

海口国家高新区美安科技新城一期  
公园绿地工程和美安中心公园  
PPP 项目社会资本采购  
结果确认谈判备忘录

实 施 机 构：海口国家高新技术产业开发区管理委员会

社会资本（联合体）：棕榈生态城镇发展股份有限公司

海口国家高新区美安科技新城一期公园绿地工程和美安中心公园

PPP 项目社会资本采购结果确认谈判工作组

2016 年 9 月 26 日

海口国家高新区美安科技新城一期公园绿地工程  
和美安中心公园 PPP 项目社会资本采购  
竞争性磋商结果确认谈判备忘录

一、项目名称：海口国家高新区美安科技新城一期公园绿地工程和美安中心公园 PPP 项目社会资本采购

二、实施机构：海口国家高新技术产业开发区管理委员会

三、采购方式：竞争性磋商

四、竞争性磋商时间：2016 年 9 月 26 日 9:00 开始

五、采购结果确认谈判时间：2016 年 9 月 26 日

六、采购结果确认谈判地点：海口市公共资源交易中心附楼 305 开评标会议室

七、采购结果确认谈判参与方：

1、采购结果确认谈判工作组：由海口国家高新技术产业开发区管理委员会、海口市园林管理局、海口市发改委、海口市审计局、海口市法制局、海口市财政局等相关委办局的相关人员及法律、财务专家组成，具体如下：

- |              |     |
|--------------|-----|
| (1) 海口国家高新区  | 马斯  |
| (2) 海口市园林管理局 | 李伟龙 |
| (3) 海口市发改委   | 陈尧  |
| (4) 海口市审计局   | 王文锋 |
| (5) 海口国家高新区  | 范少锋 |

- (6) 海口市法制局           李乐
- (7) 海口市财政局           陈斌
- (8) 法律专家                肖玲
- (9) 财务专家                王海民

2、社会资本：棕榈生态城镇发展股份有限公司（以下简称棕榈生态公司）：

- (1) 李田军
- (2) 陈运祥
- (3) 张兴梅
- (4) 陈艳晶

八、谈判内容如下：

1、棕榈生态公司提出，合同 4.1.3 项目合作期 10 年（含 1 年建设期），自本合同生效日起计算。建议明确本项目合作期 10 年，其中：建设期 1 年（包括设计、施工期 6 个月，存活期 3 个月，保养期 3 个月），运营期 9 年。

**共识：以通过竣工初验为进入运营期的起点，竣工初验在存活期和保养期结束后进行。**

2、棕榈生态公司提出，合同“3.2.16 如果因公共利益终止项目合同，需给予项目公司相应补偿，但因项目公司引发的公众反对或项目公司原因导致的征地拆迁原因导致的终止，政府无需给予项目公司补偿；”

**共识：已沟通达成共识，无需调整合同条款。**

3、棕榈生态公司提出，合同 5.2.3 条，关于前期费用纳入项目投资，

建议明确为“……具体金额以双方均认可、财政或审计部门审核确认的实际发生额为准。……”。

**共识：**前期费用中，正在履行的合同，由收款单位与业主、项目公司签订三方协议并由收款单位向项目公司提供发票。

4、棕榈生态公司提出，合同“20.11 移交费用和批准：双方应负责各自的因向接收人移交和转让发生的费用和支出。甲方应自费获得所有的批准或使之生效，并采取其他可能为移交和转让所必需的行动。如果乙方未按第 20 条规定的范围和内容进行移交，甲方为此发生支出或遭受损失，甲方有权从运营维护保函及移交维修保函中扣除。”

建议修改为“双方应负责各自的因向接收人移交和转让发生的费用和支出。甲方应自费获得所有的批准或使之生效，并采取其他可能为移交和转让所必需的行动。如果发生与移交和转让有关的所有税收、收费和类似的费用，由各方依法各自进行承担。如果乙方未按第 20 条规定的范围和内容进行移交，甲方为此发生支出或遭受损失，甲方有权从运营维护保函及移交维修保函中扣除。”

