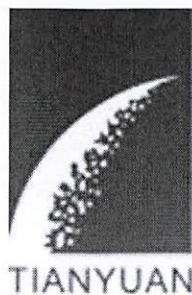


本报告根据中国资产评估准则编制

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

天源评报字〔2025〕第 0119 号

共一册 第一册



天源资产评估有限公司

二〇二五年三月二十六日



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3333020139202500146		
合同编号:	1000102475		
报告类型:	法定评估业务资产评估报告		
报告文号:	天源评报字(2025)第0119号		
报告名称:	银华绍兴原水水利封闭式基础设施证券投资基金 投资管理的汤浦水库经营权相关资产组价值 资产评估报告		
评估结论:	1,626,700,000.00元		
评估报告日:	2025年03月26日		
评估机构名称:	天源资产评估有限公司		
签名人员:	梁雪冰 (资产评估师)	正式会员 编号: 33030091	
	史久霞 (资产评估师)	正式会员 编号: 33190015	



(可扫描二维码查询备案业务信息)

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

备案回执生成日期: 2025年03月26日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目 录

声 明	1
摘 要	2
资 产 评 估 报 告	4
一、委托人和其他资产评估报告使用人	4
二、评估目的	4
三、评估对象及评估范围	5
四、价值类型及其定义	5
五、评估基准日	7
六、评估依据	7
七、评估方法	9
八、评估程序实施过程及情况	11
九、评估假设	14
十、评估结论	16
十一、特别事项说明	16
十二、资产评估报告使用限制说明	17
十三、资产评估报告日	17
附 件	19

声 明

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

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

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

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

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

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

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

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

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

摘 要

天源资产评估有限公司接受绍兴市汤浦水库有限公司的委托,根据有关法律、行政法规和资产评估准则的规定,坚持独立、客观和公正的原则,采用收益法,按照必要的评估程序,对银华绍兴原水水利封闭式基础设施证券投资基金投资管理的汤浦水库水利基础设施项目涉及的汤浦水库经营权(经营期限 30 年)相关资产组在 2024 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估,现将评估情况及结论摘要如下:

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

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

三、 评估对象和评估范围

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

四、 价值类型:市场价值

五、 评估基准日:2024 年 12 月 31 日

六、 评估方法:收益法

七、 评估结论

在本报告揭示的假设条件下,评估对象在评估基准日的市场价值为 162,670.00 万元(大写:人民币壹拾陆亿贰仟陆佰柒拾万元)。

评估结论仅在资产评估报告载明的评估基准日成立。评估结论的使用有效期应根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况来确定,当资产状况和市场变化较小时,评估结论使用有效期为 2024 年 12 月 31 日至 2025 年 12 月 30 日。

八、 特别事项说明

详见资产评估报告“十一、特别事项说明”。为了正确使用评估结论,提请资

产评估报告使用人关注“特别事项说明”对评估结论和本次经济行为的影响。

九、资产评估报告日：2025年3月26日。

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

资产评估报告

天源评报字〔2025〕第 0119 号

绍兴市汤浦水库有限公司：

天源资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用收益法，按照必要的评估程序，对银华绍兴原水水利封闭式基础设施证券投资基金投资管理的汤浦水库水利基础设施项目涉及的汤浦水库经营权(经营期限 30 年)相关资产组在 2024 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、资产组运营主体和其他资产评估报告使用人

(一)委托人（资产组运营主体）概况

1. 企业名称：绍兴市汤浦水库有限公司(以下简称：汤浦水库公司或资产组运营主体)
2. 企业住所：绍兴市越城区皋埠镇宋六陵南侧
3. 注册资本：38,889.00 万元人民币
4. 法定代表人：许梁
5. 企业性质：其他有限责任公司
6. 统一社会信用代码：91330600254735154H
7. 经营业务范围：负责汤浦水库及其配套工程的建设和运行管理、其他开发性和经营性业务。

(二)其他资产评估报告使用人

本资产评估报告的使用权归委托人所有。

本资产评估报告的其他使用人限制为：国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

二、评估目的

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

三、评估对象及评估范围

(一) 评估对象及评估范围

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

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

(二) 评估对象基本情况

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

水库及构筑物: 主要包括汤浦水库大坝及附属构筑物。汤浦水库位于绍兴市上虞区、柯桥区、嵊州市三区(市)交界处, 流域面积 460 平方公里, 总库容 2.35 亿立方米, 是集供水、防洪和改善水环境相结合的大(II)型水库, 设计日最大供水规模为 100 万吨, 政府允许的最大取水量为 3.66 亿吨/年。担负着越城区、柯桥区、上虞区及慈溪市部分区域原水供应重任, 惠及人口约 500 万。截至 2024 年底, 已安全运行 24 年, 累计供应原水 50 多亿立方。

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

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

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

设备类：包括机器设备 431 台（套），主要为库区照明及通信、森林防火监控系统、弧形工作闸门等；车辆及船舶 61 项，主要为前收前卸清漂船、森林消防车、越野车等；电子设备 1,116 台（套），主要为电脑、空调、家具等。主要设备均由专人负责使用、维修、保养及管理，设备总体维护保养状况良好。

在建工程：主要系汤浦水库清淤扩容工程及溢洪道及泄洪渠整体防护处理工程，根据绍兴市发展和改革委员会签发的《绍兴市发展和改革委员会关于绍兴市汤浦水库清淤扩容工程核准的批复》（绍市发改中心〔2021〕6 号）、《绍兴市发展和改革委员会关于绍兴市汤浦水库清淤扩容工程初步设计的批复》（绍市发改中心〔2021〕24 号），汤浦水库于 2021 年 3 月开展库尾王化溪区块和双江溪区块进行清淤扩容工程，该工程计划完工日期为 2027 年 4 月 30 日，除此之外还有水库设备更新改造工程及生态浮岛水环境修复项目。

