

# 关于湖南郴州有色金属产业园林邑公园、西河 带状公园及生态治理 BT 融资建设项目

## 可行性研究报告

深圳市铁汉生态环境股份有限公司

2011 年 9 月

## 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及投资估算 .....	7
第四章 项目的经济效益以及对公司经营及财务状况的影响.....	11
第五章 风险及控制 .....	11
第六章 结论与建议 .....	12

## 第一章 项目概况

### 1.1 项目名称及项目业主

项目名称：湖南郴州有色金属产业园——林邑公园、西河带状公园及生态治理 BT 融资建设项目。

项目业主：郴州高科投资控股有限公司。

### 1.2 项目单位概况

湖南郴州有色金属产业园区是 2003 年 4 月经湖南省政府批准设立的省级开发区。湖南郴州出口加工区于 2005 年 6 月经国务院批准设立，2007 年 11 月封关运行，是湖南省目前唯一的国家级出口加工区。两区实行“一套机构、两块牌子”的管理模式，辖一个镇和一个中等职业学校，面积 100 平方公里（其中出口加工区 3 平方公里），常住人口近 4 万人。

项目业主郴州高科投资控股有限公司于 2010 年 5 月成立，注册资本为 1.5 亿元，总资产 37 亿元。公司是郴州有色金属产业园区（湖南郴州出口加工区）的主营商，主要负责园区（含白露塘镇）及周边配套园区土地开发建设及配套建设；工业项目投资开发和工业的生产经营；房地产开发等。

### 1.3 项目建设的背景

为加快湖南郴州有色金属产业园区的建设步伐，夯实“筑巢引凤”工程的基础，促进园区经济与社会又好又快发展，公司与园区项目业主——郴州高科投资控股有限公司签订合作协议，以 BT 模式建设园区辖内的林邑公园、西河带状公园及生态治理建设项目。

#### 1.4 项目发展概况

素有湖南“南大门”之称的郴州，是湖南对接粤港澳的桥头堡，是内陆地区通粤达海的咽喉要冲，在“珠三角”一个半小时的经济圈内。郴州有色金属产业园区（郴州出口加工区）位于郴州市的东城区和工业新城，是郴州市城市东进战略的主战场。郴州出口加工区还是中西部地区离沿海最近的出口加工区。现在正修建 3 条 60 米大道从市区直达园区，将进一步凸现园区的交通区位和资源环境优势。

园区先后被认定为湖南稀贵金属深加工产业基地、湖南数字视讯产业郴州基地、湖南省信息产业郴州基地、湖南省新材料产业郴州基地、湖南省承接产业转移示范园区、湖南“十大”最具投资价值产业园区。

到 2012 年，园区路网将扩展至 20 平方公里，建成区扩大 4 倍，2015 年，园区路网将扩展至 43 平方公里，实现工业总产值 1000 亿元，跻身湖南省千亿园区行列，形成有色金属新材料、电子信息、先进制造、商贸物流等四大主导产业，成为“产业特色鲜明、基础设施一流、服务管理规范、生态环境优美”的国家级开发区。

## 第二章 项目建设的必要性分析

### 2.1、区位优势优越。

郴州是湖南的“南大门”，是湖南对接粤港澳的桥头堡，是内陆地区通粤达海的咽喉要冲，武广高速开通后，郴州融入珠三角一个半小时经济圈和长株潭一小时经济圈。

作为郴州市城市东进战略的主战场，同时兼具优越的交通区位条件、优势资源特色产业，让郴州出口加工区近年来备受关注。

湖南郴州有色金属产业园区是郴州市城市规划（2009-2030 年）的东城区，在郴州市 100 平方公里的城市规划中，占 35.79 平方公里，目前，已完成城区总体规划，正在编制产业规划和扩区规划。当前，郴州正在实施城市东进战略，郴资大道、相山大道、郴资快速干线等三条城市主干道贯穿园区，到高铁站 10 分钟车程，到京珠高速公路 5 分钟车程。位于城东新区的体育中心、会展中心、演艺中心、苏仙区行政中心等城市公共设施正在加快建设，一座宜业、宜居的现代化工业新城正在崛起。

### 2.2、基础设施完备。

园区已开发面积 5 平方公里，已建成完备的水、电、路、通讯、电子监控、围网、标准厂房、仓库等配套基础设施。目前，园区正在掀起新一轮的大开发、大建设热潮，三年内投入资金 36 亿元，实施基础设施建设项目 30 个，其中 2010 年，投入资金 13 亿元，完成 30 公里的道路建设，在

已建成近 70 万平方米标准厂房、宿舍的基础上，再建设标准厂房 50 万平方米。

### 2.3、政策环境优良。

湖南省委、省政府赋予郴州市“先行先试”34 条；郴州市今年出台了《关于加快园区建设发展的若干意见》，赋予园区市级综合经济管理权限和土地储备职能。出口加工区实行“境内关外”政策，主要包括：“三免、二退、一保”。“三免”即一是生产所需进境的机器、设备、模具及其维修用零配件；生产性基础设施建设项目所需进境的机器、设备和建设生产厂房、仓储设施所需进境的基建物资；企业和行政管理机构进境的自用合理数量的办公用品，均予以免征关税和进口环节税。二是对企业生产加工的货物，免征收增值税和消费税。三是区内企业加工的制成品及其在加工生产过程中的边角料、余料、残次品、废品等销往境外的，免征出口关税。“二退”即从区外进入加工区的货物视同出口，可办理出口退税；区内企业使用水、电、气实行退税。“一保”即为加工出口产品所需进境的原材料、包装物件及消耗材料，予以全额保税。

### 2.4、人力资源丰富。

郴州劳动力资源丰富，劳动力素质相对较高。全社会劳动力 300 万人，每年到珠三角务工的人员达 90 多万人。大部分劳动力在珠三角务工一段时间后，都会回到郴州就业，这些在珠三角经过几年锻炼的务工人员，成为工厂的熟练工人，因此，郴州的劳动力能很快适应工厂的要求。园区实行“订单式”招工，目前，每月可为企业招工 1000 多人。园区拥有自己的培

训基地（郴州理工职业技术学校）和实训基地（郴州职业教育生产实训基地），与湖南省的高校建立了产学研合作关系，为企业提供强大的智力支持。

## 2.5、产业加速聚集。

园区经过几年的发展，已引进企业近 90 家，初步形成了有色金属新材料、电子信息、先进制造、商贸物流等四大主导产业，

## 第三章 建设项目的具体情况及投资估算

### 3.1 建设项目内容：林邑公园、西河带状公园及生态治理 BT 融资建设工程

项目建设位置：郴州有色金属产业园区

### 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，与项目业主郴州高科投资控股有限公司签署《林邑公园、西河带状公园及生态治理 BT 融资建设工程施工承包合同书》。公司负责项目的设计、征地、房屋拆迁等前期工作费用，项目业主郴州高科投资控股有限公司负责征地、房屋拆迁的组织实施。公司负责项目的投融资、建设、移交等，项目竣工验收合格后移交给业主，并由业主在公司送达结算资料的审计起 60 天之次日起 2 年内清偿公司的投资本金、利息、管理费。

### 3.3 投资预算及时间安排

项目概算总投资最终以财政评审为准，前期费用最高不超过 1 亿元（以实际支付为准），建安资金 1.7 亿元具体投入明细如下：

序号	单位工程名称	金额(元)
一	前期费用	100,000,000.00
二	建安费用	170,000,000.00
1	林邑公园北区电气	3,766,422.50
2	林邑公园南区电气	3,633,091.64
3	林邑带状公园电气	5,063,506.61
4	林邑公园排水	5,437,961.16
5	西河带状公园排水	6,417,676.09
6	林邑公园北区园建	13,180,384.44
7	林邑公园南区园建	41,364,732.76
8	西河带状公园 A 区园建	9,160,422.85
9	西河带状公园 B 区园建	11,647,343.22
10	西河带状公园 C 区园建	2,365,974.97
11	西河带状公园 D 区园建	10,684,192.03
12	林邑公园北区绿化	12,894,700.54
13	林邑公园南区绿化	10,524,549.64
14	西河带状公园绿化	33,859,041.56
	合计	270,000,000.00

BT 项目建设工期：于 2011 年 9 月 16 日开工，2012 年 9 月 16 日竣工并交付使用。总工期为 365 日历天（开工日期以批复的开工报告日期为准。）