**共识：**增加内容调整为“如果发生与移交和转让有关的所有税收、收费和类似的费用，由各方根据国家法律各自进行承担。”

5、棕榈生态公司提出，合同 21.1 不可抗力中，关于暴风雨和台风的具体描述，如几级台风等。建议修改为以政府发布的蓝色预警及以上界定不可抗力。

**共识：**明确不考虑暴风雨影响，如实际遭受重大损失，另行申报；认定国家气象部门认定的十二级及以上台风为不可抗力。

6、棕榈生态公司提出，风险分担框架中，税收调整风险，是否应为政府承担？

**共识：本级政府无调整税收的权利，作为不可抗力，双方共担。**

7、棕榈生态公司提出，合同 19.2.3 可用性付费中，本项目不涉及“征地拆迁等补偿费用”，建议删除。

**共识：同意删除。**

8、棕榈生态公司提出，合同 19.2.3，年度运营维护费：每年运维成本费应不高于项目实施机构在审计部门指导下测算的年度管养运维费估算指标。与报价中要求的以定额为准进行测算有冲突。

**共识：合同原表述为《关于加快推进 2016 年政府和社会资本项目工作的通知》（海府办〔2016〕141 号）所列要求。原合同条款不做调整。**

9、海口国家高新区指出，甲方免责条款中，希望将规划调整也作为免责条款。

**共识：规划调整纳入甲方免责范围内，相应造成乙方工期顺延也免责。**

10、海口国家高新区指出，如果出现项目总投资不变，建设内容发生调整，乙方须同意。

**共识：同意进行调整。**

11、不可控的法律变更视为不可抗力风险，对项目造成的影响和风险由双方共担，则此处约定项目公司可要求政府方按照提前终止时项目公司资产账面净值加未来 2 年净利润作为补偿的条款。

**共识：修改为“以合同终止时点为基准日，甲方一次性结清乙方尚未**

收回的总投资本金及到基准日止尚未结清的利息(按中国人民银行公布的同期五年期贷款基准利率计算)”。

12、股权转让，需要经过政府书面同意；对于中修、大修、改扩建的标准确定，目前阶段，各行业部门没有具体规定，留待后续发生时，由乙方将项目情况及需求上报甲方，并由甲方上报海口市政府进行审批；社会资本对于项目公司的连带责任问题，政府会议纪要已经明确，在合同条款中增加条款，明确由社会资本对项目公司的权利义务承担连带责任。

13、项目移交标准由甲方会同行业主管部门共同制定，乙方应按此移交标准进行移交。

14、采纳财政部门意见，取消“特许经营”的概念，根据语境调整为“建设”、“运营”、“维护”等词汇。

15、合同 23.8.3，关于项目终止补偿事宜，与 22 条冲突，参照 22 条进行适应性调整。

16、合同 22 条，违约及赔偿（2）中，乙方运营期内严重违约，导致合同提前终止，以合同提前终止日为基准日，对于未付的实际投资本金，扣除未付实际投资本金的 35%作为违约金，未付的实际投资本金扣除违约金后的余额，甲方分三年进行等额还款。

17、针对保险受益人问题，应为贷款机构，不是政府或实施机构。

18、合同条款 20.6，保险和承包商保证的转让，接收人应支付或退还上述移交之后保险期间的保险费。

经谈判双方充分沟通，达成上述纪要。谈判工作圆满结束。

(签署页，本页无正文)

采购结果确认谈判工作组签署：

(1) 海口国家高新区马斯

(2) 海口市园林管理局李伟龙

(3) 海口市发改委陈尧

(4) 海口市审计局王文锋

(5) 海口国家高新区范少锋

(6) 海口市法制局李乐

(7) 海口市财政局陈斌

(8) 法律专家肖玲

(9) 财务专家王海民

(签署页，本页无正文)

社会资本：棕榈生态城镇发展股份有限公司

(1)

(2)

(3)

(4)

除签署页和封面外，其他各页，请谈判工作组组长和社会资本的本项目负责人逐页签署。