

佛山市三水盈港货运码头有限公司 关于公开征集龙岗码头合资运营公司合作方的 方案

(公示版)

一、企业基本情况

盈港公司是一家全资国有企业，为佛山市三水区国有资产监督管理局下属企业。由广东三水发展控股投资有限公司出资设立，成立于二〇〇九年九月一日，具备港口经营许可资格，注册资本：壹佰万元人民币，经营范围：许可项目：港口经营；道路货物运输（不含危险货物）；停车场服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。一般项目：国内货物运输代理；非居住房地产租赁；电子过磅服务；特种设备出租。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

盈港公司龙岗码头位于三水乐平镇湖岗村委会龙岗村内“鸡笼岗、红堪”，主营业务范围为集装箱和散/件杂货物的装卸、仓储、拆装箱及运输。码头拥有岸线 300 米，500 吨泊位 5 个（水工结构按 2000 吨级，正在办理靠泊能力升级到 1000 吨级工作），码头占地面积约 187.8 亩，设计年吞吐量为集装箱 5 万标准箱，件杂货 45 万吨。

二、公开征集内容

本次拟征集龙岗码头合资运营公司的合作方，由意向合作方与盈港公司共同出资成立合资运营公司，负责龙岗码头的全面运营。合资经营期限分为三个阶段，每阶段三年，每阶段设置熔断机制，合营期内运营公司的亏损由意向合作方承担，详见下文。

三、合资运营公司组建要求

（一）合资运营公司概况

1. 合资运营公司名称：待征集方和合作方双方商议确定
2. 合资运营公司注册地：佛山市三水区
3. 注册资本：1000万元
4. 出资方式：货币出资
5. 企业类型：有限责任公司
6. 股权比例：佛山市三水盈港货运码头有限公司出资350万，占合资运营公司35%股份；合作方出资650万元，占合资运营公司65%股份。注册资金一期注入合资公司，合作双方需在项目公司成立之日起24个月内缴足注册资本。
7. 经营范围包括但不限于：港口经营；道路货物运输（不含危险货物）；停车场服务；国内货物运输代理；非居住房地产租赁（仅限龙岗码头港口区域红线范围内）；电子过磅服务；特种设备出租（合资运营公司根据实际情况，可以改变经营范围，但须经公司登记机关核准登记）。
8. 营业期限：合资运营公司合作经营期限最长为9年，自公

司营业执照签发之日起计算。若每阶段考核不达标或违约，合作经营期限将提前结束，合资运营公司进行清算。

(二) 合资运营公司管理机构

1. 股东会

合资运营公司设股东会，股东会的权利义务及其议事方式、表决程序等由章程规定。凡涉及公司增、减注册资本，改变公司经营方式，对外担保，重大项目投资，处置公司重大资产，延长经营期限或解散公司，修改公司章程，环保，安全生产，港口经营资质等重大事项的相关决议，必须经全体股东书面表决一致同意后方能实施。

2. 董事会

合资运营公司设董事会，成员为三人。盈港公司有权委派一名董事，合作方有权委派两名董事，并指定其中一名任董事长。董事会的权利义务及其议事方式、表决程序等由章程规定。董事会决议按照一人一票进行表决，凡涉及公司经营管理中的重大事项（在章程中列明）的决议，须由全体董事表决同意方可生效执行。

3. 监事

公司不设监事会，设监事一名，由盈港公司委派。监事的权利义务及议事、表决程序由章程规定。

4. 其它管理人员

合资运营公司总经理由合作方委派，并兼任合资运营公司法

定代表人。盈港公司委派一名副总经理（不分管财务），一名财务副经理。其它管理人员可以由双方委派或由合资运营公司招聘。双方委派的管理人员必须到岗，负责合资运营公司的日常具体事务。

四、运营要求

（一）基本要求

合资经营期间，由盈港公司提供龙岗码头场所、设备、44名工作人员（详见附件清单）。合作方负责投入不少于1500万元资金，对龙岗码头进行升级改造，并以合资运营公司名义取得《港口经营许可证》，对外依法依规经营，在龙岗码头范围内开展包括但不限于货物装卸、场地租赁、仓储和延伸服务，并承担合资运营公司经营性损失，接受盈港公司监督管理和考核。

