

海口市市民游客中心 PPP 项目

项目合同

甲方：海口市政府国有资产监督管理委员会

乙方：海南华侨城实业有限公司和中建三局集团有限公司联合体

中国·海南·海口

2017 年 10 月

目 录

| | |
|-------------------------|----|
| 文本说明 | 1 |
| 合同主体及引言 | 2 |
| 第一章 定义和释义 | 6 |
| 第二章 项目的范围和界限 | 14 |
| 第三章 先决条件 | 15 |
| 第四章 项目公司 | 18 |
| 第五章 项目的融资 | 20 |
| 第六章 项目用地及资产归属 | 22 |
| 第七章 项目的建设 | 25 |
| 第八章 验收与竣工 | 51 |
| 第九章 延误和放弃 | 55 |
| 第十章 运营和维护 | 56 |
| 第十一章 股权变更及协议转让限制 | 64 |
| 第十二章 政府付费 | 67 |
| 第十三章 项目绩效考核 | 80 |
| 第十四章 项目的履约、移交担保体系 | 83 |
| 第十五章 保险 | 88 |
| 第十六章 法律变更 | 90 |
| 第十七章 不可抗力 | 92 |
| 第十八章 违约及赔偿 | 96 |
| 第十九章 终止 | 99 |

| | |
|----------------------|-----|
| 第二十章 移交 | 103 |
| 第二十一章 争议解决 | 107 |
| 第二十二章 甲方的介入 | 108 |
| 第二十三章 其他约定 | 112 |
| 承继合同 | 118 |
| 附件一 建设履约保函（样本） | 120 |
| 附件二 运营维护保函（样本） | 123 |
| 附件三 移交保函（样本） | 126 |
| 附件四 保险（样本） | 129 |
| 附件五 《公司章程》（样本） | 135 |
| 附件六 项目竣工验收要求 | 155 |
| 附件七 运营绩效考核要求 | 157 |
| 附件八 移交考核指标 | 165 |
| 附件九 股东协议 | 167 |

文本说明

本合同依据国家有关法律法规，以及《政府和社会资本合作项目采购管理办法》（财库[2014]第 215 号）、《政府和社会资本合作模式操作指南》（财金[2014]第 113 号）、《海南省财政厅关于推广运用政府和社会资本合作模式的实施意见》琼财债[2015]第 196 号、《海南省财政厅关于印发政府和社会资本合作模式操作指南(试行)的通知》（琼财债[2015]第 759 号）、《海南省人民政府关于鼓励在公共服务领域推广运用政府和社会资本合作模式的实施意见》（琼府[2015]第 95 号）等制定。

本合同为海口市市民游客中心 PPP 项目及运营过程中签订相关文件的依据，本项目采用 PPP（Public-Private Partnership）模式。

本合同约定的项目公司自成立之日起十（10）个工作日内，由项目公司与甲方签署《承继合同》。

合同主体及引言

本合同由下列双方于【2017】年【】月【】日在中国海南省海口市正式签署：

甲方：海口市政府国有资产监督管理委员会（下称“甲方”），系按照中华人民共和国（下称“中国”）法律依法组建和存续的海口市人民政府（下称“海口市政府”或“市政府”）职能部门。

负责人：

地址：

联系方式（电话、传真及电子邮箱）：

乙方：海南华侨城实业有限公司和中建三局集团有限公司联合体（中选“社会资本方”，下称“乙方”），联合体成员均系按照中国法律依法设立及存续的具有投资能力或建设运营管理能力的独立企业法人代表。其中，海南华侨城实业有限公司为联合体牵头人（以下简称“乙方牵头人”）

乙方牵头人：海南华侨城实业有限公司

法定代表人：

地址：

联系方式（电话、传真及电子邮箱）：

联合体成员：中建三局集团有限公司

法定代表人：

地址：

联系方式（电话、传真及电子邮箱）：

鉴于：

- 1、 为了进一步缓解财政压力，筹集项目建设所需资金，进一步推动海口市城市公共服务和旅游咨询服务提升，为海口的经济社会发展、旅游服务改善做出积极贡献，海口市政府采用政府和社会资本合作（PPP）方式对海口市市民游客中心进行市场化运作，充分吸引社会资本参与海口市市民游客中心的投资、建设、运营和维护，推进旅游服务型城市建设，为市民游客提供“一站式”服务。
- 2、 海口市人民政府授权甲方作为项目实施机构，具体负责项目的识别、准备、采购、执行和移交等具体工作。
- 3、 甲方依法履行政府采购程序，通过竞争性磋商的方式选定本项目的社会资本，已于【】年【】月【】日采购公示完毕，并于【】年【】月【】日发出中标通知书，确定乙方为本项目的中选社会资本。
- 4、 海口市人民政府指定海口市城建集团有限公司（以下简称“城建集团”）作为政府方出资代表依法参股与乙方牵头人共同组建项目公司。甲乙双方草签《海口市市民游客中心 PPP 项目合同》（以下简称“PPP 项目合同”或“本合同”），城建集团与乙方牵头人签署《海口市市民游客中心项目公司股东协议》（以下简称“股东协议”）；并根据中国有关法律、项目采购文件规定乙方牵头人在本合同及股东协议签订之后三十日内与城建集团在海口市注册成立项目公司实

施本项目。

- 5、 市政府授权甲方在项目公司成立后与项目公司签订承继合同，由项目公司承接本合同项下乙方在项目融资、建设、运营、移交阶段的全部权利和义务；经市政府授权，甲方作为实施机构授权项目公司在项目合作期内，按照适用法律及本合同的规定，投资、建设、运营和维护海口市游客中心项目，海口市财政部门向项目公司以政府付费方式支付费用，包括可用性服务费及运维绩效服务费。
- 6、 海口市人民政府授权甲方作为本项目的实施机构，组织实施本项目的运作。甲方授权委托城建集团参与对此 PPP 项目建设、运营和移交过程进行监管、考核。
- 7、 乙方牵头人作为项目公司的控股股东和管理者，有义务在项目公司成立后，将本合同约定乙方的权利和义务转移给项目公司，由项目公司全面、履行项目合同约定的建设、运营、移交的权利和义务。乙方牵头人承担项目公司连带责任。
- 8、 合作期满后，项目公司负责按照本合同约定的方式将项目资产无偿移交给市政府或其指定单位。

为此，依据中华人民共和国相关法律及规定，双方达成如下协议，以兹共同信守：

第一章 定义和释义

1.1 定义

在本合同中，下述术语具有如下含义：

| | |
|--------|--|
| 本合同 | 指甲方与中选社会资本，即甲乙双方签订的《海口市游客中心 PPP 项目合同》，包括附件，以及日后可能签订的任何本 PPP 合同之补充修改合同及其附件。 |
| 本项目 | 指海口市游客中心项目。 |
| 项目设施 | 指海口市游客中心项目建设所形成的固定设备设施。 |
| 甲方 | 指海口市国资委，根据海口市政府授权代表市政府签署本合同，并履行本合同项下的权利和义务，本合同另有约定的除外。 |
| 现场监督机构 | 指根据本合同第 7.7 条规定，由市政府方成立或指定的现场监督机构，负责项目现场监督管理。 |
| 项目公司 | 是一家根据中国法律在海口市成立和登记注册的、由乙方牵头人和海口市城建集团有限公司依据本项目招标文件规定注册成立的、以实施本项目为目的的有限责任公司，将依据本合同约定具体负责投资、建设、运营、维护、移交本项目。 |
| 项目公司社会 | 指本合同乙方牵头人（具有“社会资本”独立法 |

| | |
|--------|---|
| 资本股东方 | 人资格的企业法人单位) |
| 《股东协议》 | 指项目公司各股东为合资成立项目公司签署的《项目公司股东协议》(简称“股东协议”)。 |
| 《公司章程》 | 指项目公司各股东签署的项目公司的公司章程。 |
| 生效日 | 指第 3.1.3 条所规定的项目合同生效日期。 |
| 合同期限 | 指合同的有效期,通常自 PPP 项目合同签署时开始至合同期满或提前终止结束。 |
| 合作期限 | 指双方就 PPP 项目合作的起始日期至结束日期。 |
| 建设期 | 指从开工令上载明的日期起至开始运营日前一日止的期间。 |
| 运营维护期 | 指本项目通过政府初步验收并开始运营之日起至项目合作期结束之日或“运营期”止的期间。整个项目的合作期为建设期加十年的运营期。建设期不超过 PPP 项目合同签订之日起一年。建成后的运营维护期为十年。 |
| 批准 | 指中国法律、行政法规、地方性法规、自治条例、单行条例、部门规章、地方政府规章及其它具有普遍约束力的强制性规范性文件(包括国家、地方和行业的技术标准、规范和要求)。为本合同之目的,“适用法律”不应包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾的法律。 |
| 政府部门 | 指以下行政机关: |

| | |
|--------------------|--|
| | <p>i. 中国国务院及其下属的部、委、局、署、行和司法部门, 或具有中央政府行政管理功能的其他行政实体;</p> <p>ii. 海南省政府及其下辖政府职能行政管理部门;</p> <p>iii. 海口市的政府及其下辖的政府职能行政管理部门。</p> |
| <p>融资交割</p> | <p>指当下述条件均具备时, 视为完成融资交割:</p> <p>i. 项目公司的股东已根据本合同规定全部缴纳对项目公司的认缴注册资金;</p> <p>ii. 项目公司已为项目融资的目的经与贷款人(或其他方式的资金提供方)签署并递交所有融资文件并获得相应批准, 包括融资文件要求的获得贷款资金的每一前提条件均被满足, 或被贷款人豁免提供。</p> |
| <p>融资文件</p> | <p>指与本项目或其任何一部分的建设, 长期、短期融资或再融资相关的贷款意向书、银行授信、协议、票据、债券、契约、担保协议、保函和其他文件。</p> |
| <p>项目场地</p> | <p>指本项目的项目红线范围内占用的空间, 包含地上与地下(如有)空间。</p> |
| <p>建设标准</p> | <p>指适用法律、规范和设计文件所规定的本项目建</p> |

| | |
|--------|--|
| | 设要求和建设标准。 |
| 设计文件 | 指包括施工图设计文件及其变更文件等。 |
| 竣工验收 | 指具有第八章规定的含义。 |
| 工作日 | 指中国法定节假日以外的公历日。 |
| 运营年 | 指运营期内任一日历年度期间,但第一个运营年应在开始运营日开始,至该年度的 12 月 31 日结束; |
| 运营月 | 指运营期内任一日历月期间,但第一个运营月应在开始运营日开始,至该月的最后一个日历日结束,最后一个运营月应在该月 1 日开始,至 PPP 合作期结束之日止。 |
| 运营日 | 指运营期内每日从 00:00 时开始至同日 24:00 时结束的二十四小时。 |
| 开始运营日 | 指根据第 10.1 条规定视为项目开始运营日。 |
| 会计年度 | 指项目公司从每年一月一日起至十二月三十一日止。项目公司第一个会计年度应自项目公司营业执照领取之日起至同年十二月三十一日。 |
| 谨慎运营惯例 | 指根据适用法律的规定应遵守的运营惯例和在中国的大部分城市公共服务设施运营者,为运营维护同类城市公共服务设施等所通常采用或接受的惯例、方法和做法以及通行的国际惯例和方法。 |

| | |
|----------|-------------------------------------|
| 运营维护手册 | 指根据第 10.4 条编制的运营维护手册。 |
| 建设履约保函 | 指项目公司社会资本股东方按照第 14.1 条向甲方提交的保函。 |
| 运营维护保函 | 指项目公司社会资本股东方按照第 14.2 条向甲方提交的保函。 |
| 移交保函 | 指项目公司的社会资本股东方按照第 14.3 条向甲方提交的保函。 |
| 法律变更 | 指具有第 16.1 条规定的含义。 |
| 不可抗力 | 指第 17.1 条规定的含义。 |
| 正常终止日 | 指具有第 19.1 条规定的含义。 |
| 提前终止日 | 指提前终止通知发出之日或双方关于提前终止达成一致之日为提前终止之日。 |
| 提前终止意向通知 | 指根据第 19.2 条款发出的通知。 |
| 缺陷责任期 | 指本项目合作期满经验收移交日起的十二（12）个月内。 |
| 移交日 | 指合作期满之日的次日，或经市政府指定机构和项目公司书面同意的其他日期。 |
| 项目资产 | 指本项目建设完成后形成的资产（具体以本项目建设规模为准）。 |
| 违约 | 指一方未能履行其在本合同项下的任何义务，而 |

| | |
|--|----------------------------------|
| | 且这种违约不能归咎于另一方违反本合同的作为或不作为或不可抗力等。 |
|--|----------------------------------|

1.2 释义

- (一) 在本合同中，除非另有明确规定，下述词语的释义如下：
- a) “元”指中华人民共和国法定货币人民币元；
 - b) 除本合同上下文另有规定外，本合同中提到的条款和附件均为本合同的条款和附件；
 - c) 除本合同上下文另有规定外，“一方”按适用情况分别指社会资本（项目公司）或甲方，包括其承继方和允许的被让与人或受让人；“双方”指社会资本和甲方，包括其承继方（项目公司）和允许的被让与人或受让人；
 - d) “日”、“月”、“年”均指公历的日、月、年；
 - e) 若要求支付之日为非工作日，则应视要求支付之日为顺延到下一个工作日；
 - f) 除上下文另有规定，“包括”一词在任何时候应被视为与“但不限于”连用；
 - g) 所指的合同在任何情况下均包括对该合同不时所作的补充、修改、合并、更替或替代；
 - h) 表示单数的词语亦包括该词语的复数，反之亦然；
 - i) 本合同中的“以上”、“以下”、“届满”，包括本数；
 - j) 凡提及任何一项适用法律应解释为包括对该项适用法律不时

做出的修改、综合、补充或替代；

k) 除非另有表述，时间应被解释为北京时间。

(二) 条款标题仅作为参考，不应用于本合同的解释。

为本合同之目的，市政府指定机构或甲方指定机构系指经市政府或甲方书面授权，代表市政府或甲方根据本合同的相关条款行使或履行市政府相关职能部门或甲方在该等条款项下的相关权利、义务和责任的机构或实体。

1.3 项目合同构成

甲方与社会资本签订本合同，其附件包括以下合同和文件：

- a) 承继合同
- b) 附件一《建设履约保函》
- c) 附件二《运营维护保函》
- d) 附件三《移交保函》
- e) 附件四《保险》：指项目公司为本项目在建设期和运营维护期购买保险的种类及其他相关安排；
- f) 附件五《公司章程》，指本项目中由各股东签署的《海口市市民游客中心 PPP 项目公司章程》；
- g) 附件六《项目竣工验收要求》：指本项目具备可用性须达到的竣工验收标准和要求。
- h) 附件七《运维绩效服务费考核指标》：指为确保项目的可用性，由项目公司对本项目设施进行运营、维护、保养等须达到的标

准和要求。

- i) 附件八《移交考核指标》指项目移交时，项目应具备的状态、标准和要求。
- j) 附件九《股东协议》指政府出资代表、社会资本方之间就成立项目公司签署的股东协议。

第二章 项目的范围和界限

2.1 项目合作范围

2.1.1 项目名称

海口市游客中心 PPP 项目，简称“本项目”。

2.1.2 项目建设地点

滨海公园泰华横路处。

2.1.3 PPP 合作范围

本项目 PPP 合作范围包括项目公司在合作期内根据适用法律、规范和本协议规定：

- (a) 投资、建设海口市游客中心及其他配套工程等；
- (b) 提供海口市游客中心项目的运营和维护服务；
- (c) 合作期满后，项目公司按照 PPP 协议约定，通过法定程序在项目期满后全部项目资产和设施移交给市政府或其指定机构，实现退出。

2.2 项目合作期

整个项目的合作期为建设期加十年的运营期。建设期不超过 PPP 项目合同签订之日起一年。建成后的运营维护期为十年。除非依据本合同规定延长或根据第十九章而终止。

第三章 先决条件

3.1 合同生效条件

3.1.1 生效的先决条件

本合同生效的先决条件如下：

- a. 政府部门已经签发以下有关本项目或项目公司的批准文件：
 - i. 政府部门关于本项目实施方案的批复；
 - ii. 市政府对本合同（含附件）的批复；
 - iii. 其他政府部门对项目公司或本项目的批准性文件（如须）。
- b. 本合同经甲乙双方授权代表签字盖章；

3.1.2 先决条件的满足与放弃

a. 先决条件的满足

甲乙双方须尽一切合理努力，以使先决条件得到满足，并且当每一项先决条件得到满足时，应将该满足及满足时间立刻通知对方。

b. 先决条件的放弃

经甲乙双方一致同意，第 3.1.1 条（a）规定的任何一项先决条件均可被放弃，但此等放弃并不影响双方在本合同项下的其他权利及义务。

3.1.3 合同生效日期

本合同生效日期为：

- a. 在第 3.1.1 条所述之所有先决条件成就之日；
- b. 在其他先决条件业已成就的情况下，全部尚未成就的先决条件已根据 3.1.2(b) 条的规定被放弃之日，为本合同生效日期。

3.2 声明和保证

3.2.1 甲方的声明和保证

甲方在此向乙方声明和保证，在本合同正式签署之日：

- (a) 甲方已获得市政府的授权和批准签署本合同；
- (b) 甲方具有签署和履行本合同的法人资格和权利。

如果甲方在本合同第 3.2.1 条款项下所作的声明和保证被证明有实质性不真实或不准确，乙方应有权根据第十九章就任何有关损失获得赔偿，且在第 19.2 条所述的情况下，有权终止合作期。

3.2.2 乙方的声明和保证

乙方在此向甲方声明和保证，在本合同正式签署之日：

- (a) 乙方作为社会资本方是依据适用法律正式成立并注册的公司，其拥有完整的法律权利和授权签署、交付并履行本合同及其全部附件和本合同中提及的其作为当事方的任何协议和文件；
- (b) 其授权代表已获合法授权，能够代表乙方签署本合同及其全部附件和本合同中提及的其作为当事方的任何协议和文件；
- (c) 其已采取了全部适当和必要的行为授权签署包括全部附件在内的本合同以及本合同中提及的其作为当事方的任何协议和文件，以及授权履行和遵守本合同及本合同所提及的其作为当事方的

任何协议和文件；

- (d) 其对本合同、本合同中提及的其作为当事方的任何协议和文件以及根据本合同拟订立的任何其他协议和文件的签署、交付和履行不会违反任何已存在的文件、其作为当事方的任何其他协议和文件或该等协议和文件项下的义务，亦不会违反任何适用法律；
- (e) 其已经为本合同的履行准备了足够的资金、人员和设备，将从财务、设备、技术力量等一切可能与本合同履行有关的方面确保本合同项下各项义务的履行；
- (f) 本合同不限制甲方的法定权力，甲方有权根据适用法律、法规和本合同的约定对项目公司进行监管。

如果乙方在本第 3.2.1 条款项下所作的声明和保证被证明有实质性不真实或不准确，甲方应有权根据第十九章就任何有关损失获得赔偿，且在第 19.3 条所述的情况下，有权终止合作期。

3.2.3 不限制甲方的法定权利

本合同不限制甲方作为政府职能部门行使其法定权利。

第四章 项目公司

4.1 项目公司的成立与组织架构

4.1.1 项目公司的成立

根据招标文件以及本合同和《股东协议》、《公司章程》的要求，乙方牵头人将与海口市政府授权的海口市城建集团有限公司共同办理项目公司工商注册登记，出资及股权结构如下表：

| 股东名称 | 认缴出资额度 | 股权比例 |
|-------------|---------|------|
| 海口市城建集团有限公司 | 1800 万元 | 20% |
| 海南华侨城实业有限公司 | 7200 万元 | 80% |
| 合计 | 9000 万元 | 100% |

4.1.2 项目公司注册资本缴纳

项目公司注册资本按以下要求实缴到位：

公司注册资本金 0.9 亿元从项目公司成立之日起 45 日内全部到位。前 15 日内到位 50%，后 30 日到位 50%。出资方式为货币出资。

4.1.3 项目公司组织架构

(a) 项目公司董事会对股东会负责，董事会成员 3 名，由海口市城建集团有限公司委派 1 名，由乙方牵头人委派 2 名，经股东会选举产生。其中董事长 1 名，由乙方牵头人委派的董事担任，经董事会选举产生。项目公司总经理由乙方牵头人委派的董事担任。

(b) 项目公司监事会由三（3）名监事组成，由乙方牵头人、海口市城

建集团有限公司各委派 1 名，另一名职工代表由公司职工通过职工代表大会、职工大会或者其他形式民主选举产生。监事会设主席 1 人，由甲方提名经全体监事过半数选举产生。

4.1.4 一票否决权

项目公司日常运营由社会资本方主导，但涉及影响公共利益、公共安全的事项以及公司借款、抵押、对外担保、公司合并、分立、解散、清算、增加或减少注册资本、变更公司形式、修改公司章程、对外转让股权、关联交易、对外无偿处置公司资产、豁免第三方债务等重大事项，海口市城建集团有限公司拥有一票否决权。

4.2 项目公司的基本义务

双方权利义务依据项目公司的公司章程约定，除本合同其他条款规定的义务外，项目公司在合作期内的一般义务包括：

4.2.1 事先征求甲方同意

如果项目公司拟签署有效期超过合作期的任何合同、协议或具有法律约束力的文件，应事先征得甲方的书面同意。否则，项目公司不得签署该等合同、协议或具有法律约束力的文件。

项目公司合作期内签署所有合同均应向甲方进行备案。

此外，涉及融资、建设、运营等项目公司核心业务及项目合同核心条款的合同均应经甲方同意。

第五章 项目的融资

5.1 融资交割

5.1.1 项目公司的融资交割

在甲乙双方签订本合同之日起三十（30）日内，项目公司应注册成立，项目公司注册成立之日起九十（90）日内，项目公司应完成融资交割。

5.1.2 项目公司融资交割确认

项目公司自完成融资交割之日起三十（30）个工作日内，应向甲方书面确认融资交割完成，并提交所有已签署的融资文件的复印件，以及甲方合理要求的证明融资交割已完成的任何其他文件。

5.1.3 项目公司融资交割宽限期

如融资交割未能按期实现，项目公司可以向甲方申请宽限期，该宽限期时间不超过六十（60）日，以经甲方书面同意的时间为准。

5.1.4 融资交割违约责任

如融资交割未能按期实现又未能取得宽限，或未能在宽限期内完成，甲方有权兑取履约保函。

5.2 项目融资

- a. 乙方牵头人按时保证资本金的到位，项目融资部分由项目公司负责融资，承担融资义务。可以采取银行贷款、委托贷款、

特许经营权抵押贷款、资产支持证券、项目收益债等多种形式。乙方负责提供融资担保，乙方牵头人提供股东担保作为增信手段。

- b. 乙方牵头人应积极运用境内外适用和优惠的融资工具为本项目获得必要融资，以降低项目公司的融资成本。如项目公司不能顺利完成融资任务，则乙方牵头人应该通过自行注入资金、股东贷款、补充提供担保等方式解决，以确保融资足额及时到位。若社会资本方融资亦未及时到位，则需要承担相应的违约责任，政府方有权提取履约保函金额，并敦促社会资本方落实融资。
- c. 非经甲方事先书面同意，项目公司不得转让、出租、质押或许可他人使用项目公司拥有的资产，或设置抵押或其他担保权益。上述转让、出租、抵押、质押或许可等即使获得甲方的书面同意，也仅限于为本项目实施之目的，且不得影响项目的正常运营。
- d. 项目公司应按照金融机构要求提供合规性材料，包括但不限于其公司基础资料、财务报表以及其他所需的融资合规性文件等。
- e. 项目公司为本项目融资之目的，征得政府同意后，甲方应提供必要的支持和协助，包括出具政府批准文件、支持文件等。
- f. 甲方及城建集团不为项目公司提供任何融资担保及增信。

5.3 担保权益

项目公司为本项目融资之目的，遵循适用法律程序，将本合同项下的权利和利益及项目公司拥有的资产（包括无形资产、项目资产的使用权和收益权、及其对其银行账户的权利）之上设置抵押、质押或以其他方式设置担保权益，应报甲方批准。

5.4 融资资金管理

- a. 乙方牵头人对于项目融资所获得资金，只能用于履行本合同的需要，除此之外不得用于其他任何用途。
- b. 乙方应根据本合同规定的工程进度计划按时向资金专户拨付项目建设资金，该资金不得用于与本项目无关的经济活动。

第六章 项目用地及资产归属

6.1 建设用地和临时用地

政府方提供本项目建设所需使用的土地，及根据本项目建设需要为项目公司提供临时用地。

上述土地如涉及征地、拆迁，通常由政府方负责完成该土地的征用补偿、拆迁、场地平整、人员安置等工作，并向项目公司提供没有设定他项权利、满足开工条件的净地作为项目用地，但项目公司应按照规定承担与取得项目用地相关的征地拆迁及地上附着物补偿等费用，该费用计算在项目总投资中。