无形资产：包括汤浦水库的 30 年经营收费权益、二维码管理系统、目标管理软件、洪水预报系统、综合一体化应用平台等共计 19 项。

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

其他非流动资产：纳入委估资产范围的其他非流动资产为预付代建款，汤浦水

库公司与绍兴市汤浦水库运营管理有限公司签订了《委托代建协议》，代建内容为汤浦水库清淤扩容工程、汤浦水库溢洪道及泄洪渠整体防护处理工程。

四、价值类型及其定义

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

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

五、评估基准日

本资产评估报告的评估基准日为 2024 年 12 月 31 日。

六、评估依据

(一) 法律、法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》；
2. 《中华人民共和国公司法》；
3. 《中华人民共和国民法典》；
4. 《中华人民共和国企业所得税法》；
5. 《中华人民共和国增值税暂行条例》；
6. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》；
7. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》和《关于建筑服务等营改增试点政策的通知》；
8. 《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》；
9. 《中华人民共和国土地管理法》；
10. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
11. 《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》；
12. 《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》；
13. 《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》；
14. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

(二) 准则依据

1. 《资产评估基本准则》；
2. 《资产评估职业道德准则》；
3. 《资产评估执业准则—资产评估程序》；
4. 《资产评估执业准则—资产评估报告》；
5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》；
6. 《资产评估执业准则—资产评估档案》；
7. 《资产评估执业准则—利用专家工作及相关报告》；
8. 《资产评估执业准则—无形资产》；
9. 《资产评估执业准则—不动产》；
10. 《资产评估执业准则—机器设备》；
11. 《资产评估执业准则—资产评估方法》；
12. 《资产评估机构业务质量控制指南》；
13. 《资产评估价值类型指导意见》；
14. 《资产评估对象法律权属指导意见》。

(三) 权属依据

1. 汤浦水库公司《营业执照》、公司章程和验资报告；
2. 不动产权证书；
3. 建设用地规划许可证；
4. 建设工程规划许可证；
5. 建筑工程施工许可证；
6. 船舶所有权登记证书；
7. 船舶国籍证书；
8. 机动车行驶证；
9. 关于产权情况说明；
10. 与资产或权利取得与使用相关的经济业务合同、协议及发票等；
11. 其他产权证明文件。

(四) 取价依据

1. 汤浦水库公司提供的评估申报明细表及相关财务资料；
2. 安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)出具的安永华明(2025)专字第

70615788_A01 号审计报告；

3. 浙江省水利水电勘测设计院有限责任公司出具的编号为 GZ19540101B《绍兴市汤浦水库可供水量论证专题（审订稿）》；

4. 《绍兴汤浦水库授权经营协议》；

5. 《绍市发改价〔2022〕14 号绍兴市发展和改革委员会关于调整汤浦水库原水价格的通知》；

6. 《委托代建协议》；

7. 《浙江省物价局、浙江省财政厅、浙江省水利厅关于调整我省水资源费分类和征收标准的通知》（浙价资(2014)207 号）；

8. 汤浦水库公司提供的历史经营资料；

9. 汤浦水库公司编制的盈利预测与规划资料；

10. 汤浦水库公司提供的工程图纸及工程决算等有关资料；

11. 机械工业出版社《资产评估常用数据与参数手册》；

12. 相关资产的购置合同、发票、付款凭证等资料；

13. 全国银行间同业拆借中心发布的贷款市场报价利率(LPR)；

14. 同花顺中国金融数据库；

15. 评估专业人员现场察看和市场调查取得的与估价相关的资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

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

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

(二) 收益法简介

1. 收益法应用前提条件

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

(2) 汤浦水库经营权(经营期限 30 年)相关资产组能够获得收益;

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

2. 评估模型和各参数的确定

(1) 评估模型

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

其基本公式可以概括为:

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

式中: P: 汤浦水库经营权(经营期限 30 年)相关资产组评估值

F_t : 未来第 t 个收益期的净现金流

r : 折现率

t : 收益预测期

t_t : 未来第 t 个收益期的折现期

P_n : 详细预测期末可收回资产价值

n : 详细预测期的年限

(2) 各参数确定方法简介

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

2) 折现率是将未来有期限的预期收益折算成现值的比率, 是一种特定条件下的收益率, 说明汤浦水库经营权(经营期限 30 年)相关资产组取得该项收益的收益

率水平。会计准则中关于折现率的定义，即折现率是反映当前市场货币时间价值和权益特定风险的税前利率。根据评估目的和评估对象，本次评估采用的折现率为税前加权平均资本成本(WACCBT)。首先计算税后 WACC, 则税前加权平均资本成本 WACCBT 为 $WACC/(1-T)$ 。税后 WACC 计算公式如下:

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

式中: WACC : 加权平均资本成本

K_E : 权益资本成本

K_D : 债务资本成本

T: 所得税率

D/E: 目标资本结构

3) 详细预测期的确定

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

根据《水利水电工程合理使用年限及耐久性设计规范》规定，大（II）型水库的寿命为 100 年，即汤浦水库的堤、坝类构筑物使用年限为 100 年；根据科学技术出版社《资产评估常用数据与参数手册》操作指引，无腐蚀性的管理办公用房经济耐用年限为 60-70 年，无腐蚀性的生产用房经济耐用年限为 40-50 年，汤浦水库房屋建筑物均为管理用房，故其使用年限为 60 年；设备类资产通过更新支出可以达到永续期循环使用，按《绍兴汤浦水库授权经营协议》计算评估基准日至授权经营终止日剩余时长为 27.93 年。综上，根据孰短原则，本次评估收益预测期间为自评估基准日至 2052 年 11 月 30 日止。

八、评估程序实施过程及情况

我公司于 2025 年 2 月 1 日接受委托，并着手前期准备工作，于 2025 年 2 月 15 日开始现场评估工作，2025 年 3 月 26 日出具资产评估报告。整个评估过程包括接受委托、核实资产与验证资料、评定估算、编写资产评估报告、内部审核及提交报告，具体过程如下:

(一) 接受委托

1. 在与委托人明确了评估目的、评估对象与范围及评估基准日等基本事项，并

确认评估独立性不受影响、评估风险可控的前提下，我公司接受委托并与委托人签订了资产评估委托合同；

2. 委派项目负责人并组建评估项目组；
3. 编制工作计划和拟定初步技术方案。

(二) 核实资产

1. 结合项目具体情况，向汤浦水库公司提供所需资料明细清单；
2. 选派评估专业人员指导汤浦水库公司相关人员编制评估申报明细表；
3. 辅导汤浦水库公司财务和资产管理人员对评估范围内的资产按评估申报明细表的内容进行全面清查核实和填报，同时按评估资料清单的要求收集准备相关的审计报告、产权证明、历史经营状况、资产质量状况、收益预测资料及其他财务资料等相关评估资料；

