湘西经济开发区西区产业园道路网、土地平整及综合管廊

建设PPP项目

政府与社会资本

合作协议

甲方：湖南湘西经济开发区管理委员会

乙方：湘西自治州吉凤投资开发有限责任公司

丙方：（中标的社会资本）

二〇一七年十二月

**目录**

[前 言 1](#_Toc13355)

[第 1 条 项目建设内容和规模 2](#_Toc12160)

[第 2 条 项目合作范围 2](#_Toc21860)

[第 3 条 项目中标结果 3](#_Toc16794)

[第 4 条 项目公司 3](#_Toc21445)

[第 5 条 项目融资 4](#_Toc1935)

[第 6 条 股权转让 4](#_Toc8508)

[第 7 条 PPP 投资成本构成 5](#_Toc6469)

[第 8 条 施工总承包 8](#_Toc30063)

[第 9 条 回报机制 9](#_Toc6607)

[第 10 条 付费时间 11](#_Toc12546)

[第 11 条 权利和义务 12](#_Toc4512)

[第 12 条 风险责任 15](#_Toc9106)

[第 13 条 履约担保 16](#_Toc7946)

[第 14 条 违约责任 17](#_Toc29354)

[第 15 条 不可抗力 18](#_Toc22500)

[第 16 条 争议的解决方式 18](#_Toc12629)

[第 17 条 附则 19](#_Toc19802)

[第 18 条 协议份数 19](#_Toc30000)

[第 19 条 附件 19](#_Toc27437)

**前 言**

鉴于湘西经济开发区西区产业园道路网、土地平整及综合管廊建设PPP项目采用 BOT（建设-运营-移交）的 PPP 模式实施运作，湖南湘西经济开发区引入社会资本参与经开区西区产业园基础设施和公共服务设施的投资、建设和运营，湖南湘西经济开发区管理委员会作为采购人通过政府采购公开招标程序确认 为湘西经济开发区西区产业园道路网、土地平整及综合管廊建设PPP项目（以下可简称 “ 本项目 ”）中标的社会资本方。与湘西自治州吉凤投资开发有限责任公司共同出资组建项目公司。

本协议由以下甲、乙、丙三方于 年 月 日在湖南湘西经济开发区签订。

甲方：湖南湘西经济开发区管理委员会，系湘西土家族苗族自治

州人民政府授权的本项目实施机构。

乙方：湘西自治州吉凤投资开发有限责任公司，系甲方授权的政府方出资代表。

丙方: 系政府方为实施本项目通过政府采购公开招标确定的社会资本方。

根据《中华人民共和国合同法》、《财政部关于推广运用政府和社会资本合作模式有关问题的通知》（财金【2014】76号）、《关于规范政府和社会资本合作合同管理工作的通知》（财金【2014】156 号）及相关法律法规、标准与规范的规定，以及本项目《招标文件》、《投标文件》、《中标通知书》等的约定，甲、乙、丙三方遵循自愿、平等、诚实信用的原则，经友好协商达成项目协定如下：

# 项目建设内容和规模

## 本项目建设内容分为三个子项目：本项目包含三个子项，（1）湘西经济开发区西区产业园土地平整工程建设项目、（2）湘西经济开发区西区综合管廊建设项目、（3）湘西经开区西区产业园道路网及配套绿化照明工程建设项目。

## 本项目合计建设总投资估算约为135141.94万元，项目总投资最终以湘西经济开发区财政投资评审中心出具的评审金额为准，工程总造价以政府审计部门的决算审计结果为准。

## 甲方有权根据政策或规划调整对本次采购项目的内容、规模、数量作出调整。若调整的项目个数或规模调减三分之一以上的应用其它项目进行置换。若因政策或规划原因项目个数或规模调减在三分之一以内的，甲方免责。

# 项目合作范围

# 由乙方于丙方共同出资组建项目公司，甲方于项目公司签署本项目《特许经营协议》，授予项目公司特许经营权，由项目公司在特许经营期内对本项目进行投融资、建设、运营维护，项目特许经营期结束，项目公司在设施完好、能正常使用、无负债、无设定抵押担保的条件下将项目范围内所有资产的所有权无偿移交给甲方或政府其他指定机构，移交完成后，项目公司进行清算。