在合作期内，授权方采用划拨的方式，确保项目公司有权在合作期内为项目之直接目的合法、独占性地无偿使用项目土地。土地使用范围以双方确认的项目红线图为准。本项目涉及的临时用地是指因建设项目施工需要，超出项目红线范围的临时使用土地。使用期满，项目公司负责无偿拆除一切临时建筑物、构筑物。项目公司在临时用地上修建的简易建筑物、构筑物应符合相关规定。

项目公司有权在合同期限内独占性地使用特定土地进行以实施项目为目的的活动。如合同期依照相关合同协议的规定延长，则授权方应确保项目公司项目土地使用期限相应延长。

6.2 土地使用权的限制

(1) 根据第 6.1 条的规定，项目公司在合作期内可无偿使用项目场地范围内的土地，有权为本项目之目的合法、独占性地使用和合法出入场地。项目公司仅能将场地用于本合同项下的建设、运营和维护，不得将该等场地全部或部分用于本合同项下之外的其他任何目的和用途。

(2) 项目公司应当根据适用法律的要求以及与有关政府部门签订的，与取得本合同项下场地使用有关的法律文件的要求，合理使用本合同项下的场地，如因项目公司违反适用法律和/或本合同和/或其他有关法律文件的要求使用该场地给国家、公共利益或第三人造成损害，项目公司应当赔偿因此造成的损失。

6.3 土地的适用性和土地的状况

(1) 乙方已察看并检查了本项目场地，充分了解该等土地及其周围的状况，包括地下土壤状况、通道和设施关联物。项目公司成立后，将接受该等土地的现状（包括地下土层条件），并确认本项目场地的状况适于为本合同项下建设、运营和维护的目的使用。

(2) 乙方对本项目场地于生效日之前发生的环境污染不承担责任；对生效日之日起，由项目公司导致的、或因项目公司作为或不作为的行为而加重的环境污染，应依法由项目公司承担相应的责任。

6.4 项目资产及设施所有权归属

本项目建设期内投资建设形成的项目资产，以及本项目运营期内因更新重置或升级改造投资形成的项目资产，所有权归属政府方，项目公司在合作期内对项目资产享有使用和收益权，项目公司仅能将项目资产用于本项目下的经营。但项目公司为项目融资和经营要求以项目资产使用权、或以项目收益质押融资等，应取得甲方同意及政府批准。

第七章 项目的建设

7.1 项目前期工作

7.1.1 项目前期工作内容

为保证本协议项下工程的顺利开展，政府方或其指定机构应在不影响本项目工程进度的情况下完成以下前期工作（包括但不限于）：

- a) 项目立项及报批；
- b) 项目规划选址；
- c) 环境影响评价的编制及报批；
- d) 工程可行性研究报告的编制、评审及报批；
- e) 勘察、初步设计及审查、施工图审查；
- f) 聘请项目咨询顾问、勘察设计顾问；
- g) 土地使用取得、拆迁安置（部分）；
- h) 项目施工临时用水、临时用电的接入，项目场地提供和土地征地拆迁等。

本项目上述前期工作由政府按照基建程序按照政府投资项目的路径完成相应手续，项目公司成立后上述未办理完毕的前期工作由政府协助项目公司继续办理。根据项目管理规定，项目公司成立后，需办理相应的项目法人变更手续，即将项目变更至项目公司名下，相关手续由政府协助项目公司完成。因政府方原因致使项目公司在时限内未能变更办理完成，导致项目建设延期带来的损失由政府方承担相应

的责任；若因项目公司自身原因未按期完成变更手续造成的损失，由项目公司自己承担。

须由项目公司办理的土地使用许可、建设工程规划许可证、建设用地规划许可证、建设工程施工许可证等手续，政府方应协助项目公司办理并依法出具相关必要的文件和支持。

7.1.2 前期工作费用

本项目前期费用原则上均由中标社会资本/项目公司承担，包括但不限于前期可研编制费、监理费、测绘、勘察设计费、项目设计费、施工图预算编制费、临时设施费、各类报告的编制、论证、评审、评价、研究实验、审计、PPP 咨询服务费等。

根据海口市人民政府专题会议纪要[2017]38 号文件精神，前期费用从海口市统一的前期经费资金池中支付，待完成工作成果移交至项目公司后，由项目公司支付该项费用归还至资金池，前期费用系为项目建设所支出，依规定列入项目建设总投资。根据政府方提供的付款凭据，政府方前期垫付的费用部分，项目公司应在注册成立后 45 日内，支付给政府指定的主体。政府未垫付的应付费用，支付责任由项目公司承继并支付给相关主体，涉及合同承继的，项目公司应给予配合。

政府为项目前期所做的施工准备及部分施工投入（政府已经施工工程量需另行确认）属于项目总投资范围，该项投资由项目公司承担，列入项目建设总投资。

若项目公司未如期支付前期工作费用，政府方可给予十（10）天宽限期，并要求其在宽限期内予以支付。若宽限期后仍未支付，甲方有权兑取履约保函。

7.2 项目设计

7.2.1 设计的范围

本项目设计分为可行性研究、初步设计(或初始设计)、招标设计(或技术设计)、施工图设计(或施工设计)。已由政府方按有关规定通过公开招标的方式或直接委托有资质的设计单位实施。

7.2.2 设计的要求

项目设计必须符合以下要求和标准：

- (1) 经甲方审查同意的设计方案和施工图；
- (2) 建设工程相关法律法规的规定，包括建筑法、水法、环境保护法、产品质量法等；
- (3) 项目所在地区和行业的强制性技术标准；
- (4) 双方约定的其他技术标准和规范。

7.2.3 设计的审查

(1) 甲方有权审查由项目公司或设计单位制作的任何设计文件，项目公司或设计单位有义务将上述文件提交甲方审查，项目公司或设计单位应向甲方提交其修改设计的所有必要的支持和证明文件。

(2) 根据本合同规定的内容，甲方和/或其他政府主管部门应在

收到乙方的提议之后十五天内给予答复，如果在上述期间内没有书面拒绝，上述提议的修改应视为被批准。如存在任何不符合本合同约定的内容，甲方有权要求乙方进行修正。未经甲方和/或其他政府主管部门书面批准或视为批准，乙方不得进行任何修改，并且应对授权方和/或其他政府主管部门提出的问题和澄清的任何要求给予答复。如甲方在上述约定期限内未提出审查意见，审查期限届满后乙方即可实施项目设计方案并开始项目建设；

甲方的上述审查不能减轻或免除乙方依法履行相关设计审批程序的义务。

7.3 项目建设内容

本 PPP 项目是为市民和旅游者提供游览、交通、餐饮、住宿、购物、娱乐、保险、安全等旅游咨询服务的公益性场所。整个项目的建设内容包括海口市市民游客中心主体项目的新建及附近已有的青少年活动中心和变电站的改造工程两部分组成。

新建的海口市市民游客中心用地面积 39190 平方米，总建筑面积 29800 平方米，其中地上 16800 平方米、地下 13000 平方米。改建项目的青少年活动中心改造面积 10700 平方米、变电站改造面积 4300 平方米。

新建市民游客中心作为一个综合体，里面包括 12345 热线、智慧城市指挥中心、市民互动交流中心、城市文化展示厅、旅游调度指挥中心。具体新建、扩建项目的内容如下：

A. 12345 热线建筑建设工程

海口市 12345 热线现隶属于市政府服务中心，由办公场所和后台接线两部分组成。办公场所位于市政府服务中心四楼，办公人员 10 余人，建筑面积约 150m²。后台接线租用电信公司，办公地点在白坡里电信大楼四楼，接线人员 60 人，功能用房包括培训室、休息室、更衣室、会议室等内容，现状建筑面积约 1300m²。现拟将 12345 热线搬迁至海口市市民游客中心。

根据对 12345 热线主要负责人的访谈和现场调研，搬迁后 12345 热线的主要功能应包括后台接线、直播 12345、案件办理电子显示室、案件繁多单位进驻、业务培训室、会议室、休息室/更衣室、设备房、业务管理室等。

根据 12345 热线各功能空间的建筑规模需求，需要总共配置 4000 m²。

B. 智慧城市指挥中心建设工程

智慧城市指挥中心主要包括城市管家和城市警察两项业务。

(1) 城市管家

目前城市管家运营中心位于海口市公安局五楼，由数字城管智慧监督中心、业务管理办公室、业务机房组成，监督中心共有 30 余个坐席，接线人员 40 余人，业务管理人员约 10 人，总建筑面积约 190 平方米。未来城市管家主要功能用房包括后台受理中心、市民管家体验中心、业务培训中心、数据中心、会议室、休息室、业务管理室等

类型。根据城市管家各功能空间的建筑规模需求，需要配置 1900 m²。

(2) 城市警察

根据与海口市公安局相关业务人员的访谈，城市警察将入驻 30 人，其中 10 人为出警巡逻人员，19 人为值班人员（每班为 4 个，共有 5 个班），因此同一时间在市民游客中心办公的实际人员为 10+4=14 人。每人建筑面积按 102 配置，则建筑面积为 14*10=140 m²（取 190 m²）。

根据城市管家和城市警察相关功能用房的发展需要，智慧城市智慧中心建筑面积为 2090 m²。

C. 市民互动交流中心建设工程

包括新闻发布中心、椰城大讲坛、文化活动中心三部分。

(1) 新闻发布中心为市政府对外重大新闻发布的场所，是建设透明政府的重要内容，按照每次新闻发布容纳人员 300 人计，每人占用建筑面积 3 m² 计算，则新闻发布中心建筑面积为 900 m²。

(2) 椰城大讲坛参考海南省图书馆报告厅规模，按容纳 300 人计算，每人占用建筑面积 2 m² 计算，则椰城大讲坛建筑面积为 600 m²。

(3) 文化活动中心

根据《城市居住区规划设计规范（GB50180-93，1916 年版）》，文化活动中心建筑面积 4000—6000 m²，本报告按 6000 m² 进行配置，内设科普知识宣传与教育厅、影视厅、游艺厅、棋类活动室、青少年活动室、老年人活动室等功能用房。

市民互动交流中心的建筑面积为 $900+600+6000=7500\text{ m}^2$ 。

D. 城市文化展示厅建设工程

包括城市规划展示厅、城市旅游发展展示厅、城市文化展示子展厅三部分。

(1) 城市规划展示厅

包括城市经济社会发展展示厅、城市空间规划展示厅、生态保护展示厅、基础设施与公共服务厅、城乡统筹与城镇化厅、城市空间模型展示厅 6 个功能厅，每个功能厅建筑面积按 800 m^2 设置，城市规划展示厅总建筑面积为 $6*800=4800\text{ m}^2$ 。

(2) 城市旅游发展展示厅

为海口特色旅游资源与旅游产品展示厅，向游客展示海口市特色景区景点、旅游线路等，让游客深入了解海口市旅游空间格局和发展状况，建筑面积按 1000 m^2 进行设置。

(3) 城市文化展示子展厅

包括历史文化足迹厅、海口文物古迹与历史文化街区展示厅 2 个功能厅，每个功能厅建筑面积按 800 m^2 设置，总建筑面积为 $2*800=1600\text{ m}^2$ 。

城市文化展示厅总建筑面积为 $4800+1000+1600=7400\text{ m}^2$ 。为满足建筑及内容一体化要求，整个展厅内容的设计及建设一并纳入 PPP 项目建设内容。

E. 旅游调度指挥中心建设工程

旅游调度指挥中心包括游客咨询中心、游客体验中心、旅游警察支队、旅游工商管理局、旅游质检所、旅游巡回法庭、旅游纠纷调解委员会、会议室等功能用房组成。

旅游调度指挥中心总建筑面积为 2500 m²。

F. 变电站改造工程

整体改造面积：4300 m²

- 1) 底层穿插火山岩体块，与市民游客中心形成呼应。
- 2) 上部立面加遮阳格栅，形成完整界面

G. 青少年活动中心改造工程

整体改造面积：10700 m²。

- 1) 屋顶通过加建木屋面，与市民游客中心形成呼应。
- 2) 连廊立面增加木格栅，并进行立体绿化。
- 3) 虚空框架部分添加出挑室外活动平台。
- 4) 立面玻璃通过贴彩色膜，增加活跃气氛。
- 5) 球形报告厅部分替换穿孔板，并削切出向湖室外平台。

7.4 项目建设标准及责任

章节 7.3 所列新建项目中的建设内容包括建筑物本体的建造及内外部装修。项目的建设应当依照政府批复的项目设计文件的要求进行，具体以经批复的初步设计(初始设计)与概算为准。对于施工图可能存

在的错误或漏项，乙方需认真核对施工图。并且严格遵守建筑法、环境保护法、产品质量法等相关法律法规的规定以及国家、地方及行业强制性标准的要求。

项目公司应当按照本合同约定的时间和要求完成项目的建设并开始运营，如乙方具备且满足本项目施工资质条件，可自行直接作为本项目施工总承包方组织施工管理；项目公司应自行承担项目全部建设费用和有关的建设风险、责任，该责任不因项目建设部分或全部由乙方分包给施工单位或承包商实施而豁免或解除。

本着建筑物与内容一体化的原则，城市文化展示厅内部展示内容的投资建设统一由乙方负责。乙方根据项目建设的总体进度统筹安排展陈内容的建设施工。展示内容的设计要求由甲方或政府方指定的相关单位负责牵头提供。乙方负责城市文化展示厅展陈内容建设的具体设计、投资及施工。对上述工作若超出乙方资质许可范围的，乙方可通过选定服务提供商实现。对应展陈内容设计及施工单位的选定由乙方负责。根据项目建设进度要求，乙方应在 2017 年 10 月 21 日或之前选定展陈内容的设计及施工单位，并报甲方备案。

7.5 项目总投资额及控制

根据项目前期可研估算，整个游客中心项目初期建设投资规模 43218.40 万元。本项目最终投资额以工程竣工决算、财政评审和审计结论为准。

凡是政府前期已按评审、招标程序施工的工程，该工程费用和约定的支付方式由项目公司继续履行，项目公司按其发生的实际费用及约定的资金支付进度履行并计入本项目总投资中。项目公司不得无故拖延或拒付工程费用。

乙方对项目总投资承担投资控制责任。投资额超过概算的，要经过政府同意方可实施。项目因设计变更或施工方案改变而增加的项目投资，须经甲方确认及政府批准后，方可纳入项目结算。

7.6 项目工程计价方式

7.6.1 建设工程计价依据

- 1) 国家发展改革委、建设部发布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- 2) 《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC 1-2007）；
- 3) 国家计委《投资项目可行性研究指南》（2002版）；
- 4) 关于颁发 2011《海南省建设工程计价定额》的通知（琼建定[2011]291号）；
- 5) 国家及海南省有关规定。
- 6) 海南省相关工程技术经济指标；
- 7) 建设单位管理费依据财建〔2016〕504号规定计取；
- 8) 勘察设计费依据发改价格〔2016〕299号文执行；
- 9) 工程监理费依据发改价格〔2016〕299号文执行；

- 10) 前期工作费依据发改价格〔2016〕299号文执行；
- 11) 施工图技术审查费依据琼价费管[2011]224号文计取；
- 12) 工程造价咨询费依据琼发改收费[2007]170号文计取；
- 13) 工程技术方案；
- 14) 业主提供的有关资料；
- 15) 类似工程的技术经济指标；
- 16) 基本预备费按实际发生计算；
- 17) 涨价预备费暂不考虑；
- 18) 其它费用按国家有关部门和海南省规定估算；

7.6.2 建设工程审计原则

本项目由中标社会资本和政府出资代表共同组建项目公司作为本项目的法人，由政府方负责本项目的工程造价审计。造价审计以本工程竣工图、中间签证、变更洽商、工程合同及结算书等为依据。

本项目使用定额计价。工程量计算以国家和本省规定的计算规则和方法计算。造价编制以国家和海南省相应的工程消耗量定额及地区基价为依据。

材料价参照施工期间《海南工程造价信息》‘参考价’计算，‘参考价’以外的材料、设备等，通过市场询价、招标或政府认可的其他方式确定。工程的人工、机械按照国家有关规定计取。

各项费用计取参照海南省费用定额及国家对建设管理、勘察设计、环境评价、工程招标代理等费用标准。

尊重甲乙双方在工程进行过程中签订确认的各项成果文件。

7.7 现场监督管理机构

现场监督管理机构是指由甲方根据项目实际情况成立的（非必须或被要求）现场监督机构或指定的相关职能部门。

7.7.1 监督管理机构

根据海口市人民政府专题会议纪要[2017]331号文件精神，市属国企代表政府的出资方代表以及项目实施机构所授权委托的相关市属企业履行对PPP项目的建设、运营过程的监管职责。

根据海口市人民政府专题会议纪要[2017]38号文件精神，明确了市属国企承担的具体监管职责：

- 1) 负责项目前期工作的组织、管理；
- 2) 征地拆迁外部协调和管线迁移的管理工作；
- 3) 对项目融资及项目建设资金到位情况进行监管；
- 4) 对项目实施过程中项目进度、质量、安全、工程款拨付进行监管、核查；
- 5) 组织按要求统计并报送项目有关数据；
- 6) 组织（或协助）对PPP项目公司进行绩效考核、中期评价等工作；
- 7) 协助项目公司完成建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、工程施工许可证的审批工作；

8) 协助项目实施机构完成对 PPP 项目的其他工作；

海口市人民政府授权海口市国资委作为本项目的实施机构，组织实施本项目的运作。市国资委授权委托相关市属企业参与对此 PPP 项目建设、运营和移交过程进行监管、考核。相关市属企业按照上述职责要求根据参与程度和履责情况获取项目管理费，项目公司在项目建设过程中，根据进度向相关市属企业支付项目管理费总额的 80%。

7.7.2 权利

- a) 将本项目设计变更、工程方案等报相关行政主管部门确认。对社会资本方的建设行为进行必要的监督和管理。
- b) 对建设期选定监理、试验检测、桩基检测、监控、工程保险等单位时进行全过程监督，并对选定过程中存在的不合规因素进行纠正。
- c) 对项目公司建设期的每期工程计量支付款进行审核、确认，并对支付时效进行监督和管理。
- d) 对项目公司及施工总承包方进行履约考核，履约考核结果提交上级行政主管部门。
- e) 依据现行的公共服务设施等行业规范进行监督，有权作出整改、停工检查等决定，造成的后果由项目公司承担。
- f) 其他约定的权力。

7.7.3 义务

- a) 负责协助政府审计部门进行工程跟踪审计，辅助编制过程审计

文件。

- b) 协助项目公司办理工程前期手续及协调处理地方事宜。
- c) 负责开工前提供工程地质和地下管线的资料，提供水准点、坐标控制点及有关参照物和数据，并现场交底。

7.8 项目监理

- a) 由甲方通过公开招标的方式选择有相应资质的监理公司进行项目工程施工全过程的监理，相应费用计入项目总投资。项目公司应根据监理合同的约定，并按照甲方/现场监督机构核定的金额，按约定的时间支付监理费用，否则甲方有权从乙方缴纳的建设履约保函中兑取相关费用代为支付，并且每延误一（1）日，兑取应支付金额的千分之一作为违约金。
- b) 项目公司应在每月的十（10）日前向甲方/现场监督机构提交上个月项目的工程进度报告和监理月报。
- c) 项目公司依第 7.12.3 条款向甲方/现场监督机构提出工程变更申请后，经甲方/现场监督机构批准或报上级主管部门批准后方可组织实施。

7.9 各方在建设期的义务

7.9.1 甲方的主要义务

- (a) 在建设期内协调项目公司与海口市相关政府部门的关系；
- (b) 协助项目公司根据适用法律取得必要的批准；

- (c) 协调相关部门在项目开工日前完成本项目的前期工作：
 - i. 项目用地范围内的征地、所有地上物拆迁，产生的费用计入工程总投资；
 - ii. 编制项目所需的规划和设计等，产生的费用由项目公司根据政府方与规划设计单位签订的合同金额承担，计入工程总投资；
 - iii. 协助项目公司取得本项目建设相关的行政许可等及其他前期手续，产生的相关费用由项目公司承担，计入工程总投资。
- (d) 确保项目公司在建设期内能够为了建设工程的目的合理使用项目区域内的土地。
- (e) 项目建设期间，负责根据项目建设的实际情况，会同有关部门制定相关管理办法。

7.9.2 乙方的主要义务

- (a) 负责以项目公司名义按适用法律的要求及时申请并获得项目建设相关许可文件。
- (b) 主导项目公司按本合同规定的关键工期、进度计划和建设标准组织完成项目工程的建设，并承担相关的一切费用、责任和风险。
- (c) 主导项目公司完成项目工程建设的供电、供水等配套设施建设费用计入工程总投资。

- (d) 如果在本项目工程施工图设计文件通过省、海口市有关职能部门的审批同意后，以项目公司名义提出需要对施工图设计文件进行变更，则应按照第 7.12 条的规定进行。
- (e) 确保项目公司应做好项目施工场地和邻近建筑物、构筑物(包括文物保护建筑)、古树名木的保护工作。
- (f) 确保项目公司应及时向甲方/现场监督机构及有关政府职能部门汇报工程实施过程中的重大问题。
- (g) 按本合同的规定，协助项目公司接受甲方/现场监督机构或其指定机构的监督、检查和考核，并承担相应考核结果。
- (h) 确保项目公司按照适用法律及第 15.1 条的规定在建设期为本项目工程的建设购买保险，包括建设期间建设施工相关保险、公众责任险、以及其他一切惯常可合理购买的保险。
- (i) 以项目公司名义融资的资金在融资银行开设资金专户，并在融资银行监督下按甲方/现场监督机构的要求以及工程进度的需要按比例投入。项目公司自筹资金以货币资金的形式投入工程建设，乙方应确保项目公司建设投资资金的及时到位和专款专用，项目公司所有的建设资金必须从该资金专户中进行流转。乙方应责成项目公司定期（每三个月）向甲方/现场监督管理机构及有关部门报送工程进度和项目资金（自筹资金及融资资金）使用情况，以反映专项资金专款专用情况。甲方对项目公司报送的工程进度和项目资金使用情况产生合

理的怀疑时,乙方应协助项目公司对甲方/现场监督机构的要求进行合理解释并提供合法有效的证明资料给甲方/现场监督机构。

- (j) 确保项目公司须遵守市政府关于公共服务设施建设重点工程的有关规定,并执行国家、海南省及海口市有关工程建设的有关要求。
- (k) 本项目中如需申请国家/省厅专项补贴资金,项目公司配合甲方进行专项资金的申请。
- (l) 项目公司成立后,项目公司应签署承继合同,继承本合同项下约定的各项权利与义务。
- (m) 成交供应商应为项目公司履行 PPP 项目合同下的各项义务承担连带责任。

7.10 项目进度和延误处理

7.10.1 预计的进度

项目公司必须在下列规定的关键工期当日或之前完成下列工作,除本合同另有约定外,下述关键工期不可延后。

| 重大事项 | 进度日期 |
|-----------|-------------------|
| 计划开工日 | 本项目监理单位下发开工令之日的次日 |
| 工程完工并交付使用 | 2018年3月20日之前 |
| 开始运营日 | 通过政府初步验收之日的次日 |

7.10.2 预计的建设延误的通知

- (a) 在任何时候，如果一方合理地预计由该方负责完成的项目计划的任何部分不能在第 7.9.1 条款所规定的进度日期之前完成，该方应及时通知另一方并合理地详细描述以下情况：
- i. 明确何种事项无法按照预计的进度完成；
 - ii. 延误或预计延误的原因，包括对任何声明为不可抗力的情况的描述；
 - iii. 所预计的可能超出进度日期的日数和其他可合理预见的对项目不利的影响；
 - iv. 该方已经采取或建议采取的解决或减少延误及其影响的措施。
- (b) 如果一方未向另一方发出上述通知，该方应承担另一方因其未发出此通知而可能遭致的任何直接损失和费用。
- (c) 发出上述通知不应解除各方在本合同项下的任何义务。

7.10.3 进度日期最后期限修改

如果出现下述情况，有关进度日期的最后期限将延长或修改：

- (a) 法律变更；
- (b) 不可抗力事件；
- (c) 项目建设过程中，在项目场地范围内发现有古墓、古建筑或化石等具有考古、地质研究价值的物品；
- (d) 由于政府部门在正式受理项目公司或甲方报批申请后，因政

府方原因审批迟延而造成延误；

- (e) 对项目公司应达到的进度日期, 由于甲方的违约而造成延误;
- (f) 对甲方应达到的进度日期, 由于项目公司的违约而造成延误。
- (g) 因甲方/政府方要求增加合同工作内容。
- (h) 因甲方/政府方原因导致的暂停施工。

7.10.4 项目进度措施

- (a) 项目开工之前, 项目公司应向甲方提交施工进度计划, 其中关键性节点和工期目标应满足合同工期要求。
- (b) 项目公司应制定工期保证措施。
- (c) 项目公司应设专人对工程建设的实际进度进行检查, 当出现进度偏差时应分析原因, 适时采取有效措施以保证项目工期。
- (d) 在本项目实施过程中, 如因甲方加快工程进度需要, 项目公司发生的赶工费根据工程实际进度由双方协商解决。原则上由甲方承担。
- (e) 项目公司应在每月的十(10)日前向甲方和监理单位提交上个月工程的进度报告。进度报告应持续至项目完工日止。

