益、资本性支出、未来现金流变动预期、折现率等，上述参数为收益法的主要参数。根据上海证券交易所2025年12月31日修订并于同日实施的《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第1号—审核关注事项（试行）》，原则上以收益法作为不动产项目评估的主要估价方法。

收益法是指预计评估对象未来的正常净收益，选择适当的报酬率（折现率）将其折现到评估时点后进行累加，以此估算评估对象客观合理价格或价值的方法。对于纳入本次评估范围的珊溪水利枢纽工程项目相关资产组，是能够独立形成收益的资产组，历史年度经营现金流量情况较为稳定，管理层能够提供未来年度的可靠盈利预测数据，根据资产历史经营数据、内外部环境能够合理预计资产组未来的盈利水平，并且未来收益的风险可以合理量化，因此可以采用收益法进行评估。

3、评估假设条件

评估机构在本次评估中采取的评估假设条件详见招募说明书附件五“不动产项目评估报告”。

4、评估过程

评估机构本次的评估过程详见招募说明书附件五“不动产项目评估报告”。

5、评估参数设置依据

（1）营业收入测算

珊溪水利枢纽工程经营权（30 年运营期）预测期营业收入包括供水收入与发电收入两项，两项收入计算过程具体如下:

1）供水收入

供水收入=（预测生活供水水量×生活供水原水价格+预测生态供水水量×生态供水原水价格）÷（1+增值税税率）

（a）预测供水量

珊溪水利枢纽近 10 年（2015-2024 年）年均供水量 6.05 亿立方米，供水模式分为生产生活供水与生态供水两种，详见下表列示：

年份	生产生活供水（万立方米）	生态供水（万立方米）	小计（万立方米）
2015 年	30,192	21,481	51,673
2016 年	33,887	19,481	53,368
2017 年	32,855	29,994	62,849
2018 年	32,656	28,627	61,283
2019 年	32,591	31,193	63,784
2020 年	37,177	28,098	65,275
2021 年	39,612	18,124	57,736
2022 年	39,485	26,275	65,760
2023 年	38,448	24,932	63,380
2024 年	36,795	23,263	60,058
年均供水	**35,370**	**25,146**	**60,516**

注：上述生产生活供水量为未考虑漏水折扣前的名义结算供水量。

珊溪水利枢纽总库容 18.58 亿立方米，占温州市全部水库总库容的 76.6%，是温州市唯一大 I 型多年调节水库，可供水量相较于历史实际供水量还有较大富余，因此未来的实际供水量取决于需水量。

①生产生活供水量预测

生产生活需水量取决于人口和人均用水需求。

珊溪水利枢纽供水范围内历史人口总体保持增长，同时《温州都市区规划纲要（2015-2030 年）》指出 2030 年温州都市区总人口预计达 1,020 万至 1,100 万人，《温州市国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》明确提出要持续打造千万级常住人口城市，人口的增长将持续提高用水需求。

珊溪水利枢纽供水范围内历史人口增长情况

单位：万人

地区	常住人口（万人）				增长率		
	2010 六普	2015	2020 七普	2024	2010 ~ 2024	2015 ~ 2024	2020 ~ 2024
温州全市	912.21	911.7	957.29	985.2	0.55%	0.87%	0.72%
鹿城区	129.33	125.61	116.72	122.68	-0.38%	-0.26%	1.25%
龙湾区	74.93	70.84	72.5	76.19	0.12%	0.81%	1.25%
瓯海区	99.69	92.97	96.32	101.69	0.14%	1.00%	1.37%
洞头区	8.77	9.11	14.88	16.17	4.47%	6.58%	2.10%
瑞安市	142.47	140.51	152	154.48	0.58%	1.06%	0.41%
平阳县	76.17	78.26	86.32	87.74	1.02%	1.28%	0.41%
龙港市	/	/	46.47[8]	47.68	/	/	2.60%

根据《温州市水资源节约保护和总体规划》，珊溪水利枢纽供水范围内人均规划用水量指标 2035 年较 2025 年增长约 4%。

珊溪水利枢纽供水范围内人均规划用水量指标

单位：L/（人·天）

分区	**温州市水资源节约保护和总体规划**	
	2025 年	**2035 年**
温州市区（不含洞头区）	294	305
洞头区	280	290
瑞安市	240	250
平阳县	230	240
龙港市	230	240

此外，根据温州市发改委、市水利局于 2026 年 1 月发布的《关于温州市瓯江引水工程应急备用供水水源调整设计变更的批复前公示》，瓯江引水工程的城市应急备用水源，将从原本的瓯江干流调整为泽雅水库。为承担这一应急保障功能，泽雅水库固定总库容 5,713 万立方米中切出一部分单独划定为应急备用专属库容，优先保障应急库容常年蓄满、随时能用。需要特别说明的是，应急储备库容，历史上从未纳入泽雅水库的日常常规供水总量中，后续泽雅水库的水资源调配将优先保障该应急储备需

[8] 2019 年撤销苍南县龙港镇，设立县级龙港市，由温州市代管。

求，可用于日常常规供水的水量会逐步缩减，因此珊溪水利枢纽的供水市场份额可能进一步增长。

综上，结合珊溪水利枢纽供水范围内人口增长预期、人均规划用水量增长预期以及珊溪水利枢纽供水市场份额的增加潜力，评估机构参照温州市水利电力勘测设计院有限公司出具的《珊溪水利枢纽工程供水量和发电量专题论证报告》，预测 2026 至 2055 年各年度珊溪水利枢纽生产生活供水量如下表所示：

未来各年度珊溪水利枢纽预测生产生活供水量

单位：亿立方米

年份	预测需水	年份	预测需水
2026	3.8024	2041	4.0442
2027	3.8245	2042	4.0508
2028	3.8467	2043	4.0574
2029	3.8691	2044	4.0642
2030	3.8916	2045	4.0710
2031	3.9143	2046	4.0779
2032	3.9372	2047	4.0849
2033	3.9602	2048	4.0920
2034	3.9834	2049	4.0992
2035	4.0067	2050	4.1066
2036	4.0127	2051	4.1140
2037	4.0189	2052	4.1214
2038	4.0251	2053	4.1290
2039	4.0314	2054	4.1367
2040	4.0377	2055	4.1445

注：上述预测生产生活供水量为考虑漏水折扣后的实际结算供水量，但漏水折扣率较小且仅涉及对部分水厂的供水。

②生态供水量预测

根据温州市水利电力勘测设计院有限公司出具的《珊溪水利枢纽工程供水量和发电量专题论证报告》，待瓯江引水工程全线通水后，珊溪水利枢纽在生态调水方面的供水量将由整体改善水生境、水质等逐步转变为配合瓯江引水工程，针对特定时期、

特定地点进行补充调度，改善局部区域部分时段的河网水质。并且根据瓯江引水工程通水前水质情况及通水后预测水质情况以及现状珊溪水利枢纽带来的水质提升效果，初步核算瓯江引水工程全线通水后珊溪水利枢纽生态需水量将减少 1.3 亿立方米。假设 2026 年生态需水量与近 10 年（2015-2024 年）平均值一致且假设瓯江引水工程于 2027 年正式全线通水，评估机构参考温州市水利电力勘测设计院有限公司出具的《珊溪水利枢纽工程供水量和发电量专题论证报告》预测各年生态需水量如下表所示：

预测生态需水量表

单位：亿立方米

年份	需水量	年份	需水量
2026	2.5146	2041	1.2146
2027	1.2146	2042	1.2146
2028	1.2146	2043	1.2146
2029	1.2146	2044	1.2146
2030	1.2146	2045	1.2146
2031	1.2146	2046	1.2146
2032	1.2146	2047	1.2146
2033	1.2146	2048	1.2146
2034	1.2146	2049	1.2146
2035	1.2146	2050	1.2146
2036	1.2146	2051	1.2146
2037	1.2146	2052	1.2146
2038	1.2146	2053	1.2146
2039	1.2146	2054	1.2146
2040	1.2146	2055	1.2146

（b）预测原水水价（含税）

a）生活供水原水价格

①2003 年-2010 年 8 月 31 日（约 7 年期间）生活供水原水价格 0.45 元/吨

珊溪水利自 2003 年起开始经营原水供应业务，温州市发展计划委员会于 2003 年 8 月 26 日出具的《关于温州市区原水结算价格的通知》（温计价[2003]417 号），珊溪水库陈岙泵站出水口结算价格为 0.66 元/吨，其中，珊溪水库供水结算价格为 0.45

元/吨（含库区水源保护费 0.05 元/吨），珊溪水利枢纽供水配套工程建设指挥部供水结算价格为 0.21 元/吨（含水资源税 0.0175 元/吨）。

②2010 年 9 月 1 日-2015 年 11 月 30 日（约 5 年期间）生活供水原水价格 0.69 元/立方米

温州市发展和改革委员会于 2010 年 8 月 31 日出具的《关于调整珊溪水库原水价格的通知》（温发改价[2010]266 号），珊溪水库供应温州市区的原水价格从 0.45 元／立方米（含库区水源保护费 0.05 元／立方米）调整为 0.69 元／立方米。以上价格自 2010 年 9 月 1 日起执行。

温州市发展和改革委员会于 2013 年 5 月 21 日出具的《关于调整珊溪水库供应县（市）原水价格和珊溪水源地治理保护资金收取的通知》（温发改价[2013]178 号），珊溪水库供应县（市）供水企业的原水价格统一调整为每立方米 0.69 元。并自 2013 年 7 月 1 日起执行。

③2016 年 12 月 1 日-2025 年 8 月 16 日（约 9 年期间）生活供水原水价格 0.99 元/立方米

温州市发展和改革委员会于 2016 年 11 月 21 日出具的《关于调整珊溪水库原水价格的通知》（温发改价[2016]368 号），调整后的珊溪水库的原水价格为 0.99 元/立方米。以上价格自 2016 年 12 月 1 日起执行。温发改价[2016]368 号文件约定的相关原水价格一直沿用至基准日，未发生变动。

④2025 年 8 月 16 日-至今生活供水原水价格 0.99 元/立方米

温州市发展和改革委员会于 2025 年 8 月 26 日出具的《温州市发展和改革委员会关于进一步明确珊溪水库工程水价的通知》文件(温发改价〔2025〕113 号)，明确珊溪水库工程水价为 0.99 元/立方米（该价格包含水资源税在内的所有应交税种），取消水资源费和水源地保护资金等收费项目[9]。

[9] 项目少量水量供应乡村及集镇区域，其中乡村供水及部分集镇供水原水价格低于 0.99 元/立方米，该部分低价供水量占年度总供水量比重极低，对整体供水收入影响极小，为简化测算，本次评估不予单独拆分核算，统一采用城镇供水 0.99 元/立方米作为计算单价。

综上定价文件所述，生活供水原水价格基本较为稳定，略有一定幅度调增。历史有两次调整，调整时间间隔约 5-10 年调整一次，因而假设预测期 2035 年原水价格上调 20%（上调 0.2 元/立方米），价格调整为 1.19 元/立方米（含税），假设预测期 2045 年原水价格上涨 15%（上调 0.18 元/立方米），价格调整为 1.37 元/立方米（含税）。

b）生态供水价格

珊溪公司自 2006 年起开始经营生态供水业务，温州市水利局与珊溪公司于 2008 年签订《珊溪水利枢纽向温州塘河供水协议书》，双方协商约定供水水量以《生态用水调度通知》供水时间内陈岙出口总计量表数据减去陈岙泵站生活取水计量表数据为依据，双方共同确认；供水价格 0.06 元／立方米；供水水费结算时间为每季度一次；调水结算自 2008 年 5 月 1 日起计算。

瑞安市温瑞塘河（环城河）综合整治工作委员会办公室于 2010 年 11 月 5 日出具的《专题会议纪要》，瑞安市水利局与珊溪经济发展有限责任公司签订调水合同，水价与珊溪枢纽向温州市区河网调水相同，即每立方米 0.06 元。

中共温州市委温州市人民政府印发《关于培育农业农村新动能实施乡村振兴战略的若干政策意见》的通知（温委发[2018]46 号），按照 6 分/方的标准引珊溪水库、泽雅水库生态水入温瑞塘河，提高河流水动力条件和自净能力。根据文件相关内容，生态供水价格为 0.06 元/立方米[10]。

综上定价文件所述，生态供水价格历史一直保持为 0.06 元/立方米，评估假设未来经营期内价格长期保持不变。

2）发电收入

发电收入=预测发电量 × 预测上网电价（含税） × (1-损耗率)÷（1+增值税税率）

（a）预测发电量

[10] 生态供水中的农业灌溉用水执行水价低于 0.06 元/立方米，但考虑到农业灌溉用水量受当年气候、农事安排等因素影响，存在较大不确定性，且生态供水（含农业灌溉用水）对应的供水收入在项目整体收益中占比较低，对评估结果影响微弱，为简化测算口径，本次评估预测时生态供水统一按照 0.06 元/立方米的价格测算。

珊溪水利枢纽工程包含珊溪水力发电厂和赵山渡水力发电厂两座电厂，两座电厂近 10 年年均发电量合计 4.13 亿千瓦时，稍多于电站设计年均发电量，历史发电量详见下表列示:

历史发电量统计表

年份	珊溪电厂发电量（万千瓦时）	赵山渡电厂发电量（万千瓦时）	小计（万千瓦时）
2015 年	41,714	4,077	45,791
2016 年	59,314	6,538	65,852
2017 年	38,630	3,494	42,124
2018 年	35,896	3,462	39,358
2019 年	42,765	4,562	47,327
2020 年	18,894	1,540	20,434
2021 年	29,122	3,750	32,872
2022 年	39,663	3,962	43,625
2023 年	27,688	2,484	30,172
2024 年	41,287	4,432	45,719
年均发电	**37,497**	**3,830**	**41,327**

珊溪水利枢纽近 10 年珊溪及赵山渡电厂发电量平均为 4.1327 亿千瓦时，近 10 年来水量与 1950～2022 年多年平均来水量相当，故采用近 10 年平均发电量进行预测，具体如下表:

未来各年度珊溪水利枢纽预测发电量

单位：亿千瓦时

年份	预测电量	年份	预测电量
2026	4.1327	2041	4.1327
2027	4.1327	2042	4.1327
2028	4.1327	2043	4.1327
2029	4.1327	2044	4.1327
2030	4.1327	2045	4.1327
2031	4.1327	2046	4.1327
2032	4.1327	2047	4.1327
2033	4.1327	2048	4.1327
2034	4.1327	2049	4.1327

年份	预测电量	年份	预测电量
2035	4.1327	2050	4.1327
2036	4.1327	2051	4.1327
2037	4.1327	2052	4.1327
2038	4.1327	2053	4.1327
2039	4.1327	2054	4.1327
2040	4.1327	2055	4.1327

上述预测数据来源：温州市水利电力勘测设计院有限公司出具的《珊溪水利枢纽工程供水量和发电量专题论证报告》。

（b）预测上网电价（含税）

根据浙江省物价局于 2005 年 5 月 9 日出具的《关于国家发展改革委调整我省统调电厂上网电价等事项的通知》，浙江珊溪水利枢纽工程有限公司上网电价为 0.5380 元/千瓦时，不含增值税上网电价为 0.4598 元/千瓦时。

2019 年，由于增值税税率政策性调整，由 17%调整为 13%。浙江省发展和改革委员会于 2019 年 6 月 28 日出具的《省发展改革委关于调整部分电厂上网电价有关事项的通知》，浙江珊溪水利枢纽工程上网电价为 0.5196 元/千瓦时，不含增值税上网电价为 0.4598 元/千瓦时。

在新一轮的电力体制改革中，国务院于 2015 年 3 月 15 日发布了《中共中央国务院关于进一步深化电力体制改革的若干意见》（中发〔2015〕9 号），提出要有序开放输配以外的竞争性环节电价，在发电侧和售电侧开展有效竞争。根据《国家发展改革委 国家能源局关于加快建设全国统一电力市场体系的指导意见》(发改体改〔2022〕118 号），到 2030 年全国统一电力市场体系基本建成。2025 年 1 月，国家发展改革委、国家能源局联合印发《关于深化新能源上网电价市场化改革促进新能源高质量发展的通知》（发改价格〔2025〕136 号）。同年 10 月，浙江省发改委和浙江省能源局联合发布《浙江省新能源上网电价市场化改革实施方案》及配套细则，但尚未提及水电，仅包括风电和光伏发电。但根据 2025 年及 2026 年浙江省电力市场化交易方案的要求，省内统调水电的 10%电量通过现货市场交易，90%电量执行政府定价，本项目涉及的珊溪电厂为省内统调水电，适用于前述要求，赵山渡电厂为瑞安市调水电，暂不参与现货市场交易，全部电量执行政府定价。

在本次评估中，鉴于现货市场交易价格具有不可预测性，以及水电资产具有调峰功能进而在现货市场交易中具有比较优势，且 2025 年、2026 年一季度平均电价相较于政府定价偏离幅度较小，故不动产项目评估时全周期电价按照 0.4598 元/千瓦时（不含税）、0.5196 元/千瓦时（含税）进行预测。

（c）损耗率

参照历史年度实际发电量与上网电量对比数据，约有 2%的电量损耗。

（2）营业成本及相关费用等

预测期营业成本包括主营业务成本、管理费用、人工成本（拆分后外包）、配套设施使用费、税金及附加。

1）主营业务成本

主营业务成本包括实际生产经营中涉及的供水水资源税、供电水资源税、水源地治理保护资金、库区基金、外购电力、工程运行费、制造费用（检测监测费、办公费、绿化费、差旅费、车辆使用费、安全生产费、物业管理费、水电费、中介机构费）等。

（a）供水水资源税[11]

水资源税根据财政部、税务总局、水利部发布的《关于印发<水资源税改革试点实施办法>的通知》(财税[2024]28 号)，浙江省地表水水资源税最低平均税额 0.2 元/立方米。结合《水资源税改革试点实施办法》第六条规定的城镇公共供水管网合理漏损率为 9%，水资源税实际收费标准为 0.18 元/立方米。

（b）供电水资源税[12]

供电水资源税根据浙江省物价局、浙江省财政厅、浙江省水利厅发布的《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)，水力发电按发电量征收，收费标准为 0.008 元/千瓦时。

[11] 供水水资源税：自 2025 年起水资源费已调整为水资源税，由于 2025 年前相关支出在成本中核算，为便于各期数据对比，本次评估后续预测测算时仍统一在成本项目下列示。

[12] 供电水资源税：自 2025 年起水资源费已调整为水资源税，由于 2025 年前相关支出在成本中核算，为便于各期数据对比，本次评估后续预测测算时仍统一在成本项目下列示。

根据《水资源税改革试点实施办法》第七条规定的水力发电企业装机容量 5 万千瓦（含）以上的实际发电量按上网电量×（1+2%）确定；装机容量 5 万千瓦以下的实际发电量按上网电量×（1+1%）确定。

因而珊溪电厂的供电水资源税按上网电量×（1+2%）×0.008 标准征收；赵山渡电厂供电水资源税按上网电量×（1+1%）×0.008 标准征收。

（c）水源地生态补偿价格（水源地治理保护资金）

水源地生态补偿价格根据温州市发展和改革委员会发布的《关于进一步明确珊溪水库工程水价的通知》（温发改价[2025]113 号），水源地生态补偿价格收费标准为 0.4 元/立方米。

（d）库区基金

库区基金根据浙江省财政厅、省发改委、省水利厅、省物价局、省移民办发布的《关于印发浙江省大中型水库库区基金征收使用管理实施细则的通知》（浙财综〔2010〕75 号），库区基金征收对象为浙江省境内总装机容量在 2.5 万千瓦以上（含）有发电收入的单独水库和水电站，库区基金根据有发电收入水库实际上网销售电量，按 8 厘/千瓦时的标准征收。

因而珊溪电厂的库区基金按上网电量 × 0.008 标准征收；赵山渡电厂未达征收对象的装机容量，不征收。

（e）外购电力费、工程运行费、检测及监测费

外购电力费、工程运行费、检测及监测费结合历史年度实际发生额，按平均发生额水平预测。参照 2023 年-2026 年 3 月实际平均成本费用率，外购电力费、工程运行费、检测及监测费平均成本费用率分别为 1.13%、1.19%、0.13%。

（f）制造费用

制造费用包括检测监测费、办公费、绿化费、差旅费、车辆使用费、安全生产费、物业管理费、水电费、中介机构费等，结合 2023 年-2026 年 3 月实际发生额，按平均发生额水平预测。

2）管理费用

管理费用包括修理费、物业水电费、办公费、残疾人就业保障金、中介机构服务费及咨询费、车辆使用费、业务招待费、会议费、差旅费、环保绿化费、保险费、通讯费、宣传费、董事会费等。

结合历史年度实际发生额，按剔除偶然支出后的平均发生额水平预测。通过参照2023 年-2026 年 3 月实际平均成本费用率，预测未来经营期每年管理费用。

3）人工成本

人工成本包括职工工资、福利、社会保险费、年金、住房公积金、工会经费、职工教育经费等。

珊溪水利枢纽工程相关人员的人工成本按照预测期维持日常经营所需要的预计工资总额进行预测，以 2024 年度工资、职工福利费、劳务费等为计算基数，预测期按全国城镇非私营单位就业人员年平均工资增长率考虑一定比例增长，其中，经营期前 5 年预测期（2026 年-2031 年）的每年考虑 3%的增长，剩余 25 年预测期（2032 年-2056 年）的每年考虑 2%的增长。

社会保险费、住房公积金、工会经费、企业年金等其他工资性支出，以历史年度其各项支出占工资平均比例计算确定。

4）配套设施使用费

根据基金管理人与珊溪运营公司签署的运营管理服务协议约定，为保障项目公司正常运营需求，拟委托珊溪运营公司作为运营管理机构，同时项目公司有权长期使用珊溪运营公司持有的相关配套设施(包含平苍引水工程、国贸办公楼(7、8 层)、桐浦基地办公楼和在建工程等)，珊溪运营公司向项目公司收取配套设施使用费。根据上述配套设施固定资产年折旧额或实际使用成本，预测未来经营期每年配套设施使用费。

5）税金及附加

浙江珊溪水利水电开发有限责任公司持有的相关资产组运营涉及的税金及附加包括印花税、房产税、土地使用税、城建税及教育费附加等。印花税按照预计签订合同金额为计税依据，税率 0.03%；房产税以房屋原值扣除 30%后的余值为计税依据，税率 1.2%；土地使用税以应税土地的实际占用面积为计税依据，依据所在位置不同

每平方米年税额 4-15 元；城建税及教育费附加按照预计营业收入产生的增值税为计税依据，税率 12%。

（3）资本性支出

资本性支出是指资产组运营主体在不改变当前经营业务条件下，为保持持续经营所需增加的超过一年的长期资本性投入，主要包括经营规模扩大所需的资本性投资以及持续经营所必须的资产更新等。

追加资本性支出：截至评估基准日，珊溪水利枢纽工程未来计划需要追加投入新的生态机组与增设大坝量水堰工程，引水管理处未来需要追加投入西岙调节池扩容改造工程。

更新资本性支出：是在考虑追加经营规模后未来各年所必需的更新投资支出。即补充考虑追加后生产经营能力所耗资产的更新改造支出。

珊溪水利枢纽工程的固定资产主要包括房屋建筑物、构筑物及设备类资产；其中，房屋建筑物及构筑物设计使用寿命高于评估预测期限，未来年度无需全部重新进行资产更新，只需局部更新改造、除险加固、水毁修复等；设备类资产根据不同设备类资产的设计使用寿命，逐项拆分并进行预测。具体更新资本性支出如下：

房屋建筑物及构筑物资产：根据预测未来可能会发生的资本性支出，包括：珊溪电厂长周期水工、赵山渡电厂长周期水工、引水管理处长周期水工、新增项目。具体明细如下：

1）珊溪电厂长周期水工

项目(设备)名称	更新原因	计划更新内容	预计更新费用（万元）	计划更新时间
珊溪大坝混凝土面板裂缝处理项目	年限已经达到寿命年限	对裂缝处理	1000	30 年均匀投入
珊溪大坝止水系统更换项目	年限已经达到寿命年限	止水系统更换	200	30 年均匀投入
珊溪大坝堆石体或其他主要建筑物除险加固	年限已经达到寿命年限	除险加固	2000	30 年均匀投入
珊溪大坝水毁修复工程	水毁修复	水毁修复	1200	30 年均匀投入
珊溪大坝基础与防渗系统维护项目	年限已经达到寿命年限	基础与防渗系统维护	5000	30 年均匀投入

珊溪电厂办公区域房屋修缮加固项目	办公区域老旧	房屋加固	1000	30 年均匀投入
珊溪电厂厂房加固项目	厂房老旧	厂房加固	500	30 年均匀投入
合 计			**10900**	

2）赵山渡电厂长周期水工

项目(设备)名称	**投入使用时间**	**更新原因**	**计划更新内容**	**计划更新时间**	**预计更新费用（万元）**
赵山渡水库下游防冲槽抛石	2000 年	每年泄洪水流冲击造成抛石流失	预计 3 次补抛石块	30 年均匀投入	1350
赵山渡水库泄洪闸溢流面防冲磨涂层	2000 年	每年泄洪水流冲击造成溢流面冲蚀	预计每 5-8 年做一次溢流面坑冲耐磨涂层	30 年均匀投入	780
赵山渡水库下游护坦、海漫混凝土板更新	2000 年	年限已经达到寿命年限	原混凝土板挖除、新浇筑高标号混凝土板，每年 200 万	30 年均匀投入	2000
赵山渡电厂大坝主体水工建筑物、生活区建筑加固	2000 年	使用年限达到设计使用年限	进行评估、加固	30 年均匀投入	3000
赵山渡电厂水毁修复工程		根据每年汛期对两岸边坡、上下游水工建筑物的水毁	水工建筑物修复	30 年均匀投入	6000
合计					**13130**

3）引水管理处长周期水工

项目(设备)名称	**投入使用时间**	**更新原因**	**计划更新内容**	**计划更新时间**	**费用总计（万元）**
引水渠系渡槽除险加固	2001 年	赵山渡引水渠系作为温州市主要饮用水源，全年 24 小时不间断供水，无法进行内部检修，为保障供水安	每座渡槽新增一条复线	2036-2040 年	14000

		全，还需增加 7 条渡槽备用通道			
引水渠系大检修	2001 年	原渡槽混凝土标号、施工工艺不足，渡槽表面细裂缝持续增长并且存在露筋、碳化情况。剩余 3 条渡槽还未进行碳纤维加固。	总干渠、南干渠除险加固	30 年均匀投入	4200
引水渠系混凝土闸门维修更换工程	2001 年	渠系沿线混凝土闸门需根据生产情况进行维护更换	原 23 座混凝土闸门拆除、新浇筑高标号混凝土闸门	2030 、2035 、2040 年	230
引水渠系沿线钢闸门维护工程	2001 年	进水口、梅底、上安、北山箱涵等钢闸门需根据生产情况进行除锈维护处理	钢闸门除锈、防锈漆、水封更换等	每五年一次	240
引水渠系安全鉴定		赵山渡引水渠系运行已有二十五年，按引调水工程标准，需每十年做一次全面的安全鉴定，全面了解水工建筑物运行状况	渡槽、闸门、泵站等水工设施安全鉴定	2030 、2040 、2050 年	1350
合计					**20020**

4）新增项目

部门名称	**项目名称**	**新增项目预算金额（万元）**	**新增项目预算投入时间**
珊溪电厂	生态机组	3000	2026 年、2027 年
引水管理处	西岙调节池扩容改造工程	2000	2035 年

合计	**5000**	**-**

设备类资产：根据现存设备开始使用时间与设备的经济使用年限估算设备更换时间，设备更新价值参照设备原值，更新情况如下：

类别	**设备名称**	**经济耐用年限(年)**	**更新次数(次)**
机器设备	水轮发电设备	40	1
机器设备	柴油、汽油发电设备	20	1
机器设备	闸门类设备	30	1
机器设备	相关配套类设备	25-30	1
办公设备	电子设备、桌椅等	15	1-2
车辆	轿车、客船、货车等	8-20	1-3
船	船、艇	30	1

具体各年度资本性支出预测如下表：

资本性支出预测表

单位：人民币元

项目名称/年份	1.固定资产更新投入（设备类）	2.固定资产更新投入（建筑类）	3.固定资产更新投入（新增项目类）	合计
2026 年 4 月-12 月	14,827,831.29	7,065,000.00	15,000,000.00	36,892,831.29
2027 年	20,555,467.58	9,420,000.00	15,000,000.00	44,975,467.58
2028 年	623,427.08	9,420,000.00	-	10,043,427.08
2029 年	2,796,062.82	9,420,000.00	-	12,216,062.82
2030 年	83,531,302.49	9,820,000.00	-	93,351,302.49
2031 年	82,148,864.50	14,690,000.00	-	96,838,864.50
2032 年	84,019,676.35	9,420,000.00	-	93,439,676.35
2033 年	1,023,314.85	9,420,000.00	-	10,443,314.85
2034 年	4,661,019.89	9,420,000.00	-	14,081,019.89
2035 年	2,262,787.81	9,820,000.00	20,000,000.00	32,082,787.81
2036 年	26,931,285.25	10,190,000.00	-	37,121,285.25
2037 年	4,148,731.51	37,420,000.00	-	41,568,731.51
2038 年	3,062,059.06	37,420,000.00	-	40,482,059.06
2039 年	4,819,260.56	37,420,000.00	-	42,239,260.56
2040 年	31,021,430.75	37,820,000.00	-	68,841,430.75
2041 年	28,493,689.47	42,690,000.00	-	71,183,689.47
2042 年	17,602,783.63	9,420,000.00	-	27,022,783.63
2043 年	18,990,687.12	9,420,000.00	-	28,410,687.12
2044 年	20,031,722.24	9,420,000.00	-	29,451,722.24
2045 年	22,756,072.63	9,820,000.00	-	32,576,072.63
2046 年	18,517,621.93	9,420,000.00	-	27,937,621.93
2047 年	23,305,651.47	9,420,000.00	-	32,725,651.47
2048 年	3,043,686.08	9,420,000.00	-	12,463,686.08
2049 年	3,939,328.35	9,420,000.00	-	13,359,328.35
2050 年	37,717,116.39	9,820,000.00	-	47,537,116.39
2051 年	28,394,164.07	13,920,000.00	-	42,314,164.07
2052 年	3,816,405.03	9,420,000.00	-	13,236,405.03
2053 年	4,782,247.03	9,420,000.00	-	14,202,247.03

2054 年	6,268,920.82	9,420,000.00	-	15,688,920.82
2055 年	7,576,831.40	9,820,000.00	-	17,396,831.40
2056 年	2,064,722.85	2,355,000.00	-	4,419,722.85