# 项目中标结果

## 本项目于 年 月 日在湘西自治州公共资源交易中心开标，经政府采购公开招标相应的评标、定标及公示程序依法确定丙方为本项目中标社会资本方。

## 本项目社会资本出资资本金合理回报率不超过6.5%（建设期资本金不计合理回报，运营期按等额本金方式支付具体回报金额）

甲方以此为依据计算运营期应向项目公司支付的可行性缺口补助。

## 建安工程费最终以财政投资评审中心评审结果及社会资本方在投标文件中承诺的下浮比例为准。施工期间如遇政策性调整（含材料价格、工日工资等），则按其对应的相关政策规定结合投标承诺的下浮比例执行。

# 项目公司

## 项目公司的设立

### 自本项目《股东协议》签订后30日内，项目公司须在湘西经济开发区注册成立。

### 本项目注册资金为28200万元，乙丙双方按股权比例10%: 90%共同出资，在项目开工建设前一次性出资到位。

### 本项目为准经营性项目，回报机制为可行性缺口补助，故政府方股东不享受项目公司股权分红。

# 项目融资

## 项目公司的资本金为人民币贰亿捌仟贰佰万元（¥28200万元），约占总投资总额的20%。其中，乙方出资人民币贰仟捌佰贰拾万元（¥2820万元）、占项目公司10%的股权，丙方出资人民币贰亿伍仟叁佰捌拾万元（¥25380万元）、占项目公司90%的股权。

## 项目公司为项目融资的主体，项目公司的融资责任由丙方承担，即除项目资本金以外的资金由丙方负责筹措及投入，如根据项目资本金制度及建设需要增加项目资本金的，由乙、丙双方以现金出资的方式按照股权比例同步增资。

## 项目融资金额以实际融资到位金额为准，期限从融资到位首日起计算，到完全清偿日为止。若融资款不能足额按期到位，则由丙方负责补足。

## 如发现项目公司或丙方有违法、违规或违反本协议规定的融资行为，甲方有权采取措施予以制止。

## 丙方保证项目公司融资取得的资金只用于本项目。

# 股权转让

## 丙方在建设期内和运营期第一年至第三年不得向第三方转让项目公司股权。运营期第四年至第八年间，经项目公司全体股东一致同意，且经甲方报送州政府书面批准后，丙方可向第三方按年度平均分批转让股权，但仍须保持51%股权比例。运营期第九年起，经州政府书面批准，丙方可分批转让剩余股权，但每年转让的股权不得超过15%，且必须在项目公司保留不低于5%的股权。

## 丙方转让股权应经州政府书面同意，否则不得转让。且受让方应满足PPP合同体系中约定的技术能力、财务信用、运营经验等基本条件，并以书面形式明确继承原股东在项目公司项下的权利及义务。

## 丙方以项目公司股权或本项目收益权作质押所获得的融资仅可用于与本项目范围内的建设运营，且质押期限不得超过项目合作期，不得用于其他项目。

## 如甲方同意丙方股权转让，受让方须具备相应的履约能力及资格，并继承转让方相应的权利义务；

## 违反股权变更限制的后果。

### 一旦发生违反股权变更限制的情形，将直接认定为丙方的违约行为，情节严重的，甲方将有权因该违约而提前终止项目协议。

### 未经州政府书面同意，丙方擅自变更股权的，甲方有权向其发出书面纠正通知，其应在收到书面通知后立即停止办理股权变更事宜，如此时公司股权已变更，则应在收到书面通知后30日内将公司股权恢复至本次变更前的状态。若丙方股权未恢复到位，视为丙方违约，甲方可视情形解除本协议，丙方承担相应责任。

# PPP 投资成本构成

## PPP 总投资估算

# 项目总投资为140860.24万元，其中静态总投资为135141.94万元（其中工程费用115476.56万元，工程建设其他费用6020.13万元，预备费11044.67万元），建设期利息为5718.3万元。。

## 建筑安装工程费用的约定

### 建安费用计价依据

# ①消耗量标准和计价办法执行建设行政主管部门发布的 2014 版《湖南省建设工程计价办法》、2014 版《湖南省建筑工程消耗量标准》、2014 版《湖南省建筑装饰装修工程消耗量标准》、2014 版《湖南省安装工程消耗量标准》、2014 版《湖南省市政工程消耗量标准》（湘建价[2014]113 号）、《湖南省园林绿化工程消耗量定额及统一基价表》，及《关于执行<湖南省建设工程计价办法>的补充通知》（湘建价建[2014]35 号）；

