

燕窝山陆岛交通码头及防波堤工程 PPP 项目 社会资本方采购结果确认 谈判备忘录

谈判时间：2019 年 1 月 31 日上午

谈判地点：岱山县交通运输局 6 楼 2 号会议室

谈判供应商：中交第三航务工程局有限公司和中交第三航务工程勘察设计院有限公司联合体

2019 年 1 月 30 日上午，在岱山县公共资源交易中心进行了岱山县燕窝山陆岛交通码头及防波堤工程 PPP 项目（以下简称“本项目”）社会资本方公开招标，通过评标小组的初步评审，推荐中交第三航务工程局有限公司和中交第三航务工程勘察设计院有限公司联合体为本项目第一候选社会资本方。按照《政府和社会资本合作项目政府采购管理办法》，现对本项目合作进行磋商，对相关内容进行了充分沟通，达成如下备忘录：

一、项目概况

1、项目概况

新建 3000 总吨级车渡泊位 2 个（结构按 5000 吨级设计），1000 总吨级客运泊位 2 个（泊位长度兼顾同时靠泊 3 艘 500 总吨级客船），码头外侧兼顾 10000 总吨级邮轮（远期）靠

泊，后方陆域面积约 7.446 万平方米，主要布置候船楼（客运中心）、车辆待渡区、停车场等设施；为改善码头前沿泊稳条件，新建防波堤 1 条，总长约 650m。

本项目已于 2018 年 10 月完成实施方案及物有所值评价报告专家评审，并已列入财政部全国 PPP 综合信息平台项目管理库。

2、运作模式

本项目实施采用 PPP+EPC 模式进行投融资、建设和运营管理，项目合作期满后无偿移交给政府方。

3、合作期

本项目合作期限为 15 年，其中建设期 3 年，运营期为 12 年。合作期满，项目公司将项目资产在满足合同要求的技术状况下移交给政府或其指定机构。

4、回报方式

本项目属于准经营性项目，由社会资本运营码头取得运营收益，社会资本在项目中投入的资本性支出和运营维护成本采用“可行性缺口补助”的回报机制。

5、项目资本金

本项目估算总投资为 68908 万元。根据国务院印发《关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2015〕51 号）规定，并结合本项目实际情况，项目资本金为 PPP 项目投资（68908 万元）的 25%，约为 17227.00 万元。

本项目由中选社会资本投资人和政府方出资代表共同出资设立项目公司，项目公司注册资本等同于资本金，其中政府方占股 40%，社会资本占股 60%，注册资本于项目公司成立后三个月内首期到位 50%，其余部分在建设期内根据工程进度实缴完成。

6、社会资本方投标价格

(1) 合理利润率上浮率（以中国人民银行五年以上贷款基准利率为基准）=18%；

(2) 下浮率（建筑安装工程费用、勘察费用、设计费用均以此下浮）=7%；

(3) 首年运营成本=930 万元；

(4) 首年运营收入=3534.31 万元。

二、双方就以下问题进行谈判并达成共识

1、项目施工建设进度

政府方要求：项目进度应满足施工总工期 3 年的整体目标，且应满足投标人投标文件中的施工进度承诺。应保证交工验收时间不可延后，并向项目实施机构提交具体建设进度安排并经项目实施机构确认批准后执行。

谈判结果：双方已完全理解并同意上述条款。

2、项目设计施工要求

政府方要求：设计施工时应符合招标文件中要求，并符合投标人投标文件中相应承诺。

在海事部门规定的适航条件下，公众气象预报风力不超过蒲氏 9 级且浪高不超过 2.5 米，必须保证客滚船能正常靠泊；公众气象预报风力不超过蒲氏 8 级且浪高不超过 2.5 米，必须保证高速客船能正常靠泊。

设计时要考虑码头港池的泥沙淤积的最大淤积强度、年淤积量不超过可行性研究报告中的相关数值，且应保证实际运营时码头港池的泥沙淤积最大淤积强度、年淤积量不超过可行性研究报告中的相关数值的 15%。

项目整体以批复的可行性研究报告总投资估算价为上限进行限额设计，其中码头水工部分（不含一线候船室）及防波堤建安费造价以其可行性研究报告中建安费总和上浮 5%为上限进行限额设计。

谈判结果：双方已完全理解并同意上述条款。

3、融资进度要求

政府方要求：社会资本方应保证资金按招标文件要求与投标人投标文件中承诺按时足额到位，且社会资本方的融资行为不应损害政府方的权利或利益。如项目公司经营发生困难，社会资本方有义务进行融资或注资。

谈判结果：双方已完全理解并同意上述条款。

(本页无正文)

政府方:

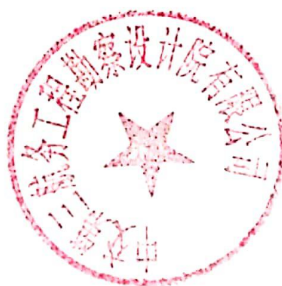
谈判工作小组组长(签字):



岱山县交通运输局(盖章)



供应商:



2019 年 1 月 31 日