

第四部分 PPP 合作框架协议（草案）
西宁市火车站综改存量资产 PPP（TOT）项目

合作框架协议

二〇二二年 九月

目 录

| | |
|--------------------|----|
| 第一条 定义 | 3 |
| 第二条 项目概况 | 4 |
| 第三条 合作期限 | 8 |
| 第四条 合作内容 | 9 |
| 第五条 项目公司设立 | 13 |
| 第六条 双方的权利和义务 | 15 |
| 第七条 履约保证 | 19 |
| 第八条 违约责任 | 20 |
| 第九条 不可抗力 | 21 |
| 第十条 争议解决 | 22 |
| 第十一条 其他 | 22 |

甲 方：西宁市城乡建设局

乙一方：中国水利水电第四工程局有限公司

乙二方：海东城市开发建设投资有限公司

乙三方：中水电四局（西藏）建设工程有限公司

（若本项目最终以联合体中标，则乙方为联合体各方，签订本协议时，此处应详细列明乙一方、乙二方、乙三方。协议中可用乙方统称，亦可各自明确。）

根据《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国招标投标法实施条例》、《中华人民共和国政府采购法实施条例》、《关于推进政府和社会资本合作规范发展的实施意见》（财金〔2019〕10号）、《国家发展改革委关于依法依规加强PPP项目投资和建设管理的通知》（发改投资〔2019〕1098号）等法律法规和政策文件，及西宁市火车站综改存量资产PPP（TOT）项目的具体情况，本着“政企合作、互惠互利、合作共赢”的原则，本协议由西宁市人民政府（下称“市政府”）授权西宁市城乡建设局（下称“甲方”）与【 】（下称“乙方”）于【2022】年【9】月【 】日在西宁市签署。

鉴于：

1、经市政府批准，西宁市火车站综改存量资产项目采用 PPP（TOT）模式（政府与社会资本合作模式），引进有实力的社会资本方进行合作。

2、甲方遵循公开、公平、公正和利益共享、风险共担的原则，对本项目进行资格预审与公开招标。经过法定程序，确定乙方为本项目的中标社会资本方。

3、根据《西宁市人民政府关于火车站综合改造及配套开发项目有关事宜的批复》（宁政函〔2019〕25号文）的文件精神，由市政府授权西宁市城市交通投资建设有限公司作为政府方出资代表与乙方在项目所在地合资成立项目公司。项目公司成立后，甲方与项目公司签署《西宁市火车站综改存量资产 PPP（TOT）项目合同》。

甲、乙双方就有关事项协商一致，共同达成如下条款，以资共同遵守：

第一条 定义

本协议中，除文件明示另有所指外，下述术语具有以下含义：

| 法律术语 | 含义解释 |
|--------------|--|
| “甲方” | 指本项目的实施机构，即西宁市城乡建设局。 |
| “乙方” | 指【中标社会资本方】，即_____。 |
| “政府方出资代表” | 指代表政府方履行出资职责的主体，即西宁市城市交通投资建设有限公司。 |
| “项目公司” | 指政府方出资代表与【中标社会资本方】共同出资设立，负责本项目的投融资、运营、移交等工作，并按照《股东协议》和《公司章程》设立的有限责任公司。 |
| “本协议” | 指《西宁市火车站综改存量资产 PPP（TOT）项目合作框架协议》，以及日后可能签署的任何本协议之补充修改协议和附件，上述每一文件均被视为本协议不可分割的部分，并与本协议具有同等效力。 |
| “股东协议” | 指由乙方与政府方出资代表依法签署的《西宁市火车站综改存量资产 PPP（TOT）项目股东协议》。 |
| “《PPP 项目合同》” | 指项目公司成立后，由甲方与项目公司依法签署的《西宁市火车站综改存量资产 PPP（TOT）项目合同》。 |
| “本项目” | 指西宁市火车站综改存量资产 PPP（TOT）项目。 |
| “项目资产” | 指与项目有关的由乙方按照本协议在项目合作期运营维护并在项目合作期结束后移交甲方的所有资产，包括但不限于： ① 项目设施的占有使用权； ② 本项目项下乙方拥有的知识产权； ③ 合同文件项下的合同性权利； ④ 运营维护手册、质量保证计划等文件。 |
| “原运维单位” | 指本项目原有运营维护企业或公司，即西宁市城市交通投资建设有限公司。 |
| “转让资产” | 指经营权转让所对应的项目资产。 |
| “转让款” | 指乙方为取得转让资产的经营权应支付的款项。 |

| | |
|--------|---|
| “项目融资” | 指为项目实施之目的，项目公司在中国境内进行的对项目资本金之外所需资金的融资。乙方应确保项目公司能够按照乙方投标文件中的融资方案或以更为优惠的融资条件依法完成该等融资。 |
| “融资文件” | 指与项目融资相关的贷款协议、担保协议、保函和其他文件，但不包括： ①与股权投资者的认股书或股权出资相关的任何文件； ②与提供履约保函相关的文件。 |
| “融资交割” | 指项目公司以为项目运营融资的目的签署并向融资方提交所有融资文件，且融资文件要求的就本项目获得资金的所有前提条件得到满足或被豁免，并完成首笔资金放款。 |
| “适用法律” | 指所有适用的中国法律、法规、规章和政府部门颁布的政策、指导性文件、所有技术标准、技术规范以及所有其他适用的强制性要求。 |