4. 现场调查、核实资产与验证相关评估资料

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

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

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

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

现将核实情况简要说明如下：

1) 设备类资产的核实

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

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

C. 根据设备类资产的构成特点及评估申报明细表的内容，查阅和收集会计账

簿、购买合同和发票、设计、决算等相关资料，核对和分析账面价值或合同购价所包含的设备价款和各项费用构成情况。

2) 建(构)筑物类资产的核实

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

3) 在建工程的核实

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

4) 经营情况调查

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

- A. 历史年度主营业务收入的变化，分析实际供水量的变化情况；
- B. 各项成本、费用的构成及其变化；
- C. 各项财务指标，分析各项指标变动原因；
- D. 汤浦水库公司对未来供水量及供水收入预测的说明；
- E. 未来年度的财务计划、维修计划、固定资产投资计划等；
- F. 税收及其它优惠政策；
- G. 其他与评估相关信息资料。

5) 其他无形资产的核实

其他无形资产为外购的软件及授权经营权。

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

6) 其他非流动资产的核实

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

（三）评定估算

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

（四）编写资产评估报告与内部审核

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

（五）提交报告

向委托人提交正式的资产评估报告。

九、评估假设

（一）一般假设

1. 交易假设

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

2. 公开市场假设

（1）有自愿的卖主和买主，地位是平等的；

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

（3）待估资产可以在公开市场上自由转让；

（4）不考虑特殊买家的额外出价或折价。

3. 宏观经济环境相对稳定假设

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

4. 持续经营假设

假设汤浦水库公司的经营业务合法，在收费期限到期前可以保持其持续经营状

态。

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

6. 委托人、资产组运营主体提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整。

(二) 采用收益法的假设

1. 本次评估以本次资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提。

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

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

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

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

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

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

8. 假设有关利率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

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

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

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

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

13. 假设慈溪市自来水总公司在第二供水阶段内无需支付给资产组运营主体

补偿费。

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

十、评估结论

在本报告揭示的假设条件下，评估对象在评估基准日的市场价值为162,670.00万元（大写：人民币壹拾陆亿贰仟陆佰柒拾万元）。

评估结论仅在资产评估报告载明的评估基准日成立。评估结论的使用有效期应根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况来确定，当资产状况和市场变化较小时，评估结论使用有效期为2024年12月31日至2025年12月30日。

十一、特别事项说明

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

（二）根据资产组运营主体提供的《委托代建协议》约定，汤浦水库清淤工程及溢洪道及泄洪渠整体防护处理工程评估基准日后的建设支出已一次性支付，且汤浦水库清淤工程及溢洪道及泄洪渠整体防护处理工程期后支付义务不纳入本次委估资产组范围内，即本次评估未考虑汤浦水库清淤工程及及泄洪渠整体防护处理工程基准日后的建设支出对评估结论的影响。

（三）根据资产组运营主体与慈溪市自来水总公司签订的《供用水合同》及其补充协议约定：“慈溪市自来水总公司在第二供水阶段内应支付给资产组运营主体的补偿费根据供水情况再行商定”，截至评估基准日及报告日，该事项尚未商定。

本次评估未考虑上述事项对评估结论的影响。

（四）委托人和资产组运营主体提供了以下审计报告，具体如下：

机构名称	报告名称	报告编号	出具日期	审计意见
安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)	汤浦水库公司2024年度审计报告	安永华明（2025） 专字第 70615788_A01号	2025年3月26日	无保留意见

（五）本次评估对资产组运营主体可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项，

在进行资产评估时资产组运营主体未作特别说明而评估专业人员根据其执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估专业人员不承担相关责任。

提请资产评估报告使用人关注上述事项对评估结论和本次经济行为的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

本资产评估报告的使用受以下限制：

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

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

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

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

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

十三、资产评估报告日

本次资产评估报告日为 2025 年 3 月 26 日。

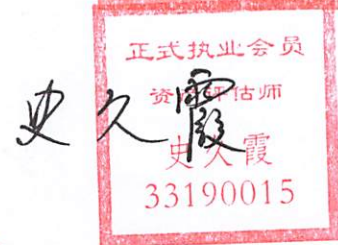
(以下无正文)

(本页无正文)

资产评估师：



资产评估师：



天源资产评估有限公司



二〇二五年三月二十六日

附 件

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



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91330600254735154H (1/1)