# ②人工工资标准执行《关于发布 2017年湖南省建设工程人工工资单价的通知》（湘建价[2017]165号）中发布的湘西自治州地区的综合人工工资单价，如在建设期内，湖南省或湘西州出台了新的标准，已施工的按照施工时相应的标准执行，未施工的按新标准执行；

# ③建筑材料预算价格执行湘西自治州建设工程造价信息网发布的同期材料预算价，湘西自治州建设工程造价信息网没有发布同期材料预算价的采用湖南省建设工程造价信息网发布的预算价。

# ④湖南省、湘西州都没有公布价时，计价标准由甲乙双方通过询价确定价格。

# ⑤工程造价成果文件应使用通过省建设工程造价管理机构符合性评测合格的软件编制。

### 建安费用的确认：

# ①在合作范围内，预算价以财政评审中心出具的控制价为准；

# ②实施过程中建安费的变动。本项目工程变更必须取得甲方书面同意，因图纸变更导致工程量的增减，须经双方共同签证确认。项目实施过程中，对于市场波动发生的变化，人工单价、施工机械使用费发生政策性调整时，按照湖南省建设工程造价管理部门的文件执行。

# ③建安工程总造价税前下浮率以投标方中标报价为准。建安费用以经政府审计部门确认的竣工审计结算价为准，竣工审计结算价是计算政府付费的基础。

# ⑥决算审计费审减金额在 6%以内的由政府采购方负责，超过 6%以上部分由申报人负责。

## 工程建设其他费用的约定

### PPP 投资范围内的工程建设其他费用计入 PPP 项目总投资，包括但不限于：选址咨询费、可研编制及评估费、水土保持方案编制费、交通影响评价费、地震安全性评价费、环境影响咨询费、土地报批及征拆安置补偿费、造价咨询费、监理费、规划设计费、设计咨询费、施工图审查费、工程勘察费、地籍地形测绘费、质量检测费、第三方监测费、建设工程交易服务费、采购代理费、PPP 咨询费、法律咨询、建设单位管理费、项目财务决算费用以及其他与本项目有关的其他费用等。

### 工程建设其他费用中，项目公司成立前已经实际发生的由政府方提供费用清单，项目公司成立后在 60 日内一次性支付到原费用支付单位指定账户。

### 项目公司成立后由项目公司承担的，按照实际发生金额，在经过财政评审及审计部门确认后作为结算价，进入本项目投资成本。

### 建设单位管理费，按照财建（2016）504号文件规定和建设工程投资估算办法以及本工程实际情况进行估算。

## 建设期利息

# 本项目 PPP 投资范围内产生建设期利息以实际发生的融资金额作为计价基数，利率以央行同期发布的5年期以上银行贷款基准利率为准，建设期计息不付息，但计入 PPP 项目总投资。

# 施工总承包

## 本项目通过公开招标方式确定丙方为施工总承包方，由项目公司与丙方签订《施工总承包合同》。

## 本项目不允许转包和非法分包。

## 项目公司支付施工总承包费用的支付条件：（1）预付款：施工企业进场前不支付预付款；（2）进度款: 市政项目和房屋项目支付实际完成分部分项验收合格的进度工程量的 70%，完工并初验合格后付至完工工程量的 80%，竣工验收合格并完成财政评审及决算审计后付至总金额 95%，质保期满后支付 5%质保金。

## 在本项目实施工程中， 承诺将按照国家、湖南省湘西州、湘西经开区有关农民工工资保障的相关规定执行，及时缴纳农民工工资保证金保障农民工权益，及时支付农民工工资，并同意有本项目 对于农民工统一建卡并直接支付。

## 在本项目实施工程中， 将严格按照《建筑法》的规定进行专业分包和劳务分包，杜绝转包和违法分包，并按照湖南省和湘西自治州的相关规定完成工程分包备案。

# 回报机制

## 本项目属于准经营性项目，因本项目在运营期内所产生的运营收入不足以覆盖项目全生命周期总成本及合理回报，故本项目为准经营性项目。根据《政府和社会资本合作模式操作指南（试行）》（财金〔2014〕113号）文件相关规定，同时结合本项目实际情况，本项目的回报机制宜采用“可行性缺口补助”的方式。即项目公司运营收入不足以覆盖项目总成本及项目资本金合理回报时，不足部分根据当年绩效考核情况和审计结果，由湘西州财政局向项目公司支付当年可行性缺口补助费用。

