

煤矸石资源化项目投资备忘录精简版（Teaser）

说明：Teaser 适配投资机构初步筛选，1 页精简版用于快速投递，完整版用于深入对接，内容聚焦“项目亮点、融资需求、回报承诺”，语言专业、简洁、有吸引力，数据与项目原有内容完全一致。

（一）1 页精简版 Teaser（投资机构快速筛选专用）

项目名称：包头市石拐区 100 万吨/年煤矸石资源化综合利用项目

融资方：包头泓景固体废物治理有限公司

项目核心亮点

1. 赛道：国家大宗固废综合利用战略赛道，内蒙古煤矸石市场缺口巨大，政策红利密集
 2. 技术：3T 强磁选+超临界热裂解核心技术，分离纯度 99%，2 项发明专利，国内领先，无废料排放
 3. 规模：100 万吨/年煤矸石处理能力，年产高岭土 40 万吨+洁净煤 10 万吨+土壤改良剂 50 万吨，产品矩阵多元
 4. 盈利：总投资 6.51 亿元，税后 IRR 42.23%，投资回收期 3.23 年（不含建设期），年均净利润 2.66 亿元
 5. 落地：建设周期 24 个月，2028 年 1 月竣工投产，选址包头石拐经开区，基础设施完善
- 融资需求：计划引入股权投资 1-1.5 亿元，占股 8%-12%（可协商），增资扩股形式
- 退出路径：3-5 年 IPO 退出（回报率 3-5 倍）、2-3 年并购退出（回报率 2-3 倍）、年化 15%回购兜底

煤矸石资源化项目投资备忘录完整版（Teaser）

1. 项目概述

本项目位于包头市石拐经济开发区，聚焦煤矸石全组分高值化利用，设计年处理煤矸石 100 万吨，是国家循环经济重点支持项目，兼具环保价值与商业价值。项目采用国内领先的核心技术，实现煤矸石 100%资源化利用，产出高岭土、洁净煤、土壤改良剂三大高附加值产品，覆盖建材、能源、农业三大下游领域，市场需求稳定。

项目总投资 65132.48 万元，建设周期 24 个月，计划 2028 年 1 月竣工投产，投产当年产能利用率达 80%，第二年及以后满负荷生产，盈利能力强劲，抗风险能力突出，是环保赛道中“高收益、低风险”的优质投资标的。

2. 项目核心优势

（1）赛道优势：大宗固废综合利用是国家“双碳”战略重点方向，政策支持力度大（增值税即征即退 50%、企业所得税减免 15%）。内蒙古作为煤炭主产区，煤矸石年产生量达 12-15 亿吨，综合利用率仅 30%，市场缺口巨大，项目契合“无废城市”建设需求，发展空间广阔。

（2）技术优势：采用 3T 强磁选+重选除杂+超临界热裂解核心技术，分离纯度达 99%，已获得 2 项发明专利、3 项实用新型专利，与华筑绿建（北京）科技有限公司签订长期技术合作协议，确保工艺稳定、技术领先。项目实现煤矸石 100%资源化利用，无废料、无污染，符合环保最新要求，具备核心技术壁垒。

（3）产品与市场优势：构建多元化产品矩阵，年产高岭土 40 万吨、洁净煤 10 万吨、土壤改良剂 50 万吨，覆盖建材、能源、农业三大领域，下游需求稳定。目前已与 3 家高岭土下游陶瓷企业、2 家洁净煤经销商、1 家农业公司签订意向采购协议，意向采购量占满负荷产能的 60%，确保投产即有订单，现金流稳定。

（4）区位与落地优势：选址包头市石拐经济开发区，“七通一平”已实现，水、电、气、排污等基础设施完善；周边煤企密集，煤矸石供应充足，原材料成本可控（80 元/吨）；临近铁路、公路，产品运输便捷，降低物流成本。项目建设周期仅 24 个月，落地速度快，可快速实现盈利。

