

# 南通市通州区南山湖等景观绿化工程 建设—移交招商项目 可行性研究报告

深圳市铁汉生态环境股份有限公司

2011-12

## 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 & 对公司经营 & 财务状况的影响.....	9
第五章 风险 & 控制 .....	10
第六章 结论 & 建议 .....	11

## 第一章 项目概况

### 1.1 项目名称及项目业主

工程项目名称：南通市通州区南山湖等景观绿化工程；

项目业主（甲方）：南通富通城市建设有限公司

### 1.2 项目提出的背景

南通市位于江苏省南部，东抵黄海，南望长江，地处长江三角洲北部，与中国经济最发达的上海及苏州隔江相望，被誉为“北上海”。2010年南通市总面积 8544 平方千米，总人口 728 万，现辖 3 区 2 县 3 市。

2010 年南通市生产总值 3417.88 亿元，按可比价计算，比上年增长 13.0%。财政总收入占地区生产总值的比重达 20.9%，增长 46.8%，其中：地方一般预算收入完成 290.8 亿元，增长 46.1%，增幅列全省第 4 位，沿江八市第 1 位，已连续 6 年超过全省平均水平。在“十一五”期间全市财政收入实现了“三个提升”，全市财政总收入占地区生产总值比重稳步提升。全市经济增长的财税贡献率提高，财政总收入占地区生产总值的比重预计超过 20%，比 2005 年提升 8 个百分点。地方一般预算收入占全省比重持续提升，2010 年该市地方一般预算收入占全省比重为 7.1%，比 2005 年提升 1.7 个百分点，已连续 5 年保持提升态势。地方一般预算收入总量在

全省位次出现提升。2010年，全市地方一般预算收入完成290.8亿元，列全省13市第4位，在苏州、南京和无锡之后，总量位次出现历史性跨越。

南通市通州区2010年实现旅游接待人数298.32万人次，旅游综合收入57208.68万元，同比分别增长10%和8%。通州区新提出了打造魅力宜居新城的目标，南山湖等景观绿化工程被视为重点项目之一。

### 1.3 项目及业主概况

南通市通州区南山湖等景观绿化工程施工，已经通州区人民政府批准建设。工程基本情况：该项目总投资约为人民币2.8亿元（南山湖公园约1.8亿元，长江路、朝霞东路主干道两侧景观绿化约1.0亿元）；建设资金来源：由本次招标的中标单位负责融资。工程地点：通州区城东新区南山湖公园、长江路、朝霞东路。工程规模：南山湖公园约52万平方米，长江路、朝霞东路两侧景观绿化面积约22万平方米，上述范围内的水景观、园林绿化景观、区间道路、桥梁、小品、雕塑、公共厕所、管理用房、亮化、音响、监控、城市家具、管线等相关配套工程（具体内容详见招标文件）。计划工期：本合同的工程开工时间以开工令为准，本项目工期约为6个月。

项目业主南通富通城市建设有限公司是江苏南通市通州区市政公用事业管理处出资设立的独资公司，公司实收资本20000万元人民币，是南山湖等景观绿化工程项目（以下简称“本项目”）BT模式项目发起人。公司办公地址为：南通市通州开发区金南村7组（碧华路6号）；法定代表人：钱国宾；经营范围：市政公用工程、公路工程、桥梁工程、市政养护维修工程、城市及道路照明工程、钢结构工程、内河航道建设项目配套工程、

景观绿化工程施工；道路绿化；公路养护；建筑材料销售。工程业主与本公司不存在关联关系，2010年度公司未承接该业主工程

## 第二章 项目建设的必要性

2.1、南通市通州区提出了打造魅力宜居新城的目标，致力于打造省级旅游度假区及国家4A级风景区，建设南山湖等景观绿化工程是必要的。

1) 良好的地理位置，南山湖公园的选址在南山寺东侧，占地约800亩，公园的主题文化与南山寺佛教文化相互呼应，这也是通州区在建的最大的旅游休闲场所。南山湖公园的规划充分考虑南山寺与周边的现有环境，与南山寺互为补充，能够更好地提升通州的城市魅力和旅游影响力。

2) 通州区旅游发展模式被看好，通州区“生态旅游，乡村旅游”被称赞为有特色、亮点多的旅游发展模式。以南山湖、南山寺、进鲜港为依托，深入挖掘和充分利用张謇宗祠旧址等历史文化资源，建设集娱乐性、趣味性、文化性为一体的多功能旅游休闲场所。

3) 南山湖公园以营造绿色、生态、运动、亲水的氛围为目标。湖面可以增强城市的蓄水功能，有效防止暴雨内涝，在推动通州区旅游发展的同时，也能极大的保障人民财产安全。

4) 社会效应：实施南山湖公园及周边道路绿化是绿化、亮化、美化城市重要节点，城市品位进一步提升，为通州区居民打造了茶余饭后一个休闲，

运动的极佳场所，同时为社会提供多个就业机会以及为周边其他产业的起到了推动的作用，做到了经济、社会、生态三者和谐发展。

### 第三章 项目建设的具体情况与投资估算

#### 3.1 建设项目内容

项目建设位置（工程地点）：南通市通州区城东新区南山湖公园、长江路、朝霞东路。

项目的组成包括：

南山湖公园绿化景观约 52 万平方米，长江路、朝霞东路景观绿化约 22 万平方米，上述范围内的水景观、园林绿化景观、区间道路、桥梁、小品、雕塑、商业建筑、公共厕所、管理用房、喷泉、亮化、音响、监控、城市家具、管线等相关配套工程，具体建设内容以施工图纸包含的范围为准。