历史年度资本性支出

单位：人民币元

类别	**2023 年度**	**2024 年度**	**2025 年度**	**2026 年 1-3 月**
房屋、建筑物	3,919,354.23	1,522,304.36	9,047,318.06	-
机器设备	3,465,583.48	948,512.85	629,744.56	1,316,126.81
运输设备	675,678.60	45,176.99	823,893.81	229,578.76
电子设备	1,643,948.01	4,075,013.63	2,358,870.01	14,205.14
管网及其他	1,039,462.35	738,615.74	1,127,099.80	122,060.75
长期待摊费用	-	-	7,000,409.93	3,489,632.22
合计	10,744,026.67	7,329,623.57	20,987,336.17	**5,171,603.68**

历史资本性支出与预测资本性支出对比分析:

预测资本性支出数值各年普遍高于历史资本性支出，分析原因如下:

①由于珊溪水利枢纽工程已经运营 25 年，很多大型设备历史未产生更新资本性支出，这部分大额更新资本性支出会在预测资本性支出中体现。

②珊溪水利枢纽工程各类水工建筑物、输水渠系、厂房设施投运时间较短，整体处于设计使用年限稳定运行周期内，仅发生零星局部维修、应急点状水毁抢修，未触发大规模除险加固、结构整体更新、供水系统扩容类大额工程项目，因此历史年度资本性支出整体处于较低水平。随着各类核心水工设施陆续临近设计使用年限，叠加现行防洪、供水安全、结构耐久性监管政策收紧，运维模式转变为全生命周期预防性改造，大坝加固、防渗更新、渠系扩容、水毁全域防护、建构筑物结构加固等重大工程集中实施，使得未来预测资本性支出高于历史水平。

（4）收益年期

根据温州市水利局出具的《温州市水利局关于珊溪水利枢纽工程项目经营权授权的函》（温水政发[2025]48 号）及《珊溪水利枢纽工程原水授权经营协议之补充协议》，为支持温州市公用事业发展集团有限公司申报发行珊溪水利基础设施领域不动产投资

信托基金(REITs)事宜，经市政府研究同意，授权温州市水利局代表温州市人民政府与浙江珊溪水利水电开发股份有限公司签订授权经营协议，授予项目公司按照法定取水许可条件实施原水蓄集、取用及销售等经营管理的完整权利，授权经营期限为 30 年，自 2026 年 8 月 31 日起至 2056 年 8 月 31 日止。

本次评估经营期限按评估基准日起 30 年测算，自 2026 年 3 月 31 日起至 2056 年 3 月 31 日止。

（5）折现率（报酬率）

$r=WACCBT = K_E \times E/(D+E)+K_D \times (1-T) \times D/(D+E)$

式中：WACCBT=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：所得税税率

D/E:目标资本结构

1）D 与 E 的比值

本次评估根据类似上市公司的平均资本结构确定。

2）权益资本成本

权益资本成本 Ke 按国际通常使用的 CAPM 模型求取，计算公式如下:

$K_e=R_f+\beta \times ERP+R_e=R_f+\beta \times (R_m-R_f)+R_e$

式中：Ke:权益资本成本

R_f：无风险收益率

R_m：市场回报率

β：权益的系统风险系数

ERP：市场超额收益

R_e：企业特定风险调整系数

计算权益资本成本采用以下四步:

（a）无风险收益率(R_f)

由于记账式国债具有比较活跃的市场，一般不考虑流动性风险，且国家信用程度高，持有该债权到期不能兑付的风险很小，一般不考虑违约风险。珊溪水利枢纽工程的剩余经营期限为 30 年，因此选择从评估基准日至国债到期日剩余期限为 10 年以上的国债收益率，计算其到期收益率。

评估专业人员在同花顺 iFinD 金融数据终端选取了沪、深两市从评估基准日到国债到期日的剩余期限超过 10 年期的国债，提取剩余期限、到期收益率、月成交金额的数据，剔除月成交金额较小的国债，计算其到期收益率，取剩余所有国债到期收益率的平均值作为本次评估无风险利率，经测算为 2.33%。

（b）市场超额收益（ERP）

市场超额收益（ERP）是投资者投资股票市场所期望的超过无风险收益率的部分，即:

市场超额收益（ERP）=市场整体期望的回报率（R_m）-无风险收益率（R_f）

由于水库经营权期限 30 年，年限超过 10 年，故通过计算 2016-2025 年各年 Rm,分别扣除各年无风险利率后，采用算术平均方式计算得到 ERP，剔除最大、最小值后的平均值为 6.09%，具体数据如下图所示:

2025 年股权市场风险溢价 ERP

序号	年份	Rm 估算值	无风险收益率 Rf(距到期剩余年限超过 10 年）	超过 10 年 ERP=Rm-Rf	无风险收益率 Rf(距到期剩余年限超过 5 年但小于 10 年）	5-10 年 ERP=Rm-Rf
1	2016	0.85%	4.02%	-3.17%	3.14%	-2.29%
2	2017	14.40%	4.23%	10.17%	3.68%	10.72%
3	2018	3.46%	4.12%	-0.66%	3.55%	-0.09%
4	2019	9.05%	4.10%	4.95%	3.41%	5.64%
5	2020	16.89%	4.08%	12.81%	3.30%	13.59%

6	2021	17.83%	3.41%	14.42%	2.85%	14.98%
7	2022	5.19%	3.31%	1.88%	2.81%	2.38%
8	2023	5.09%	2.94%	2.15%	2.66%	2.43%
9	2024	11.37%	2.02%	9.35%	1.79%	9.58%
10	2025	10.42%	2.33%	8.09%	1.80%	8.62%
11	平均值	9.46%	3.46%	6.00%	2.90%	6.56%
12	最大值	17.83%	4.23%	14.42%	3.68%	14.98%
13	最小值	0.85%	2.02%	-3.17%	1.79%	-2.29%
14	剔除最大、最小值后的平均值	9.48%	3.54%	6.09%	2.94%	6.61%

（c）β 系数及剔除财务杠杆的 β 系数

β 风险系数被认为是衡量公司相对风险的指标。风险系数计算公式为:

$B_e = \beta_u \times （1-（1-T）\times D/E）$

式中:

β_e: 有财务杠杆的 β

β_u: 剔除财务杠杆的 β

D/E: 付息债务与所有者权益之比

T: 所得税率，取 25%

评估专业人员在同花顺 iFinD 金融数据终端选取了采用近期交易数据计算得出的 β 系数及剔除财务杠杆的 β 系数。所选上市公司及其数据如下表:

可比上市公司情况表

序号	股票代码	股票名称	D（2026 年 3 月末）	E（2026 年 3 月末）	D/E	Beta	剔除财务杠杆 Beta
			带息债务	股权价值			
1	600025.SH	华能水电	116,405,285,835.41	184,634,144,086.87	0.6305	0.1806	0.3770
2	600886.SH	国投电力	161,100,926,053.58	113,343,638,749.92	1.4213	0.0803	0.3509

3	600900.SH	长江电力	289,636,327,131.39	661,620,607,040.64	0.4378	0.0965	0.3565
4	600236.SH	桂冠电力	25,174,646,258.97	74,488,470,228.90	0.3380	0.2789	0.4156

上市公司剔除财务杠杆 Beta 取平均值，剔除财务杠杆 Beta 平均值为 0.3750。

（d）企业特定风险调整系数(R_c)

企业特定风险主要为经营风险。影响经营风险主要因素有：资产组业务所处经营阶段、历史经营状态、资产组经营业务和地区的分布等。根据珊溪水利枢纽工程经营权(经营期限 30 年)相关资产组的实际情况，取企业特定风险调整系数(R_c)为 0.11%，具体如下表所示：

考虑因素	风险描述	分数	权重	最高分	选择	风险值
公司历史			10.00%	0.15%	1	0.00%
1	5 年以上	0%				
2	3-5 年	50%				
3	1-3 年	75%				
4	不足 1 年	100%				
预期增长率			10.00%	0.30%	2	0.00%
1	接近或低于预期通货膨胀率	-50%				
2	低于历史及对比公司	0%				
3	高于历史但低于对比公司	50%				
4	高于历史及对比公司	100%				
Z-score			10.00%	0.30%	1	0.00%
1	>= 3.0	0%				
2	> = 1.8	50%				
3	< 1.8	100%				
财务杠杆			10.00%	0.30%	1	0.00%
1	现有杠杆低于市场	0%				
2	现有杠杆远高于市场	100%				

考虑因素	风险描述	分数	权重	最高分	选择	风险值
终端客户依赖			10.00%	0.30%	1	0.00%
1	前 5 名最终用户占产品的50%或更少	0%				
2	前 5 名终端用户占产品的50%以上	100%				
收益稳定性			5.00%	0.15%	1	0.00%
1	清晰的盈利趋势	0%				
2	历史收益波动/没有足够的历史收益	100%				
关键人物依赖			5.00%	0.15%	1	0.00%
1	对关键人物无明显依赖	0%				
2	公司业绩取决于关键人物	50%				
3	关键人物将决定公司的最终业绩	100%				
管理深度			5.00%	0.15%	1	0.00%
1	具备行业管理专长	0%				
2	没有行业专门管理知识	100%				
业务集中度			5.00%	0.15%	3	0.11%
1	全球化	0%				
2	在多个国家	50%				
3	在多个地区或城市	75%				
4	在某一地区或城市	100%				
竞争程度			5.00%	0.30%	1	-0.30%
1	低于对比公司	-100%				
2	与对比公司相当	0%				
3	高于对比公司	100%				
产品差异化			5.00%	0.15%	3	0.15%
1	产品与竞争对手明显不同	0%				
2	与竞争对手不同的产品	50%				
3	产品与竞争对手区别不大	100%				
产品多元化			5.00%	0.15%	3	0.15%

考虑因素	风险描述	分数	权重	最高分	选择	风险值
1	比对比公司更加多元化	-100%				
2	与对比公司类似	0%				
3	产品多元化不如对比公司	100%				
供应商依赖			5.00%	0.15%	1	0.00%
1	主要材料有 2 个以上的供应商	0%				
2	主要材料的供应商少于 2 个	100%				
或有负债			10.00%	0.30%	1	0.00%
1	无或有负债	0%				
2	或有负债较小	50%				
3	有重大或有负债	100%				
			100.0%	3.00%		0.11%

（e）权益资本成本(K_e)

参照前述公式，计算得到珊溪水利枢纽工程经营权（经营期限 30 年）相关资产组权益资本成本为 5.94%。

3）债务资本成本(Kd)

参考 2026 年 3 月 20 日全国银行间同业拆借中心授权公布贷款市场报价利率(LPR), 确定债务资本成本为 3.50%。

4）折现率

将以上计算所得的各参数代入公式，计算可知珊溪公司持有的相关资产组的税后 WACC 为 4.57%，税前 WACC（即 WACCBT）为 6.09%，即税前折现率为 6.09%。

6、评估价值

根据中铭国际资产评估（北京）有限责任公司出具的《中金基金管理有限公司拟申报不动产投资信托基金（REITs）项目事宜涉及的珊溪水利枢纽工程项目相关资产组资产评估报告和评估说明》，截至 2026 年 3 月 31 日，不动产项目估值为 28.36 亿元。

7、账面价值与评估价值的差异情况

珊溪水利枢纽工程项目相关资产组在评估基准日的账面价值为 170,932.58 万元，评估值为 283,611.91 万元，增值率为 65.92%，具体情况见下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项　　目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	21,019.76			
非流动资产	2	159,356.58			
其中：固定资产	3	158,098.44			
无形资产	4	23.92			
开发支出	5	164.29			
长期待摊费用	6	965.68			
递延所得税资产	7	85.62			
其他非流动资产	8	18.62			
资产总计	**9**	**180,376.33**			
流动负债	10	9,438.50			
非流动负债	**11**	5.25			
负债总计	**12**	**9,443.75**			
净资产（所有者权益）	**13**	**170,932.58**	**283,611.91**	**112,679.33**	**65.92**

8、不同评估方法校验说明

根据评估报告，为交叉验证评估结论合理性，参照市场法评估思路，筛选水力发电、城镇供水等资产属性相近的上市公司作为可比标的，量化对比珊溪水利枢纽工程与各可比公司在经营规模、财务指标、经营风险等方面的差异并对估值乘数逐项修正，测算所得估值结果与本项目收益法评估结果差异率为 3.85%，偏差处于合理区间。

（二）基金管理人及计划管理人对不动产项目评估参数合理性意见

不动产项目具体评估参数的设置充分考虑了项目的历史业务运营及财务状况，并结合宏观经济、行业发展情况以及可比项目分析得出，基金管理人和计划管理人认为估值参数的取值具有合理性。

（三）评估基准日后重大变化

评估基准日后，不动产项目未发生可能导致收入或者成本重大变化，或者对评估价值、现金流产生重大影响的事项。

三、现金流测算分析

（一）可供分配金额测算

根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》及《公开募集不动产投资信托基金（REITs）运营操作指引（试行）》，基金管理人编制了 2026 年 4-12 月及 2027 年度（以下简称“预测期”）的《可供分配金额测算报告》。《可供分配金额测算报告》包括预测合并利润表、预测合并资产负债表、预测合并现金流量表、可供分配金额计算表及相关附注。致同会计师事务所（特殊普通合伙）对《可供分配金额测算报告》进行了审核并出具了可供分配金额测算表及审核报告。投资者应当阅读《可供分配金额测算报告》及审核报告全文。

《可供分配金额测算报告》是基金管理人在各项假设的基础上编制的，并且披露了基金管理人认为对评估《可供分配金额测算报告》至关重要的所有重要信息。虽然《可供分配金额测算报告》是根据审慎原则编制的，但《可供分配金额测算报告》所依据的各种假设存在许多不确定性，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

需特别说明的是，因本基金实际取得项目公司控股权的日期并非《可供分配金额测算报告》预测起点，故本基金的预测可供分配金额与预测现金流分派率需要根据本基金对不动产项目享有控股权的实际天数进行折算。

本基金预测合并利润表、预测合并资产负债表、预测合并现金流量表和可供分配金额计算表如下:

1、预测合并利润表

不动产基金预测合并利润表

单位：元

项目	2026 年 4-12 月（假设基金成立日 2026 年 4 月 1 日）	2027 年度
	预测数	预测数
一、营业总收入	**426,275,722.00**	**562,930,703.00**
营业收入	426,275,722.00	562,930,703.00
利息收入		
二、营业总成本	**382,233,660.63**	**507,095,656.20**
营业成本	302,610,864.44	404,811,819.82
税金及附加	60,929,812.48	81,860,286.94
管理费用	943,396.23	943,396.23
管理人报酬	3,504,178.65	4,563,253.54
托管费	175,208.93	228,162.68
利息支出	11,070,199.90	14,688,736.99
其他费用	3,000,000.00	
三、利润总额	**44,042,061.37**	**55,835,046.80**
减：所得税费用	12,132,240.39	7,884,174.53
四、净利润	**31,909,820.98**	**47,950,872.27**
五、综合收益总额	**31,909,820.98**	**47,950,872.27**

2、预测合并资产负债表

不动产基金预测合并资产负债表

单位：元

项目	2026 年 12 月 31 日	2027 年 12 月 31 日
	预测数	预测数
资产		
货币资金	145,216,650.67	178,743,742.51
应收账款	107,971,148.15	109,694,270.08
预付款项	1,650,086.65	1,733,240.97
其他应收款	327,561.54	344,068.64
存货	698,315.06	695,786.33
流动资产合计	**255,863,762.07**	**291,211,108.53**

项目	2026 年 12 月 31 日	2027 年 12 月 31 日
	预测数	预测数
固定资产	2,660,894,951.08	2,580,487,496.02
无形资产	195,296.96	137,114.09
长期待摊费用	8,870,123.61	7,821,160.29
非流动资产合计	**2,669,960,371.65**	**2,588,445,770.40**
资产合计	**2,925,824,133.73**	**2,879,656,878.93**
负债		
应付账款	7,123,237.17	7,097,442.63
应交税费	26,705,489.02	26,745,714.24
其他应付款	24,966,486.55	24,876,078.36
流动负债合计	**58,795,212.74**	**58,719,235.23**
长期借款	499,000,000.00	496,000,000.00
非流动负债合计	**499,000,000.00**	**496,000,000.00**
负债合计	**557,795,212.74**	**554,719,235.23**
所有者权益		
实收基金	2,336,119,100.00	2,336,119,100.00
未分配利润	31,909,820.98	-11,181,456.30
所有者权益合计	**2,368,028,920.98**	**2,324,937,643.70**
负债和所有者权益合计	**2,925,824,133.72**	**2,879,656,878.93**

3、预测合并现金流量表

不动产基金预测合并现金流量表

单位：元

项目	2026 年 4-12 月 （假设基金成立日 2026 年 4 月 1 日）	2027 年度
	预测数	预测数
一、经营活动产生的现金流量		
销售商品、提供劳务收到的现金	447,521,897.97	594,429,860.49
经营活动现金流入小计	**447,521,897.97**	**594,429,860.49**
购买商品、接受劳务支付的现金	211,069,198.75	287,217,634.02
支付的各项税费	83,103,155.82	109,432,656.92

项目	2026 年 4-12 月（假设基金成立日 2026 年 4 月 1 日）	2027 年度
	预测数	预测数
支付其他与经营活动有关的现金	11,424,007.82	5,898,331.51
经营活动现金流出小计	**305,596,362.40**	**402,548,622.45**
经营活动产生的现金流量净额	**141,925,535.57**	**191,881,238.04**
二、投资活动产生的现金流量		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	40,813,186.11	49,623,259.66
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	2,279,944,598.89	
投资活动现金流出小计	**2,320,757,785.00**	**49,623,259.66**
投资活动产生的现金流量净额	**-2,320,757,785.00**	**-49,623,259.66**
三、筹资活动产生的现金流量		
发行基金份额收到的现金	2,336,119,100.00	
筹资活动现金流入小计	**2,336,119,100.00**	
偿还债务支付的现金	1,000,000.00	3,000,000.00
偿付利息支付的现金	11,070,199.90	14,688,736.99
向基金份额持有人分配支付的现金		91,042,149.56
筹资活动现金流出小计	**12,070,199.90**	**108,730,886.55**
筹资活动产生的现金流量净额	**2,324,048,900.10**	**-108,730,886.55**
四、现金净增加额	**145,216,650.67**	**33,527,091.83**
加：年初现金余额		145,216,650.67
五、年末现金余额	**145,216,650.67**	**178,743,742.51**

4、预测可供分配金额计算表

不动产基金预测合并可供分配金额计算表

单位：元

项目	2026 年 4-12 月（假设基金成立日 2026 年 4 月 1 日）	2027 年度
	预测数	预测数
一、合并净利润	**31,909,820.98**	**47,950,872.27**
二、将合并净利润调整为息税折旧及摊销前利润	**118,714,961.73**	**149,062,980.34**

项目	2026 年 4-12 月（假设基金成立日 2026 年 4 月 1 日）	2027 年度
	预测数	预测数
折旧和摊销	95,512,521.44	126,490,068.82
利息支出	11,070,199.90	14,688,736.99
所得税费用	12,132,240.39	7,884,174.53
三、其他调整	**-59,582,633.15**	**-72,444,611.22**
基金发行份额募集的资金	2,336,119,100.00	
购买不动产项目的支出	-2,333,119,100.00	
偿还借款支付的本金	-1,000,000.00	-3,000,000.00
应收和应付项目的变动	-487,361.57	-1,896,232.13
支付的利息及所得税费用	-23,202,440.29	-22,572,911.52
其他资本性支出	-36,892,831.29	-44,975,467.58
未来合理期间内的预留不可预见费	-1,000,000.00	
期初现金余额		
四、本年可供分配金额	**91,042,149.56**	**124,569,241.39**
预计分派率[13]（年化）	5.20%	5.33%

注：截至评估基准日 2026 年 3 月 31 日，10 年期国债到期收益率为 1.8095%；本基金预测存续期全周期内部收益率（IRR）为 5.11%，不低于评估基准日 10 年期国债收益率上浮 300 个基点。

（二）基金预测可供分配金额测算的核心假设

1、可供分配金额测算基本假设

（1） 本基金运营所在国家或地方的相关政治、法律、法规、政策及经济环境在 2026 年度 4-12 月及 2027 年度（即可供分配金额测算预测期间，简称“预测期”）内不会出现可能对本基金运营造成重大不利影响的任何重大事项或变化；

（2） 本基金的运营及项目公司的不动产项目资产在预测期内不会因任何不可抗力事件或非本基金管理人所能控制的任何无法预料的原因（包括但不限于发生天灾、供

[13] 预计分派率=期间内可供分配金额/募集规模

应短缺、劳务纠纷、重大诉讼及仲裁）而受到严重影响。同时，项目公司拥有的不动产项目资产的实际使用状况不会出现重大不利情况等;

（3） 本基金及本基金所投资的不动产项目的经营计划将如期实现，不会受到政府行为、行业或劳资纠纷的重大影响;

（4） 本基金及本基金所投资的不动产项目所从事的行业布局及产品市场状况无重大变化;

（5） 本基金及项目公司所采用的企业会计准则或其他财务报告规定在预测期内均不会发生重大变化;

（6） 预测期内本基金管理人董事、高级管理人员以及其他关键人员能够持续参与本基金的运营，且本基金管理人能够在备考可供分配金额预测期内保持关键管理人员的稳定性;

（7） 预测期内银行贷款利率不会发生重大变化;

（8） 预测期内相关税法规定不会发生重大变化。资产支持专项计划作为所得税穿透实体，不缴纳企业所得税，由投资者按相关政策规定缴纳所得税;

（9） 无不可抗力或不可预见因素产生的或任何非经常性项目的重大不利影响。

2、可供分配金额测算特定假设

（1） 假设本基金于 2026 年 4 月 1 日成立，拟募集资金总计人民币 23.36 亿元。募集资金拟用于通过专项计划向 SPV 公司增资并实缴出资、发放股东借款、在预留专项计划和 SPV 公司必要的交易税费等支出费用后，再通过 SPV 公司向原始权益人支付购买项目公司的股权转让款;

（2） 本次项目发行前，项目公司股东出具决议，向原始权益人分配项目公司于评估基准日的全部未分配利润，合计为 9,569,828.36 元（实际分红以股东决定为准），假设在 2026 年 4 月 1 日前已支付；假设 2026 年 3 月 31 日应收账款期末余额供水业务板块按照全年营业收入的四分之一（单季度收入）测算确认，供电业务板块按照全年供电营业收入的十二分之一（单月收入）测算确认。2026 年 3 月 31 日应交税费期末余额中企业所得税按 2026 年 1-3 月的企业所得税费用确认，假设应收账款和应交税费在 2026

年 4 月 1 日前已收支净额 59,518,226.97 元 。假设银行借款和利息在 2026 年 4 月 1 日前已支付 2,393,489.26 元; 专项储备等假设在 2026 年 4 月 1 日前已结转 503,634.00 元，上述过渡期模拟款项结算共计 48,058,543.35 元;

（3） 预测期的预测数以项目公司编制的预测表为基础，并假设本基金的发行、收购项目公司的安排于假设发行日 2026 年 4 月 1 日最终完成; 本基金反向吸收合并工作于 2026 年 7 月 1 日前最终完成。本基金按照合并财务报表的编制原则进行编制;

（4） 预测期内营业收入为项目公司的供水收入和供电收入。于预测期间，供水收入的价格是按照项目公司与客户正在执行的销售合同价格进行预测，供电收入的价格是按照项目公司与电网公司正在执行的销售合同价格及定价机制进行预测，销售数量是参考项目公司历史经营数据及在预测期间内的经营计划进行预测;

（5） 营业成本主要包括运营管理费、不动产项目的折旧及摊销、水源地生态补偿价格（水源地治理保护资金）、库区基金等;

（6） 税金及附加主要包括水资源税、增值税及其附加税费等;

（7） 本基金的管理人报酬及托管费在预测期间按照《中金温州公用水利封闭式基础设施证券投资基金基金合同》约定的费率和计算方法，并依据对预测期间本基金的基金资产净值及可供分配金额的估计进行预测;

（8） 管理费用主要包括专业服务费以及基金发行费用。专项服务费按照每年度 100 万元进行测算;

（9） 不动产项目在预测期内不会发生减值。本基金与项目公司于预测期内不会发生实际坏账损失;

（10）预测期内无不动产项目资产的处置情况;

（11）预测期内无不动产基金发行募集资金的情况及购买不动产项目的情况;

（12）预测期内，项目公司依据交易架构安排取得股东借款。在企业所得税测算过程中，本基金按照税法相关要求对利息扣除进行约束：以关联方债权投资/权益投资 2:1 作为限额标准，同时结合税法及实施条例规定判定可扣除利息;

（13）预测期间内，本基金实施的收益分配比例为可供分配金额的 100%，当年度收益分配于次年完成基金上一年度审计并计算确定后分派;

（14）预测期内，本基金资金来源充足，不存在因资金问题而使各项经营计划的实施发生困难;

（15）预测期内，本基金并无营业外收入和营业外支出。

3、可供分配金额测算报告测算说明（摘要）

（1）营业收入

预测营业收入情况

单位：元

项目	**2026 年 4-12 月**	**2027 年度**
供水收入	286,602,896.00	376,700,269.00
供电收入	139,672,826.00	186,230,434.00
合计	**426,275,722.00**	**562,930,703.00**

1）供水收入

1）供水收入

供水收入=预测生活供水量 × 生活供水原水价格+预测生态供水水量 × 生态供水原水价格-(预测生活供水量 ×（生活供水原水价格-每立方米水资源税 ×（1-合理漏损率））+预测生态供水水量 × 生态供水原水价格）÷（1+增值税税率）× 增值税税率

①生活供水水量和生态供水水量预测数据来源: 温州市水利电力勘测设计院有限公司出具的《珊溪水利枢纽工程供水量和发电量专题论证报告》。

②生活供水原水价格预测数据来源:

2026 年 4 月 1 日至 2027 年 12 月生活供水原水价格 0.99 元/立方米

根据温州市发展和改革委员会于 2016 年 11 月 21 日出具的《关于调整珊溪水库原水价格的通知》（温发改价〔2016〕368 号），调整后的珊溪水库的原水价格为 0.99 元/立方米。以上价格自 2016 年 12 月 1 日（售水时间）起执行。

温州市发展和改革委员会于2025年8月26日出具的《温州市发展和改革委员会关于进一步明确珊溪水库工程水价的通知》文件（温发改价〔2025〕113号），明确珊溪水库工程水价为0.99元/立方米（该价格包含水资源税在内的所有应交税种），取消水资源费和水源地保护资金等收费项目。

③生态供水原水价格预测数据来源：根据供水协议，生态供水价格一直保持为0.06元/立方米，预计预测期内价格保持稳定。

④由于温州市发展和改革委员会近期没有生活供水原水价格调整计划，因而预测期自2025年起计划每10年调整一次。预测期2035年原水价格上调20%（上调0.2元/立方米），价格调整为1.19元/立方米；预测期2045年原水价格上涨15%（上调0.18元/立方米），价格调整为1.37元/立方米。

2）供电收入

供电收入=预测发电量×预测上网电价（含税）×（1-损耗率）÷（1+增值税税率）

①发电量预测数据来源：温州市水利电力勘测设计院有限公司出具的《珊溪水利枢纽工程供水量和发电量专题论证报告》。

②上网电价预测数据来源：根据浙江省发展和改革委员会于2019年6月28日出具的《省发展改革委关于调整部分电厂上网电价有关事项的通知》，项目公司的上网电价为0.5196元/千瓦时，不含增值税上网电价为0.4598元/千瓦时。根据近年浙江省电力市场化交易方案的要求，不动产项目涉及的省内统调水电少量参与电力市场交易，交易价格相较于前述政府定价有所差异，差异正负值主要取决于购电需求、具有不可预见性，同时考虑到不动产项目参与电力市场交易的规模较小，故预测中暂未考虑。

③损耗率数据来源：参照历史年度实际发电量与上网电量对比数据，约有2%的电量损耗。

（2）营业成本

预测营业成本情况

单位：元

项目	2026 年 4-12 月	2027 年度
基础运营管理费	89,041,741.00	120,157,018.00
水源地治理保护资金	107,227,680.00	143,801,200.00
折旧和摊销	95,512,521.44	126,490,068.82
外购电力	4,816,916.00	6,361,117.00
库区基金	2,174,542.00	2,899,389.00
水电费	2,158,306.00	2,871,217.00
财产保险费	1,125,000.00	1,500,000.00
检测及监测费	554,158.00	731,810.00
合计	**302,610,864.44**	**404,811,819.82**

1）基础运营管理费：根据《不动产项目运营管理服务协议》，浙江珊溪水利水电运营有限责任公司为本基金提供运营管理服务，并取得相应的基础运营管理服务费和浮动运营管理费。根据《不动产项目运营管理服务协议》，预计 2026 年 4-12 月和 2027 年度基础运营管理费金额分别为 8,904.17 万元和 12,015.70 万元。

2）折旧和摊销：基于 2026 年 4 月 1 日不动产项目资产组评估值以及考虑未来资本性支出后的资本性支出折旧进行预测。

3）水源地治理保护资金：水源地生态补偿价格（水源地治理保护资金）根据温州市发展和改革委员会发布的《关于进一步明确珊溪水库工程水价的通知》（温发改价〔2025〕113 号），水源地治理保护资金收费标准为 0.4 元/立方米。结合实际情况，按生活用水的实际销售数量，考虑税收因素后，以 94%比例为计提基数，水源地治理保护资金 0.38 元/立方米预测。

4）库区基金：根据财政部关于印发《大中型水库库区基金征收使用管理暂行办法》的通知（财综〔2007〕26 号），按照水电站的售电量每千瓦时 0.008 元预测。

5）财产保险费：根据询价结果，按年均 1,500,000.00 元预测。

6）外购电力、检测及检测费、水电费：结合历史年度实际发生额，按平均发生额水平预测。

（3）税金及附加

本基金的税金及附加主要包括供水水资源税、供电水资源税、城市建设维护税、教育费附加、地方教育费附加、印花税、房产税、土地使用税和无法抵扣的股东借款利息增值税及附加等。预测期内税金及附加的发生额分别如下:

预测税金及附加情况

单位：元

项目	2026 年 4-12 月	2027 年度
供水水资源税	51,902,760.00	69,605,900.00
专项计划增值税及附加	3,227,863.96	4,362,222.10
供电水资源税	2,476,073.00	3,301,431.00
房产税	1,138,202.47	1,517,603.30
城市维护建设税	965,066.23	1,380,989.45
教育费附加	413,599.81	591,852.62
城镇土地使用税	402,585.80	536,781.06
地方教育费附加	275,733.21	394,568.41
印花税	127,928.00	168,939.00
合计	**60,929,812.48**	**81,860,286.94**