7.11 项目施工

项目公司必须根据以下规定和要求组织项目工程的施工:

- (a) 经批准的施工图设计;
- (b) 《工程建设方案》列明的技术方案;

- (c) 所有适用法律和所有批准的要求；
- (d) 本合同的所有其他要求。

项目工程建设过程中发生的，或因项目施工和建设所导致的任何依据适用法律或依照本合同应由建设单位和施工单位承担的责任，均应由项目公司承担。

项目公司和/或总承包商应当根据适用法律的规定保存项目工程施工的有关文件，应准备至少一份完整的复印件。

7.12 安全和环保责任

- (a) 项目公司应始终遵守有关公共卫生和安全的适用法律及本合同的规定，并承担相应责任；
- (b) 项目公司不应因工程的建设而造成施工场地或周围环境的污染；
- (c) 项目公司在工程建设期应采取一切合理措施来避免或尽量减少对周围建筑物和居民区的干扰；
- (d) 对本合同生效日前已经存在或潜在的，且因第三方的作为或不作为引起的环境污染及安全隐患，乙方和项目公司不承担责任。合同签订以后的安全和环保责任由项目公司承担。

7.13 工程变更

7.13.1 工程变更定义

工程变更是指在建设过程中对合同约定的工程进度、范围、数量

和标准等方面的变更。

7.13.2 工程变更审核

政府方对本项目提出工程设计变更要求导致工程量增加或减少的，项目公司应予配合，甲方/现场监督机构可以发布工程变更令的方式要求项目公司进行工程变更。工程变动数量由项目公司提出，经监理初审，报经政府方审核通过后，相应增减项目工程建设投资总额。

工程概算一经审批，必须严格执行，如需调整和增加概算，超概算 10% 以内的，报市发展和改革委员会审批，超过概算 10% 以上，由市发展和改革委员会提出初审意见后，提交市政府按程序审批。

7.13.3 工程变更申请

在建设期内，以下列条件之一为前提，项目公司可以向甲方/现场监督机构以递交建议书的方式提出工程变更申请，并应同时提供相应的证明材料：

- (a) 缩短工程进度
- (b) 提高工程标准
- (c) 节约建设工程费用
- (d) 解决施工难题

7.13.4 工程变更申请期限

在建设期内，若发生法律变更需要对工程进行工程变更，项目公司应在得知法律变更事项后五（5）个工作日内向甲方/现场监督机构提出工程变更申请。

7.13.5 变更程序

- (a) 乙方悉知，项目公司按照上述第 7.12.2、7.12.3 条款或第 7.12.4 条款提出工程变更申请时，应向甲方/现场监督机构提交变更文件，包括相应的设计文件以及因此对工程费用和进度造成的影响等；
- (b) 甲方/现场监督机构在收到变更申请后应在五（5）个工作日内对项目公司提交的变更文件予以答复（批准、提出异议或通知项目公司已报上级主管部门审核），否则即视为甲方/现场监督机构同意项目公司提交的变更文件；
- (c) 对重大工程变更应按适用法律报原设计审批机构批准；
- (d) 任何工程变更在获得本合同第 7.12.5(b) 条规定的批准后方可实施。

7.13.6 签证程序

签证程序必须遵循“先审批，后实施”的原则。如发生现场签证，乙方需提出申请报监理单位，经监理单位审核后报甲方，由甲方确认签字后实施，并作为项目最终结算的依据。未经甲方审核且市政府批准的工程签证一律不予认可，增加的投资部分不得计入项目建设总成本。

7.14 监督和检查

7.14.1 施工备案

项目公司应在签署、取得或完成下列文件后十（10）日内，将下列有关施工文件的复印件（项目公司必须在该复印件上盖章并书面确认与原件核对无误）报送甲方/现场监督机构备案：

- (a) 委托设计合同；
- (b) 经行政主管部门批准的施工图、施工图审查意见和建设工程施工许可证；
- (c) 同施工单位签订的工程建设施工合同和详细的工程建设计划；
- (d) 工程投资计划执行情况报告、统计报表及汇报资料；
- (e) 选择分包商的招标文件（如有）。

7.14.2 施工现场的监督和检查

(a) 甲方/现场监督机构或其指定机构有权对项目工程的施工情况进行检查，项目公司应当派代表陪同。若项目公司未能派代表参加，甲方/现场监督机构仍可以对项目的建设情况进行监督和检查。

(b) 项目公司应当提供或责成施工单位提供甲方/现场监督机构进入项目场地的必要及便利条件，并对甲方/现场监督机构与实施本合同项下监督和检查有关的合理要求予以最大限度的必要协助。

(c) 甲方/现场监督机构或其指定机构对建设工程的监督和检查不影响也不能替代其他政府部门依法对建设工程的监督和检查。

7.14.3 有关检查的资料

(a) 项目公司应提供或责成建设施工单位提供甲方/现场监督机构或其指定机构进行检查所需的,与特定的检查目的相关的所有方案、设计、文件和资料的复印件,项目公司必须在该复印件上盖章并书面确认与原件核对无误。

(b) 对保密或专有资料的任何检查应遵照第 22.2 条的保密规定。

7.15 建设期工程款支付

为保障项目施工质量,严控建设期项目公司支付施工单位的工程预付款和进度款。根据《海口市人民政府办公厅关于加快推进 2016 年政府和社会资本项目工作的通知》(海府办[2016]141 号文),约定如下:

(1) 工程预付款的支付比例不高于施工合同总价的 30%,支付时间不早于单项工程开工前 30 天;

(2) 工程进度款累计支付达到工程概算批复金额的 85%时停止拨付资金,待工程结(决)算审定后支付至 95%,5%的余款作为工程质量保证金,待质保期结束后付清。

7.16 不符合质量和/或安全要求

(1) 在项目的设计和建设阶段,甲方/现场监督机构有权在最终竣工日之前的任何时间以书面方式通知项目公司不符合本合同规定

的任何工程、材料或设备并说明不合格的理由，并有权要求项目公司在合理期限内改正工程缺陷或更换合格的材料和设备，产生的费用不得计入项目总投资。

(2) 如果项目公司认为甲方/现场监督机构书面通知存在错误，其有权予以说明，并提供相关证据。如不能证明甲方的书面通知存在错误，则项目公司在甲方要求的合理期限内改正工程缺陷或更换合格的材料和设备，并承担相关费用。

(3) 如果项目公司不能证明甲方/现场监督机构的书面通知存在错误，并在收到甲方/现场监督机构上述通知后合理的时间内不能或拒绝纠正缺陷，甲方/现场监督机构有权自行或聘请第三方纠正上述缺陷。在这种情况下，项目公司应为此向甲方支付合理且必要的修理费用，否则，甲方有权从乙方提交的建设履约保函中兑取相应金额以补偿该等修理费用。

7.17 不可免除

甲方/现场监督机构未监督检验项目建设工程的任何部分或未书面通知项目公司不符合本合同规定的任何质量和/或安全要求，不应视为甲方/现场监督机构放弃其在本合同下的任何权利，也不能免除项目公司在本合同下的任何责任和义务。

7.18 关于施工总承包方的确定

本项目通过招标的方式确定具备相应施工总承包资质的社会资

本方负责本项目投融资、建设、运营维护等，由项目公司和具备相应施工总承包资质的社会资本方成员，签订施工总承包合同。工程预算需经财政部门评审。

第八章 验收与竣工

8.1 隐蔽工程和中间验收

在工程具备隐蔽条件或达到适用法律规定的中间验收部位时，项目公司应在按照适用法律进行自检后，及时向甲方或其指定机构书面申请隐蔽工程验收和中间验收并提交相关资料。验收合格且经甲方和监理工程师在验收记录上盖章确认或签字后，施工单位可进行隐蔽和继续施工。如果验收不合格，项目公司应在甲方限定的时间内纠正相关缺陷后重新验收。

8.2 单位工程验收

在项目建设过程中，项目公司按照适用法律及本合同有关规定，在不同时期向甲方或其指定机构分别书面申请进行项目单位工程的主要部位工程质量、单位工程质量等验收工作，并提交相关资料。

8.3 法定验收

项目公司应当根据第 7.9.1 条款的进度要求在适当的时间组织项目工程法定验收，并通过市政府有关部门就项目工程的工程质量、电力、规划组织的验收。

如因项目工程存在某一方面的瑕疵导致项目工程未通过本第 8.3 条项下的验收，项目公司根据有关部门的验收意见及时采取措施予以

整改或完善，并再次组织相关验收，直到通过该等验收为止。

如果由于非项目公司原因导致建设用地规划许可、土地使用权证权利人与建设工程规划许可证、施工许可证权利人不一致时，甲方应协调政府相关部门办理建设工程规划许可证、施工许可证以及积极促进相关法定验收的进行。

8.4 竣工验收

在完成总体工程的全部工作量后，项目公司应组织竣工验收工作，竣工验收在甲方及现场监督机构的参与和监督下进行，如验收提出整改意见，由项目公司整改完成后，重新组织竣工验收。项目公司应对因工程不合格而导致的费用增加和工期延误承担全部责任。

当参加验收各方对工程质量验收意见不一致时，应由政府行业主管部门或工程质量监督机构协调解决。

工程质量保修执行国家、省、市关于公共服务设施质量保修的有关规定，双方及时签订质量保修书。

8.5 验收未通过

如因工程存在某一方面的瑕疵导致工程未通过有关验收，项目公司根据有关部门的意见及时采取措施予以整改或完善，并再次组织进行相关验收，直到通过该等验收为止，相关进度日期相应顺延，如由于项目公司的原因导致竣工日延误，乙方应根据本合同规定向甲方支付违约金。整改或完善的相关费用由乙方自行承担，不得计入本项目

总投资。

8.6 验收备案

乙方应当在有关职能部门的验收报告出具之日起五（5）个工作日内，提交该等验收报告的一套完整复印件给甲方备案，由项目公司在该复印件上盖章并书面确认与原件核对无误。

8.7 工程造价审计

市政府有权对本项目的工程造价进行审计。

8.8 工程竣工财务决算

项目公司负责在工程竣工验收合格后三十（30）日内编制完成工程决算资料，并报送甲方，甲方在收到工程决算资料十五（15）日内完成初审，报海口市审计局审核。最终工程费用以市政府委托的审计机构审计结果为准，据此计算调整政府实际应支付的服务费（包含可用性服务费和运维绩效服务费）。

根据海口市人民政府专题会议纪要（海府办[2017]301号文），建筑类项目工程造价下浮率原则上不低于 3%，本项目按照本项目社会资本方采购过程中标方所投报的下浮率 3% 计算可用性服务费基数。

8.9 交付图纸和技术细节

项目公司应按照适用法律编制竣工资料,并确保项目通过有关部门组织的竣工验收。在最终竣工日后两(2)个月内,由项目公司向甲方及其指定机构提交下述资料:

- (a) 如项目分包商和设备供应商经招标程序选定,须提交招标文件、中标人的投标文件、与中标人的澄清等招标文件(如有);
- (b) 项目设施的施工文件和竣工文件,包括作为该等文件一部分或该等文件附件的所有图纸、表格、计算式、技术参数、规程和程序,并应同时提交书面文本和电子文件;
- (c) 所有项目设施的技术资料和图纸,包括设备平面图、说明书、质量保证书、安装记录、测试记录、质量监督和验收记录;
- (d) 甲方合理要求的与项目有关的其他技术文件或资料,包括书面文本和电子文件。

8.10 不予免责

甲方检查和接收工程建设的全部或任何部分及确认工程竣工的行为均不解除项目公司就工程的缺陷或预定进度的延误应承担的任何责任或义务,也不影响其他政府部门依适用法律检查、管理工程建设的权利。

第九章 延误和放弃

9.1 延误

双方本着互谅互让的原则，对因双方客观原因导致的延误，双方协商解决。但因双方主观原因导致工期延误，责任方给予对方相应的赔偿。

9.2 放弃

(1) 除法律变更、不可抗力以外造成的项目放弃，由双方协商确认。

(2) 如果项目公司放弃，视为乙方的严重违约，应适用于第 19.3 条的规定。

第十章 运营和维护

10.1 开始运营

整个项目的合作期为建设期加十年的运营期。建设期不超过 PPP 项目合同签订之日起一年。考虑到竣工文件的流程时间影响运营期的启动，支付服务费又是以竣工验收作为前置条件，项目建设获政府部门初步验收后次日，项目即进入运营维护期，本项目的运营维护期为十年。

10.2 甲方的主要义务

甲方应确保整个运营维护期内：

- (a) 对于项目设施运营维护期间遇到突发事件给予必要的应急协助和相关的资源调配。
- (b) 甲方应按照本合同约定的机制核算政府付费，并由财政支付该费用。
- (c) 在运营维护期内协助乙方或项目公司与相关政府部门进行沟通。

10.2 项目公司的主要义务

- (a) 在整个运营维护期内，项目公司应根据本合同的规定，由项目公司承担费用、责任和风险，管理、运营和维护项目设施。
- (b) 项目公司按照下述规定的时间和要求，向甲方提交全面反映其经

营情况各个方面的下列财务报表和其他报表：

- i. 每年 4 月 30 日之前，提交上一年度按适用法律和普遍认可的中国会计准则、制度和惯例编制的经审计的年度财务报表，包括资产负债表、损益表和现金流量表；
 - ii. 每年 1 月 31 日之前，提交上一个会计年度项目公司的运营成本表（包括电力成本、人工、维修维护成本和管理成本等）；
- (c) 甲方为监督项目公司遵守适用法律和本合同，合理要求的有关项目公司财务状况的其它资料。
- (d) 按照本合同的规定，项目公司服从甲方或相关职能部门的监管，接受甲方或相关职能部门对运营维护服务进行的检查与监督，接受市政府指定机构的监督检查和绩效考核，并承担运营维护服务绩效考核的经济奖罚。
- (e) 项目公司承诺在合作期内不得对外投资、对外担保或从事超出其经营范围的活动。
- (f) 按照第 15.2 条的规定在运营维护期为项目设施的运营维护购买保险。
- (g) 项目公司应于每年 12 月 31 日之前提交下一运营维护年度的运营维护计划。
- (h) 项目公司应采取一切合理有效的措施，最大限度地预防和减少对周围自然环境、周边设施、建筑物、住宅区的干扰和损害，积极履行相关环境保护义务。

- (i) 项目公司应配合甲方，由项目公司向公众充分披露项目实施和运行的相关信息，包括但不限于应急突发事件处理情况、运营维护手册、项目公司绩效考核结果等，切实保障公众知情权。

10.3 项目设施的运营维护

- (a) 在合作期内，项目公司应按照国家有关技术规范、行业标准的规定和谨慎运营惯例，对海口市市民游客中心提供包括管理、维护、养护在内的相关服务，确保本项目设施正常使用，结合本项目实际情况，参考海口市市民游客中心工程技术标准。

- (b) 在整个运营维护期内，项目公司始终根据下列规定和要求维护项目设施：

- i. 适用法律；
- ii. 相关安全技术规程；
- iii. 运营维护手册；
- iv. 本合同的约定；
- v. 谨慎运营惯例。

- (c) 项目公司有权经甲方同意后将该项目设施的运营管理权转让于第三方，由第三方负责对上述项目的日常运营维护管理，并承担上述项目运营维护的所有责任、义务和经济支出等。项目公司与第三方的委托协议原件应提交甲方备案。

- (d) 对于达到或超出设计使用年限并需要进行重置大修的项目，其工作及费用支出不包括在项目公司的日常运营维护责任范围内，由

主管部门根据实际情况制定具体实施方案。

10.4 运营维护手册

- (a) 在项目运营之前,项目公司根据适用法律和谨慎运营惯例编制项目设施的运营维护手册,并应根据项目设施的运营和维护的实际情况随时对该手册进行修改和完善。
- (b) 手册应包括日常检查、定期检查、专项检查、状态评定和日常维护维修、小修和大修的程序和计划,以及调整和改进运行维护安排的程序和计划等内容。
- (c) 项目公司应及时将手册和对手册所做的任何修改报送甲方备案。

10.5 维修资金安排

为保证项目设施正常运行和合作期结束时项目设施各项技术性能参数能够符合移交标准的规定,乙方应对项目公司维修资金的来源进行合理安排。

10.6 运营维护考核

市政府指定机构对项目公司的运营维护进行考核,项目运营维护的考核内容包括市民游客中心建筑、安全运营与突发事件管理、环境保护、资金的使用管理及资料管理情况、利益相关者满意度等方面。考核方式包括常规考核和临时考核。

具体考核内容和考核办法根据附件七运营维护绩效考核执行。

10.7 未履行运营维护义务的处理

如果项目公司未履行第十章下的运营维护义务，甲方可就该违约向项目公司发出书面通知。项目公司在接到上述书面通知后应按照手册对项目设施进行必要的维修和维护，或者可以通知甲方其对通知内容有异议。当发生争议时，应按照第二十一章的规定解决争议。

如果在监管过程中，甲方认定项目公司未能按照第十章的要求维修和维护项目设施，并且在其决定中规定的期限内项目公司未进行补救，甲方可以进行维修和维护，并根据第 14.2 条款的规定兑取乙方提交的运营维护保函相应金额，用以支付相应费用；当发生争议时，应按照第二十一章的规定解决争议。

在该种情况下，乙方应允许甲方或其指定机构的雇员、代理人或承包商为此目的进入项目公司的场地，对项目设施进行必要的维修和维护。甲方应确保其执行此项工作的人员尽量减少对项目运营维护可能产生的干扰，并按照谨慎运营惯例完成工作。

10.8 甲方进入的权利

为本合同之目的，甲方或其指定机构或其书面授权的任何第三方有权在不影响项目公司或项目正常运营的情况下，在工作时间进入项目场地，以检查本合同执行情况。项目公司有义务提供工作配合和支持。

10.9 甲方有权获得资料

甲方可以书面通知的形式，要求乙方或项目公司在合理的期间内：

- (a) 给予甲方充分的权利，使其能够获取项目公司与本合同规定义务相关的资料；
- (b) 给予甲方充分的权利，使其能够获取项目公司与本合同规定义务相关的资料；
- (c) 按通知书所指明的方式及合理的时间，向甲方提供第 10.10 条所述资料，并给予其核实资料的权利。

在第 10.10 条款中所提及的资料，包括甲方为确认项目公司已遵从本合同及甲方根据本合同作出的任何决定、指示、说明或规定而合理地要求的任何资料。

甲方或其指定机构，在行使其本条规定的权利时，应以不得干涉、延误或干扰项目公司正常履行其在本合同项下的义务为前提。

10.10 记录

(1) 乙方负责管理项目公司时，应按规定的格式就运营维护服务事项备存记录，包括：

- (a) 项目设施状况，包括正常使用中及处在维修状态的设施种类及数目；
- (b) 维护维修计划；
- (c) 维护维修计划执行情况；

- (d) 维护维修计划变动情况；
- (e) 项目设施检查记录，包括日常检查、定期检查和专项检查；
- (f) 项目设施状态评定记录；
- (g) 项目设施维修记录，包括日常维修、中修及大修；
- (h) 相关政府部门检查结果；
- (i) 任何事故的详细记录；
- (j) 其他事项记录。

(2) 甲方可以书面通知的形式，要求项目公司在合理的期间内：

- (a) 按通知书所指定的格式及合理的时间，向甲方提供第 10.10 条款备存记录的副本；
- (b) 准许甲方或其指定机构，在任何合理的时间查阅按照第 10.10 条款备存的所有记录。

(3) 甲方或其授权人有权复印第 10.10 条款规定的记录。

10.11 运营维护或委托运营

在项目合作期内，项目公司可自行运营也可采取委托运营的方式对项目设施进行运营管理。

经政府批准后，项目公司亦可通过协商委托的方式，将上述运营维护范围内该项目的运营管理权直接转让于第三方，由第三方机构负责对上述项目的日常运营维护管理并承担上述项目运营维护的所有责任、义务和经济支出等。

10.12 环境保护

a. 避免对周围环境的干扰

项目公司在本项目设施的建设和养护期间应根据适用法律的要求，采取必要的合理措施来避免或尽量减少对设施、建筑物和居民区的干扰。

b. 项目公司责任的例外

项目公司在下列情况下不承担环境污染责任：

- (a) 开工日或之前存在的；
- (b) 因政府部门未及时履行拆迁义务或履行义务不完全引发的环境污染责任；
- (c) 因甲方的违约引起的环境污染责任。

第十一章 股权变更及协议转让限制

11.1 股权变更的范围

- (1) 项目公司的股权变更及其各级控股母公司的控股股权变更；
- (2) 以收购其他公司股权或者增发新股等其他方式导致或可能导致项目公司股权结构或母公司控股股东发生变化的情形；
- (3) 股份相关权益如表决权、董事任命权等的变更；
- (4) 其他任何可能导致股权变更的事项。

11.2 股权变更的限制

(1) 乙方应确保不得擅自变更项目公司的全部或部分股权，除非该变更经甲方预先书面同意。

(2) 若经甲方书面许可，则乙方进行股权变更时应保证新股东接受的股权比例符合本合同约定的条件，但因期满移交和协议提前终止时的股权移交发生的股权变更除外。

(3) 项目公司的股东应确保在本项目建设期和运营期前两年(含)(即锁定期)任何原始股东都不应变更(包括向项目公司其他股东和/或任何股东的关联公司和/或任何第三方)其在项目公司中的全部或部分股权，除非应法律要求或由市政府主导的股权变更行为。

(4) 自项目启动并进入运营后两(2)年之后，即锁定期后，经政府事先书面同意，项目公司的股东可以转让其在项目公司中的全部或部分股权，但受让方应满足维护运营所需要的技术能力、财务信用、运营经验等基本

条件，并以书面形式明确承继原股东方在项目公司项下的权利及义务，但政府方股东受让股份的情况除外。

(5) 锁定期之后，如果发生以下特殊的情形，原则上甲方可以允许项目公司发生股权变更：

- (a) 将项目公司及其母公司的股权转让给本项目社会资本的关联公司；
- (b) 股权受让方应出具书面声明及承诺，表明其已经完全理解并接受本合同全部条款约定的内容。
- (c) 乙方转让部分或全部股权，还应当对受让方的履约能力提供两年期的担保，剩余合作期不足两年的，担保至合作期满。如果受让方在此期间严重违约，造成重大损失，甲方享有直接向乙方追索的权利。

11.3 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，将直接认定为乙方的违约行为，甲方可以提取乙方保函作为违约金；情节严重的，甲方将有权因该违约而提前终止项目合同。

11.4 项目公司股权受让方之资质要求

(1) 经市政府事先书面同意，项目公司的股东可以转让其在项目公司中的全部或部分股权，乙方转让股权的受让方应满足如下条件：

- (a) 具有足够的技术和财务方面的能力、资源和信誉履行项目公司原始股东在本合同及《股东协议》项下的义务，且通过甲方或其指定机构的资格审查；
- (b) 已经以书面形式明示，在其成为项目公司股东后，该股东继续承

担原股东在相关协议项下的义务；

- (c) 以获得必要的批准为前提，具有法律权利和能力承继为项目公司股东签署的《股东协议》的一方，并根据《股东协议》促使确保项目公司履行在本合同项下的义务。

(2) 根据项目情况，乙方若向甲方提出具体的股权转让申请，该申请文件应包括股权转让公告内容、协议文本，以及对转让计划的时点、额度等内容进行合理调整的意见等。经甲方审核后，应通过海南产权交易所公开方式履行合规的转让程序，或经相关部门批准后协议转让，并办理工商登记手续。

11.5 对公司章程条款的要求

乙方应在项目公司章程中作出适当的规定，以确保预期的股权受让人在审阅公司章程后可以充分获知以上第 11.2 条关于权益变更规定的限制条件。

11.6 协议转让

未经甲方事先书面同意，乙方在任何情况下不得转让或以其他方式转移本合同下的权利和义务，包括采取承包、托管、联营、租赁经营、信托等任何方式导致对本项目的实际控制权发生转移。

第十二章 政府付费

12.1 项目运作方式

本项目的合作期有明确的界定，合作期限结束后，项目公司需将项目对应的运营权转交给政府，因此，本项目采用建设-运营-移交（BOT）的方式进行。

对于新建项目，项目公司与政府采用建设-运营-移交（BOT）的模式开展项目运作。项目公司负责项目的建设及后续运营、维护工作，合作期满后资产使用权等移交给政府。

项目公司的工作内容包括前期的新建、改扩建，建成后的运行和维护，并在合作期满后资产的使用权等无偿移交给政府，从而完成整个 BOT 全过程。

项目实施机构通过法定程序选定社会资本与政府指定的政府方出资代表城建集团合资组建项目公司，授权项目公司在项目期限内负责本项目的投资、建设、运营、维护工作。

项目公司在项目合作期内投资建设本项目，在完成全部建设内容并经验收合格后统一进入运营期。运营期内项目公司只针对项目范围内提供运营维护。运营期内，市政府结合项目公司绩效考核结果，向项目公司支付服务费以满足投资人的合理利润回报。项目合作期满后，项目公司将项目设施满足状态要求、完整、无偿的移交给市政府或其指定机构。

