
佛山市顺德区智创房地产开发有限公司
智荟楼商业全过程管理服务项目

公开比选文件
(资格后审)

佛山市顺德区智创房地产开发有限公司
2024年1月31日

目录

第一章 采购公告.....	2
第二章 采购需求.....	7
第三章 供应商须知.....	8
第四章 采购方法.....	12
第五章 评审办法.....	13
第六章 合同格式.....	16
第七章 响应文件组成及格式附件.....	42
第八章 其他参考格式.....	55

第一章 采购公告

智荟楼商业全过程管理服务采购项目采购公告

1. 采购条件

智荟楼商业全过程管理服务采购项目已具备采购条件，现对该服务项目实施公开采购活动，公开邀请合格供应商参加本项目采购竞争。

2. 项目概况

本项目位于大良街道碧桂路以西、顺德一中高中部以北地块，是一栋位于佛山地铁3号线顺德一中站附属上盖的交通枢纽综合体建筑，主要功能包括高级写字楼及商业物业，规划净用地面积8877.72平方米，总建筑面积26571平方米。本项目拟利用便利的轨道交通优势，构建高融合城市轨道交通枢纽综合体，融合交通枢纽、购物中心、智慧办公、智能停车场等业态。项目商业面积约10615平方米（-1层至4层），办公面积约10719平方米（5层至11层）。

3. 采购内容和范围

3.1 本项目采购内容和范围：智荟楼项目商业物业建筑面积约10615平方米（-1层至4层），办公物业建筑面积约1498.57平方米（5层）的商业运营管理。

3.2 项目服务期：6年。

3.3 服务地点位于大良街道碧桂路以西、顺德一中高中部以北地块（大良云路社区通智路1号）。

3.4 服务质量要求或服务标准如下：

（1）商业招商：完成项目定位分析，制定项目阶段性招商策略、统筹招商宣传及广告投放、招商资源整合和活动策划、制定项目招商计划等，组织进行本项目宣传及推广招商工作，确保实现本项目招商目标，达到商场开业要求。

（2）商业运营：组织进行项目开业后商业运营工作，确保实现本项目达成商场营收目标要求。

4. 最高限价

服务费最高限价为人民币8300000元（含税），费用包括但不限于前期策划费用、招商佣金、团队人员驻场月服务费、经营期费用等。其中：前期策划费用不得高于50

万元，招商佣金倍数不得高于 2.5 倍，团队人员驻场月服务费不得高于 456 万元（首年每月费用合计不超过 8 万元，第二年起每月费用合计不得高于 6 万元），经营期年提成 EBITA 比例不得高于 25%。对超出该报价范围应当作无效报价处理。

5. 供应商资格要求

5.1 供应商资格要求

参与本项目采购活动的供应商应当是中华人民共和国境内的法人，同时还应具备如下条件：

（1）供应商应当具备运营、管理商业综合体项目的相应资质。

（2）供应商应当具有承接过同类型项目运营、管理商业综合体项目商业面积 9600 m²或以上的业绩。

（3）项目负责人应当具有 5 年及以上同类项目运营、管理商业综合体项目的业绩。

（4）供应商在人员、专业技术、资金等方面具有相应的能力。

5.2 供应商不得存在下列情形之一

（1）与本项目其他供应商的单位负责人为同一人。

（2）与本项目其他供应商存在直接控股关系。

（3）与本项目其他供应商存在管理关系。

（4）存在严重不良情形，包括：

①被本项目所在地省级以上行业主管部门依法暂停投标、取消参加政府采购活动资格的。

②处于被责令停产停业、暂扣或者吊销执照、暂扣或者吊销许可证、吊销资质证书状态的。

③财产被接管、冻结，或进入清算程序，或被宣告破产，或其他丧失履约能力情形的。

④受到取消投标资格的行政处罚。（此处所指的“处罚”，是指依据《中华人民共和国行政处罚法》作出的有关取消投标资格的行政处罚，且该行政处罚信息已按照行政执法公示制度公开，除此之外，其他以通知、通报等形式或依据规范性文件对申请人投标资格作出的限制，不属于此处所指的“处罚”范畴）

⑤根据公司供应商管理要求，被禁止参与采购活动且处于有效期内的。

5.3 本次项目不接受联合体参加采购活动

6. 技术成果的补偿（如有）

本次采购对未成交供应商的技术成果不予补偿。

7. 采购文件的获取

7.1 获取时间

从 2024年1月31日14时00分起至 2024年2月19日10时30分止北京时间。

7.2 获取方式

在优盟平台下载采购文件，下载路径为：<https://www.uoum.com.cn/>。

7.3 平台客服电话

优盟平台操作如遇系统故障等问题，可联系优盟公司技术人员：王雨晴，联系电话：18566743050。

8. 响应文件的提交

8.1 递交响应文件截止时间

2024年2月19日10时30分（北京时间）。

8.2 递交地址

纸质文档：供应商需指派专人将密封完整的纸质响应文件(含电子介质文件)递交至佛山市顺德区大良街道观绿路4号置业广场1号楼16层顺控集团开评标室。

8.3 响应文件的组成：

- (1) 营业执照（格式自拟）；
- (2) 企业简介（格式见附件）；
- (3) 近一年度企业财务报表（格式自拟）；
- (4) 团队人员（承诺拟派驻项目的人员、任职证明，格式见附件）；
- (5) 供应商的相关业绩证明材料（合同关键页等复印件，格式自拟）；
- (6) 项目负责人的相关业绩证明材料（合同关键页等复印件、任职证明，格式自拟）；
- (7) 报价函（格式见附件）；

(8) 承诺函（格式见附件）；

(9) 服务方案（包括但不限于对项目定位、招商计划、宣传策略和运营方案等，格式自拟）；

(10) 其他有必要提供的相关材料（格式自拟）。

注：上述资料均须加盖公章及骑缝章，否则报价无效。报价单位应在报价截止时间前对一切资料进行保密。

9. 关注事项

9.1 参与本比选项目的供应商须在优盟平台完成注册；

9.2 有关操作及信息获取可登录优盟平台 <https://www.uoum.com.cn/>。相关指引路径：优盟平台首页—“平台资讯”—“查看更多”；

9.3 逾期递交的响应文件，采购人将不予接受；

9.4 本项目为企业自主采购，资金来源为非财政性资金，不属于政府采购范畴，不属于依法必须招标的范畴；

9.5 本项目采购的解释权归“佛山市顺德区智创房地产开发有限公司”所有，未尽事宜，按照采购人相关规定执行；

9.6 供应商均须对本项目一切资料进行保密。

10. 联系方式

10.1 采购人：佛山市顺德区智创房地产开发有限公司

联系地址：佛山市顺德区大良街道办事处德和社区居民委员会新城区观绿路4号恒实置业广场1号楼16层

联系人：林小姐

电话：0757-22215068

10.2 监督机构：广东顺控城投置业有限公司

联系地址：佛山市顺德区大良街道办事处德和社区居民委员会新城区观绿路4号恒实置业广场1号楼16层

联系人：李先生、黄小姐

电 话： 0757-22361289、0757-22361258

电子邮箱： czjsb@shunde.gov.cn

采购人： 佛山市顺德区智创房地产开发有限公司

日 期： 2024年1月31日

第二章 采购需求

供应商需按项目推进节点及考核要求完成项目招商筹备及运营管理的全过程服务事项，具体各阶段服务的采购需求如下：

1、项目筹备期：

(1) 前期策划：根据现有项目现状，提供项目定位策划报告，精准目标消费客群，明晰项目发展通路和定位（含本体分析/区位分析/商业环境分析/消费者分析/项目发展方向定位/功能定位/业态规划/建筑规划/经济测算等，服务周期为收到付款后 45 天内。