## 项目公司负责项目的投资建设、运营和移交工作，项目公司的收益来源主要为经营性收入和政府财政补助，政府财政补助主要考虑项目的建设投资成本、融资成本、资产运营维护成本、经营性收入、投资人合理报酬、项目建设运营过程中涉及的税费。

## 甲方制定项目考核办法、细则，并通过定期和不定期的考核方式，将考核结果与可行性缺口补助费用相挂钩。湘西州财政局根据本PPP项目合同体系的约定和绩效考核结果向项目公司支付可行性缺口补助费用。

## 为实现风险有效分担，提高项目建设质量及运营维护质量，本项目以当年审定的可行性缺口补贴金额的30%作为建设期的绩效考核基数，运营期全部纳入绩效考核。

## 政府可行性缺口补助在项目通过年度绩效考核后，根据绩效考核情况进行支付，本项目投资合理利润率上限为 6.5 %。

## 计算公式：当年可行性缺口补助金额=(静态总投资＋建设期融资利息)/N＋当年营运期利息＋当年运营维护成本＋当年合理回报－当年使用者付费金额。

1. 1、静态总投资=工程费用+工程其他费用+预备费。工程费用以最终财评、审计及中标报价为准，工程其他费用和预备费以实际发生为准；
2. N=运营期 年；
3. 社会资本资本金合理回报按照中标投资回报率及N年（运营期 年）等额本金方式计算；
4. 因建设期利息延迟支付产生的财务成本计入可行性缺口补助。
5. 因建设进度无法预估，政府支付费用时可按项目实际建设进度双方协商做相应调整。

## 甲方负责协调将本项目财政支付责任最终纳入湘西州财政年度预算及中长期财政规划，并取得湘西州人大常委会出具的相关决议文件。该人大决议文件将应在项目特许经营协议签署之后的 90 天内提供。

## 在符合国家有关税收缴纳的法律、法规规定并且不增加税费的前提下，本项目尽量在建设项目所在地进行纳税。

# 付费时间

项目正式运营日开始甲方负有支付义务。项目公司在每个运营维护年度终了后，甲方应在项目公司准备好资料且提出书面申请30日内完成绩效考核。项目公司通过甲方绩效考核后30日内，书面向甲方申请支付当年政府应支付费用，申请书须按本协议的要求计算出具体金额，交由甲方审核，甲方在30日内完成审核。甲方审核后，金额无误的，甲方签署书面同意意见，项目公司按照金额向甲方出具符合相关主管部门要求的票据，甲方在收到相应票据之日起15日内支付上年度政府应支付费用。甲方审核后，金额有误的，金额无误部分甲方按程序先行支付，金额有误部分双方协商确定。

# 权利和义务

## 甲方的权利

作为湘西自治州人民政府授权机构，享受如下权利：

1. 对项目公司和丙方遵守有关法律、法规、规章和履行本协议、股东协议、特许经营协议的情况进行监管；
2. 本项目建设期内，对项目公司和丙方的投资建设实施过程在进度、造价、质量、安全生产及安全防范措施、环境保护等方面，进行全程监管；
3. 在项目进度严重延迟、发生重大安全事故或严重工程质量问题等严重影响公众利益无法继续履行本协议的情况下，有权终止该项目，并指定其他机构接管该项目；
4. 依法对本项目进行审计；
5. 在合作期内对项目建设、运营维护进行绩效考核；
6. 项目公司和丙方发生违约行为时，有权按《招标文件》、本协议约定要求项目公司和丙方承担相应违约责任和兑取履约保函；
7. 项目公司和丙方严重违约时，有权提前终止本项目合作及本协议；
8. 项目公司决议的重大事项有侵害甲方权利的，甲方拥有一票否决权；
9. 法律、法规规定、本项目《招标文件》、《投标文件》、《特许经营协议》、《股东协议》、《施工合同》以及本协议约定的其他权利。

## 甲方的义务

（1）政府方应始终遵守相关法律法规，履行本协议规定的相关义务；

（2）授予项目公司本项目特许经营权，保持项目公司的特许经营权在特许经营期内始终有效，维持其完整性和独占性；

（3）在特许经营期内，协助项目公司办理政府有关部门要求的各种与本项目有关的批准；

（4）为本项目建设施工提供必要条件与其他支持；

（5）履行本协议约定的政府可行性缺口补助义务，并将本项目政府支出责任最终纳入湘西州财政年度预算及中长期财政规划；

（6）积极协助项目公司向政府申请优惠政策和财政补贴；

（7）政府方协助项目公司办理用地指标、用地规划、用地红线、拆迁、安置补偿、项目立项批复、可研批复、建设用地规划许可、建设工程规划许可、审查通过的初步设计文件及施工图设计文件、环境影响评价批复等批文及许可。以上事项办理过程中实际发生的相关费用由项目公司支付；

（8）法律、法规规定、本项目《招标文件》、《投标文件》、《特许经营协议》、《股东协议》、《施工合同》以及本协议约定的其他义务。

## 乙方的权利

作为湘西自治州人民政府授权机构和项目公司股东，享有如下权利：

（1）经甲方授权，对项目公司在项目实施过程中行驶非行政职权范围的监管况进行监管的权利。

（2）作为项目公司股东，享有《股东协议》约定的权利。

（3）法律、法规规定、本项目《招标文件》、《投标文件》、《特许经营协议》、《股东协议》、《施工合同》以及本协议约定的其他权利。

## 乙方的义务：

（1）受甲方委托，代表甲方履行行政职权范围外相应的义务。

（2）作为项目公司股东履行《股东协议》约定的义务。

（3）法律、法规规定、本项目《招标文件》、《投标文件》、《特许经营协议》、《股东协议》、《施工合同》以及本协议约定的其他义务。

## 丙方的权利

经政府采购程序选定的丙方作为项目公司股东，享有如下权利：

（1）作为项目公司股东，享有《股东协议》约定的权利。

（2）法律、法规规定、本项目《招标文件》、《投标文件》、《特许经营协议》、《股东协议》、《施工合同》以及本协议约定的其他权利。

## 丙方的义务：

（1）根据《招标文件》要求，按时签署本协议、《股东协议》、完成项目公司注册成立、完成对项目资本金实缴到位、正式签署《特许经营协议》等。

（2）协助办理成立项目公司所需要的相关手续的义务。

（3）按约定提供项目资金的义务。

（4）负责项目公司进行融资的义务。

（5）协助项目公司与政府协商的义务。

（6）协助项目公司完成项目审批的义务。

（7）保证其向项目公司委派的董事遵守本协议及公司章程的相关规定，忠实履行其职责的义务。

（8）承担社会责任的义务。

（9）本协议及补充协议中约定的其他义务。

# 风险责任

本项目主要风险责任分配如下

## 甲、乙方承担的风险

本项目中，甲、乙方主要承担法律和政策变动、国有化或没收、土地征收和再规划等风险，此类风险可能导致项目撤销、延误、成本增加等。

## 丙方承担的风险

在本项目中，丙方及项目公司负责本项目的投融资、建设、运营维护等工作，主要承担项目融资、建设、财务和运营维护等相关商业风险。其中，建设风险包括质量、安全、造价、工期等方面的风险；

融资风险包括融资结构、资本结构、融资成本、金融市场、融资可行性等因素导致的风险，主要为资金筹措和利率变化风险。

## 共同承担的风险

共同承担的风险有不可抗逆风险，包括但不限于:包括台风、地震、洪水、等自然灾害，以及双方不可合理预见和控制的其他情形。

# **履约担保**

为了确保项目公司能够按照协议约定履约，甲方要求项目公司或丙方就其履约义务提供一定的担保。履约担保的方式为甲方可接受的、具有相应担保额度的国有或股份制商业银行出具的履约保函。

## 建设期的履约担保

### 项目建设期履约担保用于担保项目公司在建设期能够按照协议约定的标准进行建设，能够按时完工，竣工验收合格并正式运营开始。

### 履约担保的金额为6500万元，项目建设单位应于正式签署本项目《PPP协议》的同时向甲方提交建设履约保函。在本项目全部子项目进入运营期之后的30日内，甲方向项目公司退还建设期履约保函。甲方不负担履约保函的一切费用及利息。

### 方式：采取银行向甲方出具见索即付保函的方式。

## 运营维护期的履约担保

### 运营维护期的履约担保，主要用以担保项目公司在运营维护期内按照项目协议的约定履行运营维护义务 。该保函的有效期自项目正式运营日起到项目运营维护期满终止。

### 履约担保金额1300万元。

### 方式：采取银行向甲方出具见索即付保函的方式。

### 运营维护期的履约保函由项目公司于项目正式运营之日起7个工作日内向甲方支付。

## 特许经营期满后的移交维修担保

### 移交维修保函提交时间点在项目运营期终止日前3个月的七个工作日提交给甲方。

### 履约担保金额为1300万元，履约担保方式：采取银行向甲方出具见索即付保函的方式。

### 本项目运营期结束一年内若无发现项目公司有违反本项目合同体系的约定，甲方应于运营期结束一年后三十日内退还保函，甲方不负担履约保函的一切费用及利息。

# **违约责任**

## 由于丙方或项目公司的原因发生如下情况，甲方将要求丙方承担违约责任并兑取其履约保证金及履约保函：

（1）由于丙方原因未能按时成立和注册项目公司；

（2）由于丙方或项目公司原因无法按时完成项目投资、融资；

（3）由于丙方原因导致未按时签署《特许经营协议》；

（4）未按《特许经营协议》约定完成项目建设；

（5）丙方违反相关法律法规、本项目《招标文件》、《投标文件》、本协议约定、《股东协议》约定、《特许经营协议约定》、《施工总承包合同》等约定；

## 甲方相关违约责任详见《特许经营协议》。

# **不可抗力**

## 不可抗力事件是指任何一方不能预见、不可避免和不可克服的且造成该方不能全部或部分履行本协议的所有事件。这些事件包括但不限于：地震、台风、洪水、火灾、战争以及其他按国际商业惯例可被接受为不可抗力的事件。

## 如不可抗力事件造成一方不能全部或部分履行本协议，根据不可抗力的影响可全部或部分免除该方在本协议项下的相应义务。如不可抗力事件造成一方在本协议项下的有关义务不得不延迟履行，则其义务在不可抗力造成的延期内可暂停履行，并应自动延长至暂停的时间结束后再履行。

## 主张不可抗力的一方应及时书面通知其他方，且在条件允许的情况下，在不可抗力发生后十五日内提供当地公证机构或其他有权机构就该不可抗力事件的发生和持续出具的证明。主张不可抗力的一方应尽最大努力减轻不可抗力造成的损失。

## 在发生不可抗力事件时，各方应及时协商，以便找出公平的解决办法，并应尽最大努力减小该不可抗力造成的损失。

# **争议的解决方式**

## 凡因履行本协议所发生的一切争议，各方应尽量通过友好协商解决。协商未能解决，因履行本协议而产生的任何民事争议，任意一方有权向本协议履行地所在地的人民法院提起诉讼。

## 在诉讼过程中，除有争议的部分外，本协议的其余部分应继续履行。

# **附则**

本协议的订立、生效、解释、变更和争议的解决均以中华人民共和国法律为依据。

# **协议份数**

本协议中文正本一式 份，甲方执 份，乙方执 份，其余报政府相关部门。

# **附件**

本协议包括以下附件：

附件1：湘西土家族苗族自治州人民政府授权文件

附件2：《湘西经济开发区西区产业园道路网、土地平整及综合管廊建设PPP项目股东协议》

附件3：《湘西经济开发区西区产业园道路网、土地平整及综合管廊建设PPP项目特许经营协议》

附件4：《湘西经济开发区西区产业园道路网、土地平整及综合管廊建设PPP项目施工合同》

签字页（本页无正文）

甲方：（盖章）

法定代表人或授权代表（签名）：

签署时间： 年 月 日

乙方：（盖章）

法定代表人或授权代表（签名）：

签署时间： 年 月 日

丙方：（盖章）

法定代表人或授权代表（签名）：

签署时间： 年 月 日