12.2 项目回报机制

公共服务领域的 PPP 类项目的支付和回报机制通常体现为政府付费的

方式，即项目公司通过投资、建设和运营公共服务设施项目，政府方按照项目合同或协议约定向项目公司支付服务费，项目公司依此收回投资并获取合理回报。

本项目作为非经营性公共服务设施项目，拟采用政府付费的方式，支付给社会资本方的政府付费分为可用性服务费和运维绩效服务费。可用性服务费，一般指政府向项目公司购买 PPP 项目可用性而支付的费用；运维绩效服务费，是政府根据项目运维绩效考核，支付给社会资本方的运维费用及适当利润。

项目的建设期，政府无需支付服务费，在项目建设完工、验收合格可提供有效服务后，政府开始向项目公司支付对应的可用性服务费。考虑到本项目采用政府付费模式，且为公益性项目，对于项目运营绩效考核尤为重要，因此，将 20% 的可用性服务费与运营绩效考核挂钩支付。

为减少对应政府的支出，有效减少政府财政负担，政府方股东将不参与项目公司的利润分红。

12.3 政府付费额度

政府付费部分涵盖了项目公司建设投资的成本和收益以及后期运营维护部分的支出。对应的公式为：

$$P_n = A_n + B_n$$

P_n 为第 n 年的政府付费总额；

A_n 是第 n 年针对建设投资的成本和收益部分的可用性服务费支出；

B_n 是第 n 年针对运维绩效服务费的支出。

12.3.1 可用性服务费计算基础

可用性服务费的计算根据项目全部建设成本确定。根据海府办

[2016]141 号文，项目全部建设成本主要包括项目工程建设成本、建设期内融资利息。

(1) 项目工程建设成本

工程建设成本以审计局审定的建筑安装工程费用结算为基础，包含以下费用：建筑安装工程费、设备购置费、工程建设其他费。

➤ 建筑安装工程费

建筑安装工程费以市发改委批复的概算为控制价，建筑安装工程费以《海南省房屋建筑与装饰工程计价定额》(2011)、《海南省安装工程综合定额(常用册)》(2008)、《海南省市政工程计价定额》(2011)等海南省现行定额、海南省相关造价管理规定进行计价。对海南省工程造价信息没有的材料、设备等，通过市场询价、招标或政府认可的其他方式确定。

材料价按照施工期间的海南省工程建设标准定额信息网发布的当期《海南省建设工程材料价格信息》计算，《海南省建设工程材料价格信息》中没有的材料，参照海南省相关领域建设工程材料价格信息或由市场询价合理确定；人工、机械按照海南省定额站相关文件规定执行。

建筑安装工程费以海口市审计局审定为准。“建筑安装工程费用”最终以经市审计局审定的建筑安装工程造价金额按社会资本方响应的建安工程造价下浮率下浮执行。建筑安装工程费用=市审计局审定的建筑安装工程费×(1-建安工程造价下浮率)。

本项目建安工程造价下浮率为 3%(根据中选社会资本方投报数值)

在相关单项工程/标段工程竣工日前，前述定额标准发生调整的，未施工的工程按最新的定额标准执行。

➤ 工程建设其他费用

工程建设其他费用包括本项目的建设单位管理费、工程勘察、设计费、

各类报告的编制、论证、评审、评估、PPP 咨询、监理费、招标代理费、采购公证费、审计费等费用，以及其他根据法律法规、规范计入工程建设其他费用的相关款项。

建设单位管理费的计提方式：根据财政部《关于印发〈基本建设项目建设成本管理规定〉的通知》（财建[2016]504 号）要求，建设单位管理费以项目概算（以发改部门批复的概算为准）为基数，按规定比例计提。项目公司支付的建设单位管理费纳入项目工程建设成本。

项目监理根据招投标程序由项目实施机构按照发改部门批复的概算为基数，以监理费用下浮率为竞争标的，进行公开招投标。项目监理费用纳入项目建设成本，由项目公司支付。

项目公司的前期费用应以相关合同及付款凭证为依据。政府向项目公司提交前期费用相关合同及付款凭证，以满足项目公司财务处理及支付政府前期费用的依据。

按《海口市 2016 年政府投资项目推进工作方案》（海府[2016]49 号）的要求“由市审计局组织全过程跟踪审计，重点对项目建安工程量、工程造价的真实性和合规性进行监督”明确审计实施的相关事项。由市审计局、咨询机构与项目公司签订三方合同，项目公司按市审计局通知支付审计费，审计费用计入项目成本。

在竣工决算时，项目预备费据实按照审定金额计算。在工程竣工日前，前述标准发生调整的，未施工的工程按最新的标准执行。

➤ 设备购置费

设备购置费计入总价，并以海口市审计部门相关规定执行。设备购置费按照合同约定执行，须按照国家相关规定进行采购，必须按要求执行。

(2) 建设期利息

此处所定义的作为可用性服务费测算基础的建设期利息不等同于项目建设过程中实际所发生的建设期利息。根据项目建设过程中实际发生的外部融资金额为基数、以资金到位至建设期结束的时间作为起始时间作为计息时间区间，以社会资本方投报的建设期利息基于人民银行 5 年期以上贷款基准利率上浮率 29.90% 为利率计算建设期利息，计入可用性服务费计算基数。

12.3.2 可用性服务费计算方案

根据《海口市人民政府专题会议纪要》[2017]301 号文件，对资本金回报及融资部分的收益形成了纪要。原则同意项目建设期不再计算项目资本金资金占用成本；同时出于对目前市场条件变化的考虑，融资利率可按 5 年期以上贷款基准利率上浮不超过 30% 设定上限。

根据对该文件的理解，可用性服务费的测算方案为：资本金部分不计算收益率，结合折现率 4.9% 分十年返还；建设期按照中选社会资本方投报的建设期利息利率基准上浮比例 29.90% 计算建设期利息，连同外部融资部分加和按照基准利率计算年金。两者之和作为可用性服务费。

资本金部分形成的可用性服务费测算采用财金[2015]21 号文的测算公式，

$$\text{资本金形成的可用性服务费} = \frac{\text{项目全部建设成本} \times (1 + \text{合理利润}) \times (1 + \text{年度折现率})^n}{\text{财政运营补贴周期(年)}}$$

仅考虑折现率的情况下分 10 年支付。折现率取 4.9%，利润率为 0，

则资本金部分对应的可用性服务费计算所得如下表所示：

表格 1 资本金对应可用性服务费测算结果

| 序号 | 年份 | 资本金对应服务费（万元） |
|----|------|--------------|
| 0 | 2017 | 0.00 |
| 1 | 2018 | 0.00 |
| 2 | 2019 | 755.28 |
| 3 | 2020 | 792.29 |
| 4 | 2021 | 831.11 |
| 5 | 2022 | 871.84 |
| 6 | 2023 | 914.56 |
| 7 | 2024 | 959.37 |
| 8 | 2025 | 1006.38 |
| 9 | 2026 | 1055.69 |
| 10 | 2027 | 1107.42 |
| 11 | 2028 | 1161.68 |

外部融资部分对应投资形成的可用性服务费的测算使用等额本息方式，根据 PMT 计算公式获得。对应的测算公式为：

$$An = -PMT(\text{Rate}, N, Pv)$$

- ✓ An：常态化每期可用性服务费金额；
 - ✓ Rate：期利率，取人民银行 5 年期以上贷款基准利率；
 - ✓ N：付费期数；
 - ✓ Pv：外部融资加建设期利息，最终以竣工验收决算总金额为
- 准。

外部融资部分加建设期利息 (Pv) 的最终金额根据上一章节的计算描述，对应的金额为：

$$Pv = \text{项目建设成本} + \text{建设期利息} - \text{项目公司资本金}$$

$$= \frac{\text{建筑安装工程费用} + \text{工程建设其他费用} + \text{设备购置费} + \text{建设期利息} - \text{项目公司资本金}}{\text{项目公司资本金}}$$

项目建设过程中所获得的上级政府针对项目建设的补贴等不可作为社会资本方的投资额，因此不计入可用性服务费的测算基数；项目运营过程中所获得的上级政府针对项目运营的补贴等可用于支付项目的可用性服务费和运维绩效服务费。

12.3.3 运维绩效服务费计算

运维绩效服务费主要对应的是本项目运营期内的养护成本。该部分支出主要为市民游客中心及相关附属设施运营养护。运维绩效服务费基数需要根据实际项目完成的投资额及社会资本方的投标报价确定。在此基础上结合绩效考核得分给予支付。

为确保项目运维绩效服务费在合理范围内，在每期支付结束后，可根据当期运营维护的实际工作量对后续一年的支付基数标准通过项目公司与主管单位协商后进行适当调整。

本项目中运维绩效服务费包括：基础运维绩效服务费和木屋顶定期维护费。

根据《物业服务收费管理办法》为基础参考，经过测算得到基础运营绩效服务费为 191.44 万元。

另考虑到游客中心屋顶为木建筑，需要对其进行定期维护，根据维护方案显示，每 1 年小型维护一次，每 3 年全面维护一次，其中，小型维护费用为 109.62 万元，大型维护费用为 240.35 万元，该费用

应计入对应年度的运营成本。

根据测算的年度运维绩效服务费基数，结合中选社会资本方投报的运维绩效服务费下浮比例，对应的每年运维绩效服务费汇总表如下：

表格 2 运维绩效服务费总测算表

| 序号 | 年份 | 基础运营服务费基数 (万元) | 木屋顶检修维护基数 (万元) | 运维绩效服务费合计基数 (万元) | 运维服务费下浮率 (%) | 年度运维服务费金额 (万元) |
|----|------|----------------|----------------|------------------|--------------|----------------|
| 0 | 2017 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1 | 2018 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2 | 2019 | 191.44 | 109.62 | 301.06 | 3% | 292.03 |
| 3 | 2020 | 191.44 | 109.62 | 301.06 | 3% | 292.03 |
| 4 | 2021 | 191.44 | 240.35 | 431.79 | 3% | 418.84 |
| 5 | 2022 | 191.44 | 109.62 | 301.06 | 3% | 292.03 |
| 6 | 2023 | 191.44 | 109.62 | 301.06 | 3% | 292.03 |
| 7 | 2024 | 191.44 | 240.35 | 431.79 | 3% | 418.84 |
| 8 | 2025 | 191.44 | 109.62 | 301.06 | 3% | 292.03 |
| 9 | 2026 | 191.44 | 109.62 | 301.06 | 3% | 292.03 |
| 10 | 2027 | 191.44 | 240.35 | 431.79 | 3% | 418.84 |
| 11 | 2028 | 191.44 | 109.62 | 301.06 | 3% | 292.03 |

运维考核过程发生的费用由项目公司支付，政府方根据实际发生额将该笔费用随同运维绩效服务费支付给项目公司。

12.3.4 政府付费支出合计

每年政府支付合计即为可用性服务费及运维绩效服务费之和。

可用性服务费在进入运营期后，初期根据项目概算金额确定，最终金额将在竣工验收后根据决算金额最终确定。

12.3.5 考核支付

每年的服务费支付额根据绩效考评结果确定。其中 20%的可用性

服务费参与绩效考核，具体支付金额如下所示：

$$F_n = A_n * 80\% + (A_n * 20\% + B_n) * H_n$$

式中：

F_n ：为考评后政府付费额；

A_n ：为运营期年可用性服务费；

B_n ：为运营期年运维绩效服务费；

H_n ：为年度运营绩效考核支付系数。

运营维护绩效指标及考核办法详见附件七的约定。

项目公司在经营过程中，需积极采用合法合规的有效避税手段，从而合理合规降低公司经营过程中可能的税金支出。在此前提下，如项目公司进项增值税税金无法完全抵扣销项增值税税金，而需缴纳增值税，对应部分税金在实施机构审查以后认为合理且必须的，实施机构将提请财政部门在运营绩效服务费部分增加相应金额的补助，以确保项目公司稳定运营。由于项目公司自身原因而产生的滞纳金或程序性罚款，由项目公司自行承担，不列入政府支付的付费范畴。

12.4 政府付费支付程序

甲方根据对项目公司的履约考核情况，向项目公司支付可用性服务费和运维绩效服务费。可用性服务费和运维绩效服务费自项目运营日起，每年度支付一次。可用性服务费和运维绩效服务费在每个运维

年度结束后进行核定及支付。运营维护绩效指标详见附件七的约定。

12.4.1 可用性服务费的支付

(a) 支付通知：乙方负责项目公司运维年度结束并完成可用性付服务核定后，向甲方提供《可用性服务费年度费用结算单》。如有必要，经甲方要求，项目公司应提供相应证明记录和资料以便甲方核实。

(b) 支付时间：甲方应在收到项目公司提供的《可用性服务费年度费用结算单》及甲方要求的证明记录和资料后的三十（30）日内将审核无误的金额通知项目公司出具正式发票，甲方在收到正式发票后三十（30）日内向项目公司付款。

(c) 支付方式：甲方应付至项目公司书面通知的银行帐户内，双方承担各自的银行手续费。

12.4.2 运维绩效服务费的支付

(a) 支付通知：乙方负责项目公司在运维年度结束并完成运维绩效服务费核定后，向甲方提供《运维绩效服务费年度费用结算单》。如有必要，经甲方要求，项目公司应提供相应证明记录和资料以便甲方核实。

(b) 支付时间：甲方应在收到项目公司提供的《运维绩效服务费年度费用结算单》及甲方要求的证明记录和资料后的三十（30）日内将审核无误的金额通知项目公司出具正式发票，甲方在收到正式发票后三十（30）日内向项目公司付款。

(c) 支付方式：甲方应付至项目公司书面通知的银行帐户内，双方承担各自的银行手续费。

12.4.3 宽限期

因财政预算或审批未能及时支付该款等非因甲方故意拖延导致的付款逾期，乙方应给予三十（30）日的宽限期，甲方不应因此承担违约责任

12.5 政府付费的调价机制

政府付费部分涵盖了项目公司社会资本方建设投资的成本和收益以及后期运营维护部分的支出。对应的公式为 $P_n = A_n + B_n$ ，其中 P_n 为第 n 年的政府付费总额， A_n 是第 n 年针对建设投资的成本和收益部分的可用性服务费支出， B_n 是第 n 年针对运维绩效服务费的支出。

12.5.1 可用性服务费的调价

使用 PMT 公式获得 A_n ，在确定 A_n 支付期数的条件下，影响 A_n 变化的因素主要包括项目总投资及利率。项目总投资最终金额根据竣工验收决算所得。利率按照人民银行 5 年期以上长期贷款利率为基础。

12.5.2 运维绩效服务费的调价

B_n 以项目建设规模为基础，以运维成本加成的方式估算基数。考虑到 CPI 的变化因子，由项目公司申请，经主管部门审批后，每年三年一调，以调整前运维绩效服务费为基数，以调整后与调整前 CPI 指

数比值作为调整系数，相乘获得调整后的运维绩效服务费。具体调整幅度根据项目公司运营实际情况与主管单位协商确定。

12.5.2.1 调价触发

(1) 常规调价

① 周期调价

在项目正式运营满两年后，若市场波动比较大，人工成本（含管理费）、CPI、税费使维护管理变化超过5%，双方均可提出调价申请并启动调价程序。

② 临时调价

在每个调价周期内因前述调整因素（人工成本（含管理费）、CPI、税费）中的一项或多项成本变动幅度超过 10%的变动，则双方均可申请启动临时调价程序，临时调价后下个常规调价启动年份顺延至该次临时调价的两年后。项目实施机构或其指定机构亦可在符合调价程序启动条件的情况下自行启动调价程序；

(2) 非常规调价

当项目公司由于运营范围和数量、人员数量、政策（包括但不限于）等因素发生重大变化导致运营维护费与市场价格严重不符时，项目公司或项目实施机构均可提出调价申请。由项目公司根据实际情况编制项目运营维护调价方案（附相应证明材料），并提交项目实施机构或

相关职能部门，由项目实施机构或相关部门进行审定同意后执行，必要时报请海口市政府决定。

12.5.2.2 调价启动

- (1) 调价触发后，实施机构委托第三方进行审计；
- (2) 海口市财政局、实施机构及项目公司共同协商确定费用调整方案；
- (3) 费用调整方案报海口市政府常务会议批准后执行；
- (4) 从提出调整申请到发出调整决定，时间不超过 1 年（付费周期）。

第十三章 项目绩效考核

13.1 考核内容

本项目采用“基于可用性的绩效合同”方式开展 PPP 运作。该方式是国际上通行的“绩效合同”方式和“可用性合同”方式的组合，适用于同时包含投资建设和运营维护内容的新建公共服务设施 PPP 项目。“基于可用性的绩效合同”应确保本项目能够按照要求的标准完成建造，并通过良好的运营维护服务满足使用者的具体功能需求，如通行能力、安全性、经济性等。本项目的绩效考核体系包含三个方面，分别为建设期绩效考核指标、运营维护期绩效考核指标，以及移交绩效考核指标。

13.2 考核方法

建设期考核：项目竣工时组织考评组对项目建设质量、资金、工期、环保、安全等进行一次联合考核，结合监理意见给出评价，作为可用性费用付费依据。

运营维护期考核：甲方委托城建集团对项目公司在本项目的运营维护等方面进行绩效考核，主要考核项目公司是否按照规定的标准、时限和质量完成工作任务，经检查督办未整改的对照考核细则扣分。

每季度组织考评组集中进行联合检查考核，随机抽查，对检查发现的问题现场打分，按标准考核，并对检查发现的问题提出整改意见。

13.3 运营考核标准

参见附件七运营考核标准。

13.4 豁免或调整

(a) 如果项目公司未能达到考核标准，是由于出现 13.4 (b) 豁免情况而造成（无论是直接还是间接造成，也不论是部分还是全部出于此种原因），项目公司不应被视为未能达到该要求，但如果豁免情况是因项目公司或其管辖人员违约或疏忽而造成，或因项目公司或其管辖人员造成，或主要因项目公司或其管辖人员而导致，或项目公司未履行谨慎管理而导致，则项目公司无权以豁免情况为辩解理由。

(b) 由下列情况导致的项目公司未能遵守规定的内容和要求履行项目设施的运营维护，可适用豁免：

- i. 不可抗力事件；
- ii. 在项目公司合理预期外发生，且项目公司不能控制的事件；
- iii. 强制性修改工程的实施；
- iv. 适用法律被修订、废止、替代或有权解释，或执行任何法律、法规、地方性法规、规章和规范性文件。

(c) 如第 13.4 (b) 的情形发生后，项目公司在其责任和义务范围内怠于履行管理和（或）补救义务，则怠于履行所造成的影响不予豁免。

(d) 项目公司须在合理情况下：

- i. 采取步骤防止出现豁免情况；

- ii. 减轻豁免情况造成的影响；
- iii. 针对豁免情况采取步骤补救。

13.5 考核体系

城建集团受甲方委托有权根据本项目适用的国家、省、市有关最新规定调整和更新本项目运营维护绩效考核体系，项目公司及相关方应无条件采用新的运营维护绩效考核体系。

第十四章 项目的履约、移交担保体系

14.1 建设履约保函

14.1.1 出具建设履约保函

项目公司成立之日，乙方应向甲方提交以甲方作为受益人的由金融机构出具的建设履约保函，作为其履行本合同项下建设义务和其他违约赔偿义务的担保，以保证社会资本股东方和项目公司履行本合同项下工程建设的义务，甲方收到建设履约保函之日退还投标保函或投标保证金。

14.1.2 建设履约保函的金额

本项目的建设履约保函从签署本合同之日起至工程竣工验收完成应为人民币壹仟伍佰万元。

14.1.3 履约保函的提取

(a) 如果发生乙方或项目公司未全部或部分履行其在本合同项下的义务，且在甲方要求的期限内未予补正，或未按本合同的约定承担违约责任，甲方有权兑取建设履约保函的相应金额；

(b) 如果甲方在项目合作期内根据本合同的有关规定提取了建设履约保函项下的款项，乙方应确保在甲方提取后的十(10)个工作日内，将建设履约保函的数额补足到 1500 万元，且应向甲方提供建设履约保函数额已补足到 1500 万元的证据。甲方提取建设履约保函的权利不影响甲方在本合同项下的其他权利，并且不应解除乙方不履行

本项目义务而对甲方所负的任何进一步的责任和义务。

14.1.4 担保事项

项目建设资金到位、保证开工及竣工验收节点、无重大工程质量事故或安全责任事故、运营维护保函提交等。

14.1.5 建设履约保函的解除

建设履约保函在竣工验收完成且项目公司递交运营维护保函后，甲方应在收到运营维护保函后五(5)个工作日内解除建设履约保函。

14.1.6 违约责任

乙方未在前述期限内提交建设履约保函、补足或恢复建设履约保函相应金额的，甲方有权发出催告，乙方应在十五(15)日内予以补足或恢复；乙方未在前述期限内提交、补足或恢复的，视为乙方违约，乙方应向甲方支付违约金 300 万元。违约金不足弥补甲方损失的，还应赔偿差额部分。同时甲方有权提前终止本合同，收回本合同项下的经营权。

14.2 运营维护保函

14.2.1 出具运营维护保函

项目竣工通过工程验收，乙方应在本项目进入正式运营的同时向甲方出具运营维护保函，其格式应为附件《运营维护保函》规定的见索即付的银行保函或为甲方接受的其他格式的保函，作为其履行整个运营期义务的保证，受益人为甲方，以保证社会资本股东方和项目公司履行本合同项下项目运营维护的义务，甲方收到运营维护保函之日

退还建设履约保函。

14.2.2 运营维护保函的金额

本项目的运营维护保函从项目正式进入运营期起至本合同期满前六个月，保函金额为人民币贰佰伍拾万元。

14.2.3 运营维护保函的提取

如果发生乙方或项目公司未全部或部分履行其在本合同项下的义务，且在甲方要求的期限内未予补正，或未按本合同的约定承担违约责任，甲方有权兑取没收运营维护保函的相应金额；

如果甲方在项目合作期内根据本合同的有关规定提取运营维护保函项下的款项，乙方应确保在甲方提取后的十(10)个工作日内，将运营维护保函的数额恢复到本合同前款规定的数额，且应向甲方提供运营维护保函已足额恢复的证据，甲方提取运营维护保函的权利不影响甲方在本合同项下的其他权利，并且不应解除项目公司不履行本合同维护本项目而对甲方所负的任何进一步的责任和义务。

14.2.4 担保事项

项目运营绩效、服务质量标准达标情况、安全保障、移交保函提交等

14.2.5 违约责任

乙方未在前述期限内补足或恢复运营维护保函相应金额的，甲方有权发出催告，乙方应在十五(15)日内予以补足或恢复；乙方在前述期限内仍未补足或恢复的，甲方有权以建设履约保函替换为运营维

护保函，并视为乙方违约，乙方应向甲方支付违约金 150 万元。违约金不足弥补甲方损失的，还应赔偿差额部分。同时甲方有权提前终止本合同，收回本合同项下的经营权。

14.3 移交保函

14.3.1 移交保函

本合同约定合作期届满前六个月，乙方应向甲方提交金融机构出具的以甲方作为受益人的移交保函，作为其履行在本合同下的移交维修义务以及质量保证义务的担保，以保证社会资本股东方和项目公司履行本合同项下项目资产移交后的正常设施运作，甲方在收到移交保函之日退还运营维护保函。如乙方未提交移交保函，则甲方有权兑取运营维护保函作为移交保函。

14.3.2 移交保函的金额

本项目的移交保函从合作经营期限届满前六个月至移交后一年内的期限内应为人民币贰仟万元。

14.3.3 移交保函的解除

移交完毕且缺陷责任期满后。

14.3.4 移交保函的提取

如果发生乙方或项目公司在项目移交期间，未全部或部分履行其在本合同项下的义务，且在甲方要求的期限内未予补正，或未按本合同的约定承担违约责任，甲方有权兑取移交保函的相应金额；

如果甲方在移交保函担保期限内根据本合同的有关规定提取移

交保函项下的款项，乙方应确保在甲方提取后的十(10)个工作日内，将移交保函的数额恢复到本合同前款约定的数额，且应向甲方提供移交保函已足额恢复的证据。甲方提取移交保函的权利不影响甲方在本合同项下的其他权利，并且不应解除乙方不履行本合同维护本项目义务而对甲方所负的任何进一步的责任和义务。

14.3.5 担保事项

包括但不限于，项目资产不存在担保、债务等瑕疵；项目设施不存在隐蔽性缺陷等。

14.3.6 违约责任

乙方未在前述期限内补足或恢复移交保函相应金额的，甲方有权发出催告，乙方应在十五(15)日内予以补足；乙方在前述期限内仍未补足的，乙方应向甲方支付违约金 100 万元，同时甲方有权提取移交保函项下的余额，违约金不足弥补甲方损失的，还应赔偿差额部分。