合资经营期间，合作方需要保证龙岗码头重柜集装箱和件杂散货的装卸量达到下列要求：

第一阶段：合资经营期第1至3年，重柜5800CNT/月、件杂散货10万吨/月，折合本阶段的考核装卸量为840.24万吨，平均每年度280.08万吨；首年给予3个月的建设期，建设期的装卸量豁免考核。

第二阶段：合资经营期第4至6年，重柜6800CNT/月、件杂散货10万吨/月，折合本阶段的考核装卸量为923.04万吨，平均每年度307.68万吨；

第三阶段：合资经营期第7至9年，重柜8000CNT/月、件杂

散货 10 万吨/月,折合本阶段的考核装卸量为 1022.4 万吨,平均每年度 340.8 万吨。

重柜的装卸量与件杂散货的装卸量可以互补,每个自然重柜按照 23 吨进行折算。

盈港公司管桩子项目出租产生的集装箱和件杂散货装卸量不纳入考核范围。

每阶段进行一次考核,若考核不达标,盈港公司有权单方面解除合资经营合同并解散合资运营公司。

(二) 合作经营保证金

签订合资经营合同后 5 日内,合作方需向盈港公司支付 200 万元作为合资经营期的履约保证金。在合资经营期满后且无违约、违规情况,盈港公司在 5 日内无息全额返还履约保证金。若提前解除合资经营合同,盈港公司有权扣取相应的违约金额后,将履约保证金差额部分无息返还。若合资经营期内,合作方及合资运营公司存在违约、违规情况,盈港公司有权在履约保证金中扣取相应的违约金额。

(三) 人员配置及管理

1. 人员配置

合资经营期间,由盈港公司龙岗码头在职编制中的 44 名工作人员以劳务服务方式进入合资运营公司工作并由合资运营公司管理(名单见附件)。此外,盈港公司龙岗码头与 2 家服务公司签订的保安服务和物业管理服务合同由合资运营公司承接,合同

期内不得提前解除合同。

2. 人员管理

合资经营期内，盈港公司提供的所有人员人事关系或劳动关系不变更，经盈港公司同意后合资运营公司可调整人员的岗位。合资运营公司可按照自行制定的考核方案，对盈港公司提供的人员进行工作考核，盈港公司将参考合资运营公司考核情况发放人员薪酬。合资经营期内，盈港公司提供的人员如发生离职、退休或调动等情况，盈港公司不再补充相关人员，空缺的岗位由合资运营公司自主招聘签订劳动合同，并承担相关薪酬费用。同时，盈港公司按照工资方案中对应的岗位薪资标准，相应地减少劳务派遣费。

(四) 合作方的投资要求

1. 基本要求

(1) 改造投入：合资经营期间，合作方须投入不少于 1500 万元对龙岗码头进行改造，包括但不限于装配龙门吊、仓储功能、仓库增设及重、吉箱堆场的整建。

(2) 投资要求：第一阶段年均投入需不低于 500 万元。需要以盈港公司名义办理特种设备使用登记证的机械设备、建构筑物（包括装修工程、供电照明工程、给排水工程、消防工程及附着设施，如空调等）、监控系统，必须经盈港公司同意采购方案和改造方案后，以盈港公司名义签订采购合同，出具发票，纳入盈港公司固定资产管理。其它改造由合作方书面告知盈港公司

后，自行实施。所有改造由合作方具体负责实施。

(3) 投资总额考核：投资总额的认定由盈港公司于合资经营期第 4 年的上半年委托中介机构进行核算。改造前没有书面告知的改造内容、合作方改造投入而产生的财务费用和运输车辆的采购投入不纳入核算范围。若合作方在合资经营期内各阶段的固定资产投资达不到年均投资额，合作方需在核算结果出具后三个月内补齐固定资产投资，在第四年下半年进行核算，否则合作方应按最低固定资产投资总额与实际投资总额的差额向盈港公司支付违约金，且盈港公司有权选择继续履行或单方解除合资经营合同。例：核算投资总额是 1300 万元，考核投资总额是 1500 万元，则乙方须补齐 200 万元，并支付违约金 200 万元，共 400 万元。