(2) 工程设计咨询：会审项目现有工程规划条件，审核设计单位提交的成果，提供资讯服务并提出修改意见。

(3) 运营团队：委派人员数量不少于 3 人，包括但不限于招商运营总监，招商运营经理、工程副经理等。

(4) 开业时间：合同签约后 12 个月内

(5) 招商率：商户签约建筑面积达 85%

(6) 考核方式：开业日实际商业面积开业率大于等于 85%的，则招商佣金按合同约定全额收取；如商业面积开业率低于 85%大于等于 75%的，招商佣金按 M 的【0.9】倍收取；如商业面积开业率低于 75%大于等于 60%的，招商佣金按 M 的【0.8】倍收取；如商业面积开业率低于 60%大于等于 50%的，招商佣金按 M 的【0.7】倍收取；如商业面积开业率低于 50%的，招商佣金按 M 的【0.5】倍收取。

2、项目运营期：

(1) 运营期服务内容：提供商业项目整体运营及管理服务（含业态优化调整、租金收缴、运营状况诊断等）

(2) 运营团队：委派人员数量不少于 3 人，包括但不限于招商运营总监，招商运营经理、工程副经理等。

(3) 利润分成方式：乙方利润分成金额=经营利润（EBITDA）*分成比例。

(4) 考核方式：自项目开业后第一年不做考核，第二个完整经营年度起（培育期结束后），根据每年双方共同制定的项目收入预算，对项目收入预算达成率进行考核：如收入预算达成率低于【90%】，则乙方利润分成按照相应比例进行打折收费。相应比例计算如下：乙方利润分成 ×（年度利润预算达成率 ÷ 90%）。

第三章 供应商须知

1. 对供应商的资格要求

供应商 资质条件、能力和信誉	1.1	资质条件	供应商应提供相关资质副本的复印件,以证明供应商具有承担本项目要求的资质;见第一章采购公告相关要求。
	1.2	财务要求	供应商应提供近年财务会计报表复印件,见第一章采购公告相关要求。
	1.3	业绩要求	见第一章采购公告相关要求。
	1.4	信誉要求	见第一章采购公告相关要求。
	1.5	项目负责人资格要求	见第一章采购公告相关要求。
	1.6	项目管理班子要求	供应商应提供:拟委任的主要人员信息汇总表;见第一章采购公告相关要求。
	1.7	其他证明材料	无

2. 供应商不得存在的情形

见采购公告第 3.2 款

3. 本次交易一般规则

准备及其响应	3.1	踏勘现场	不组织。
	3.2	预备会	不组织。
	3.3	分包	不允许。
	3.4	响应截止时间	见第一章采购公告相关要求。
	3.5	最高限价	见第一章采购公告相关要求。
	3.6	响应文件有效期	90 日历天(从响应文件递交截止日算起)
	3.7	缔约保证金	无须提交。
	3.8	响应文件份数	纸质文件正本 1 份,副本 3 份,电子文档 1 份(光盘或其他电子存储媒介)。(注:①报价文件的副本可以是正本签字盖章后的复印件,但必须清晰可辨;当副本或报价文件电子版与正本不一致时以正本为准。②报价文件电子版内容为报价文件正本签字盖章后的 PDF 格式电子文件。报价文件电子版应包含所有报价文件的内容。)

	3.9	响应文件的密封和标记	要求密封：响应文件采用装订方式，，装订应牢固、不易拆散和换页。如报价文件过厚可分册装订，但必须标明分册顺序。响应文件应在密封处加盖公章，标注正本和副本，封皮应注明： 项目名称： <u>智荟楼商业全过程管理服务项目</u> 供应商名称：_____。 供应商地址：_____。 供应商联系人及联系方式：_____。
	3.10	响应文件提交	本项目在线下提交纸质响应文件；响应文件送达地址：见第一章采购公告相关要求。
文件开启及评审	3.11	响应文件开启会议	①会议时间：同响应截止时间；②会议地点：顺控集团开评标室
	3.12	开启文件前的密封检查	①密检查封情况；②顺序开启文件
	3.13	评审小组	按采购人公司制度规定组建
	3.14	评审办法	见第五章评审办法有关条款。
	3.15	成交候选人	公示媒介： <u>优盟平台</u>
确定成交人	3.16	成交办法	由采购项目直接责任人选定最大限度满足采购需求的供应商。
	3.17	签订合同	成交通知书发出后 30 天内，特殊情况除外。
	3.18	履约担保	无须提供。
其他	3.19	需要补充的其他内容	无

4. 本次交易的特别规定

采购人根据项目实际情况编写。

5. 发生下列情况之一者，视为无效响应行为

- 5.1 响应文件未密封或未按规定签字、盖章的。
- 5.2 未按采购文件的规定提交缔约保证金。
- 5.3 响应文件未按规定格式填写，或内容与采购文件严重背离的。
- 5.4 响应文件有两个以上报价的（采购文件允许提交备选方案的除外）。
- 5.5 质量标准不符合采购文件要求的。
- 5.6 服务期不符合采购文件要求的。
- 5.7 报价超过最高限价的。
- 5.8 供应商不符合国家或者采购文件规定的资格条件。
- 5.9 响应文件没有对采购文件的实质性要求和条件作出响应。
- 5.10 其他不符合采购文件要求的情形。

6. 响应文件要求

6.1 响应函。

6.2 法定代表人证明或授权委托书。

6.3 资格审查资料。

6.4 响应方案。

6.5 响应文件的澄清说明等其他有关材料。

6.6 报价文件

6.7 其他文件

7. 质疑和投诉

7.1 质疑提出的时间：

①对采购文件的质疑应在响应文件开启前提出；②对评审过程及结果的质疑应在结果公示期间提出。

7.2 质疑函包含的基本要素：

①供应商的姓名或者名称、地址、联系人及联系电话；②质疑项目的名称、编号；③具体、明确的质疑事项和与质疑事项相关的请求；④事实依据；⑤必要的法律依据；⑥提出质疑的日期。