（4）管理费用

管理费用主要为每年度本基金发生的专业服务费，如中介机构费等。预计 2026 年 4-12 月和 2027 年度管理费用金额分别为 94.34 万元和 94.34 万元。

（5）管理人报酬、托管费

本基金在预测期内的基金管理费按基金规模的一定比例进行确定，并假定于预测期内保持不变。预测期内该类支出按当年度经审计的年度报告披露的合并报表层面基金净资产为基数，单个年度，资产支持专项计划、公募基金管理费合计为本年度基金净资产的 0.2%。预测期内不考虑浮动运营管理费。预计 2026 年 4-12 月和 2027 年度管理人报酬金额分别为 350.42 万元和 456.33 万元。

本基金在预测期内托管费按基金规模的一定比例进行确定，并假定于预测期内保持不变。基金托管费按基金资产净值的 0.01%和天数计算。基金资产净值根据基金募集资

金金额、预测期净利润、分配金额等进行测算。预计 2026 年 4-12 月和 2027 年度托管费金额分别为 17.52 万元和 22.82 万元。

（6）利息支出

借款利息为项目公司向中国工商银行股份有限公司温州城西支行和交通银行股份有限公司温州分行申请借款产生的利息支出。预计 2026 年 4-12 月和 2027 年度利息支出金额分别为 1,107.02 万元和 1,468.87 万元。

（7）所得税费用

预计 2026 年 4-12 月和 2027 年度所得税费用金额分别为 1,213.22 万元和 788.42 万元。

（8）经营活动产生的现金流量净额

1）销售商品、提供劳务收到的现金主要为预测期项目公司收到的供水收入和供电收入。

2）购买商品、接受劳务支付的现金主要为预测期项目公司发生的成本支出（系指基础运营管理费用、水源地治理保护资金等费用）及相应的增值税进项税额，按照支付计划进行支付。

3）支付的各项税费为本基金于预测期支付的各项税费。本基金的增值税及增值税附加税、印花税、房产税、土地使用税、水资源税等其他税费均按照历史平均周转率缴纳；企业所得税按季度支付。

4）支付其他与经营活动有关的现金主要为预测期内需要支付的管理人报酬、托管费和管理费等。假定管理人报酬、托管费及管理费用均于费用发生当期支付。

（9）投资活动产生的现金流量净额

投资活动产生的现金流量净额，主要为取得子公司及其他营业单位支付的现金净额和购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金。购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金支出主要为项目公司持有的生产用资产的更新改造资本性支出。

（10）筹资活动产生的现金流量净额

1）发行基金份额收到的现金，主要为基金设立时募集的资金。

2）向基金份额持有人分配支付的现金，系根据基金合同于预测期内分配的可供分配金额的 100.00%部分，当年的可供分配金额于次年进行支付。

3）偿还债务支付的现金，系根据借款合同支付的本金。

4）偿付利息支付的现金，利息均于利息发生当期支付。

（11）其他调整事项

根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》及《公开募集不动产投资信托基金（REITs）运营操作指引（试行）》，预测期间的可供分配金额是在预测期间的净利润基础上调整为税息折旧及摊销前利润后，经其他调整事项调整后得出，预测期内的其他调整事项如下:

1）当期购买不动产项目等资本性支出：基于拟募集资金为 2,336,119,100.00 元，并扣除专项计划及 SPV 公司预留资金 300 万元。

2）偿还借款本金支付的现金：预计 2026 年 4-12 月和 2027 年度偿还借款本金金额分别为 100 万元和 300 万元。

3）其他资本性支出：基于评估机构预测、基金管理人的审慎判断，于 2026 年 4-12 月及 2027 年度，预计资本性支出分别为 36,892,831.29 元和 44,975,467.58 元，为存量资产更新资本性支出和新增资产资本性支出。

4）支付的利息及所得税费用：于 2026 年 4-12 月和 2027 年度，预计支付的利息及所得税费用分别为 23,202,440.29 元和 22,572,911.52 元。

5）应收和应付项目的变动：本项目应收款项主要包括应收账款、预付款项以及与经营业务相关的其他应收款等，应付款项主要包括应付账款、应交税费以及与经营业务相关的其他应付款等。2026 年 4-12 月和 2027 年度，应收和应付项目的变动分别为 487,361.57 元和 1,896,232.13 元。

6）未来合理期间内的预留不可预见费：本基金预留不可预见费为 1,000,000.00 元。

4、期初现金余额

根据《可供分配金额测算报告》，本基金 2026 年 4 月初现金余额为 0 元。

5、评估报告与可供分配金额测算报告对不动产项目现金流预测结果的差异情况

根据中铭国际资产评估（北京）有限责任公司出具的不动产项目评估报告及致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具的可供分配金额测算报告审核报告，2026 年 4-12 月、2027 年不动产项目运营净收益预测结果对比及差异情况如下表所示，2026 年 4-12 月为-0.32%，2027 年度为-0.37%。

评估报告与可供分配金额测算报告预测结果对比

单位：万元

项目	2026 年 4-12 月	2027 年度
评估报告运营净现金流预测结果	96,102,935.07	149,840,042.19
可供分配金额测算报告运营净现金流预测结果	96,413,254.03	150,387,175.49
差异比例	-0.32%	-0.37%

6、未来资本性支出

不动产项目未来资本性支出详情参见“第五章 对不动产项目的尽职调查”之“二、资产评估情况”之“（一）不动产项目评估情况”。

（三）影响可供分配金额测算结果实现的主要因素与关键假设的敏感性分析

1、影响可供分配金额测算结果实现的主要因素

本基金所编制可供分配金额测算报告已综合考虑各方面因素，并遵循了谨慎性原则。但由于可供分配金额测算所依据的各种假设具有不确定性，本基金提醒投资者进行投资决策时不应过于依赖该项资料，并注意以下有关风险的影响。

受国家经济增长情况影响，若经济增长放缓，导致用水用电需求下降，将对本项目营业收入回款现金流造成较大不利影响。

受国家增值税税收政策影响，若增值税税率发生变化，将对本项目盈利能力及现金流造成较大影响；受国家所得税税收政策影响，若本基金、专项计划及项目公司所享受所得税优惠政策发生变化，将对本项目盈利能力及现金流造成较大影响；受地方税收征收政策影响，若项目公司股东内部借款利息不能按预测进行税前抵扣，将对本项目盈利能力及现金流造成较大影响。

2、敏感性分析

可供分配金额测算表的编制是基于多项假设进行的，并可能受多项风险因素的影响。鉴于未来事项不可预测，因此，可供分配金额测算表中的预测数据可能存在不确定性及偏差。

为使本基金份额持有人评估部分而非全部假设对可供分配金额的影响，下表针对供水量、发电量；供水单价、发电单价和付现成本的关键假设进行了敏感性分析，以说明在其他假设保持不变的情况下，该关键假设对可供分配金额预测的影响。

该敏感性分析，仅仅是在其他假设条件不变的前提下，考虑关键假设变动对可供分配金额的影响，实际上，假设条件的变动是紧密相关的，关键假设的变动亦可能引起其他假设条件发生变动，且变动的影响可能是相互抵销或者放大。因此，针对每项假设进行的敏感性分析未必能够得出与该假设相应的可供分配金额预测结果。

预测期内，供水量、发电量；供水单价、发电单价和付现成本的变动对可供分配金额预测的敏感性分析结果如下：

2026 年 4-12 月可供分配金额敏感性分析

单位：元

项目	变动	调整前可供分配金额	调整后可供分配金额	变动率
供水量、发电量	上升 5%	91,042,149.56	106,396,982.31	16.87%
供水量、发电量	下降 5%	91,042,149.56	75,687,316.02	-16.87%
供水量、发电量	上升 10%	91,042,149.56	121,871,138.63	33.86%
供水量、发电量	下降 10%	91,042,149.56	60,430,111.15	-33.62%
供水单价、发电单价	上升 5%	91,042,149.56	106,334,908.93	16.80%
供水单价、发电单价	下降 5%	91,042,149.56	75,749,388.76	-16.80%

项目	变动	调整前可供分配金额	调整后可供分配金额	变动率
供水单价、发电单价	上升 10%	91,042,149.56	121,627,669.74	33.59%
供水单价、发电单价	下降 10%	91,042,149.56	60,456,627.15	-33.59%
付现成本	上升 5%	91,042,149.56	81,465,934.40	-10.52%
付现成本	下降 5%	91,042,149.56	100,621,209.04	10.52%
付现成本	上升 10%	91,042,149.56	71,892,563.55	-21.03%
付现成本	下降 10%	91,042,149.56	110,203,112.84	21.05%

2027 年度可供分配金额敏感性分析

单位：元

项目	变动	调整前可供分配金额	调整后可供分配金额	变动率
供水量、发电量	上升 5%	124,569,241.39	144,845,885.62	16.28%
供水量、发电量	下降 5%	124,569,241.39	104,292,596.43	-16.28%
供水量、发电量	上升 10%	124,569,241.39	165,282,552.10	32.68%
供水量、发电量	下降 10%	124,569,241.39	78,299,741.42	-37.14%
供水单价、发电单价	上升 5%	124,569,241.39	144,762,642.00	16.21%
供水单价、发电单价	下降 5%	124,569,241.39	104,375,840.69	-16.21%
供水单价、发电单价	上升 10%	124,569,241.39	164,956,041.26	32.42%
供水单价、发电单价	下降 10%	124,569,241.39	78,347,155.86	-37.11%
付现成本	上升 5%	124,569,241.39	111,701,448.46	-10.33%
付现成本	下降 5%	124,569,241.39	137,440,860.56	10.33%
付现成本	上升 10%	124,569,241.39	97,887,210.60	-21.42%
付现成本	下降 10%	124,569,241.39	150,316,305.94	20.67%

第六章 财务顾问与原始权益人之间不存在控股关系或其他重大关联关系

中金公司作为本次项目的财务顾问，受基金管理人的委托对不动产 REITs 相关事项进行了尽职调查，并将协助办理项目发售的路演、询价、定价、配售及扩募等相关业务。中金公司严格遵守相关法律法规、上交所业务规则的规定以及相关行业规范，建立健全了不动产基金发售业务的风险管理制度和内部控制制度，加强定价和发售过程管理，防范利益冲突，充分保障财务顾问的独立性。

截至本报告出具日，原始权益人或其控股股东、实际控制人、重要关联方不存在持有中金公司及中金公司下属子公司股份的情况。中金公司的董事、监事、高级管理人员不存在拥有原始权益人权益、在原始权益人任职等情况。中金公司与原始权益人之间不存在其他关联关系。

第七章 不动产项目的风险揭示

一、风险因素

（一）不动产基金的特有风险

1、与不动产项目相关的行业风险

（1）政策风险

不动产项目的政策风险包括土地使用、产业政策、行业管理、水网建设、环境保护等相关政策变化引致的风险。

如果不动产项目所依附土地的使用制度发生变化，行业主管部门针对水利行业制定的产业发展政策、行业标准发生变化，以及针对综合水利工程的环保政策及其他相关政策发生重大变化，都可能对本基金的运作产生不利影响。

（2）不动产项目管理及市场风险

综合水利设施行业运营管理门槛较高，运营管理过程中需要众多高技术含量的技术和业务系统互相配合，任何一个环节出现问题都将可能影响运营安全。运营安全事故的发生将对项目公司的正常经营产生不利影响，增加项目公司的安全经营风险。除此以外，不动产项目库区面积较大，库区管理涉及范围广、管理事项多，管理难度较高。上述因素可能对不动产项目的正常运营和现金流稳定性产生不利影响，进而影响本基金的收益分配水平。

本基金的收入来源主要为不动产项目形成的原水供应收入和发电收入。不动产项目所在区域极端天气变化、人口流出或居民生活习惯变化、周边其他竞争性项目带来的市场竞争、所在区域生产规模下降或者与供水、发电相关的生产模式调整，都会给不动产项目经营带来不确定性，可能对基金收益造成影响。

（3）《电力业务许可证》、《取水许可证》续期风险

《中华人民共和国水法》第四十八条规定，直接从江河、湖泊或者地下取用水资源的单位和个人，应当按照国家取水许可制度和水资源有偿使用制度的规定，向水行政主管部门或者流域管理机构申请领取取水许可证，并缴纳水资源费，取得取水权。浙江珊

溪水利水电开发有限责任公司作为权利主体已就珊溪水利枢纽工程项目的原水供应业务取得温州市水利局核发的《取水许可证》，有效期自 2024 年 1 月 1 日至 2028 年 12 月 31 日；就珊溪水利枢纽工程项目中珊溪水库的水力发电业务取得文成县水利局核发的《取水许可证》，有效期自 2024 年 1 月 1 日至 2029 年 12 月 31 日；就珊溪水利枢纽工程项目中赵山渡水库的水力发电业务取得瑞安市水利局核发的《取水许可证》，有效期自 2024 年 1 月 1 日至 2028 年 12 月 31 日。《取水许可证》有效期无法覆盖不动产资产支持证券及不动产基金的存续期，若基金存续期内《取水许可证》无法续期，不动产项目可能面临无法正常从事取水业务的风险。

《电力业务许可证管理规定》第四条规定，在中华人民共和国境内从事电力业务，应当按照本规定取得电力业务许可证。浙江珊溪水利水电开发有限责任公司作为权利主体已就珊溪水利枢纽工程项目取得国家能源局浙江监管办公室于 2019 年 4 月 18 日核发的《电力业务许可证》，有效期自 2006 年 11 月 1 日至 2026 年 10 月 31 日。《电力业务许可证》有效期无法覆盖不动产资产支持证券及不动产基金的存续期，若基金存续期内《电力业务许可证》无法续期，不动产项目可能面临无法正常从事电力业务的风险。

（4）《并网调度协议》、《购售电合同》、《原水销售合同》的延期、续签风险

项目公司经营珊溪水利枢纽工程依托于《并网调度协议》、《购售电合同》、《原水销售合同》等协议或合同的有效执行。如项目公司在基金存续期间未能及时完成延期或续签《并网调度协议》、《购售电合同》、《原水销售合同》，则可能会影响不动产项目的生产经营与现金流，进而对基金未来收益产生不利影响。

（5）供水量及发电量波动的风险

根据温州市水利电力勘测设计院有限公司出具的《珊溪水利枢纽工程供水量和发电量专题论证报告》，本项目 95%保证率最大可供水量为 7.61 亿立方米，90%保证率最大可供水量为 8.63 亿立方米。基于现状供水格局、供水范围及区域人口自然增长的前提下，在资产评估预测中预测 2027-2055 年需水量为 5.0391 亿立方米-5.3591 亿立方米（含生产生活供水和生态供水），需水量均低于水库最大可供水量。尽管如此，若未来发生极端天气导致当年来水量较少、下游需求量下降或区域原水供应增加，均可能导致年实际供水量波动，并导致基金可分派现金流产生波动。

本项目发电量与来水量关系密切，本项目所在飞云江流域受自然条件及气候因素影

响，不同年度或同一年度内的不同季节来水量存在一定差异。从长周期数据来看，丰水年、平水年、枯水年交替出现，在个别年份来水量将存在一定的波动。因此，在不同年份、同一年度内的不同季节，不动产项目的发电表现将有一定的差异，该差异将反映在项目公司不同年份和不同季度的营业收入中。此外，水力资源作为一种可再生的洁净能源，其合理开发利用对于替代环境影响大、碳排放高的传统能源，支撑当地经济社会实现高质量、可持续发展具有关键作用。若电力市场供过于求或电网消纳不达预期，可能导致水电站发电量低于预期，进而对项目公司收入及基金收益造成不利影响。

基金存续期内，不动产项目所在流域若出现洪涝、干旱等极端天气，可能会对不动产项目稳定运营产生不利影响，进而对项目公司收入及基金收益造成不利影响。

（6）原水销售价格调整的风险

不动产项目原水销售价格属于政府定价。根据温州市发展和改革委员会于 2025 年 8 月 26 日出具的《温州市发展和改革委员会关于进一步明确珊溪水库工程水价的通知》（温发改价[2025]113 号），珊溪水库工程水价为 0.99 元/立方米（该价格包含水资源税在内的所有应交税种）。自 2001 年本项目投入使用以来，原水价格已经过数次调整（上调），在本基金未来现金流预测及在资产评估的评估参数中，假设预测期 2035 年原水价格上调 20%（上调 0.2 元/立方米），价格调整为 1.19 元/立方米（含税），假设预测期 2045 年原水价格上涨 15%（上调 0.18 元/立方米），价格调整为 1.37 元/立方米（含税）。若未来原水价格发生不同于预测情况的调整，可能对项目现金流分派产生不利影响。

（7）电价调整及市场化交易政策变动的风险

在新一轮的电力体制改革中，国务院于 2015 年 3 月 15 日发布了《中共中央国务院关于进一步深化电力体制改革的若干意见》（中发〔2015〕9 号），提出要有序开放输配以外的竞争性环节电价，在发电侧和售电侧开展有效竞争。根据《国家发展改革委 国家能源局关于加快建设全国统一电力市场体系的指导意见》（发改体改〔2022〕118 号），到 2030 年全国统一电力市场体系基本建成。2025 年 1 月，国家发展改革委、国家能源局联合印发《关于深化新能源上网电价市场化改革促进新能源高质量发展的通知》（发改价格〔2025〕136 号）。同年 10 月，浙江省发改委和浙江省能源局联合发布《浙江省新能源上网电价市场化改革实施方案》及配套细则，但尚未提及水电，仅包括风电和光

伏发电。但根据 2025 年及 2026 年浙江省电力市场化交易方案的要求，省内统调水电的 10%电量通过现货市场交易，90%电量执行政府定价，本项目涉及的珊溪电厂为省内统调水电，适用于前述要求，赵山渡电厂为瑞安市调水电，暂不参与现货市场交易，全部电量执行政府定价。

浙江省发展和改革委员会于 2019 年 6 月 28 日出具的《省发展改革委关于调整部分电厂上网电价有关事项的通知》，本项目的上网电价为 0.4598 元/千瓦时（不含税，简称“政府定价”）。在本次不动产项目资产评估中，鉴于现货市场交易价格具有不可预测性，以及水电资产具有调峰功能进而在现货市场交易中具有比较优势，且 2025 年、2026 年一季度平均电价相较于政府定价偏离幅度较小，故不动产项目评估时全周期电价按照 0.4598 元/千瓦时（不含税）、0.5196 元/千瓦时（含税）进行预测。随着电力体制改革的不断深入，若未来不动产项目电价调整及市场化交易政策发生变化（包括但不限于通过现货市场交易的电量比例提高以及现货市场交易价格下滑等），可能导致项目公司售电收入低于预期，进而对基金收益造成不利影响。

2、项目投资和运营的相关风险

（1）基金首次投资的交易风险

1）基金投资的交割风险

在本次交易中，不动产基金设立并认购专项计划的全部份额后，计划管理人（代表专项计划）将根据《SPV 股权转让协议》的约定受让原始权益人持有的 SPV 公司 100%股权，并根据《股东借款协议》及《增资协议》的约定向 SPV 公司发放股东借款并增资。SPV 公司将根据《项目公司股权转让协议》的约定受让原始权益人持有的项目公司 100%股权，并在取得增资款项和股东借款后，按照《项目公司股权转让协议》的约定支付项目公司股权转让价款。上述流程涉及的交易参与主体较多，同时股权交割涉及诸多前置条件，存在一方或多方因故不能按时履约的可能，亦存在基金设立后因政策变动或操作风险导致不动产项目无法按时完成交割的风险。

2）吸收合并未及时完成导致基金收益降低的风险

根据本次交易安排，基金合同生效后，在完成专项计划设立、专项计划收购 SPV 公司及 SPV 公司向原始权益人收购项目公司等交易步骤后，项目公司将吸收合并 SPV 公

司，并承继 SPV 公司对专项计划的债务，从而降低存续期间的企业所得税成本。若前述交易安排任一环节未能在预定时间内完成或由于特殊原因未能完成，将对不动产基金的顺利运作造成不利影响，甚至可能导致不动产基金提前终止。吸收合并安排受限于法律法规的规定和相关政府部门的操作要求，能否完成、在何时可以完成，存在一定的不确定性；并且可能由于未及时完成吸收合并工作或存续期相关税收征管政策发生变化而导致增加税负、经营成本及其他对基金顺利运作、投资人利益造成不利影响等风险。

根据《项目公司股权转让协议》，如自交割日起 3 个月内仍未完成反向吸收合并，受让方有权在股权转让价款中扣除约定期间内因未及时完成吸收合并而导致基金额外承担的企业所得税成本。上述约定较大程度缓释了因吸收合并未及时完成导致基金收益降低的风险。

3）交易结构设计及条款设置存在瑕疵的风险

本基金交易结构较为复杂，交易结构的设计以及条款设置可能存在瑕疵，使得不动产基金和特殊目的载体的设立和存续面临法律或其他风险。

4）股权转让前 SPV 公司、项目公司可能存在的税务、或有事项等风险

不动产基金交易安排中，不动产基金拟通过专项计划收购的 SPV 公司及间接收购的项目公司已存续且经营一定时间，在不动产基金通过专项计划受让 SPV 公司及间接受让项目公司股权前，SPV 公司和项目公司可能存在不可预见的税务风险、未决诉讼、因潜在项目合规瑕疵导致的不良后果、或有负债以及其他或有事宜。如不动产基金通过专项计划受让 SPV 公司及间接受让项目公司股权后发生上述事项，可能影响项目公司的正常运营，进而影响基金份额持有人的投资收益。

5）过渡期损益波动相关的风险

本基金自评估基准日（不含该日）起至交割审计基准日（含该日）期间（简称“过渡期”），项目公司因运营不动产项目所得收入、必要的合理支出和费用等所产生的损益，也即“过渡期损益”归属于受让方，过渡期内，不动产项目仍由原始权益人持有并运营。不动产项目已运营成熟，报告期内运营收入与运营净收益稳步增长，且已通过交易安排明确约定过渡期非正常经营损失将由转让方承担，但仍然存在过渡期内出现运营收入及净收益增长不及预期或出现亏损，进而影响基金份额持有人利益的情形。

（2）不动产项目运营风险

本基金基金合同生效后首次投资的不动产资产支持证券为“中金-温州公用水利基础设施资产支持专项计划资产支持证券”，基金将通过持有不动产资产支持证券全部份额，间接持有项目公司全部股权及对项目公司的债权，投资集中度高，收益水平很大程度依赖于不动产资产运营情况。

1）水库未来防洪、灌溉风险

本项目是飞云江干流控制性大型水资源综合利用工程，是集防洪、灌溉、供水、发电、生态保护等多功能于一体的综合水利设施。因此，除供应原水和发电外，还兼具防洪、灌溉等功能，行业主管部门拥有对本项目行使灌溉、泄洪调度权利。如未来发生不可预见的灌溉量、泄洪弃水量大幅度增高等情况，将导致未来原水或发电销售量可能不及预期，可能对基金收益造成影响。

2）未来发生清淤工程与防砂化工程的风险

为了优化不动产项目的蓄水调节能力，提高水资源利用率，更好地保障供水安全，在基金存续期内不动产项目可能会实施清淤与防砂化工程。清淤工程与防砂化工程目的均为更好地确保水库正常安全运行，主动消除潜在的安全隐患，若在基金存续期内不动产项目需要执行前述工程，可能会增加不动产项目的运营支出。

3）维修和改造的相关风险

本基金投资的不动产项目为综合水利设施项目，未来随着使用年限的增长，不动产项目的相关设施设备可能需要更换、维修、改造。不动产项目的估值及可供分配金额预测中已对未来可能因不动产项目维修和改造而发生的资本性支出进行了充分的考虑，但该等维修、改造等资本性支出仍具有一定的不确定性，如未来实际支出大幅增加、工程无法按时完工等。届时发生超出预期的相关维护、资本性支出或工程延期导致无法及时恢复正常运营或维修改造后表现不及预期等情况，均可能降低本基金的投资收益。

基金运作期内，基金管理人和运营管理机构将根据不动产项目经营情况和资金需求，合理规划维修、改造计划和资本性支出安排。尽管如此，仍可能出现不可预期的大额资本性支出需求，或相关改造实施后经营业绩不及预期增长水平的情况，或对不动产项目运营现金流及本基金的收益产生不利影响。

4）重要现金流提供方履约风险

不动产项目的重要现金流提供方为主要原始权益人温州市水务集团有限公司。在本基金运行期内，若重要现金流提供方及其关联方拒绝履行原水销售合同或拖欠水费款项、业务需求发生变化等情况时，可能会对不动产项目形成的现金流产生不利影响。极端情况下，若不动产项目经营不善的，不动产项目公司可能出现无法按时偿还借款、资不抵债的情况，将有可能导致不动产项目公司破产清算，进而给现金流造成不利影响。

5）其他运营相关的风险

信息技术系统失灵的风险：为提高运营效率，不动产项目利用信息技术系统监控及管理日常的业务运营。但信息技术系统容易受到非可控情况的损坏或干扰，该等情况包括但不限于火灾、电力中断、硬件故障、软件程序错误、通讯故障、电脑病毒、人为错误、黑客入侵及其他类似事件。该等系统如果失灵或出现故障，均可能干扰不动产项目正常的业务运作并导致在失灵或故障期间营运及管理效率大幅降低。系统如长期失灵或发生故障，可能对不动产项目及向客户提供服务的能力造成巨大影响，进而对业务及经营业绩造成重大不利影响。

法律及诉讼的风险：不动产项目运营过程中，可能会与各方（包括供应商、施工方、客户等）产生纠纷。该等纠纷可能会产生相关法律及诉讼成本。此外，项目的管理层人员或许会受到起诉或其他法律诉讼，即使项目公司并未直接卷入诉讼，该等诉讼也可能影响项目的声誉，进而对不动产项目运营产生不利影响。

安全生产、环境保护和意外事件的风险：在开展不动产项目运营、维修保养和改造过程中，需要开展设备维修、操作车辆或重型机械等，存在若干意外风险，不动产项目本身或周边可能发生火灾、洪水或环境污染事件，发生上述意外可能对不动产项目造成损害、损毁、人员伤亡、声誉损失等，并可能导致项目公司承担法律责任。由于意外事件可能导致政府调查或实施安全生产整改措施，导致不动产项目经营中断，进一步导致基金及项目公司在声誉、业务、财务方面承担损失。

不动产资产保险可能无法充分涵盖不动产资产可能遭受的所有损失的风险：基金管理人将根据法律法规要求，通过项目公司对其所持有的不动产资产进行投保，但可能因保险行业相关法律法规或保险公司内部管理要求变化等原因，保险公司对不动产资产出险时的保险赔付金额设置上限，从而可能出现基金运作期内发生不动产资产因自然灾害

或意外事故而毁损、灭失，而保险赔付金额低于不动产项目评估值；不动产项目可能面临公众责任索赔，而保险所得款项无法覆盖上述金额；保险赔付金额可能无法覆盖不动产项目的收益损失；保险可能并不承诺若干情形下损失的赔付，例如战争、核污染、恐怖活动等。上述情形可能对基金份额持有人利益产生风险。

（3）估值与现金流预测的风险

1）估值及公允价值变动的相关风险

不动产资产的评估采用收益法，收益法估值对于项目现金流和收入增长的预测、折现率的选择、运营管理的成本等参数需要进行大量的假设。由于不动产资产的评估值是基于相关假设条件测算得到的，估值技术和信息的局限性导致不动产资产的评估值并不代表对不动产资产真实的公允价值，也不构成对未来可交易价格的保证。

2）基金可供分配金额预测风险

本基金的现金流预测基于不动产项目由本基金持有并按照约定模式经营，影响不动产项目未来现金流的主要因素是不动产项目的运营情况、运营管理机构的管理能力、供水量和发电量的波动等。由于上述影响因素具有一定的不确定性，例如在基金运行期内，不动产项目可能因经济环境变化或运营状况不达预期等因素影响，导致实际现金流偏离测算现金流，存在基金向基金份额持有人实际分配金额低于预测的可供分配金额的风险。同时，《可供分配金额测算报告》是在相关假设基础上编制的，相关假设存在一定不确定性，因此本基金的可供分配金额预测值不代表对基金运行期间实际分配金额的保证。

3）股东借款相关风险

本基金在专项计划层面设置了对项目公司的股东借款，其中股东借款利息可以在税前扣除，有利于优化项目公司资本结构。但该结构存在以下风险：

如未来关于股东借款利息的税前抵扣政策发生变动，或资本市场利率下行导致股东借款利息的税前抵扣额低于预期，可能导致项目公司应纳税所得额和所得税应纳税额的提高，使本基金可供分配现金流不达预期，导致现金流波动风险。

如未来关于民间借贷借款利率上限的政策或法规发生变动，导致项目公司可能不能按照项目公司股东借款合同等协议的约定偿还股东借款本金和利息，使本基金现金流分配不达预期，带来现金流波动风险。

4）基金净值逐年降低甚至趋于零的风险

本基金存续期内 80%以上基金资产需投资于不动产资产支持证券。随着不动产项目运营年限的增长，剩余期限内如本基金未扩募新资产，已持有资产的账面价值将逐年降低，则基金净值将逐渐降低甚至趋于零。

（4）不动产项目运营管理机构的解聘及更换风险

本基金存续期间，如果发生运营管理机构解聘或更换情形，若拟继任运营管理机构为原始权益人关联方以外的其他方，可能存在没有合适续聘机构的可能性。如基金份额持有人大会审议运营管理机构解聘及更换事宜，与运营管理机构存在关联关系的基金份额持有人无需回避表决，存在因原始权益人及其关联方持有较高比例基金份额从而影响持有人大会审议结果的可能性。

（5）原始权益人及其关联方持有份额比例较高导致的基金治理风险

本基金存续期间，因本基金原始权益人及同一控制下关联方参与的战略配售份额按照基金合同规定在合同规定的期限内不得转让，因此原始权益人及其关联方持有基金份额将持续占有较高比例。虽然本基金在基金份额持有人大会决策机制中，设置了关联交易（解聘、更换运营管理机构事项除外）回避的投资者保障措施防范利益冲突，但在未触发上述投资者保障措施的决议事项中，原始权益人及其关联方通过持有较高比例基金份额将对决议事项的表决结果产生重大影响，可能导致其他基金份额持有人在表决中无法落实其表决意见。

（6）未来潜在扩募发售及新购入不动产项目相关的风险

在本基金存续期内，本基金可能进行扩募发售以新购入不动产项目，将存在扩募发售及新购入不动产项目相关的风险，具体如下：

1）摊薄即期回报的风险：若本基金在存续期内进行扩募发售并新购入不动产项目，本基金总资产及净资产均将有所增长，新购入的不动产项目与已持有的不动产项目运营收入在本基金合并计算。在前述情况下，如新购入不动产项目未来运营收入未达预期，或未产生与基金总资产和净资产相应幅度的增长，基金收益指标可能出现一定幅度的下降，基金份额持有人即期回报存在被摊薄的风险。