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

名称 绍兴市汤浦水库有限公司
类型 有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

法定代表人 许梁

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

注册资本 叁亿捌仟捌佰捌拾玖万元整

成立日期 1997年06月02日

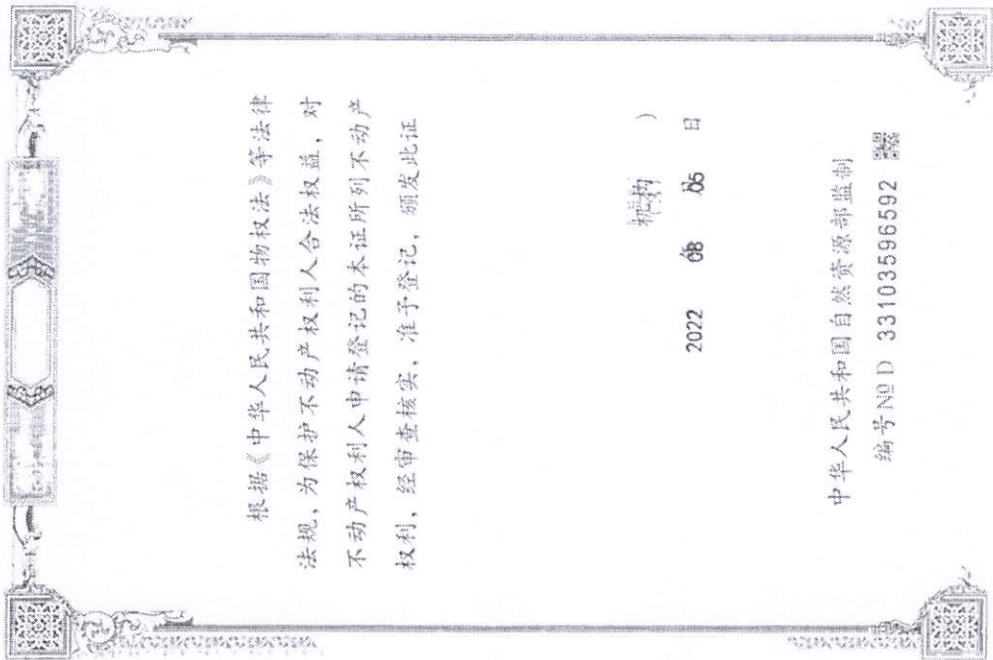
住所 浙江省绍兴市越城区皋埠镇宋六陵南侧

登记机关



评估对象涉及的主要权属证明资料

①枢纽区不动产权证



浙江省编号: BDC330604120229043198868

浙(2022) 绍兴市上虞区 不动产权第 0014390 号

权利人	绍兴市汤浦水库有限公司
共有情况	单独所有
坐落	汤浦镇塔山路
不动产单元号	330604016009GB00002F00010021
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	划拨/其它
用途	水工建筑用地/机关团体
面积	土地使用权面积796464.63m ² /房屋建筑面积269931.08m ²
使用期限	
权利其他状况	宗地面积: 796464.63m ² 土地使用权面积: 796464.63m ² , 其中独用土地面积796464.63m ² , 分摊土地面积0m ² 房屋结构: 混合结构

附 记

建筑总面积为269431.08平方米,其中办公管理用房等建筑物面积为8880.08平方米,东主坝、西主坝、副坝、泄洪渠等构筑物面积为261051平方米。

序号	房屋用途	建筑面积	专有建筑面积	分摊建筑面积
1	机关团体	19.16m ²	/	/
2	机关团体	29.77m ²	/	/
3	机关团体	68.18m ²	/	/
4	机关团体	1222.83m ²	/	/
5	机关团体	6.58m ²	/	/
6	机关团体	23605.41m ²	/	/
7	机关团体	17.83m ²	/	/
8	机关团体	673.10m ²	/	/
9	机关团体	1651.87m ²	/	/
10	机关团体	22.20m ²	/	/
11	机关团体	93.08m ²	/	/
12	机关团体	165.37m ²	/	/
13	机关团体	206114.91m ²	/	/
14	机关团体	54.72m ²	/	/
15	机关团体	3149.88m ²	/	/
16	机关团体	31.42m ²	/	/
17	机关团体	38.09m ²	/	/
18	机关团体	55.43m ²	/	/
19	机关团体	1349.89m ²	/	/
20	机关团体	7.25m ²	/	/
21	机关团体	183.16m ²	/	/
22	机关团体	1091.56m ²	/	/
23	机关团体	30239.12m ²	/	/
24	机关团体	42.47m ²	/	/