第二条 项目概况

2.1 项目名称：西宁市火车站综改存量资产 PPP（TOT）项目。

2.2 项目运营内容：本项目包含火车站周边范围内道路、环境整治、绿化、广场地下公共空间及其他附属设施等的运营，具体运营的项目设施见如下评估明细表所列项目：

2.2.1 资产价值—土建工程评估明细表

| 序号 | 项目名称 | 开工日期 | 完工日期 | 形象进度 | 评估价值 | | | 备注 |
|----|----------------------------|---------|------|------|------------------|------|------------------|----|
| | | | | | 重置成本 | 成新率% | 评估值 | |
| 1 | 祁连路至互助路下穿隧道及市政配套（预留轨道交通）工程 | 2010.03 | 已完工 | 100% | 316,538,000.00 | 93 | 294,380,300.00 | |
| 2 | 站西巷--共和路 | 2010.03 | 已完工 | 100% | 203,920,900.00 | 93 | 189,646,400.00 | |
| 3 | 祁连路至互助路下穿隧道及市政配套（预留轨道交通）工程 | 2010.03 | 已完工 | 100% | 1,452,378,300.00 | 93 | 1,350,711,800.00 | |
| 4 | 落客平台及东西引道工程 | 2010.03 | 已完工 | 100% | 160,376,000.00 | 93 | 149,149,700.00 | |
| 5 | 高速公路南辅道工程 | 2010.03 | 已完工 | 100% | 93,736,000.00 | 93 | 87,174,500.00 | |
| 6 | 环境整治及绿化工程 | 2010.03 | 已完工 | 100% | 11,302,900.00 | 93 | 10,511,700.00 | |
| 7 | 北岸站前广场工程 | 2010.03 | 已完工 | 100% | 182,453,000.00 | 93 | 169,681,300.00 | |
| 8 | 站前厂场地下空间负一、二层工程 | 2010.03 | 已完工 | 100% | 989,795,200.00 | 93 | 920,509,500.00 | |

| | | | | | | | | |
|----|-----------------|---------|-----|------|-------------------------|----|-------------------------|--|
| 9 | 渥水河南岸休闲区 | 2010.03 | 已完工 | | | | | |
| | 其中：建国桥及栈道工程 | 2010.03 | 已完工 | 100% | 109,173,300.00 | 93 | 101,531,200.00 | |
| | 南广场（南岸栈道及挡土墙） | 2010.03 | 已完工 | 100% | 17,536,800.00 | 93 | 16,309,200.00 | |
| | 负一层公共通道 | 2010.03 | 已完工 | 100% | 11,787,500.00 | 93 | 10,962,400.00 | |
| | 地下停车场 | 2010.03 | 已完工 | 100% | 355,893,400.00 | 93 | 330,980,900.00 | |
| 10 | 滨河南路、建国路道路及地下商业 | 2010.03 | 已完工 | | | | | |
| | 其中：道路及附属工程 | 2010.03 | 已完工 | 100% | 85,681,600.00 | 93 | 79,683,900.00 | |
| | 公共通道 | 2010.03 | 已完工 | 100% | 20,970,200.00 | 93 | 19,502,300.00 | |
| | 过街通道 | 2010.03 | 已完工 | 100% | 140,892,400.00 | 93 | 131,029,900.00 | |
| | 供配电开闭所及电力管沟 | 2010.03 | 已完工 | 100% | 62,045,400.00 | 93 | 57,702,200.00 | |
| | 地下停车场 | 2010.03 | 已完工 | 100% | 570,678,200.00 | 93 | 530,730,700.00 | |
| 11 | 其他工程 | 2010.03 | 已完工 | | | | | |
| | 其中：小寨路网 | 2010.03 | 已完工 | 100% | 29,881,300.00 | 93 | 27,789,600.00 | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | 4,815,040,400.00 | | 4,477,987,500.00 | |
| | | | | | | | | |
| | 合 计 | | | | 4,815,040,400.00 | | 4,477,987,500.00 | |

