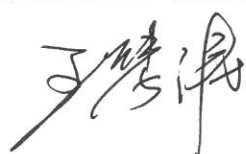


深圳市光明区光明新村社区综合服务中心 试点 PPP 项目谈判备忘录

2021 年 8 月 20 日，深圳市光明区光明新村社区综合服务中心试点 PPP 项目（项目编号：2106-440311-04-01-283498，以下简称“本项目”）谈判工作组与社会资本深圳高速投资有限公司、深圳祈康养老服务有限公司联合体（以下简称“深高速联合体”）进行谈判，并达成如下事项：

一、关于《深圳市光明区光明新村社区综合服务中心试点 PPP 项目合同》形成的一致意见如下表所列：

序号	条款号	原条款内容	经谈判确认修改后的条款内容
1	4.2.2 条	本项目场地交付给乙方后，所有费用包括但不限于投资、设计、装饰装修、设备购置及运营维护工作等均由乙方承担。	双方一致同意修改为：本项目场地交付给乙方后，所有费用包括但不限于投资、设计、装饰装修、设备购置及运营维护工作等均由乙方承担。但因项目主体工程质量问题而发生的维修费用由甲方承担。
2	6.4.1 条	在整个合作期限内，乙方应承担根据国家法律、法规规定因项目场地发生的任何税、费。	双方一致同意修改为：在整个合作期限内，乙方应承担根据国家法律、法规规定因本项目场地使用所产生的税、费。但根据国家法律、法规规定应当由本项目场地的产权人缴纳的，或者与资产权属（或权属变动）相关的



1 

			法定财产税费由甲方承担。
3	15.4.3条	乙方违反本合同约定，未能适当履行本合同约定义务或其他可归责于乙方或乙方委托的供应商的原因导致未能按时开始运营的，每逾期一日，乙方应向甲方支付人民币壹万元整(RMB10,000.00)作为逾期违约金。	双方一致同意：保持原条款不变。
4	18.4.2条	本合同项下经营权不得转让、出租、抵押或设定其他担保。未经甲方书面同意，乙方不得将在本合同或与本项目有关的其他协议项下的权利转让、出租、抵押、质押或设定其他担保。	双方一致同意： 1. 保持原条款不变。 2. 本项目由中标社会资本成立项目公司，项目公司的成立，并不免除依法律、法规的规定和合同的约定专属于中标人的责任和义务，亦不免除中标人在投标中承诺的责任和义务，且中标人对项目公司在本项目项下所有义务和责任承担连带责任。 3. 中标社会资本应在本项目中标通知书发出后三十日内成立项目公司，并与政府方签署承继合同。 4. 对合同中有关成立项目公司相关条款进行相应修改调整，另合同增加关于项目公司股权转让限制约定：原则上，在整个合作期限内，中标社会资本不得对外转让其持有的项目公司部分或全部股权。经甲方书面同意

王浩

李海

			后,允许联合体内部互相转让其所持有的项目公司股权,但联合体牵头方在项目公司中的持股比例始终不得低于51%。
5	3.1.3条	在国家宏观经济政策发生重大变化和调整时,甲方有权改变合作方式。双方应就此进行友好协商,如果甲方在不改变本合同实质性内容,或者在新的法律、政策规定范围内保证乙方合法权益最大化的情况下,乙方应当与甲方达成新的协议或就本合同的修订和补充达成一致。	双方一致同意:保持原条款不变。
6	3.1.4条	当法律法规或者相关政策发生变化,导致乙方资本性投入增加或者运营成本增加,且通过项目定价机制难以弥补损失的,乙方可从政府方获得一定补偿,补偿的方式和标准届时由双方协商确定。	双方一致同意:保持原条款不变。
7	18.4.1条后新增	新增:乙方将成立项目公司单独运营本项目。双方同意,项目公司成立之后,乙方不再承担本合同项下的权利和义务,所有权利和义务全部由项目公司承接。	双方一致同意: 1. 本项目由中标社会资本成立项目公司,项目公司的成立,并不免除依法律、法规的规定和合同的约定专属于中标人的责任和义务,亦不免除中标人在投标中承诺的责任和义务,且中标人对项目公司在本项目项下所有义务和责任承担连带责任。 2. 中标社会资本应在本项目中标通知书发出后三十日内成立项

李强

3

王峰

			目公司，并与政府方签署承继合同。 3. 对合同中有关成立项目公司相关条款进行相应修改调整，另合同增加关于项目公司股权转让限制约定：原则上，在整个合作期限内，中标社会资本不得对外转让其持有的项目公司部分或全部股权。经甲方书面同意后，允许联合体内部互相转让其所持有的项目公司股权，但联合体牵头方在项目公司中的持股比例始终不得低于51%。
8	3.2.1条	除非依据本合同的相关条款而终止，本项目建设期为0.5年，自本合同生效之日起算；本项目运营期为20年，自甲方批准同意乙方开始运营申请报告之日起算。	双方一致同意：保持原条款不变。
9	15.4.7条后增加	新增：尽管本合同有其他规定，乙方在本协议项下所应承担的全部赔偿责任不超过50万元。	双方一致同意：不增加。
10	9.2.3条	甲方在运营期内每年对本项目提供可行性缺口补助，原则上乙方就本项目不再享受其他相关政策性补助。	双方一致同意：保持原条款不变。
11	16.3条增加	新增：双方同意，乙方按照本项目正常使用的现状进行移交。对于项目运营期间的自然损耗，乙方无翻新或修复义务。	双方一致同意：不增加。
12	3.3.3条	乙方对外使用本项目运营相关数据和资料必须事先取得甲方书面同意	双方一致同意：保持原条款不变。

王继伟

李以强

13	4.1.2条	甲方负责本项目立项、PPP实施方案、物有所值评价、社会资本采购等工作。	双方一致同意修改为：甲方负责本项目立项、PPP实施方案、PPP项目入库、物有所值评价、社会资本采购等工作。
14	5.2.1条	本项目投资较少，全部由乙方以自有资金完成项目投资，不再进行融资。	双方一致同意：保持原条款不变。
15	6.5条	乙方确认已察看并检查了项目场地，充分了解了该座建筑物及其周围的状况，自愿接受该座建筑物的现状以及所有缺陷，甲方未就建筑物状况向乙方做出任何声明和保证。乙方对甲方提供的有关项目建筑物或其周围的状况的文件、材料或任何其他资料中可能含有的任何错误、不正确、遗漏均已充分知悉，甲方对此不承担任何责任或义务。对该等文件、材料或其他资料的验证为乙方的单独责任。	双方一致同意修改为：乙方确认已察看并检查了项目场地，充分了解了该座建筑物及其周围的状况，自愿接受该座建筑物的现状以及缺陷（但应当由开发商负责的结构安全隐患和工程质量瑕疵除外）。甲方未就建筑物状况向乙方做出任何声明和保证，对甲方提供的有关项目建筑物或其周围的状况的文件、材料或任何其他资料的验证为乙方的单独责任，甲方对此不承担任何责任或义务。

二、双方对《深圳市光明区光明新村社区综合服务中心试点 PPP 项目合同》其他内容及条款均达成一致意见。

三、PPP 项目合同文本修改事宜

本谈判备忘录由谈判工作组和深高速联合体授权代表签署之后即对双方具备约束力。深圳市光明区民政局作为采购人，深高速联合体作为中标社会资本，确认双方谈判中已经就《深圳市光明区光明新村社区综合服务中心试点 PPP 项目合同》达成一致。双方签署本谈判备忘录后，深圳市光明区民政局将根据本谈判备忘录中双方同意的修

王慧科 5 李昭

改意见相应修订《深圳市光明区光明新村社区综合服务中心试点 PPP 项目合同》文本。后续签署的《深圳市光明区光明新村社区综合服务中心试点 PPP 项目合同》以修订后的并经光明区人民政府（或其授权机构）审核同意的 PPP 项目合同为准。

本谈判备忘录由谈判工作组和深高速联合体授权代表在深圳市光明区正式签署，正本壹式肆份，深圳市光明区民政局、深高速联合体各执贰（2）份，每份具有同等法律效力。

采购人：深圳市光明区民政局

谈判工作组成员：1 党研初 王慧清

吴妍妍 林晓丹 李鑫鑫 杨锦
刘子豪 刘伟凯 游欣

社会资本：深圳高速投资有限公司、深圳祈康养老服务有限公司联合体

谈判授权代表：李昭旭

何嘉 王明兰 杨锦 游欣

日期：2021 年 8 月 20 日