宗 地 图

单位: m, m²

宗地代码: 330604016009GB00002 土地权利人: 绍兴市汤浦水库有限公司

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

浙江有色勘察规划设计有限公司



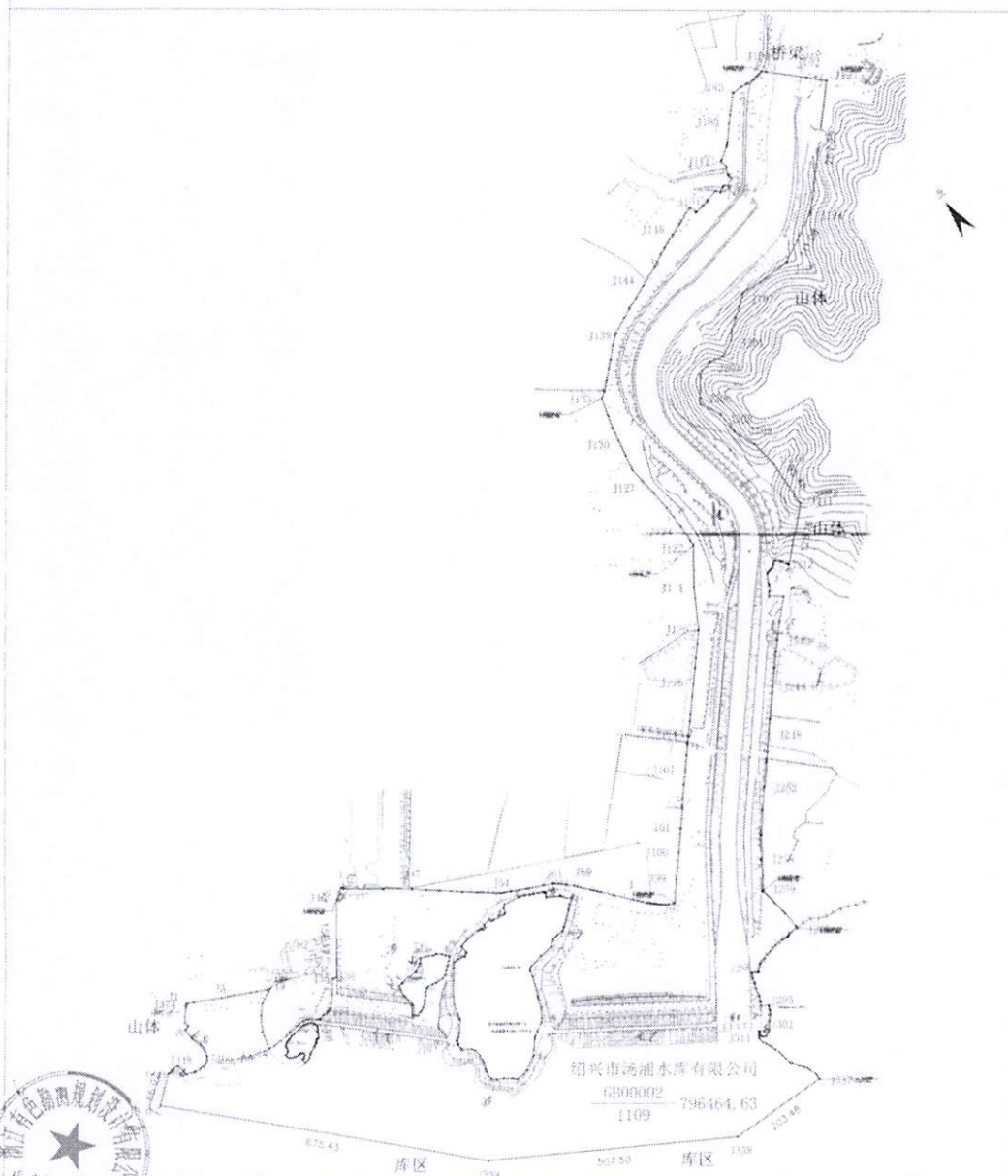
2022年7月解析法测图

制图日期: 2022年7月20日

1:8180

制图者: 单小虎

审核者: 余 鹏

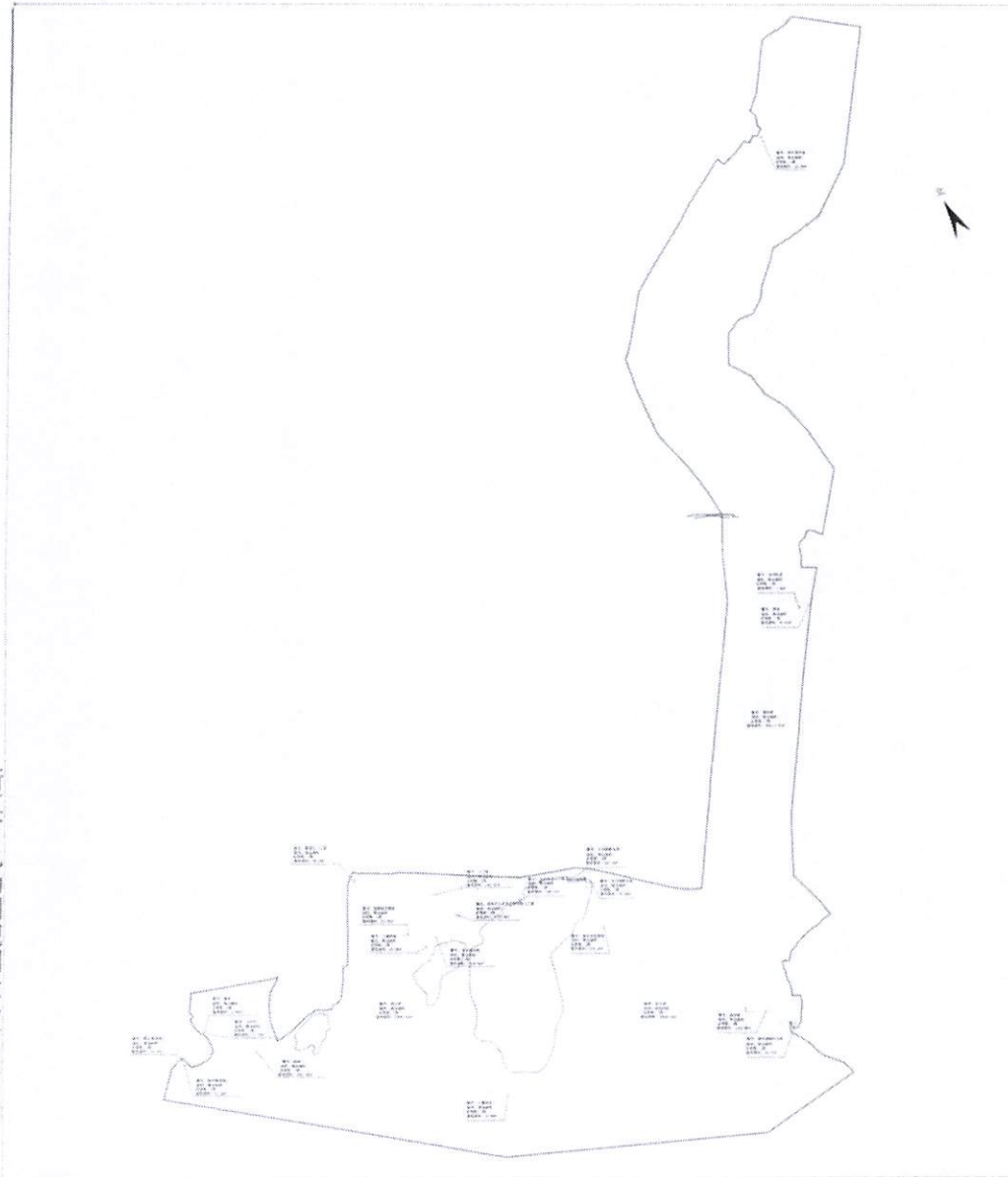


房产总平面布置图

建设单位：绍兴市汤浦水库有限公司

建筑总面积：269931.08m²

浙江有色勘测规划设计有限公司



制图员：罗曼文

审核人：李飞强

2022年4月15日

②船舶所有权登记证书

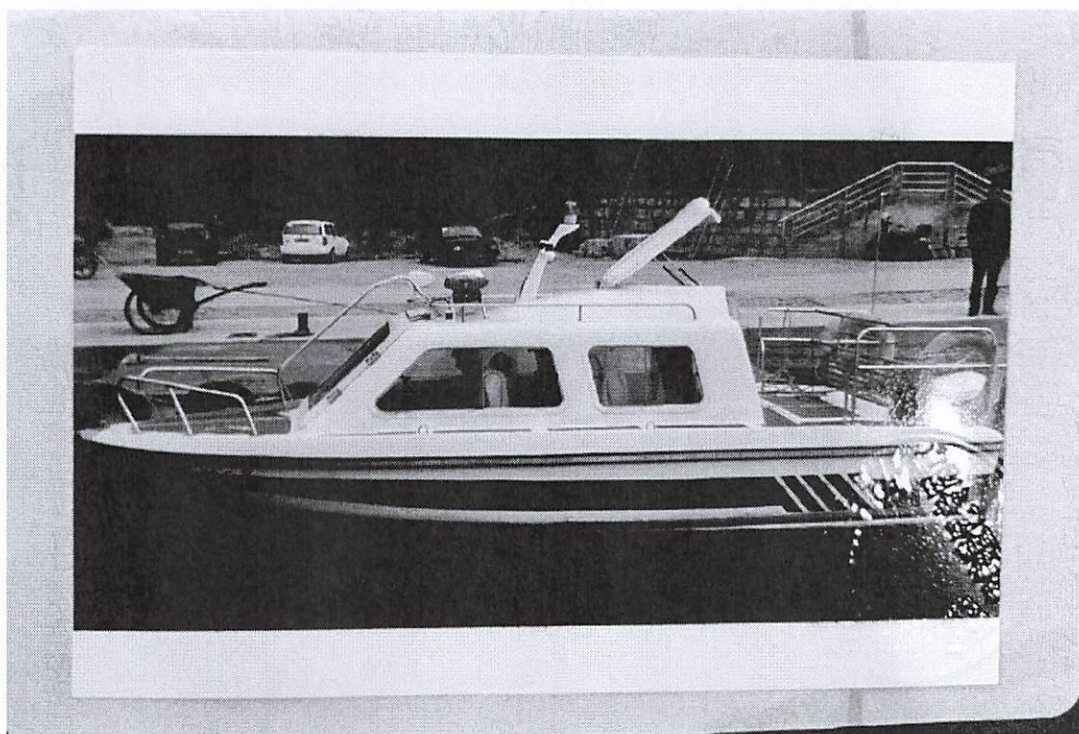
登 记 项 目	
船 名	艇 船 号
船 籍 港	原 船 籍 港
船 船 呼 号	IMO 编 号
船 船 种 类	交 通 标
船 船 种 类	船 体 材 料
造 船 地 点 及 造 船 厂	常 州
常 州 市 华 东 联 瑞 钢 艇 有 限 公 司	建 成 日 期
尺 度 总 长	5.8
宽 度	2.1
吃 水 深	0.55
吨 位 总 吨	2
主 机 种 类	内 燃 机
主 机 数 目	1
主 机 总 功 率	60.15
推 进 器 种 类	螺 旋 桨
推 进 器 数 目	1