如果甲方发生扣除或提取乙方提交之履约担保的行为后，乙方通过本合同争议解决机制确定甲方无权扣除或提取的，则甲方应退还已扣除或提取的金额，并应支付自扣除之日起至退还之日止的利息，该利息按届时中国人民银行同期存款利率上浮 20% 的标准执行。

第十五章 保险

15.1 建设期间的保险

(1) 项目公司根据适用法律的规定，为本项目工程购买和维持附件四《保险》和适用法律所要求的建设保险，包括建设期间建设施工相关保险、公众责任险、以及其它一切法律法规要求必须购买的保险。

(2) 在建设期内，由项目公司自费购买和维持本合同和适用法律所要求的保险，如涉及甲方相关利益部分可将其列为保险单上的被保险人之一。

(3) 如果项目公司不购买或维持本合同所要求的保险，则甲方或其指定机构有权购买该保险，并且有权根据本合同从乙方提交的履约保函中提取需支付的保险费金额。

15.2 运营维护期的保险

(1) 运营维护期内，项目公司应根据适用法律的规定，为本项目设施的运营维护购买和维持附件四《保险》和适用法律所要求的一切惯常、可合理购买的保险。

(2) 在合作期内，项目公司必须自费购买和维持本合同和适用法律所要求的保险，如涉及甲方相关利益部分可将其列为保险单上的被保险人之一。

(3) 如果项目公司不购买或维持本合同所要求的保险，则甲方

或其指定机构有权购买该保险,并且有权根据本合同规定从乙方提交的履约保函中提取需支付的保险费金额。

第十六章 法律变更

16.1 法律变更内容

(1) 本合同所指的“法律变更”是指本合同生效日期之后，有权机关颁布、实施新的适用法律或对在生效日期之前的适用法律进行任何修改、废除或重新解释。

(2) “法律变更”是指生效日期之后，颁布、实施新的法律、国务院颁布的行政法规、国务院部门规章、海南省地方性法规、海南省人民政府颁布的地方政府规章、海南省及其政府部门颁布的强制性规范文件，或对生效日期之前的上述法律、行政法规、部门规章、地方性法规及地方政府规章、强制性规范文件的任何修改、废除或重新解释。

16.2 法律变更评估与报告

(1) 在发生法律变更使乙方或项目公司不能全部或部分履行其本合同项下的义务时，乙方应对该影响或情况进行评估，并向甲方提出报告（报告应列明该等法律变更对项目公司履行本合同项下义务（包括建设期和运营维护期）产生的影响），甲方应对该报告出具审核意见，经甲方审核同意后，乙方可在法律变更对该项义务的履行产生影响的期间内根据甲方合理做出的审核意见中止或免除履行受法律变更影响而不能履行的相关义务，并执行审核意见中确定的其他内容。

(2) 在发生法律变更使甲方不能全部或部分履行其本合同项下的义务（包括遵守关键工期的义务）时，由甲方和乙方对法律变更的影响进行协商，经双方协商一致后，甲方可在法律变更对其义务的履行产生影响的期间内根据双方协商一致的意见中止或免除履行受法律变更影响而不能履行的相关义务，并执行双方协商一致的意见中所确定的其它内容。

第十七章 不可抗力

17.1 不可抗力事件

本合同所指的“不可抗力事件”是指本合同生效日期之后出现的，使得任何一方不能履行或部分履行本合同的所有事件，而且该事件是本合同双方不能预见、不能避免并不能克服的客观情况或即使可以预见但不能避免并不能克服的情况，包括：

- (a) 地震、地面沉降、地面上升、洪涝、干旱、水灾、火灾、山崩、火山喷发、陨石或天体撞击或其他天灾；
- (b) 暴风雪、暴风雨、飓风、龙卷风、雷电或其他灾害性天气；
- (c) 流行病、饥荒或瘟疫；
- (d) 恐怖活动或恐怖事件；
- (e) 战争、敌对状态（不论宣战与否）；
- (f) 侵略、外国敌军的行动、叛乱、暴动、暴乱、武装冲突或军事行动、内战、紧急状态；
- (g) 全国性、地区性或行业性罢工；
- (h) 化学、电离辐射、核原料、核废料或有害放射性爆炸造成的辐射污染；
- (i) 其他符合不可抗力的事件。

以上不可抗力认定标准按国家相关规定执行。

17.2 免于履行

当生效日之后发生的不可抗力情况全部地或部分地阻碍一方履行其在本合同的义务时，可在不可抗力影响的范围内，全部或部分免除该方在本合同项下的相应义务。

17.3 不可抗力事件引起的中止履行

(1) 任何一方由于出现不可抗力事件使该方不能全部或部分履行其本合同项下的义务时，该方应有权中止履行本合同项下的义务。

(2) 对于因为任何不可抗力事件的发生或存在而造成的任何损失、损害、成本、花费和索赔，任何一方均无须以任何方式向其他各方承担责任。

17.4 适用的例外

17.4.1 乙方无法认定不可抗力的情况

乙方无权将任何下述情况视作不可抗力事件而中止履行本合同或作为其不履行本合同项下义务的理由：

(a) 因项目公司自身、其职工自身和/或任一承包商或分包商（包括建设承包商和运营维护的承包商或任何其直接或间接分包商）自身或其职工自身的原因（受本合同所定义的不可抗力事件影响的除外），不能履行本合同；

(b) 非因本合同所定义的不可抗力事件原因，任何项目设施存在缺陷、潜在缺陷或交付发生延误；

17.4.2 受到不可抗力方的告知义务

声称受到不可抗力事件影响的一方应在知道不可抗力事件之后及时并不迟于十五（15）日内书面通知另一方并详细描述不可抗力事件的发生情况和可能导致的后果，包括该不可抗力事件发生的日期和预计停止的时间，以及对该方履行在本合同项下义务的影响，并在另一方合理要求时提供证明。

17.5 费用和时间表的修改

（1）发生不可抗力事件时，双方应各自承担不可抗力事件对其造成的损失。

（2）如果声称遭受不可抗力事件影响的一方已履行了关键工期的程序，则本合同中规定的履行某项义务的任何期限，经受到影响的一方请求，应根据不可抗力事件对履行该项义务产生影响的相同时间相应顺延。

17.6 减少损失的责任和协商

（1）受到不可抗力事件影响的一方应尽合理的努力减少不可抗力事件的影响，包括根据该等措施可能产生的结果支付合理的金额。双方应协商制定并实施补救计划及合理的替代措施以消除不可抗力事件带来的影响，并决定为尽量减少不可抗力事件的影响给每一方带来的损失应采取的合理的手段。

（2）声称受到不可抗力事件不利影响的一方在不可抗力事件消

除之后应尽快恢复履行本合同项下的义务。

17.7 不可抗力事件造成的提前终止

(1) 如果不可抗力事件给项目设施造成实质性损害，使本合同的履行受到实质性不利影响，并且该项损害无法通过保险得到有效赔偿，则双方应努力就如何修复项目设施继续履行本合同的条件达成一致。如双方就如何修复项目设施及继续履行本合同达成一致，则双方应遵守达成一致的处理办法。除上述情况外，如果任何不可抗力事件阻止一方履行其义务的时间自该不可抗力事件发生日起连续超过九十（90）日，本合同双方应协商决定继续履行本合同的条件或者同意终止合作期。如果自不可抗力事件发生后一百八十（180）日之内双方不能就继续履行的条件或提前终止合作期达成一致意见，任何一方有权向另一方发出终止通知，终止合作期，发出终止通知之日即为提前终止日，并且第律规定和本合同的约定对本合同项下的运营维护服务进行行业监管，包括：

(2) 协助现场监督机构对项目施工进行监督管理。

(3) 审核和监控项目公司的经营、管理和服务成本。

(4) 检查和监控本合同项下运营维护的质量。

(5) 组织专家对项目进行三年一期的中期评估，特殊情况下实施年度评估。

(6) 根据适用法律的规定依法查处项目公司的违规行为及实施其他适用法律所规定的监管行为。

第十八章 违约及赔偿

18.1 关于违约情形及处罚

18.1.1 甲方的违约

(1) 由于甲方的原因导致竣工日延误，则有关进度日期应根据本合同规定适当延长，并对项目公司进行补偿，补偿金额由双方协商确定。

(2) 若甲方未按时支付政府付费，甲方应就应付未付差额部分，如超过结算时点十（10）天未能支付，每逾期一（1）天，违约金按照 1 万元/日的标准在延误总日数的基础上累积，同时甲方应将上述违约金纳入下一期政府付费支付范围。若甲方逾期未付金额小于 1000 万元，违约金按照逾期金额的 0.1% 计算，不再适用 1 万元/日的违约金标准。

18.1.2 乙方的违约

(1) 乙方导致工期延误的违约金：违约金按照 1 万元/日的标准在延误总日数的基础上累积，直至已达到竣工验收日。

(a) 该部分违约金作为建设期对项目公司绩效考核结果确定的奖罚金额，将在给予本项目中的项目公司运营维护期第一年给付社会资本股东方的投资回报中进行增减核算。

(b) 如果本项目中的项目公司给乙方当年的投资回报不足以抵扣罚款金额，对于不足部分，甲方可兑取乙方提交的建设履约保函中的相应金额。

(2) 项目公司放弃项目的违约金：如果发生乙方或项目公司放弃或被视为放弃项目的建设，甲方有权兑取项目公司社会资本股东方提交的建设履约保函。

18.2 违约金争议

(1) 如对违约金金额有争议，由双方协商解决。

(2) 受限于本合同的其他规定，每一方应有权获得因违约方违约而使该方遭受的任何损失、支出和费用的赔偿，该项赔偿由违约方支付。该项赔偿不应超过违约方在签订本合同时已经预见或应当预见到的因违反本合同可能造成的损失。

18.3 免责

(1) 如果一方证明其未履行义务是由于法律变更、或不可抗力事件或对方的违约造成的，则不构成该方违约。

(2) 由于另一方违约而遭受损失或可能会遭受损失的一方，应采取合理行动减轻或最大程度地减少另一方违约引起的损失。

(3) 如果一方未能采取此类措施，违约方可以请求从赔偿金额中扣除应能够减轻或减少的损失金额。

(4) 受损害的一方应有权从另一方获得因试图减轻和减少损失而合理发生的任何费用。

18.4 其他情形

如果损失部分地是由于受损害方的作为或不作为造成的，或部分

地产生于应由受损害方承担风险的另一事件,赔偿的数额应扣除这些因素造成的损失。

除非本合同另有规定,各方均不应对由于或根据本合同产生的或与其相关的任何索赔为对方的任何间接、特殊或附带损失或惩罚性损害赔偿负责。

第十九章 终止

19.1 合作期正常终止

如果本项目的合作期未根据本合同提前结束，则乙方应于合作期结束之日（该日即为正常终止日），按照有关条款的规定，向市政府指定机构移交在本项目中的合格资产。

19.2 甲方违约或特殊原因的终止

下述每一条款所述事件，如果不是由于乙方或项目公司的违约或由于不可抗力事件或法律变更所致，且如果有允许的纠正期限而在该期限内未能纠正，乙方有权立即发出提前终止意向通知：

(1) 甲方在条款中的任何声明被证明在实质方面不实，使乙方履行本合同的能力受到严重的不利影响；

(2) 甲方未履行本合同项下的其他重要义务并构成对本合同的重大违约，并且在收到项目公司说明其违约并要求补救的书面通知后六十（60）日内仍未能补救该违约；甲方未按照第条规定支付政府付费，并已超过了一百八十（180）日。

(3) 因法律变更导致项目可行性受到严重不利影响的提前终止

(4) 如果因法律变更导致本合同履行的可行性受到严重不利影响，甲方和项目公司双方应就如何继续履行本合同进行协商。如果双方无法在一百八十（180）日内或双方同意的更长时间内就如何继续履行本合同达成一致意见，项目公司有权就该等不利影响进行评估，

并向甲方提交评估报告。甲方应于收到项目公司的评估报告之日起六十（60）日内或甲方和项目公司双方同意的更长时间内给予同意或提出反对意见，在约定时限内未作答复或不予同意但未提出合理理由的，视为甲方同意。

在甲方同意或视为同意提前终止的情况下，项目公司有权发出终止通知，终止合作期，发出终止通知之日即为提前终止日。

合作期终止后，市政府指定机构和项目公司社会资本股东方应按照第 20.1 条款规定的程序完成项目资产移交。

(a) 提前终止意向通知和提前终止通知

(ai) 提前终止意向通知

- i. 发出的任何提前终止意向通知应表述引起发出该通知的项目公司违约事件或甲方违约事件的合理详细的情况。
- ii. 在提前终止意向通知发出之后，双方应在二十（20）日之内或双方同意的更长时间内（“协商期”）协商避免本合同终止的措施。在协商期内，双方应继续履行各自在本合同项下的除争议事项外的义务。
- iii. 如果项目公司和甲方就将要采取的措施达成一致意见，并且/或者项目公司或甲方（视情况而定）在协商期纠正了项目公司违约事件或甲方违约事件，提前终止意向通知应立即自动失效。

(a ii) 提前终止通知

以第(ai)条款为前提，在协商期届满之时，除非

- i. 双方另外达成一致；
- ii. 导致发出提前终止意向通知的项目公司违约事件或甲方违约事件得到纠正，发出提前终止意向通知的一方有权发出提前终止通知，终止合作期，提前终止日为发出终止通知之日。

19.3 乙方违约的终止

下述每一条款所述事件，如果不是由于甲方的违约或延误或由于不可抗力事件或法律变更规定的情况（本合同另有规定除外）所致，如果有允许的纠正期限而在该期限内未能纠正，甲方有权立即发出提前终止意向通知：

- a) 乙方未根据本合同及股东出资协议和公司章程的规定履行向项目公司如期缴纳出资义务；
- b) 乙方未根据本合同、股东出资协议的规定提交和恢复履约保函；
- c) 项目公司根据中国法律进行清算或不能清偿大额到期债务；
- d) 乙方的任何声明被证明实质不属实，使项目公司无法履行本合同；项目公司擅自转让、出租 PPP 经营权的；
- e) 未经甲方事先书面同意，且并非用于为项目融资之目的，乙方或项目公司对项目设施及有关财产以及其在项目合同项下获得的权利设定任何抵押、质押或其它担保物权及第三方权

益；

- f) 项目公司连续二年年度绩效考核得分在 60 分以下的；
- g) 项目公司未履行本合同项下的义务构成对本合同的实质性违约，并且在收到甲方说明其违约并要求补救的书面通知后六十（60）日内仍未能补救该实质性违约；
- h) 根据本合同其他条款的规定甲方有权提前终止合同的。

第二十章 移交

20.1 终止后的移交

20.1.1 合作期正常终止的资产移交

政府方在合作期届满前 6 个月组成移交接收工作小组，负责移交接收过程的考评及接收。具体移交条件和标准如下：

(1) 权利方面的条件和标准：项目设施及所涉及的任何资产不存在权利瑕疵，其上未设置任何担保及其他第三人的权利。但在提前终止导致移交的情形下，如移交时尚有未清偿的项目贷款，就该未清偿贷款所设置的担保除外。若因社会资本方的原因导致项目提前终止时，若有未清偿的项目贷款及权利瑕疵时，社会资本方应承担连带责任。

(2) 技术方面的条件和标准：项目设施应符合双方约定的技术、安全和环保标准，并处于良好的运营状况。具体标准应不违反本项目合同规定的有关市民游客中心设施及附属工程的具体运营技术标准。

项目合作期届满前 12 个月开始，项目公司按有关法律法规对项目公司全面审计，做好移交准备；届满前 3 个月开始，项目公司应负责解除和清偿项目的所有债务、留置权、质押权，政府不承担任何责任。

本合同正常终止前六个月，项目公司向甲方提交移交保函，甲方收到移交保函之日退还履约保函，协议正常终止后，项目公司、社会

资本股东方依据适用法律程序将其在本项目中的项目资产移交给市政府指定机构。

项目公司确保本项目全部设备设施处于良好运行状态、构筑物不存在重大破损。如果项目公司不能或不愿进行最后恢复性大修，视作乙方违约，甲方有权提取履约保函或移交保函进行最后恢复性大修；如恢复性大修费用超出履约保函或移交保函金额，项目公司必须就超出部分向甲方予以赔偿。

20.1.2 提前终止后的移交

若政府方提前收回，项目公司和乙方依据适用法律程序将其在本项目中的项目资产移交给市政府指定机构。

20.2 提前终止后的移交对价

在合作运营期内，如果发生不可抗力、项目公司违约事件或政府方违约事件，守约方均可向对方提出协议终止意向并就此进行协商。若双方在三十(30)日内就继续履行协商一致，则双方应继续履行《PPP项目合同》规定的各自义务，双方未就继续履行协商一致的，若发生不可抗力，则双方均可提出协议终止，若发生违约事件，则守约方可以向对方提出协议终止通知，以提前终止《PPP项目合同》。具体约定如下：

(a) 项目公司出现 19.2 中的违约，甲方应当向乙方支付提前终止的补偿，具体金额为： $A \times 80\%$

其中：

A 为项目公司未向融资机构偿还本金部分的金额。

(b) 因甲方构成本协议第 19.2 款约定的违约事件导致本协议提前终止的, 甲方应当向乙方支付提前终止的补偿, 具体金额为: $A + B + D$,

其中:

A 为项目公司未向融资机构偿还本金部分的金额;

B 为乙方在运营期的剩余期间内的预期净利润; 其中, 年预期净利润按本协议终止前五 (5) 年乙方平均年净利润值计算 (本项目开始商业运营未满五年的, 年预期净利润=该项目的实际投资总额 \times F%【F 为中标人按中标价格计算得出的投资内部收益率, 且不高于 4.9%。】)。净利润以双方共同选定的会计师事务所审计报告为准。

D 为本协议提前终止导致的乙方额外支出 (如取消订单产生的违约金、银行罚息等)。

(c) 在合作期限内, 如遇适用不可抗力, 致使双方无法继续履行本协议项下义务时, 甲乙双方应就协议如何变更的有关问题进行友好协商, 如协商不成, 必须提前终止特许经营权时, 甲方收回全部项目设施。甲方应向乙方支付的补偿金额为: $A - C + D \times 50\%$

其中:

A 为项目公司未向融资平台偿还本金部分的金额;

C 指相关不可抗力事件发生时, 乙方有权获得的全部保险付款 (包括认定保险赔款)。

D 本协议提前终止导致的乙方额外支出 (如取消订单产生的违约

金、银行罚息等)。

20.3 缺陷责任保证期

无论是本合同提前终止或股东出资协议提前终止所导致的移交还是项目合作期期满时的移交，项目公司和乙方对项目设施承担缺陷责任保证的期间为资产移交日起的十二(12)个月。在缺陷责任期(保证期)内，项目公司和乙方负有对项目设施进行保修的义务，但因甲方故意破坏或使用不当造成的损坏和正常磨损除外。缺陷责任期(保证期)届满未发生缺陷责任或社会资本承担了缺陷责任的，甲方退还移交保函。

第二十一章 争议解决

21.1 双方友好协商解决

若双方对于由于本合同条款或与本合同有关的条款的解释或本合同未尽事宜，包括关于其存在、有效或终止的任何问题产生任何争议、分歧或索赔，则应尽力通过协商友好解决该争议、分歧或索赔。

21.2 诉讼管辖

除本合同另有规定，若在协商后三十（30）日内该争议仍未能得到解决，任何一方均可向项目所在地人民法院提起诉讼。

第二十二章 甲方的介入

22.1 介入发生的要件

在合作期，在发生下述情况时，甲方（包括现场监督机构或其他政府指定机构，下同）有权利（但不得被要求）介入，甲方或其指定机构进入项目场地暂代项目公司建设和运营维护项目设施：

(a) 项目公司严重违反本合同，且在本合同规定的期限内，或在本合同未明确规定期限的情况下，在甲方书面要求的期限内，未能或无法纠正，导致或可能导致如果甲方不采取介入的方式将严重危及公共利益、公共安全或项目正常安全运行；

(b) 乙方没有违反本合同，但项目公司发生紧急事件或合理预期可能出现紧急事件，且在项目公司已经尽全力采取应急措施的前提下，如果甲方不采取介入的方式，将导致或可能导致严重危及公共利益、公共安全或项目正常安全运行。

“紧急事件”指：如果甲方不采取介入的方式，将严重危及公共利益、公共安全或项目安全正常运行的事件，包括火灾、洪水、爆炸、有毒气体泄漏、重要电力或机械中断、地震、台风、风暴、大雾或其它天气状况、暴乱、战争或任何其他使项目公司或可能使项目公司不能或可能不能按照正常或通常方式运营维护项目设施或其任何部分的事件。

22.2 介入的程序

甲方经了解客观情况，并充分考虑项目公司在了解情况过程中所作出的申述。甲方根据本条进行介入无须获得项目公司的同意。

22.3 介入的影响和范围

(1) 甲方的介入并不直接导致本合同中止、终止或转让或合作期的中止、终止；

(2) 介入范围不应超过足以使项目公司改正或有能力改正导致介入的违约事件或解除紧急事件或使项目公司具有应对能力解除紧急事件所必须的范围和程度。

22.4 介入的原则

如果甲方根据本合同规定介入进行项目设施的建设和维护，并为此目的使用项目公司的任何财产（以与介入直接相关的必要的财产的范围为限），并将该财产用于项目的管理和运营维护，应遵循谨慎服务惯例。

22.5 乙方在介入期间的义务

(1) 甲方介入期间，项目公司有义务为甲方提供资料和合作（包括执行甲方/现场监督机构或其指定机构或介入代表的任何合理的决定（对于甲方指定机构或介入代表而言是指其在甲方/现场监督机构授权范围内所作出的决定），指定机构或介入代表在其授权范围内所

作出的决定和行为视为甲方/现场监督机构的决定和行为),以使甲方/现场监督机构或其指定机构能够在最大程度上消除导致甲方/现场监督机构介入的事件对项目建设和运营维护可能带来的影响或损失;

(2) 任何情况下,甲方选择介入不应被视为受让项目设施所有权或承担项目公司作为项目设施所有权人的义务;也不应视为甲方承接项目公司在与项目设施有关的和第三方之间的任何合同、协议项下的责任与义务。

(3) 除甲方介入范围内的项目相关部分外,乙方和项目公司仍应履行本合同项下的其他义务。

22.6 介入期间的费用分担

项目公司承担甲方根据介入原则发生的费用使用顺序:

(a) 用于海口甲方/现场监督机构或其指定机构为此而发生的费用(如有);

(b) 如有剩余,首先用于支付项目公司就导致介入的违约而应支付给甲方的赔偿;

在此情形下,若剩余收入不足以海口甲方/现场监督机构或其指定机构的费用以及应支付给甲方的赔偿,则超出部分在项目公司支付乙方的投资回报中予以扣减;仍不足以弥补上述费用的,甲方有权从相应保函中兑取相应金额。

提前终止对融资方债权的实现造成严重影响且项目公司无法在约定期限内补救时,融资方有权自行或委托第三方在项目提前终止前

对于项目进行补救。为了保障融资方的该项权利，融资方可以通过与政府方、项目公司签订介入协议对融资方的介入权予以明确约定。

第二十三章 其他约定

23.1 责任与保障

23.1.1 相互保障

每一方应保障、赔偿另一方，并为其提供辩护，使其不受损害并免于承担由于保障方在履行本合同中的违约所产生的或与其有任何关联的死亡、人身伤害或财产损害或损失而引起的任何性质的所有债务、损害、损失、费用和索赔，除非这种伤亡、人身伤害、财产损失或损坏是由于寻求被保障的一方的过失、故意作为或不作为所造成的。

23.1.2 环境污染

项目公司应依法承担由于项目设施建设、运营和维护造成的环境污染所产生的责任。

23.1.3 共同责任

除非本合同另有规定，如果涉及的任何损失或损害部分由于甲方的违约，部分由于项目公司的违约造成的，则每一方均应仅按其相应的责任程度向对方承担责任。

23.1.4 索赔抗辩

因被提出任何索赔而有权得到赔偿的一方应及时通知另一方其已被提出索赔。提供赔偿一方可通知另一方接受赔偿责任，并合理指示如何进行索赔抗辩及由哪一方进行索赔抗辩。在收到该通知之前，被赔偿方可采取所有合理措施进行索赔抗辩。如果收到此通知，被赔

偿方应遵循赔偿方的指示行事。

23.2 保密条款

23.2.1 保密义务

双方对本合同及相关文件负有保密责任,但甲方为充分满足公共监督要求的情况除外。

甲方不得将项目公司提供的财务报表和技术资料等内容向第三方公布,但为满足公共监督要求而必须公布的信息以及在本合同终止时向接替的项目设施运营方披露该等信息(并且该等运营方应承担与甲方相同的保密义务)除外。各方在本条项下的义务在合作期和本合同终止之日起三年内持续有效。