2. 期满处置方式

(1) 合资经营期期满后或因合作方未达到考核要求、违规经营造成提前解除合资经营合同的，纳入盈港公司固定资产管理范围的资产无偿归盈港公司所有。

(2) 因盈港公司无理由提前解除合资经营合同的，纳入盈港公司固定资产管理范围的资产，按照每年 10% 的折旧后的剩余价值作为资产交易价格，由盈港公司进行收购。另外，盈港公司还应按照合作期内实际最高年度合作分成收入作为计算合作方年度预期收益计算标准，赔偿合作方剩余未完成合作期间的预期经营收益，且年度预期收益计算标准不低于 100 万元/年，计算

剩余未完成合作期间的年限不少于 3 年。

(3) 无论合资经营期期满或提前解除合资经营合同，其它改造投入的资产，由合作方自行搬走，或经双方协商同意，也可以由盈港公司进行收购，交易价格按上述第 (2) 款确定。

(五) 合资经营的收益和亏损分配

合资经营期内，由合资运营公司向盈港公司定期支付固定经营收益、劳务服务费、超额装卸量收入分成及分红，以货币资金方式进行结算。合资运营期内合资运营公司发生的亏损由合作方的资金进行填补或承担。如合资运营公司有盈利时按会计制度弥补以往亏损。具体如下：

1. 固定经营收益

第1-3年为750万元/年，第4-6年为900万元/年，第7-9年为1100万元/年。按季度支付。

2. 劳务服务费

第1-3年为636万元/年，第4-6年为655万元/年，第7-9年为675万元/年。劳务费用随龙岗码头派出人数的变动而作相应变动，具体见本文第四条第 (三) 款的规定。

3. 超额装卸量收入分成

盈港公司设定的超额装卸量收入分成起算标准为每年集装箱重箱 104400 个、散货 120 万吨，若集装箱或件杂散货装卸量未达到承诺的最低装卸量时，可按照本方案第四条第 (一) 款中规定的折算标准互换并弥补未达标部分。超过起算标准的装卸量

部分，按下列标准计算超额装卸量收入分成给盈港公司：

单个集装箱重箱分成收入为 26 元；

每吨散货分成收入为 0.75 元。

超额装卸量收入分成在每个合同年度结束后 20 个工作日内支付到盈港公司。

4. 分红

合资运营公司按照股东的实缴出资比例分配红利。合资运营公司分红在每年年度董事会结束后20个工作日内支付到盈港公司。

5. 亏损

合资运营期内合资运营公司发生的亏损由合作方的资金进行填补或承担。

(六) 合资经营的成本费用处理

合资经营前发生的投资所产生的固定资产折旧费用、无形资产摊销费用、所有贷款借款所发生的利息及相关手续费等财务费用、应承担的土地税、房产税等税金及附加均由盈港公司承担。合资经营期内合资运营公司使用盈港公司土地、房产所产生的税金由合资运营公司承担，合资运营公司按盈港公司申报的金额支付给盈港公司（该部分费用盈港公司仅提供税票复印件，不另行开具发票）。除上述提及的成本费用外，其余在合资运营龙岗码头期间一切新增成本费用由合资运营公司承担，包括但不限于生产经营成本、管理费用、相应税金等。

（七）考核标准

1. 经营业绩考核标准和方法

（1）考核时间：合资经营期内的每个阶段结束时，截止日期为第三个、第六个、第九个合同年度最后一个月的 25 日。

（2）考核方法

本次合资经营期限分三阶段设定，每阶段为三年，每阶段设置熔断机制，考核不达标即终止合作。

第一阶段、第二阶段实行合作熔断机制：若第一阶段、第二阶段考核期内装卸量未达到承诺数量（详见本方案第四条第一款“基本要求”）的，则合资经营关系自动终止，合资运营公司清算解散。盈港公司在该合作阶段到期前发出律师函告知合资经营合同自动解除，由盈港公司没收履约保证金，且盈港公司不需要支付赔偿金，若合资经营期内合作方没有完成相应的投资要求，则盈港公司有权要求合作方按照当前阶段最低的固定资产投资金额向盈港公司支付投资差额。