船 船 所 有 人 及 其 地 址	绍 兴 市 汤 浦 水 库 有 限 公 司
	浙 江 省 绍 兴 市 越 城 区 皋 埠 镇 宋 六 陵 南 侧
船 船 所 有 人 法 定 代 表 人 姓 名	周 克 文
取 得 所 有 权 日 期	2014-01-24

非共有船舶

船舶共有情况

发证机关及其编号 2002 浙江省绍兴市地方海事局

2014 年 06 月 09 日

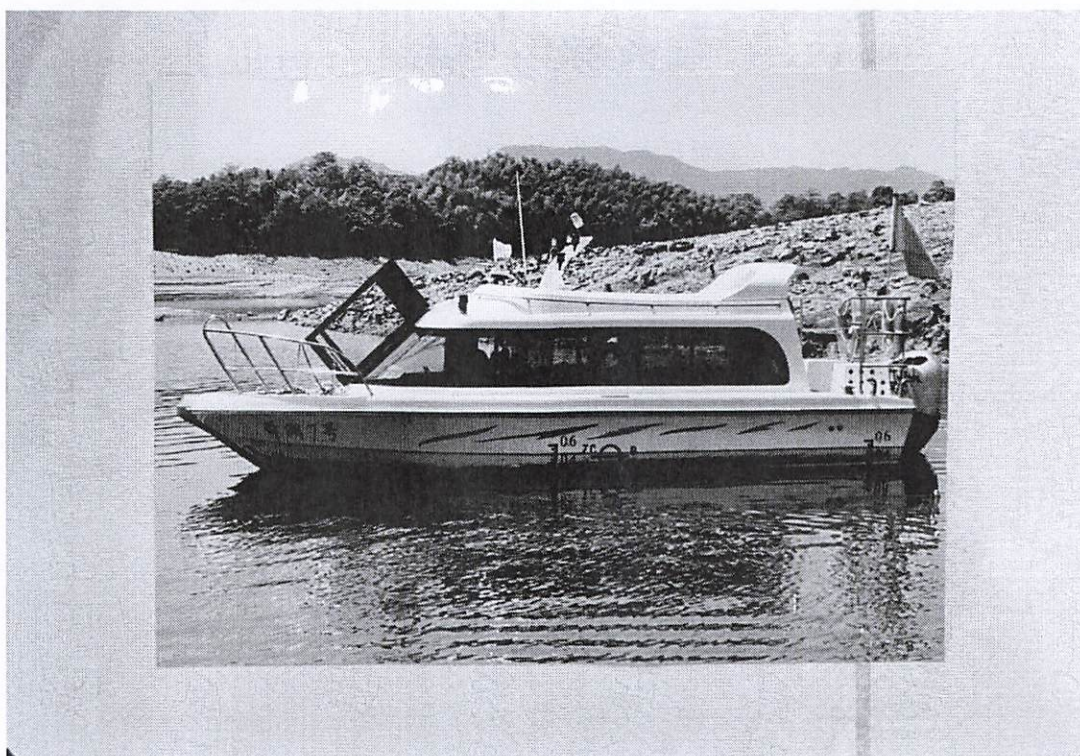


登记项目	
船名	绍兴
船籍	绍兴
船舶呼号	交通艇
船舶种类	江苏
船舶地点及船厂	江苏海得游艇有限公司
建成日期	1-04-15
尺寸	7.29 2.5 0.9
吨位	5 3
主机	内燃机
推进器	1 5
船舶所有人及其地址	绍兴市越城区皋埠镇宋六院南侧
船舶所有人法定代理人姓名	陈德东
取得所有权日期	2021-04-26

船舶共有情况

非共有船舶

绍兴市地方海事局
 3002浙江省绍兴市地方海事局
 船舶登记专用章
 2021 06 03
 年 月 日



登记项目

船名 舜湖9号
 船籍地 绍兴
 船舶种类 旅游客船
 船体材料 增强纤维
 建造地点及造船厂 常州
 常州市华东玻璃钢船艇有限公司
 建成日期 2006-12-16
 尺度 16.00 4 1.3
 吨位 26.00 15.00
 主机 内燃机 1 220.50
 螺旋桨 1
 船舶所有人及其地址 绍兴市汤浦水库有限公司
 绍兴市越城区皋埠镇宋六陵南侧
 船舶所有人法定代表人姓名 周克文
 取得所有权日期 2007-01-01

