

湛江奥体中心合作运营招商实施方案

为盘活湛江奥体中心资产，带动湛江市文体、会展及相关产业发展，湛江市交通投资集团有限公司（以下简称“交投集团”）委托广州产权交易所有限公司通过公开市场方式对湛江奥体中心合作运营进行公开招商，请广州产权交易所有限公司根据本方案组织相关工作。具体方案如下：

一、项目简介

湛江奥体中心位于坡头区海东新区海湾大桥桥头北侧，总建筑面积214,172平方米，包括主体育场（40000个座位）、体育馆（6300个座位）、游泳跳水馆（2200个座位）、综合训练馆（展览面积17500平方米）、综合球类馆（1100个座位）以及配套运动服务设施。

为更好地盘活湛江奥体中心资产，带动湛江市文体、会展及相关产业发展，使湛江奥体中心为湛江市经济和社会发展发挥更加重要的推动作用。交投集团委托广州产权交易所有限公司公开招商，引入合作方合作运营湛江奥体中心，共同努力将湛江奥体中心及周边打造成为粤西地区集运动、旅游、休闲、购物、娱乐为一体的体育休闲地，最具规模的高水平体育赛事中心，高质量大型活动会展中心。

二、重大事项及其它披露内容

（一）招商主体

交投集团为湛江奥体中心合作运营招商主体。

（二）招商方式

交投集团按规定程序通过广州产权交易所有限公司公

开招商,引入一家有实力、有资源、有经验的大型国有企业合作,共同成立合资公司合作运营湛江奥体中心,合作运营期限 25 年。

(三) 合作方式

1. 采取成立合资公司合作运营模式,交投集团与意向合作方成立合资公司,合资公司注册资本为人民币 1000 万元,双方各出资 500 万元,各占 50%股权。未经交投集团同意,意向合作方不得转让其股权。

2. 湛江市政府给予合资公司 25 年湛江奥体中心经营管理权,合资公司由意向合作方主导经营,严格履行双方确认的《湛江奥体中心运营管理方案》,接受交投集团的考核监督。合资公司由意向合作方合并财务报表。自开始合作运营日起 1 年内,意向合作方负责单方投入资金 2000 万元对湛江奥体中心部分设施设备(室外 LED 大屏、智慧体育设施等)进行改造。意向合作方应于合作运营日起 60 日内将 2000 万元转入交投集团和意向合作方共同监管的共管账户,升级改造计划及资金的使用均需经交投集团批准后方可实施。

3. 运营期间,合资公司自负盈亏,承担场馆相关成本费用,政府履行监督监管职能。

4. 政府补贴方式:开始合作运营的前 10 年,湛江市财政给予运营补贴,其中第 1-5 年每年补贴 1,500 万元,第 6-8 年每年补贴 1,100 万元,第 9 年补贴 900 万元,第 10 年补贴 800 万元。第 6 年(含第 6 年)以后,如果当年净利润(含政府补贴)超过当年计划补贴金额的,则当年实际补贴金额

为计划补贴金额减去超出部分的 30%（例如第 6 年实现净利润 1500 万元（含政府补贴），第 6 年计划补贴金额 1100 万元，则第 6 年实际补贴金额为 $1100 - (1500 - 1100) \times 30\% = 980$ 万元，减少补贴 120 万元，以此类推）。

同时，合作运营期内每年由湛江市财政给予 500 万元的维修补贴。运营补贴及维修补贴在每年 3 月 31 日前由湛江市财政支付给交投集团，交投集团按考核结果支付给合资公司。

5. 出资方式：合作双方以货币方式出资，在合资公司成立后 30 个工作日内缴足对应注册资本。

6. 合作双方职责：

交投集团职责：

- (1) 参与合资公司的经营活动。
- (2) 享有合资公司的相应股东权利义务。
- (3) 协调当地政府在法律允许的范围内争取给予合资公司最大程度的税费优惠及减免，包括但不限于水费、电费、燃气费。尽力与湛江市相关政府部门及其他有关单位协调，为湛江奥体中心创造宽松的经营环境，维护合资公司的合法权益。

意向合作方职责：

- (1) 合资公司由意向合作方主导经营。
- (2) 严格履行双方确认的《湛江奥体中心运营管理方案》。
- (3) 自开始合作运营日起 1 年内，意向合作方负责单