7.3 投诉函包含的基本要素：

①投诉人和被投诉人的姓名或者名称、地址、联系人及联系电话；②投诉项目的名称、编号；③具体的投诉事项及事实依据；④质疑和质疑答复情况的简要描述及相关证明材料；⑤投诉请求；⑥提出投诉的日期。

7.4 无效质疑和投诉

采购人或投诉受理部门对以下无效质疑或投诉有权不予受理：①跨阶段提出质疑；②质疑或投诉文件未经法定代表人（或授权人）签字并加盖公章；③质疑或投诉基本要素缺失；④质疑或投诉缺少相关依据及证据，仅凭猜测或者证据来源明显违反评审保密规定的；⑤超过质疑或投诉时效。

7.5 对质疑和投诉回复不满意

供应商对质疑不满意的，可以向采购文件载明的监督机构进行投诉。投诉处理期间，采购人视情况决定是否暂停采购活动。供应商对采购文件载明的监督机构投诉处理意见不满意的，可向上级监督部门申请复议，复议结论为最终处理意见。

8. 其他

8.1 不良履约供应商清单:

采购人的上级管理公司将建立统一的不良履约供应商清单，在本采购项目全过程中，如供应商发生以下违规行为的，将被纳入不良履约供应商清单，清理出平台，同时拒绝其在三年内参与区属国有企业的非依法必须招标项目的采购活动。违规行为包括：

- ①与采购人或其他供应商串通、协同响应的；
- ②向采购单位、代理机构及评审人员提供不当利益的；
- ③主动干扰评标纪律，取得应保密的信息的；
- ④不按照采购文件及响应文件的实质性条款签约的；
- ⑤累计无效质疑或投诉达到 2 次的；
- ⑥虽没有造成经济损失，但性质恶劣造成不良影响的。

8.2 采购人根据项目实际情况编写。

第四章 采购方法

1	采购准备	<p>1.1 供应商提交首次响应文件截止时间详见采购公告。</p> <p>1.2 在采购文件约定的时间、地点，供应商应向采购人递交响应文件。响应文件按照采购文件第三章供应商须知要求密封并按照规定提交。</p> <p>1.3 资格审查执行第三章供应商须知规定。</p> <p>1.4 递交响应文件少于拟选定成交人数量三倍时：可照常进行。</p>
2	评审/沟通询问程序	<p>2.1 评审小组对首次响应文件进行评审后，一致认为无需组织沟通询问的，则直接出具《评审情况分析报告》。</p> <p>2.2 评审小组对首次响应文件进行评审后，一致认为须组织沟通询问的，采购人须另行通知（按照采购邀请书发出方式）首次递交响应文件的供应商，按照约定时间通过平台（或开评标室）接受沟通询问。与供应商沟通询问的顺序在活动开始后抽签决定。</p> <p>2.2.1 经沟通询问后，评审小组一致认为无需对采购文件进行实质性修改的，则由评审小组出具《评审情况分析报告》。</p> <p>2.2.2 经沟通询问后，评审小组一致认为须对采购文件进行实质性修改的，采购人须再次向首次递交响应文件的供应商发出修改后的采购邀请书，并另行约定二次响应文件提交截止时间。经评审小组对二次响应文件评审后，出具《评审情况分析报告》。</p>
3	评审办法	综合评价法，评审小组仅对各供应商就同一评审因素的优缺点、可能存在的风险和缺陷、签订合同前应注意和澄清事项进行评价。
4	特别规定	<p>4.1 在采购活动中允许供应商退出沟通询问活动，并可以在发出成交通知书3日内退还缔约保证金（如有）。</p> <p>4.2 采购人不得就供应商二次提出的最终报价与其再进行谈判。</p>
5	成交规则	由采购项目直接责任人根据评审小组出具的《评审情况分析报告》确定成交候选人。
6	成交候选人公示	按相关采购管理办法规定，在优盟平台公示成交供应商名单。
7	成交通知书	采购人应在确定成交供应商后及时向成交人发出成交通知书，向其他供应商发出结果通知书。
8	签订书面合同	在比选结果发布30日内和成交人签订合同。

第五章评审办法

1. 评审方法

1.1 本项目采用综合评价法。

1.2 采购人可对各评审因素设置带※号条款，带※号条款为实质性条款，供应商未按实质性响应其中任一条款，其响应文件都将被否决。

1.3 评审中实质性响应少于拟选定成交供应商数量的三倍时：评审小组对实质性响应供应商的报价是否具有市场竞争性进行书面判断，具备竞争性的可继续采购流程，不具备竞争性的终止采购流程。

2. 初步评审

评审环节	评审因素	评审标准
形式评审	供应商名称	与营业执照（事业单位法人证书）、资质证书、银行资信证明等证明性证书一致。
	响应函签字盖章	有响应函，有法定代表人或其授权代理人签字并加盖单位章。
	响应文件格式	符合采购文件“响应文件格式”要求。
	报价唯一	只能有一个有效报价，按采购文件规定提交备选方案的除外。
	法定代表人授权委托书	有授权书，授权书有法定代表人及其委托代理人签字加盖单位公章。
资格评审	营业执照	有营业执照。
	净资产	不要求。
	供应商资格	满足采购文件的要求。
	证明材料	无弄虚作假/失信处罚记录。
响应性评审	报价	没有超过最高限价。
	工作总进度	符合采购文件“采购需求”的规定。
	响应文件有效期	满足采购文件的规定。
	缔约保证金	满足采购文件的规定。
	商务偏差	无采购人不能接受的偏差内容。
	其他	无采购文件规定的其他无效响应内容。