06B 0055410

船舶共有情况

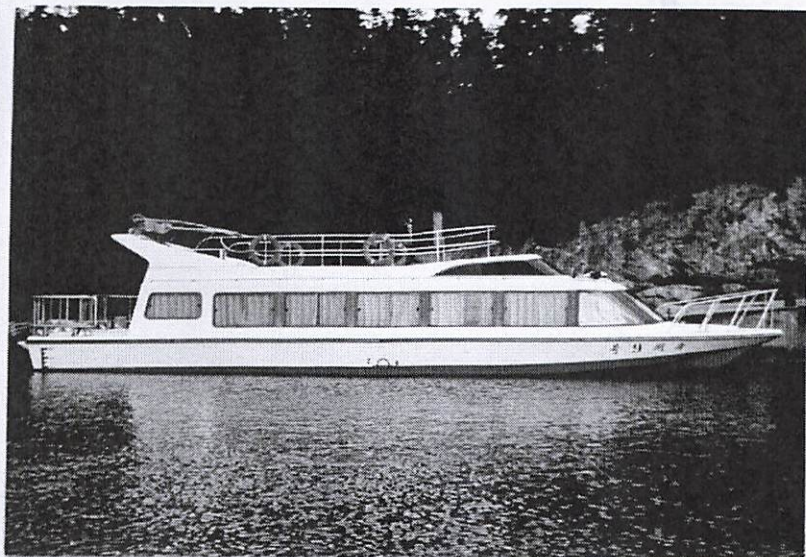
非共有船舶

发证机关及其编号 3007



2010 01 月 18 日

06B0055410



06B 0055410

登 记 项 目

船 名 舜湖号 曾用名 —

船 籍 港 绍兴 船舶种类 —

船舶呼号 — 船体编号 —

船舶种类 交通船 船体材料 玻璃钢

造船地点及造船厂 常州

常州市华丰玻璃钢船艇有限公司 建造日期 2014-01-07

尺 度 长 7.61 宽 2.6 吃水 1.15

吨 位 总吨 2

主 机 功率 110 千瓦

推进器 螺旋桨

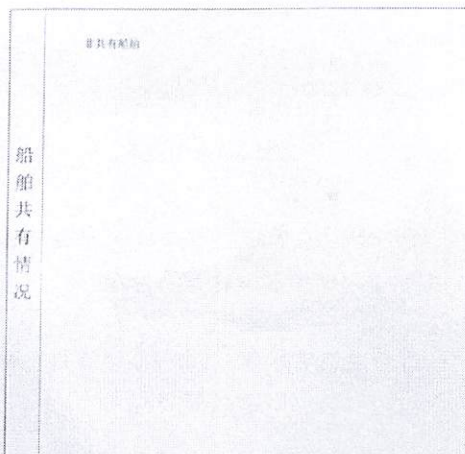
船舶所有人及其地址 绍兴市汤浦水库有限公司

浙江省绍兴市越城区鉴湖镇安六路88号

船舶所有人法定代表人姓名 周克文

取得所有权日期 2014-01-24

11A 0067942



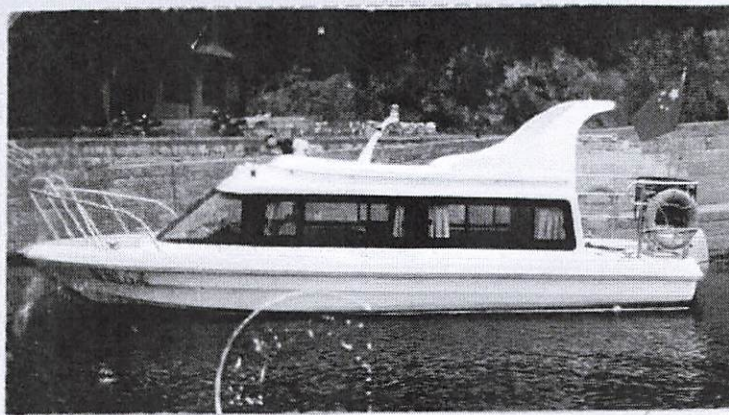
船舶共有情况

发证机关及其编号 3007

浙江省绍兴市地方海事局

2014 年 06 月 09 日

11A 0067942



登 记 项 目

船 名 新湖清湖01号 曾用名 _____

船 籍 港 绍兴 船舶籍港 _____

船舶呼号 _____ IMO编号 _____

船舶种类 垃圾驳船 船体材料 钢质

造船地点及造船厂 江苏 _____

新湖清湖环保科技有限公司 建成日期 2015-05-08

尺 度 总长 19 米 宽 3.8 米 吃水 1.4 米

吨 位 总吨 30 净吨 30

主 机 功率 200 千瓦 数量 1 电压 110 伏

推进器 螺旋桨 数量 1

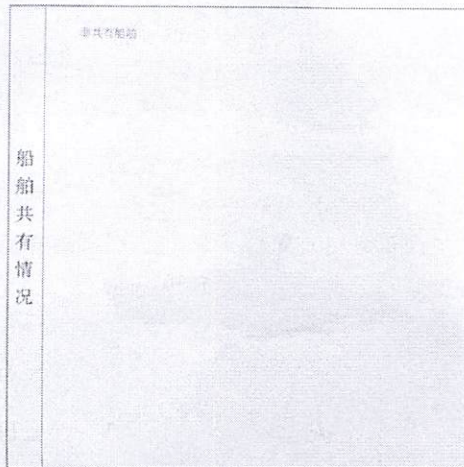
船舶所有人及其地址 绍兴市新湖环保科技有限公司

绍兴市越城区皋埠镇平水村新湖

船舶所有人法定代表人姓名 张纪松

取得所有权日期 2015-05-15

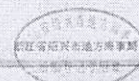
11A 0101578



船舶共有情况

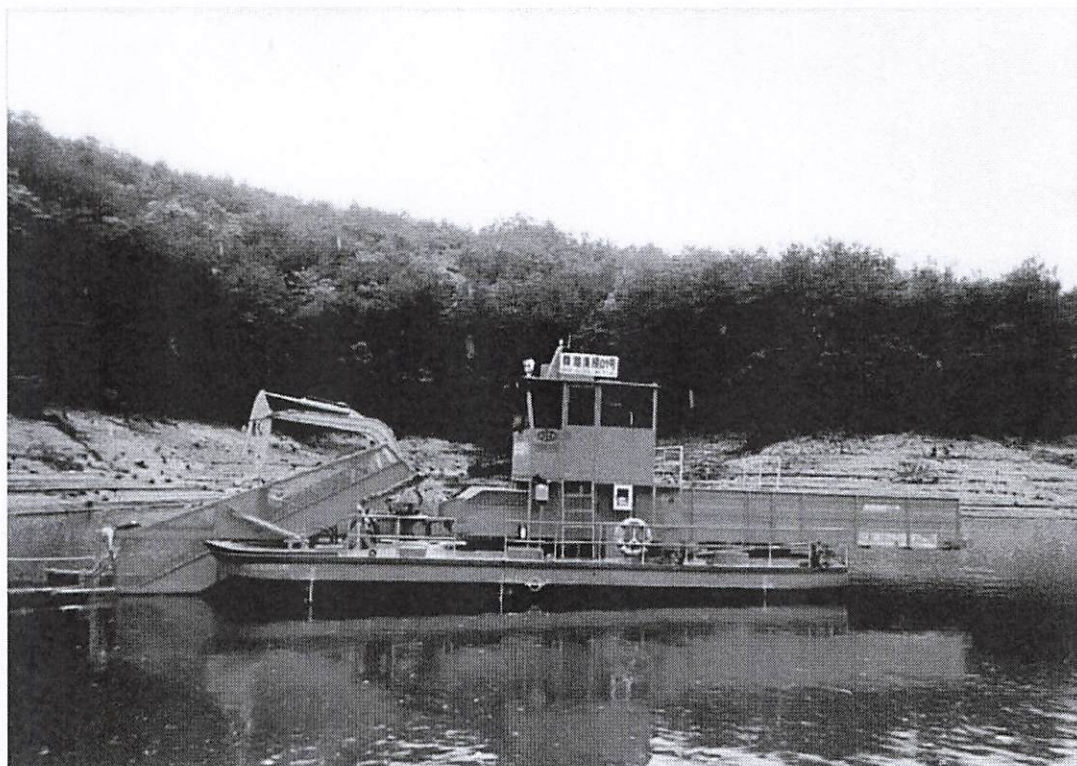
发证机关及其编号

3007



2015 年 06 月 28 日

11A 0101578



委托人（资产组运营主体）承诺函

天源资产评估有限公司：

因汤浦水库 REITs 项目存续期年度评估的需要，委托贵公司对本公司持有的汤浦水库经营权(经营期限 30 年)相关资产组市场价值进行评估，评估基准日为 2024 年 12 月 31 日。为确保资产评估机构独立、客观、公正地进行资产评估，本公司承诺如下并承担相应的法律责任：

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

法定代表人签字：



资产组运营主体(盖章)：绍兴市汤浦水库有限公司



2025 年 3 月 20 日

杭 州 市 财 政 局

杭财资备案[2018]24号

备案公告

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

一、资产评估机构名称为天源资产评估有限公司,组织形式为有限责任公司。

二、法定代表人为钱幽燕。

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

特此公告。

评 2018 0119



杭州市财政局
2018年2月2日



统一社会信用代码

9133000072658309XG (1/1)

营业执照

(副本)



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

名称 天源资产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 钱幽燕

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

注册资本 壹仟肆佰万元整

