项目投资评审报告

（污水、供水、水环境-自建）

投资评审意见

报告编制人：

报告审核人：

目录

[1. 项目边界条件 4](#_Toc16063725)

[2. 项目收益评估 5](#_Toc16063726)

[3. 风险及问题总结 7](#_Toc16063727)

[4．挖潜空间 8](#_Toc16063728)

[5．结论与建议 8](#_Toc16063729)

[6．后续执行要求 8](#_Toc16063730)

[附件1：专业评审意见 9](#_Toc16063731)

[附件2：评审用成本及费用 10](#_Toc16063732)

[附件3：投资额说明表 12](#_Toc16063733)

# 1. 项目边界条件

**表1——项目基础信息**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **分类** | **主要内容** | | |
| **项目模式** | projectType | | |
| **区域背景** | regionalBackground | | |
| **项目合规性** | 政府采购（招投标手续） （governmentProcurement获取，unFillReasonOne）  项目前期手续（立项、可研及批复等）（projectProcedure获取，unFillReasonTwo）  项目入库信息 （projectWarehouse获取，unFillReasonThree）  签约主体及授权手续 （signSubject获取，unFillReasonFour） | | |
| **服务范围** | serviceScopewhetherConstructionIsCompleted建设完成，whetherWeNeedToBuild需要我方建设 | | |
| **项目工艺** | projectProcess | | |
| **特许经营期** | franchisePeriod年（isContainsConstruction含建设期） | | |
| **质量目标** | qualityTarget | **出水标准** | waterStandard |
| **合同规模** | projectScale万吨/日 | **评审规模** | reviewScale万吨/日 |

**说明：**

**表2——项目投资信息**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **分类** | **主要内容** | | |
| **投资主体** | 投资主体为tenderCompany公司，北控水务持股比例shareholding% | | |
| **资金来源** | 自有资金oweMoney%，银行贷款bankLoan%  意向银行：intentionBank银行；意向贷款利率annualInterestRate%；贷款期限loanTimeLimit年；whetherToObtainLoanTermSheet取得贷款意向书，whetherNeedAddLetter需要增信； | | |
| **项目总投资** | 投资总额：totalInvestment万元，其中：  一类费用：oneKindOfCost万元，二类费用：twoKindOfCost万元，预备费：reserveFund，补充调试费：supplementaryCommissioningFee万元，铺底流动资金：secondaryFloorLiquidity万元，咨询服务费（如有）：consultingServiceFee，其他：other万元 | | |
| **吨水经营成本** | operatingCostOfWater元/吨 | **吨水总成本** | totalWaterCost元/吨 |
| **吨水管理费用** | waterManagementFee元/吨 | **吨水净利润** | profitOfWater元/吨 |
| **吨水人工成本** | waterLaborCost元/吨 | **年度人均创利** | theAverageProfit万元/人/年 |

**说明：**

**表3—项目收入预测**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **分类** | **主要内容** | | |
| **收入预测逻辑** | revenueForecastsLogicOne | | |
| **调试期收费** | wetherCommissioningCharge，commissioningCharge | | |
| **协议水价** | agreedWaterPrice元/吨 | **保底水量** | bottomWater万吨/日 |
| **收入预测逻辑** | revenueForecastsLogicTwo | | |
| **调试期收费** | wetherCommissioningChargeTwo，commissioningChargeTwo | | |
| **计费基数** | billingBase万元，包括billingBaseContent | **支付年限** | yearsOfPayment年 |
| **投资收益率** | returnOnInvestment% | **运维利润率** | operationalProfitMargins% |
| **收入预测逻辑** | revenueForecastsLogicThree | | |
| **自来水水价** | tapWaterPrice | | |
| **产销差率** | productionAndMarketingRate% | **水费回收率** | waterRecovery% |

**说明：**

**表4——资金使用计划表**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **时间** | **资金需求** | **资金用途及支付条件** | | **资金来源** |
| **建设阶段** | constructionPhase | | | |
| fundsUseTimeAA | capitalRequirementAA万元 | 用途：fundUseAA | 支付条件：paymentTermsAA | sourceOfFundsAA |
| fundsUseTimeAB | capitalRequirementAB万元 | 用途：fundUseAB | 支付条件：paymentTermsAB | sourceOfFundsAB |
| **运营阶段** | operationStage | | | |
| fundsUseTimeBA | capitalRequirementBA万元 | 用途：fundUseBA | 支付条件：paymentTermsBA | sourceOfFundsBA |
| fundsUseTimeBB | capitalRequirementBB万元 | 用途：fundUseBB | 支付条件：paymentTermsBB | sourceOfFundsBB |
| **合计** | sumCapitalRequirement万元 |  | |  |