2.2.2 资产价值—设备安装工程评估明细表

| 序号 | 项目名称 | 规格型号 | 安装地点 | 数量 | 计量单位 | 评估价值 | | | 备注 |
|------|----------------------------|-----------|----------|----|------|---------------|------|---------------|----|
| | | | | | | 原值 | 成新率% | 净值 | |
| 1 | 祁连路至互助路下穿隧道及市政配套(预留轨道交通)工程 | | | | | | | | |
| 1-1 | 扶梯 | | 下穿隧道 | 2 | 部 | 1,346,400.00 | 73 | 982,870.00 | |
| 2 | 站前广场地下空间负一、二层工程 | | | | | | | - | |
| 2-1 | 锅炉 | 2100KW | 地下空间 | 3 | 套 | 2,450,400.00 | 78 | 1,911,310.00 | |
| 2-2 | 自动扶梯 | KS-SBF | 地下空间一号地道 | 2 | 部 | 723,200.00 | 76 | 549,630.00 | |
| 2-3 | 自动扶梯 | KS-SBF | 地下空间一号地道 | 2 | 部 | 736,200.00 | 76 | 559,510.00 | |
| 2-4 | 自动扶梯 | KS-SBF | 地下空间四号地道 | 2 | 部 | 757,800.00 | 76 | 575,930.00 | |
| 2-5 | 自动扶梯 | KS-SBF | 地下空间七号地道 | 2 | 部 | 736,200.00 | 76 | 559,510.00 | |
| 2-6 | 自动扶梯 | KS-SBF | 地下空间七号地道 | 2 | 部 | 736,200.00 | 76 | 559,510.00 | |
| 2-7 | 自动扶梯 | KS-SBF | 地下空间九号地道 | 2 | 部 | 656,000.00 | 76 | 498,560.00 | |
| 2-8 | 自动扶梯 | KS-SBF | 地下空间九号地道 | 1 | 部 | 422,200.00 | 76 | 320,870.00 | |
| 2-9 | 自动扶梯 | KS-SBF | 地下空间九号地道 | 2 | 部 | 801,000.00 | 76 | 608,760.00 | |
| 2-10 | 无机房自动电梯 | ELENESSA | 地下空间一号地道 | 2 | 部 | 389,800.00 | 76 | 296,250.00 | |
| 2-11 | 无机房自动电梯 | ELENESSA | 地下空间七号地道 | 2 | 部 | 389,800.00 | 76 | 296,250.00 | |
| 2-12 | 无机房自动电梯 | ELENESSA | 地下空间九号地道 | 1 | 部 | 189,400.00 | 76 | 143,940.00 | |
| 2-13 | 无机房自动电梯 | ELENESSA | 地下空间九号地道 | 1 | 部 | 189,400.00 | 76 | 143,940.00 | |
| 2-14 | 扶梯 | 9000 | 地下空间 | 7 | 部 | 2,747,500.00 | 73 | 2,005,680.00 | |
| 2-15 | 扶梯 | 9000 | 地下空间 | 6 | 部 | 2,027,400.00 | 73 | 1,480,000.00 | |
| 2-16 | 扶梯 | 9000 | 地下空间 | 6 | 部 | 2,335,800.00 | 73 | 1,705,130.00 | |
| 2-17 | 扶梯 | 9000 | 地下空间 | 4 | 部 | 1,461,200.00 | 73 | 1,066,680.00 | |
| 2-18 | 扶梯 | 9000 | 地下空间 | 2 | 部 | 657,800.00 | 73 | 480,190.00 | |
| 2-19 | 扶梯 | 9000 | 地下空间 | 2 | 部 | 721,600.00 | 73 | 526,770.00 | |
| 2-20 | 直梯 | 3300APMRL | 地下空间 | 1 | 部 | 188,500.00 | 73 | 137,610.00 | |
| 2-21 | 直梯 | 3300APMRL | 地下空间 | 1 | 部 | 197,700.00 | 73 | 144,320.00 | |
| 2-22 | 直梯 | 3300APMRL | 地下空间 | 2 | 部 | 382,400.00 | 73 | 279,150.00 | |
| 2-23 | 弱电工程 | | | 1 | 项 | 59,911,800.00 | 58 | 34,748,840.00 | |
| 3 | 湟水河南岸休闲区 | | | | | | | - | |
| 3-1 | 自动扶梯 | KS-SBF | 1 标段商业 | 2 | 部 | 433,000.00 | 76 | 329,080.00 | |
| 3-2 | 自动扶梯 | KS-SBF | 1 标段商业 | 2 | 部 | 389,800.00 | 76 | 296,250.00 | |
| 3-3 | 自动扶梯 | KS-SBF | 1 标段商业 | 2 | 部 | 521,800.00 | 76 | 396,570.00 | |
| 3-4 | 自动扶梯 | KS-SBF | 2 标段商业 | 2 | 部 | 417,800.00 | 76 | 317,530.00 | |
| 3-5 | 自动扶梯 | KS-SBF | 2 标段商业 | 2 | 部 | 385,400.00 | 76 | 292,900.00 | |
| 3-6 | 自动扶梯 | KS-SBF | 2 标段商业 | 2 | 部 | 508,800.00 | 76 | 386,690.00 | |
| 3-7 | 自动扶梯 | KS-SBF | 2 标段商业 | 2 | 部 | 541,200.00 | 76 | 411,310.00 | |
| 3-8 | 自动扶梯 | KS-SBF | 2 标段商业 | 2 | 部 | 417,800.00 | 76 | 317,530.00 | |