成立日期 2000年02月22日

住所 浙江省杭州市上城区新业路8号华联时代大厦A幢1202室

登记机关

2024年08月30日





证券期货相关业务评估资格证书

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

仅供天源评报字[2015]第0119号报告使用



批准文号：财企[2009]41号
变更文号：财办企[2014]3号

证书编号：0571061003

序列号：000131

发证时间：



二〇〇九年

十二月



中国资产评估协会

正式执业会员证书

会员编号：33030091

会员姓名：梁雪冰

证件号码：210103*****9

所在机构：天源资产评估有限公司



年检情况：通过（2024-04-01）

职业资格：资产评估师

扫码查看详细信息

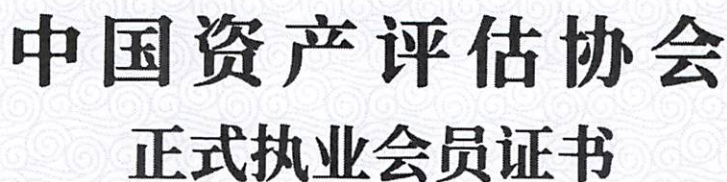
本人印鉴：



签名：



（有效期至 2025-04-30 日止）



资产组（含收费权益）未来现金流现值预测汇总表

现金流现值预测表

金额单位：人民币万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
现金流量	13,467.21	13,968.80	13,677.40	13,799.61	13,212.45	13,661.52
折现率	7.35%	7.35%	7.35%	7.35%	7.35%	7.35%
折现系数	0.9652	0.8991	0.8376	0.7803	0.7269	0.6771
现金流现值	12,998.55	12,559.35	11,456.19	10,767.84	9,604.13	9,250.21
项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
现金流量	13,924.60	14,020.77	13,217.32	13,961.80	13,766.32	13,595.64
折现率	7.35%	7.35%	7.35%	7.35%	7.35%	7.35%
折现系数	0.6308	0.5876	0.5474	0.5099	0.475	0.4425
现金流现值	8,783.64	8,238.60	7,235.16	7,119.12	6,539.00	6,016.07
项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
现金流量	13,195.66	13,926.76	12,647.19	11,172.78	13,339.24	13,029.81
折现率	7.35%	7.35%	7.35%	7.35%	7.35%	7.35%
折现系数	0.4122	0.384	0.3577	0.3333	0.3104	0.2892
现金流现值	5,439.25	5,347.87	4,523.90	3,723.89	4,140.50	3,768.22
项目	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年
现金流量	13,456.37	13,177.43	12,849.09	13,096.52	12,570.62	12,108.33
折现率	7.35%	7.35%	7.35%	7.35%	7.35%	7.35%
折现系数	0.2694	0.251	0.2338	0.2178	0.2029	0.189
现金流现值	3,625.15	3,307.54	3,004.12	2,852.42	2,550.58	2,288.47
项目	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年 1-11 月	2052/11/30	
现金流量	11,558.04	12,747.53	11,923.49	11,054.01		
折现率	7.35%	7.35%	7.35%	7.35%		
折现系数	0.1761	0.164	0.1528	0.1428		
现金流现值	2,035.37	2,090.60	1,821.91	1,578.51		

天源资产评估有限公司

二〇二五年三月二十六日

