

海口市龙华区镇墟改造工程 PPP 项目
竞争性磋商采购结果

采购确认谈判备忘录

采购人：海口市龙华区住房和城乡建设局

采购代理机构：海南诚安广和投资咨询管理有限公司

社会资本方：中冶天工集团天津有限公司、海南望恒房
地产投资有限公司

2016 年 11 月 2 日

采购确认谈判备忘录

- 一、项目名称：海口市龙华区镇墟改造工程 PPP 项目
- 二、项目编号：CAGH2016-117
- 三、采购方式：竞争性磋商
- 四、采购人：海口市龙华区住房和城乡建设局
- 五、采购代理机构：海南诚安广和投资咨询管理有限公司
- 六、采购确认谈判时间：2016年11月2日
- 七、采购确认谈判地点：海口市公共资源交易中心 306 会议室
- 八、采购确认谈判参与方

1、采购确认谈判工作组：

组长：陈玉魁

组员：陈尧、边慧鸽、符丹瑜、李乐、任小明、赵方芳、李哲良、张昌豪

2、预成交社会资本：李贺明、杨志强

九、采购结果确认谈判结果

经双方谈判，双方对 PPP 项目合同、出资协议书、项目公司章程形成一致的意见如下表所列：

序号	条款号	原条款内容	谈判确认的修改后的条款
1		乙方为项目公司，丙方为社会资本方	乙方为社会资本方，合并项目公司与社会资本方的相关权利与义务，并明确社会资本对项目公司的责任和义务承担连带责任
2	第一部分 定义与释义	项目资产定义中 (b) 本项目项下乙方拥有所有权的知识产权	删除
3	第三部分 项目的范围和期限	项目总投资约 38932.68 万元	项目可研批复总投资 38932.68 万元

4	第三部分 项目的范围和期限		增加内容“建设内容如有工程量的增加,以相关政府职能部门的批复文件为准”
5	第三部分 项目的范围和期限	项目实施计划 2017 年 月 完成项目全部建设	项目实施计划 2017 年 2 月 完成项目全部建设
6	第十部分 付费机制 开票和付款条款	甲方应在收到账单后十(10)个工作日支付甲方无争议的金额	甲方应在收到账单后三十日支付甲方无争议的金额,经双方协商后,可适当延长,但延长期不应超过5个工作日。
7	第十七部分 违约、提前终止及终止后处理机制	如甲方在催告通知出具后的三十(30)日内仍未能支付的,则甲方除应支付应付未付的款项外,还应每日向乙方另行支付应付未付金额万分之五(0.05%)的违约金。	如甲方收到催告通知后的三十(30)日内仍未能支付的,则甲方除应支付应付未付的款项外,还应每日向乙方另行支付应付未付金额万分之五(0.05%)的违约金。
8	第十七部分 违约、提前终止及终止后处理机制		增加乙方运维期违约赔偿责任
9	第十七部分 违约、提前终止及终止后处理机制		对所有合同里关于“回购”的表述予以修改
10	第十七部分 违约、提前终止及终止后处理机制	(三) 补偿的支付 政府回购补偿按以下第2种方式支付: 1、一次性全额支付:甲方在天内一次性支付回购款,并转入乙方指定帐号内。 2、分期付款:甲方在12个月内分期支付回购款,在全部款项未支付完毕前,乙方有权不移交项目资产。	(三) 补偿的支付 对于向社会资本方支付的补偿金,甲方有权根据财政承受能力,在终止后原约定的合作期内分期且无息支付补偿金额,具体分批次支付比例及支付进度由甲方决定。
11	第十八部分 项目的移交	(一) 评估和测试 项目状况能否达到合同约定的移交条件和标准,双方同意由甲方委托独立专家(或者由甲方和乙方共同组成的移交工作组)负责进行测试。	(一) 评估和测试 项目状况能否达到合同约定的移交条件和标准,双方同意由甲方委托具有相应资质的独立第三方(或者由甲方和乙方共同组成的移交工作组)负责进行测试。
12	第三部分 项目的范围和期限		增加出资比例对应的出资金额
13	第六部分 项目用地	本项目由甲方负责取得土地使用权。	删除

14	第十二部分 政府承诺	<p>二、负责或协助获取项目相关土地权利</p> <p>本 PPP 项目合同中, 甲方有依其职权提供项目有关土地的使用权或为乙方取得相关土地权利提供必要的协助的义务。</p>	删除
15	公司章程	<p>第四十八条 股权质押</p> <p>任何一方以其持有的部分或全部股权为其本身债务或者任何第二方债务等提供质押担保的, 应书面通知另外一方并征得其书面同意。提供质押担保的一方应确保在质押担保文件中约定; 质押权人不会因行使质押权而实施对公司不利的行为; 质押权人在行使质押权时, 另外一方有权在同等条件下优先受让该质押的股权。上述股权质押须征得海口市 行政主管部门及海口市国有资产监督管理委员会书面同意后方可进行。本项目建设期内股东不得进行股权质押。</p>	<p>第四十八条 股权质押</p> <p>任何一方以其持有的部分或全部股权为其本身债务或者任何第二方债务等提供质押担保的, 应书面通知另外一方并征得其书面同意。提供质押担保的一方应确保在质押担保文件中约定; 质押权人不会因行使质押权而实施对公司不利的行为; 质押权人在行使质押权时, 另外一方有权在同等条件下优先受让该质押的股权。上述股权质押须征得龙华区行政主管部门书面同意后方可进行。本项目建设期内股东不得进行股权质押。</p>
16	第十五部分 不可抗力及风险分配	设计不当、工程设计质量风险由政府承担	设计不当、工程设计质量风险由社会资本承担, 待项目公司成立后, 由项目公司承继。
17	第十部分 付费机制	<p>运维综合单价依据经海口市审计局核定的综合单价标准 (如有新标准, 按最新综合单价标准)</p>	<p>运维综合单价依据经海口市审计局核定的综合单价标准和设计图纸。(如省市出具相关标准, 应根据相关标准调整)</p>
18			合同中所有空白处应填满
19	第十部分 付费机制		明确项目支付节点以自然年为准支付可用性服务费与运维服务费
20	第十七部分 违约、提前终止及终止后处理机制		删除关于“停工违约”的处罚机制

经双方谈判，除上述条款内容外，预成交社会资本方“中冶天工集团天津有限公司与海南望恒房地产投资有限公司的联合体”对项目 PPP 合同、出资协议书、项目公司章程其他所有条款无异议，响应 PPP 合同、出资协议书、项目公司章程所有条款，谈判双方达成一致，谈判圆满结束。

确认谈判工作组成员签署：

陈尧 府丹研 李磊 王明
陈峰 赵新伟 边慧峰
李磊 张昌豪

预成交社会资本方(中冶天工集团天津有限公司与海南望恒房地产投资有限公司的联合体)谈判成员签署：

陈尧 李磊