（5）团队优势：核心管理团队拥有 10 年以上环保及固废利用行业运营经验，熟悉行业规则、市场动态及技术迭代方向；项目定员 320 人，核心技术岗持证上岗，打造了成熟的工业化运营团队，确保项目高效运营。

3. 财务概况与投资回报

（1）总投资估算：项目总投资 65132.48 万元，其中工程费用 48944.00 万元（占 75.15%），工程建设其他费用 4000.00 万元（占 6.14%），预备费 3500.00 万元（占 5.37%），建设期利息 7688.48 万元（占 11.80%），铺底流动资金 1000.00 万元（占 1.54%）。

（2）盈利预测：项目投产当年（2028 年）产能利用率 80%，营业收入 75200 万元，净利润 15950.49 万元；2029-2035 年满负荷生产，年均营业收入 94000 万元，年均净利润 26584.15 万元，盈利能力强劲。

（3）核心投资回报指标：

- 税后内部收益率（IRR）：42.23%（远超行业平均 15%-20%）
- 税后投资回收期：3.23 年（不含建设期 2 年，远低于行业平均 7-10 年）

- 财务净现值（NPV）：51300.16 万元（基准收益率 12%）
- 盈亏平衡点（BEP）：34.92%（抗市场波动能力极强）
- 年均投资回报率（ROI）：40.82%

4. 融资方案与合作模式

（1）融资需求：计划引入 1-2 家机构投资者，股权投资额度 10000-15000 万元，占总投资的 15.35%-23.03%，对应股权比例 8%-12%（可协商调整）。

（2）投资方式：以增资扩股形式投入，资金优先用于补充铺底流动资金、偿还部分银行贷款，降低财务成本（预计每年可减少利息支出 521-781.59 万元）。

（3）配套融资：已初步对接中国建设银行包头分行、内蒙古银行石拐支行，计划申请银行贷款 52105.98 万元（占总投资 80%），贷款期限 5 年，年利率 10.6%（可协商下浮）；同时可申请国家及地方专项补贴 2000-3000 万元，进一步降低融资压力。

（4）投资者权益：投资方享有分红权、知情权、监督权，不参与项目日常运营管理；可约定业绩对赌条款（以年均净利润 2.66 亿元为基准，上下浮动不超过 10%）；满负荷运营期，每年分红金额不低于净利润的 60%。

5. 退出路径

为保障投资者权益，设置 3 条灵活退出路径，确保投资回报按时兑现：

（1）IPO 退出（优先路径）：项目达产后 3-5 年，依托固废综合利用赛道优势，优化财务指标，冲击创业板或北交所上市，预计退出回报率可达 3-5 倍。

（2）并购退出（备选路径）：对接大型环保集团、建材企业（如北控环保、海螺水泥等），计划 2-3 年内完成并购退出，预计回报率可达 2-3 倍。

（3）回购退出（兜底路径）：若项目未实现上市或并购，由项目投资方按年化 15%的收益率回购股权，保障投资者本金及收益安全。

6. 风险管控与保障措施

（1）市场风险：拓展多元化销售渠道，覆盖内蒙古及周边省份，建立价格预警机制；与下游客户签订长期采购协议，锁定销量及价格，稳定营业收入。

（2）资金风险：建立专项资金管理小组，实行“专款专用、分级审批、全程监管”制度，定期出具资金使用报告，确保资金不挪用、不闲置；拓宽融资渠道，合理制定资金使用计划，应对资金波动风险。

（3）技术风险：完善人才激励机制，留住核心技术人员；加强技术研发迭代，与合作单位共建研发团队，确保核心技术领先性；核心技术已获得专利保护，规避技术侵权风险。

（4）政策风险：密切关注国家及地方环保、固废利用相关政策，及时调整项目运营策略；依托项目政策属性，积极申请税收优惠及专项补贴，降低政策波动影响。