# 2. 项目收益评估

**表 5——项目各项关键财务指标表**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 指标分类 | 指标名称 | 本项目指标 |
| 投资指标 | 全投资内部收益率IRR | allInternalRateOfReturn% |
| 自有资金内部收益率IRR | haveInternalRateOfReturn% |
| 全投资静态回收期 | staticPaybackPeriod年 |
| 财务指标 | 运营期平均ROE | averageROE% |
| 运营期平均ROI | averageROI% |
| 现金流指标 | 自有资金前五年现金净流量 | netCashFlow |

**表6——项目运营前5年关键财务指标汇总表（单位：人民币万元）**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 分类 | 财务指标 | 投资期 | 第一年 | 第二年 | 第三年 | 第四年 | 第五年 |
| 全投资 | 净利润 | netProfitAll | netProfitAllOne | netProfitAllTwo | netProfitAllThree | netProfitAllFour | netProfitAllFive |
| ROI | roi | ROIOne% | ROITwo% | ROIThree% | ROIFour% | ROIFive% |
| 投资活动现金流 | activeCashFlow | activeCashFlowOne | activeCashFlowTwo | activeCashFlowThree | activeCashFlowFour | activeCashFlowFive |
| 经营活动现金流 | operatingCashFlow | operatingCashFlowOne | operatingCashFlowTwo | operatingCashFlowThree | operatingCashFlowFour | operatingCashFlowFive |
| 自有  资金 | ownFunds | | | | | | |
| 净利润 | netProfit | netProfitOne | netProfitTwo | netProfitThree | netProfitFour | netProfitFive |
| ROE | roe | ROEOne% | ROETwo% | ROEThree% | ROEFour% | ROEFive% |
| 自有资金现金流 | itsNetCashFlow | itsNetCashFlowOne | itsNetCashFlowTwo | itsNetCashFlowThree | itsNetCashFlowFour | itsNetCashFlowFive |
| 北控水务分红现金流 | | dividendCashFlow | dividendCashFlowOne | dividendCashFlowTwo | dividendCashFlowThree | dividendCashFlowFour | dividendCashFlowFive |

**备注：**

**注：1）如果不适用项目借款，自有资金部分划横线，并在表下加注说明；**

**2）表2 数据应统一保留两位小数，并将负数标注红色；**

**3）若前三年自有现金流为负，提示项目初期财务生存能力差，可能需集团提供流动资金。**

**表7——建设期对集团会计利润贡献情况表（利润率为XX%）（单位：人民币万元）**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **年度** | **预计完工比例** | **预计完成产值** | **毛利润** |
| yearAA年 | expectedCompletionRatioAA% | expectedOutputValueAA | grossProfitAA |
| yearAB年 | expectedCompletionRatioAB% | expectedOutputValueAB | grossProfitAB |
| **合计** | sumExpectedCompletionRatio% | sumExpectedOutputValue | sumGrossProfit |

注：预计完成产值按本项目投资额（内控价，不含补充调试费、铺底流动资金及建设期利息）计，预计完工比例按建管中心审核确认的产值完成计划，毛利润按预计完成产值的31%计。

# 3. 风险及问题总结

**3.1关键风险分析**

**表8——项目关键风险及问题总结分析表**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **分级** | **序号** | **识别出的主要风险及问题** | | **投资部门意见** |
| **风险点** | **具体风险内容及措施建议** |
| **需要领导重点关注** | rowIdAA | riskPointAA | riskContentAA | pointsAndProblemsAA |
| rowIdAB | riskPointAB | riskContentAB | pointsAndProblemsAB |
| **一般性提示** | rowIdBA | riskPointBA | riskContentBA | pointsAndProblemsBA |
| rowIdBB | riskPointBB | riskContentBB | pointsAndProblemsBB |