23.2.2 合作、预先警告义务

甲方和项目公司双方应相互合作以达到本合同的目的,并应善意地行使和履行各自在本合同项下的权利和义务。在不限前一句的总体规定的前提下,甲方和项目公司双方同意:

(a) 除本合同另有规定外,当一方要求取得另一方的同意时,被要求方应在十(10)日或其他合理所需的时间内给予同意或批准,而不可以无理拒绝或迟延给予该等同意或批准;

(b) 如果任何一方获悉的任何以下事件或情形属于:

- i. 经该方合理预计将对任何一方履行其本合同项下的义务或实施项目的能力造成重大不利影响的事件或情形;
- ii. 合理预计另一方不可能获悉该事件或情形;

(c) 该方应尽快将该事件或情形通知另一方。

23.3 不限制甲方法定权力

本合同不限制甲方行使其法定的行政管理权力。

23.4 协议文件

本合同包括附件，每一份附件都应被视为本合同的一部分。

23.5 修改

本合同任何修改、补充或变更只有以书面形式并由甲方和项目公司双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章，经市政府批准(如须)后方可生效并具约束力。

23.6 可分割性

如果本合同任何条款不合法、无效或不能执行，或者被任何有管辖权的仲裁庭或法院宣布为不合法、无效或不能执行，则

(a) 其他条款仍然有效和可执行；

(b) 双方应商定对不合法、无效或不能执行的条款进行修改或更换，使之合法、有效并可执行，并且这些修改或更改应尽可能平衡甲方和项目公司双方之间的利益。

23.7 PPP 合同的一致性

本合同相关附件条款的解释应与本合同保持一致。如果本合同相

关附件与本合同出现矛盾或不一致的地方，则应以本合同为准。

23.8 通知

(1) 根据本合同向本合同任何一方发出的任何通知应书面发出，可通过专人交至、通过挂号信或特快专递寄往或通过传真发往双方的下述地址(或在本合同日期后任何一方以通知替换的其他地址或传真号码)：

(a) 甲方：

地址：

收件人：

邮编：

传真：

(b) 乙方：

地址：

收件人：

邮编：

传真：

(2) 根据本合同向本合同任何一方发出的所有通知或其他通信，应在递交时(如果是由专人递交或邮寄的)或在收到时(如果是传真发出的)视为正式送达或做出。

(3) 在收件地非工作日或非工作时间收到的通知或其他通信，应视为在该地的下一个工作日送达。

23.9 开始生效

- (a) 本合同条款的未尽事宜，双方协商解决。
- (b) 本合同以正式签约为准，合同的生效以最终获得市政府批复的协议内容为准。自生效日起开始生效。
- (c) 本合同已由甲乙双方加盖公章、各自法定代表人或各自正式授权的代表在本合同的文首注明的日期签署，双方愿受本合同约束。

(以上为合同样本，本合同以甲乙双方最终协商结果为准)。

本合同中文正本一式陆(6)份，甲方和社会资本各执叁(3)份。

(此页无正文，为《海口市民游客中心 PPP 项目》之签署页)

甲方：海口市政府国有资产监督管理委员会（公章）

负责人/授权代表（签名）：

职务：

联系方式：

乙方：海南华侨城实业有限公司与中建三局集团有限公司联合体

海南华侨城实业有限公司（公章）

法定代表人/授权代表（签名）：

职务：

联系方式：

中建三局集团有限公司（公章）

法定代表人/授权代表（签名）：

职务：

联系方式

签约地点：海南省海口市

签约时间： 年 月 日

承 继 合 同

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国政府采购实施条例》、《中华人民共和国预算法》、《政府竞争性磋商采购方式管理暂行办法》等法律法规，结合海口市市民游客中心 PPP 项目的具体情况，本着“政企合作、互惠互利、合作共赢”的原则，由海口市人民政府授权海口市国有资产监督管理委员会与社会资本合作，成立项目公司，投资建设、运营管理海口市游客中心 PPP 项目。

今由海口市人民政府授权海口市国有资产监督管理委员会与项目公司（本继承合同的乙方）签署关于《海口市市民游客中心 PPP 项目合同》的《继承合同》，双方协商共同确认如下：

一、在《海口市市民游客中心 PPP 项目合同》（合同编号： ）已经明确约定的由项目公司享有的权利和履行的义务继续由本承继合同的乙方享有和履行，合同中的相关条款对本承继合同的乙方具有同等法律约束力。

二、本承继合同一式三份，与上述原《海口市市民游客中心 PPP 项目合同》具有同等法律效力，自双方盖章之日起生效，并报海口市人民政府备案留档。

海口市民游客中心 PPP 项目合同

甲方：海口市政府国有资产监督管理委员会（公章）

乙方：项目公司（公章）

负责人/授权代表（签名）：

法定代表人/授权代表（签名）：

职务：

职务：

联系方式：

联系方式：

签约地点：海南省海口市

签约时间： 年 月 日

附件一 建设履约保函（样本）

致：海口市国资委（下称“市国资委”）

通信地址：海口市滨海大道 157 号海南港航大厦 15、16 楼

邮政编码：

鉴于海南华侨城实业有限公司（社会资本股东方名称，下称“该社会资本股东方”）已承诺根据于年月日签订的《PPP 项目合同》，投资、建设、运营和维护海口市市民游客中心项目。

应该社会资本股东方的要求，我们【银行/金融机构名称】作为担保人，兹开立以市国资委为受益人，金额为【人民币 万元】的第【】号不可撤销的担保函，以不可撤销及无条件的担保该社会资本股东方和项目公司将根据《PPP 项目合同》和股东协议的条款和条件，履行其在《PPP 项目合同》和股东协议项下的投资等相关义务。如该社会资本股东方和项目公司未根据《PPP 项目合同》和股东出资协议的条款和条件履行《PPP 项目合同》和股东协议项下全部或部分投资建设义务，担保人将履行在本保函项下的支付义务。

担保人保证在收到市国资委在本保函有效期内出具的见索即付的书面要求后的第五个营业日内，即向市国资委支付市国资委要求的不超过上述金额的款项，而无须要求市国资委确证该支付要求满足本保函项下的支付要求，市国资委只需在其书面要求中说明其要求支付的款项是由于该社会资本股东方和项目公司未履行《PPP 项目合同》项下的某一项或某几项工程投资建设义务。我们在此放弃要求市国资委

在向我方提出付款要求之前首先向该社会资本股东方提出付款要求或对该社会资本股东方提起诉讼或仲裁的要求。

我们同意，市国资委与该社会资本股东方以及项目公司之间可能对《PPP 项目合同》、股东出资协议或任何其它文件的条款所作的任何更改或补充或任何其它修改，不免除我方在本担保项下应承担的责任，我们在此放弃对此类更改、补充或修改给予通知的要求。

本保函自《PPP 项目合同》和股东出资协议签订之日起至工程竣工验收完成之日且递交运营维护保函之前持续有效。

本保函中使用的所有术语具有《PPP 项目合同》和股东出资协议中规定的含义（我们确认已收到《PPP 项目合同》和股东出资协议的一份复印件）。

担保人特此声明：

1、担保人具有签署及履行本担保函的权利和行为能力，并且担保人已经获得充分有效的授权以签署和履行本担保函。

2、本担保函对担保人的受让人和承继人均有约束力。

3、与本担保函有关的各项通知和/或信函，包括但不限于索偿通知等经传真或信件等形式发往担保人的如下地址，即应视为担保人已经收到该等通知和/或信函。

收件人：

地址：

传真：

电话：

4、本保函一经担保人法定代表人或负责人或授权代表签字并加盖担保人公章即行生效。

5、担保人在本保函项下的义务是独立的。

本保函应适用中国法律并根据中国法律解释。

银行/金融机构盖章: _____

银行/金融机构名称: _____

银行/金融机构地址: _____

签字: _____

姓名: _____

职务: _____

日期: _____

附件二 运营维护保函（样本）

致：海口市国资委（下称“市国资委”）

通信地址：海口市滨海大道 157 号海南港航大厦 15、16 楼

邮政编码：

鉴于【】（社会资本股东方名称，下称“该社会资本股东方”）已承诺根据于年月日签订的《PPP 项目合同》，投资、建设、运营和维护海口市游客中心项目。

应该社会资本股东方的要求，我们【银行/金融机构名称】作为担保人，兹开立以市国资委为受益人，金额为【人民币 万元】的第【】号不可撤销的担保函，以不可撤销及无条件的担保该社会资本股东方和项目公司将根据《PPP 项目合同》和股东协议的条款和条件，履行其在《PPP 项目合同》和股东协议项下的对本项目运营维护等相关义务。如该社会资本股东方和项目公司未根据《PPP 项目合同》和股东出资协议的条款和条件，履行《PPP 项目合同》和股东协议项下全部或部分运营维护的义务，或经市国资委同意委托进行运营维护的第三方未履行，担保人将履行在本保函项下的支付义务。

担保人保证在收到市国资委在本保函有效期内出具的见索即付的书面要求后的第五个营业日内，即向市国资委支付市国资委要求的不超过上述金额的款项，而无须要求市国资委确证该支付要求满足本保函项下的支付要求，市国资委只需在其书面要求中说明其要求支付的款项是由于该社会资本股东方和项目公司未履行《PPP 项目合同》项

下的某一项或某几项工程投资建设义务。我们在此放弃要求市国资委在向我方提出付款要求之前首先向该社会资本股东方提出付款要求或对该社会资本股东方提起诉讼或仲裁的要求。

我们同意，市国资委与该社会资本股东方以及项目公司之间可能对《PPP 项目合同》、股东出资协议或任何其它文件的条款所作的任何更改或补充或任何其它修改，不免除我方在本担保项下应承担的责任，我们在此放弃对此类更改、补充或修改给予通知的要求。

本保函自工程竣工验收完成之日起至运营期终止前六个月，且移交保函提交后，持续有效。

本保函中使用的所有术语具有《PPP 项目合同》和股东出资协议中规定的含义（我们确认已收到《PPP 项目合同》和股东出资协议的一份复印件）。

担保人特此声明：

1、担保人具有签署及履行本担保函的权利和行为能力，并且担保人已经获得充分有效的授权以签署和履行本担保函。

2、本担保函对担保人的受让人和承继人均有约束力。

3、与本担保函有关的各项通知和/或信函，包括但不限于索偿通知等经传真或信件等形式发往担保人的如下地址，即应视为担保人已经收到该等通知和/或信函。

收件人：

地址：

传真：

电话：

4、本保函一经担保人法定代表人或负责人或授权代表签字并加盖担保人公章即行生效。

5、担保人在本保函项下的义务是独立的。

本保函应适用中国法律并根据中国法律解释。

银行/金融机构盖章：_____

银行/金融机构名称：_____

银行/金融机构地址：_____

签字：_____

姓名：_____

职务：_____

日期：_____

附件三 移交保函（样本）

致：海口市国资委（下称“市国资委”）

通信地址：海口市滨海大道 157 号海南港航大厦 15、16 楼

邮政编码：

鉴于[]（社会资本股东方名称，下称“该社会资本股东方”）和[]（项目公司名称，下称“项目公司”）已承诺根据于年月日签订的《PPP 项目合同》，投资、运营和维护海口市民游客中心项目；

鉴于该社会资本股东方与市国资委在《PPP 项目合同》和股东出资协议中同意，该社会资本股东方应向市国资委提交由经市国资委认可的银行/金融机构出具的首次要求即付的履约保函，以该履约保函中所述的金额，保证该社会资本股东方和项目公司履行其在《PPP 项目合同》和股东出资协议项下，有关运营和维护项目设施以及遵守该社会资本股东方和项目公司在《PPP 项目合同》和股东出资协议中给予的保证的义务；

鉴于我们已经同意向市国资委出具上述移交保函；

1、我们特此确认，我们作为担保人并代表该社会资本股东方向市国资委负责，本项目的移交保函从合作期结束前 6 个月起至一年（12 个月）缺陷责任期满，应为人民币贰仟万元（¥2000 万元）；保函有效期为期末移交后的 2 年的缺陷责任期（质保期）内。我们承诺，除本保函另有规定外，在收到市国资委第一次书面要求支付后的二十（20）个营业日内，我们将不加挑剔和无可争辩地向市国资委支付上述额度

内的任何一笔或数笔款项，并且市国资委无须出具证明或陈述要求支付款项的原因或理由，但是市国资委在每份书面要求中应提及如下情况，即其所要求支付的数额是由于该社会资本股东方和项目公司在其履行《PPP 项目合同》和股东出资协议项下的义务方面，发生违约或违反对有关项目设施的运营和维护服务的保证，而导致的到期应付给市国资委的款项。

2、除本保函另有规定外，我们在此放弃要求市国资委在向我方提出付款要求之前首先向该社会资本股东方提出付款或对该社会资本股东方提起诉讼或仲裁的要求。

3、我们还同意，市国资委与该社会资本股东方和项目公司之间可能对据《PPP 项目合同》、股东出资协议或任何其它文件的条款所作的任何更改、补充或任何其它修改，绝不免除我方在本担保项下应承担的责任，我们在此放弃对此类更改、补充或修改给予通知的要求。

4、本移交保函有效期自年月日起，至本移交保函生效之日后 12 个月结束之日，即年月日止。

5、市国资委在本移交保函项下的书面要求必须在本移交保函有效期内送达我们，否则我们在该保函项下的责任自动解除。

6、在到期日，移交保函在用于支付到期日前按本保函要求支付的所有款项后，由市国资委予以解除。

7、如果在本移交保函到期的三十（30）日前，我们未能向市国资委出具一份用以替换本移交保函的保函，市国资委有权兑取本移交保函届时所剩余的全部金额。

8、本移交保函不得转让。我们对除市国资委或其继承实体以外的任何组织或个人不承担担保责任。

9、本移交保函应适用中华人民共和国法律并根据中华人民共和国法律解释。

10、本移交保函超过有效期或我们在本移交保函项下的担保义务履行完毕，保函即行失效。

11、本移交保函函中使用的所有术语具有据《PPP 项目合同》和股东出资协议中规定的含义，我们确认已收到《PPP 项目合同》和股东出资协议的一份复印件。

银行/金融机构盖章：_____

银行/金融机构名称：_____

银行/金融机构地址：_____

签字：_____

姓名：_____

职务：_____

日期：_____

附件四 保险（样本）

在整个合作期，项目公司应按本行业的国际惯例办理和维持合理的建设和运营维护保险。

项目公司应按本合同第条、第条和本附件办理保险。项目公司的保险应符合《中华人民共和国保险法》和其他适用法律的要求。

1. 建设期间的保险

项目公司应在整个建设期内自费投保并保持下列险种的保险。但是，如果从保险公司处无法获得，或无法以合理的商业条件获得该等保险，则项目公司没有义务获得该等保险，除上述规定外，这种情况不解除或限制项目公司在本合同项下的义务和责任。

1.1 货物运输险

责任范围：对于所有材料、设备、机器、零备件和其他物品（施工设备除外）从投保货物离开承包商、分包商或供货商在世界上任一地点的场所之时开始，至到达并卸至项目场地的运输途中的所有及惯常的可保风险。

保险金额：对任一次运输或任一地点，相当于投保财产购买价的 110%，但不低于投保财产的全部重置价值，包括运费和保险费。

保险形式：本保险应以统保的合同为基础进行，并将不签发单独的保险单。

被保险人：项目公司、建设承包商、分包商、供货商和项目公司可能选择的其他方（条件是其他方拥有或可获得在此保险项

下的可保利益)。

1.2 建筑安装工程一切险

责任范围：在项目建设、安装、运行期间及其后的十二（12）个月期间，就工程、临时工程、材料及其他将包括在项目设施内的物品的灭失或损坏的所有一般及惯常的可保风险，（包括但不限于火灾、雷电、爆炸、暴雨、风暴、台风、水害、水灾、旱灾、倒塌、滑坡、地震、其他事故损失、故意破坏、设计缺陷、工艺缺陷及材料缺陷）。

保险金额：工程重置价全额（但不少于建设合同价值）。

保险期间：从建设开始之日起至最终竣工日及其后的十二（12）个月。

被保险人：项目公司、建设承包商、分包商、供应商、顾问（仅限于场地风险）、市国资委及市国资委或项目公司选定的其他方（条件是其他方拥有或可获得此保险项下的可保利益）。

1.3 第三者责任险

责任范围：对在中国境内发生的与建设工程有关的第三者人身伤害或财产损失所应承担的法律责任的保险（但不包括第三者汽车保险）。

保险金额：每次事故责任限额 万元，保险事故次数不限；

保险期间：从建设开始之日起至最终竣工日以及之后的十二（12）个月。

被保险人：项目公司、建设承包商、分包商、供货商和顾问（仅限于场地风险）、市国资委及市国资委或项目公司选定的其他方（条件是其他方拥有或可获得此保险项下的可保利益）。

1.4 其他险种

其他通常的、合理的适用法律要求所必需的保险。

2. 运营维护期间的保险

项目公司应在开始运营日或该日之前自费投保并在整个运营维护期内保持下列险种的保险。但是，如果从保险公司处无法获得，或无法以合理的商业条件获得该等保险，则项目公司没有义务获得该等保险，除上述规定外，这种情况不解除或限制项目公司在本合同项下的义务和责任。

2.1 财产一切险

责任范围：对构成项目设施组成部分的、正在使用的并位于项目场地的所有建筑物、构筑物、厂房、设备、机器、化学品、零备件和其他材料和/或不动产所有灭失或损坏的所有一般及惯常的可保风险，(包括但不限于火灾、雷电、爆炸、自燃、风暴、暴雨、台风、洪水、水害、旱灾、恶意破坏、撞击、地震、沉降和倒塌)。

保险金额：项目设施的全部重置价值。

保险期间：以年为单位，可续延。

被保险人：项目公司。

2.2 (财产一切险之) 业务中断险

责任范围：在十二(12)个月的保障期内(投保的中断期间)，因财产一切险保险单项下所承保的可保风险造成的业务中断或受到干扰而产生的利息、附加利息及规定的常规费用的损失。

保险金额：等于十二（12）个月保障期发生的利息、附加利息、计划的本金付款和规定的常规费用的全部金额。

保险期间：以年为单位，可续延。

被保险人：项目公司及项目公司选定的其他方（条件是该其他方拥有或可获得此保险项下的可保利益）。

2.3 第三者责任险

责任范围：因运营和维护项目设施造成的对第三者的人身伤害或财产损失或损坏所应承担的法律责任。

保险金额：每次事故责任限额 万元，保险事故次数不限。

保险期间：以年为单位，可续延。

被保险人：项目公司、市国资委以及市国资委或项目公司选定的其他方（条件是该其他方拥有或可获得此保险项下的可保利益）。

2.4 其他险别

其它通常的、合理的或为遵循贷款人要求或适用法律要求所必需的保险。

3. 联名保险及赔偿

市国资委应为本附件中所有适当注明的保险项下的被保险人（或被保险人之一）。项目公司应促使保险商放弃在本附件中规定的全部保险项下其可能拥有或获得的对市国资委的任何及全部代位追偿权，无论市国资委是否为该等保险项下的被保险人。

4. 保险商及保险单据

项目公司应在获准在中国经营保险业务的、具有良好信誉并经市

国资委同意的保险商处保持完全有效的保险，并向市国资委提供所有的保险证书，证明项目公司已按照市国资委要求获得了保险单据，同时向市国资委提供全部保险单据的复印件及保险费已付凭据的复印件。项目公司一旦收到续保证书和保险批单凭据应及时提交给市国资委。保险单应包括保险商就以下各项作出的确认：

(a) 保险商已经获得充分的信息以便在假设该等信息不存在实质性误导的前提下评估对保单项下所有风险进行承保的风险；

(b) 就其同意为市国资委提供共同保险的决定而言，保险商并未依赖或要求任何信息；

(c) 市国资委没有授权任何人，就市国资委成为或作为共同被保险人代其作出任何声明。

5. 未能获得和保持保险

如果项目公司未取得或拒绝取得本附件所述的保险或未向市国资委提供上述的保险单、保险费付款凭据、续保证明及保险批单凭据等的复印件，则市国资委应有权购买这类保险，费用由项目公司承担。在这种情况下，经市国资委要求，项目公司应及时支付给市国资委其为购买该类保险支付的款项。项目公司未取得或拒绝取得上述保险并不解除或限制其在本合同项下规定的任何义务和责任。

6. 索赔及协助通知

项目公司和市国资委应遵守对其适用的保险单的条款及条件，并应遵循与保险商订立的索赔管理程序。该索赔管理程序应符合同类项目的合理的和惯常使用的条款。在准备文件及就索赔进行谈判方面，

各方均同意向对方提供合理的协助。当本附件中任何保险单项下的任何索赔可能超过 万元时，项目公司应通知市国资委并同时向市国资委提供其合理要求的有关保险单项下索赔的任何信息。

7. 修复及修理，索赔款项

在建筑安装工程一切险及财产一切险项下项目公司可获得的索赔款项应用于对保险标的的灭失或损害进行恢复及修理。业务中断险项下获得的赔款用于偿还贷款及项目公司的规定常规费用。第三者责任险的赔偿款项应支付给有权获得赔偿的个人或组织。未经市国资委书面同意（市国资委不得无理拒绝），项目公司及保险人不得就超过 200 万元的任何索赔达成妥协。

8. 通知市国资委

就根据本附件投保的所有保险，项目公司应促使保险人在保险条件中规定，在任何保险责任的取消、终止、期满或中止和/或保险的任何重大改变或保险金额的任何减少或责任限额的任何降低生效之前至少三十（30）日通知市国资委。

附件五 《公司章程》（样本）

第一章 总则

第一条 为维护公司、股东和债权人的合法权益，规范公司的组织和行为，根据《中华人民共和国公司法》（以下简称“《公司法》”）等有关法律法规及规范性文件的规定，制定本章程。

第二条 本公司（以下简称“公司”）的一切活动必须遵守国家 and 地方的法律法规，并受法律法规的保护。

第三条 公司在海口市工商行政管理局登记注册。

名称：

住所：

第四条 公司的经营范围为：为海口市民游客中心项目建设、经营（最终以工商部门登记注册的为准）。

第五条 公司应当在章程规定的经营范围内从事经营活动。

公司营业期限为长期（最终以工商登记机关核准登记的经营期限为准）

第二章 股东

第六条 公司股东共 2 个：

1、股东甲名称：海口市城建集团有限公司

股东住所：

2、股东乙名称：中标社会资本方

股东住所：

第七条 股东享有下列权利：

- (一) 有选举公司董事、监事的权利；
- (二) 根据法律法规和本章程的规定要求召开股东会；
- (三) 对公司的经营活动和日常管理进行监督；
- (四) 有权查阅、复制公司章程、股东会会议记录、董事会会议决议、监事会会议和公司财务会计报告,对公司经营提出建议和质询；
- (五) 公司侵害其合法权益时, 有权向有管辖权的人民法院提出要求, 纠正该行为, 造成经济损失的, 可要求公司予以赔偿；

第八条 股东应依法履行下列义务：

- (一) 按章程规定缴纳所认缴的出资；
- (二) 以认缴的出资额为限对公司承担责任；
- (三) 公司经核准登记注册后, 不得抽回出资；
- (四) 遵守公司章程, 保守公司秘密；
- (五) 支持公司的经营管理, 提出合理化建议, 促进公司业务发
展。

第九条 公司置备股东名册, 记载下列事项：

- (一) 股东的姓名或名称及住所；
- (二) 股东的出资额、出资比例；
- (三) 出资证明书编号。

第三章 注册资本

第十条 公司全体股东认缴的注册资本总额为人民币【9000万元】, 各股东认缴出资情况如下：

1、【社会资本方】股东姓名或名称：

认缴出资额：人民币【7200 万元】

出资方式：货币现金

2、【政府方】股东姓名或名称：海口市城建集团有限公司

认缴出资额：人民币【1800 万元】

出资方式：货币现金

第十一条 出资安排

项目公司的注册资本由各股东方按照各自股权比例出资，具体出资时间：原则上安排如下，须在项目公司成立四十五日内完成各自的出资义务，前 15 日内到位 50%，后 30 日到位 50%，出资方式为货币出资。

第十二条 公司成立后应当向已缴纳出资的股东签发出资证明书，出资证明书载明下列事项：

- （一）公司名称；
- （二）公司成立日期；
- （三）公司注册资本；
- （四）股东的姓名或名称、缴纳的出资额和出资日期；
- （五）出资证明书的编号和核发日期。

