

证券代码：300044

证券简称：赛为智能

公告编号：2016-129

深圳市赛为智能股份有限公司

关于吉首市停车场建设和城区、小区综合改造及物业管理 PPP 项目中标公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露内容的真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

深圳市赛为智能股份有限公司（以下简称“公司”）于 2016 年 11 月 17 日在中国证监会指定的创业板信息披露网站刊登了《关于吉首市停车场建设和城区、小区综合改造及物业管理 PPP 项目 PPP 预中标成交结果公示的提示性公告》（公告编号：2016-125）。

公司于 2016 年 11 月 24 日收到吉首市住房和城乡建设局（采购人）与湖南中技项目管理有限公司（招标代理人）共同发出的《吉首市停车场建设和城区、小区综合改造及物业管理 PPP 项目中标通知书》（编号为：HNZJC2016-FW(XXCG)-005），公司与中冶天工集团有限公司（联合体牵头方）、光大富尊泰锋投资管理（上海）有限公司（联合体成员）组成的联合体确认为该项目的中标人，本项目预估算总投资为人民币 195,043.18 万元（以双方实际确定的项目投资为准）。现将中标项目具体情况公告如下：

一、项目主要情况

- 1、项目名称：吉首市停车场建设和城区、小区综合改造及物业管理 PPP 项目
- 2、政府采购计划编号：吉财采计-2016-230
- 3、采购单位：吉首市住房和城乡建设局

4、采购方式:公开招标

5、中标成交社会资本:中冶天工集团有限公司(联合体牵头方)、深圳市赛为智能股份有限公司(联合体成员)、光大富尊泰锋投资管理(上海)有限公司(联合体成员)

6、建设地址:吉首市

7、中标价:195,043.18万元

(一)项目基本情况

1、吉首市停车场建设和城区、小区综合改造及物业管理PPP项目介绍:

子项目一:吉首市停车场建设项目

该部分项目拟新建地面停车场站45个,地面停车场分为小汽车停车场和公交车停车场即大型车停车场,其中小汽车停车场35个,公交场站10个,同时于地面小汽车或公交场站建设地下停车场2个。停车场用地面积达到277738m²,建成之后,新增地面停车场和地下停车场停车位8023个。根据可研方案,该部分工程估算总投资50,022.29万元(暂不含建设期利息),其中:工程费用25,069.04万元,工程建设其他费用1,953.61万元,预备费1,351.13万元,征地拆迁费21,648.50万元。

子项目二:吉首市城区、小区综合改造及物业管理项目

该部分项目拟对乾州古城片区及协调区(1.5平方公里内)、吉首峒河伏波宫片区(1平方公里内)、老城光明片区(0.8平方公里内)、老城区火车站片区(0.8平方公里内)、桐油坪片区(0.5平方公里内)、大田湾片区(0.6平方公里)、乾州老砖瓦厂片区(0.5平方公里内)、老城夹脚岩片区(0.6平方公里)、老城岩科片区(0.5平方公里内)城中村、老旧小区、社区进行综合改造,具体改造内容包括:绿化、美化、亮化、道路、管网改造(含地下综合管廊);违章建筑拆除及低收入家庭破旧房子改造与公共服务危旧楼改建或新建;六小设施改造(小广场、小停车场、小绿地、小市场、小公厕、小垃圾楼)、安防及消防设施改造;建立物业公司,对改造区域的小区、社区进行统一管理。根据可研方案,该部分

工程估算总投资145,020.89万元(暂不含建设期利息),其中工程费用124,567.55万元,工程建设其他费用7,269.63万元,预备费13,183.72万元。

本PPP项目投资总额为195,043.18万元。

2、项目运作方式

本项目总体上拟采用“BOT”的模式进行运作。吉首市住房和城乡建设局作为本项目发起方及授权实施机构,通过公开招标方式选择社会资本,并指定政府方股东与社会资本共同出资组建项目公司。实施机构与项目公司签署本 PPP 合同,授权项目公司在项目合作期内负责本项目的投融资、勘察设计、建设、运营维护及移交等工作。具体如下:

(1) 采用 BOT(建设-运营-移交)运作模式:由项目公司负责该部分的投融资、勘察设计、建设、运营维护。

(2) 合作期满且政府完成所有款项的支付后,项目公司将其运营维护的项目全部资产无偿移交给实施机构或市政府指定机构。

3、项目经营期限

本项目建设期2年。子项一吉首市停车场建设项目的运营期为18年;子项二吉首市城区、小区综合改造及物业管理项目的运营期为13年。

4、吉首市停车场建设和城区、小区综合改造及物业管理PPP项目的成交条件:建安工程总造价税前下浮率为2.0%,全投资年回报率6.5%。

5、本项目建设资金包括项目资本金和项目公司融资资金,项目资本金由项目公司各股东根据本项目《合资经营合同》中约定的持股比例及出资方式进行出资,但需满足:最低资本金占总投资20%的要求。其中项目公司的注册资本金5,000万元,由政府委托出资方持有项目公司10%的股权,社会资本方持有项目公司90%的股权,其余资本金按1:9比例出资。

项目总投资80%资金由项目公司通过银行贷款等合法融资方式筹集。

6、联合体成员分工:

(1) 中冶天工集团有限公司作为联合体牵头方总体负责本项目的工程建设及维护责任，并按照规定任命合格的项目负责人。

(2) 公司作为联合体成员，负责吉首市停车场建设 PPP 项目的筹资及运营、管理活动和智能化、电气及照明等施工。

(3) 光大富尊泰锋投资管理（上海）有限公司作为联合体成员，负责吉首市城区、小区综合改造及物业管理 PPP 项目筹资。

其中，公司在本项目的主要职责

(1) 公司只负责子项目一吉首市停车场 PPP 项目公司的股权投资和经营管理工作（占项目公司 85%的股权），根据项目公司的持股比例分享吉首市停车场项目公司收益。

(2) 子项目一吉首市停车场 PPP 项目收益权质押不足融资增信的，由公司负责融资。公司拟通过自有资金、银行贷款等合法融资方式筹集。

(3) 公司为子项目一吉首市停车场 PPP 项目智能化、电气及照明等施工分包单位。

计价原则：按照建安工程总造价税前下浮率 2.0%和《PPP 项目合同》条款中规定的政府认可且纳入可用性服务费调整范围内的工程量确定本项目工程的建筑安装工程费用。

(4) 公司不参加子项目二吉首市城区、小区综合改造及物业管理项目的股权投资和经营管理工作，也不分享吉首市城区、小区综合改造及物业管理项目公司股权投资收益。

(5) 公司预计会承担子项目二吉首市城区、小区综合改造及物业管理项目部分智能化、电气及照明等施工分包工作，具体分包金额目前无法确定，需待该项目公司设立后商定。

7、项目公司收益分配机制

项目公司股东按持股比例分享项目公司收益。

8、项目融资

本项目的项目资本金之外的融资以项目公司为主体进行融资，融资时可以项目公司的收益权进行质押向金融机构融资。收益权质押不足融资增信的，由项目公司中的社会资本方负责融资，政府方不为本项目融资提供任何形式的担保。

9、投资回报机制：本项目采用可行性缺口补助、使用者付费机制。

10、支付方式

子项一：项目自竣工验收合格日之次日起进入运营期，分18 年向项目公司支付服务费。本项目属于有一定经营收入的准经营性项目，项目公司收入包括使用者付费。

子项二：项目自竣工验收合格日之次日起进入运营期，分13 年向项目公司支付服务费。本项目属于有一定经营收入的准经营性项目，项目公司收入包括使用者付费及政府财政补贴（可行性缺口补助）。

11、质量要求：设计质量应符合国家、行业、地方政府及相关主管部门的强制规范、标准、规定和条件。施工质量符合建设部《工程施工质量验收统一标准》之合格标准。

二、项目采购人介绍

1、项目采购人

采购人：吉首市住房和城乡建设局

地 址：湖南省吉首市乾州新区市政大楼

联系人：黄奕

主要职能：贯彻落实国家有关工程建设、城市规划、城市建设和建筑业的法律、法规、方针、政策，进一步规范建设领域的行政执法；指导和监督建筑市场，负责本行政区各级重点建设工程和市管工程的勘察设计、初步设计、施工图设计的审批工作，负责本行政区各建设工程的报建、工程招投标、工程建设管理、工程质量和安全监督、竣工验收、竣工资料收集和后期评价工作。内设办公室(法规股、人事财务股)、城乡建设股、建筑管理股、住房保障股、建筑节能与科技设

计管理股、风景名胜区管理股，下辖市设计院、质安站、城建档案馆、招标办、建管站等 5 个机构。

2、最近三个会计年度采购人与公司未发生业务。

3、采购人与本公司不存在关联关系。

三、投标联合体合作方介绍

1、中冶天工集团有限公司

公司类型：有限责任公司

法定代表人：周青

住所：天津自贸区（空港经济区）西二道 88 号

注册资本：205000 万元人民币

营业期限：2006 年 6 月 19 日至 2056 年 6 月 18 日

经营范围：工程总承包、工程施工总承包、工程专业承包；工程设计、项目管理、设备维修（经营范围和有限期以资质证书为准）、承包与其实力、规模、业绩相适应的国外工程项目；对外派遣实施上述境外工程所需的劳务人员；锅炉、压力管道、起重器械等特种设备安装、改造、维修；（取得特种设备安全监察部门许可后经营）；电子设施承装（修、试）；压力容器制造（经营范围和有限期以许可证为准）；设备租赁；以自有资金对矿产资源开发领域进行投资（依法经批准的项目，经相关部门批准后方可展开经营活动）。

2、光大富尊泰锋投资管理（上海）有限公司

公司类型：有限责任公司（国内合资）

法定代表人：于荟楠

住所：中国（上海）自由贸易试验区浦东南路 2250 号 3 幢五层 C505 室

注册资本：1000 万元人民币

营业期限：2015 年 11 月 19 日至 2045 年 11 月 18 日

经营范围：投资管理、资产管理。（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）

三、中标项目对公司的影响

本项目对公司发展战略，开拓 PPP 的业务领域具有重要意义。项目目前尚未签署正式合同，子项目一吉首市停车场建设项目预计总投资 5 亿元，占公司 2015 年度营业收入的 75.19%，合同履行对本公司未来年度的经营业绩产生较为积极的影响，并形成公司新的利润增长点。

中标本项目，收益来源主要是通过良好的经营管理活动给予项目一公司带来的股权收益（公司按持有子项目一公司 85%的股权比例分享该项目公司的股权收益）及通过承接子项目一智能化、电气及照明等专业工程分包给公司带来的利润。中标本项目，项目总投资与实际确定的营业收入会存在差异，实现的具体营业收入及对公司经营业绩的影响，公司将根据相关规定在定期报告中披露。本项目中标不影响公司的业务独立性。

四、风险提示

- 1、原材料价格上涨将影响该合同收益；
- 2、由于不可抗力等无法预见的原因，可能造成合同部分或全部不能履行的风险；
- 3、本协议涉及项目投资金额较大，公司未来将需要根据项目进展情况投入自有资金或通过银行融资及其他融资方式筹措资金；
- 4、该项目运营过程中，可能存在由于宏观经济、社会环境、法律法规调整等其他因素使得市场需求变化导致市场预测与实际需求之间出现差异的风险；
- 5、该项目运营后的收益可能存在不能满足收回投资或达到预定收益的风险；
- 6、本公司尚未与该工程业主方签订合同，因此合同条款尚存在不确定性，具体内容待合同签订后另行公告，提请投资者谨慎注意投资风险；
- 7、项目总投资、项目履行条款等均以正式合同为准；项目总投资与实际确定的营业收入会存在差异。公司将根据该项目进展情况按规定及时履行信息披露

义务，敬请广大投资者注意投资风险。

特此公告。

深圳市赛为智能股份有限公司

董 事 会

二〇一六年十一月二十五日