说明：初步评审活动依照形式评审、资格评审、响应性评审顺序进行，前一个环节不符合采购文件要求的不得进入下一个环节。

3. 详细评审

3.1 评审标准和细则

3.1.1 评审因素

评审标准

序号	评审指标	评审内容	评审标准
1	企业综合实力	企业综合实力评价	针对供应商的综合实力（包括供应商业务规模、企业荣誉、信用情况、财务状况等），横向对比评价： 1 优秀：供应商综合实力强，财务状况健康的； 2 良好：供应商综合实力较强，财务状况良好的； 3 一般：供应商综合实力及财务状况一般的。
2		企业团队情况	针对供应商提供的服务团队组成及人员业绩经验情况，横向对比评价： 1 优秀：服务团队业绩及经验丰富，实力较强； 2 良好：服务团队有业绩及经验丰富，实力较好； 3 一般：服务团队有业绩及经验丰富，实力一般。
3		商业运营经验	供应商具有承接过同类型项目运营、管理商业综合体项目 17000 m ² 或以上的业绩，横向对比评价： 1 优秀：提供三个或以上同类业绩的，业绩优秀； 2 良好：提供两个或以上同类业绩的，业绩良好； 3 一般：只提供一个同类业绩的，业绩一般。
4	服务方案评价	项目产品定位、商业主题分析	对项目定位、客群分析、功能规划等各方面进行比较： 要求方案清晰，准确，客群分析精准，主题有亮点，功能规划需合理，横向对比评价： 1 优秀：对本项目定位和产品、区位优势分析透彻的； 2 良好：有对本项目资源价值分析、产品定位较清晰的； 3 一般：对本项目资源及区位价值分析含糊的。
5		运营策划及方案	对方案的可行性、运营策略、运营架构等进行比较：要求方案全面可行，策略科学有效，运营架构合理，横向对比评价： 1 优秀：对本项目运营、管理体系制定合理，管控措施完善的； 2 良好：对本项目运营、管理体系制定较合理的； 3 一般：对本项目运营、管理体系制定一般的。
6		销售策略分析	对本项目产品定立明确的销售计划和策略（包括项目操盘方案、客户定位分析、营销成本管控等），横向对比评价： 1 优秀：销售计划及营销策略分析透彻且铺排合理的； 2 良好：销售计划及营销策略操作较合理的； 3 一般：销售计划及营销策略操作有一定困难的。
7	价格部分	筹备期顾问服务费用（前期策划顾问、设计技术顾问）	筹备期顾问服务费用由低至高进行排名，报价最低者为第一名，次低为第二名，依此类推。
8		筹备期招商佣金	按合同计租期月租金*N 计取招商佣金。按投标人所报 N 的数值从低到高进行进行排名，报价最低者为第一名，次低为第二名，依此类推。
9		筹备期综合服务费用	筹备期综合服务费用由低至高进行排名，报价最低者为第一名，次低为第二名，依此类推。低为第二名，依此类推。
10		年提成运营管理服务费	年提成运营管理服务费比例由低至高进行排名，报价最低者为第一名，次低为第二名，依此类推。低为第二名，依此类推。

(1) 评审小组在评审结束后向采购人提交《评审情况分析报告》，《评审情况分析报告》应当由全体评标小组成员签字。

(2) 评审小组成员对评审及沟通询问过程中的相关信息，应进行保密直至成交通知书发出。对违反保密规定的内部评审人员，视情节严重程度予以处罚。

(3) 评审小组应拒绝对试图影响和破坏保密原则的供应商的响应文件。

第一部分 合同协议书

委托方：佛山市顺德区智创房地产开发有限公司（以下简称甲方或项目商管公司）

受托方：_____有限公司（以下简称乙方或项目合作方）：

根据_____项目的采购结果，根据《中华人民共和国民法典》的规定，经双方协商，本着平等互利和诚实信用的原则，一致同意签订本合同如下。

一、项目概况

本项目位于大良街道碧桂路以西、顺德一中高中部以北地块，是一栋位于佛山地铁3号线顺德一中站附属上盖的交通枢纽综合体建筑，主要功能包括高级写字楼及商业物业，规划净用地面积8877.72平方米，总建筑面积26571平方米。本项目拟利用便利的轨道交通优势，构建高融合城市轨道交通枢纽综合体，融合交通枢纽、购物中心、智慧办公、智能停车场等业态。项目商业面积约10615平方米（-1层至4层），办公面积约10719平方米（5层至11层）。

甲方委托乙方提供核心管理团队的项目驻场服务，为本项目提供委管物业全过程经营管理服务，以实现本合同约定的项目管理目标，甲方按合同约定向乙方支付管理服务费。

委管物业使用甲方专属定制的【铁投智荟楼】作为项目策划案名。

二、服务范围、内容、质量要求及期限

（一）服务物业范围：

本项目对应的服务招商物业范围为：商业物业建筑面积约10615平方米（-1层至4层），办公物业建筑面积约1498.57平方米（5层）（以下简称“委管物业”）。

管理服务区域：委管物业及委管物业周边外广场、停车场（含机动停车位及非机动停车位区域）、外立面、屋顶等区域。

（二）服务期限及服务内容：

委管物业服务管理期限：自甲乙双方签订合同之日起6年，服务内容包括从委管物业的前期筹备至开业运营（含招商推广）全过程项目统筹、策划、工程设计咨询、招商及运营管理服务。具体包括以下两阶段：

1. 委管物业筹备期：按照甲方需求及结合项目特点开展前期策划、工程设计咨询、开业策划、委管物业推广活动策划、品牌招商及签约、商家入驻服务等工作。筹备期自甲乙双方签订合同之日起至委管物业实际开业之日止，暂定为12个月，如开业提前或延迟的，以实际开业时间为准，如开业延迟的双方可另行签订补充协议。其中：

（1）前期策划工作内容：根据现有项目现状，提供项目定位策划报告，精准目标消费客群，明

晰项目发展通路和定位（含本体分析/区位分析/商业环境分析/消费者分析/项目发展方向定位/功能定位/业态规划/建筑规划/经济测算等，服务周期为乙方收到甲方第一笔付款后 45 天内。

（2）工程设计咨询工作内容：会审项目现有工程规划条件，审核设计单位提交的成果，提供咨询服务并提出修改意见。

2. 委管物业运营期：委管物业实际开业后至管理期限结束止为委管物业的运营期，提供商业项目整体运营及管理服务（含业态优化调整、租金催收、运营状况诊断等），组织进行委管物业宣传及推广招商，尽全力确保实现委管物业招商去化面积的目标，以达到委管物业约定的净利润要求。

（三）服务质量要求或服务标准：

1. 商业招商：完成项目定位分析，制定项目阶段性招商策略、统筹招商宣传及广告投放、招商资源整合和活动策划、制定项目招商计划等，组织进行本项目宣传及推广招商工作，尽全力确保实现本项目招商目标，以达到商场开业要求。

2. 商业运营：组织进行项目开业后商业运营工作，尽全力确保实现本项目达成商场营收目标要求。

三、委管物业管理目标

招商目标：自甲乙双方签订合同之日起 12 个月内，委管物业开业，招商率不低于 85%，其中招商率=完成委管物业商户签约建筑面积/委管物业可招商建筑面积。

经营目标：服务期 6 年内实现委管物业净利润【800 万】元人民币。

五、全过程管理期间服务费用

（一）双方确定，甲方应向乙方支付的管理服务费包括筹备期顾问服务费（前期策划顾问、设计技术顾问）、招商佣金、月服务费（包含筹备期和运营期）以及委管物业经营收益分成。以上费用已包括乙方履行本合同的全部费用及利润，乙方不得以任何理由向甲方要求支付其他费用。

乙方每次收取服务费前，必须向甲方开具符合法律规定等额的增值税专用发票及符合甲方要求的请款资料，因乙方未能提供增值税发票或提供给甲方的增值税发票不符合国家相关规定或甲方要求的，甲方有权拒绝/迟延支付结算金额并无需承担任何责任。发票不符合国家相关规定或甲方要求的，包括但不限于以下情形：开具虚假、作废等无效发票或者违反国家法律法规开具、提供发票的；开具发票种类错误；开具发票税率与协议约定不符；发票上的信息错误；因乙方迟延送达、开具错误等原因造成发票认证失败等。

（二）甲方应向乙方支付的具体费用项目、标准及支付方式如下：

1. 筹备期顾问服务费（前期策划顾问、设计技术顾问）为【】万元，具体支付节点及方式如下：

第一期：自合同签订生效之日起 10 个工作日内支付该部分费用的 40%作为预付款；

第二期：乙方完成该项目首次汇报 PPT 及阶段性工作成果提交后，经甲方确认后 10 个工作日内

支付该部分费用的 50%作为中期款。

第三期：乙方完成策划及设计咨询工作并提交书面报告及成果材料的终稿，且终稿报告提交时间最长不超过完整报告提交后 4 周，经甲方确认后 10 个工作日内支付该部分费用的尾款。

备注：最终成果需提供文本（A3 或 A4 格式，以甲方要求为准）5 套、电子文件 U 盘 2 份。

2. 招商佣金

（1）结算标准：管理期限内单个商铺仅结算一次招商佣金（即单个商铺仅就首次招商入驻的租户进行结算，单个商铺变更租户的不得再计算佣金，佣金下文以 M 表示）： $M = \text{【】个月平均净租金（不含水电、物管费等）}$ 。

商户签订租赁合同后，如通过乙方自有渠道引进合作的，则乙方根据租赁合同约定的租金标准，收取 M 的【1】倍作为招商佣金，如乙方通过自有渠道引入经甲方确认的佛山市首进品牌，则乙方收取 M 的【1.25】倍作为招商佣金。

对于乙方通过自有渠道情况下引进的纯提成租金商户，则乙方按照甲、乙双方签约后，双方确认的当年租决文件中，该商户所对应的商铺租赁单价，收取 M 的【1】倍作为招商佣金，如乙方通过自有渠道引入佛山市首进品牌，则乙方收取 M 的【1.25】倍作为招商佣金。

（3）考核方式：

商户入驻标准需由乙方报批甲方审核同意，甲乙双方根据开业日实际开业率情况来最终确定甲方应向乙方支付的招商佣金金额，具体判定规则如下：①开业日实际商业面积开业率大于等于 85%的，则招商佣金按合同约定全额收取；如商业面积开业率低于 85%大于等于 75%的，招商佣金按 M 的【0.9】倍收取；如商业面积开业率低于 75%大于等于 60%的，招商佣金按 M 的【0.8】倍收取；如商业面积开业率低于 60%大于等于 50%的，招商佣金按 M 的【0.7】倍收取；如商业面积开业率低于 50%的，招商佣金按 M 的【0.5】倍收取。

②认定有效招商的具体条件如下：

商户与甲方签订《租赁合同》并按《租赁合同》约定足额缴纳租赁物业租金及履约保证金、同时乙方协助商户办理物业移交手续（如需）后，方可认定为乙方引荐商户成功。除上述情况外，如甲方未足额收到商户缴纳的租金及履约保证金的，乙方无权要求甲方支付任何费用。若乙方引荐的商户在指定期限内未与甲方签订合同并缴纳相关款项的，或超出指定期限与甲方签订合同或缴纳相关款项的，视为无效招商，乙方无权要求甲方支付任何费用。

另外，商户租赁物业的基准签约租期最少为【12】个月，乙方代理完成招商租赁的委管物业部分，租期必须达到基准租期，否则视为乙方未成功引荐商户，未完成该商户的招商服务，甲方不予支付任何佣金。

（4）招商佣金支付方式：

佣金在核定有效成交后按每三个月为一个季度结算支付，委管物业实际开业日前按招商的中间值标准，即招商佣金为 $M \times \mathbf{【0.7】}$ 倍结算支付。委管物业实际开业后，再按开业日实际完成招商率结算开业前总招商佣金。结算实际支付金额=开业前总招商佣金-开业前累积已支付的招商佣金。

开业日时未完成招商的商铺，自实际开业日后完成招商的，不再支付招商佣金。

甲方在与商户签订租赁合同、收到履约保证金及首期租金后，出具商户确认函后 7 个工作日内将签章确认的结算单下达给乙方。乙方在收到甲方签章确认的结算单后，在每个季度佣金结算周期届满后 5 个工作日内向甲方提交等额合法有效的增值税专用发票。甲方收到乙方开具增值税专用发票并确认无误后，应在 20 个工作日内将招商佣金划入乙方账号。甲方的确认并不代表乙方对甲方开具发票的合法有效性作出担保或认可。

3. 月服务费

合作阶段	年限	月服务费（万元/月）
服务期	第一年	
	第二年	
	第三年	
	第四年	
	第五年	
	第六年	

备注：（1）本部分费用包含由乙方应承担的员工工资、绩效或奖金、福利费、加班费、保险费、税费等合同实施过程中的应预见和不可预见的、为完成合同规定责任和义务、达到合同目的的一切费用及单位利润。委管物业服务期内，甲方无义务再向乙方支付除本部分月服务费外的其他任何月服务费用。出于会计需要，甲方有权将月服务费费用列入扣除项，作为计算委管物业利润的依据。

（2）合同签订至开业阶段的月服务费构成及支付：

A 月服务费由固定月费+季度考核费用+整体考核费用三部分构成，其中固定月费占 65%，季度考核费用占 15%，整体考核费用占 20%。

B 季度考核通过 维度进行评分（具体考核评分标准由甲乙双方根据实际情况制定，若甲乙双方无法就考核标准达成一致意见的，以甲方意见为准），得分在 90 分以上按该部分考核费用的 100% 支付，得分在 70 分以上、90 分以下的按该部分考核费用的 85% 支付，得分在 70 分以下的按该部分考核费用的 70% 支付，在每季度结束后下一个月的上旬进行考核，并根据考核结果一次性支付（与支付最近一期的固定月费时同期支付）。

C 整体考核：以开业是否延期为标准进行评价，按期开业则通过整体考核；若乙方在管理过程，应该预见到可能造成开业延误的情况而没有预见到，或预见到了但采取的处理方法不当，造成开业延误的，则整体考核不通过（不可抗力导致的开业延期或因甲方拒不采纳乙方合理建议的除外），乙方

不能收取任何整体考核费用。

在未确定整体考核不通过之前，整体考核费用与固定月费同步预先支付给乙方。若最终整体考核不合格，乙方应当于确定考核不合格后三个工作日内将已经预收的整体考核费用全部退还给甲方。

D 固定月费：每月 15 日前。

(3) 开业后月服务费构成及支付

A 月服务费由固定月费+季度考核费用两部分构成，其中固定月费占 85%，季度考核费用占 15%。

B 季度考核通过财务维度（招商面积、租金收入）及运营管理维度（日常运营管理、宣传推广、服务响应效率等）进行评分（具体考核评分标准由甲乙双方根据实际情况制定，若甲乙双方无法就考核标准达成一致意见的，以甲方意见为准），得分在 90 分以上按该部分考核费用的 100% 支付，得分在 70 分以上、90 分以下的按该部分考核费用的 85% 支付，得分在 70 分以下的按该部分考核费用的 70% 支付，在每季度结束后下一个月的上旬进行考核，并根据考核结果一次性支付（与支付最近一期的固定月费时同期支付）。

C 固定月费：每月 15 日前。

4. 运营期间委管物业经营收益分成

(1) 双方对委管物业的利润（EBITDA）进行分成，乙方分成比例为（ ）%，分成方式如下：

在委管物业运营服务期内，委管物业每经营年度年利润=委管物业每经营年度总收益-双方确定的该经营年度支出扣除项。每经营年度的利润独立核算，计算利润分成前不进行以前年度亏损弥补。甲方利润分成金额=经营利润(EBITDA)*(1-____%);乙方利润分成金额=经营利润(EBITDA)*()%。双方各自承担相应的税费等相关费用。

(2) 考核指标制定时间节点：根据当地商业市场实际情况，首个经营年度收入预算自委管物业开业日前 1 个月内制定确认，其余经营年度的年度收入预算在每个年度开始前 1 个月内制定确认，每个经营年度预算由乙方制定，提交甲方审核，若乙方对甲方的审核结果有异议且能够提出合理理由的，双方继续协商直至达成一致意见，否则以甲方审核确认结果为准。

(3) 运营期内乙方考核方式为：自委管物业实际开业后第一个完整经营年度内不做考核，按双方确认的收益分成比例进行收益分配。自委管物业实际开业后第二个完整经营年度起（培育期结束后），根据每年双方共同制定的委管物业收入预算，对委管物业收入预算达成率进行考核：如收入预算达成率低于【90%】，则乙方利润分成按照相应比例进行打折收费。相应比例计算如下：乙方利润分成×（年度收入预算达成率÷90%）。

5. 甲方支付前，乙方必须向甲方提交付款申请材料及开具的符合法律规定等额的增值税专用发票及相关证明材料（如有），否则甲方有权延期支付，不视为违约。

九、本合同由以下文件组成：

- (一) 合同协议书和双方认可的补充协议书或文件；
- (二) 双方相关约定；
- (三) 中标通知书；
- (四) 投标书及附件；
- (五) 招标文件及附件（或描述项目的技术性文件）；
- (六) 标准、规范及有关技术文件。

构成本合同的文件若存在歧义或不一致时，则按上述排列次序进行解释。

十、本合同中的有关词语含义与本合同《双方相关约定》中赋予它们的定义相同。

十一、甲方承诺，遵守本合同中的各项约定，为乙方提供委管物业建设、招商及运营管理所必要的协调服务。乙方承诺，遵守本合同中的各项约定，按照有关标准、规定和服务工作范围和内容，承担和完成委管物业服务任务。

十二、本合同自甲乙双方及法定代表人或授权委托人签章之日起生效，正本一式两份，副本四份，甲方和乙方各执正本一份，副本两份。

甲方：佛山市顺德区智创房地产开发
有限公司（签章）

乙方：（签章）

法定代表人：（签章）

法定代表人：（签章）

或授权委托人：（签章）

或授权委托人：（签章）

开户银行：

开户银行：

账号：

账号：

银行行号：

银行行号：

地址：

地址：

邮编：

邮编：

电话：

电话：

日期：

日期：

本协议签署于佛山市顺德区

第二部分 双方相关约定

第一条 一般约定

1.1 定义

1.1.1 开业日指本合同暂约定的委管物业正式对外营业日期。实际开业日指委管物业实际对外正式营业的日期。

1.1.2 项目商管公司指【佛山市顺德区智创房地产开发有限公司】，负责全权经营管理委管物业，亦为本合同甲方。

1.1.3 经营年度指项目实际开业日起，至下一年同期，期满 12 个月的完整经营期。本合同中的“年度”除非特别说明，否则均指经营年度。

1.1.4 本合同所提及的“利润”均指税息折旧及摊销前利润，即 EBITDA。

1.1.5 委管物业指本合同第一部分合同协议书第二点第（一）项服务范围约定的物业。

1.1.6 委管物业每年总收益是指自实际开业日起，经营管理委管物业及外广场而产生的该年度全部收益，包括商户租金（含经营管理费）、广告位收入、多种经营收入、停车场收入、物业管理收入及政府的经营性补贴（即因经营行为而获得的政府补贴）等。

1.1.7 委管物业每年总收益及委管物业每年利润以“权责发生制”为原则进行计算，具体以项目商管公司涉及委管物业的账目及财务报表账载金额为准（账载金额指计入会计收入、成本、费用金额，均不含增值税）。

1.1.8 月平均净租金定义：是指就任何本合同所涉及之租赁合同而言，如为固定租金的，应为租赁合同约定免租期后首个完整月应得的含税月租金总额（计算月平均净租金时，免租期、装修期、租金优惠以及物业管理费、推广费、水费、电费及其他费用不包括在内）。

1.1.9 年度收入预算达成率定义：年度收入预算达成率=全口径实际收入/预算全口径收入计算确认（按权责发生制确认，全口径收入同 1.1.6 委管物业每年总收益定义）。

1.1.10 损失是指直接损失，但不包括预期利润等尚未实际发生的损失。

1.1.11 法律法规指对本合同双方或本合同标的适用的法律、法规、规章，以及立法、行政或司法机关颁布的通知、命令、决定或其他公示文件。

1.1.12 列入扣除项指运营期内，核算经营物业的利润时，列入扣除项的费用需计为运营成本、

增值费、扣减利润，不列入扣除项的费用则不计为运营成本、不扣减利润（运营期之前发生的费用默认不列入扣除项，除非合同另有约定）。

1.1.13 “一方”指甲方或乙方；“双方”指甲方和乙方；“第三方”指除甲方、乙方以外与商业项目有关的当事方。

1.1.14 “日”：指一天零时至第二天零时的时间段。

1.1.15 “月”：指按公历从该月中任何一天开始的一个公历月的时间段。

1.1.16 “年”：在指时点时，指公历年；在指期间时，指按公历年该年度某月某日至次年度同一月份同一日期之前一日(若次年度该月没有同一日期，则至该月最后的一个公历日)。