**3.2常规标准化风险分析**

**表9——项目常规标准化风险分析表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **风险名称** | **风险及问题描述** | | **风险发生等级** |
| **主要风险因素** | **是否发生，具体描述** |
| **转商运风险** | **管网建设滞后** | riskOfTransshipmentOne | riskLevelOne |
| **需要征地拆迁** | riskOfTransshipmentTwo |
| **前期审批手续不全** | riskOfTransshipmentThree |
| **存在设计变更风险** | riskOfTransshipmentFour |
| **存在超协议投资风险** | riskOfTransshipmentFive |
| **未签合同先建设** | riskOfTransshipmentSix |
| **支付风险** | **财政收入水平低** | paymentRiskOne | riskLevelTwo |
| **区域内是否有欠费项目** | paymentRiskTwo |
| **是否入库** | paymentRiskThree |
| **融资风险** | **金融环境** | financingRiskOne | riskLevelThree |
| **是否为PPP，是否入库** | financingRiskTwo |
| **合规性手续是否齐全** | financingRiskThree |
| **财政收入水平低** | financingRiskFour |
| **四证是否齐全** | financingRiskFive |

# 4．挖潜空间

# 5．结论与建议

有条件投资需要列示投资条件：

**表10——项目投前必须落实事项**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序号 | 主要内容 | 执行部门 |
| rowId | option\_content | option\_execute |

# 6．后续执行要求

**表11——项目后续执行要求表**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序号 | 主要内容 | 执行部门 |
| rowId | require\_content | require\_execute |

**附件1：专业评审意见（法律、技术、建管及财务等）**

**附件2：评审用成本及费用**

**附件3：投资额说明表**

**附件4：财务所需利润表（格式待定，暂不考虑）**

# 附件1：专业评审意见

法律专业评审意见：

以下标注★的为重要条款，其余为一般条款。

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 法律评审意见及要求 | 投资部门承诺可修改，但未经对方确认 | 对方明确表示不同意修改 |
| rowId | lawOpinion | pendingConfirmation | canNotBeModified |

技术专业评审意见：

|  |  |
| --- | --- |
| 序号 | 技术评审意见及要求 |
| rowId | technology\_opinion |

财务专业评审意见：

|  |  |
| --- | --- |
| 序号 | 财务评审意见及要求 |
| rowId | finance\_opinion |

建管专业评审意见：

|  |  |
| --- | --- |
| 序号 | 建管评审意见及要求 |
| rowId | drainage\_opinion |

# 附件2：评审用成本及费用

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 成本项目 | 测算所用数值 | | | 说明 |
| 万元/年 | 元/吨水 | 备注 |
| 1 | 电度电费 | electricityTariffYear | electricityTariffTonsWater | electricityTariffRemarks | electricityTariffExplain |
| 2 | 基本电费 | basicElectricityYear | basicElectricityTonsWater | basicElectricityRemarks | basicElectricityExplain |
| 3 | 药剂费 |  |  |  |  |
| reagentCostNameAA药剂费 | | reagentCostYearAA | reagentCostTonsWaterAA | reagentCostRemarksAA | reagentCostExplainAA |
| reagentCostNameAB药剂费 | | reagentCostYearAB | reagentCostTonsWaterAB | reagentCostRemarksAB | reagentCostExplainAB |
| 4 | 污泥运输/处置费 | disposalFeeYear | disposalFeeTonsWater | disposalFeeRemarks | disposalFeeExplain |
| 5 | 自来水费 | waterRatesYear | waterRatesTonsWater | waterRatesRemarks | waterRatesExplain |
| 6 | 人工成本 | laborCostYear | laborCostTonsWater | laborCostRemarks | laborCostExplain |
| 7 | 维修及大修费 | maintenanceCostYear | maintenanceCostTonsWater | maintenanceCostRemarks | maintenanceCostExplain |
| 8 | 化验检测费 | laboratoryTestingFeeYear | laboratoryTestingFeeTonsWater | laboratoryTestingFeeRemarks | laboratoryTestingFeeExplain |
| 9 | 财产保险费 | propertyInsurancePremiumYear | propertyInsurancePremiumTonsWater | propertyInsurancePremiumRemarks | propertyInsurancePremiumExplain |
| 10 | 土地使用税与房产税 | taxationYear | taxationTonsWater | taxationRemarks | taxationExplain |
| 11 | 取暖费 | heatingFeeYear | heatingFeeTonsWater | heatingFeeRemarks | heatingFeeExplain |
| 12 | 管理费 | managementExpenseYear | managementExpenseTonsWater | managementExpenseRemarks | managementExpenseExplain |
| 13 | 增值税 | valueAddedTaxYear | valueAddedTaxTonsWater | valueAddedTaxRemarks | valueAddedTaxExplain |
| 14 | 所得税 | incomeTaxYear | incomeTaxTonsWater | incomeTaxRemarks | incomeTaxExplain |

说明：

# 附件3：投资额说明表

该部分为技术中心提供的投资估算表（可粘贴图片）