

关于湖南衡阳市蒸水北堤风光带工程项目
(BT 投融资及建设施工) 可行性研究报告

深圳市铁汉生态环境股份有限公司

2011-9

目 录

第一章 项目概况	3
第二章 项目建设的必要性	5
第三章 项目建设的具体情况 & 投资估算	6
第四章 项目的经济效益以及对公司经营 & 财务状况的影响.....	10
第五章 风险及控制	11
第六章 结论与建议	11

第一章 项目概况

1.1 项目名称及项目业主

项目名称：衡阳市蒸水北堤风光带工程项目 BT 投融资项目。

项目业主：衡阳市城市建设投资有限公司，是衡阳市人民政府授权的项目业主单位。

1.2 项目业主概况

衡阳市城市建设投资有限公司是为适应城市建设市场化需要，于 2001 年 12 月份经衡阳市人民政府批准重组，以加快城市建设为目标，以经营城市资源为依托的国有独资公司。公司注册资本 3 亿元，主要运营政府授权的国有资产，履行投资主体职能，管理和组织实施政府指定由公司作为业主的建设投资项目，管理和使用由政府安排给公司使用的财政性建设资金，保障资金安全使用和增值，承担城市建设的承贷（融资）、还贷和城市项目建设的职责。公司成立以来，以项目投资为核心、以资产经营为纽带、以融资为重点，背靠政府，面向市场，不断加大城市资源的整合力度，加强资本运作能力，积极探索城市建设新模式，实现了公司跨越性发展。公司通过银行贷款、债券发行、招商引资等方式，共计为衡阳市筹措城市建设资金约 70 亿元，投资建设了东外环路、城西污水处理厂、化工路、衡州大道、蒸湘南路、雁城大道、武广高速客运站站前广场及配套设施、蒸湘北路延伸工程、新园路、陵合路等省、市重点工程，还为三江六岸风光带、

南郊大道、蔡伦大道、三路改造等一大批城市基础设施项目以及市华新开发区、白沙工业园区、松木工业园区和各县（市、区）路网建设提供了强有力的资金支持，为建设山川秀美衡阳、打造便捷畅通雁城作出了突出的贡献。经过十年发展，目前衡阳市城市建设投资有限公司已发展成为集基础设施、给排水、城市交通、土地经营多种功能为一体的企业集团公司，拥有市自来水公司、房地产开发公司、物业管理公司、蒸阳路投资公司等全资子公司，华融湘江银行、道路公司、公交公司等多家等控股、参股公司，约 18000 亩土地资产，总资产规模达 164 亿元，净资产达 102 亿元。

1.3 项目提出的背景

衡阳市位于湖南省中南部，湘江中游。现为全国现代物流枢纽城市、继 08 年后再次跻身中国城市信息化 50 强，成为湖南省唯一连续获此殊荣的城市、中南地区区域性物流中心、华南北部地区（湘南、赣南、粤北、桂北）区域性中心城市。2009 年衡阳市区建成区 120.5 平方公里，建成区常住户籍人口 120.8 万。现辖 5 县 2 市 5 区，总面积 1.53 万平方公里，总人口 731.14 万。衡阳市近几年财政收入持续向好，2005 年达到 30 亿元，2008 年达到 60 亿元，三年翻了一番。2010 年突破 100 亿元大关，达到 113.33 亿元，总量位居湖南省第四，增幅居全省第一。2011 年衡阳市财政总收入锁定 130 亿元。截止 2011 年 6 月，衡阳市上半年财政收入完成 68.13 亿元，实现了“时间过半，任务过半”的目标。

衡阳市是“中国优秀旅游城市”。2010 年，衡阳市共接待国内外游客 1969.75 万人次，实现旅游综合收入 102.75 亿元。为提升城市品位，塑造

衡阳特色，建设秀美环境，衡阳市顺应生态城市的发展潮流，拟以“三江六岸”为核心，打造一条自然景观与人文景观相得益彰的旅游风光带，建设蒸水北堤风光带（草桥---杨岭）。

第二章 项目建设的必要性

2.1、为提升城市品位，塑造衡阳特色，建设秀美环境，衡阳市顺应生态城市的发展潮流，衡阳市拟以“三江六岸”为核心，打造一条自然景观与人文景观相得益彰的旅游风光带，建设蒸水北堤风光带（草桥---杨岭），其建设是必要的。