2）基金扩募导致基金份额持有人结构变化风险：基金份额持有人通过基金份额持

有人大会机制直接参与本基金治理。若本基金在存续期内进行扩募发售，因新的合格投资者或现有合格投资者认购新发售基金份额，特定基金份额持有人持有的相同基金份额占基金总份额的比例将会下降，进而导致该相同基金份额对应表决权在基金份额持有人大会的表决效力发生变化的风险。

（7）处置风险

本基金初始购入的不动产项目为珊溪水利枢纽工程项目。虽本基金设立环节标的不动产项目转让限制性规定限于国资转让及 REITs 政策层面，但考虑到标的不动产项目运营涉及供水、防洪、水力发电等与民生直接相关的问题，无法排除对在基金存续期内相关主管部门就项目公司股权转让颁布相关限制性规定的合理怀疑。此外，标的不动产项目的建设用地使用权系通过划拨方式取得，根据《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第四十五条及《国务院办公厅关于完善建设用地使用权转让、出租抵押二级市场的指导意见》第二条第（六）款的规定，划拨土地使用权及地上建筑物等转让应经市、县人民政府土地管理部门和房产管理部门批准；土地用途符合《划拨用地目录》的，可不补缴土地出让价款，按转移登记办理，如届时土地用途不再符合《划拨用地目录》或按法律法规及主管部门要求需办理土地出让手续的，则可能涉及补缴土地出让价款。故本基金存续期间以及清算时如需对外处置标的不动产项目，可能将受限于届时国家及项目所在地针对项目公司股权对外出售及转让限制的相关规定、划拨用地转让的批准程序及可能的土地价款补缴要求，并受限于相关处置变现程序和届时市场环境的影响，处置过程的时间和变现金额具有一定的不确定性，从而影响基金份额持有人预期收益的实现。本基金最终实现的变现资产可能将无法弥补对项目公司股权和债权的投资本金，进而可能导致投资者亏损。

（8）不动产项目经营期届满，原始权益人无偿受让项目公司股权相关的风险

根据本基金交易安排，在本项目授权经营期届满日（即 2056 年 8 月 31 日）当日及以后，基金管理人将优先采取处置项目公司股权的形式执行相关处置方案，由原始权益人按《项目公司股权转让协议》项下评估基准日其所持项目公司股权比例（各原始权益人所持股权比例合计为 100%）无偿受让项目公司股权。若原始权益人放弃无偿受让，基金管理人将按照市场化原则对项目公司股权进行处置，处置收益由基金份额持有人享有。

若原始权益人按《项目公司股权转让协议》约定选择无偿受让项目公司 100%股权，原始权益人应配合办理相关移交手续。

截至经营期届满之日，若维修、重置后的机器设备预计仍具备使用价值，若原始权益人无偿受让项目公司股权，则基金份额持有人无法享受设备残值处置的对价收益。

（9）关联交易风险

项目公司的主营业务之一是原水供应，由于该行业的特殊性，在温州市，主要通过温州市自来水有限公司及各县市水务企业实现原水的终端销售。自温州市公用事业一体化改革后，温州全市 12 个县（市、区）水务企业已统一并入温州市公用事业发展集团有限公司，与温州市自来水有限公司一样，均为温州市公用事业发展集团有限公司下属子公司。因此，报告期内关联收入均为供水业务产生，为保障民生及社会稳定，具有必要性。本基金存续期间，上述关联交易预计将持续存在。

本不动产项目原水销售执行政府定价，并属于区域性垄断资源，同时基金管理人就关联交易事项制定了较为完善的决策机制，预计上述关联交易对本不动产项目日常经营影响较小。但在基金存续期内，可能出现极端情况导致关联交易定价不公允、关联交易审批程序存在瑕疵的情况，从而影响基金份额持有人的利益。此外，本基金或者其控制的特殊目的载体与关联方之间发生的转移资源或者义务的事项构成本基金的关联交易。除基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券等事项外，关联交易还包括但不限于购买资产支持证券、借入款项、聘请运营管理机构、采购关联方物业及技术服务、出售项目公司股权、不动产项目购入与出售及不动产项目运营及管理阶段存在的购买、销售等行为，存在关联交易风险。

（10）同业竞争和利益冲突风险

本基金运作过程中将面临与基金管理人、主要原始权益人、运营管理机构、原始权益人控股股东之间的潜在利益冲突。本基金原始权益人控股股东/主要原始权益人和/或其实际控制的关联方在中国境内所投资或管理的竞品项目[14]；运营管理机构可能持续为

[14] 本基金的主要原始权益人为温州市水务集团有限公司，运营管理机构为浙江珊溪水利水电运营有限责任公司。除不动产项目外，主要原始权益人和运营管理机构及/或主要原始权益人和运营管理机构同一控制下的关联方投资、持有或管理了与不动产项目存在潜在竞争关系的其他水利设施项目，为竞品项目。

竞品项目提供运营管理服务，因此可能与本基金所投资的不动产资产存在业务竞争关系，存在利益冲突风险。

特别地，本基金所持不动产项目的重要现金流提供方为主要原始权益人，构成关联交易，可能引发由于关联交易产生的与基金份额持有人利益冲突的相关风险。

3、其他与不动产基金相关的特别风险

（1）集中投资风险

公开募集证券投资基金往往采用分散化投资的方式减少非系统性风险对基金投资的影响。而本基金存续期内主要投资于水利设施类型的不动产资产支持证券，并持有其全部份额，通过资产支持证券等特殊目的载体取得不动产项目公司全部股权。因此，相比其他分散化投资的公开募集证券投资基金，本基金将具有较高的集中投资风险。

（2）流动性风险

本基金的存续期为自基金合同生效之日起 30 年，本基金为封闭式运作，不设置申购赎回。本基金上市交易前，不可在二级市场进行交易。在上市交易后，只能在二级市场交易，投资者结构以机构投资者为主，存在流动性不足等风险。

（3）募集失败风险

本基金可能存在因基金份额总额未达到准予注册规模的 80%、募集资金规模不足 2 亿元或基金认购人数少于 1,000 人等原因，导致募集失败、基金未能成立的风险。如募集失败，基金管理人将在募集文件约定期限内返还投资者已缴纳的款项，并加计银行同期存款利息。

（4）基金管理人的管理风险

在基金管理运作过程中，基金管理人的知识、经验、判断、决策、技能等，会影响其对信息的占有和对经济形势、不动产相关行业、证券价格走势的判断，如基金管理人判断有误、获取信息不全、或对投资、运营工具使用不当等会影响基金收益水平，从而产生风险。因此，本基金可能因为基金管理人的管理水平、管理手段和管理技术等因素影响基金收益水平。

（5）运营管理机构的尽职履约风险

本基金运作过程中，基金管理人将按照法律法规规定和基金合同约定主动履行不动产项目运营管理职责，同时，基金管理人拟委托符合条件的运营管理机构负责部分不动产项目运营管理职责。在已建立相关机制防范运营管理机构履约风险的情况下（见招募说明书第四部分“治理机制与运营管理安排”部分内容），如运营管理机构仍有未尽职履约的情况，可能导致不动产项目运营情况不善、下降等风险。

（6）计划管理人、托管人尽职履约风险

不动产基金的正常运行依赖于计划管理人、基金及计划托管人等参与主体的尽责服务，存在计划管理人和/或托管人违约违规风险。当上述机构未能尽责履约，或其内部作业、人员管理及系统操作不当或失误，可能会给不动产基金造成损失，并可能进而影响基金份额持有人的利益。

（7）税收政策调整可能影响基金份额持有人收益的风险

不动产基金运作过程中可能涉及基金份额持有人、基金、资产支持专项计划、SPV、项目公司等多层面税负，如果国家税收政策发生调整或与现行税收执行标准不一致的，可能影响投资收益。本基金运作过程中，不动产项目所产生的现金流在向上分配的过程中，基金份额持有人、基金、资产支持专项计划、SPV、项目公司等主体所适用的税收征管法律法规可能会由于国家相关税收政策调整而发生变化，如相关税收征管法律法规、适用税率及执行标准发生变化，或者税务部门未来向基金份额持有人、基金、资产支持专项计划、SPV、项目公司征收任何额外的税负，基金管理人和计划管理人均不承担任何补偿责任，基金份额持有人的收益可能因相关税收政策调整而受到影响。本基金是创新产品，如果有关法规或政策发生变化，可能对基金运作产生影响。

（8）专项计划等特殊目的载体提前终止风险

因发生专项计划等特殊目的载体法律文件约定的提前终止事项，专项计划等特殊目的载体提前终止，则可能导致资产支持证券持有人（即本基金）无法获得预期收益、专项计划更换计划管理人甚至导致本基金基金合同提前终止。

（9）意外事件、安全生产事故及不可抗力风险

本不动产证券投资基金运行期间，存在直接或间接因基金管理人和计划管理人所不能控制的情况、环境导致基金管理人、计划管理人和/或相关方延迟或未能履行义务，或

因前述情况、环境直接或间接导致不动产证券投资基金损失的风险。该等情况、环境包括但不限于政府限制、盗窃、战争、罢工、社会骚乱、恐怖活动、水质污染、民生工程经济与社会效益的平衡、自然灾害等。此外，不动产项目可能由于地震、台风、干旱、洪水等自然灾害的影响，以及战争、罢工、社会骚乱、恐怖活动、盗窃、瘟疫、投毒等不可抗力，导致设施的维护情况、房屋建筑的安全性、用水安全、不动产项目的持续经营能力等造成不利影响，导致不动产项目的经营现金流下降或中断，资产估值下降，甚至房屋建筑被毁的极端情况。若发生上述情况，可能会对不动产项目，继而对不动产证券投资基金和基金份额持有人收益产生不利影响。

本基金通过运营管理机构为不动产项目提供运营管理相关服务，运营管理服务中可能会发生意外事件，本基金可能面临不动产项目的损害或破坏、人身伤害或死亡、环境污染等，从而使项目公司承担相应法律责任的风险。

（10）外部借款风险

根据相关规定，本基金可对外借款用于不动产项目的日常运营、维修改造、不动产项目收购等，基金总资产不得超过基金净资产的 140%，其中用于不动产项目收购的借款金额不得超过基金净资产的 20%。本基金运作期内，受业绩水平及外部融资环境的影响，本基金及不动产项目可能无法取得充足的借款资金，对不动产项目的正常维护改造及不动产项目收购计划产生不利影响。

截至本报告出具日，项目公司与中国工商银行股份有限公司温州城西支行、交通银行股份有限公司温州滨江支行涉及三笔固定资产借款合同，合计借款金额 5.00 亿元，本基金发行后，该 5.00 亿元借款拟全额保留。若不动产项目的经营现金流入不达预期，或不动产项目无法按照计划完成对外出售处置，可能导致相关风险的发生，包括:

1）不动产项目经营或出售回收的现金流无法偿还借款本金及利息，或需要提前偿还借款本金;

2）本基金无法直接或间接进一步获得外部借款;

3）外部借款到期时无法续期或再融资，或者只能接受更加苛刻的融资条件;

4）本基金或项目公司可能无法履行融资协议项下的承诺或约定，债权人或抵押权人因此可能行使相关权利，采取诉讼、仲裁等方式从而强制执行不动产项目等措施。

上述事件的发生，对本基金及项目公司的财务状况、现金流、可供分配金额、二级市场交易价格等均可能造成不利影响。

（二）其他一般性风险因素

1、基金价格波动风险

本基金在二级市场的交易价格由投资者的买卖报价决定，受投资者偏好、市场流动性、舆论情况等影响，基金价格可能大幅波动，大幅高于或低于基金净值。短期持有本基金的投资者，可能因基金价格波动的变化造成盈利或亏损。

本基金主要投资于不动产项目，具有权益属性，受经济环境、运营管理等因素影响，不动产项目市场价值及现金流情况可能发生变化，可能引起不动产基金价格波动，甚至存在不动产项目遭遇极端事件（如地震、台风等）发生较大损失而影响基金价格的风险。

2、暂停上市或终止上市风险

在基金合同生效且本基金符合上市交易条件后，本基金将在上海证券交易所上市交易。上市期间可能因违反法律法规或交易所规则等原因导致本基金停牌，投资者在停牌期间不能买卖基金份额。如本基金因各种原因暂停或终止上市（包括但不限于本基金不符合基金上市条件被上海证券交易所终止上市，连续 2 年未按照法律法规进行收益分配，基金管理人按照有关规定申请基金终止上市），对投资者亦将产生风险，如无法在二级市场交易的风险、基金财产因终止上市而受到损失的风险。

3、相关参与机构的操作及技术风险

基金运作过程中，因基金管理人、计划管理人、托管人、证券登记结算机构、交易所等机构内部控制存在缺陷或者人为因素造成操作失误或违反操作规程等引致的风险，例如，越权违规交易、会计部门欺诈、交易错误、IT 系统故障等风险。

在本基金的各种交易行为或者后台运作中，可能因为技术系统的故障或者差错而影响交易的正常进行或者导致投资人的利益受到影响。这种技术风险可能来自基金管理人、登记机构、销售机构、证券交易所、证券登记结算机构等。

4、基金运作的合规性风险

基金管理或运作过程中，因违反国家法律、法规、监管部门的规定以及基金合同有

关规定而给基金财产带来损失的风险。

5、证券市场风险

本基金或有部分资产投资于利率债、AAA 级信用债或货币市场工具，证券市场价格受到经济因素、政治因素、投资心理和交易制度等各种因素的影响，导致基金收益水平变化而产生风险，主要包括:

（1）政策风险

货币政策、财政政策、产业政策、区域发展政策等国家政策的变化对证券市场产生一定的影响，导致市场价格波动，影响基金收益而产生风险。

（2）经济周期风险

证券市场受宏观经济运行的影响，而经济运行具有周期性的特点，其周期性的经济运行周期表现将对证券市场的收益水平产生影响，从而对收益产生影响。

（3）利率风险

利率直接影响着债券的价格和收益率，影响着企业的融资成本和利润。本基金部分资产投资于利率债、AAA 级信用债或货币市场工具，其收益水平会受到利率变化的影响。如果市场利率上升，本基金持有的债券将面临价格下降、基金资产损失的风险。

（4）收益率曲线风险

收益率曲线风险是指与收益率曲线非平行移动有关的风险，不同信用水平的货币市场投资品种具有不同的收益率曲线结构，若收益率曲线没有如预期变化，可能导致基金投资决策出现偏差，从而影响基金的收益水平，单一的久期指标并不能充分反映这一风险的存在。

（5）购买力风险

基金的利润将主要通过现金形式来分配，而现金可能因为通货膨胀的影响而导致购买力下降，从而使基金的实际收益下降。

（6）再投资风险

再投资风险反映了利率下降对固定收益证券利息收入再投资收益的影响，这与利率

上升所带来的价格风险（即利率风险）互为消长。具体为当利率下降时，基金从投资的固定收益证券所得的利息收入进行再投资时，将获得比以前较少的收益率，这将对基金的净值增长率产生影响。

（7）信用风险

信用风险主要指债券重要参与方因经营情况恶化、拒绝履行还本付息义务等因素发生违约，或由于债券重要参与方或债券本身信用等级降低导致债券价格波动等风险。信用风险也包括证券交易对手因违约而产生的证券交割风险。

（8）其他风险

随着符合本基金投资理念的新投资工具的出现和发展，如果投资于这些工具，基金可能会面临一些特殊的风险。

二、财务顾问提示

财务顾问受基金管理人聘请，就本项目开展独立尽职调查，并出具本财务顾问报告。本财务顾问报告揭示的风险事项仅为重大风险，未能详尽列明不动产基金的所有风险。基金管理人与资产支持证券管理人依法应当承担的尽职调查责任不因聘请财务顾问而免除。

投资人在参与不动产基金相关业务前，应认真阅读基金合同、招募说明书等法律文件，熟悉不动产 REITs 相关规则，自主判断不动产基金投资价值，自主作出投资决策，自行承担投资风险。

附件七 基金合同及托管协议相关情况

附件七 基金合同及托管协议相关情况

第一部分 基金合同摘要

一、基金份额持有人、基金管理人和基金托管人的权利、义务

（一） 基金份额持有人的权利与义务

根据《基金法》、《公募基金运作办法》、《基金指引》及其他有关规定，基金份额持有人的权利包括但不限于：

（1）分享基金财产收益；

（2）参与分配清算后的剩余基金财产；

（3）依法并按照基金合同和招募说明书的规定转让其持有的基金份额；

（4）按照规定要求召开基金份额持有人大会或者召集基金份额持有人大会；

（5）出席或者委派代表出席基金份额持有人大会，对基金份额持有人大会审议事项行使表决权；

（6）查阅或者复制公开披露的基金信息资料；

（7）监督基金管理人的投资运作；

（8）对基金管理人、基金托管人、基金服务机构损害其合法权益的行为依法提起诉讼或仲裁；

（9）法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他权利。

根据《基金法》、《公募基金运作办法》、《基金指引》及其他有关规定，基金份额持有人的义务包括但不限于：

（1）认真阅读并遵守基金合同、招募说明书等信息披露文件；

（2）了解所投资基金产品，了解自身风险承受能力，自主判断基金的投资价值，自主做出投资决策，自行承担投资风险；

（3）关注基金信息披露，及时行使权利和履行义务；

（4）交纳基金认购款项及法律法规和基金合同所规定的费用；

（5）在其持有的基金份额范围内，承担基金亏损或者基金合同终止的有限责任；

（6）不从事任何有损基金及其他基金合同当事人、其他基金份额持有人合法权益的活动；

（7）执行生效的基金份额持有人大会的决议；

（8）返还在基金交易过程中因任何原因获得的不当得利；

（9）遵守基金管理人、基金托管人、销售机构和登记机构的相关交易及业务的规则；

（10）基金份额持有人及其一致行动人应当遵守《业务规则》有关权益变动的管理及披露要求。其中，基金份额持有人拥有权益的基金份额达到特定比例时，应按照规定履行份额权益变动相应的程序或者义务，拥有权益的基金份额达到 50%时，继续增持不动产基金份额的，应按照规定履行不动产基金收购的程序或者义务。原始权益人或其同一控制下的关联方卖出本基金战略配售份额导致份额权益发生前述变动的，应按照有关规定履行相应的通知、公告等义务；

（11）基金份额持有人及其一致行动人同意在拥有基金份额时即视为承诺，若违反《上交所不动产基金业务办法》第五十六条第一款、第二款的规定买入在不动产基金中拥有权益的基金份额的，在买入后的 36 个月内，对该超过规定比例部分的基金份额不行使表决权；

（12）战略投资者持有基金份额需遵守《基金指引》、《业务规则》等相关要求；

（13）作为战略投资者的原始权益人或其同一控制下的关联方的义务，包括以下内容：

1）不得侵占、损害不动产基金所持有的不动产项目；

2）配合基金管理人、基金托管人以及其他为不动产基金提供服务的专业机构履行职责；

3）确保不动产项目真实、合法，确保向基金管理人等机构提供的文件资料真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

4）依据法律法规、基金合同及相关协议约定及时移交不动产项目及相关印章证照、账册合同、账户管理权限等；

5）主要原始权益人及其控股股东、实际控制人提供的文件资料存在隐瞒重要事实或者编造重大虚假内容等重大违法违规行为的，应当购回全部基金份额或不动产项目权益；

6）法律法规及相关协议约定的其他义务。

（14）法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他义务。

（二） 基金管理人的权利与义务

根据《基金法》、《公募基金运作办法》、《基金指引》及其他有关规定，基金管理人的权利包括但不限于：

（1）依法募集资金；

（2）自基金合同生效之日起，根据法律法规和基金合同独立运用并管理基金财产；

（3）按照有关规定运营管理不动产项目；

（4）依照基金合同收取基金管理人的管理费以及法律法规规定或中国证监会批准的其他费用；

（5）发行和销售基金份额；

（6）按照规定召集基金份额持有人大会；

（7）在基金托管人更换时，提名新的基金托管人；

（8）选择、更换基金销售机构，对基金销售机构的相关行为进行监督和处理；

（9）担任或委托其他符合条件的机构担任基金登记机构办理基金登记业务并获得基金合同规定的费用；

（10）依据基金合同及有关法律规定决定基金收益的分配方案；

（11）依照法律法规为基金的利益行使因基金财产投资于证券所产生的权利；

（12）依照法律法规为基金的利益直接或间接对相关投资标的行使相关权利，包

括但不限于：

1）不动产资产支持证券持有人享有的权利，包括：决定专项计划扩募、决定延长专项计划期限或提前终止专项计划、决定修改专项计划法律文件重要内容；

2）项目公司股东享有的权利；

为免疑义，前述事项如涉及应由基金份额持有人大会决议的事项的，基金管理人应当在基金份额持有人大会决议范围内行使相关权利；

（13）在法律法规允许的前提下，为基金的利益依法为基金进行融资；

（14）以基金管理人的名义，代表基金份额持有人的利益行使诉讼权利或者实施其他法律行为；

（15）选择、更换律师事务所、会计师事务所、评估机构、财务顾问、证券经纪商、做市商或其他为基金提供服务的外部机构；

（16）选择运营管理机构，并依据基金合同解聘、更换运营管理机构；

（17）委托运营管理机构运营管理不动产项目的，派员负责不动产项目财务管理，监督、检查运营管理机构履职情况；

（18）基金管理人可以根据投资管理需要，设置本基金运营咨询委员会，关于本基金运营咨询委员会的职权范围、人员构成、议事规则等详见本基金招募说明书；

（19）行使相关法律法规、部门规章、规范性文件及证券交易所有关规则未明确行使主体的权利，包括决定金额（连续 12 个月内累计发生金额）占基金净资产 20%及以下的不动产项目购入或出售事项（不含扩募）、决定不动产基金直接或间接对外借入款项、决定本基金成立后金额不超过本基金净资产 5%的关联交易（连续 12 个月内累计发生金额）等；

（20）在符合有关法律、法规的前提下，制订和调整有关基金询价、定价、认购、非交易过户等业务相关规则；

（21）法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他权利。

根据《基金法》、《公募基金运作办法》、《基金指引》及其他有关规定，基金管理人的义务包括但不限于：

（1）制定完善的尽职调查内部管理制度，建立健全业务流程；

（2）依法募集资金，办理或者委托经中国证监会认定的其他机构代为办理基金份额发售的路演推介、询价、定价、配售以及基金份额的登记事宜等；

（3）办理基金备案手续；

（4）自基金合同生效之日起，以诚实信用、谨慎勤勉的原则管理和运用基金财产；

（5）配备足够的具有专业资格的人员进行基金投资分析、决策，以专业化的经营方式管理和运作基金财产；

（6）按照法律法规规定和基金合同约定专业审慎运营管理不动产项目，主动履行不动产项目运营管理职责，也可根据《基金指引》委托运营管理机构负责部分运营管理职责，但依法应承担的责任不因委托而免除；

（7）建立健全内部风险控制、监察与稽核、财务管理及人事管理等制度，保证所管理的基金财产和基金管理人的财产相互独立，对所管理的不同基金分别管理，分别记账，进行证券投资；

（8）除依据《基金法》、基金合同及其他有关规定外，不得利用基金财产为自己及任何第三人谋取利益，不得委托第三人运作基金财产；

（9）依法接受基金托管人的监督；

（10）按照法律法规、企业会计准则及中国证监会、中国证券投资基金业协会等相关规定进行资产负债确认计量，编制中期和年度合并及单独财务报表；

（11）编制基金季度报告、中期报告、年度报告与临时报告；

（12）严格按照《基金法》、基金合同及其他有关规定，履行信息披露及报告义务；

（13）保守基金商业秘密，不泄露基金投资计划、投资意向等。除《基金法》、基金合同及其他有关规定另有规定外，在基金信息公开披露前应予保密，不向他人泄露，但向监管机构、司法机构或因审计、法律等外部专业顾问提供服务而向其提供的情况除外；

（14）按基金合同的约定确定基金收益分配方案，及时向基金份额持有人分配基金收益；

（15）依据《基金法》、基金合同及其他有关规定召集基金份额持有人大会或配合基金托管人、基金份额持有人依法召集基金份额持有人大会；

（16）按规定保存基金财产管理业务活动的会计账册、报表、记录和其他相关资料不低于法律法规规定的最低期限；按规定保留路演、定价、配售等过程中的相关资料不低于法律法规规定的最低期限并存档备查，包括推介宣传材料、路演现场录音等，相关资料应当能如实、全面反映询价、定价和配售过程；

（17）确保需要向基金投资者提供的各项文件或资料在规定时间发出，并且保证投资者能够按照基金合同规定的时间和方式，随时查阅到与基金有关的公开资料，并在支付合理成本的条件下得到有关资料的复印件；

（18）组织并参加基金财产清算小组，参与基金财产的保管、清理、估价、变现和分配；基金清算涉及不动产项目处置的，应遵循基金份额持有人利益优先的原则，按照法律法规规定进行资产处置，并尽快完成剩余财产的分配；

（19）面临解散、依法被撤销或者被依法宣告破产时，及时报告中国证监会并通知基金托管人；

（20）因违反基金合同导致基金财产的损失或损害基金份额持有人合法权益时，应当承担赔偿责任，其赔偿责任不因其退任而免除；

（21）监督基金托管人按法律法规和基金合同规定履行义务，如认为基金托管人违反基金合同及有关法律规定，应呈报中国证监会和其他监管部门，并采取必要措施保护基金投资者的利益；

（22）基金托管人违反基金合同造成基金财产损失时，应为基金份额持有人利益向基金托管人追偿；

（23）基金在募集期间未能达到基金的备案条件，基金合同不能生效，基金管理人将已募集资金并加计银行同期存款利息在基金募集期结束后 30 日内退还基金认购人；

（24）执行生效的基金份额持有人大会的决议；

（25）不动产基金上市期间，基金管理人原则上应当选定不少于 2 家流动性服务商为不动产基金提供双边报价等服务；

（26）基金管理人将采取聘用流动性服务商等相关措施提高基金产品的流动性；

（27）建立并保存基金份额持有人名册；

（28）法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他义务。

（三） 基金托管人的权利与义务

根据《基金法》、《公募基金运作办法》、《基金指引》及其他有关规定，基金托管人的权利包括但不限于：

（1）自基金合同生效之日起，依法律法规和基金合同的规定安全保管基金财产；

（2）依基金合同约定获得基金托管人的托管费用以及法律法规规定或监管部门批准的其他费用；

（3）监督基金管理人对本基金的投资运作；

（4）监督不动产基金资金账户、项目公司监管账户等重要资金账户及资金流向，确保符合法律法规规定和基金合同约定，保证基金资产在本基金涉及的各层级银行账户内封闭运行；

（5）监督基金管理人为不动产项目购买足够的保险；

（6）根据相关市场规则，为基金开设资金账户、证券账户等投资所需账户、为基金办理证券交易资金清算；

（7）提议召开或召集基金份额持有人大会；

（8）在基金管理人更换时，提名新的基金管理人；

（9）法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他权利。

根据《基金法》、《公募基金运作办法》、《基金指引》及其他有关规定，基金托管人的义务包括但不限于：

（1）以诚实信用、勤勉尽责的原则持有并安全保管基金财产、权属证书及相关文件；

（2）设立专门的基金托管部门，具有符合要求的营业场所，配备足够的、合格的熟悉基金托管业务的专职人员，负责基金财产托管事宜；

（3）建立健全内部风险控制、监察与稽核、财务管理及人事管理等制度，确保基金财产的安全，保证其托管的基金财产与基金托管人自有财产以及不同的基金财产相互独立；对所托管的不同的基金分别设置账户，独立核算，分账管理，保证不同基金之间在账户设置、资金划拨、账册记录等方面相互独立；

（4）除依据《基金法》、基金合同及其他有关规定外，不得利用基金财产为自己及任何第三人谋取利益，不得委托第三人托管基金财产；

（5）保管由基金管理人代表基金签订的与基金有关的重大合同及有关凭证；

（6）按规定开设基金财产的资金账户和证券账户等投资所需账户，按照基金合同的约定，根据基金管理人的投资指令，及时办理清算、交割事宜；

（7）确保不动产基金资金账户、项目公司监管账户等重要资金账户及资金流向符合法律法规规定和基金合同约定，保证基金资产在本基金涉及的各层级银行账户内封闭运行；

（8）监督、复核基金管理人对本基金的投资运作，如发现基金管理人有违反基金合同及相关法律法规行为，对基金财产、其他当事人的利益造成重大损失的情形，应呈报中国证监会，并采取必要措施保护基金投资者的利益；

（9）监督、复核基金管理人按照法律法规规定和基金合同约定进行收益分配、信息披露等；

（10）监督基金管理人为不动产项目购买足够的保险；

（11）监督项目公司借入款项安排，确保符合法律法规规定及约定用途；

（12）保守基金商业秘密，不泄露基金投资计划、投资意向等。除《基金法》、基金合同及其他有关规定另有规定外，在基金信息公开披露前应予保密，不向他人泄露，但向监管机构、司法机构提供或因审计、法律等外部专业顾问提供服务而向其提供的情况除外；