1.2 转让

除法律另有规定，或本合同另外有约定外，未经甲方书面同意，乙方不得将本合同项下的权利或义务全部或部分转让给第三人。

1.3 不得以项目名义融资或担保

乙方不得采取任何形式以本项目名义对外进行融资，不得以本项目委管物业的土地、设施、权益等进行任何形式的抵押、质押或其它形式的担保。

1.4 严禁贿赂

合同双方当事人不得以贿赂或变相贿赂的方式，谋取不当利益或损害对方权益。因贿赂造成对方损失的，行为人应赔偿损失，并承担相应的法律责任。

1.5 文件及信息的保密

本项目本条约定的保密义务，从一方知悉该资料或信息之日起，直至公众可通过合法途径获得、知悉相关资料、信息之日止。协议双方均应对履行本合同过程中所知悉的对方或任何第三方尚未对外公布的任何信息负有保密义务（包括但不限于不得向任何第三方（包括无知悉必要的员工）泄露、不得使用或允许他人使用、未经许可不得擅自对外披露等），同时，双方还应对本合同约定内容尽谨慎的保密义务，若一方未尽谨慎的保密义务导致前述保密信息被泄露的，视同泄密。

未经另一方书面同意，双方均不得将在履行本合同过程中获取的一切另一方的有关文件、技术秘密、需要保密的资料和信息泄露给第三方或与履行本合同无关的内部人员（内部人员包括但不限于：与履行本合同无关的员工以及签订劳务合同的相关人员等）或公开发表、引用等。本合同终止后，本条款仍继续有效，协议双方仍应继续履行本合同的保密义务至前述保密信息公开之日止。

1.6 解释

本合同文件中的标题仅用于查阅方便，不应作为合同的内容予以理解，也不应用于对合同进行解释。

若本合同中的词句用语出现多种含义的，应结合上下文的内容进行解释。若合同中包含的文件之间出现矛盾的，则按照时间顺序以最后编写或双方最后确认的文件为准。若双方仍无法就合同本意的理解达成一致意见的，则按争议解决条款的约定处理。

第二条 甲方权利和义务

2.1 甲方权利

2.1.1 在本合同约定的服务内容，有权获得乙方的商业经营管理技术支持。

2.1.2 甲方是委管物业对外从事民事活动的主体，活动内容包括但不限于与商户、客户、供应商签订相关租赁合同及其他合同，并向商户、客户、供应商直接收取租金、履约保证金、物业管理费、物业费保证金、装修保证金、装修管理费、停车费、多种经营费用、水电费或其他费用。

2.1.3 承担委管物业的债权债务及经营管理费用责任，享受经营成果。

2.1.4 审议批准重大非经常性项目的财务支出及预算外费用。

2.1.5 审批乙方编制的委管物业每个经营年度经营成本财务预算、租决文件、特殊情况下增加年度财务预算等与委管物业经营管理相关的文件。

2.1.6 在本合同履行过程中，项目开业后，若委管物业累计 2 年收入预算达成率低于 60%，甲方有权单方终止或解除本合同。

2.1.7 甲方有权就乙方违反合同约定要求乙方承担违约责任并赔偿甲方损失。

2.2 甲方义务

2.2.1 按本合同约定向乙方支付相关费用。

2.2.2 甲方作为委管物业的对外管理主体，应就委管物业设立独立银行账户。委管物业的全部收入和经营成本均在项目商管独立银行账户的账面上收支。

2.2.3 负责委管物业的投资（例如委管物业开办费、招商拆改费、装修补贴及现金流补充等）。

2.2.4 甲方负责协调处理工商、税务、消防等行政部门的相关工作。

2.2.5 甲方负责协调水、电等市政能源供应部门，同意按照乙方提供的设计方案，对委管物业内特殊商户（如超市、百货等主/次力店商户）的能源费单独计量，由市政能源供应部门直接与委管物业内特殊商户签订能源供应合同，并向委管物业内特殊商户提供增值税专用发票。委管物业按公用事业部门规定的单价及损耗等确定各项能源费。

2.2.6 委管物业所涉及的保险，其中包括但不限于公共责任险、安装工程一切险、机损险、火险、财产一切险等由甲方根据物业实际需求购买，所产生的保费不列入扣除项。甲方足额购买保险，并维持该等保险，使其在合作期间内持续有效，并将保单复印件和保险金的发票等书面证明及时提供给乙方。属于物业公司、商户应承担的保险费用，由物业公司和商户承担，不列入扣除项。

2.2.7 甲方负责取得并及时提供经营管理项目所必需的许可、证照、批准证书以及其他政府要求的文件资料，并使得上述证照在项目合作经营期限内持续有效。

2.2.8 项目工程设计、施工、装修及竣备验收等相关事宜。

2.2.9 项目人员（乙方派驻人员除外）由甲方聘任，甲方保证按法律法规及政府规定签订劳动合同，按乙方协助制订且经甲方同意的财务制度所规定的时间发放工资、奖金、福利并按法律法规及政府规定缴纳各类保险。

2.2.10 甲方或甲方委托第三方物业管理公司对委管物业进行日常物业管理。

2.2.11 甲方负责建筑物及设施设备的日常维护、保养与维修。

2.2.12 对需要甲方审批的事项（包括但不限于年度财务预算、租决文件、特殊情况下增加年度财务预算的申请及本合同内其它约定等），甲方应在收到报告后 30 日内作出审批意见。

2.2.13 本合同项下约定由项目商管公司承担的责任或义务。

2.2.14 不招揽义务：本合同履行期间及合同终止后 2 年内，甲方均不得且应确保其关联方不得直接或间接地聘用乙方为委管物业配备的商管团队人员（无论是否建立劳动合同关系，包括聘用该等人员作为董事、高级职员、雇员、合伙人、股东、顾问或其他身份等双方存在提供服务的任何情形）。如甲方违反上述不招揽义务，则乙方有权要求甲方赔偿经济损失。

第三条 乙方权利和义务

3.1 乙方权利

3.1.1 按经甲方确认的、乙方的经营管理模式对项目实施经营管理，包括但不限于对委管物业的物业公司（甲方或甲方委托的第三方物业管理公司，下同）进行日常管理、人员管理、预算管理、服务标准管理等。乙方可按照乙方自有的物业管理标准，对物业公司进行考核认定，对考核结果提交至甲方进行审定。

3.1.2 有权按双方约定向甲方收取相应费用。

3.1.3 经甲方书面同意后，乙方有权调整乙方派驻人员。

3.1.4 乙方有权依据其管理模式和商业判断，对委管物业负责前期策划，并对委管物业的设计、改造、招商与营运等方面，包括但不限于租赁管理、推广策划、物业服务标准及制度、日常运营等提出意见供甲方参考决策。

3.1.5 乙方对委管物业的财务情况享有知情权和监督权，甲方应向乙方提供委管物业项目独立银行账号的复核权，双方对财务收支及结算金额产生争议时，有权要求对项目商管公司就委管物业的运营财务情况进行专项审计，审计费用由提出方承担，不列入经营成本扣除项。