| | | | | | | | | | |
|------|-----------------|----------|------------|---|----|----------------|----|---------------|---|
| 4 | 滨河南路、建国路道路及地下商业 | | | | | | | - | |
| 4-1 | 无机房自动电梯 | ELENESSA | 建国路4号楼梯 | 1 | 部 | 201,300.00 | 76 | 152,990.00 | |
| 4-2 | 无机房自动电梯 | ELENESSA | 建国路5号楼梯 | 1 | 部 | 201,300.00 | 76 | 152,990.00 | |
| 4-3 | 无机房自动电梯 | ELENESSA | 建国路6号楼梯 | 1 | 部 | 201,300.00 | 76 | 152,990.00 | |
| 4-4 | 无机房自动电梯 | ELENESSA | 建国路7号楼梯 | 1 | 部 | 201,300.00 | 76 | 152,990.00 | |
| 4-5 | 无机房自动电梯 | ELENESSA | 建国路1号楼梯 | 1 | 部 | 201,300.00 | 76 | 152,990.00 | |
| 4-6 | 无机房自动电梯 | ELENESSA | 建国路2号楼梯 | 1 | 部 | 201,300.00 | 76 | 152,990.00 | |
| 4-7 | 无机房自动电梯 | ELENESSA | 建国路4号楼梯 | 1 | 部 | 201,300.00 | 76 | 152,990.00 | |
| 4-8 | 无机房自动电梯 | ELENESSA | 建国路6号楼梯 | 1 | 部 | 201,300.00 | 76 | 152,990.00 | |
| 4-9 | 无机房自动电梯 | ELENESSA | 建国路11号楼梯 | 1 | 部 | 201,300.00 | 76 | 152,990.00 | |
| 4-10 | 无机房自动电梯 | ELENESSA | 建国路12号楼梯 | 1 | 部 | 201,300.00 | 76 | 152,990.00 | |
| 4-11 | 乘客电梯 | LEHY-III | 1标段商业及地下车库 | 3 | 部 | 759,900.00 | 76 | 577,520.00 | |
| 4-12 | 乘客电梯 | LEHY-III | 1标段商业及地下车库 | 3 | 部 | 759,900.00 | 76 | 577,520.00 | |
| 4-13 | 乘客电梯 | LEHY-III | 2标段商业及地下车库 | 3 | 部 | 720,900.00 | 76 | 547,880.00 | |
| 4-14 | 乘客电梯 | LEHY-III | 2标段商业及地下车库 | 3 | 部 | 720,900.00 | 76 | 547,880.00 | |
| 4-15 | 载货电梯 | HOPE-IIG | 1标段商业及地下车库 | 1 | 部 | 210,000.00 | 76 | 159,600.00 | |
| 4-16 | 载货电梯 | HOPE-IIG | 1标段商业及地下车库 | 1 | 部 | 220,800.00 | 76 | 167,810.00 | |
| 4-17 | 载货电梯 | HOPE-IIG | 1标段商业及地下车库 | 1 | 部 | 230,600.00 | 76 | 175,260.00 | |
| 4-18 | 载货电梯 | HOPE-IIG | 2标段商业及地下车库 | 1 | 部 | 230,600.00 | 76 | 175,260.00 | |
| 4-19 | 载货电梯 | HOPE-IIG | 2标段商业 | 1 | 部 | 216,500.00 | 76 | 164,540.00 | |
| 4-20 | 载货电梯 | HOPE-IIG | 2标段商业及地下车库 | 1 | 部 | 216,500.00 | 76 | 164,540.00 | |
| 4-21 | 弱电工程 | | | 1 | 项 | 45,430,400.00 | 56 | 25,441,020.00 | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | 合 计 | | | | | 136,501,300.00 | | 83,557,800.00 | - |
| | 减：在建设备安装工程减值准备 | | | | | | | | |
| | 合 计 | | | 项 | 57 | 136,501,300.00 | | 83,557,800.00 | |

2.3 项目总投资

本项目总投资约 456154.53 万元，最终以经甲方及项目公司同意的第三方资产评估机构评估的金额为准。

2.4 项目运作方式

本项目采取 TOT（转让—运营—移交）的运作方式，具体如下：

（1）市政府授权甲方作为本项目实施机构，负责项目前期工作报批手续、项目实施方案编制、与潜在社会资本洽谈、社会资本方招标、项目监管和项目移交等，并按照《PPP 项目合同》约定实现对项目公司的有效监管。

（2）政府方出资代表与乙方共同出资，依法在西宁市设立项目公司。

（3）项目公司与甲方签订《PPP 项目合同》、与西宁市城市交通投资建设有限公司签订《经营权移交协议》后，甲方依法授予项目公司在合作期内享有本项目资产的经营权，由项目公司负责本项目的投融资、运营、移交工作。运营期内，项目公司应根据法律、法规、规章和政府部门颁布的政策、指导性文件、所有技术标准、技术规范以及所有其他适用的强制性要求规定提供项目运营、维护等服务，保障整个项目的正常使用，满足社会公众的需求。通过运营合同范围内的停车场、广告推广获取收入以及政府可行性缺口补助的方式完成投资运营成本及合理利润的回收。

（4）合作期届满后，项目公司应按《PPP 项目合同》约定将项目资产无偿、完好、且无权利瑕疵地移交给甲方或甲方指定机构，且所移交的项目资产需具备《PPP 项目合同》中约定的可用性。

第三条 合作期限

3.1 合作期

本项目为存量项目，不含建设期，运营期 20 年。项目合作期为《PPP 项目合同》生效之日起至项目结束运营的移交日止。

3.2 特殊情况

如因乙方或甲方原因造成初始移交时间（按照《经营权移交协议》约定）延长，应设置相应的机制进行考核，延长的初始移交时间将按本协议约定要求责任方承担违约责任并付违约金，合作期顺次递延，总的运营期不变。