第三阶段考核期内装卸量不达标的，合作方按装卸量的差额进行赔偿，重柜按每个自然柜 130 元计算，件杂散货按每吨 5 元计算。

合资经营期限前三个月不纳入运营业绩考核期。

2. 豁免条款

因自然灾害、重大疫情等客观原因导致码头业务无法正常开展或因此受到严重影响的，相应期间的考核标准由双方另行协商

确定，若受影响时间超过叁个月的，甲乙双方合资经营期限相对补偿延长。

（八）双方约束规定

1. 履约保证金规定

意向合作方参与本项目时，须在公告期内向佛山南方产权交易所缴纳交易保证金人民币 200 万元。若该意向合作方被确定为合作方，在交易双方签订《合资经营合同》、全额支付服务费用至产权交易机构结算账户之日起五个工作日内，交易保证金转为履约保证金，由产权交易机构无息划转至本公司指定账户。履约保证金的用途包括但不限于：

- (1) 抵减违约金；
- (2) 抵减合同解除或终止时投资总额不足部分；
- (3) 安全生产、消防、环保保证金；
- (4) 复原保证金。

2. 合作方及合营公司必须合理使用港口红线范围内土地（含物业），不得开采和出售土地地下资源，不得对港口红线范围内土地（含物业）进行永久性破坏，否则按违约处理，合作关系解除，由合作方恢复原貌或承担恢复原貌的一切费用，并支付盈港公司 9 年固定合作费用总额 10% 的违约金，情节严重导致盈港公司资产受损或经营资质受损，由合作方承担一切损失及责任。

3. 合资运营公司对经营的集装箱货物、件杂货和散货品种提交盈港公司备案，由盈港公司对合营公司经营的货物品类进行监

督管理，严禁经营超出港口经营许可和水利管理范围的货物，严禁合作方或合资运营公司利用盈港公司提供的物业或设备设施从事危险性行业（如易燃、易爆、放射性、传染性、高污性等行行业）经营，否则按违约处理，合作经营关系解除，没收履约保证金，并支付盈港公司9年固定合作费用总额10%的违约金，情节严重导致合营公司经营资质受损，由合作方承担一切损失及责任。

4. 合资运营公司经营期间，生产的各项标准应符合安全、消防、环保等相关要求。合资运营公司收到主管部门的责令整改通知，必须按整改通知立即处理，由此带来的费用、一切损失和责任由合作方负担；如果发生安全生产、消防和环保非等级事故或法律纠纷的，全部由合作方自行承担一切损失和责任，并按事故造成的经济损失等价赔偿给盈港公司；发生安全生产、火灾、环保等级事故的按违约处理，合作经营关系解除，没收履约保证金，并支付盈港公司9年固定合作费用总额10%的违约金，导致盈港公司经营资质受损的，由合作方承担一切损失及责任。

5. 合作方必须诚信经营，货量统计数据必须完整、真实，否则按部分违约处理，按盈港公司实际经济损失的倍数赔偿。

6. 合作方必须按时支付固定经营收益、劳务服务费、超额装卸量收入分成和分红，逾期超过5个工作日起按日加收滞纳金万分之五的滞纳金，逾期3个月，按违约处理，合作经营关系解除，没收履约保证金，偿还欠款总额（含滞纳金）的同时，合作期内

合作方所有的投资无偿归盈港公司所有。

7. 合作经营期内未经盈港公司同意严禁合作方将合作经营权部分或全部转让，否则按违约处理，合作经营关系解除，没收履约保证金，并支付盈港公司 9 年固定合作费用总额 10% 的违约金。

8. 合作经营期内合作方提前解除合作关系，必须提前三个月通知盈港公司，由盈港公司决策是否同意解除，否则按违约处理，没收履约保证金，并支付盈港公司 9 年固定合作费用总额 10% 的违约金。

9. 盈港公司因政策等外部因素导致合作经营关系必须提前解除，合作方在合作经营期间在龙岗码头所属土地及建筑物上所投入的设备、设施，除可搬移的设备及设施允许由合作方自行搬走外，其他资产（包括但不限于监控系统、广告、空调、供电、供水、消防、其他设备设施）无偿归盈港公司所有。经双方协商同意，可以按照可搬移设备及设施的资产净值和资产评估价值两者之间的平均价格作为资产交易价格，由盈港公司对可搬迁的设备及设施进行收购。