出资证明书加盖项目公司公章。

第十三条 各股东应当按章程的规定按期足额缴纳各自所认缴的出资额。股东不缴纳所认缴出资的，应当向已足额缴纳出资的股东承担违约责任。

第四章 股权转让

第十四条 项目公司所有股东在本项目建设期及运营期前两年不得转让其在项目公司中全部或部分股权。

未取得项目公司股东会的批准以及海口市国资委的批准，任何一方不得转让、赠与或以其他方式处置其在项目公司中的全部或部分股权。

公司应确保任何公司股东都不得擅自变更(包括向公司其他股东)其在公司中的全部或部分股权，除非：

(1) 该变更为适用法律所要求，或具有适当管辖权的法院、法庭或政府部门所命令的变更；

(2) 该变更经海口市国资委预先书面同意。

第十五条 第十四条款下股权变更应保证项目公司全部社会资本股东方的股权比例高于 50%，但因期满移交和协议提前终止时的股权移交发生的股权变更除外。

第十六条 除第十四条、十五条款规定的情形外：经海口市国资委事先书面同意，项目公司股东可以向海口市国资委申请变更其在项目公司中的股权，包括股东之间的转让，以及向股东以外的受让方转让，受让方应满足如下条件：

(1) 具有足够的技术和财务方面的能力、资源和信誉履行项目公司原始股东在本合同及《股东出资协议》项下的义务，且通过海口市国资委或其指定机构的资格审查；

(2) 已经以书面形式明示，在其成为项目公司股东后，该股东继

续承担原股东在相关协议项下的义务；

(3) 以获得必要的批准为前提，具有法律权利和能力成为项目公司股东签署的《股东出资协议》的一方，并根据《股东出资协议》促使确保项目公司履行在本合同项下的义务。

拟退出的社会资本股东方根据项目情况向市国资委提出具体的股权转让申请，该申请文件应包括股权转让公告内容、协议文本，以及对转让计划的时点、额度等内容进行合理调整的意见等。经市国资委审核后，应通过海南产权交易所以公开方式履行合规的转让程序，或经相关部门批准后协议转让，并办理工商登记手续。

第十七条 股东向股东以外的人转让股权，在同等条件下，其他股东享有优先购买权，两个以上股东主张行使优先购买权的，协商确定各自的购买比例；协商不成的，按照转让时各自的实缴出资比例行使优先购买权；

股东向股东以外的人转让股权时，应向其他股东书面通知第三方购买的条款和条件。他股东自接到书面通知之日起满三十日未答复的，则视为其已同意该等转让并放弃优先购买权。

第十八条 依照前款转让股权后，公司应当注销原股东的出资证明书，向新股东签发出资证明书，并相应修改公司章程和股东名册中有关股东及其出资额的记载。

第十九条 若《海口市市民游客中心 PPP 项目合同》和《股东出资协议》对股权转让及变更还有其他规定的，并须遵守该等规定。

第五章 股东会

第二十条 公司设股东会，股东会由全体股东组成，股东会是公司的最高权力机构。

第二十一条 股东会行使下列职权：

- (一) 决定公司的经营方针和投资计划；
- (二) 选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- (三) 审议批准董事会的报告；
- (四) 审议批准监事会的报告；
- (五) 审议批准公司的年度财务预算方案，决算方案；
- (六) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (七) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- (八) 对发行公司债券作出决议；
- (九) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- (十) 修改公司章程；
- (十一) 对股东转让股权作出决议；
- (十二) 决定公司的融资限额及负债规模、对外重大担保事宜；
- (十三) 变更公司经营范围；
- (十四) 项目公司外部审计师的聘用、更换；
- (十五) 其他各股东一致同意应由股东会表决的事项。
- (十六) 审议决定、法律、行政法规、部门规章以及遵守《PPP项目合同》中有关股东会的权利义务规定或本章程规定应当由股东会决

定的其他事项。

股东会会议由股东按所持股权出资比例行使表决权。

上述第（一）、（二）、（五）、（六）、（七）、（八）、（九）、（十）、（十一）、（十二）、（十三）项，需经过全体股东一致表决通过；其他事项，需经过代表三分之二（含）以上表决权的股东表决通过。

全体股东对决议事项以书面形式一致表示同意的，可以不召开股东会会议，直接做出决定，并由全体股东在决定文件上签名、盖章。

第二十二条 股东会会议表决时，股东在项目公司日常经营管理事务的表决权与股比保持一致，但海口市城建集团有限公司在涉及公共利益的重大事项（包括股权变更、投资事项、增加/减少注册资本和重大融资资金使用等）决策时享有一票否决权。

第二十三条 股东会会议分为定期会议和临时会议。

定期会议每年度至少召开一次。召开股东会会议，应当于会议召开十五日前以书面方式或其他方式通知全体股东。由代表十分之一以上表决权的股东，三分之一以上的董事，监事会提议召开临时会议的，应当召开临时会议。召开股东临时会议，应当于会议召开三日前以书面方式或其他方式通知全体股东。

第二十四条 除首次股东会会议外，股东会会议由董事会召集，董事长主持，董事长因特殊原因不能履行职务时，由半数以上董事共同推举一名董事主持。

首次股东会由出资最多的股东召集并主持。

第二十五条 各方均有义务委派代表出席股东会会议。

第二十六条 如股东会会议对相关事项不能作出有效决议，各方的法定代表人或授权代表应在该等股东会会议结束后十（10）日内进行磋商，以促使股东会作出有效决议。如各方代表不能在前述期限内进行磋商，或磋商不能达成一致意见，或在各方代表磋商结束后七（7）日内股东会仍不能作出有效决议，则适用本合同争议解决方式的规定。

第二十七条 召开项目公司股东会会议有关的全部合理费用由项目公司承担。

第二十八条 股东会应当对股东会会议通知情况、出席情况、表决情况及所议事项的决定作成会议记录，出席会议的股东应当在会议记录上签名。

第六章 董事会

第二十九条 公司设董事会，董事会成员3名，由海口市城建集团有限公司提名委派1名，由【社会资本方】委派2名，经股东会选举产生。其中董事长1名，经董事会选举产生。项目公司总经理由董事会聘任。

第三十条 董事每届任期三（3）年，任期届满，连选可以连任。第一届董事的任期自董事会成立之日起算。如果在任董事的职位因其退休、辞职、生病、伤残、丧失工作能力或死亡等而空缺，则原委派方应委派一名继任者，在该名董事剩余的任期内继任董事。

董事是由股东会选举产生，董事的撤换也应经股东会同意后生效。

无论是委派还是撤换董事，均应以项目公司的名义向登记管理机构申请备案。

第三十一条 董事会对股东会负责，行使下列职权：

- （一）召集股东会会议，并向股东会报告工作；
- （二）执行股东会的决议；
- （三）决定公司的经营计划和投资方案；
- （四）制定财政专项资金、政府引导性基金、开发性金融基金等优惠项目资本金进入和使用方案；
- （五）制订项目公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （六）制订项目公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （七）制订项目公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- （八）制订项目公司合并、分立、解散或变更公司形式的方案；
- （九）决定项目公司内部管理机构的设置；
- （十）制定项目公司的基本管理制度；
- （十一）决定聘任或者解聘公司总经理及其报酬事项，根据总经理提名聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人等高级管理人员及其报酬事项；
- （十二）审议通过公司总经理的工作报告；
- （十三）拟订公司章程修改方案；
- （十四）经股东会决议授予的其他职权；
- （十五）公司章程规定的其他职权；
- （十六）法律、行政法规、部门规章以及《PPP协议》中有关董事会的相关规定授予的其他职权。

董事会会议实行一人一票的表决制度。董事会行使职权时需要董事会表决的，第（七）～（八）项决议事项需经全体董事表决通过，方可做出董事会决议。其他由董事会拟定或决定的事项经过全体董事三分之二（包括本数）以上董事表决通过，方可做出董事会决议。但是，除第三十七条约定的以外。

第三十二条 海口市城建集团有限公司委派的董事在董事会会议中对严重影响公共利益或公共安全的事项享有一票否决权。

第三十三条 总经理、财务总监列席董事会会议。在董事会会议过程中，经任何一（1）名董事提出要求，总经理或财务总监应当对其所作出的任何决定或行为向董事会作出解释并解答任何董事就此提出的问题。

第三十四条 董事会会议由董事长召集和主持；董事长不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上董事共同推举一名董事召集和主持。出席董事会会议的法定人数为全体董事半数以上。

第三十五条 董事长不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上董事共同推举一名董事召集和主持。出席董事会会议的法定人数为全体董事半数以上。

董事会会议至少每半年召开一次，由董事长负责召集并主持会议。代表十分之一以上表决权的股东、三分之一以上的董事或监事会，可以提议召开董事会临时会议。董事长应当自接到提议后十日内，召集和主持董事会会议。召开董事会临时会议，应当于会议召开三日前以书面方式或其他方式通知全体股东。

(1) 召开董事会会议的通知应包括会议时间和地点、议事日程，并应当于会议召开十五日以前书面通知全体董事和有关列席人员。董事有权在不迟于董事会会议召开前十日向董事长建议其认为应由董事会会议讨论的议题，由董事长决定是否采纳。董事长应在不迟于董事会会议召开前五日确定会议议题和议事日程并书面通知全体董事。

(2) 各方股东有义务确保其委派的董事出席董事会会议。董事因故不能参加董事会会议，应出具书面委托书，委托其他董事代为出席会议并载明委托权限，授权代表不具有转委托的权利。

委托董事辞去或丧失董事资格时，其所委托的授权代表亦同时终止和解除作为授权代表的身份和职责。

第三十六条 如果一方股东所委派的董事不出席董事会会议也不委托其他董事代表出席会议，致使董事会不能作出有效决议的，则董事（通知人）可以向不出席董事会会议的董事及委派他们的一方（被通知人），按照该法定地址（住所）发出书面通知，敦促其在规定日期内出席董事会会议。该敦促通知应至少在确定召开会议日期的十五日前，以带回执的挂号函形式发出，并应当注明在本通知发出之日起十日内被通知人应书面答复是否出席董事会会议。

第三十七条 如果出现上述第三十六条的情形，被通知人在通知规定的期限内仍未答复是否出席董事会会议，则应视为被通知人弃权，在通知人收到挂号函回执后，通知人所委派的董事可召开董事会特别会议，即使出席该董事会特别会议的董事达不到举行董事会会议的法定人数，经出席董事会特别会议的全体董事的一致通过，仍可作出有

效决议。

第三十八条 一方所委派的某位董事在一年内两次不参加董事会会议（包括董事会临时会议），也不委托授权代表出席会议的，则其他方股东有权要求该方更换该董事，委派方应在合理期限内予以提名，通过股东会选举产生。

第三十九条 除非股东出资协议和本章程另有规定，经全体董事会成员（不包括其授权代表）事先一致书面同意，董事会可以不召开会议而采取董事会书面决议方式决定事项。

董事会书面决议应由全体董事（不包括其授权代表）各自在就该项决议事项的书面决议案（包括在该书面决议案的多个副本或影印本）上签署并：

（1）写明对每一项决议案是投赞成票、反对票或弃权票；

（2）写明其签署日期，并且第一个签署的董事及最后一个签署的董事的签署日期相隔不超过三十（30）日，方为有效。

第四十条 董事会应指定相关人员以中文完整和准确地记录所有董事会会议上所做出的决定、决议以及所处理的事项。出席会议的任何董事（或授权代表）若对会议记录有任何异议，应立即将该等异议提交董事长，董事长经与其他出席会议的董事磋商后，决定是否对该等会议记录作必要修订。出席会议的全体董事（或授权代表）应在收到无异议的董事会会议记录后的十（10）日内签署并返还该等会议记录。上述会议记录的正本须加载项目公司董事会的会议记录册内，其存放于项目公司的法定地址。

第四十一条 召开项目公司董事会会议有关的全部合理费用由项目公司承担。

第七章 经营管理机构

第四十二条 项目公司实行董事会领导下的总经理负责制，除本合同和公司章程明确规定由股东会和董事会行使的权利外，由总经理负责项目公司的日常经营管理。

第四十三条 经营管理机构设公司设总经理 1 名，项目公司总经理由董事会聘任。每届任期三年。总经理每届任期三（3）年，可以连任。

第四十四条 总经理直接对董事会负责，执行董事会各项决议，总经理负责项目公司的全部日常经营和管理活动，其职权范围包括但不限于：

- (一) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；
- (二) 组织实施拟订公司年度经营计划和投融资方案；
- (三) 拟订与本项目相关的重大投资方案；
- (四) 拟订财政专项资金、政府引导性基金、开发性金融基金等优惠项目资本金进入和使用方案；
- (五) 拟订公司内部管理机构设置方案和定员编制方案；
- (六) 拟订公司基本管理制度；
- (七) 制订公司具体规章制度；
- (八) 拟订年度财务预、决算方案；
- (九) 拟订公司利润分配方案和弥补亏损方案

(十) 提请董事会聘任或者解聘公司副总经理、财务总监及建议其报酬方案；

(十一) 决定聘任或解聘除董事会决定聘任或者解聘以外的公司人员；

(十二) 项目公司存在的重要问题及为解决该问题所提出的建议或采取的措施；

(十三) 影响项目公司经营和/或财务状况的其他重要问题；

(十四) 公司章程和董事会授予的其他职权。

第四十五条 总经理等高级管理人员未经董事会批准，不得兼任其他经济实体的职务，不得参与其他公司对项目公司的商业竞争。对高级管理人员未经批准的兼职行为，董事会将责令其在规定期限内辞去兼职，未能在规定期限内辞去兼职的，董事会将解聘其公司职务。如确有事实证明总经理等高级管理人员有营私舞弊、严重失职行为的，经董事会决定，可随时解聘，并由有关部门依法对相关人员进行处理。

第四十六条 总经理有权在董事会会议召开十(10)日前向董事长建议并提交其认为应由董事会讨论决定的会议议题，由董事长决定是否采纳。

第八章 法定代表人

第四十七条 公司法定代表人由董事长担任，依法履行职务。或经政府同意指定其他人。

公司法定代表人可以委托他人代行职责，委托他人代行职责时，应有书面委托。法律、法规规定必须由法定代表人行使的职责，不得

委托他人代行。

第四十八条 公司法定代表人有权定期或不定期地听取项目公司高级管理人员工作报告，对执行情况提出意见及建议，对项目公司高级管理人员违反董事会决议的做法，有权下令制止。

第四十九条 有下列情形之一的，不得担任公司法定代表人：

- (一) 无民事行为能力或者限制民事行为能力的。
- (二) 正在被执行刑罚或者正在被执行刑事强制措施的。
- (三) 正在被公安机关或者国家安全机关通缉的。
- (四) 因贪污、贿赂、侵占财产、挪用财产或者破坏社会主义市场经济秩序，被判处刑罚，执行期满未逾五年的；因犯有其他罪，被判处刑罚，执行期满未逾三年的；或者因犯罪被剥夺政治权利，执行期满未逾五年的。
- (五) 担任破产清算的公司、企业的法定代表人或者董事、厂长、经理，并对该公司、企业的破产负有个人责任，自该公司、企业破产清算完结之日起未逾三年的。
- (六) 担任因违法被吊销营业执照、责令关闭的公司、企业的法定代表人，并负有个人责任的，自该公司、企业被吊销营业执照之日起未逾三年的。

(七) 个人负债数额较大的债务到期未清偿。

(八) 法律和国务院规定的其他不能担任企业法定代表人的。

第五十条 公司法定代表人出现下列情形之一的，公司应当解除其职务，重新产生符合任职资格的法定代表人：

(一) 法定代表人有法律、行政法规或者国务院决定规定不得担任法定代表人的情形的；

(二) 法定代表人由董事长或者执行董事担任，丧失董事资格的；

(三) 法定代表人由经理担任，丧失经理资格的；

(四) 因被羁押等原因丧失人身自由，无法履行法定代表人职责的；

(五) 其他导致法定代表人无法履行职责的情形

第九章 监事会

第五十一条 项目公司设监事会，项目公司监事会由三名监事组成，由海口市城建集团有限公司、【社会资本方】各提名委派一名，由股东会选举产生，另一名职工代表由公司职工通过职工代表大会、职工大会或者其他形式民主选举产生。监事会设主席 1 人，由海口市城建集团有限公司提名，由全体监事过半数选举产生。董事、公司高级管理人员不得兼任监事。

第五十二条 监事的任期每届为三年。监事任期届满，连选可以连任。监事任期届满未及时改选，或者监事在任期内辞职导致监事会成员低于法定人数的，在改选出的监事就任前，原监事仍应当依照法律、行政法规和公司章程的规定，履行监事职务。

第五十三条 监事会行使下列职权：

(一) 检查公司的内部控制、财务状况、重大决议；

(二) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东会决议的董事、高级管理人

员提出罢免的建议；

(三) 当公司董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求予以纠正；

(四) 审核董事会拟提交股东会的财务报告、营业报告和利润分配方案等财务资料，发现疑问的，可以公司名义委托注册会计师、执业审计师帮助复审；

(五) 提议召开临时股东会会议，在董事会不履行本章程规定的召集和主持股东会会议职责时召集和主持股东会会议；

(六) 董事、高级管理人员违反法律、行政法规或者公司章程的规定，损害股东利益的，对其提起诉讼；

(七) 向股东会会议提出提议案；

(八) 依照《公司法》第一百五十一条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；

(九) 公司章程规定的其他职权。

第五十四条 监事会发现公司经营情况异常，可以进行调查。

第五十五条 监事会每年度至少召开一次会议，监事可以提议召开临时监事会议。

召开监事会议，应当于会议召开五日前以书面方式通知全体监事。

监事会决议应当经半数以上监事通过。监事会应当对所议事项的决定做成会议记录，出席会议的监事应当在会议记录上签名。

第十章 财务、会计

第五十六条 公司应当依照法律、行政法规和国务院财政部门的

规定建立本公司的财务会计制度，依法纳税。

第五十七条 公司应当在每一会计年度终了时制作财务会计报告，并依法经会计师事务所审计。财务会计报告应当依照法律、行政法规和国务院财政部门的规定制作。

第五十八条 项目公司分配当年税后利润时，应当提取利润的百分之十作为公司法定公积金。公司法定公积金累计额达到公司注册资本百分之五十以上的，可以不再提取。

第五十九条 各方股东一致同意海口市城建集团有限公司不参与分红。

第六十条 如项目公司发生亏损，则财务总监必须协助总经理编制亏损分析报告，详细描述亏损的原因、亏损额和制订补救方案，经董事会报股东会审批。

第六十一条 项目公司股东各方在此同意，在合资期限内，除《股东出资协议》及《PPP合同》另有约定，股东各方应以各自出资额为限对项目公司的债务承担责任。

第六十二条 公司除法定的会计帐册外，不得另立会计帐册。

第六十三条 对公司资产，不得以任何个人名义开立帐户存储。海口市国资委可安排一名财务人员在项目公司任职，行使监督权。

第十一章 解散和清算。

第六十四条 公司的合并或者分立，应当按国家法律法规的规定办理。

第六十五条 在法律法规规定的诸种解散事由出现时，可以解散。

第六十六条 公司因章程规定的营业期限届满、出现了章程规定的解散事由、股东会决议解散、因公司合并或者分立需要解散、被吊销营业执照、被责令关闭或撤销或法院解散公司的，应在解散事由出现之日起十五日内成立清算组，依法对公司进行清算。

第六十七条 清算组在清算期间行使下列职权：

- (一) 清理公司财产，分别编制资产负债表和财产清单；
- (二) 通知、公告债权人；
- (三) 处理与清算有关的公司未了结的业务；
- (四) 处理对外投资及办理分支机构的注销；
- (五) 清缴所欠税款以及清算过程中产生的税款；
- (六) 清理债权、债务；
- (七) 处理公司清偿债务后的剩余财产；
- (八) 代表公司参与民事诉讼活动。

清算后的公司剩余财产，按照出资比例分配给股东。

第六十八条 清算组成员应当忠于职守，依法履行清算义务，不得利用职权收受贿赂或者有其他非法收入，不得侵占公司财产。

清算组成员因故意或者重大过失给公司或者债权人造成损失的，应当承担赔偿责任。

第十二章 附则

第六十九条 公司应当指定联系人，负责办理公司登记、年报及其它事务，并向登记机关备案，联系人变动的，应向登记机关重新备案。

第七十条 本章程中涉及登记事项的变更及其它重要条款变动应

当修改公司章程。公司章程的修改程序，应当符合公司法及其本章程的规定。

第七十一条 股东会通过的章程或者章程修正案，应当报公司登记机关备案。公司股东会通过的有关公司章程的补充决议，均为本章程的组成部分，应当报公司登记机关备案。

第七十二条 公司应当将依据章程形成的会议记录等相关法律文书存档备查。

第七十三条 本章程与法律法规相抵触的，以法律法规的规定为准。

第七十四条 本章程的解释权归公司股东会。

附件六 项目竣工验收要求

本项目可用性付费的支付前提为项目竣工验收通过，最终确定的可用性付费金额需根据经过决算确认的实际项目投资额，根据相关约定机制计算获得。

下表所述指标要求在未达成时，市国资委可根据PPP项目合同相关约定提取项目公司提交的建设期履约保函中的相应金额。

| 指标类别 | 指标要求 |
|------|---|
| 质量 | 房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收规定（建质[2013]171号） 建筑工程施工质量验收统一标准（GB50300-2013） 建筑地基基础工程施工质量验收规范（GB50202-2002） 建筑节能工程施工质量验收规范（GB50411-2007） 砌体工程施工质量验收规范（GB50203-2011） 混凝土结构工程施工质量验收规范（GB50204-2002） 钢结构工程施工质量验收规范（GB50205-2001） 木结构工程施工质量验收规范（GB50206-2012） 屋面工程质量验收规范（GB50207-2012） 地下防水工程质量验收规范（GB50208-2011） 建筑地面工程施工质量验收规范（GB50209-2010） 建筑装饰装修工程质量验收规范（GB50210-2001） 建筑给水排水及采暖工程施工质量验收规范（GB50242-2002） |

海口市市民游客中心 PPP 项目合同

| | |
|------|---|
| | <p>通风与空调工程施工质量验收规范（GB50243-2002）</p> <p>建筑电气工程施工质量验收规范（GB50303-2002）</p> <p>电梯工程施工质量验收规范（GB50310-2002）等，</p> <p>并做到一次性验收合格。</p> |
| 工期 | <p>开工日：以监理工程师的开工令为准。</p> <p>竣工验收日：自前述实际开工时间起不超过一(1)年。</p> |
| 环保 | <p>《建设项目环境保护验收管理办法》等</p> |
| 安全生产 | <p>JGJ59-2011《建筑施工安全检查标准》等。</p> |

注：若国家、省、市出台具体考核办法或新的相关规定，则上表中与之不一致的或未作约定的或约定不明的，以国家、省、市出台标准为准进行调整并执行。

附件七 运营绩效考核要求

项目公司应当确保本项目的正常使用，无论何种情况，项目公司应及时修复缺陷，否则实施机构可根据PPP项目合同相关约定提取项目公司提交的运营维护保函中的相应金额。

本项目绩效考核标准按坚持“六重三不”原则，即重服务、重管理、重质量、重安全、重基础、重保障、不搞运动、不搞形式、不弄虚作假。对考核的主要项目实行动态管理。

项目公司收益分为可用性服务费与运维绩效考核服务费，项目公司收益中的运维绩效考核服务费与对项目公司的绩效考核挂钩。

在整个运营期内，项目公司应自行承担费用、责任和风险，管理、运营和维护项目设施，使项目设施处于良好的使用状态。项目公司对项目设施进行管理和养护的工作内容和质量标准应符合运维绩效标准。

政府方每季度自行或委托第三方按照PPP项目合同的约定对项目公司的运营维护情况进行考核，考核标准依据住房和城乡建设部修订印发的《房屋建筑和市政基础设施工程质量监督管理规定》（2010年住建第5号令）中的规定及其他相关国家法律法规规定进行考核评估，评分结果折合成百分制。

海口市市民游客中心 PPP 项目合同

时间：年 月 日 项目公司： 合计得分： 分 年度累计扣分： 分

| 类别 | 序号 | 考核内容及要求 | 评分标准 (100 分) | 扣分 | 备注 |
|--------------|----|--|--|----|----|
| 主体结构 质量考核 | 1 | 地基基础结构不得超过建筑地基基础允许变形值，不得引起上部结构开裂或损坏； | 地基基础结构超过建筑地基基础允许变形值扣 5 分，上部结构开裂或损坏扣 5 分。(满分 10 分) | | |
| | 2 | 混凝土构件发生变形、裂缝，不得超过钢筋混凝土规定值；砖石结构必须有足够的强度和刚度，不允许有明显裂缝； | 混凝土构件发生变形、裂缝超过钢筋混凝土规定值扣 3 分，砖石结构出现明显裂缝扣 3 分。(满分 6 分) | | |
| | 3 | 木结构应结点牢固，支撑系统可靠，其构件的选材必须符合木结构工程施工及验收规范有关规定：凡应抗震设防的房屋，必须符合 GBJ11 的有关规定。 | 木结构不符合木结构工程施工及验收规范有关规定扣 2 分，抗震设防的房屋不符合 GBJ11 的有关规定扣 2 分。(满分 4 分) | | |
| 维护结构 质量考核 | 4 | 屋内墙面：抹灰面平整，面层涂料均匀、无剥落、无明显裂缝、无污迹，块料（如瓷砖）面层粘贴牢固，无缺棱掉角，对缝砂浆饱满，线条顺直，色泽一致，无裂缝、损伤； | 屋内墙面有一项不符合要求，且没按要求整改的每项扣 1 分。(满分为 5 分) | | |
| | 5 | 外墙不得渗水，不应有漏刷、脱皮、脱色现象，瓷砖粘贴牢固、色彩一致、表面无污。 | 外墙有一项不符合要求，且没按要求整改的每项扣 1 分。(满分为 5 分) | | |