投资建设的范围包括：该项目总投资约为人民币 2.8 亿元（南山湖公园约 1.8 亿元，长江路、朝霞东路主干道两侧景观绿化约 1.0 亿元）。

建设资金来源：中标建设单位负责融资。

#### 3.2 本合同项目工程建设期：

本合同的工程开工时间以开工令为准，本项目工期约为 6 个月。

#### 3.3 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，与项目业主签订合同。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，并由业主按回购期和回购价款回购本项目，回购款由南通市通州区人民政府财政支付。

(1) 绿化工程回购:

第一期回购款支付日为工程竣工验收合格之日起第 6 个月内付回购价款的 40%，并支付回购价款 40%的利息；

第二期回购款支付时间为工程竣工验收合格之日起的第 18 个月内无质量问题的情况下付回购价款的 30%并付回购价款 30%的利息；

第三期回购款支付日为竣工验收合格之日起的第 30 个月内无质量问题的情况下付回购价款的 30%(含 5%的工程质量保修金)并付回购价款 30%的利息。

(2) 其它工程回购:

第一期回购款支付时间为工程竣工验收合格交付之日起的第 12 个月内付回购价款的 40%并付回购价款 40%的利息；

第二笔回购款于工程竣工验收合格交付之日起的第 24 个月内无质量问题的情况下付回购价款的 30%并付工程回购价款 30%的利息；

第三笔回购款于竣工验收合格交付之日起的第 36 个月内无质量问题的情况下付回购价款的 30% (含 5%的工程质量保修金) 并付回购价款 30%的利息。

### 3.4 违约责任

#### A、工期违约

(1) 因乙方原因延误里程碑任何一项工期的，每延迟一天罚款 20000 元，任何一项工期延误超过 60 天的，银行保证金额不退还。

(2) 因非乙方原因导致园林绿化工程错过种植季节时,乙方有权要求对已完园林绿化工程作分部完工验收。剩余工程双方协商工程完工时间,作单独的完、竣工验收。

(3) 因非乙方原因导致其它工程工期超过三个月的,乙方有权要求对已完工程作竣工验收。剩余工程双方协商工程完工时间,作单独的竣工验收。

#### B、质量违约

工程质量达不到合同规定的质量要求时,乙方须无偿返工直至达到合格。

#### C、回购价款延期支付违约

甲方超过回购价款支付期的宽限期支付回购价款的,每延期一天按同期银行贷款利率(3年期)的四倍承担违约金。

#### D、其他违约

双方约定的其他违约责任:(1)在项目建设期间证实乙方有重大弄虚作假或欺骗行为的,甲方有权没收履约保证金并终止合同,甲方有权收回项目建设权及工程资产,已完成的工程量不予结算,作为乙方的赔偿。(2)发生安全事故的按《安全生产合同》承担责任;违反廉洁自律、行贿受贿的按《廉洁协议》承担责任。

### 第四章 项目的建设经济效益

以及对公司经营及财务状况的影响

#### 4.1 项目的建设经济效益。



本工程估算的园林绿化工程约 1.5 亿元，其它工程约 1.3 亿元（其它工程中分包商工程约 2500 万元）。

本工程中绿化工程的毛利约 35%，除或获得工程的毛利外，本工程可得到利息收入为工程造价的 20.748%；

其它工程（除分包商工程）毛利约 25%，除或获得工程的毛利外，本工程可得到利息收入不工程造价的 16.4255%；

分包商工程可确定的毛利 13%。除或获得工程的毛利外，本工程可得到利息收入为工程造价的 16.4255%。

本工程投入的成本约 1.98 亿元，本次暂使用募集资金 8000 万元，其它成本由公司自筹资金解决。

本项目的资金使用金额及时间安排预计如下：

序号	单位工程名称	工程造价 (万元)	工程成本 (万元)	自筹资金 (万元)	使用募集 资金 (万元)	使用时间
1	长江路景观— 园林绿化工程	3500	2275	975	1300	2012 年 2 月至 5 月
2	长江路景观— 其它工程	1300	975	575	400	2012 年 1 月至 5 月
3	朝霞东路—园 林绿化工程	3300	2145	945	1200	2012 年 2 月至 5 月
4	朝霞东路—其 它工程	900	675	375	300	2012 年 1 月至 5 月
5	南山湖公园— 园林绿化工程	8200	5330	3530	1800	2012 年 2 月至 5 月
6	南山湖公园— 其它工程	8300	6225	4725	1500	2012 年 1 月至 6 月
7	分包商工程	2500	2175	675	1500	2012 年 1 月至 6 月
	合计	28000	19800	11800	8000	

#### 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 41613.23 万元的 67.29%。合同履行不影响本公司业务的独立性，本合同建设工期约为 6 个月，对公司 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南通富通城市建设有限公司形成依赖。

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、工程进度风险。

合同中对工程完竣工时间对甲、乙双方作了相对严格的限制，因非乙方原因引起的工程延误，乙方有权要求作甩项竣工验收，并对验收部分按合同进行结算支付，不影响工程的利润率，仅影响资金的投入及回收的时间。

因乙方原因的工期延误，每延迟一天罚款 2 万元，对本工程来说，对

利润率的影响在 1%以内，在可以承受的范围内，且不影响资金的投入及回收的时间。

3、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、在合同中有明确的违约责任约定（详见 3.4）。回购款由南通市通州区人民政府财政支付。

B、甲方超过回购价款支付期的宽限期支付回购价款的，每延期一天按同期银行贷款利率（3 年期）的四倍承担违约金。

## 第六章 结论与建议

综合以上分析评价，建设南通市通州区南山湖等景观绿化工程建设—移交招商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。