第四条 合作内容

4.1 项目运营

《PPP 项目合同》签订后项目公司负责项目的整体运营，运营期内，如无特殊原因或者甲方的同意，社会资本方不得随意退出项目运营。

4.2 项目融资

4.2.1 本项目除项目公司注册资本（项目资本金）外的其余资金由项目公司自身融资，可通过银行贷款、基金、资产证券化、项目收益权质押等方式筹集，融资不足的，项目公司通过多元化融资方式进行解决，甲方与政府方出资代表不承担补充融资义务与责任。

4.2.2 当项目公司在 12 个月内无法自行完成融资时，乙方应按照 4.2.1 条约定采取相关措施。乙方不得要求甲方提供任何增信、担保等措施。

4.2.3 甲方应协调相关政府部门，在合法合规的前提下，为本项目融资的需要，为项目公司的融资提供相关的便利和支持（提供的资料

详见本协议附件融资资料清单)。

4.2.4 在甲方提供相关的融资文件后 12 个月内,乙方应保证项目公司完成融资交割。

4.3 前期工作

4.3.1 甲方负责的项目前期工作包括:

(1) 开展项目资产评估;开展 PPP 项目实施方案编制与社会资本招标等。

(2) 协助项目公司办理初始移交手续。

(3) 甲方负责完成的其它前期工作。

前期工作主要由甲方或其委托机构负责推进,待《PPP 项目合同》签署后,甲方或其委托机构将相关成果和程序性文件移交给项目公司。甲方为开展上述前期工作产生的费用由项目公司承担,计入项目总投资,《PPP 项目合同》另有约定的除外。

4.3.2 项目初始移交前乙方须完成的前期工作:

(1) 按要求筹集出资的资本金。

(2) 负责项目公司的组建。

4.4 存量项目初始移交

4.4.1 初始移交内容

(1) 甲方负责协调原运维单位(即政府方出资代表),将符合移交条件的项目设施(“移交资产”)移交给项目公司(“初始移交”)。项目公司应对项目设施进行初始移交前检查,有异议的,须在移交前书面提出。初始移交不发生项目设施所有权及项目设施所在

国有土地使用权变更，项目公司不拥有项目设施的所有权及项目设施所在国有土地使用权。

(2) 原运维单位应向项目公司移交的内容包括：

① 原运维单位在移交资产中的全部运维权利和权益；

② 关于移交资产的所有操作手册、操作摘要、转让札记、设计图纸、文件以及运营和维护项目设施所必需的技术资料。

4.4.2 初始移交条件

甲方应协调原运维单位在《PPP 项目合同》签署后六十(60)日内移交给乙方。

4.4.3 经营权的移交

(1) 在初始移交的同时，甲方应当促使原运维单位将项目经营权移交给项目公司并签署《经营权移交协议》，项目公司应予配合。若前述经营权移交需要履行国有资产(权益)转让决策和交易程序的，则甲方应促使原运维单位完成决策和交易程序，项目公司应予配合。

(2) 如甲方要求，项目公司应配合办理项目设施初始移交及经营权移交公证。

(3) 经营权移交后，双方应根据适用法律规定办理有关移交资产的过户手续(若需)，以使项目公司在经营权移交后3个月内以其自身名义取得全部移交资产的经营权。

(4) 在经营权移交后、上述过户手续完成之前，乙方应有权为项目设施运营维护之目的无偿使用移交资产，但同时亦应为此承担相应的税费及开支。

4.4.4 初始移交的保修与质量保证责任

初始移交前由原运维单位提供的保修、质量保证和其他保证责任，仍按国家法律法规及原建设单位与原运维单位既有承包合同之规定，由原运维单位负责协调原建设单位履行保修、质量保证和其他保证责任。如因前述工程质量问题造成任何损失，应由原运维单位追究原建设单位的相应法律责任。但在此前，相关责任应由原运维单位向项目公司承担。

4.4.5 项目转让款

(1) 项目转让款金额

根据青海中科华资产评估有限公司编制的《西宁市火车站综改存量资产 PPP (TOT) 项目资产评估报告》以及经审批的《PPP 实施方案》，项目转让款为 456,155 万元（最终数额以评估基准日后第三方评估公司评估价格为准）。

(2) 项目转让款支付

除非本项目入库或纳入 PPP 综合信息平台延误，乙方应当在本协议签署后根据融资进度按比例支付。具体转让款支付等，由项目公司与转让方签订的《经营权移交协议》确定。

4.5 资产权属

项目公司在项目合作期，拥有本项目经营权，对本项目投融资的收益权，乙方拥有对项目公司的资产收益权，并按在项目公司的出资比例分取红利。转让不发生项目设施所有权变更，项目公司不拥有项目资产的所有权。

4.6 回报机制

4.6.1 本项目主要作为市政工程项目，项目运营内容既有公益性质，也包含可收益事项，属于准经营性项目。项目公司有权获得本项目所涉运营停车场收入、广告收入组成，经营性收入不足以覆盖项目合理投资回报的由市政府提供可行性缺口补助。

4.6.2 本项目可行性缺口补助的计算公式、支付安排及调价机制等具体以《PPP 项目合同》约定为准。

4.6.3 本项目中标投资回报率为____%，中标运营合理利润率为为____%。

第五条 项目公司设立

5.1 项目公司成立时限

《股东协议》签订后 60 日内，乙方应依法和政府方出资代表共同出资在项目所在地注册成立项目公司。

5.2 项目公司组织形式

项目公司组织形式为有限责任公司，公司以其全部财产对其债务承担责任。

5.3 项目公司注册资本

5.3.1 项目公司注册资本金与项目资本金一致，为项目总投资的 20%，即人民币 91231 万元，由西宁市城市交通投资建设有限公司与乙方按以下比例出资：西宁市城市交通投资建设有限公司以货币出资 18246 万元，占股比为 20%；乙方以货币出资 72985 万元，占股比为 80%，最终金额以经甲方及项目公司同意的第三方资产评估机构评估

的金额为准。

5.3.2 社会资本方与西宁市城市交通投资建设有限公司的出资在《PPP 项目合同》签署后同期同比例注入，并于《PPP 项目合同》或《股东协议》中予以明确。

5.3.3 合作期内，项目公司不得减资。

5.4 项目公司股权变更的限制

5.4.1 项目合作期前 5 年内，乙方不得变更/转让其持有的项目公司股权。合作期第 6 年及以后，
，乙方可变更/转让其持有的项目公司股权。

5.4.2 在股权锁定期内，为本项目融资而引入财务投资人的，项目公司可以变更股权结构（仅限直接股权结构），但应保证乙方控股项目公司。

5.4.3 在股权锁定解除后，如果乙方向第三方转让股权的，自第三方受让股权之日起，进入试运营期（试运营期为 1 年），在试运营期内，乙方协助配合第三方对本项目的运营管理工作。在试运营期内，由项目公司与第三方就本项目运营管理工作承担连带责任。试运营期结束后，如第三方的运营管理工作不低于本合同约定的运营管理标准的，经甲方书面同意，可转让部分乙方股权。若第三方试运营期不达标且甲方不满意，则乙方不能转让其股权，乙方应按原合同约定继续履约并回购受让方股权。乙方未能按照甲方要求回购的，乙方因股权转让所得之收益，均归甲方所有。

5.4.4 如果项目公司破产或者发生项目公司违反本协议约定事件导

致本协议被提前终止，甲方有权提名一个替代主体代替项目公司。一旦这种替代获得批准，甲方有权在合理时间内实现这种替代，并将相关情况通知乙方，乙方应给予充分配合并移交与项目运营和管理有关的所有资料。

第六条 双方的权利和义务

6.1 甲方的权利和义务

项目合作期内，如项目实施机构（甲方）出现机构调整：如属机构合并，则由合并后的机构延续或承继本协议项下甲方的权利和义务；如属机构分立或撤销，则由西宁市人民政府确定新的项目实施机构延续或承继本协议项目下甲方的权利和义务。

6.1.1 甲方享有以下权利：

（1）有权要求乙方全面履行法律、法规等规定的以及《PPP 项目合同》约定的义务。

（2）有权要求乙方根据本协议约定进行资金筹集工作。

（3）有权要求乙方根据本协议约定与政府方出资代表签署《股东协议》、组建项目公司。

（4）有权对本项目的投融资、运营、移交工作进行全过程监管，包括但不限于项目融资、资金到位及使用情况、运营维护服务质量、项目移交资产可用性等。

（5）在遵守、符合适用法律要求的前提下，甲方有权对乙方履行本协议项下的义务进行监督和检查。甲方并不因其监督、检查而承担任何责任，且前述监督、检查并不减轻或免除乙方和项目公司应承担

的任何义务或责任。

(6) 有权在不改变政府方出资代表职责和权益条件下，对政府方出资代表进行更换。

(7) 运营期内，根据适用法律法规及所有具有普通约束力的强制性规范性文件，对运营标准进行变更。

(8) 甲方有权对乙方的投融资、运营、管理、安全、质量、服务状况等进行定期评估，并有权将定期评估结果向社会公示，接受公众监督。

(9) 合作期届满，有权要求项目公司按照《PPP 项目合同》的约定无偿将本项目全部资产及相关权利移交给甲方或其指定的其他机构，乙方应当积极配合。

(10) 甲方有权按照本协议的约定兑取项目运维和移交履约保函项下的款项。

(11) 合作期内，对影响到社会公共秩序、社会公共安全以及环境保护等事项，项目公司应报政府方出资代表书面同意后方可实施，政府方出资代表具有一票否决权。。

(12) 甲方有按本协议约定对乙方运营维护的介入权，在乙方严重违约时，有权提前收回项目经营权，终止本协议，并按照本协议约定，要求乙方提前移交项目资产的使用权、收益权。甲方有权按照本协议的约定全部或部分终止本协议，并直接或指定有关机构接管本项目。

(13) 甲方有权享有本协议和适用法律规定的其他权利。

6.1.2 甲方应承担以下义务：

(1) 甲方按照《PPP 项目合同》规定及时支付款项，即运营期的可行性缺口补助资金，并负责报请西宁市政府将本项目的可行性缺口补助计划纳入中长期财政规划（由西宁市政府出具相关批复）和年度财政预算。

(2) 甲方应协调政府方出资代表及时签署《股东协议》。

(3) 协助乙方在前期准备工作过程中完成法人变更等手续（若需）。

(4) 协调项目的原运维单位，按照本协议约定的方式完成本项目设施及其经营权的初始移交。

(5) 在乙方提出请求和提供相应申请文件和支持性文件后，甲方应协助乙方依法从其他政府部门获得、保持和延续本项目运营维护所需的相关批准。

(6) 合作期届满，协助相关机构或部门办理项目资产移交等手续。

(7) 除本协议另有规定外，甲方不得干预项目的投资、运营和维护。

(8) 甲方需在本协议生效后 90 天内向项目公司提供融资所需文件（详见本协议附件融资资料清单）。

(9) 本协议约定及适用法律规定的其他义务。

6.2 乙方的权利和义务

6.2.1 乙方享有以下权利：

(1) 获得合理回报权利。按本协议约定实施本项目，获得相应回报，承担相应的风险。

(2) 有权申请享受上级专项资金、专款补助或奖励资金，若运营期本项目争取到上级专项资金、专款补助或奖励资金，可用于抵减当期可行性缺口补助。

(3) 负责全部项目设施的维护，有权指导、监督、协调项目公司各项活动，建立实施本项目所需的各项管理制度，全面完成项目运营维护任务。

(4) 在甲方严重违约时，有权要求提前终止《PPP 项目合同》，并根据《PPP 项目合同》约定要求甲方给予相应补偿。

(5) 本协议约定的其他权利。

6.2.2 乙方应承担以下义务：

(1) 按照本协议的约定，在甲方向乙方发出中标通知书后【 】日内与政府方出资代表签署《股东协议》，组建项目公司，履行出资职责。

(2) 保证项目公司在项目公司成立后【 】日内与甲方签订相关《PPP 项目合同》。

(3) 按照本协议的约定支付项目转让款。

(4) 乙方投入项目公司的资本金以及项目公司采用融资方式等所获得的资金应专项用于本项目运营，包括但不限于取得本项目的运营权、本项目的运营维护及移交。

(5) 乙方应为项目公司在本项目的投融资、运营、移交等提供相

应的协助及支持，确保本项目正常运营、移交。

(6) 项目公司在 12 个月内无法自行完成本项目融资时，乙方应
按照 4.2.1 条约定采取相关措施，防止项目资金链中断，确保本项
目正常运营维护。

(7) 未经甲方书面同意，除为本项目融资外，乙方不得对本项目
的资产、设施、运营权、预期收益或其在项目公司的股权等进行转让
或设置担保权益或设置其他第三方权利。

(8) 按照有关技术政策和技术规范要求，定期或经常性地对项目
运行状况进行检测、检查和维护，使项目及其附属设施经常处于良好
状态，并定期向甲方报送项目运营情况。

(9) 合作期届满后，乙方应配合项目公司将本项目全部资产及设
施以良好的运营和维护状态，并解除和清偿完项目公司在资产及设施
上设置的所有债务、抵押、质押、留置、担保物权，以及源自本项目
的运营维护而由乙方引起的环境污染及其他性质的请求权后，移交给
甲方或其指定的其他机构。

(10) 在发生紧急情况时，乙方应为政府统一调度、临时接管或
征用项目设施提供协助。

(11) 乙方因自身原因导致项目公司未能按照《PPP 项目合同》履
行义务，则乙方应承担违约责任。

(12) 乙方应保证乙方或项目公司为本项目签署的相关合同、法
律文件、融资文件均合法有效，并与本协议不相抵触。

第七条 履约保证

乙方保证项目公司将根据《PPP 项目合同》约定内容，向甲方提交履约保函。

乙方被依法吊销营业执照、责令停业、清算或破产或资不抵债，影响本项目正常进行的，甲方有权解除本协议。

第八条 违约责任

8.1 甲方违约责任

8.1.1 政府方出资代表未按照本协议约定对其认缴的注册资本进行实缴出资，每逾期一日，政府方出资代表应向乙方支付相当于逾期金额的万分之三的违约金；逾期超过 20 日的，乙方有权解除本协议。

8.1.2 出现其它违约情况，应根据本协议精神双方协商解决。

8.2 乙方违约责任

8.2.1 乙方出资的资本金（应为自有资金）72985 万元人民币未按约定时间出资，每逾期一日，乙方应向甲方支付相当于逾期金额的万分之三的违约金；逾期超过 20 日的，甲方有权解除本协议。

8.2.2 若乙方将项目资本金或项目融资所得资金挪用/侵占/抽回或未及时用于本项目运营的，除应及时支付未到位资金外，还应按未到位资金金额的 20%向甲方支付违约金。如经甲方催告后仍不履约的，甲方有权解除本协议。