10. 因盈港公司无理由提前解除合作经营合同的，由盈港公司全额退还履约保证金，并支付合作方 9 年固定合作费用总额 10% 的违约金。

11. 因盈港公司管理等内部因素导致龙岗码头生产全部停滞，给合作方带来经济损失的，由盈港公司按实际经济损失作价

赔偿。

12. 其他事宜详见《合资经营合同》，未尽事宜，双方协商解决。

（九）合作方规定

1. 在中华人民共和国境内注册的法人或其它组织（即提供合法有效的证照），须具有独立承担民事责任能力；

2. 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；

3. 具丰富的码头物流运营经验和市场开拓能力；

4. 不接受联合竞投。

（十）其他规定

合作方签订合资经营合同后需缴交交易服务费，约 40 万元，具体金额由佛山南方产权交易所确定。成交后交易双方所涉及的交易服务费由合作方支付给佛山南方产权交易所。

五、公开征集模式

本项目拟通过佛山南方产权交易所发布公告，面向社会公开征集合作方。

（一）信息披露

委托佛山交易所公开挂牌，在其自身网站进行详尽信息披露，项目信息公告期不少于 15 个工作日。

（二）接受报名

在公告有效期内，佛山交易所为意向合作方的申请进行登

记，并收取意向合作方交纳的项目保证金人民币 200 万元。挂牌期满，佛山交易所对意向合作方资格进行审查，经我公司确认资格后，向符合资格的意向合作方出具受理通知书。

（三）组织交易

挂牌期满，如征集到一名合格意向合作方，经我公司确认资格后，我公司与该意向合作方直接签署《合资经营合同》；如征集到两名或两名以上合格意向方，将采取网络竞价方式确定合作方，竞价方式如下：以固定经营收益为计算基础，每次叫价增加每阶段1%的固定经营收益，即每次叫价增加27.5万元，包括第一阶段固定经营收益7.5万元/年，第二阶段增加9万元/年，第三阶段增加11万元/年，价高者得。例如：第一次叫价后，第1-3年固定经营收益为757.5万元/年，第4-6年为909万元/年，第7-9年为1111万元/年。网络竞价将以固定经营收益的第一阶段、第二阶段、第三阶段整体作为应价，按上述方式计算，加价幅度为27.5万元/年，成交后增值部分将计入固定经营收益当中，并参照上述计算方式按相应比例计入第一阶段、第二阶段、第三阶段当中。经竞价确认合作方后，我公司与其签署《合资经营合同》。

（四）价款结算

佛山交易所提供统一结算服务。意向合作方交纳的项目保证金，当该意向合作方被确定为合作方，在交易双方签订《合资经营合同》且合作方全额支付服务费用至产权交易机构结算账户之日起五个工作日内，交易保证金转为履约保证金，由产权交易机

构无息划转至我公司指定账户。

（五）交易凭证

在产权交易项目交易完成后，佛山交易所对项目的真实性、合规性出具交易凭证。

（六）未成交后续处置方式

1. 不变更挂牌条件，延长挂牌公告期

项目未成交的，佛山交易所可根据我公司之前出具的项目委托书的规定，以5个工作日为一个周期延长挂牌，直至征集到合格意向合作方，最长不超过1年。

2. 降价后重新挂牌

我公司向佛山交易所出具调整挂牌价重新挂牌交易的核准文件，进行重新挂牌征集。新的挂牌底价低于评估结果的90%时，应当经上级单位书面同意。

3. 重新评估

项目自首次正式披露信息之日起超过12个月未征集到合格意向合作方的，我公司根据相关项目征集情况和自身情况，对未成交项目重新履行资产评估（或可行性报告）以及信息披露等项目公开征集程序。

4. 终止挂牌

我公司可根据自身情况，向佛山交易所提交终止挂牌文件。

附件：合资经营合同

佛山市三水盈港货运码头有限公司

2021年12月21日