（13）复核、审查基金管理人计算的基金资产净值；

（14）办理与基金托管业务活动有关的信息披露事项；

（15）对基金财务会计报告、季度报告、中期报告和年度报告出具意见，说明基金

管理人在各重要方面的运作是否严格按照基金合同的规定进行；如果基金管理人有未执行基金合同规定的行为，还应当说明基金托管人是否采取了适当的措施；

（16）保存基金托管业务活动的记录、账册、报表和其他相关资料不低于法律法规规定的最低期限；

（17）建立并保存基金份额持有人名册；

（18）按规定制作相关账册并与基金管理人核对；

（19）依据基金管理人的指令或有关规定向基金份额持有人支付基金收益款项；

（20）依据《基金法》、基金合同及其他有关规定，召集基金份额持有人大会或配合基金管理人、基金份额持有人依法召集基金份额持有人大会；

（21）参加基金财产清算小组，参与基金财产的保管、清理、估价、变现和分配；

（22）面临解散、依法被撤销或者被依法宣告破产时，及时报告中国证监会和银行监管机构，并通知基金管理人；

（23）因违反基金合同导致基金财产损失时，应承担赔偿责任，其赔偿责任不因其退任而免除；

（24）按规定监督基金管理人按法律法规和基金合同规定履行自己的义务，基金管理人因违反基金合同造成基金财产损失时，应为基金份额持有人利益向基金管理人追偿；

（25）执行生效的基金份额持有人大会的决议；

（26）法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他义务。

3、托管人不承担以下职责：

（1）承担托管产品财产的信用风险、市场风险等；

（2）为托管产品提供直接或间接、显性或隐性担保，包括承诺本金或保证收益；

（3）为托管产品垫付资金、提供流动性支持或融资承诺等；

（4）参与投资者适当性管理；

（5）保证投资项目及交易信息真实性；

（6）保证托管产品资金来源的合法合规性；

（7）对已划出托管账户以及处于托管人实际控制之外的资产承担保管责任；

（8）参与管理人对托管产品的投资决策；

（9）违规代替管理人向其他机构或者个人进行托管产品信息披露或提供相关数据信息；

（10）管理人未接受托管人的复核意见进行信息披露产生的相应责任；

（11）负责未兑付产品的资金追偿、财产保全、诉讼仲裁、债务重组和破产程序等，法律另有规定的除外；

（12）因不可抗力，以及非托管人履职错误或过失造成的托管资产损失；

（13）国务院金融监管部门规定的不属于商业银行托管业务范围的其他职责。

二、基金份额持有人大会召集、议事及表决的程序和规则

（一） 基金份额持有人大会召集

1、除法律法规规定或基金合同另有约定外，基金份额持有人大会由基金管理人召集。

2、基金管理人未按规定召集或不能召开时，由基金托管人召集。

3、基金托管人认为有必要召开基金份额持有人大会的，应当向基金管理人提出书面提议。基金管理人应当自收到书面提议之日起 10 日内决定是否召集，并书面告知基金托管人。基金管理人决定召集的，应当自出具书面决定之日起 60 日内召开；基金管理人决定不召集，基金托管人仍认为有必要召开的，应当由基金托管人自行召集，并自出具书面决定之日起 60 日内召开并告知基金管理人，基金管理人应当配合。

4、代表基金份额 10%以上（含 10%）的基金份额持有人就同一事项书面要求召开基金份额持有人大会，应当向基金管理人提出书面提议。基金管理人应当自收到书面提议之日起 10 日内决定是否召集，并书面告知提出提议的基金份额持有人代表和基金托管人。基金管理人决定召集的，应当自出具书面决定之日起 60 日内召开；基金管理人决定不召集，代表基金份额 10%以上（含 10%）的基金份额持有人仍认为有必要召

开的，应当向基金托管人提出书面提议。基金托管人应当自收到书面提议之日起 10 日内决定是否召集，并书面告知提出提议的基金份额持有人代表和基金管理人；基金托管人决定召集的，应当自出具书面决定之日起 60 日内召开并告知基金管理人，基金管理人应当配合。

5、代表基金份额 10%以上（含 10%）的基金份额持有人就同一事项要求召开基金份额持有人大会，而基金管理人、基金托管人都不召集的，单独或合计代表基金份额 10%以上（含 10%）的基金份额持有人有权自行召集，并至少提前 30 日报中国证监会备案。基金份额持有人依法自行召集基金份额持有人大会的，基金管理人、基金托管人应当配合，不得阻碍、干扰。

6、基金份额持有人会议的召集人负责选择确定开会时间、地点、方式和权益登记日。

（二）议事内容与程序

1、议事内容及提案权

议事内容为关系基金份额持有人利益的重大事项，如基金合同的重大修改、决定终止基金合同、更换基金管理人、更换基金托管人、与其他基金合并、法律法规及基金合同规定的其他事项以及会议召集人认为需提交基金份额持有人大会讨论的其他事项。

基金份额持有人大会的召集人发出召集会议的通知后，对原有提案的修改应当在基金份额持有人大会召开前及时公告。

基金份额持有人大会不得对未事先公告的议事内容进行表决。

2、议事程序

（1）现场开会

在现场开会的方式下，首先由大会主持人按照下列第八条规定程序确定和公布监票人，然后由大会主持人宣读提案，经讨论后进行表决，并形成大会决议。大会主持人为基金管理人授权出席会议的代表，在基金管理人授权代表未能主持大会的情况下，由基金托管人授权其出席会议的代表主持；如果基金管理人授权代表和基金托管人授权代表均未能主持大会，则由出席大会的基金份额持有人和代理人所持表决权的 50%

以上（含 50%）选举产生一名基金份额持有人作为该次基金份额持有人大会的主持人。基金管理人和基金托管人拒不出席或主持基金份额持有人大会，不影响基金份额持有人大会作出的决议的效力。

会议召集人应当制作出席会议人员的签名册。签名册载明参加会议人员姓名（或单位名称）、身份证明文件号码、持有或代表有表决权的基金份额、委托人姓名（或单位名称）和联系方式等事项。

（2）通讯开会

在通讯开会的情况下，首先由召集人提前 30 日公布提案，在所通知的表决截止日期后 2 个工作日内在公证机关监督下由召集人统计全部有效表决，在公证机关监督下形成决议。

（三）表决程序与规则

基金份额持有人所持每份基金份额有一票表决权。

基金份额持有人与表决事项存在关联关系的，应当回避表决，其所持份额不计入有表决权的基金份额总数。与运营管理机构存在关联关系的基金份额持有人就解聘、更换运营管理机构事项无需回避表决，中国证监会认可的特殊情形除外。

基金份额持有人大会决议分为一般决议和特别决议：

1、一般决议，一般决议须经参加大会的基金份额持有人或其代理人所持表决权的二分之一以上（含二分之一）通过方为有效。

除下列第 2 项所规定的须以特别决议通过事项以外的其他事项均以一般决议的方式通过。

2、特别决议，特别决议应当经参加大会的基金份额持有人或其代理人所持表决权的三分之二以上（含三分之二）通过方可做出。除法律法规、监管机构另有规定或基金合同另有约定外，下述事项以特别决议通过方为有效：

（1）转换基金运作方式；

（2）更换基金管理人或者基金托管人；

（3）提前终止基金合同；

（4）本基金与其他基金合并；

（5）对基金的投资目标、投资策略等作出重大调整；

（6）连续 12 个月内累计发生的金额占基金净资产 50%及以上的不动产项目购入或出售；

（7）连续 12 个月内累计发生的金额占基金净资产 50%及以上的扩募；

（8）本基金成立后连续 12 个月内累计发生金额占基金净资产 20%及以上的关联交易；

（9）决定不动产资产根据国家或相关部门出台的相关鼓励或倡导性规定、政策减免供电或供水收费，但通过原始权益人或其关联方申请相关部门或减免事宜给予项目公司补偿或其他方式可使得对应期间项目公司不会因此减少收入导致本基金可供分配金额下降的除外。

基金份额持有人大会采取记名方式进行投票表决。

采取通讯方式进行表决时，除非在计票时有充分的相反证据证明，否则提交符合会议通知中规定的确认投资者身份文件的表决视为有效出席的投资者，表面符合会议通知规定的表决意见视为有效表决，表决意见模糊不清或相互矛盾的视为弃权表决，但应当计入出具表决意见的基金份额持有人所代表的基金份额总数。

基金份额持有人大会的各项提案或同一项提案内并列的各项议题应当分开审议、逐项表决。

三、不动产项目的运营管理安排

（一）运营管理机构的基本情况

本基金运作过程中，基金管理人将按照法律法规规定和基金合同约定主动履行不动产项目运营管理职责，同时，基金管理人拟委托符合条件的运营管理机构负责部分不动产项目运营管理职责，基金管理人依法应当承担的责任不因委托而免除。运营管理机构的基本信息、专业资质、人员配备等请参见本基金招募说明书。

（二）运营管理职责安排

基金管理人、项目公司与运营管理机构于运营管理服务协议中明确约定基金管理人与运营管理机构的运营职责范围，具体安排请参见本基金招募说明书。

（三）运营管理服务协议约定的违约责任和赔偿安排

1、一般性原则

（1）每一方应就因其违反运营管理服务协议（含运营管理服务协议第 5 条所述外部管理机构违规事项）而致使其他方所遭受的直接损失向其他方给予赔偿。

（2）若受偿方就相关损失从违约方之外的其他方或其他路径已获得足额赔偿或补偿的（例如根据相关保单已由保险公司进行实际理赔且能够覆盖受偿方的损失），受限于受偿方不再因违约事项遭受进一步损失，受偿方有权豁免由违约方继续承担损失赔偿责任。

2、项目公司的违约责任

除前述违约陪偿一般原则以外，如项目公司未按运营管理服务协议约定时间和金额向外部管理机构支付运营管理费和浮动管理费的，所涉项目公司应每日按应付本付运营管理费和浮动管理费金额的万分之五向外部管理机构支付逾期付款违约金，直至所涉运营管理费和浮动管理费支付完毕为止。

3、基金管理人、专项计划管理人的违约责任

如因基金管理人、专项计划管理人怠于履行其职责（如逾期复核/审批）导致外部管理机构发生损失（包括被运营管理服务协议以外的第三方追索而发生损失）的，所涉基金管理人或专项计划管理人应赔偿外部管理机构因此遭受的直接损失。

四、基金收益分配原则、执行方式

（一）基金收益分配原则

1、本基金收益分配方式为现金分红；

2、在符合有关基金分红条件的前提下，本基金应当将 90%以上合并后基金年度可供分配金额分配给投资者，每年不得少于 1 次，若基金合同生效不满 6 个月可不进行收益分配；

3、每一基金份额享有同等分配权；

4、法律法规或监管机关另有规定的，从其规定。

在不违背法律法规及基金合同的规定、且对基金份额持有人利益无实质性不利影响的前提下，基金管理人经与基金托管人协商一致，可在中国证监会允许的条件下调整基金收益的分配原则，不需召开基金份额持有人大会。

本基金连续 2 年未按照法律法规进行收益分配的，基金管理人应当申请基金终止上市，不需召开基金份额持有人大会。

（二）收益分配方案

基金收益分配方案中应载明权益登记日、收益分配基准日、基金收益分配对象、现金红利发放日、可供分配金额（含净利润、调整项目及调整原因）、按照基金合同约定应分配金额等事项。

（三）收益分配方案的确定、公告与实施

本基金收益分配方案由基金管理人拟定，并由基金托管人复核，基金管理人应当至少在权益登记日前 2 个交易日，依照《公募基金信息披露办法》、《基金指引》的有关规定在规定媒介上公告。

（四）基金收益分配中发生的费用

基金收益分配时所发生的银行转账或其他手续费用由投资者自行承担。当投资人的现金红利小于一定金额，不足以支付银行转账或其他手续费用时，按照基金登记机构的相关规定进行处理。

五、与基金财产管理、运用有关费用的提取、支付方式与比例

（一）基金费用的种类

1、基金的管理费用；

2、基金的托管费用；

3、基金合同生效后与基金相关的信息披露费用；

4、基金合同生效后，为基金提供专业服务（包括不动产项目的购入与出售等）的

会计师事务所、律师事务所、评估机构等收取的费用，包括但不限于会计师费、律师费、评估费；

5、与基金相关的仲裁费和诉讼费；

6、基金份额持有人大会费用；

7、基金的证券交易结算费用；

8、基金的银行汇划费用；

9、基金上市费及年费、登记结算费用；

10、基金账户开户费用、维护费用；

11、除上述所列费用以外，不动产基金持有的资产支持专项计划相关的其他所有税收、费用和其他支出，包括但不限于因计划管理人管理和处分专项计划资产而承担的税收（但计划管理人就其营业活动或收入而应承担的税收除外）和政府收费、聘用法律顾问的费用、专项计划审计费、资金汇划费、验资费、银行询证费、执行费用、召开不动产资产支持证券持有人会议的会务费、专项计划清算费用、计划管理人为履行项目公司股东职责所需要支出的费用（如有）以及计划管理人须承担的且根据专项计划文件有权得到补偿的其他费用支出；

12、按照国家有关规定和基金合同约定，可以在不动产基金产品中列支的其他费用。

（二）不列入基金费用的项目

下列费用不列入基金费用：

1、基金管理人和基金托管人因未履行或未完全履行义务导致的费用支出或基金财产的损失；

2、基金管理人和基金托管人处理与基金运作无关的事项发生的费用；

3、基金合同生效前的评估费、财务顾问费、会计师费、律师费等相关费用（基金募集失败时，上述相关费用不得从投资者认购款项中支付）；

4、其他根据相关法律法规及中国证监会的有关规定不得列入基金费用的项目。

（三）基金费用计提方法、计提标准和支付方式

1、基金的管理费用

本基金的管理费用包括固定管理费用、基础管理费用及浮动管理费用。

（1）固定管理费用

固定管理费用由管理人收取。固定管理费用的计算方法如下：

H=E×0.20%÷当年天数；

H 为当日应计提的固定管理费用；

E 在基金成立首年为初始募集规模，自基金成立的第二个自然年度起（含）为上一年度合并报表审计报告披露的基金合并净资产。若因基金扩募等原因导致基金规模变化时，需按照实际规模变化进行调整，分段计算；

基金的固定管理费用按日计提、按年支付。自基金成立的第二个自然年度起（含），在当年首日至上一年度合并报表审计报告出具之日期间，使用上一年度的 E 值进行预提，在上一年度合并报表审计报告出具日根据审计结果，对当年首日至上一年度合并报表审计报告出具日期间已预提的固定管理费用进行调整。经基金托管人与管理人核对一致，按照约定的支付频率及账户路径支付。

（2）浮动管理费用

①浮动运营管理费的计算

运营管理机构浮动运营管理费将采取层级超额累进的奖励方式，考核净收益完成率，根据不动产项目实际运营净收益确定运营管理机构浮动运营管理费。具体计算方式如下：

区间	浮动运营管理费	备注
C/T＜70%	(C-0.7T)*10%-0.3T*5%	从 M1 中扣减相应金额
70%≤C/T＜95%	(C-T)*5%	从 M1 中扣减相应金额
95%≤C/T＜105%	0	
105%≤C/T＜130%	(C-T)*5%	奖励
130%≤C/T	0.3T*5%+(C-1.3T)*10%	奖励

表中，C/T 为当年不动产项目运营净收益完成率。C 为经审计的当年不动产项目实际运营净收益，运营净收益=营业收入-营业成本-销售费用-管理费用-税金及附加+营业外收入-营业外支出+其他收益-信用减值损失-资产减值损失+折旧及摊销-应收账款（账

龄超过 3 个月的）增加额，下同。未免歧义，运营净收益计算公式中营业成本和管理费用不含浮动运营管理费；应收账款增加额为“期末应收账款”-“期初应收账款”，应收账款账面余额以年度审计报告（基金成立当年以交割审计报告为期初）为基数，特指账龄超过三个月的应收账款账面余额（剔除坏账核销影响）。

T 表示项目公司当年的运营净收益目标值。其中于不动产基金间接享有项目公司股东权利之日起当年至《可供分配金额预测报告》预测期结束之日，项目公司运营净现金流目标值以《可供分配金额预测报告》中财务数据计算的运营净收益为准，不动产基金间接享有项目公司股东权利之日当年不满一年的，以基金实际运作天数折算对应年度运营净收益目标值；自《可供分配金额预测报告》预测期结束后的第一个自然年度开始，以前一年度 12 月 31 日为基准日的资产评估报告中所记载的数据计算的运营净收益为基础,并经基金管理人审定批准后的年度预算中的对应数据为目标值。运营管理服务协议终止之日当年不满一年的，以基金实际运作天数折算对应年度运营净收益目标值。

特别地，当 C/T＜95%时，将相应扣减基础运营管理费 M1，扣减上限设定为不超过人民币 300 万元；当 C/T≥105%时，奖励上限按照与扣减上限金额相对应的原则设定为不超过人民币 300 万元。

如果当年发生阻碍运营管理机构完成年度运营净收益目标、且可证明其无法合理地预见、避免、克服或控制的《运营管理服务协议》约定的所有不可抗力事件或情形，则运营管理机构可向基金管理人提出书面申请，并提供第三方专业机构论证报告或政府部门文件、公告等证明材料，当年度不考核运营净收益完成率，浮动运营管理费为 0。

2、基金的托管费用

基金托管费用的计提方法、计提标准和支付方式如下：

本基金的托管费用按基金净资产的 0.01%年费率计提。托管费用的计算方法如下：

H＝E×0.01%÷当年天数

H 为每日应计提的托管费用；

E 在基金成立首年为初始募集规模，自基金成立的第二个自然年度起（含）为基金上一年度合并报表审计报告披露的基金净资产。若因基金扩募等原因导致基金规模变

化时，需按照实际规模变化进行调整，分段计算；

基金的托管费用每日计提、按年支付。自基金成立的第二个自然年度起（含），在当年首日至上一年度合并报表审计报告出具之日期间，使用上一年度的 E 值进行预提，在上一年度合并报表审计报告出具日根据审计结果，对当年首日至上一年度合并报表审计报告出具日期间已预提的托管费用进行调整。经基金托管人与基金管理人核对一致，按照约定的账户路径进行资金支付。

由基金管理人收取的固定管理费用在基金层面计提，由计划管理人收取的固定管理费用在计划层面计提。

上述“（一）、基金费用的种类”中第 3－12 费用，根据有关法规及相应协议规定，按费用实际支出金额列入当期费用，由基金托管人从基金财产中或计划托管人自专项计划财产中支付。

六、基金财产的投资方向和投资比例

（一）投资目标

本基金主要资产投资于不动产资产支持证券并持有其全部份额，通过不动产资产支持证券、项目公司等载体穿透取得不动产项目完全所有权或经营权利。本基金通过主动的投资管理和运营管理，提升不动产项目的运营收益水平，力争为基金份额持有人提供稳定的收益分配及长期可持续的收益分配增长，并争取提升不动产项目价值。

（二）投资范围及比例

本基金投资范围包括不动产资产支持证券，国债、央行票据、地方政府债、政策性金融债，信用评级为 AAA 的债券（包括企业债、公司债、政府支持机构债、中期票据、短期融资券（含超短期融资券）、非政策性金融债、公开发行的次级债、可分离交易可转债的纯债部分等），货币市场工具（包括现金、期限在 1 年以内（含 1 年）的银行存款、债券回购、同业存单及中国证监会、中国人民银行认可的其它具有良好流动性的货币市场工具），以及法律法规或中国证监会允许不动产投资信托基金投资的其他金融工具。其中，基金初始设立/扩募时的基金资产在扣除必要的预留资金后全部用

于投资不动产资产支持证券，预留资金包括但不限于基金上市费用、信息披露费、登记机构服务费、基金的证券交易费、银行汇划费用、相关账户的开户及维护费用等必要费用，具体金额以基金管理人的计算为准。

本基金不投资股票（含存托凭证），也不投资于可转换债券（可分离交易可转债的纯债部分除外）、可交换债券。

如本基金投资的信用评级为 AAA 级的债券因评级下调导致不符合投资范围的，基金管理人应当在 60 个工作日内调整。

本基金投资于不动产资产支持证券的比例不低于基金资产的 80%，但因不动产项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成不动产项目购入、资产支持证券或不动产资产公允价值变动、资产支持证券收益分配及中国证监会认可的其他因素致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的不属于违反投资比例限制；因除上述原因以外的其他原因导致不满足上述比例限制的，基金管理人应在 60 个工作日内调整。

本基金运作期间，如出现基金合同约定以外的其他情形，导致本基金投资比例不符合投资比例要求的，为保护基金份额持有人利益，经与基金托管人协商一致并履行适当程序后，基金管理人应尽快采取措施使本基金符合相关投资比例要求。

如法律法规或监管机构以后允许不动产基金投资其他品种，或对前述投资比例要求进行变更的，基金管理人在履行适当程序后，可以进行相应调整。

（三）投资限制

1、组合限制

本基金的投资组合应遵循以下限制：

（1）本基金投资于不动产资产支持证券的比例不低于基金资产的 80%，但因不动产项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成不动产项目购入、不动产资产支持证券或不动产资产公允价值变动、不动产资产支持证券收益分配及中国证监会认可的其他因素致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的不属于违反投资比例限制；因除上述原因以外的其他原因导致不满足上述比例限制的，基金管理人

应在 60 个工作日内调整；

（2）本基金除投资不动产资产支持证券外的基金财产，应满足下述条件：

1）除基金合同另有约定外，本基金持有一家公司发行的证券，其市值不超过基金资产净值的 10%；

2）除基金合同另有约定外，本基金管理人管理的全部基金持有一家公司发行的证券，不超过该证券的 10%；

（3）进入全国银行间同业市场进行债券回购的最长期限为 1 年，债券回购到期后不得展期；

（4）本基金直接或间接对外借入款项，应当遵循基金份额持有人利益优先原则，不得依赖外部增信，借款用途限于不动产项目日常运营、维修改造、项目收购等，且基金总资产不得超过基金净资产的 140%；不动产基金总资产被动超过基金净资产 140%的，本基金不得新增借款，基金管理人应当及时向中国证监会报告相关情况及拟采取的措施等；

（5）本基金与私募类证券资管产品及中国证监会认定的其他主体为交易对手开展逆回购交易的，可接受质押品的资质要求应当与本基金合同约定的投资范围保持一致；

（6）法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他投资限制。

因证券市场波动、证券发行人合并、基金规模变动等基金管理人之外的因素致使基金投资比例不符合上述（2）中规定的投资比例的，基金管理人应当在 10 个交易日内进行调整，但中国证监会规定的特殊情形除外。

基金管理人应当自基金合同生效之日起 6 个月内使基金的投资组合比例符合基金合同的有关约定。在上述期间内，本基金的投资范围、投资策略应当符合基金合同的约定。基金托管人对基金的投资的监督与检查自本基金合同生效之日起开始。

本基金运作期间，如出现基金合同约定以外的其他情形，导致本基金投资比例不符合投资比例要求的，为保护基金份额持有人利益，经与基金托管人协商一致并履行适当程序后，基金管理人应尽快采取措施使本基金符合相关投资比例要求。

法律法规或监管部门取消或变更上述限制，如适用于本基金，基金管理人在履行适当程序后，则本基金投资不再受相关限制或以变更后的规定为准，但须提前公告，

无需经基金份额持有人大会审议。如本基金增加投资品种，投资限制以法律法规和中国证监会的规定为准。

2、禁止行为

为维护基金份额持有人的合法权益，基金财产不得用于下列投资或者活动：

（1）承销证券；

（2）违反规定向他人贷款或者提供担保；

（3）从事承担无限责任的投资；

（4）买卖其他基金份额，但是中国证监会另有规定的除外；

（5）向其基金管理人、基金托管人出资；

（6）从事内幕交易、操纵证券交易价格及其他不正当的证券交易活动；

（7）法律、行政法规和中国证监会规定禁止的其他活动。

基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券，或者从事其他重大关联交易的，应当符合基金的投资目标和投资策略，遵循基金份额持有人利益优先原则，防范利益冲突，建立健全内部审批机制和评估机制，按照市场公平合理价格执行。关于本基金参与关联交易的相关要求参见基金合同“利益冲突及关联交易”章节。

法律、行政法规或监管部门取消或变更上述禁止性规定，如适用于本基金，基金管理人在履行适当程序后，则本基金投资不再受相关限制或以变更后的规定为准。

（四）借款限制

本基金直接或间接对外借入款项，应当遵循基金份额持有人利益优先原则，不得依赖外部增信，借款用途限于不动产项目日常运营、维修改造、项目收购等，且基金总资产不得超过基金净资产的 140%。其中，用于不动产项目收购的借款应当符合下列条件：

1、借款金额不得超过基金净资产的 20%；

2、本基金运作稳健，未发生重大法律、财务、经营等风险；

3、本基金已持不动产和拟收购不动产相关资产变现能力较强且可以分拆转让以满足偿还借款要求，偿付安排不影响基金持续稳定运作；

4、本基金可支配现金流足以支付已借款和拟借款本息支出，并能保障基金分红稳定性；

5、本基金具有完善的融资安排及风险应对预案；

6、中国证监会规定的其他要求。

本基金总资产被动超过基金净资产 140%的，基金不得新增借款，基金管理人应当及时向中国证监会报告相关情况及拟采取的措施等。

七、基金合同变更和终止的事由、程序以及基金财产清算方式

（一）基金合同的变更

1、变更基金合同涉及法律法规规定或本基金合同约定应经基金份额持有人大会决议通过的事项的，应召开基金份额持有人大会决议通过。对于法律法规规定和基金合同约定可不经基金份额持有人大会决议通过的事项，由基金管理人和基金托管人同意后变更并公告。

2、关于基金合同变更的基金份额持有人大会决议，自生效后方可执行，自决议生效后两日内在规定媒介公告。

（二）基金合同的终止事由

有下列情形之一的，经履行相关程序后，基金合同应当终止：

1、基金合同期限届满，且未延长基金合同有效期限；

2、基金份额持有人大会决定终止的；

3、在基金合同生效之日起 6 个月内专项计划未能设立或未能在相关主管部门完成备案；

4、本基金投资的全部不动产项目在基金合同期限届满前全部变现或处置完毕，且

连续 6 个月未成功购入新的不动产项目；

5、本基金投资的全部资产支持专项计划发生相应专项计划文件中约定的事件导致全部专项计划终止，且连续 6 个月未成功认购其他不动产资产支持证券；

6、本基金投资的全部不动产项目无法维持正常、持续运营；

7、本基金投资的全部不动产项目难以再产生持续、稳定现金流；

8、基金管理人、基金托管人职责终止，在 6 个月内没有新基金管理人、新基金托管人承接的；

9、基金合同约定的其他情形；

10、相关法律法规和中国证监会规定的其他情况。

（三）基金财产的清算

1、基金财产清算小组：自出现基金合同终止事由之日起 30 个工作日内成立清算小组，基金管理人组织基金财产清算小组并在中国证监会的监督下进行基金财产清算。

2、基金财产清算小组组成：基金财产清算小组成员由基金管理人、基金托管人、具有从事证券相关业务资格的注册会计师、律师以及中国证监会指定的人员组成。基金财产清算小组可以聘用必要的工作人员。

3、基金财产清算小组职责：基金财产清算小组负责基金财产的保管、清理、估价、变现和分配，并按照法律法规规定和基金合同约定履行信息披露义务。基金财产清算小组可以依法进行必要的民事活动。

4、基金财产清算程序：

（1）基金合同终止情形出现时，由基金财产清算小组统一接管基金；

（2）对基金财产和债权债务进行清理和确认；

（3）对基金财产进行会计核算和变现；

（4）制作清算报告；

（5）聘请会计师事务所对清算报告进行外部审计，聘请律师事务所对清算报告出

具法律意见书；

（6）将清算报告报中国证监会备案并公告；

（7）对基金剩余财产进行分配。

5、基金财产清算的期限为 6 个月，但因本基金所持不动产资产支持证券或其他证券的流动性受到限制而不能及时变现的，清算期限相应顺延。

6、基金清算涉及不动产项目处置的，基金管理人应当遵循基金份额持有人利益优先的原则，按照法律法规规定专业审慎处置资产，并尽快完成剩余财产的分配。资产处置期间，清算小组应当按照法律法规规定和基金合同约定履行信息披露义务。具体请参见本基金招募说明书。

（四）清算费用

清算费用是指基金财产清算小组在进行基金清算过程中发生的所有合理费用，清算费用由基金财产清算小组优先从基金财产中支付。

（五）基金财产清算剩余资产的分配

依据基金财产清算的分配方案，将基金财产清算后的全部剩余资产扣除基金财产清算费用、交纳所欠税款并清偿基金债务后，按基金份额持有人持有的基金份额比例进行分配。

（六）基金财产清算的公告

清算过程中的有关重大事项须及时公告；基金财产清算报告经符合《证券法》规定的会计师事务所审计并由律师事务所出具法律意见书后报中国证监会备案并公告。基金财产清算公告于基金财产清算报告报中国证监会备案后 5 个工作日内由基金财产清算小组进行公告。基金财产清算小组应当将清算报告登载在规定网站上，并将清算报告提示性公告登载在规定报刊上。

（七）基金财产清算账册及文件的保存

基金财产清算账册及有关文件由基金托管人保存，保存期限不低于法律法规的规定。

八、争议解决方式

各方当事人同意，对于因基金合同的订立、内容、履行和解释或与基金合同有关的争议，基金合同当事人应尽量通过协商、调解途径解决。不愿或者不能通过协商、调解解决的，任何一方均有权将争议提交中国国际经济贸易仲裁委员会，按照中国国际经济贸易仲裁委员会届时有效的仲裁规则进行仲裁。仲裁地点为北京市。仲裁裁决是终局的，对各方当事人均有约束力。除非仲裁裁决另有规定，仲裁费由败诉方承担。

争议处理期间，基金管理人和基金托管人应恪守各自的职责，继续忠实、勤勉、尽责地履行基金合同规定的义务，维护基金份额持有人的合法权益。

基金合同受中国法律（为本基金合同之目的，不含港澳台立法）管辖并从其解释。

九、基金合同存放地和投资者取得的方式

基金合同可印制成册，供投资者在基金管理人、基金托管人、销售机构的办公场所和营业场所查阅，但应以基金合同正文为准。

第二部分 托管协议摘要

一、托管协议当事人

（一）基金管理人

名称：中金基金管理有限公司

住所：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸写字楼 2 座 26 层 05 室

法定代表人：李金泽

设立日期：2014 年 2 月 10 日

批准设立机关及批准设立文号：中国证监会证监许可[2014]97 号

组织形式：有限责任公司

注册资本：人民币 10 亿元

存续期限：持续经营

联系电话：010-63211122

经营范围：基金募集、基金销售、特定客户资产管理、资产管理和中国证监会许可的其他业务。

（二）基金托管人

名称：中国农业银行股份有限公司

住所：北京市东城区建国门内大街 69 号

法定代表人：谷澍

成立日期：2009 年 1 月 15 日

批准设立机关和批准设立文号：中国银监会银监复[2009]13 号

基金托管业务批文及文号：中国证监会证监基字[1998]23 号

组织形式：股份有限公司

注册资本：人民币 34,998,303.4 万元

存续期间：持续经营

经营范围：吸收公众存款；发放短期、中期、长期贷款；办理国内外结算；办理票据承兑与贴现；发行金融债券；代理发行、代理兑付、承销政府债券；买卖政府债券、金融债券；从事同业拆借；买卖、代理买卖外汇；结汇、售汇；从事银行卡业务；提供信用证服务及担保；代理收付款项；提供保管箱服务；代理资金清算；各类汇兑业务；代理政策性银行、外国政府和国际金融机构贷款业务；贷款承诺；组织或参加银团贷款；外汇存款；外汇贷款；外汇汇款；外汇借款；发行、代理发行、买卖或代理买卖股票以外的外币有价证券；外汇票据承兑和贴现；自营、代客外汇买卖；外币兑换；外汇担保；资信调查、咨询、见证业务；企业、个人财务顾问服务；证券公司客户交易结算资金存管业务；证券投资基金托管业务；企业年金托管业务；产业投资基金托管业务；合格境外机构投资者境内证券投资托管业务；代理开放式基金业务；电话银行、手机银行、网上银行业务；金融衍生产品交易业务；经国务院银行业监督管理机构等监管部门批准的其他业务；保险兼业代理业务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

二、基金托管人对基金管理人的业务监督和核查

（一）基金托管人对基金管理人的投资行为行使监督权

基金托管人根据有关法律法规的规定及基金合同的约定，对基金投资范围、投资对象进行监督。

本基金投资范围包括不动产资产支持证券，国债、央行票据、地方政府债、政策性金融债，信用评级为 AAA 的债券（包括企业债、公司债、政府支持机构债、中期票据、短期融资券（含超短期融资券）、非政策性金融债、公开发行的次级债、可分离交易可转债的纯债部分等），货币市场工具（包括现金、期限在 1 年以内（含 1 年）的银行存款、债券回购、同业存单及中国证监会、中国人民银行认可的其它具有良好流动性的货币市场工具），以及法律法规或中国证监会允许不动产投资信托基金投资的其他金融工具。其中，基金初始设立/扩募时的基金资产在扣除必要的预留资金后全部用于投资不动产资产支持证券，预留资金包括但不限于基金上市费用、信息披露费、登

记机构服务费、基金的证券交易费、银行汇划费用、相关账户的开户及维护费用等必要费用，具体金额以基金管理人的计算为准。

本基金不投资股票（含存托凭证），也不投资于可转换债券（可分离交易可转债的纯债部分除外）、可交换债券。

如本基金投资的信用评级为 AAA 级的债券因评级下调导致不符合投资范围的，基金管理人应当在 60 个工作日内调整。

本基金投资于不动产资产支持证券的比例不低于基金资产的 80%，但因不动产项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成不动产项目购入、资产支持证券或不动产资产公允价值变动、资产支持证券收益分配及中国证监会认可的其他因素致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的不属于违反投资比例限制；因除上述原因以外的其他原因导致不满足上述比例限制的，基金管理人应在 60 个工作日内调整。

本基金运作期间，如出现基金合同约定以外的其他情形，导致本基金投资比例不符合投资比例要求的，为保护基金份额持有人利益，经与基金托管人协商一致并履行适当程序后，基金管理人应尽快采取措施使本基金符合相关投资比例要求。

如法律法规或监管机构以后允许不动产基金投资其他品种，或对前述投资比例要求进行变更的，基金管理人在履行适当程序后，可以进行相应调整。

（二）基金托管人根据有关法律法规的规定及基金合同的约定，对基金投融资比例进行监督。

1、本基金投资于不动产资产支持证券的比例不低于基金资产的 80%，但因不动产项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成不动产项目购入、不动产资产支持证券或不动产资产公允价值变动、不动产资产支持证券收益分配及中国证监会认可的其他因素致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的不属于违反投资比例限制；因除上述原因以外的其他原因导致不满足上述比例限制的，基金管理人应在 60 个工作日内调整；

2、本基金除投资不动产资产支持证券外的基金财产，应满足下述条件：

（1）除基金合同另有约定外，本基金持有一家公司发行的证券，其市值不超过基

金资产净值的 10%；

（2）除基金合同另有约定外，本基金管理人管理的且由本基金托管人托管的全部基金持有一家公司发行的证券，不超过该证券的 10%；

3、进入全国银行间同业市场进行债券回购的最长期限为 1 年，债券回购到期后不得展期；

4、本基金直接或间接对外借入款项，应当遵循基金份额持有人利益优先原则，不得依赖外部增信，借款用途限于不动产项目日常运营、维修改造、项目收购等，且基金总资产不得超过基金净资产的 140%；不动产基金总资产被动超过基金净资产 140%的，本基金不得新增借款，基金管理人应当及时向中国证监会报告相关情况及拟采取的措施等；

5、本基金与私募类证券资管产品及中国证监会认定的其他主体为交易对手开展逆回购交易的，可接受质押品的资质要求应当与基金合同约定的投资范围保持一致；

6、法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他投资限制。

因证券市场波动、证券发行人合并、基金规模变动等基金管理人之外的因素致使基金投资比例不符合上述 2 中规定的投资比例的，基金管理人应当在 10 个交易日内进行调整，但中国证监会规定的特殊情形除外。

基金管理人应当自基金合同生效之日起 6 个月内使基金的投资组合比例符合基金合同的有关约定。在上述期间内，本基金的投资范围、投资策略应当符合基金合同的约定。基金托管人对基金的投资的监督与检查自基金合同生效之日起开始。

本基金运作期间，如出现基金合同约定以外的其他情形，导致本基金投资比例不符合投资比例要求的，为保护基金份额持有人利益，经与基金托管人协商一致并履行适当程序后，基金管理人应尽快采取措施使本基金符合相关投资比例要求。

法律法规或监管部门取消或变更上述限制，如适用于本基金，基金管理人在履行适当程序后，则本基金投资不再受相关限制或以变更后的规定为准，但须提前公告，无需经基金份额持有人大会审议。如本基金增加投资品种，投资限制以法律法规和中国证监会的规定为准。

（三）基金托管人根据有关法律法规的规定及基金合同的约定，对本托管协议项

下的基金投资禁止行为进行监督。

（四）基金托管人根据有关法律法规的规定及基金合同的约定，对基金管理人参与银行间债券市场进行监督。

基金管理人应在基金投资运作之前向基金托管人提供符合法律法规及行业标准的、经慎重选择的、本基金适用的银行间债券市场交易对手名单，并约定各交易对手所适用的交易结算方式。基金管理人应严格按照交易对手名单的范围在银行间债券市场选择交易对手。基金托管人监督基金管理人是否按事前提供的银行间债券市场交易对手名单进行交易，如基金管理人在基金投资运作之前未向基金托管人提供银行间债券市场交易对手名单的，视为基金管理人认可全市场交易对手。基金管理人可以每半年对银行间债券市场交易对手名单及结算方式进行更新，新名单确定前已与本次剔除的交易对手所进行但尚未结算的交易，仍应按照协议进行结算。如基金管理人根据市场情况需要临时调整银行间债券市场交易对手名单及结算方式的，应向基金托管人说明理由，并在与交易对手发生交易前 3 个工作日内与基金托管人协商解决。

基金管理人负责对交易对手的资信控制，按银行间债券市场的交易规则进行交易，并负责解决因交易对手不履行合同而造成的纠纷，基金托管人不承担由此造成的相应法律责任及损失。若未履约的交易对手在基金托管人与基金管理人确定的时间前仍未承担违约责任及其他相关法律责任的，基金管理人有权向相关交易对手追偿，基金托管人应予以必要的协助与配合。基金托管人根据银行间债券市场成交单对本基金银行间债券交易的交易对手及其结算方式进行监督。如基金托管人事后发现基金管理人没有按照事先约定的交易对手或交易方式进行交易时，基金托管人应及时书面或以双方认可的其他方式提醒基金管理人，经提醒后仍未改正时造成基金财产损失的，基金托管人不承担由此造成的相应损失和责任。如果基金托管人未能切实履行监督职责，导致基金出现风险或造成基金资产损失的，基金托管人应承担相应责任。

（五）基金托管人对基金投资银行存款进行监督。

基金管理人、基金托管人应当与存款银行建立定期对账机制，确保基金银行存款业务账目及核算的真实、准确。基金管理人应当按照有关法规规定，与基金托管人、存款机构签订相关书面协议。基金托管人应根据相关法规及协议对基金银行存款业务进行监督与核查，严格审查、复核相关协议、账户资料、投资指令、存款证实书等有关

文件，切实履行托管职责。

基金管理人与基金托管人在开展基金存款业务时，应严格遵守《基金法》《运作办法》等有关法律法规，以及国家有关账户管理、利率管理、支付结算等的各项规定。

基金投资银行存款的，基金管理人应根据法律法规的规定及基金合同的约定，确定符合条件的所有存款银行的名单，并及时提供给基金托管人，基金托管人应据以对基金投资银行存款的交易对手是否符合有关规定进行监督。如基金管理人在基金投资运作之前未向基金托管人提供存款银行名单的，视为基金管理人认可所有银行。

基金管理人对定期存款提前支取的损失由其承担。

（六）基金托管人依据有关法律法规的规定、基金合同和本托管协议的约定对于基金关联交易进行监督。

基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券，或者从事其他重大关联交易的，应当符合基金的投资目标和投资策略，遵循基金份额持有人利益优先原则，防范利益冲突，建立健全内部审批机制和评估机制，按照市场公平合理价格执行。关于本基金参与关联交易的相关要求参见基金合同“利益冲突及关联交易”章节。

根据法律法规有关基金从事关联交易的规定，基金管理人和基金托管人应事先相互提供符合法律法规及基金合同规定的关联方名单，并确保所提供的关联方名单的真实性、完整性、全面性。基金管理人及基金托管人有责任保管真实、完整、全面的关联交易名单，并负责及时更新该名单。名单变更后基金管理人应及时发送给基金托管人，基金托管人及时确认已知名单的变更。基金管理人收到基金托管人的邮件确认后，新的关联交易名单开始生效。

（七）基金托管人根据有关法律法规的规定及基金合同的约定，对不动产项目估值、基金净资产计算、基金份额净值计算、应收资金到账、基金费用开支及收入确定、可供分配金额的计算及基金收益分配、相关信息披露、基金宣传推介材料中登载基金业绩表现数据等进行监督和核查。

（八）基金托管人对本基金资金账户、专项计划资金账户、不动产项目运营收支

账户等重要资金账户及资金流向进行监督，确保符合法律法规规定和基金合同约定，保证基金资产在本基金涉及的各层级银行账户内封闭运行。基金托管人根据相关约定履行对不动产项目运营收支账户的监督职责，基金管理人或其委托的运营管理机构应当予以配合。

（九）基金托管人对基金管理人为不动产项目购买足够的保险进行监督。

基金管理人或运营管理机构接受基金管理人委托，按照法律法规的规定并参照行业惯例，为不动产项目购买一种或一系列保险产品。基金管理人需及时向基金托管人提供各不动产项目涉及的所有保险单及保额的计算依据。基金托管人据以监督保额是否充足。

（十）基金托管人对不动产项目公司借入款项安排的监督

不动产项目公司借入款项前，基金管理人应向基金托管人提供拟签署的《借款合同》草案，《借款合同》草案应当对项目公司借款金额、借款用途作出约定，《借款合同》约定的借款用途仅限于不动产项目日常运营、维修改造、项目收购等，且基金总资产不得超过基金净资产的 140%。基金托管人同意后，基金管理人负责监督项目公司按照《借款合同》草案签署。如若《借款合同》有实质性修改的，基金管理人应重新提交基金托管人审核，否则不得签署《借款合同》，由此导致的损失基金托管人不予承担。

不动产项目公司借入款项后，如若委托贷款银行/贷款人要求在银行开立放款账户和/或采用受托支付方式放款的，则由委托贷款银行/贷款人根据《借款合同》对放款进行监督。基金管理人向基金托管人提供放款流水，基金托管人据此监督借款用途、借款金额是否符合《借款合同》约定。

如不采取上述模式放款的，则应将“监管账户”作为借入款项的收款账户，由基金托管人根据基金管理人、计划管理人、基金托管人、项目公司四方相关约定对项目公司用款履行监管职责。

（十一）基金托管人发现基金管理人的上述事项及投资指令或实际投资运作违反《基金法》《运作办法》《基金指引》等法律法规、基金合同和本托管协议的规定，对于尚未完成的交易程序，应当拒绝执行；按照交易程序已经达成交易的或无法拒绝执行的，应及时以电话提醒或书面提示等方式通知基金管理人限期纠正。

基金管理人应积极配合和协助基金托管人的监督和核查。

若基金托管人发现基金管理人发出但未执行的划款指令或依据交易程序已经生效的划款指令违反法律、行政法规和其他有关规定，或者违反《基金合同》约定的，应当立即通知基金管理人及时纠正。

对于必须于估值完成后方可获知的监控指标或依据交易程序已经成交的划款指令，基金托管人发现该划款指令违反法律法规或者违反《基金合同》约定的，应当立即通知基金管理人。

基金管理人收到书面通知后应在下一工作日前及时核对并以书面形式给基金托管人发出回函，就基金托管人的疑义进行解释或举证，说明违规原因及纠正期限，并保证在规定期限内及时改正。在上述规定期限内，基金托管人有权随时对通知事项进行复查，督促基金管理人改正。基金管理人对基金托管人通知的违规事项未能在限期内纠正的，基金托管人应报告中国证监会。如果基金托管人未能切实履行监督职责，导致基金出现风险或造成基金资产损失的，基金托管人应承担相应责任。

（十二）基金管理人有义务配合和协助基金托管人依照法律法规、基金合同和本托管协议对基金业务执行核查。

对基金托管人发出的书面提示，基金管理人应在规定时间内答复并改正，或就基金托管人的疑义进行解释或举证；对基金托管人按照法律法规、基金合同和本托管协议的要求需向中国证监会报送基金监督报告的事项，基金管理人应积极配合提供相关数据资料和制度等。基金管理人应根据基金托管人履行投资监督职责的需要，及时、准确、完整地向基金托管人提供托管产品运作所必需的全部数据、信息、文件及投资范围、比例限制等监督标准。基金托管人在无法取得有效信息的情况下，不承担监督责任。因基金管理人提供信息不及时、不准确或不完整导致基金托管人无法有效履行监督职责的，由基金管理人承担全部责任。

（十三）若基金托管人发现基金管理人依据交易程序已经生效的指令违反法律、行政法规和其他有关规定，或者违反基金合同约定的，应当立即以书面或以双方认可的其他方式通知基金管理人，由此造成的相应损失由基金管理人承担。

（十四）基金托管人发现基金管理人有重大违规行为，应及时报告中国证监会，同时通知基金管理人限期纠正，并将纠正结果报告中国证监会。基金管理人无正当理

由，拒绝、阻挠基金托管人根据本托管协议规定行使监督权，或采取拖延、欺诈等手段妨碍基金托管人进行有效监督，情节严重或经基金托管人提出警告仍不改正的，基金托管人应报告中国证监会。

三、基金管理人对基金托管人的业务核查

（一）基金管理人有权对基金托管人履行托管职责情况进行核查，核查事项包括但不限于基金托管人安全保管基金财产、权属证书及相关文件；开设并监督基金财产的资金账户、证券账户、不动产项目运营收支账户等重要资金账户及资金流向，确保符合法律法规规定和基金合同约定，保证基金资产在本基金涉及的各层级银行账户内封闭运行；复核基金管理人编制的基金资产财务信息；复核基金管理人计算的基金净资产和基金份额净值；监督基金管理人为不动产项目购买足够的保险；监督不动产项目公司借入款项安排，确保符合法律法规规定及约定用途；根据基金管理人指令办理清算交收、收益分配、相关信息披露和监督基金投资运作等行为。

（二）基金管理人发现基金托管人擅自挪用基金财产、未对基金财产实行分账管理、未执行或无故延迟执行基金管理人资金划拨指令、泄露基金投资信息等违反《基金法》、基金合同、本协议及其他有关规定时，应及时以书面形式通知基金托管人限期纠正。基金托管人收到通知后应在下一工作日前及时核对并以书面形式给基金管理人发出回函，说明违规原因及纠正期限，并保证在规定期限内及时改正。在上述规定期限内，基金管理人有权随时对通知事项进行复查，督促基金托管人改正。基金托管人应积极配合基金管理人的核查行为，包括但不限于：提交相关资料以供基金管理人核查托管财产的完整性和真实性，在规定时间内答复基金管理人并改正，或就基金管理人的疑义进行解释或举证。

（三）基金管理人发现基金托管人有重大违规行为，应及时报告中国证监会，同时通知基金托管人限期纠正，并将纠正结果报告中国证监会。基金托管人无正当理由，拒绝、阻挠对方根据本协议规定行使监督权，或采取拖延、欺诈等手段妨碍对方进行有效监督，情节严重或经基金管理人提出警告仍不改正的，基金管理人应报告中国证监会。

四、基金财产保管

（一）基金财产保管的原则

1、基金财产应独立于原始权益人、基金份额持有人、基金管理人、基金托管人、计划管理人、计划托管人、运营管理机构及其他参与机构的固有财产，并由基金托管人保管。原始权益人、基金份额持有人、基金管理人、基金托管人、计划管理人、计划托管人、运营管理机构及其他参与机构因依法解散、被依法撤销或者被依法宣告破产等原因进行清算的，基金财产不属于其清算资产。不动产基金的债权，不得与原始权益人、基金份额持有人、基金管理人、基金托管人、计划管理人、计划托管人、运营管理机构及其他参与机构的固有财产产生的债务相抵销。不同不动产基金的债权债务，不得相互抵销。基金托管人托管的不同基金的基金财产所产生的债权债务不得互相抵销。非因基金财产本身承担的债务，不得对基金财产强制执行。

2、基金托管人应安全保管基金财产、权属证书及相关文件。

3、基金托管人按照规定开设基金财产的资金账户、证券账户及投资所需的其他账户；监督不动产基金资金账户、不动产项目运营收支账户等重要资金账户及资金流向，确保符合法律法规和基金合同的约定，保证基金资产在本基金涉及的各层级银行账户内封闭运行。

4、基金托管人对所托管的不同基金财产分别设置账户，独立核算，分账管理，确保基金财产的完整与独立。

5、基金托管人按照基金合同和本协议的约定保管基金财产，如有特殊情况双方可另行协商解决。基金托管人未经基金管理人的合法合规指令，不得自行运用、处分、分配本基金的任何资产（不包含基金托管人依据中国证券登记结算有限责任公司结算数据完成场内交易交收、托管资产开户银行扣收结算费和账户维护费等费用）。不属于基金托管人实际有效控制下的资产及实物证券等在基金托管人保管期间的损坏、灭失，基金托管人不承担由此产生的责任。

6、对于因为基金投资产生的应收资产，应由基金管理人负责与有关当事人确定到账日期并通知基金托管人，到账日基金财产没有到达基金账户的，基金托管人应及时通知基金管理人采取措施进行催收。由此给基金财产造成损失的，基金管理人应负责

向有关当事人追偿基金财产的损失，基金托管人应予以必要的协助与配合，但对基金财产的损失不承担相应责任。

7、基金托管人对因为基金管理人投资产生的存放或存管在基金托管人以外机构的基金资产，或交由证券公司负责清算交收的基金资产及其收益，由于该等机构或该机构会员单位等本协议当事人外第三方的欺诈、疏忽、过失或破产等原因给基金资产造成的损失等不承担责任。

8、除依据法律法规和基金合同的规定外，基金托管人不得委托第三人托管基金财产。

（二）基金募集期间及募集资金的验资

1、基金募集期间募集的资金应存于基金管理人在基金托管人的营业机构、具备基金销售业务资格的商业银行或者从事客户交易结算交易资金存管的商业银行等营业机构开立的“基金募集专户”。该账户由基金管理人开立并管理。

2、基金募集期满或基金停止募集时，募集的基金份额总额、基金募集金额、基金份额持有人人数等条件符合《基金法》《运作办法》《基金指引》、基金合同等有关规定后，基金管理人应将属于基金财产的全部资金划入基金托管人开立的基金银行账户，同时在规定时间内，聘请符合《中华人民共和国证券法》规定的会计师事务所进行验资，出具验资报告。出具的验资报告由参加验资的 2 名或 2 名以上中国注册会计师签字方为有效。基金托管人收到有效认购资金当日以书面形式确认资金到账情况，并及时将资金到账凭证传真给基金管理人，双方进行账务处理。

3、若基金募集期限届满，未能达到基金备案的条件，由基金管理人按规定办理退款等事宜，基金托管人应提供充分协助。

（三）基金银行账户的开立和管理

1、基金托管人为本基金单独开立托管资金账户，其预留印鉴为基金托管人指定用章，并由基金托管人刻制、保管和使用。托管资金账户的名称应当包含本基金名称，具体名称以实际开立为准。本基金的一切货币收支活动，包括但不限于投资、支付基金收益、收取认购款等，均需通过该托管资金账户进行。

2、托管资金账户的开立和使用，限于满足开展本基金业务的需要。基金托管人和

基金管理人不得假借本基金的名义开立其他任何银行账户；亦不得使用本基金的任何银行账户进行本基金业务以外的活动。

3、托管资金账户的管理应符合有关法律法规及银行业监督管理机构的有关规定。

（四）定期存款账户

基金财产投资定期存款在存款机构开立的银行账户，包括实体或虚拟账户，其预留印鉴需包含一枚基金托管人印章。对于任何的定期存款投资，基金管理人都必须和存款机构签订定期存款协议，约定双方的权利和义务，该协议作为划款指令附件。该协议中必须有如下明确条款：“存款证实书不得被质押或以任何方式被抵押，并不得用于转让和背书；本息到期归还或提前支取的所有款项必须划至托管专户（明确户名、开户行、账号等），不得划入其他任何账户”。如定期存款协议中未体现前述条款，基金托管人有权拒绝定期存款投资的划款指令。在取得存款证实书后，基金托管人保管证实书正本。基金管理人承诺对交接给基金托管人保管的有价凭证的真实性、完整性负责，基金托管人只负责对有价凭证进行保管，不负责对有价凭证真伪的辨别，不对有价凭证对应存款的本金及收益的安全负责。基金管理人应该在合理的时间内进行定期存款的投资和支取事宜，若基金管理人提前支取或部分提前支取定期存款，若产生息差（即本基金已计提的资金利息和提前支取时收到的资金利息差额），该息差的处理方法由基金管理人和基金托管人双方协商解决。

（五）债券托管账户的开设和管理

基金合同生效后，基金托管人根据中国人民银行、中央国债登记结算有限责任公司、银行间市场登记结算机构的有关规定，以本基金的名义在中央国债登记结算有限责任公司和银行间市场清算所股份有限公司开立债券托管账户、资金结算账户，并代表基金进行银行间市场债券的结算。

（六）基金证券账户和结算备付金账户的开立和管理

1、基金托管人在中国证券登记结算有限责任公司为基金开立基金管理人与基金联名的证券账户。

2、基金证券账户的开立和使用，仅限于满足开展本基金业务的需要。基金托管人和基金管理人不得出借或未经对方同意擅自转让基金的任何证券账户，亦不得使用基

金的任何账户进行本基金业务以外的活动。

3、基金证券账户的开立由基金托管人负责，账户资产的管理和运用由基金管理人负责。

4、基金托管人以基金托管人的名义在中国证券登记结算有限责任公司开立结算备付金账户，并代表所托管的基金完成与中国证券登记结算有限责任公司的一级法人清算工作，基金管理人应予以积极协助。结算备付金、结算保证金、交收价差资金等的收取按照中国证券登记结算有限责任公司的规定执行。

5、若中国证监会或其他监管机构在本托管协议订立日之后允许基金从事其他投资品种的投资业务，涉及相关账户的开立、使用的，若无相关规定，则基金托管人协助基金管理人办理账户的开立手续。

（七）其他账户的开立和管理

不动产项目运营收支账户由运营收支账户开户行负责开立和管理，基金管理人、基金托管人应相互配合，基金托管人在付款环节依据付款文件对款项用途进行监督。

基金托管人和基金管理人应当在开户过程中相互配合，并提供所需资料。基金管理人保证所提供的账户开户材料的真实性和有效性，且在相关资料变更后及时将变更的资料提供给基金托管人。

1、因业务发展需要而开立的其他账户，可以根据法律法规、基金合同及账户监管协议的规定，在基金管理人和基金托管人协商一致后开立。新账户按有关规定使用并管理。

2、如基金管理人需要以项目公司名义在基金托管人分支机构开立账户的，基金托管人应当予以配合或协调相关分支机构。

3、法律法规等有关规定对相关账户的开立和管理另有规定的，从其规定办理。

（八）基金财产投资的有关有价凭证等的保管

基金财产投资的有关实物证券等有价凭证由基金托管人存放于基金托管人的保管库，也可存入中央国债登记结算有限责任公司、中国证券登记结算有限责任公司上海分公司/深圳分公司、银行间市场清算所股份有限公司或票据营业中心的代保管库，保管凭证由基金托管人持有。有价凭证的购买和转让，由基金托管人根据基金管理人的

指令办理。属于基金托管人实际有效控制下的资产在基金托管人保管期间因基金托管人原因导致的损坏、灭失，由此产生的责任应由基金托管人承担。基金托管人对由基金托管人以外机构实际有效控制的资产不承担保管责任。

（九）基金权属证书及相关文件的保管

基金管理人对不动产项目权属证书及相关文件的真实性及完整性进行验证后，应当将权属证书及相关文件原件移交基金托管人保管。基金托管人应将该等权属证书及相关文件存放于基金托管人营业机构并按照法律法规和内部控制制度进行妥善保管。

不动产项目涉及的文件类型包括但不限于：各投资层级上相关确权文件，以及不动产权证、土地出让合同。

文件原件由基金托管人负责保管，如需使用，基金管理人应提前书面通知基金托管人并说明用途及使用期限，基金托管人审核通过后将相关文件原件邮寄至基金管理人指定人员，使用完毕后应及时交由基金托管人保管。

基金托管人对于上述文件将根据文件类型以及所属项目区分类别，建立文件清单与目录，由专人负责及时进行建档规范管理。在项目存续过程中，定时根据文件清单与目录进行查验，并建立文件借用与归还制度，保证文件由专人进行跟踪，记录使用缘由，避免遗失。因保管不当造成基金权属证书灭失、损毁给基金造成的损失，基金托管人应当承担相应责任，但基金权属证书因办理抵质押、行政审批、备案、登记等手续必须移交贷款银行或行政管理机关保管的，基金托管人仅负责保管接收凭证，由实际保管人承担权属证书原件的保管责任。

（十）与基金财产有关的重大合同的保管

与基金财产有关的重大合同的签署，由基金管理人负责。由基金管理人代表基金签署的、与基金财产有关的重大合同由基金管理人、基金托管人保管。除本协议另有规定外，基金管理人代表基金签署的与基金财产有关的重大合同包括但不限于基金年度审计合同、基金信息披露协议及基金投资业务中产生的重大合同。基金管理人应保证基金管理人和基金托管人至少各持有一份正本的原件。基金管理人和基金托管人应各自妥善保管与基金财产有关的重大合同，保管期限不低于法律法规规定的最低期限。

五、不动产基金资产净值计算和会计核算

（一） 不动产基金的资产净值

1、基金资产总值/基金总资产是指基金拥有的不动产资产支持证券（包含应纳入合并范围的各会计主体所拥有的资产）、其他各类证券、银行存款本息和基金应收款项以及其他投资所形成的价值总和，即基金合并财务报表层面计量的总资产。

2、基金资产净值/基金净资产是指基金总资产减去基金负债后的价值，即基金合并财务报表层面计量的净资产。

3、基金份额净值是按照每个估值日闭市后，不动产基金合并财务报表的净资产除以当日基金份额的余额数量计算，精确到 0.0001 元，小数点后第 5 位四舍五入。国家法律法规另有规定的，从其规定。

（二） 不动产基金的估值日和估值对象

1、本基金的估值日为基金合同生效后每年 6 月 30 日及 12 月 31 日，以及法律法规规定的其他日期。

2、本基金及纳入合并范围的各类会计主体所持有的各项资产和负债，包括但不限于不动产资产支持证券、债券、银行存款、应收款项、无形资产、固定资产、借款、应付款项等。

（三） 不动产基金的核算及估值方法

基金管理人按照《企业会计准则》的规定，遵循实质重于形式的原则，编制不动产基金合并及个别财务报表，以反映不动产基金整体财务状况、经营成果和现金流量。由于不动产基金通过不动产资产支持证券和不动产项目公司等特殊目的载体获得不动产项目完全所有权或经营权利，并拥有特殊目的载体及不动产项目完全的控制权和处置权，基金管理人在编制企业合并财务报表时应当统一特殊目的载体所采用的会计政策。

基金管理人在确定相关资产和负债的价值和不动产基金合并财务报表及个别财务报表的净资产时，应符合《企业会计准则》和监管部门的有关规定，并按照以下方法执行：

1、基金管理人在编制不动产基金合并日或购买日合并资产负债表时，应当按照《企业会计准则解释第 13 号》的要求，审慎判断取得的不动产基金项目是否构成业务。不构成业务的，应作为取得一组资产及负债（如有）进行确认和计量；构成业务的，应当按照《企业会计准则第 20 号——企业合并》，审慎判断基金收购项目公司股权的交易性质，确定属于同一控制下的企业合并或是非同一控制下的企业合并，并进行相应的会计确认和计量。属于非同一控制下企业合并的，基金管理人应对不动产项目各项可辨认资产、负债按照购买日确定的公允价值进行初始计量。

2、不动产基金合并层面各项可辨认资产和负债的后续计量模式

基金管理人对不动产基金的各项资产和负债进行后续计量时，除依据《企业会计准则》规定可采用公允价值模式进行后续计量外，原则上采用成本模式计量，即以购买日确定的账面价值为基础，计提折旧、摊销、减值。

在符合企业会计准则（即有确凿证据证明公允价值持续可靠计量）和最大限度保护基金份额持有人利益的前提下，如不动产项目资产公允价值显著高于账面价值，经持有人大会同意并公告，基金管理人可以将相关资产计量从成本模式调整为公允价值模式。对于非金融资产选择采用公允价值模式进行后续计量的，基金管理人应当经公司董事会审议批准，并按照《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》及其他相关规定在定期报告中披露相关事项，包括但不限于：公允价值的确定依据、方法及所用假设的全部重要信息；影响公允价值确定结果的重要参数、采用公允价值模式计量的合理性说明等。

3、基金管理人对于采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、使用寿命确定的无形资产、长期股权投资等长期资产，若存在减值迹象的，应当根据《企业会计准则》的规定进行减值测试并决定是否计提资产减值准备。上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。基金管理人应于每年年度终了对长期资产的折旧和摊销的期限及方法进行复核并作适当调整。

4、不动产资产支持证券的估值

基金管理人应当按照投资成本将不动产基金持有的资产支持证券在个别财务报表上确认为一项长期股权投资，采用成本法进行后续计量。

5、不动产项目资产的估值

根据《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》规定，如有确凿证据表明该不动产项目的公允价值能够持续可靠取得，即相关资产所在地有活跃的交易市场，并且能够从交易市场上取得同类或类似资产的市场价格及其他相关信息，从而对相关资产的公允价值作出合理的估计，不动产项目可以按照公允价值进行后续计量。

根据《公开募集不动产投资信托基金（REITs）运营操作指引（试行）》规定，基金管理人如选择采用公允价值模式对非金融资产进行后续计量的，应当审慎判断，确保有确凿证据表明该资产的公允价值能够持续可靠取得，即相关资产所在地有活跃的交易市场，并且能够从交易市场上取得同类或类似资产的市场价格及其他相关信息，从而对相关资产的公允价值作出合理的估计。