方投入资金 2000 万元对湛江奥体中心部分设施设备（室外 LED 大屏、智慧体育设施等）进行改造。意向合作方应于合作运营日起 60 日内将 2000 万元转入交投集团和意向合作方共同监管的共管账户，升级改造计划及资金的使用均需经交投集团批准后方可实施。

（4）意向合作方对合资公司义务的履行承担连带责任。

7. 合资公司所有经营等事项均应依法依规进行。

（四）合资公司法人治理结构

1. 股东会由交投集团和意向合作方成立，是合资公司的最高权力机构。股东会会议作出的决议，应当经全体股东一致同意通过。

2. 合资公司董事长（法定代表人）由意向合作方推荐人选担任。

3. 合资公司成立董事会，董事会由 5 名董事组成，董事会成员均由股东会选举产生。其中，2 名董事由交投集团推荐的人选担任，另外 3 名董事由意向合作方推荐的人选担任。董事会设董事长 1 名，由意向合作方推荐人选担任。董事任期届满需要推荐新董事的，则推荐原则不变。董事和董事长任期三年，经股东会依照章程进行推选，可以连选连任。

针对以下重大事项，须征得交投集团同意或经董事会一致同意通过时，方可作出有效的董事会决议：

（1）对公司章程或股东协议（如有）的任何修改；

（2）合资公司增加或减少其注册资本，或改变其股权结构；

(3) 合资公司在全年预算以外向第三方借款或贷款，单笔金额超过人民币伍拾万(500,000)元或累计金额超过人民币壹佰万(1,000,000)元；

(4) 对合资公司全部或实质性财产的资产处置（包括但不限于资产出售、抵押和质押等担保、授权使用等）及公司与其他经济组织的合并或联合；

(5) 合资公司清算或解散；

(6) 合资公司派发或支付股利；

(7) 对合资公司董事、高级管理人员或职员有任何贷款或担保。

4. 合资公司不设监事会，设监事2名，均由股东会选举产生，双方各推荐1名担任。

5. 合资公司设总经理1名、副总经理2名，总理由董事会聘任意向合作方推荐的人选担任，副总经理由双方各推荐1名担任。合资公司设财务负责人1名，财务负责人由交投集团推荐的人选担任。

6. 交投集团享有作为股东所享有的对合资公司经营管理的知情权，有权取得合资公司财务、管理、经营、市场或其它方面的信息和资料，有权向合资公司管理层提出建议并听取管理层关于相关事项的汇报。合资公司应在每季度或者年度结束后向交投集团提交季度、年度财务报表、审计报告、工作总结及工作计划。

7. 合资公司股东会、董事会、监事、经营管理层等组织机构的产生方法、职权、议事规则及具体决策管理程序等事

项由合资公司章程予以具体规定。

三、交易模式

（一）交易方式。以公开市场方式组织项目招选，采取综合评审形式确定成交合作方。

（二）交易流程。签订委托协议-制定评审规则-合规性审核-发布公告（在广州产权交易所有限公司网站发布公告，公告期为 20 个工作日）-意向合作方登记报名-发放评审规则-意向合作方递交评审文件-组织专家评审会议（评审委员会成员共 5 名，其中以随机方式抽取专家 4 名，委托方代表 1 名）-出具评审结果（发布评审结果公示）-签署协议-成交结果公告（在广州产权交易所有限公司网站公告）。

（三）工作时点要求。2021 年__月完成招商挂牌资料编制及审定；__月初发布招商公告；__月初完成项目招选组织工作，评选出项目运营合作方，并落实签署项目《湛江奥体中心合作运营合同》。

四、意向合作方资格条件

意向合作方不是联合体且同时具备以下条件：

1. 意向合作方必须是在中国境内注册、具有独立法人资格的国有及国有控股企业。

2. 意向合作方 2020 年实缴注册资本须 2,000 万元以上（含 2,000 万元）人民币（需提供验资报告作为相关证明材料）。

3. 意向合作方 2020 年所有者权益须 4,000 万元以上（含 4,000 万元）人民币（需提供 2020 年度财务审计报告作为相

关证明材料)。

4. 意向合作方 2020 年营业收入 4,000 万元以上 (含 4,000 万元) 人民币 (需提供 2020 年度财务审计报告作为相关证明材料)。

5. 意向合作方未处于财产被接管、破产或关、停、并、转状态及重大诉讼事件情况。

6. 意向合作方 (含控股子公司) 参与服务保障过国际级 (奥运会、亚运会、大运会、青奥会等) 大型综合性运动会体育赛事相关工作 (需提供各个赛事保障顾问 (服务) 合同或政府主管部门或赛事组委会出具的相关证明材料)。