海口市市民游客中心 PPP 项目合同

| | | | | | |
|-------------------|---|--|--|--|--|
| | 6 | 各类屋面必须符合规定,排水畅通,无积水;平屋面应有隔热保温设施,房屋公有部位应设置屋面检修孔; | 各类屋面不符合规定的每项扣 1 分。此项扣分上限仅限总分(100 分)限制。 | | |
| | 7 | 房屋、阳台和屋顶平台应有组织排水、出水孔、檐沟,落水管应安装牢固、接口严密、不渗漏。 | 房屋、阳台和屋顶不符合规定的每项扣 1 分。(满分为 4 分) | | |
| | 8 | 面层与基层必须黏结牢固,不空鼓;卫生间、阳台、盥洗间地面与相邻的相对标高应符合设计要求,不应有积水,不允许倒返水和渗漏;木楼地面应平整和牢固,接缝密合,卫生间、盥洗间要做围水试验。 | 面层与基层不符合规定的每项扣 1 分,卫生间、阳台、盥洗间地面不符合规定的每项扣 1 分,木楼地面不符合规定的每项扣 1 分。(满分为 5 分) | | |
| 房屋管理与设备设施管养维护绩效考核 | 9 | 电气线路安装平整、顺直、接点紧密牢固,过墙应有导管,电气管路连成整体,并有可靠接地;照明器具等低压电器安装支架必须牢固,分户地下室的照明与楼上各分户电表连接有预留接线;各种避雷装置连接点必须牢固可靠;电梯能准确运行、选层、平层、停层,曳引机的噪声和震动声不得超过规定值,制动器、限速器及其他安全设备动作灵敏可靠。 | 电气线路安装不符合规定的每项扣 1 分,照明器具等低电压电器安装不符合规定的每项扣 1 分,各种避雷装置连接点不牢固可靠的每项扣 1 分,电梯出现问题的每项扣 1 分。此项扣分上限仅限总分(100 分)限制。 | | |

海口市游客中心 PPP 项目合同

| | | | | | |
|--|----|--|---|--|--|
| | 10 | <p>管道应安装牢固，控制部件启闭灵活，无滴漏；水压试验及保温、防腐设施必须符合要求，应按套装水表或预留表位；卫生间、厨房内的排污管应分设，管道排水必须流畅；卫生器具质量良好，接口不得渗漏，安装应平正、牢固，制动灵活；各功能管道安装布局合理，使用方便。</p> | <p>管道安装问题每项扣 1 分；水压试验及保温、防腐设施不符合要求的每项扣 1 分，卫生间、厨房内的排污管不分设，管道排水不通畅每处扣 1 分；卫生器具损坏每项扣 1 分；功能管道出现问题每项扣 1 分。此项扣分上限仅限总分（100 分）限制。</p> | | |
| | 11 | <p>混凝土结构的楼梯无裂缝，面层无剥落，钢筋无外露；钢木结构的楼梯安装牢固，用力摇无晃动，钢筋无锈蚀、无弯曲；扶手表面无龟裂、油漆无脱落，色泽一致、表面光滑、不扎手。</p> | <p>混凝土结构的楼梯有裂缝，面层剥落，钢筋外露每处扣 1 分；钢木结构楼梯出现晃动，钢筋锈蚀、弯曲每处扣 1 分；扶手表明龟裂、油漆脱落、色泽不一、表明粗糙、扎手每处扣 1 分。此项扣分上限仅限总分（100 分）限制。</p> | | |

| | | | | | |
|--------------|----|---|---|--|--|
| | 12 | 室外排水系统的标高、检查井设置、管道坡度、管径均符合室外排水设计要求；管道应顺直且排水畅通，井盖应搁置稳妥并设置井圈；明沟、散水、落水沟不得有断落、积水现象；房屋入口处必须做室外道路，并与主干道相通，路面不应有积水、空鼓和断裂现象；群体设计应检验相应的市政、公建配套设施和服务设施。 | 室外排水系统、检查井、管道坡度、管径不符合要求每处扣 1 分；管道排水不畅、井盖松动每处扣 1 分；落水沟积水、空鼓、断裂每处扣 1 分。此项扣分上限仅限总分（100 分）限制。 | | |
| | 13 | 消防设施必须有消防部门检验合格签证； | 消防设施经检验每处不合格扣 1 分。此项扣分上限仅限总分（100 分）限制。 | | |
| | 14 | 消防栓阀门完好，无渗漏水，油漆均匀，无少刷、漏刷现象； | 消防栓阀门破损、漏水、油漆不均每处扣 1 分。（满分为 5 分） | | |
| | 15 | 消防箱门锁开启自如，玻璃安装牢固，标志清楚；消防管、消防带等配套齐全，阀门完好，无渗漏水。 | 消防门箱、玻璃安装出现问题，标志不清每处扣 1 分；消防管、消防带配套不齐，阀门损坏、渗漏每处扣 1 分。此项扣分上限仅限总分（100 分）限制。 | | |
| 外部配套设施运维管养考核 | 16 | 灯按设计要求安装，灯柱牢固、高度适宜，柱面油漆均匀、无损伤和刮花； | 灯安装不符合要求，柱面油漆不均、损伤、刮花每处扣 1 分。（满分 2 分） | | |

海口市市民游客中心 PPP 项目合同

| | | | | | |
|--------|----|---|---|--|--|
| | 17 | 灯具安装牢固、配件齐全，灯罩无损伤，灯泡照明正常，光照度达到规定要求。 | 灯具安装不牢固，灯罩损伤、灯泡损坏、光照度不足每处扣 1 分。（满分 3 分） | | |
| | 18 | 绿化面积、绿化率符合设计要求，按设计要求种植花草树木，不缺株少苗、不乱改品种，成活率 98%以上，无病虫害发生，无绿化死角，无杂草丛生，绿地纯度 98%； | 绿化面积、绿化率不符合要求，品种不对，成活率低于 98%，有绿化死角，杂草丛生，绿地纯度低于 98%每处扣 1 分。（满分 5 分） | | |
| | 19 | 路面平整，无起砂、无空鼓、无损伤；路沿砌筑整齐，灰缝饱满、无损伤； | 路面不平整、起砂、空鼓、损伤每处扣 1 分；路沿砌筑不整齐，灰缝不饱满、损伤每处扣 1 分。（满分 5 分） | | |
| 安全管理考核 | 20 | 安全监控系统符合设计要求，布局合理，可靠性好，使用、维护方便。 | 安全监控系统不符合设计要求，布局不合理、可靠性差，使用、维护困难扣 5 分。此项扣分上限仅限总分(100 分)限制。 | | |
| | 21 | 维修不及时，引发人身安全、财产损失、交通安全等安全问题的处理。 | 维护单位未能在规定时间内完成修复的，每逾期一次扣 1 分；因质量问题引发安全事故的，每发生一次扣 5 分。此项扣分上限仅受总分（100 分）限制。 | | |

海口市市民游客中心 PPP 项目合同

| | | | | | |
|------------|----|---|---|--|--|
| | 22 | 因检修不及时、检修工作不到位等问题被群众投诉的处理。 | 维护单位因检修不及时、检修工作不到位等问题被群众投诉的，每投诉一次扣 1 分。(满分 5 分)。 | | |
| 服务管理 考核 | 23 | 日常检测及维修必须由具有专业检测资质的单位(部门)进行。检测的技术要求应符合相关标准和规范。 | 非专业检测单位或部门检测，每发现一次扣 2 分。(满分为 5 分) | | |
| | 24 | 日常检修应有台帐和检修报告、按作业计划定期进行检测，日常防护及应急措施应到位。 | 无台帐、检测报告的每项扣 1 分，不按计划检测，日常防护及应急措施不到位的，每发现一次扣 1 分。(满分为 5 分) | | |
| | 25 | 对有缺陷损毁的设备设施应在 48 小时内整改，并重新检测；对不合格的设备设施应于 48 小时内及时拆除更换，并报相关部门备案。 | 有缺陷没有按时整改或重新检测的，每发现一次扣 1 分，不合格设备设施没有按时拆除更换与备案的，每发现一次扣 1 分。此项扣分上限仅受总分(100 分) | | |

为确保考核结果具有客观性和公正性，进行考核前政府方应提前 24 小时书面通知项目公司派人到场，如果项目公司拒不到场的，不影响质量检查评定的有效性。

每一季度考评结束后，如考评得分低于 60 分的，政府方将出具整改通知。并在整改后组织再次评分。该季度最终得分取第二次考核评分结果。

每一运营年度结束后，政府方应将上一年度各季度运营维护绩效考核评分进行汇总，计算项目公司各季度平均得分，该平均得分为年度分，若有季度评分低于 60 分，则该年度的年度分取最低得分季度分数为年度分。年度评估的总得分以 60 分为及格。同时，政府方有权根据项目运营状况对以上打分办法进行修订。考核得分付费比例如下：

- 得分【90 分~100 分】，付费比例 100%；
- 得分【80 分~90 分】，付费比例 90%；
- 得分【70 分~80 分】，付费比例 80%；
- 得分【60 分~70 分】，付费比例 70%；；

得分小于 60 分的，政府当年运维绩效服务费将取消支付。

项目公司连续两次年度评估的总得分小于 60 分，政府方有权直接终止项目合同，并提取项目公司运营维护保函的全部金额作为违约金。

附件八 移交考核指标

本项目运营期满后，由乙方（项目公司）将 PPP 合同中约定的资产，包括但不限于该项目的土地使用权、建筑物、构筑物、水利工程等移交给政府或者政府指定的机构。在期满移交时由政府方组建资产移交验收小组，对移交资产进行验收。项目资产不存在转让、出租、担保、债务等权利瑕疵，项目设施不存在功能性瑕疵和隐蔽性缺陷，属于“完好移交”状态。具体移交条件和标准如下：

(1) 权利方面的条件和标准：项目设施及所涉及的任何资产不存在权利瑕疵，其上未设置任何担保及其他第三人的权利。但在提前终止导致移交的情形下，如移交时尚有未清偿的项目贷款，就该未清偿贷款所设置的担保除外。若因社会资本方的原因导致项目提前终止时，若有未清偿的项目贷款及权利瑕疵时，社会资本方应承担连带责任。

(2) 技术方面的条件和标准：项目设施应符合双方约定的技术、安全和环保标准，并处于良好的运营状况。具体标准应不违反本项目合同规定的有关市民游客中心设施及附属工程的具体运营技术标准。移交前的绩效考评得分不得低于 85 分。

乙方不经过政府方同意对移交资产设置担保或者未经过政府方同意以项目公司的股权设置质押担保，导致移交资产不能顺利移交的；资产移交验收小组发现资产存在非正常损耗，存在功能性瑕疵，存在隐蔽性缺陷可能导致安全使用的情况等。项目公司应及时消除权利瑕疵、修复缺陷、恢复正常使用功能，否则市国资委可根据 PPP 合同相

关约定提取项目公司提交的移交保函中的相应金额。

附件九 股东协议

海口市城建集团有限公司

和

【*****】

关于成立“****”公司

之

《股东协议》

二〇一七年 月

本股东协议（“本协议”）由下列双方于 2017 年【7】月【】日在海口市订立：

1、海口市城建集团有限公司，一家在中国法律项下成立及存在的国有独资公司（“甲方”）；

2、****，一家在中国法律项下成立及存在的股份有限公司（“乙方”）；

鉴于：

海口市人民政府决定以政府与社会资本合作模式实施海口市游客中心 PPP 项目（“本项目”）。通过竞争性磋商方式选择项目投资人，由中标人与甲方共同成立公司实施本项目。

海口市国资委（“市国资委”）于 2017 年【】月【】日发布了本项目的招标公告，乙方于投标截止时间之前提交了投标文件；市国资委根据《投标人须知》中规定的程序和方法，组织评标委员会对提交的投标文件进行评审，经过澄清与谈判，最终确定乙方为中标人；由乙方与甲方在海口市共同注册成立公司实施本项目。

为完善公司内部治理，保证公司科学规范运行，双方根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国合同法》等法律法规的规定，本着诚实信用、公平自愿的原则，经双方友好协商，达成协议如下，共同遵守执行：

第一章 一般条款

1.1 定义

除本协议在别处另行定义或者根据上下文应另作理解之外，本协议（包括以上的序言）中所使用的以下词语将具有以下含义：

“公司”指*****，为各方拟根据本协议成立的一家有限责任公司。

“成立日”指登记机关发出营业执照的日期。

“高级管理人员”指公司的高级行政人员，包括总经理、副总经理及公司董事会根据公司高效运行确定的其他同级管理人员。

“适用法律”指全国性或地方性（包括市级）的法律、法规、规章、条例。

1.2 释义

(a) 除非出现相反意图，否则在本协议中，凡提及：

i. “月”作为期间表示时，应指由一个公历月份的某一日开始至下一个公历月份的相同数字之日止的期间（但如果该期间届满之月份无相同数字之日，该期间应在该公历月份的最后一日届满）；

ii. “人”应包括任何自然人、法人。

(b) 本协议、或任何其他文件、合同或协议亦包括经允许的对本协议、或任何其他文件、合同或协议所做的不时修改或补充。

(c) 任何法规或法律规定应包括修改或取代（或者已修改或已取代）其的任何法规或法律规定，并包括在任何该等法规项下制定的任何从属立法。

(d) 上下文意需要时，单数词语应包括复数含义，反之亦然。

(e) 标题仅方便参考之用。

第二章 合同各方

2.1 本协议的各方如下：

甲方：海口市城建集团有限公司

法定地址：

法定代表人：

职务：

电话：

传真：

乙方：

法定地址：

法定代表人：

职务：

电话：

传真：

第三章 公司的成立

3.1 公司的中文名称为：

3.2 公司的法定地址为：【】，邮编为：【】。

第四章 公司的经营宗旨、经营范围

4.1 公司的经营宗旨是：按照国家法律、法规和相关规章制度要求，灵活运用先进的经营管理理念，依靠各方在资金、技术、经营管理等方面的优势，有效利用现有资源，满足需求，在提高社会效益和促进社会经济发展的同时，使各方获得合理经济利益，为地方创造良好的社会效益。

4.2 公司的经营范围是：负责 PPP 项目合同项下的投资、融资、建设及运营维护业务，最终以工商部门登记注册的为准。

4.3 各方同意在申请公司设立登记时，公司的经营范围以登记机关核准的为准。

4.4 公司的组织形式为有限责任公司。各方以各自认缴的出资额为限对公司的债务承担责任，公司以其全部资产对公司的债务承担责任。各方按各自出资比例分担风险及亏损。

第五章 保证和承诺

5.1 甲方保证及承诺如下：

(a) 甲方已从其董事会、股东及主管的监管部门（如需要）就以下事项取得所有必要的批准和同意：

- i. 成立公司；
- ii. 向公司及时出资及出资额；
- iii. 使甲方法定代表人或委托代理人能签署本协议及甲方能履行本协议的授权。

(b) 甲方具有为履行其在本协议项下的所有义务所需的民事权利能力、授权及资源。

5.2 乙方保证及承诺如下：

(a) 乙方已从主管的监管部门就以下事项取得所有必要的批准和同意：

- i. 成立公司；
- ii. 向公司及时出资及出资额；
- iii. 使乙方法定代表人或委托代理人能签署本协议及乙方能履行本协议的授权。

(b) 乙方具有为履行其在本协议项下的所有义务所需的民事权利能力、授权及资源。

第六章 注册资本及出资

6.1 公司的注册资本为人民币玖仟万元（¥90,000,000）。

6.2 甲方以货币现金形式出资人民币壹仟捌佰万元（¥18,000,000），占公司注册资本的百分之二十（20%）。

6.3 乙方以货币现金形式出资人民币柒仟贰佰万元（¥72,000,000），占公司注册资本的百分之八十（80%）。

6.4 出资时限为：自公司成立起四十五日内实缴注册资本。

第七章 分支机构

7.1 公司不再设立分支机构。

第八章 各方义务

8.1 甲方的义务包括：

- (a) 负责协助办理成立公司所需要的有关手续，包括但不限于向审批机关申请批准本合同和取得公司的营业执照等；
- (b) 按照本协议之约定履行出资义务，依其认缴的出资额为限对公司的债务承担责任；
- (c) 严格履行 PPP 项目合同；
- (d) 需要时协助公司招聘管理人员及技术人员、工人及其他雇员；
- (e) 保证其向公司委派的董事遵守本合同及公司章程的相关规定，忠实履行其职责；
- (f) 处理公司委托的其他事宜。

8.2 乙方的义务包括：

- (a) 负责协助办理成立公司所需要的有关手续，包括但不限于向审批机关申请批准本合同、取得公司的营业执照等；
- (b) 按照本协议之约定履行出资义务，依其认缴的出资额为限对公司的债务承担责任；
- (c) 保证其向公司委派的董事遵守本合同及公司章程的相关规定，忠实履行其职责；
- (d) 处理公司委托的其他事宜。

第九章 股东会会议

9.1 股东会应由公司全体股东组成。股东会为公司权力机关，行使公司法所规定的职权。公司获企业法人营业执照之日，为公司股东会成立之日。股东会应在成立后的二十（20）个工作日内于公司的所在地召开首次会议。首次股东会会议由甲方召集并主持。在首次会议上，股东会应当确定公司董事人选、监事人选及其报酬事项。

9.2 各方均有义务委派代表出席股东会会议。股东会会议的决议应经代表三分之二以上表决权的股东通过。政府方股东享有 50%的表决权，社会资本方股东共同享有 50%的表决权。

9.3 如股东会会议对相关事项不能作出有效决议，各方的法定代表人或其指定代表应在该等股东会会议结束后十（10）日内进行磋商，以促使股东会作出有效决议。如各方代表不能在前述期限内进行磋商，或磋商不能达成一致意见，或在各方代表磋商结束后三十（30）日内股东会仍不能作出有效决议，则适用本协议第 19 章的规定。

9.4 股东会会议分为定期会议和临时会议。定期的股东会议每年至少举行一次。代表十分之一以上表决权的股东、三分之一以上（含三分之一）的董事或监事提议召开临时会议时，应当召开临时会议。股东临时会议的召开建议一经提出，董事会应提前不少于 15 日向每一方股东发出书面通知，在实际可行情况下尽快召开股东临时会议。

9.5 股东会议由董事会召集，董事长主持。董事长不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上董事共同推举一名董事主持。

第十章 董事会

10.1 公司首次股东会确定公司董事会成立相关事宜。

10.2 公司董事会由三名董事组成。其中，甲方委派 1 名，乙方委派 2 名，经股东会选举产生。

10.3 亲自或以代表出席董事会会议的每名董事（包括董事长）就提交会议审议的任何事项拥有一票投票权；涉及公共利益、公共安全等事项，甲方委派的董事享有一票否决权。

10.4 董事长由乙方提名，经董事会选举产生。

10.5 董事会会议应根据以下规定召开：

(a) 董事会首次会议应在成立日后 1 个月内举行。此后，董事会每年最少举行一次会议。董事会会议由董事长负责召集和主持，董事长不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上董事共同推举一名董事召集和主持；

(b) 董事长应在董事会会议召开前 15 天发出召集会议的书面通知，写明会议内容、时间和地点。经 1/3 以上的董事提议，董事长可召开董事会临时会议；

(c) 无法出席董事会会议的任何董事应书面委托（载明委托权限）其他人士代表其出席会议并表决；公司董事无故不按约定时间参加董事会会议，应视为已出席该董事会会议；但在计算投票结果时，仅应计算亲自出席和已经委托代表出席的董事的投票。

(d) 董事会可不召开会议，而通过由所有董事签署书面决议作

出决定。该书面决议应与为作出该等决议所正式召开、组成及举行的董事会会议上作出的决议具有同等效力，且该决议应在最后一名董事签署之日生效。

10.6 董事履行其董事职责时发生的差旅费由公司负担。与举行董事会会议有关的全部费用由公司承担。

10.7 为保证公司的运营效率，董事会应遵照适用法律和财务规定制定内部分级控制和财务授权授信审批制度。

10.8 董事会会议应当有三分之二以上董事出席方能举行。

10.9 董事会决议应当由三分之二以上董事表决通过，但章程另有约定的除外。

10.10 董事会的职权依据相关法律规定和公司章程。

第十一章 经营管理机构

11.1 公司采用以下管理机构：

公司设立经营管理机构，负责日常经营管理工作。经营管理机构由高级管理人员组成，包括总经理一人、副总经理若干人。

11.2 总理由乙方推荐、董事会聘任。总经理直接对董事会负责，执行董事会各项决议，组织领导公司的全面生产和经营；副总经理等高级管理人员分管各部门的具体业务，对总经理负责。

11.3 总经理有权在董事会会议召开十（10）日前向董事长建议并提交其认为应由董事会讨论决定的会议议题，由董事长决定是否采纳。

11.4 公司与总经理等高级管理人员的聘用合同，由董事长代表公司签订。

11.5 总经理等高级管理人员未经董事会批准，不得兼任其他经济实体的职务，不得参与其他公司对公司的商业竞争。对高级管理人员未经批准的兼职行为，董事会将责令其在规定期限内辞去兼职，未能在规定期限内辞去兼职的，董事会将解聘其公司职务。如确有事实证明总经理等高级管理人员有营私舞弊、严重失职行为的，经董事会决定，可随时解聘，并由有关部门依法对相关人员进行处理。

第十二章 监事会

12.1 监事会为公司的监督机构，根据相关法律法规行使监督权。董事、高级管理人员、财务总监不得兼任监事。

12.2 监事会的法定人数应为 3 名，由甲乙双方各提名委派 1 名，由股东会选举产生。另一名职工代表由公司职工通过职工代表大会、职工大会或者其他形式民主选举产生。监事会设主席 1 人，由甲方提名，监事会选举产生。

12.3 监事依照相关法律法规的规定行使职权。

12.4 监事的任期每届为三（3）年。监事任期届满，可以连选连任。

12.5 公司在召开董事会时，应将会议通知和会议资料同时送达监事，以便其列席董事会会议。监事可以列席董事会会议，并对董事会决议事项提出质询或者建议。

12.6 监事会每年度至少召开一次会议，监事可以提议召开临时监事会会议。

12.7 监事会决议应当经全体监事一致通过后方可生效。

12.8 监事会行使职权所必需的费用，由公司承担。

12.9 监事会的职权依据相关法律规定。

第十三章 劳动管理

13.1 公司必须保护职工合法权益，依法与职工签订劳动合同，参加社会保险，加强劳动保护，实现安全生产。

第十四章 税务、财务、审计及利润

14.1 公司应当依照法律、行政法规和国务院财政部门的规定建立本公司的财务、会计制度。

14.2 公司的会计年度为公历年制，即于每年的 1 月 1 日至 12 月 31 日止。

14.3 公司的一切记账凭证、账册、报表用中文书写。

14.4 公司的记账本位币为人民币。

14.5 公司应当在每一会计年度终了时编制财务会计报告，并依法经会计师事务所审计。财务会计报告应当依照法律、行政法规和国务院财政部门的规定制作。

14.6 公司应向董事会及股东会提交经过审计的上一个会计年度的财务报告。

14.7 公司应聘会计师事务所对财务报告进行年度审计。进行年度审计的费用应记为公司日常经营开支的一部分。

第十五章 公司的经营期限

15.1 公司的经营期限为 PPP 合作期。

第十六章 公司的解散

16.1 公司可依照适用法律和本协议及公司章程规定解散。

第十七章 股权转让

17.1 项目公司所有股东在本项目建设期和运营期前两年不得转让其在项目公司中全部或部分股权。

17.2 未取得项目公司股东会的批准以及海口市国资委的批准，任何一方不得转让、赠与或以其他方式处置其在项目公司中的全部或部分股权。

第十八章 违约责任

18.1 股东未按照协议约定履行出资等义务的，按照《PPP 项目合同》规定承担违约责任。

第十九章 争议的解决

19.1 由本协议产生或与本协议或其实施有关的任何争议、异议或索赔应先通过各方友好协商解决。

19.2 如果不能协商一致,双方均可向公司注册地人民法院诉讼。

第二十章 合同的效力

20.1 本协议经双方有权代表签署后即生效。

(此页无正文, 为《项目公司股东协议》之签署页)

甲方: 海口市城建集团有限公司
(公章)

负责人/授权代表 (签名):

职务:

联系方式:

乙方牵头人: 海南华侨城实业有限公司
(公章)

法定代表人/授权代表 (签名):

职务:

联系方式:

联合体成员: 中建三局集团有限公司
(公章)

定代表人/授权代表 (签名):

职务:

联系方式: