

**诏安金都工业集中区路网一期工程
建设 - 转让 (BT) 项目
可行性研究报告**

2011 年 9 月 30 日

目 录

一、项目基本情况	3
1. 诏安金都工业集中区路网一期工程（BT）建设规模.....	3
2. 项目概况	3
3. 项目回购	3
4. 建设项目结算计价依据.....	4
5. 工程回购期限.....	4
6. 回购款支付	4
7. 回购资金来源.....	4
8. 回购担保方式.....	4
9. 建设地点	5
二、项目必要性分析	5
三、项目可行性分析	6
四、项目经济效益分析	6
五、项目风险分析	8
1. 建设风险	8
2. 回购风险	8

诏安金都工业集中区路网一期工程建设 - 转让 (BT)

项目可行性研究报告

一、项目基本情况

公司于 2011 年 8 月 23 日上午 9: 30 在诏安金都工业区会议室经过二轮竞争性谈判, 以工程造价下浮率: 17. 12%; 投资收益率: 7. 74%; 综合系数: 0. 893, 工期 18 个月, 质量合格中标诏安金都工业集中区路网一期工程 (BT)。

1. 诏安金都工业集中区路网一期工程 (BT) 建设规模

建设道路长度 12940. 5 米; 给水管建设长度 17754. 9 米; 雨水管建设长度 12133 米; 污水管建设长度 12939. 9 米; 建设排洪渠总长 801. 4 米。项目总估算为 9099. 7 万元。其中雨污水管网建设总长约 29887. 9 米。

2. 项目概况

主要建设五条规划道路, 分别为①奇材路, 全长 799. 7M, 路宽 18M; ②309 省道, 长 801. 4M, 宽 32M; ③金都中路长 5313. 8M, 宽 24M; ④院前路长 706. 6M, 宽 32M; ⑤金都大道长 5319M, 宽 32M, 该路现状已浇筑水泥路面 8. 5M 宽, 长 2703M, 路基已建成的路面长 653M (该段的管道埋设已完成), 需改造道路拓宽的长度为 2703M, 新建道路长 1963M, 管道埋设总长为 4666M。

3. 项目回购

回购基数 = 工程建安费 + 工程建设其他费用 (如有); 回购总额 = 项目回购基数 × (1 - 中标下浮率)。

4. 建设项目结算计价依据

建设投资项目的工程类别及相关费用计取按照福建省相关定额及有关文件取定；材料价以开工当月诏安县造价站发布的信息单价为该合同工程结算的信息单价，无信息价的材料价格，由双方及监理单位公开询价后确认。

5. 工程回购期限

本项目工程回购期限为二年；

6. 回购款支付

二年内分三期支付投资人回购款，第一期在竣工验收合格证书载明的日期后五个日历日内支付 30%，即 2262.55 万元；第二期在竣工验收后第十二个月内支付 40%，即 3016.73 万元；第三期在竣工验收后第二十四个月内支付 30%，即 2262.55；投资收益支付：项目建设期不计投资收益。竣工后进入回购期开始计算回购期投资收益，在支付回购款的同时，支付当期投资收益共计 583.74 万元。收款金额共计 8125.57 万元。

7. 回购资金来源

业主自筹。主要来源于在集中区成立 5 年内的土地出让金及按体制分成的地方级税收返还。

8. 回购担保方式

由业主指定等值的商住用地作为回购资金的担保；用已完成土地使用权证办理的商业用地，交付当地银行抵押，向投资人出具履约保函；该商业用地挂牌出让款优先用于该单个工程的回购。如业主不能按时支付回购款，则业主向中标人每日按应支付而未付款总额的 1‰ 支付违约金。

9. 建设地点

诏安金都工业集中区内，福建诏安金都工业集中区地处“福建南大门”之称的诏安县东部，依山傍海，地势平坦，腹地开阔，总规划面积 18 平方公里，其中起步区面积为 11 平方公里，规划区内人口约 10 万人，享受“原中央苏区县”和沿海经济开发县等优惠政策。本次工程项目为福建诏安金都工业集中区路网一期工程。

二、项目必要性分析

首先是市场营销的需要，诏安县地处福建省最南端、闽粤交界处，素有“福建南大门”和“漳南第一关”之称，距厦门经济特区 170 公里、距汕头经济特区 76 公里，该区域市场正处在华南片区与厦门片区的交接地带，对于公司销售实现由“点”到“线”到“面”的区域覆盖战略具有重要的意义，本项目的介入为公司后继进驻广东汕头区域提供了良好的开端和积极的渗透，目前，在该片区 HDPE 缠绕增强 B 型结构壁管的销售和应用尚处在一片空白区，能以承接 BT 项目进入该市场有两大利好，第一，可以开拓公司产品的销售市场，利用实施 BT 项目投资的机会，对公司本身的实力、品牌进行强有力的宣传，第二、由 BT 项目投资人对施工项目的掌控力，在该区域市场建设 HDPE 缠绕增强 B 型结构壁排水管样板工程，以样板工程带动周边区域销售业绩，抢占传统水泥管的市场份额成为区域排水管网的主流产品。基于上述市场需求，实施本项目是非常必要的。

其次，公司在陆续实施了武平、仙游两个 BT 项目后，由于地方政府换届及其他因素影响，目前，基础设施 BT 类投资项目虽然很多，公司已跟踪并有意向的项目也不少，但在短期内能落地的项目不多，考虑到专业人才和管理团队的稳定，以及投资业绩和经验的积累需要，中标并投资一个新的较大额的 BT 投资项目就显得尤为必要，基于上述原因，投资本项目是必要的。

三、项目可行性分析

诏安金都工业集中区路网一期工程已完成项目三通一平工作，具备开工条件，部分路段已修建完工，项目实施条件良好，路网工程市政基础设施项目中最传统的项目，不涉及新技术的应用，项目投标前公司已在当地商洽了几家正在园区施工的市政工程施工总承包企业，对于路网工程的施工技术非常的娴熟，再结合本公司在管网施工上的优势，在本项目实施技术上是可行的。

公司自 2008 年以武平县污水处理厂污水收集管网工程 BT 项目为起点，经过三年的管网工程 BT 投融资运作发展，在 BT 项目的投融资平台建设上，不仅具备了上市融资能力，企业自身资金充足，并且同各类金融机构、机构投资者建立了多渠道的融资通道，同时培养了一批 BT 项目投融资管理专业人才，为 BT 类项目的最大难题——资金，提供了可靠的保障，用于本项目的投资资金来源充足，在资金保障上是可行的。

在实施 BT 投资项目过程中，引进了一批项目管理人才，不仅具备扎实的 PMP、PRINCE2 项目管理专业知识，同时，具备国家注册一级建造师、注册造价师等执业资格，并同步依托项目管理专业软件建立了 BT 投资项目管理体系统，能最大限度的实现设计、施工、材料供应的无缝对接，实现工程建设项目的流水作业，从而为节约资金、加快进度、确保质量提供了可靠的保障，在本项目的投资管理上是可行的。

四、项目经济效益分析

根据中标项目投资估算 9099.7 万元，中标条件工程造价下浮率：17.12%；投资收益率：7.74%，建设期 18 个月及回购期二年，二年内分三期支付投资人回购款，第一期在竣工验收合格证书载明的日期后五个日历日内支付 30%；第二期在竣工验收后第十二个月内支付 40%；第三期在竣工验收后第二十四个月内支付 30%；预计工程施工在不下

浮造价基础上的利润率为 30%左右，以回购款支付的工程尾款预定 15%（含质保金 5%）。本项目总投资 5867.03 万元。收款总额共计 8125.57 万元。

项目全部资金现金流量表

单位：万元

序号	项目名称	建设期		回购期	
		1	2	3	4
1	现金流入		2262.55	3425.35	2437.67
1.1	回购本金		2262.55	3016.73	2262.55
1.2	回购收益			408.62	175.12
2	现金流出	3911.22	1955.81	990.63	35.16
2.1	投资	3609.55	1804.77		
2.2	支付工程尾款 (以回购款支付)			955.47	
2.3	管理费用	301.67	150.84		
2.4	营业税金及附加			35.16	35.16
3	税后净现金流量 (1-2)	-3911.22	306.94	2434.72	2402.51

根据上表求得项目内部收益率为 12.18%大于行业基准投资收益率 10%，取贴现率为 10%，项目投资收益的净现值为 167.62 万元，项目在财务上可行。

除了项目本身财务上的收益外，还促进公司的主营业务 HDPE 缠绕增强 B 型结构壁管材的销售，并为公司主营业务开拓了新的市场。

五、项目风险分析

1. 建设风险

对于建设风险由于本项目投资是从施工阶段开始介入，在项目具备完整开工条件后，才进入项目实施，这样就规避了项目前期的大量不确定性，主要建设施工风险都归结到对施工的掌控力，主要从以下三个方面进行有效控制：

1) 投资控制

设计质量，概算、预算把关、设计变更签证等；

2) 施工控制

施工单位的标后管理，工、料、机的管理，质量、安全、进度、文明施工等管理；

3) 竣工管理

竣工时间控制，备案归档等。

2. 回购风险

首先作为回购资金的来源，在本项目实施后周边商住用地的估值约有三个多亿，远大于本项目的回购基数，在量上是有保证的，另外，为锁定回购义务，本项目采用了银行保函的担保方式，由业主指定等值的商住用地作为回购资金的担保；用已完成土地使用权证办理的商业用地，交付当地银行抵押，向投资人出具履约保函；该商业用地挂牌出让款优先用于该单个工程的回购。如业主不能按时支付回购款，则业主向中标人每日按应支付而未付款总额的 1‰ 支付违约金。