8.2.3 若乙方未在本协议约定期限内与政府方出资代表签署《股东协议》，或未在本协议约定期限内完成项目公司的注册登记，或项目公司未能在本协议约定期限内与甲方签订相关《PPP 项目合同》，在甲方要求的期限内仍未予补正的，甲方有权提取乙方提交保函/投标保证

金的全部或部分金额。迟延超过 30 日的，甲方有权解除本协议。

8.2.4 重大安全生产责任事故和重大质量责任事故。

违约处理：在相关行业主管部门对事故责任方依法进行处罚情况下，甲方仍可按照协议约定要求违约方承担违约责任。

后续处理：由甲方牵头处理，西宁市政府有权临时接管项目，以保障项目顺利实施。

8.2.5 若乙方在本项目的投融资、运营、维护、移交等过程中存在重大过失或过错，或未尽到审慎义务，给项目公司造成损失的，该等损失由乙方另行承担，与甲方无关，不计入本项目投资总额。

8.2.6 其他违约

出现其它违约情况，应根据本协议精神双方协商解决。

8.2.7 乙方应支付的赔偿金、违约金等费用，甲方有权直接从相应阶段的履约保函或保证金中提取及/或从甲方应支付的可用性付费或可行性缺口补助中扣除。

第九条 不可抗力

因不可抗力的影响造成本协议不能履行的，可以部分或者全部免除责任，但法律另有规定的除外。当事人迟延履行后发生不可抗力的，不能免除责任。

因不可抗力导致协议无法履行连续超过 60 天或累计超过 90 天时，由甲方和乙方协商解决。经协商仍无法解决的，双方均有权以书面通知解除协议。协议解除后，由双方当事人根据《风险分配表》商定应支付的款项，按照《PPP 项目合同》相关约定处理。

协议解除后，责任人应在商定或确定上述款项后 30 天内完成相应款项的支付。协议解除前双方应履行好自身的义务，因未履行好自身义务或未采取有效措施而给对方造成损失的，应据实赔偿或承担相应责任。

第十条 争议解决

因本协议而发生的任何争议，各方应尽量通过友好协商解决。未能通过协商解决争议，应向中国国际贸易经济仲裁委员会提起诉讼。

第十一条 其他

11.1 本协议与《PPP 项目合同》同时存续或终止。本协议与《PPP 项目合同》、《经营权移交协议》、《股东协议》互为补充，项目公司成立后，甲方应保证政府方出资代表、乙方应保证项目公司也受本协议约束。

一方解除本协议的，《PPP 项目合同》同时解除，另一方应予以配合并接受解除《PPP 项目合同》。

11.2 协议文件的组成及优先解释顺序构成协议的文件将被认为是互为说明的。本协议文件的组成如下：

(1) 补充协议和变更协议；

(2) 甲乙双方在履行本协议过程中形成的、经双方书面确认的会议纪要、备忘录、变更和洽商等书面形式的文件；

(3) 本协议及其附件，包括经市政府批准的《西宁市火车站综改存量资产 PPP (TOT) 项目实施方案》及相关政府批准/审批文件；

(4) 中标通知书；

(5) 投标文件及附录、投标澄清函；

- (6) 招标文件及其补充招标文件、答疑澄清文件；
- (7) 资格预审文件及其补充资格预审文件、答疑澄清文件；
- (8) 其它协议文件等。

上述文件应认为是一个整体，彼此相互解释，互为说明，若有不一致时，解释顺序如前述序列，排列在前的文件的解释效力优于排列在后的文件效力，但投标文件中未完全响应招标文件的条款以招标文件为准。

11.3 保密

各方对本协议及本项目合作的所有商业机密资料（包括但不限于财务报表和技术资料等）承担保密义务，未经许可，不得对任何其他第三方泄露和传播，但为满足公共监督要求而必须公布的信息除外。该保密义务不因本协议的无效、解除、终止而免除。

11.4 通知

11.4.1 地址

本协议项下的通知、来往的文件信函以及其他通讯联系都应以送达以下指定的联系方式为准：

(1) 甲方联系方式

收件人：

地址：

电话：

传真：

电子邮箱：

（2）乙方联系方式

收件人：

地址：

电话：

传真：

电子邮箱：

11.4.2 地址变更的及时通知甲、乙双方，应在变动之日起 7 个工作日内及时告知另外一方。如一方没有及时履行告知义务，由此给另外一方造成的损失由违约方承担。

11.5 未尽事宜

本协议未尽事宜由双方另行签署补充协议，补充协议与本协议具有同等法律效力。

11.6 合同生效

本协议经市政府批准、并经双方的法定代表人或者授权代表签字并加盖公章后生效。

11.7 合同文本

本协议一式___份、双方各执___份，其余报送西宁市政府备留，各份具有同等法律效力。

（本页无正文，为《西宁市火车站综改存量资产 PPP（TOT）项目合作框架协议》之签署页）

甲方：西宁市城乡建设局（盖章）

法定代表人/授权代表（签字）：

日期： 年 月 日

乙一方：【 】（盖章）

法定代表人/授权代表（签字）：

乙二方：【 】（盖章）

法定代表人/授权代表（签字）：

乙三方：【 】（盖章）

法定代表人/授权代表（签字）：

日期： 年 月 日