- 1) 蒸水风光带是建设衡阳“三江六岸”美化、亮化工程的重要组成部分，是实现“三年塑城”计划的核心工程。
- 2) 美化城市环境，将防洪、绿化、旅游、休闲合为一体。
- 3) 完成城市建设，项目主要的护坡、挡土墙、游路、广场、绿化、灯光、雕塑等配套设施有利于风光带周边市民生活。
- 4) 带动风光带两岸的经济发展。

全部工程完工后，西湖、石鼓、珠晖防洪保护圈堤防标准将达到一百年一遇，能极大地保障人民生命财产安全，同时，风光带将成为衡阳一个新型景点，吸引大量游客观光，游玩，由此带动周边的经济发展，如商圈的形成以及房价的上升。周边的市民也可在茶余饭后在风光带散步，休闲，提高生活的质量。

1) 社会效益:

衡阳旅游基础建设,不仅可以带动河堤风光带两岸的经济发展,也对其相关产业有很积极的推动作用,同时为社会提供了大量的就业机会。

2) 环境效益

对河堤风光带的建设,不仅提升了河堤队洪水的防御作用,也提高了环境的质量,改善了周边居民的生存环境,同时便利的交通,达到经济、社会、生态三者协调发展。

第三章 项目建设的具体情况 & 投资估算

3.1 建设项目内容

项目建设位置:衡阳市蒸水北堤风光带工程项目 BT 投融资项目,全长 5.3 公里,总投资约 3.6 亿元。

项目的组成包括:详见规划设计和施工图。

投资建设的范围包括:衡阳市蒸水北堤风光带工程项目(以施工图设计文件为依据)以及为本项目投入的前期资金。

3.2 项目运作模式

BT 模式运作:公司通过依法招标获得建设投资资格,与衡阳市人民政府授权的项目业主衡阳市城市建设投资有限公司签署《项目 BT 建设合同》。

公司按业主的设计要求全额投资建设该项目,竣工验收合格后将该项目移交给项目业主,项目业主按约定给予乙方投资回报并回购。项目业主

以现金回购等方式支付回购款及回购期利息。回购款由衡阳市城市建设投资有限公司直接支付给公司帐户。

3.3 投资预算及时间安排

项目概算总投资约 3.6 亿元(以衡阳市城市建设投资有限公司提供的规划设计和工程施工图为准)。在双方签定《项目 BT 建设合同》后业主完成可满足项目施工条件之日起,建设施工期为 18 个月。其中前期费用 1.2 亿元;建安资金 1 亿元投入明细如下:

序号	单位工程名称	金额(元)
一	前期费用	120000000.00
二	建安费用	100000000.00
1.1	蒸水北堤风光带建筑工程	784996.76
1.1.1	蒸水北堤风光带建筑工程(B段假山公厕)	617950.82
1.1.2	蒸水北堤风光带建筑工程(C段公厕)	154665.35
1.1.3	蒸水北堤风光带建筑工程(D段公厕)	12380.59
1.3	蒸水北堤风光带水电安装工程	1774521.85
1.3.1	蒸水北堤风光带B段水电安装工程	699233.12
1.3.2	蒸水北堤风光带C段水电安装工程	639027.64
1.3.3	蒸水北堤风光带D段水电安装工程	436261.09
1.4	蒸水北堤风光带园林景观工程	38803311.23
1.4.1	蒸水北堤风光带B段园林景观工程	9608690.80
1.4.2	蒸水北堤风光带D段园林景观工程	12727612.90
1.4.3	蒸水北堤风光带C段园林景观工程	10636319.60
1.4.4	蒸水北堤风光带B段园林绿化工程	2288696.77

1.4.5	蒸水北堤风光带 C 段园林绿化工程	1462163.56
1.4.6	蒸水北堤风光带 D 段园林绿化工程	2079827.61
1.5	蒸水北堤风光带仿古建筑工程	1074472.38
1.5.1	蒸水北堤风光带 B 段仿古建筑工程	95915.91
1.5.2	蒸水北堤风光带 C 段仿古建筑工程	428433.75
1.5.3	蒸水北堤风光带 D 段仿古建筑工程	550122.72
1.6	蒸水北堤风光带市政道路、桥涵、隧道、防洪堤	51458664.04
1.6.1	蒸水北堤风光带市政道路工程	48717608.67
1.6.2	蒸水北堤风光带市政桥涵防洪堤工程	2741055.37
1.7	蒸水北堤风光带市政道路排水工程	6104033.75
1.7.1	蒸水北堤风光带市政道路排水工程	6104033.75
合计		220000000.00