6、对于已上市或已挂牌转让的不含权固定收益品种（另有规定的除外），选取估值日第三方估值基准服务机构提供的相应品种当日的估值全价进行估值。

7、对于已上市或已挂牌转让的含权固定收益品种（另有规定的除外），选取估值日第三方估值基准服务机构提供的相应品种当日的唯一估值全价或推荐估值全价进行估值。

对于含投资者回售权的固定收益品种，行使回售权的，在回售登记日至实际收款日期间选取第三方估值基准服务机构提供的相应品种的唯一估值全价或推荐估值全价进行估值，同时充分考虑发行人的信用风险变化对公允价值的影响。回售登记期截止日（含当日）后未行使回售权的按照长待偿期所对应的价格进行估值。

8、对于未上市或未挂牌转让且不存在活跃市场的固定收益品种，采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术确定其公允价值。

9、同一债券同时在两个或两个以上市场交易的，按债券所处的市场分别估值。

10、如有确凿证据表明按上述方法进行估值不能客观反映上述金融资产或金融负债公允价值的，基金管理人可根据具体情况与基金托管人商定后，按最能反映公允价值的方法估值。

11、相关法律法规以及监管部门、自律规则另有规定的，从其规定。如有新增事项，按国家最新规定核算及估值。

如基金管理人或基金托管人发现基金估值违反基金合同订明的核算及估值方法、

程序及相关法律法规的规定或者未能充分维护基金份额持有人利益时，应立即通知对方，共同查明原因，双方协商解决。

根据有关法律法规，基金净资产计算和基金会计核算的义务由基金管理人承担。本基金的基金会计责任方由基金管理人担任，因此，就与本基金有关的会计问题，如经相关各方在平等基础上充分讨论后，仍无法达成一致的意见，按照基金管理人对不动产基金财务报表的净资产计算结果对外予以公布。

（四）不动产基金的核算及估值程序

1、基金份额净值是按照每个估值日闭市后，不动产基金合并财务报表的净资产除以当日基金份额的余额数量计算，精确到 0.0001 元，小数点后第 5 位四舍五入。国家法律法规另有规定的，从其规定。

2、基金管理人应计算每个中期报告和年度报告的不动产基金合并财务报表的净资产和基金份额净值。

3、不动产基金存续期间，基金管理人应当聘请评估机构对不动产项目资产每年进行 1 次评估，并在不动产基金年度报告中披露评估报告，对于采用成本模式计量的不动产项目资产，上述评估结果不影响不动产基金合并财务报表的净资产及基金份额净值。

4、基金管理人应至少每半年度、每年度对基金资产进行核算及估值，将基金净资产、基金份额净值发送基金托管人，并将不动产项目的资产确认、计量过程的依据提供给基金托管人，基金托管人应复核资产确认、计量过程是否有相关依据，但基金管理人根据法律法规或基金合同的规定暂停估值时除外。基金管理人每半年、每年度对基金资产核算及估值并经基金托管人复核后，由基金管理人按照监管机构要求在定期报告中对外公布。

（五）基金资产的会计核算、复核完成的时间

基金管理人应不少于每月一次根据上述主要会计原则对个别财务报表的基金资产进行会计核算，并按规定编制合并及个别财务报表，但基金管理人根据法律法规或基金合同的规定暂停核算时除外。基金管理人和基金托管人于每季度进行财务数据核对，

基金管理人对基金资产会计核算后，将基金财务指标结果以双方约定的方式发送基金托管人，经基金托管人复核无误后，由基金管理人按约定对外公布。如遇特殊情况，经中国证监会同意，可以适当延迟计算或公告。

如基金管理人或基金托管人发现基金会计核算违反基金合同订明的会计核算方法、程序及相关法律法规的规定或者未能充分维护基金份额持有人利益时，应立即通知对方，共同查明原因，双方协商解决。

（六）估值错误的处理方式

基金管理人和基金托管人将采取必要、适当、合理的措施确保基金资产核算及估值的准确性、及时性。当不动产基金财务报表的净资产和基金份额净值发生可能误导财务报表使用者的重大错误时，视为基金份额净值错误。

基金合同的当事人应按照以下约定处理：

1、估值错误类型

本基金运作过程中，如果由于基金管理人或基金托管人、或登记机构、或销售机构、或投资人自身的过错造成估值错误，导致其他当事人遭受损失的，过错的责任人应当对由于该估值错误遭受损失当事人（“受损方”）的直接损失按下述“估值错误处理原则”给予赔偿，承担赔偿责任。

上述估值错误的主要类型包括但不限于：资料申报差错、数据传输差错、数据计算差错、系统故障差错、下达指令差错等。对于因技术原因引起的差错，若系同行业现有技术水平不能预见、不能避免、不能克服，则属不可抗力，按照下述规定执行。

由于不可抗力原因造成投资人的交易资料灭失或被错误处理或造成其他差错，因不可抗力原因出现差错的当事人不对其他当事人承担赔偿责任，但因该差错取得不当得利的当事人仍应负有返还不当得利的义务。

2、估值错误处理原则

（1）估值错误已发生，但尚未给当事人造成损失时，估值错误责任方应及时协调各方，及时进行更正，因更正估值错误发生的费用由估值错误责任方承担；由于估值错误责任方未及时更正已产生的估值错误，给当事人造成损失的，由估值错误责任方对直接损失承担赔偿责任；若估值错误责任方已经积极协调，并且有协助义务的当事

人有足够的时间进行更正而未更正，则其应当承担相应赔偿责任。估值错误责任方应对更正的情况向有关当事人进行确认，确保估值错误已得到更正；

（2）估值错误的责任方对有关当事人的直接损失负责，不对间接损失负责，并且仅对估值错误的有关直接当事人负责，不对第三方负责；

（3）因估值错误而获得不当得利的当事人负有及时返还不当得利的义务。但估值错误责任方仍应对估值错误负责。如果由于获得不当得利的当事人不返还或不全部返还不当得利造成其他当事人的利益损失（“受损方”），则估值错误责任方应赔偿受损方的损失，并在其支付的赔偿金额的范围内对获得不当得利的当事人享有要求交付不当得利的权利；如果获得不当得利的当事人已经将此部分不当得利返还给受损方，则受损方应当将其已经获得的赔偿额加上已经获得的不当得利返还的总和超过其实际损失的差额部分支付给估值错误责任方；

（4）估值错误调整采用尽量恢复至假设未发生估值错误的正确情形的方式。

3、估值错误处理程序

估值错误被发现后，有关的当事人应当及时进行处理，处理的程序如下：

（1）查明估值错误发生的原因，列明所有的当事人，并根据估值错误发生的原因确定估值错误的责任方；

（2）根据估值错误处理原则或当事人协商的方法对因估值错误造成的损失进行评估；

（3）根据估值错误处理原则或当事人协商的方法由估值错误的责任方进行更正和赔偿损失；

（4）根据估值方法，需要修改基金登记机构交易数据的，由基金登记机构进行更正，并就估值错误的更正向有关当事人进行确认。

4、基金份额净值估值错误处理的方法如下：

（1）基金份额净值计算出现错误时，基金管理人应当立即予以纠正，通报基金托管人，并采取合理的措施防止损失进一步扩大。

（2）错误偏差达到基金份额净值的 0.25%时，基金管理人应当通报基金托管人并

报中国证监会备案；错误偏差达到基金份额净值的 0.5%时，基金管理人应当公告，并报中国证监会备案。

（3）当基金份额净值计算差错给基金和基金份额持有人造成损失需要进行赔偿时，基金管理人和基金托管人应根据实际情况界定双方承担的责任，经确认后按以下条款进行赔偿：

1）本基金的基金会计责任方由基金管理人担任，与本基金有关的会计问题，如经双方在平等基础上充分讨论后，尚不能达成一致时，按基金管理人的建议执行，由此给基金份额持有人和基金财产造成的损失，由基金管理人负责赔付；

2）若基金管理人计算的基金份额净值已由基金托管人复核确认后公告，由此给基金份额持有人造成损失的，应根据法律法规的规定对投资者或基金支付赔偿金，就实际向投资者或基金支付的赔偿金额，基金管理人与基金托管人按照过错程度各自承担相应的责任。

3）如基金管理人和基金托管人对基金份额净值的计算结果，虽然多次重新计算和核对，尚不能达成一致时，为避免不能按时公布基金份额净值的情形，以基金管理人的计算结果对外公布，由此给基金份额持有人和基金造成的损失，由基金管理人负责赔付。

4）由于基金管理人提供的信息错误，进而导致基金份额净值计算错误而引起的基金份额持有人和基金财产的损失，由基金管理人负责赔付。

（4）对于托管人仅能依赖基金管理人所提供、且无法从公开市场或其他独立第三方获取可靠数据，托管人对该等数据的责任限于进行形式审核，即检查数据格式是否符合约定、接收渠道是否依约、以及是否与基金管理人提供的其他相关文件存在明显矛盾，托管人不对该等数据的实质真实性、准确性及内在合理性承担审核或验证责任，亦不因此种依赖关系而对该部分核算估值结果的最终正确性承担责任。托管人对因该等数据本身缺陷导致的任何核算估值差错、信息披露失实及由此引发的任何后果，不承担任何责任。

（4）前述内容如法律法规或监管机关另有规定的，从其规定处理。如果行业另有通行做法，基金管理人、基金托管人应本着平等和保护基金份额持有人利益的原则进行协商。

（七）暂停估值的情形

1、基金投资所涉及的证券交易市场遇法定节假日或因其他原因暂停营业时；

2、因不可抗力致使基金管理人、基金托管人无法准确核算及评估基金资产价值时；

3、法律法规规定、中国证监会和基金合同认定的其它情形。

（八）基金净值的确认

不动产基金财务报表的净资产和基金份额净值由基金管理人负责计算，基金托管人负责进行复核。基金管理人披露不动产基金财务报表的净资产和基金份额净值前，应将净资产和基金份额净值计算结果发送给基金托管人。经基金托管人复核确认后，由基金管理人按规定在定期报告中对外公布。

（九）特殊情况的处理方法

1、基金管理人或基金托管人按核算及估值方法的第 10 项进行估值时，所造成的误差不作为基金资产核算及估值错误处理。

2、由于不可抗力原因，或由于证券交易所及登记结算公司等机构发送的数据错误，或国家会计政策变更、市场规则变更等，基金管理人和基金托管人虽然已经采取必要、适当、合理的措施进行检查，但未能发现错误的，由此造成的基金资产核算及估值错误，基金管理人和基金托管人免除赔偿责任。但基金管理人、基金托管人应当积极采取必要的措施减轻或消除由此造成的影响。

（十）不动产项目的评估

1、不动产项目评估结果不代表真实市场价值，也不代表不动产项目资产能够按照评估结果进行转让。

2、不动产项目评估情形

本基金存续期间，基金管理人应当聘请评估机构对不动产项目资产每年进行 1 次评估。基金管理人聘请的评估机构应当经中国证监会备案，且评估机构为同一只不动产基金提供评估服务不得连续超过 3 年。

发生如下情形，基金管理人应聘请评估机构对不动产项目进行评估：

(1) 基金运作过程中发生购入或出售不动产项目等情形时；

(2) 本基金扩募；

(3) 提前终止基金合同拟进行资产处置；

(4) 不动产项目现金流发生重大变化且对持有人利益有实质性影响；

(5) 对基金份额持有人利益有重大影响的其他情形。

本基金的基金份额首次发售，评估基准日距离基金份额发售公告日不得超过 6 个月；基金运作过程中发生购入或出售不动产项目等情形时，评估基准日距离签署购入或出售协议等情形发生日不得超过 6 个月。

3、评估报告的内容

评估报告应包括下列内容：

(1) 评估基础及所用假设的全部重要信息；

(2) 所采用的评估方法及评估方法的选择依据和合理性说明；

(3) 不动产项目详细信息，包括不动产项目地址、权属性质、现有用途、经营现状等，每期运营收入、应缴税收、各项支出等收益情况及其他相关事项；

(4) 不动产项目的市场情况，包括供求情况、市场趋势等；

(5) 影响评估结果的重要参数，包括土地使用权或经营权利剩余期限、运营收入、运营成本、运营净收益、资本性支出、未来现金流变动预期、折现率等；

(6) 评估机构独立性及评估报告公允性的相关说明；

(7) 调整所采用评估方法或重要参数情况及理由（如有）；

(8) 可能影响不动产项目评估的其他事项。

4、更换评估机构程序

不动产基金存续期限内，基金管理人有权自行决定更换评估机构，基金管理人更换评估机构后应及时进行披露。

（十一）基金的会计政策

1、基金管理人为本基金的基金会计责任方，基金托管人承担复核责任；

2、基金的会计年度为公历年度的 1 月 1 日至 12 月 31 日；基金首次募集的会计年

度按如下原则：如果基金合同生效少于 2 个月，可以并入下一个会计年度披露；

3、基金核算以人民币为记账本位币，以人民币元为记账单位；

4、会计制度执行国家有关会计制度；

5、本基金合并层面各项可辨认资产和负债的后续计量模式

本基金合并层面可辨认资产主要是无形资产、固定资产、金融资产，可辨认负债主要是金融负债，其后续计量模式如下：

（1）无形资产

无形资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本基金，且其成本能够可靠地计量时才予以确认，并以成本进行初始计量。无形资产按照其能为本基金带来经济利益的期限确定使用寿命，无法预见其为本基金带来经济利益期限的作为使用寿命不确定的无形资产。本基金取得的土地使用权，通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权和建筑物分别作为无形资产和固定资产核算。使用寿命有限的无形资产，在其使用寿命内采用直线法摊销。本基金至少于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，必要时进行调整。

（2）固定资产

固定资产包括运输工具、办公及电子设备等。购置或新建的固定资产按取得时的成本进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入本基金且其成本能够可靠的计量时，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；所有其他后续支出于发生时计入当期损益。

固定资产折旧采用年限平均法并按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。

（3）金融资产

本基金的金融资产于初始确认时根据本基金管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、以

摊余成本计量的金融资产。金融资产在初始确认时以公允价值计量，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

（4）金融负债

金融负债于初始确认时分类为以摊余成本计量的金融负债和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。本基金的金融负债主要为以摊余成本计量的金融负债，包括应付账款、其他应付款及借款等。该类金融负债按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量，并采用实际利率法进行后续计量。当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，本基金终止确认该金融负债或义务已解除的部分。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

6、本基金独立建账、独立核算；

7、基金管理人及基金托管人各自保留完整的会计账目、凭证并进行日常的会计核算，按照有关规定编制基金会计报表；

8、基金托管人定期与基金管理人就基金的会计核算、报表编制等进行核对并确认；

9、基金应按照法律法规、企业会计准则及中国证监会相关规定进行资产负债确认计量，编制不动产合并及单独财务报表，财务报表至少包括资产负债表、利润表、现金流量表、所有者权益变动表及报表附注。

（十二）基金财务报表与报告的编制和复核时间要求

1、报表与报告的编制

基金管理人应当在季度结束之日起 15 个工作日内完成基金季度报告的编制；在上半年结束之日起两个月内完成基金中期报告的编制；在每年结束之日起三个月内完成基金年度报告的编制。基金年度报告中的财务会计报告应当经过符合《中华人民共和国证券法》规定的会计师事务所审计。基金合同生效不足两个月的，基金管理人可以不编制当期季度报告、中期报告或者年度报告。

2、报表与报告的复核

基金管理人应及时完成报表编制，将有关报表提供基金托管人复核；基金托管人在收到基金管理人编制的基金财务报表后，应复核报表数据的计算是否有依据。如有异议，应及时通知基金管理人共同查出原因，进行调整，调整以国家有关规定为准。

基金管理人应留足充分的时间，便于基金托管人复核相关报表及报告，基金托管人复核后应及时向基金管理人确认。

（十三）基金的年度审计

1、基金管理人聘请与基金管理人、基金托管人相互独立的符合《中华人民共和国证券法》规定的会计师事务所及其注册会计师对本基金的年度财务报表进行审计。

2、会计师事务所更换经办注册会计师，应事先征得基金管理人同意。

3、基金管理人认为有充足理由更换会计师事务所，须通报基金托管人。更换会计师事务所需按照有关规定在规定媒介公告。

4、会计师事务所在年度审计中应当评价基金管理人和评估机构采用的评估方法和参数的合理性。

（十四）基金管理人应在编制中期报告或者年度报告之前及时向基金托管人提供基金业绩比较基准的基础数据和编制结果（如有）。

六、基金份额持有人名册的保管

基金份额持有人名册至少应包括基金份额持有人的名称和持有的基金份额。基金份额持有人名册由基金登记机构根据基金管理人的指令编制和保管，保存期限不低于法律法规规定的最低期限。基金管理人和基金托管人应分别保管基金份额持有人名册，保存期不少于法律法规规定的最低期限。如不能妥善保管，则按相关法规承担责任。

在基金托管人要求或编制中期报告和年度报告前，基金管理人应将基金持有人名册扫描件送交基金托管人，不得无故拒绝或延误提供，并保证其的真实性、准确性和完整性。基金托管人不得将所保管的基金份额持有人名册用于基金托管业务以外的其他用途，并应遵守保密义务。

七、适用法律及争议解决方式

双方当事人同意，因本托管协议而产生的或与本托管协议有关的一切争议，如经友好协商未能解决的，任何一方均有权将争议提交中国国际经济贸易仲裁委员会，按照该机构届时有效的仲裁规则进行仲裁。仲裁地点为北京市。仲裁裁决是终局的，对双方当事人均有约束力，除非仲裁裁决另有规定，仲裁费由败诉方承担。

争议处理期间，双方当事人应恪守基金管理人和基金托管人职责，各自继续忠实、勤勉、尽责地履行基金合同和本托管协议规定的义务，维护基金份额持有人的合法权益。

本协议受中国法律（为本托管协议之目的，不含港澳台立法）管辖并从其解释。

八、托管协议的变更、终止与基金财产的清算

（一）托管协议的变更程序

本协议双方当事人经协商一致，可以对协议进行修改。修改后的新协议，其内容不得与基金合同的规定有任何冲突。

（二）基金托管协议终止出现的情形

1、基金合同终止；

2、基金托管人解散、依法被撤销、破产或由其他基金托管人接管基金托管业务；

3、基金管理人解散、依法被撤销、破产或由其他基金管理人接管基金管理业务；

4、管理人存在拒不履行托管合同、被依法取消业务资格、被依法解散撤销等情形的，托管人将根据有关规定，采取措施保护财产安全，并及时告知相关方。在采取必要、合理措施保障投资者合法权益的前提下，经履行法律法规及基金法律文件约定的程序，托管人有权终止托管服务并解除合同；

5、管理人不得借助托管人的品牌、声誉开展不当营销宣传，如存在该行为，应当及时纠正。如管理人未及时采取有效纠正措施，经履行法律法规及基金法律文件约定的程序，托管人有权终止业务合作并解除合同；4、发生法律法规或基金合同规定的终

止事项。

（三）基金财产的清算

1、基金财产清算小组：自出现《基金合同》终止事由之日起30个工作日内成立清算小组，基金管理人组织基金财产清算小组并在中国证监会的监督下进行基金财产清算。

2、基金财产清算小组组成：基金财产清算小组成员由基金管理人、基金托管人、具有从事证券相关业务资格的注册会计师、律师以及中国证监会指定的人员组成。基金财产清算小组可以聘用必要的工作人员。

3、基金财产清算小组职责：基金财产清算小组负责基金财产的保管、清理、估价、变现和分配，并按照法律法规规定和基金合同约定履行信息披露义务。基金财产清算小组可以依法进行必要的民事活动。

4、基金财产清算程序：

（1）《基金合同》终止情形出现时，由基金财产清算小组统一接管基金；

（2）对基金财产和债权债务进行清理和确认；

（3）对基金财产进行会计核算和变现；

（4）制作清算报告；

（5）聘请会计师事务所对清算报告进行外部审计，聘请律师事务所对清算报告出具法律意见书；

（6）将清算报告报中国证监会备案并公告；

（7）对基金剩余财产进行分配。

5、基金财产清算的期限为6个月，但因本基金所持不动产资产支持证券或其他证券的流动性受到限制而不能及时变现的，清算期限相应顺延。

6、基金清算涉及不动产项目处置的，基金管理人应当遵循基金份额持有人利益优先的原则，按照法律法规规定专业审慎处置资产，并尽快完成剩余财产的分配。资产处置期间，清算小组应当按照法律法规规定和基金合同约定履行信息披露义务。

（四）清算费用

清算费用是指基金财产清算小组在进行基金清算过程中发生的所有合理费用，清算费用由基金财产清算小组优先从基金财产中支付。

（五）基金财产清算剩余资产的分配

依据基金财产清算的分配方案，将基金财产清算后的全部剩余资产扣除基金财产清算费用、交纳所欠税款并清偿基金债务后，按基金份额持有人持有的基金份额比例进行分配。

（六）基金财产清算的公告

清算过程中的有关重大事项须及时公告；基金财产清算报告经符合《中华人民共和国证券法》规定的会计师事务所审计并由律师事务所出具法律意见书后报中国证监会备案并公告。基金财产清算公告于基金财产清算报告报中国证监会备案后 5 个工作日内由基金财产清算小组进行公告。基金财产清算小组应当将清算报告登载在规定网站上，并将清算报告提示性公告登载在规定报刊上。

（七）基金财产清算账册及文件的保存

基金财产清算账册及有关文件由基金托管人保存，保存期限不低于法律法规的规定。

（本页无正文，为招募说明书附件《基金合同及托管协议相关情况》之签署页。）

中金基金管理有限公司

2026 年 8 月 5 日

附件八 本次发行参与机构的基本情况

附件八、本次发行参与机构的基本情况

一、基金管理人

（一）基金管理人概况

1、基本情况

名称：中金基金管理有限公司

住所：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸写字楼 2 座 26 层 05 室

办公地址：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 B 座 43 层

法定代表人：李金泽

设立日期：2014 年 2 月 10 日

批准设立机关及批准设立文号：中国证监会证监许可[2014]97 号

组织形式：有限责任公司

注册资本：人民币 10 亿元

存续期限：持续经营

联系人：李耀光、刘立宇、周嘉辰、陈涛、马澍玮、尚元、段云珩、郭瑜、陈茸茸

联系电话：010-63211122

公司的股权结构如下：

表 1：基金管理人股权结构

股东名称	持股比例
中国国际金融股份有限公司	100%

2、不动产项目投资管理部门概况

中金基金经董事会决议设立创新投资部作为公司一级部门，负责公募REITs的研究、投资及运营管理等，主要包括：建立健全公募REITs项目投资及运营管理相关制度；组织公募REITs方案研究与设计、尽职调查、产品申报等工作；制定并执行公募 REITs 投资管理目标、策略；组织完成公募 REITs 相关底层资产运营管理工作。

中金基金创新投资部已配备不少于 3 名具有 5 年以上不动产项目运营或不动产项目投资管理经验的主要负责人员，其中至少 2 名具备 5 年以上不动产项目运营经验。

（二）主要人员情况

1、基金管理人董事会成员

李金泽先生，董事长，法学博士，国际金融博士后。历任中国工商银行股份有限公司法律事务部副处长、处长、副总经理；中国工商银行股份有限公司山西省分行党委委员、副行长；中国工商银行股份有限公司法律事务部（消费者权益保护办公室）副总经理（副主任）、国际业务部副总经理；中国民生银行股份有限公司新加坡分行筹备组负责人；民生商银国际控股有限公司首席执行官兼民银资本控股有限公司董事会主席。现任中国国际金融股份有限公司特殊资产部负责人。

严格先生，董事，管理学学士。历任中国国际金融股份有限公司财务部副总经理、执行总经理；中金佳成投资管理有限公司执行总经理；中金资本运营有限公司执行总经理；中国国际金融股份有限公司资产托管部负责人。现任中国国际金融股份有限公司运作部负责人、董事总经理；Krane Funds Advisors LLC 董事等。

缪延亮先生，董事，哲学博士。历任国际货币基金组织经济学家；国家外汇管理局中央外汇业务中心首席经济学家；中汇储投资有限责任公司首席经济学家；中国国际金融股份有限公司研究部执行负责人。现任中国国际金融（国

际）有限公司资深董事总经理首席策略分析师、资深董事总经理。

华海玥女士，董事，经济学学士。历任中国国际金融股份有限公司销售交易部、融资融券部副总经理，风险管理部执行负责人。曾兼任中金浦成投资有限公司风控负责人、中国国际金融股份有限公司监事会办公室执行负责人。现任中国国际金融股份有限公司党委巡察办副主任；中国国际金融（海外）有限公司董事。

宗喆先生，董事，高级经济师，工商管理硕士。历任中国工商银行股份有限公司山东省分行、总行经理、高级经理、副处长；银华长安资本管理（北京）有限公司（原银华财富资本管理（北京）有限公司）董事总经理；中加基金管理有限公司副总经理、总经理。现任中金基金管理有限公司总经理、财务负责人、上海分公司负责人。

李耀光先生，董事，经济学硕士。历任中国农业银行股份有限公司托管业务部经理，中信证券股份有限公司资产管理部高级经理，摩根士丹利华鑫证券有限责任公司（现“摩根士丹利证券（中国）有限公司”）固定收益部经理和副总裁、全球资本市场部副总裁和执行董事，渤海汇金证券资产管理有限公司资本市场部总经理、金融市场部总经理（兼）、不动产投资管理部总经理（兼）、公司副总经理。现任中金基金管理有限公司副总经理、基金经理、深圳分公司负责人。

庞铁先生，独立董事，高级管理人员工商管理硕士。历任中国人民大学第一分校教师；国家经济委员会经济法规局科长；国家经济体制改革委员会生产司、国务院经济体制改革办公室产业司处长；中国电信股份有限公司董事会办公室主任。

李玉泉先生，独立董事，法学博士、研究员，享受国务院 政府特殊津贴”。历任中国人民保险公司办公室副处长、处长，市场开发部处长、副总经理，法律部总经理；中国人民财产保险股份有限公司党委委员、副总裁、合规负责人、上海分公司总经理；中国人民健康保险股份有限公司党委书记、副董事长、总裁；中国人民保险集团股份有限公司党委委员、执行董事、副总裁；和泰人寿保险股份有限公司总经理。现任中华联合保险集团股份有限公司、安联人寿保

险有限公司、中国人寿财产保险股份有限公司独立董事等。

卢闯先生，独立董事，管理学博士。历任中央财经大学会计学院讲师、副教授。现任中央财经大学会计学院教授、博士生导师，兼任中国同辐股份有限公司、梅花生物科技集团股份有限公司、奇安信科技集团股份有限公司、信银金融资产投资有限公司司独立董事。

2、基金管理人高级管理人员

宗喆先生，总经理、财务负责人。简历同上。

李耀光先生，副总经理。简历同上。

赖小鹏先生，管理学硕士。历任天弘基金管理有限公司、南方基金管理股份有限公司、工银瑞信基金管理有限公司销售经理，民生加银基金管理有限公司机构二部副总监、总监、总经理助理及上海分公司负责人。现任中金基金管理有限公司副总经理。

耿帅军先生，理学硕士。历任国泰君安证券股份有限公司金融工程分析师；中信证券股份有限公司研究部副总裁、金融工程分析师；中国国际金融股份有限公司研究部执行总经理、金融工程分析师。现任中金基金管理有限公司副总经理、基金经理。

席晓峰先生，工学硕士。历任华夏证券研究所金融工程分析师，上投摩根基金管理有限公司风险管理部风险经理，国泰基金管理有限公司稽核监察部总监助理，中国国际金融股份有限公司资产管理部副总经理，华泰证券（上海）资产管理有限公司合规风控部负责人、合规总监、首席风险官、督察长、副总经理，中金基金管理有限公司副总经理。现任中金基金管理有限公司督察长。

夏静女士，理学硕士。历任普华永道（深圳）咨询有限公司北京分公司风险管理及内部控制服务部经理；中国国际金融股份有限公司公司稽核部高级经理；中金基金管理有限公司风险管理部负责人。现任中金基金管理有限公司首席信息官。

3、基金经理

本基金拟任基金经理组合为尚元先生、郭瑜女士、陈茸茸女士，其中，尚元先生主要负责投资管理相关的职责工作，郭瑜女士、陈茸茸女士主要负责运营管理相关的职责工作。

尚元先生，理学硕士。历任平安不动产有限公司南京分公司开发助理投资经理、金融产品副经理，安石筑信（上海）建设管理有限公司投资部投资经理，首誉光控资产管理有限公司不动产及基础设施投资事业部投资经理；现任中金基金管理有限公司创新投资部基金经理。尚元先生具备 5 年以上不动产项目投资或运营管理经验，担任本基金投资管理基金经理。

郭瑜女士，工商管理学硕士，历任毕马威华振会计师事务所（上海分所）审计员；安博（中国）管理有限公司高级会计；上海城市地产投资控股有限公司高级经理；皇龙停车发展（上海）有限公司高级经理；新宜（上海）企业管理咨询有限责任公司战略发展副总监；普洛斯投资（上海）有限公司投资并购副总监；现任中金基金管理有限公司创新投资部基金经理。郭瑜女士具备 5 年以上不动产项目投资或运营管理经验，担任本基金运营管理基金经理。

陈茸茸女士，经济学学士，历任皇龙停车发展（上海）有限公司经理；信效商业管理（上海）有限公司高级经理；现任中金基金管理有限公司创新投资部基金经理。陈茸茸女士具备 5 年以上不动产项目投资或运营管理经验，担任本基金运营管理基金经理。以上人员符合《基金指引》《证券期货经营机构投资管理人员注册登记规则》规定的不动产基金的基金经理任职条件，并通过中国证券投资基金业协会组织的基金经理证券投资法律知识考试（REITs 类）。

4、三名以上不动产项目运营或不动产项目投资管理经验的主要负责人员情况

本基金不动产项目运营或不动产项目投资管理经验的主要负责人员为尚元先生、郭瑜女士和陈茸茸女士，具体简历详见本节“3、基金经理”。

5、主要不动产专业研究经验及同类产品或业务的说明

中金基金设有专门的投资研究部门，研究团队中包括具备丰富不动产经验

的研究人员，覆盖交通运输、清洁能源、市政、生态环保、园区、租赁住房、消费、文化旅游等领域。

中金基金设有开展不动产基金业务的专门部门创新投资部，团队成员具备丰富的不动产投资管理及运营管理经验。截至 2026 年 3 月 31 日，中金基金共管理 11 只不动产基金，相关产品运作平稳，不存在重大未决风险事项。