### 3.4 项目资金安排



建设资金 23,818.3141 万元按照工程进度投入。

前期资金 1 亿元在签订合同后二个月内完成出资。

### 3.5 建设资金的投资额及回报

3.5.1 建设资金的投资额核定方式：工程预算、结算套用 2006《湖南省仿古园林工程消耗量标准》、2006 年《湖南省建筑工程消耗量标准》、2006 年《湖南省市政工程量消耗量标准》、2006 年《湖南省安装工程消耗量标准》，工程计价办法执行湘建价[2009]406 号文《湖南省建设工程计价办法》规定及相应文件，费率标准按各专业相应标准计取不下浮，人工工资按湘建价[2009]396 号文市场工资执行，材料信息价按郴州市建设工程造价管理站颁发的施工同期有关规定执行。

#### 3.5.2 投资回报

本工程除获得工程建设施工的利润外，还可获得投资建设管理费及按投资额计算的利息等收入。根据合同条款，建设施工利润外的综合回报率（含利息）约为 11.66%。

3.5.3 郴州高科投资控股有限公司在整体工程竣工完成，并在公司送达结算资料的审计起 60 天之次日起贰年内清偿乙方的投资本金、利息、管理费。每满一年为一个支付期。在回购期按 4：3：3 的比例支付本金，即第一期回购额为公司投资本金总额的 40%，第二期回购额为公司投资本金的 30%，第三期回购额为公司投资本金的 30%。在每一支付期届满之日支付前期利

息。投资利息随本金的偿还而利随本清。工程管理费也按 4：3：3 的比例支付，但不计算利息。

### 3.6 前期资金的投资额、回报及支付

3.6.1 前期资金出资最高不超过 1 亿元（以实际出资为准）

3.6.2 前期资金按投资额计投资回报，根据合同条款，综合回报率（含利息）约为 30.97%。

#### 3.6.2 前期资金的回购支付

前期资金的投资回购期限为三年，首期回购投资总额的 40%，其余回购款按剩余年限按 30%和 30%的比例支付。首期回购日为乙方拨付资金次年对应的月和日。第二、第三次的支付日期为首期回购款应支付日随后两年对应的月和日。投资回报随本金支付的年、月、日同期支付，第一期支付当期投资总额的当期投资回报，第二、第三期支付当期剩余投资总额的当期投资回报。

### 3.7 工程结算审计

本项目在工程竣工验收合格（公司交付完整齐备竣工资料）之日起 60 日内，郴州高科投资控股有限公司应邀请郴州市审计部门完成结算审计，确定工程决算金额。若郴州高科投资控股有限公司未在约定时间内完成审计，郴州高科投资控股有限公司须按合同约定时间以郴州市财政局工程评审造价的标准支付第一期回购款。

## 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

公司通过该项目建设，除获得工程建设施工的利润外，还可投资建设管理费及按投资额计算的利息等收入。根据合同条款，建设施工利润外的综合回报率（含利息）约为 11.66%。

公司投入的前期费用资金，郴州高科投资控股有限公司按投入的资金额计算投资回报，根据合同条款，综合回报率（含利息）约为 30.97%。

#### 4.2 对公司财务状况的影响

该项目建安工程合同金额占公司 2010 年度营业总收入 41,613.23 万元的 57.23%。本合同建设工期为 1 年，对公司 2011 年—2012 年的经营业绩将产生积极的影响。

#### 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郴州市有色金属工业园形成依赖。

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 防范和降低风险对策

A、郴州高科投资控股有限公司出具了回购保障文件, 并在合同中有明确约定。

B、在郴州高科投资控股有限公司不能按期支付本合同款项的情况下, 应确保郴州有色金属工业园(出口加工区)管委会以拍卖城市规划区范围内适当面积的经营性建设用地使用权的方式抵偿, 公司可以依法参加竞买, 无论公司是否依法竞得该宗地的使用权, 郴州有色金属工业园(出口加工区)管委会均应用该宗地的拍卖所得款抵付乙方的应收款项。

C、若甲方未能按本合同约定期限向乙方支付款项(包括本金返还、利息、利润、工程管理费、履约保证金), 逾期支付资金按人民银行同期 3 至 5 年期贷款基准利率的 3.8 倍支付违约金。

## 第六章 结论与建议

综上所述, 湖南郴州有色金属产业园区(郴州出口加工区)配套基础设施——林邑公园和西河带状公园及生态治理 BT 融资建设项目综合经济

效益显著，同时能提高公司的项目承接和管理能力。建议在确保落实工程应收款项回收各项措施的前提下，可进行该项目的建设。