7. 意向合作方 (含控股子公司) 参与服务保障过国家级 (全运会、城运会、全国体育大会、青运会等) 大型综合性体育运动会体育赛事相关工作的 (需提供各个供赛事保障顾问 (服务) 合同或政府主管部门或赛事组委会出具的相关证明材料)。

8. 意向合作方 (含控股子公司) 近 5 年来承办过国家级以上单项体育赛事 25 场次以上 (含 25 场次) (需提供赛事保障顾问 (服务) 合同或政府主管部门或赛事组委会出具的相关证明材料)。

9. 意向合作方 (含控股子公司) 须有过单个大型体育场馆综合体 (总建筑面积 18 万平方米以上, 含 18 万平方米) 的运营经验 (需提供有关政府委托运营管理协议等证明材料)。

10. 意向合作方 (含控股子公司) 近 2 年 (2020 年或 2021

年) 曾获得国家级体育产业示范单位(体育场馆类)(需要提供相关证明材料,或国家体育行政主管部门官网公示)。

备注:控股子公司指意向合作方直接或间接出资持股 50% 以上的企业。若相关证明材料主体为意向合作方的控股子公司的,应同时提交该控股子公司的营业执照、法定代表人身份证复印件、工商登记部门的公司股权关系等证明材料。

五、评审规则及评分标准

(一) 评审规则

1. 本评审办法采用综合评分法。评分比重如下:

评分项目	技术评分	商务评分
权重	30%	70%

2. 评审步骤: 由评审委员会先进行意向合作方资格符合性审核,对通过资格审核的意向合作方所递交的评审文件进行初审,再对通过初审的评审文件进行技术、商务详细评审,最后出具评审报告。

3. 评分及其统计: 按照评审程序、评分标准以及权重分配的规定,评审委员会各成员分别就各个意向合作方的技术状况、商务状况进行评议和比较,评出其技术评分和商务评分相加得出其最后综合得分。

4. 综合评分的计算和:

综合评分=技术评分+商务评分

各项得分按四舍五入原则精确到小数点后两位。将综合评分由高到低顺序排列。综合评分相同,按技术评审得分由高到低顺序排列;综合评分相同,技术评分相同的,按商务

评审得分由高到低顺序排列；各项评审得分相同的，名次由评审委员会按小数服从多数原则投票决定。

(二) 评分标准

1. 技术评审标准 (总分 30 分)

评分项目	分项	评审要点及说明
技术部分 (30 分)	运营管理方案 (30 分)	意向合作方提供的运营管理方案应包括以下组成部分：运营管理目标与计划，运营团队组建方案，运营管理方案，物业管理方案，重要设备、设施管理方案，安保方案，应急处置方案。 由评委对所有意向合作方的方案进行综合比较后分为优、良、中、差四个档次，其中： 1. 方案总体比较完善、科学、合理，凸显专业性、创新性、可行性程度均比较强，评为优，得 30 分； 2. 方案总体比较完善、科学、合理，具备专业性、可行性，但创新性尚不够凸显，评为良，得 25 分； 3. 方案基本完善、合理，具有一定可行性，但创新性不足，评为中，得 20 分； 4. 方案不够完整，但主要内容基本合理，具有一定可行性，但专业性、创新性不够，评为差，得 15 分。 未提交方案不得分。

注：. 以上评分标准中要求若涉及相关证明材料的，意向合作方需提供清晰的复印件或扫描件并加盖评审单位公章装订入评审文件内，得分以复印件或扫描件为准。

2. 商务评审标准（总分 70 分）

评分项目	分项	评审要点及说明
商务部分 (70 分)	运营补贴报价 (10 分)	合作运营期限的前 10 年，共补贴 1.25 亿元。评审报价不得高于 1.25 亿元。评审报价最低的为评标基准价，得满分 10 分，评审报价每高于评标基准价一个百分点扣 0.05 分，直至扣为 0 分。
	体育场馆项目 运营经验 (20 分)	意向合作方（含意向合作方控股子公司）正在运营期内的体育场馆项目（合同签订之日起至评审截止日为止运营满两年以上），单项合同项目建筑面积在 7 万平方米（含）以上的，每个得 5 分；本项最高得分 20 分。 意向合作方需提供项目合同（合同内容中需包含“项目名称”和“项目所在地”两项信息；合同名称中需包含“经营/运营/管理”、“委托经营/运营/管理”、“特许经营/运营/管理”等字样证明相关经验），合同未体现项目面积及运营年限信息的，则还须提供业主盖章的证明材料。 意向合作方提供的运营业绩若为控股子公司业绩的，还须提供工商登记部门的公司股权关系证明材料及意向合作方控股子公司营业执照。

评分项目	分项	评审要点及说明
商务部分 (70分)	综合性体育运动会赛事服务保障经验(8分)	意向合作方(含意向合作方控股子公司)参与服务保障过国际级(奥运会、亚运会、大运会、青奥会等)大型综合性运动会体育赛事相关工作的,每次得2分;最高4分。 意向合作方(含意向合作方控股子公司)参与服务保障过国家级(全运会、城运会、全国体育大会等)大型综合性体育运动会体育赛事相关工作的,每次得1分;最高4分。 本项最高得分8分; 需提供赛事保障顾问(服务)合同或政府主管部门或赛事组委会出具的相关证明材料。 意向合作方提供的运营业绩若为控股子公司业绩的,还须提供工商登记部门的公司股权关系证明材料及意向合作方控股子公司营业执照。
	单项体育赛事服务保障经验(8分)	意向合作方(含意向合作方控股子公司)承办过国家级以上单项体育赛事的,每次得1分;本项最高得分8分; 需提供赛事保障顾问(服务)合同或政府主管部门或赛事组委会出具的相关证明材料。 意向合作方提供的运营业绩若为控股子公司业绩的,还须提供工商登记部门的公司股权关系证明材料及意向合作方控股子公司营业执照。
	体育产业示范单位荣誉(8分)	意向合作方(含意向合作方控股子公司)近2年(2020年或2021年)曾获得国家级体育产业示范单位(体育场馆类)的得5分; 意向合作方(含意向合作方控股子公司)近2年(2020年或2021年)曾获得省级体育产业示范单位(体育场馆类)的得3分; 本项最高得分8分。 需要提供相关证明材料,或国家体育行政主管部门官网公示。意向合作方提供的荣誉若为控股子公司荣誉的,还须提供工商登记部门的公司股权关系证明材料及意向合作方控股子公司营业执照。

评分项目	分项	评审要点及说明
商务部分 (70分)	履约能力、财务状况 (16分)	根据意向合作方(含意向合作方控股子公司)资金情况及履约能力、总体经营情况和有关财务指标等综合情况进行比较。 (1) 营业收入 意向合作方 2020 年营业收入 10000 万(含)以上的得 6 分, 2020 年营业收入 8000 万(含)-10000 万的得 3 分, 2020 年营业收入 6000 万(含)-8000 万的得 2 分, 2020 年营业收入 4000 万(含)-6000 万的得 1 分。 本项最高得分 6 分;需提供 2020 年度财务审计报告作为相关证明材料。 (2) 实缴注册资本 意向合作方实缴注册资本 6000 万(含)以上的得 5 分, 实缴注册资本 4000 万(含)-6000 万的得 3 分, 实缴注册资本 2000 万(含)-4000 万的得 1 分。 本项最高得分 5 分;需提供验资报告作为相关证明材料。 (3) 所有者权益 意向合作方所有者权益 10000 万以上的得 5 分, 所有者权益 8000 万(含)-10000 万的得 3 分, 所有者权益 6000 万(含)-8000 万的得 2 分, 所有者权益 4000 万(含)-6000 万的得 1 分。 本项最高得分 5 分;需提供 2020 年度财务审计报告作为相关证明材料。

六、合同版本

详见本方案附件《湛江奥体中心合作运营合同》。

七、有关说明

本方案的重大事项及其它披露内容、资格条件、评审标准及合同版本等，为交投集团妥善实施湛江奥体中心合作运营招商工作，严格通过公开市场方式招选有实力、有资源、有经验的优质运营合作方，并为致力将湛江奥体中心及周边打造成为粤西地区集运动、旅游、休闲、购物、娱乐为一体的体育休闲地，最具规模的高水平体育赛事中心，高质量大型活动会展中心，并已履行相关决策程序，由此产生的相关责任由交投集团承担。

附件：《湛江奥体中心合作运营合同》

湛江市交通投资集团有限公司
2021年11月5日