6、不动产基金投资决策委员会成员

中金基金设立 REITs 投资决策委员会（以下简称“REITs 投委会”）负责对不动产基金重大事项的审批。根据法律法规、中国证监会规定及公司章程，属于公司董事会和/或基金份额持有人大会审议事项的，基金管理人应当在形成具体方案或作出决定后，提请公司董事会和/或基金份额持有人大会审议。

中金基金 REITs 投委会成员包括：

李耀光先生，经济学硕士，CFA，CPA。简历同上。

席晓峰先生，工学硕士。简历同上。

夏静女士，理学硕士。简历同上。

闫雯雯女士，管理学硕士。历任泰康资产管理有限责任公司国际投资部信用研究员、信用评估部信用研究员。对房地产、仓储物流等行业有深入研究，并负责境内外公募 REITs 的研究工作。现任中金基金管理有限公司固定收益部执行总经理。

杨海燕女士，法学硕士，历任北京市第二中级人民法院代理审判员、国金基金管理有限公司合规风控部副总经理。现任中金基金管理有限公司监察稽核部负责人。

尚馨芳女士，法学硕士，历任中国国际金融股份有限公司法律合规部分析师、中金基金管理有限公司监察稽核部经理。现任中金基金管理有限公司监察稽核部高级经理。

刘立宇先生，工学硕士，CFA。历任中投发展有限责任公司产品管理部工程管理专员、战略投资部高级分析师、投资主管；西安嘉仁投资管理有限公司投

资部投资经理、高级投资经理；天津磐茂企业管理合伙企业（有限合伙）不动产投资部投资经理、投资副总裁。现任中金基金管理有限公司创新投资部负责人。

吕静杰女士，经济学学士，CPA，简历同上。

7、上述人员之间均不存在近亲属关系

（三）基金管理人的职责

1、依法募集资金，办理或者委托经中国证监会认定的其他机构代为办理基金份额的发售和登记事宜；

2、办理基金备案手续；

3、对所管理的不同基金财产分别管理、分别记账，进行证券投资；

4、按照基金合同的约定确定基金收益分配方案，及时向基金份额持有人分配收益；

5、进行基金会计核算并编制基金财务会计报告；

6、编制季度报告、中期报告和年度报告；

7、办理与基金财产管理业务活动有关的信息披露事项；

8、按照规定召集基金份额持有人大会；

9、保存基金财产管理业务活动的记录、账册、报表和其他相关资料；

10、以基金管理人名义，代表基金份额持有人利益行使诉讼权利或者实施其他法律行为；

11、依法开展不动产项目尽职调查，聘请符合规定的专业机构提供评估、法律、审计等专业服务；

12、主动运营管理不动产项目；

13、法律法规和中国证监会规定的或基金合同约定的其他职责。

（四）基金管理人的承诺

1、基金管理人承诺遵守相关法律法规和中国证监会有关规定，建立健全内部控制制度，采取有效措施，防止违反上述规定的行为发生；

2、基金管理人承诺严格遵守《中华人民共和国证券法》《基金法》《运作办法》《信息披露办法》《基金指引》及其他法律法规的规定，建立健全内部风险控制制度，采取有效措施，防止下列行为的发生：

（1）将基金管理人固有财产或者他人财产混同于基金财产从事投资；

（2）不公平地对待管理的不同基金财产；

（3）利用基金财产或者职务之便为基金份额持有人以外的第三人牟取利益；

（4）向基金份额持有人违规承诺收益或者承担损失；

（5）侵占、挪用基金财产；

（6）泄露因职务便利获取的未公开信息、利用该信息从事或者明示、暗示他人从事相关的交易活动；

（7）玩忽职守，不按照规定履行职责；

（8）法律法规和中国证监会规定禁止的其他行为。

3、基金管理人承诺严格遵守基金合同，并承诺建立健全内部控制制度，采取有效措施，防止违反基金合同行为的发生；

4、基金管理人承诺加强人员管理，强化职业操守，督促和约束员工遵守国家有关法律法规及行业规范，诚实信用、勤勉尽责；

5、基金管理人承诺不从事其他法律法规规定禁止从事的行为。

（五）基金经理承诺

1、依照有关法律法规和基金合同的规定，本着谨慎的原则为基金份额持有

人谋取最大合法利益；

2、不利用职务之便为自己、受雇人或任何第三者谋取不当利益；

3、不泄露在任职期间知悉的有关证券、基金的商业秘密、尚未依法公开的基金投资内容、基金投资计划等信息，或利用该信息从事或者明示、暗示他人从事相关的交易活动；

4、不以任何形式为其他组织或个人进行证券交易。

（六）不动产项目管理部门主要负责人承诺

1、依照有关法律法规和基金合同的规定，本着谨慎的原则为基金份额持有人谋取最大合法利益；

2、不利用职务之便为自己、受雇人或任何第三者谋取不当利益；

3、不泄露在任职期间知悉的有关证券、基金的商业秘密、尚未依法公开的基金投资内容、基金投资计划等信息，或利用该信息从事或者明示、暗示他人从事相关的交易活动；

4、不以任何形式为其他组织或个人进行证券交易。

（七）基金管理人的内部控制制度

本基金管理人高度重视内部风险控制，建立了完善的风险管理体系和控制体系，从制度上保障本基金的规范运作。

1、公司内部控制的总体目标

（1）保证公司经营运作严格遵守国家有关法律、法规和行业监管规则，自觉形成守法经营、规范运作的经营思想和经营风格；

（2）防范和化解经营风险，提高经营管理效率，确保经营业务的稳健运行和受托资产的安全完整，实现公司的持续、稳定、健康发展；

（3）确保基金、公司财务和其他信息真实、准确、完整、及时。

2、公司内部控制遵守以下原则

（1）首要性原则：公司将内部控制工作作为公司经营中的首要任务，以保障公司业务的持续、稳定发展；

（2）健全性原则：内部控制工作必须覆盖公司的所有业务部门和岗位，并涵盖到决策、执行、监督、反馈等各项经营业务流程与环节；

（3）有效性原则：通过科学的内控手段和方法，建立合理的内控程序，维护内控制度的有效执行；

（4）独立性原则：公司必须在精简的基础上设立能充分满足公司经营运作需要的机构、部门和岗位，各机构、部门和岗位在职能上保持相对独立性；

（5）相互制约原则：公司内部各部门和岗位的设置权责分明、相互牵制，并通过切实可行的相互制衡措施来消除内部控制中的盲点；

（6）防火墙原则：基金资产与公司资产、不同基金的资产和其他委托资产实行独立运作，严格分离，分别核算；

（7）成本效益原则：公司运用科学化的经营管理方法降低运作成本，提高经济效益，力争以合理的控制成本达到最佳的内控效果，保证公司经营管理和基金投资运作符合行业最佳操守；

（8）合法合规性原则：公司内控制度应当符合国家法律、法规、规章和各项规定；

（9）全面性原则：内部控制制度应当涵盖公司经营管理的各个环节，不得留有制度上的空白或漏洞；

（10）审慎性原则：制定内部控制制度应当以审慎经营、防范和化解风险为出发点；

（11）适时性原则：内部控制制度的制定应当随着有关法律法规的调整和公司经营战略、经营方针、经营理念等内外部环境的变化进行及时的修改或完

善。

3、公司内部控制的体系

（1）组织架构

公司实行董事会领导下的总经理负责制，建立以客户服务为核心的业务组织架构，依据战略规划和公司发展需要，对各部门进行创设与调整，强调各部门之间合理分工、互相衔接、互相监督。

公司管理层在总经理领导下，认真执行董事会确定的内部控制战略，为了有效贯彻公司董事会制定的经营方针及发展战略，设立了投资决策委员会、风险管理委员会、产品委员会等专业委员会，分别负责基金投资、风险管理、产品相关的重大决策。

公司根据独立性与相互制约、相互衔接原则，在精简的基础上设立满足公司经营运作需要的机构、部门和岗位。各机构、各部门必须在分工合作的基础上，明确各岗位相应的责任和职权，建立相互配合、相互制约、相互促进的工作关系。通过制定规范的岗位责任制、严格的操作程序和合理的工作标准，使各项工作规范化、程序化，有效防范和应对可能存在的风险。

（2）内控流程

内部控制流程分为事前防范、事中监控与事后完善三个步骤。

1）事前防范主要是指内部控制的相关责任部门与责任人依照内部控制的原则，针对本部门和岗位可能发生的风险制定相应的制度和技术防范措施，并向员工宣导落实；

2）事中监控主要指内部控制的相关职能部门依照适用的制度和防范措施进行全面的监督与检查，降低风险发生的可能性；

3）事后完善主要是指内部控制的相关责任部门对各项制度与业务流程进行持续评估、修订与完善，并推进执行落实。

4、内部控制的主要内容

为确保公司内部控制目标的实现，公司对各环节的经营行为采取一定的控制措施，充分控制相应业务风险。主要包括如下方面：

（1）投资管理业务控制；

（2）市场推广及销售业务控制；

（3）信息披露控制；

（4）信息技术系统控制；

（5）会计系统控制；

（6）监察稽核控制等。

在此基础上，为规范开展不动产基金业务，加强风险管控，实现专业化管理，保护基金份额持有人合法权益，公司根据适用法律法规、自律规则，结合业务实际制订了不动产基金各项制度流程，覆盖不动产基金的投资管理、运营管理、尽职调查管理、风险控制等，为不动产基金的规范设立及运作提供制度基础，明确不动产基金相关的内部控制要求及流程，管控业务风险。

5、内部控制的监督

公司对内部控制的执行过程、效果以及适时性等进行持续的监督。

监察稽核部定期和不定期对公司的内部控制、重点项目进行检查和评价，出具监察稽核报告，报告报公司督察长、总经理、董事会。

必要时，公司股东、董事会、董事会审计委员会、总经理和督察长均可要求公司聘请外部专家就公司内控方面的问题进行检查和评价，并出具专题报告。外部专家可以是律师、注册会计师或相关方面具有专业知识的人士。

在出现新的市场情况、新的金融工具、新技术、新的法律法规等情况，有可能影响到公司基金投资、正常经营管理活动时，董事会下设的审计委员会、风控与合规委员会可以指导监察稽核部对公司的内部控制进行全面的检查，审查其合法、合规和有效性。如果需要做出一定的调整，则按规定的程序对内部

控制制度进行修订。

6、基金管理人关于内部控制制度的声明

（1）基金管理人确知建立、实施和维持内部控制制度是基金管理人董事会及管理层的责任；

（2）上述关于内部控制的披露真实、准确；

（3）基金管理人承诺将根据市场环境的变化及基金管理人的发展不断完善内部控制制度。

（八）其他事项

中金基金及其全资股东中金公司具有不动产研究经验，专业研究人员充足；中金基金及中金公司具备同类产品或业务投资管理经验。截至 2025 年 12 月 31 日，基金管理人相关项目及业务不存在重大未决行政处罚、诉讼等风险事项。

二、基金托管人

（一）基金托管人基本情况

名称：中国农业银行股份有限公司

住所：北京市东城区建国门内大街 69 号

办公地址：北京市西城区复兴门内大街 28 号凯晨世贸中心东座

法定代表人：谷澍

成立日期：2009 年 1 月 15 日

批准设立机关和批准设立文号：中国银监会银监复[2009]13 号

基金托管资格批文及文号：中国证监会证监基字[1998]23 号

注册资本：34,998,303.4 万元人民币

存续期间：持续经营

联系电话：010-66060069

传真：010-68121816

联系人：任航

经营范围：吸收公众存款；发放短期、中期、长期贷款；办理国内外结算；办理票据承兑与贴现；发行金融债券；代理发行、代理兑付、承销政府债券；买卖政府债券、金融债券；从事同业拆借；买卖、代理买卖外汇；结汇、售汇；从事银行卡业务；提供信用证服务及担保；代理收付款项；提供保管箱服务；代理资金清算；各类汇兑业务；代理政策性银行、外国政府和国际金融机构贷款业务；贷款承诺；组织或参加银团贷款；外汇存款；外汇贷款；外汇汇款；外汇借款；发行、代理发行、买卖或代理买卖股票以外的外币有价证券；外汇票据承兑和贴现；自营、代客外汇买卖；外币兑换；外汇担保；资信调查、咨询、见证业务；企业、个人财务顾问服务；证券公司客户交易结算资金存管业务；证券投资基金托管业务；企业年金托管业务；产业投资基金托管业务；合格境外机构投资者境内证券投资托管业务；代理开放式基金业务；电话银行、手机银行、网上银行业务；金融衍生产品交易业务；经国务院银行业监督管理机构等监管部门批准的其他业务；保险兼业代理业务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

中国农业银行最初成立于 1951 年，1979 年 2 月再次恢复成立后，成为在农村经济领域占主导地位的国有专业银行，是新中国设立的第一家国有商业银行。1994 年中国农业发展银行从中国农业银行分设，1996 年农村信用社与农行脱离行政隶属关系，中国农业银行开始向国有独资商业银行转变。经国务院批准，中国农业银行整体改制为中国农业银行股份有限公司并于 2009 年 1 月 15 日依法成立，中国农业银行股份有限公司承继原中国农业银行全部资产、负债、业务、机构网点和员工。目前，中国农业银行网点遍布中国城乡，成为国内网点最多、业务辐射范围最广，服务领域最广，服务对象最多，业务功能齐全的大型国有商业银行之一。

2010 年，中国农业银行以全球最大 IPO 资金募集规模，顺利实现 A+H 股公开上市，是一家联通城乡、覆盖全国、辐射全球的大型公众持股银行。中国农业银行是中国主要的综合性金融服务提供商之一，向广大客户提供各种公司银行和零售银行产品和服务，同时开展金融市场业务及资产管理业务，业务范围还涵盖投资银行、基金管理、金融租赁、人寿保险等领域。其主要股东有中央汇金投资有限责任公司，持股 40.14%；中华人民共和国财政部，持股 35.29%；香港中央结算（代理人）有限公司，持股 8.73%；全国社会保障基金理事会，持股 6.72%。

中国农业银行是国内首批开展托管业务的商业银行。1998 年 6 月，经中国证券监督管理委员会和中国人民银行批准，中国农业银行获得证券投资基金托管业务资格。经过二十余年的发展，中国农业银行已经成为国内托管业务品种体系最为完善的商业银行之一，托管规模与服务能力在国内托管行中均名列前茅，在业内树立起一定的产品设计和业务开发知名度。中国农业银行提供的托管服务内容主要包括账户开立、资产保管、资金清算、会计核算、资产估值、投资监督、绩效评估、信息披露等内容，中国农业银行还可以根据客户需求提供个性化托管服务，包括：报告报表定制、多层级核算架构、多维度套账设置、头寸预测、现金管理、咨询报告、新业务联合研发、新产品联合测试、定期述职、上门培训等。中国农业银行托管业务品种齐全，服务范围涵盖了证券投资基金、基金管理公司特定客户资产管理计划、保险资产、企业年金、职业年金、养老保障管理产品、合格境外机构投资者（QFII）、合格境内机构投资者（QDII）、券商资产管理产品、信托计划、银行理财产品、股权投资基金、产业基金、私募基金、慈善基金、交易及专项资金等各类托管业务。中国农业银行托管业务的营运主要采取“总行集中营运”模式。为有效推动托管营运集约化、规模化，提升托管服务的专业化和创新性，中国农业银行于 2017 年启动营运集中化改革，在总行托管业务部设立营运一部及营运二部，编制共 325 人，对全行的托管业务实行集中营运管理，提升营运效率，降低营运风险。

中国农业银行作为本基金的托管人，系合法设立且有效存续的股份有限公司，不存在《公司法》等相关法律、法规、规范性文件及其公司章程规定的应当终止的情形。中国农业银行符合《证券投资基金法》《公开募集证券投资基金

运作管理办法》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》规定的担任基金托管人的相关条件和要求。

截至 2026 年 3 月 31 日，中国农业银行实现营业收入 2,062.55 亿元，同比增长 10.49%；实现净利润 755.80 亿元，同比增增长 4.8%。其中：实现利息净收入 1,511.96 亿元，同比增加 106.19 亿元；实现手续费及佣金净收入 302.08 亿元，同比增加 21.99 亿元。

截至 2026 年 3 月 31 日，总资产 510,293.31 亿元，比上年末增加 22,446.57 亿元，增长 4.60%。发放贷款和垫款总额 284,826.04 亿元，比上年末增加 13,477.70 亿元，增长 4.97%。发放贷款和垫款总额（不含应计利息）按业务类型划分，公司类贷款 167,252.00 亿元，个人贷款 96,717.01 亿元，票据贴现 16,312.84 亿元，境外及其他贷款 3,959.33 亿元。金融投资 171,450.17 亿元，比上年末增加 8,237.02 亿元，增长 5.05%。

总负债 477,261.28 亿元，比上年末增加 21,848.25 亿元，增长 4.80%。吸收存款 345,174.55 亿元，比上年末增加 18,675.08 亿元，增长 5.72%。吸收存款（不含应计利息）按期限结构划分，定期存款 198,420.12 亿元，活期存款 133,446.00 亿元，其他存款 8,894.26 亿元；按业务类型划分，公司存款 112,091.51 亿元，个人存款 219,774.61 亿元，其他存款 8,894.26 亿元.

股东权益 33,032.03 亿元，比上年末增加 598.32 亿元，增长 1.84%。其中普通股股本 3,499.83 亿元，其他权益工具 4,700.00 亿元，资本公积 1,734.26 亿元，盈余公积 3,309.43 亿元，一般风险准备 5,703.41 亿元，其他综合收益 585.45 亿元，未分配利润 13,433.51 亿元。

截至 2026 年 3 月 31 日，不良贷款余额 3,553.86 亿元，比上年末增加 119.30 亿元；不良贷款率 1.25%，比上年末下降 0.02 个百分点。拨备覆盖率 292.55%，与上年末持平。

近年来，中国农业银行坚持稳中求进工作总基调，业务经营持续向好，在服务“三农”和实体经济中发挥国家队、主力军作用。自 2014 年起，金融稳定理事会连续十二年将中国农业银行纳入全球系统重要性银行名单。以一级资本计，

中国农业银行位列全球银行第 3 位。截至本年度报告发布之日，中国农业银行标准普尔长/短期发行人信用评级为 A/A-1，穆迪长/短期银行存款评级为 A1/P-1，惠誉长/短期发行人违约评级为 A/F1+。

（二）不动产基金托管业务主要人员情况

截至 2025 年 8 月末，中国农业银行托管业务部员工人数为 305 人，平均年龄 35 岁，硕士及以上学历人员 191 人，占比 63%，具有高级职称的专家 80 名。服务团队成员专业水平高、业务素质好、服务能力强，高级管理层均有 20 年以上金融从业经验和高级技术职称，精通国内外证券市场的运作。

托管业务部主要人员简介如下：

蔡崎峰，托管业务部主要负责人，曾任中国农业银行托管业务部风险管理处副处长、托管业务部/养老金管理中心市场营销处副处长、托管业务部/养老金管理中心市场营销部总经理，农银理财有限责任公司党委委员、纪委书记，农银理财有限责任公司党委委员、副总裁。具有 22 年金融从业经历。

吴健奕，托管业务部副巡视员，曾任中国农业银行托管业务部运行处副处长，技术保障处处长，具有 33 年金融从业经历。

林葛，托管业务部副总裁，曾任中国农业银行托管业务部/养老金管理中心（二级部）内控监管处副处长，综合管理部副处长、专家、处长，托管业务部客户四部、客户三部总经理（处长），托管业务部高级专家兼客户三部总经理（处长），具有 26 年金融从业经历。

陈振华，托管业务部副总裁，曾任中国农业银行托管业务部证券投资基金托管处副处长，境外资产托管处副处长，境外资产托管处、客户三部、客户二部处长，具有 24 年金融从业经历。

常佳，托管业务部副总裁，曾任中国农业银行机构业务部非银行金融机构处、寿险业务处、同业业务管理处、机构业务三处副处长，部队客户处、财政社保处处长，机构业务部高级专家兼财政社保处处长，具有 25 年金融从业经历。

王洪滨，托管业务部高级专家，曾任中国农业银行托管业务部/养老金管理

中心（二级部）账户管理处副处长，托管业务部委托资产托管处副处长、处长，业务管理部总经理（处长），具有 32 年金融从业经历。

李亚红，托管业务部高级专家，曾任中国农业银行托管业务部营运一部、客户三部副总经理（副处长），客户三部、营运一部兼营运二部、客户三部、客户一部总经理（处长），具有 20 年金融从业经历。

（三）基金托管业务经营情况

在托管业务层面，中国农业银行是首家沪港通基金托管行，首家获得新三板结算资格的托管行，首家实现“QDII 和沪港通”双通道投资港股，首批 FOF 养老目标基金、科创板战略配售基金、科创板 ETF 基金的托管行，是市场最大规模产业基金的托管行和国际货币基金组织在中国的唯一托管行。此外，中国农业银行积极响应监管要求，深度参与央行、交易及登记机构主导的银行间债券市场多级托管结算模式、创业板注册制改革、DVP 制度改革、信用保护合约等多项创新业务，成为服务资本市场发展的行业标杆。中国农业银行是业内首批支持沪港通、新三板、CDR、科创板等创新业务的托管行。同时也是国内第一家推出客户端+ERP 直连系统的托管银行，实现指令全流程线上管理，首次将托管服务延伸至投资管理人。中国农业银行也是首批实现与中央结算公司、中国结算公司、上清所及外汇交易中心等机构直连的托管银行。中国农业银行凭借优质的托管服务先后荣获美国《环球金融》“中国地区最佳托管银行奖”、《证券时报》“资产托管银行天玑奖”、“养老金融服务银行天玑奖”，香港《财资》“最佳公募基金托管行”、“最佳 QDII 托管行”、中债登“优秀托管机构奖”等多项殊荣。同时，近年来中国农业银行不断完善智能托管平台，推进风险预警、绩效评估、智能报表、数据中台等智能托管的功能建设；成功托管公募基金行业首批科创板基金、首批创业板定期开放基金；在委托人组织的各类托管行服务质量评选中表现优异，连续多年被中国人寿、新华保险等机构评为托管行第一名。截至 2026 年 3 月 31 日，中国农,业银行托管资产规模 193,907.09 亿元，较上年末增长 3.50%。

（四）不动产基金托管业务经营情况

中国农业银行是业内最早开展基础设施资管领域托管业务的托管机构之一，

具有丰富的基础设施资管领域托管经验。中国农业银行先后参与市场上多笔基础设施领域资管产品的托管，包括农银穗银-金风科技风电收费权益绿色支持专项计划、兴光燃气天然气供气合同“债权 1 号”、“债权 2 号”资产支持专项计划、中投证券中民-科瑞物业信托受益权资产支持专项计划、开源-北京地铁票款收费权 1 号绿色资产支持专项计划、渤海汇金-黄岩城建保障房、宁波碧海供水有限公司供水收费收益权资产支持专项计划、苏源热电电力收费收益权资产支持专项计划、农银建投华山景区专项计划、招商创融-招商蛇口供应链 5 期资产支持专项计划、重庆水投供水收费收益权 2019 年资产支持专项计划、平安信托-新苏环保产业集团有限公司 2019 年第一期绿色资产支持票据、中交投资基金管理（北京）有限公司 2020 年度第一期凤雏大桥定向资产支持票据、安信证券-四川发展国润环境绵竹供排水一体化 PPP 项目资产支持专项计划、中国中铁 2024 年高速公路基础设施投资资产支持专项计划、九永高速持有型不动产支持专项计划等多个具有代表性产品，积累了丰富的基础设施领域托管服务经验。截至 2025 年 12 月 31 日，中国农业银行资产支持证券累计托管规模突破千亿，并成功托管“华夏中国交建高速公路 REIT”、“工银瑞信河北高速集团高速公路 REIT”、“华夏特变电工新能源 REIT”、“华夏大悦城购物中心 REIT”、“中金亦庄产业园 REIT”、“华夏中核清洁能源公募 REIT”等公募 REITs 项目。

（五）基金托管人的内部控制制度

（一）托管业务管理制度介绍

中国农业银行托管业务部制定了《交易与专项资金托管业务管理办法》、《证券公司资产管理计划托管业务管理办法》、《托管业务清算管理系统操作规程》等一系列规章制度，从资产托管业务操作流程、会计核算、岗位管理、档案管理、保密管理和信息管理等方面，保证资产托管业务科学化、制度化、规范化运作。主要业务管理办法清单如下：

中国农业银行托管业务制度表

管理办法与规定		
1	交易与专项资金托管业务操作规程	农银规章〔2014〕23 号
2	跨境资产托管业务管理办法	农银规章〔2018〕202 号
3	资产管理机构服务业务操作规程	农银规章〔2021〕140 号

管理办法与规定		
4	保险资产托管业务管理办法	农银规章〔2021〕69 号
5	交易与专项资金托管业务管理办法	农银规章〔2021〕79 号
6	职业年金基金托管业务管理办法	农银规章〔2022〕126 号
7	企业年金基金托管业务管理办法	农银规章〔2022〕127 号
8	资产管理机构服务业务管理办法	农银规章〔2022〕129 号
9	私募证券投资基金托管业务管理办法	农银规章〔2022〕171 号
10	跨境资产托管服务操作规程	农银规章〔2022〕19 号
11	托管业务部门尽职监督工作实施细则	农银规章〔2022〕236 号
12	理财产品托管业务管理办法	农银规章〔2022〕76 号
13	证券期货经营机构资产管理计划托管业务管理办法	农银规章〔2023〕139 号
14	信托计划保管业务管理办法	农银规章〔2023〕212 号
15	公开募集证券投资基金托管业务管理办法	农银规章〔2024〕148 号
16	托管业务尽职调查操作规程	农银规章〔2024〕28 号
17	私募股权基金托管业务管理办法	农银规章〔2024〕38 号
18	托管业务投资监督操作规程	农银规章〔2024〕42 号
19	托管营运操作规程	农银规章〔2024〕43 号
20	托管业务风险管理办法	农银规章〔2024〕77 号

（二）托管业务内部控制体系介绍

1、内部控制目标

严格遵守国家有关托管业务的法律法规、行业监管规章和行内有关管理规定，守法经营、规范运作、严格监察，确保业务的稳健运行，保证基金财产的安全完整，确保有关信息的真实、准确、完整、及时，保护基金份额持有人的合法权益。

2、内部控制组织结构

风险管理委员会总体负责中国农业银行的风险管理与内部控制工作，对托管业务风险管理和内部控制工作进行监督和评价。托管业务部专门设置了风险管理处，配备了专职内控监督人员负责托管业务的内控监督工作，独立行使监督稽核职权。

3、内部控制制度及措施

中国农业银行托管业务部具备系统、完善的制度控制体系，建立了管理制度、控制制度、岗位职责、业务操作流程，可以保证托管业务的规范操作和顺利进行；业务人员具备从业资格；业务管理实行严格的复核、审核、检查制度，授权工作实行集中控制，业务印章按规程保管、存放、使用，账户资料严格保管，制约机制严格有效；业务操作区专门设置，封闭管理，实施音像监控；业务信息由专职信息披露人员负责，防止泄密；业务实现自动化操作，防止人为事故的发生，技术系统完整、独立。

（六）基金托管人对基金管理人运作基金进行监督的方法和程序

根据《中华人民共和国证券投资基金法》《公开募集证券投资基金运作管理办法》等有关法律法规的规定及基金合同、托管协议的约定，对基金投资范围、投资比例、投资组合等情况的合法性、合规性进行监督和核查。

在为基金投资运作所提供的基金清算和核算服务环节中，基金托管人对基金管理人发送的投资指令、基金管理人对各基金费用的提取与支付情况进行检查监督，对违反法律法规、基金合同的指令拒绝执行，并立即通知基金管理人。

基金托管人如发现基金管理人依据交易程序已经生效的投资指令违反法律、行政法规和其他有关规定，或者违反基金合同约定，及时以书面形式通知基金管理人进行整改，整改的时限应符合法律法规及基金合同允许的调整期限。基金管理人收到通知后应及时核对确认并以书面形式向基金托管人发出回函并改正。基金管理人对基金托管人通知的违规事项未能在限期内纠正的，基金托管人应报告中国证监会。

三、其他参与机构

（一）资产支持证券管理人

名称：中国国际金融股份有限公司

法定代表人：陈亮

住所：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层

办公地址：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层

成立日期：1995 年 7 月 31 日

电话：010-65051166

传真：010-65051156

联系人：贾舟祺、陆枫、姜玮怡、张磊、王帅帆、国洪岗、何天宇、徐浩然、徐帆、张琰玲

（二）基金份额发售机构

1、场外销售机构

（1）直销机构（直销柜台）

名称：中金基金管理有限公司

法定代表人：李金泽

住所：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸写字楼 2 座 26 层 05 室

办公地址：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 B 座 43 层

成立日期：2014 年 2 月 10 日

电话：010-63211122

传真：010-66159121

联系人：张显

（2）其他销售机构

其他销售机构详见基金管理人届时发布的变更或增减销售机构的相关发售文件。

2、场内销售机构

（1）本基金的场内销售机构为具有基金销售业务资格并经上海证券交易所

和登记机构认可的上海证券交易所会员单位（具体名单可在上海证券交易所网站查询）。

（2）本基金募集结束前获得基金销售资格的上海证券交易所会员单位可新增为本基金的场内销售机构。

（三）注册登记机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司

法定代表人：于文强

住所：北京市西城区太平桥大街 17 号

办公地址：北京市西城区太平桥大街 17 号

成立日期：2001 年 03 月 21 日

电话：010-59378835

传真：010-59378839

联系人：朱立元

（四）律师事务所

名称：北京天达共和律师事务所

注册地址：北京市朝阳区东三环北路 8 号亮马河大厦 1 座 22-25 层

办公地址：北京市朝阳区东三环北路 8 号亮马河大厦 1 座 22-25 层

成立日期：1995 年 5 月 12 日

电话：010-64689106

事务所负责人：汪冬

联系人：翟耸君、张璇、邢飞

（五）会计师事务所

名称：致同会计师事务所（特殊普通合伙）

注册地址：北京市朝阳区建国门外大街 22 号赛特广场五层

办公地址：北京市朝阳区建国门外大街 22 号赛特广场五层

成立日期：2011 年 12 月 22 日

电话：010-85665588

执行事务合伙人：李惠琦

联系人：周丽娜

（六）资产评估机构

名称：中铭国际资产评估（北京）有限责任公司

注册地址：北京市丰台区丽泽路 16 号院 3 号楼 12 层 1211

办公地址：北京市丰台区丽泽路 16 号院 3 号楼 12 层 1211

成立日期：2008 年 8 月 6 日

电话：18868035448

法定代表人：刘建平

联系人：黄思聪、李晨星

（本页无正文，为招募说明书附件《本次发行参与机构的基本情况》之签署页）

中金基金管理有限公司

2026 年 8 月 25 日