3.4 项目资金安排

3.4.1 工期前期费用作为项目总投资的一部分，预算约为 12000 万元，在公司标签订正式合同后三个月内支付完毕。

3.4.2 工程项目建设资金按照工程建设进度在 18 个月内分期投入。

3.5 工程造价的核定

3.5.1 工程建安投资额的确定

工程建安投资额的确定方式：工程建安总价暂定 1.42 亿元，采取清单计价模式，按照 2006 年《湖南省建筑、装修、安装、市政、园林消耗量标准》等相关定额及湖南省现行(湘建价[2010]406 号文)计价办法费率不下浮，材料单价按衡阳市定额站发布的《衡阳工程造价》所确定的同期价格信息为结算依据，定额管理站发布的《衡阳工程造价》中没有的材料价格信息，

按衡阳市同期市场价格经监理认定后执行。并依据湖南省同期建设工程计价办法据实予以审核认定。具体项目在实施过程中如发生政府定额调整或出台新的造价文件，则另行商定执行。

3.5.2 项目前期资金投资额的确定

项目前期资金预算总约为 12000 万元，以实际出资额为准。

3.6 投资回报及支付

3.6.1 工程建安在确定投资额后计取投资回报及还款期利息，根据合同相关条款测算，综合回报率（含利息）约为 16.16%。

3.6.2 投入的项目前期资金 1.2 亿元，根据合同条款测算，投入的项目前期资金综合回报率（含利息）约为 33.37%。

3.7 投资及投资回报的支付

3.7.1 建安工程款回购期限为三年（含竣工验收合格当年度），首期回购比例 40%，支付时间为项目通过竣工验收之日起 60 日内完成结算审计后并开始支付回购款，其余回购款按剩余年限按 30%和 30%的比例支付。在支付首期回购款时，若审计尚未完成，工程建安费暂按施工合同价加项目变更造价计算，待审计结束后再按实调整。根据工程款另行计算的回报（包含利息）同期支付。

3.7.2 项目前期费用的投资回购期限为三年，首期回购比例为 40%，其余回购款按剩余年限按 30%和 30%的比例支付。第一次回购日为乙方实际出资日期的次年对应的月和日。根据出资额计算的回报（包含利息）同期支付。

3.8 回购方式

现金回购。

3.9 项目清算

3.9.1 因项目合法性问题及甲方其他原因造成项目无法正常实施（停工超过二个月及以上），乙方有权将该项目引入清算程序（特殊情况双方另行

商议解决)。

3.9.2 进入清算程序后，乙方对已完工程量及相关费用（包括但不限于工程建安费、工程其他费、乙方资金利息等）提出清算请求，甲方应在乙方及时提供完整合格的资料给衡阳市人民政府指定的审计机构后，三个月内审计结束，并在审计后一个月内一次性向乙方支付全部清算款项。

第四章 项目建设的经济效益

以及对公司经营及财务状况的影响

4.1 项目建设的经济效益.

(1) 项目静态收益率:

A、项目前期资金投入约 1.2 亿元，根据合同条款测算，投入的项目前期资金综合回报率（含利息）约为 33.37%。

B、工程建设费总价约 1.42 亿元，业主按湖南省现行(湘建价[2010]406号文)计价办法费率不下浮，，预算部根据本项目的地方定额和工程特点、成本预算等综合估计工程直接毛利率为 25%；根据合同相关条款测算，除工程的直接利润外，综合回报率（含利息）约为 16.16%。

4.2 项目建设对公司财务状况的影响

该项目合同金额占公司 2010 年度营业总收入 41,613.23 万元的 81.7%。本合同建设工期为 1.5 年，对公司 2011-2013 年的经营业绩将产生一定的影响。

4.3 对公司经营的影响

本合同的履行不影响公司业务的独立性，公司不会因为履行本合同对湖南衡阳市人民政府形成依赖。

公司的资金、技术、人员能够保证本合同的顺利履行。

第五章 风险及控制

5.1 风险分析

1、本合同采取的是 4: 3: 3 的付款方式，尽管合同明确了双方的违约责任，但仍存在应收帐款不能及时回收的风险。

2、工程回款的速度直接影响公司的现金流状况。

5.2 风险控制

1、甲方负责按合同的规定将乙方的投资补偿到位；

2、甲方向市政府申请该项目回购资金按照法定程序列入衡阳市财政预算和城建资金计划。

第六章 结论与建议

综合以上分析评价，衡阳市蒸水北堤风光带工程项目BT投融资项目。将充分发挥公司的资金实力、专业技术、品牌效应、行业影响力等诸多优

势，进一步提高公司在行业中的地位，有利于公司充分合理的使用超募资金，提高公司的净资产收益率。该项目经济效益良好，风险可控，项目实施具有可行性。