

西咸新区空港新城旅游路北侧林带 PPP 项目 竞争性磋商采购结果谈判备忘录

一、采购项目名称

西咸新区空港新城旅游路北侧林带 PPP 项目。

二、采购项目编号

希招字（2017）076 号。

三、采购人名称

陕西省西咸新区空港新城管理委员会。

四、采购代理机构名称

希格玛工程造价咨询有限公司。

五、采购方式

竞争性磋商。

六、采购结果确认谈判时间

2018 年 3 月 13 日下午 14:00。

七、采购结果确认地点

空港商务中心 BD 区第二会议室。

八、采购结果确认谈判方

1. 采购结果确认谈判工作组具体人员名单如下：蒋娟、杨珂、王镇中、马明晶、闵宪法、王喜荣、李玲博、郭猛、柳州
2. 第一成交候选人：陕西鸿达水景园艺工程有限公司具体人员名单如下：杨小创、申王峰、贾赟鸽

九、采购结果确认谈判内容

采购人就以下事项与第一成交候选人进行谈判，谈判内容如下：

1. 项目投融资

本项目投资估算为人民币 62,323.64 万元，其中：项目资本金 12,464.73 万元，占项目投资估算的百分之二十(20%)；项目融资 49,858.91 万元，占项目投资估算的百分之八十（80%）。

乙方承诺为本项目建设融资筹集所需要资金并按照工程进度计划到位，确保投入资金能够满足本项目建设需要。如项目融资无法达到项目建设需求，则乙方负责筹措解决，直至融资满足项目建设要求为止。

2. 成立项目公司

乙方同意在签订《西咸新区空港新城旅游路北侧林带政府和社会资本合作（PPP）》之日起三十（30）日内，在空港新城注册成立项目公司。

项目公司注册资金为人民币 12,464.73 万元，其中：空港市政配套公司作为政府方代表出资 20%，即 2,492.95 万元，乙方出资 80%，即 9,971.78 万元，双方股东应于项目公司成立之日起六十（60）日内缴足认缴的全部出资额，出资方式为货币。

项目资本金不得以项目公司名义筹集，项目公司对此亦不承担任何责任。在本项目 20 年的合作期内，未经甲方许可，社会资本方不得转让其在项目公司的股权，也不得以项目公司股权进行抵押担保。

3. 前期费用

甲方已为本项目发生的前期费用经双方协商认可后以经审计的竣工决算中的相关金额为上限由项目公司承担，并在项目公司成立后两（2）个月内支付给甲方。如乙方未在规定期限内支付，甲方有权兑取履约保函

中相应的金额。

4. 项目建设

乙方接受相应文件要求，负责本项目工程的初步设计、施工图设计以及其他必要的设计，并经甲方审查通过后方可开工建设。

乙方接受相应文件要求，保证在竞争性磋商相应文件承诺的工期内完成项目建设，建设工期 2 年，且工程质量达到竣工验收合格标准。

5. 项目运营

乙方接受相应文件要求，保证按照竞争性磋商相应文件中承诺的运营方案进行项目运营。

乙方应自行承担管理、运营和维护本项目设施的费用和风险，按合同及相应文件的约定配置有资质的专业管理、技术人员管理本项目，建立健全相关管理制度和操作规范，制定维护计划和维护方案，保持项目设施处于良好的运行状态。

经甲方同意，在项目设施范围内，从事农业种植、停车收费、电瓶车 and 自行车租赁、商品售卖、场地租赁等经营活动，并取得相关收益。

6. 回报方式

本项目的回报方式为“使用者付费+可行性缺口补助”，乙方承诺可以保证按照投标文件的报价实施本项目。

7. 项目移交

双方同意在合作期满前一年的项目移交过渡期中，政府方与项目公司共同组建移交工作组，负责办理及组织移交工作。乙方将未设立任何抵押、质押权利的项目全部资产及相关权利无偿移交给政府方指定机构。

8. 项目监管

双方同意项目公司应接受政府相关职能部门的监管，接受空港新城 PPP 中心的履约监督，接受空港新城考核小组对建设和运营质量的绩效评价和考核，接受社会公众的监督。

9. PPP 项目合同偏差

乙方投标时已明确全部响应 PPP 合同各项条款，甲方接受合同优化、建议，但乙方提出的优化、建议以不增加甲方费用、义务等负担为前提。乙方的优化、建议及谈判结果如下：

序号	谈判内容	社会资本方修改意见及建议	谈判结果
1	9.1.4 融资利率上限为同期银行五年期以上基准贷款利率的 120%。如果实际融资合同中的利率低于银行同期 5 年以上基准贷款利率的 120%时，应以实际融资利率为准调减可行性缺口补助。	融资利率 5.93%/年。	不接受，按照合同约定执行。
2	9.1.5 乙方应于成立之日起一百八十（180）日内完成项目融资交割。	预计融资交割时间为 PPP 合作协议生效后三十日（30）日内完成融资交割。	按照合同约定执行。
3	招标文件中：合理利润率须小于 6.37%，折现率须小于 5.5%，累计可行性缺口补助金额上限为 118000 万元，其中：运营期前三年可行性缺口补助上限分别为 4700 万元，5500 万元和 6000 万元，以后年度等额可行性缺口补助金额上限为 6786 万元。 运营期运营收入最低金额（不含税）合计为 6,426 万元，运营期运	磋商响应文件中：投标的合理利润率为 6.35%，折现率 5.49%，累计可行性缺口补助金额为 116,040.00 万元，其中，运营期前三年可行性缺口补助金额分别为 4690 万元，5490 万元和 5990 万元，以后年度等额可行性缺口补助金额为 6658 万元。 运营期运营收入（不含税）	25.1.3 条中增加“按照投报的合理利润率、折现率，以及投报的运营收入（不含税）作为最低金额、投报的运营成

序号	谈判内容	社会资本方修改意见及建议	谈判结果
	营成本最高金额（不含税）合计为18,236.84万元。 第一年和第二年绿化费包含在建安工程费中，运营期第1、2年绿化费为0。	合计为6,530.27万元，运营期运营成本（不含税）合计为17,179.69万元。 第一年和第二年绿化费为0。	本（不含税）作为最高金额对可行性缺口补助进行计算，且可行性缺口补助金额上限为投报的可行性缺口补助金额。”

十、确认谈判结果

经过充分谈判，甲方认为乙方作为园林绿化行业的专业公司，拥有成熟的建设和管理经验，且乙方对项目方案、招标文件解读较为全面，对项目融资、建设和运营方面均有独特的设想和准备，对招标文件积极响应，故甲方认为乙方符合项目合作条件，确认乙方为西咸新区空港新城旅游路北侧林带PPP项目的中标社会资本方。

十一、有关未尽事宜，届时双方在项目合同中加以约定。