3.2 乙方义务

3.2.1 按照本合同约定提供服务。

3.2.2 按本合同的约定编制委管物业每个经营年度经营成本财务预算、租决文件、特殊情况下增加年度财务预算等与委管物业经营管理相关的文件，并提交甲方审批。

3.2.3 乙方派驻人员至项目商管公司，并按合同约定组建项目商管团队。

3.2.4 乙方按本合同约定向甲方输出商业经营管理技术，协助甲方在上述约定地址开设商场，按经甲方确认的乙方的商业管理模式管理项目。

3.2.5 乙方应为委管物业经营之目的，运用自身商业运营管理经验，履行其在本合同项下的义务。

3.2.6 维护甲方及委管物业的合法利益，开展与管理项目的经营相关的所有活动。

3.2.7 对委管物业的经营管理进行指导和监督。

3.2.8 本合同期限内，乙方应遵守法律法规及政府主管部门相关文件及要求。

3.2.9 本合同期限内，乙方应妥善处理与乙方派驻人员之间的劳动关系以及相关的劳动争议纠纷。因乙方原因导致与乙方派驻人员产生劳动争议纠纷的，乙方应承担全部责任和费用并处理相应纠纷案件，造成甲方损失的，还应赔偿甲方的相应损失。

3.2.10 乙方应积极履行本合同项下的义务，不得以怠于履行义务、与第三方串通、消极经营等方式损害甲方利益。

3.2.11 乙方任何时候无义务支付、代付、垫付与委管物业的经营活动相关的任何费用。

第四条 项目管理团队

4.1 乙方为委管物业配备商管团队____名（含经验丰富且具有三年以上管理资历的人员，包括但不限于招商总监、运营经理、工程经理等），乙方于正式进场前，需将相关人员名单提交给甲方确认。乙方有义务提供不少于3名驻场人员的驻场服务；组织由双方项目相关人员参与的每周项目例会，检讨阶段性工作推进情况实效；并应根据项目实际情况组织专项专题会议解决相关的专题问题。如乙方项目团队人员发生调动，乙方须提前五个工作日书面向甲方申请并提交重新安排的人员名单及简历，除派驻人员从乙方离职外，乙方只有得到甲方的书面同意后，相关派驻人员才能调离岗位。

4.2 不论何种原因更换人员，乙方应按照本合同约定更换经甲方认可的团队人员，若因未能及时提供经甲方认可的人员导致人员缺位的，缺位期间乙方应自缺位之日起优先安排区域或总部对应职能人员暂代该岗位职能以确保工作顺利开展，否则每延期一天，按【500】元/天/人扣除相应月服务费，直至乙方完成更换甲方认可团队人员。如乙方未能在【45】天内完成人员更换则甲方有权扣除缺岗期间乙方所收取的月服务费的40%（含前述已扣除的月服务费）。

第五条 委管物业管理报告

5.1 在委托经营期内，乙方于每个年度届满前30日内（如遇公休日、节假日顺延），向甲方提交下一年度的年度经营成本财务预算，甲方应在10个工作日内给予审核确认，经甲方审核无异议后，由乙方按双方确认的预算方案执行。甲方应及时审核并同意年度财务预算，如甲方对部分预算有异议的，乙方可先执行没有异议的部分，而对于异议部分，双方应在30日内协商解决；如在30日内无法协商达成一致的，异议部分金额确定为：上一营业年度内该项支出的金额基础上以消费价格指数予以调整增加，甲乙双方认可该金额适用至新的年度财务预算中。对新的年度财务预算中无争议的部分，则自新的营业年度开始时即适用（首年度预算不适用）。首年度预算由乙方于签订本合同后30日内提交给甲方审核，若乙方对甲方的审核结果有异议且能够提出合理理由的，双方继续协商直至达成一致意见，否则以甲方审核确认结果为准。

5.2 乙方向甲方提交的年度预算中应包含物业管理费的收取标准。

5.3 委管经营期间，乙方每年度提供当年的租决文件，内容包括但不限于：租金标准、新招商户租期年限、同一业态商户数量等。对于低于当年度租决文件所约定标准的租赁合同，乙方需报经甲方审批通过后方可签署。

5.4 在委托经营期内，若遇特殊情况需增加年度财务预算的，乙方应向甲方提供书面报告，甲方应在收到报告后15日内作出审批意见，双方按审批后预算调研方案执行相关本合同约定的核算。

5.5对需要甲方审批的事项（包括但不限于年度财务预算、租决文件、特殊情况下增加年度财务预算的申请及本合同内其它约定等），甲方应按照本合同约定的期限作出审批意见。本合同未约定的，甲方应在收到报告后30日内作出审批意见。关于商户租赁合同，甲方需尽量缩短审批时限。

第六条 委管物业管理内容

6.1 委管物业管理内容

6.1.1 委管物业周边外广场、停车场（含机动停车位及非机动停车位区域）、外立面、屋顶等区域均为委管物业管理范围，委管物业的外立面等部位可悬挂或展示标识标牌、广告、灯箱，相应收入计入委管物业总收益。

6.1.2 项目管理公司可开展多种经营业务，包括但不限于公共场地出租、广告位出租、停车场管理、咨询服务、线上购物平台等，相应收入计入委管物业总收益。

6.1.3 乙方有权就委管物业的管理制定统一的制度、规则，供甲方审批。

6.1.4 本合同虽未明示，但根据商业惯例和常理判断，应当属于商场日常管理活动的行为，乙方也均有权实施。

6.1.5 乙方根据本协议对委管物业进行经营管理的，均应取得甲方的明确授权或审批。未经甲方授权的，乙方不得擅自以甲方名义对外实施任何行为。合同期内，双方可以以签订补充协议的方式对乙方的授权范围及审批事项进行调整。

第七条 全过程管理期间服务费用支付

7.1 甲方应按照本合同协议书约定支付乙方各项费用。

第八条 保密

8.1 本合同项下的保密信息为双方为履行本合同而获悉的另一方及委管物业所有信息和资料：包括但不限于委管物业的规划建设方案、设计图纸、改造施工图纸、市场调查数据、招商策划和营销方案、年度经营管理预算经营管理计划、以及合同文本等。

8.2 自本合同签订之日起至本合同终止后三年内，双方应对保密信息承担保密义务，未经对方事先书面同意，不得将保密信息向任何第三方披露（不包含向政府申报材料需要），也不得将其用于与本合同目的无关的或不利于本合同目的的其他用途。

8.3 下列各项内容不受上述8.1规定限制：

a) 根据法律、法规的规定需公开披露保密信息；

b) 根据政府监管部门的要求进行保密信息的披露；

c) 对其为履行本合同而需要向知悉相关情况的高级管理人员、董事、雇员和专业顾问进行披露的，只要该一方告知获得所披露的保密信息的每一人关于该等信息的保密性并要求该等人员遵守保密义务；由事前以书面形式同意对方公开的信息。

8.4 本合同终止时，接受方应当依据披露方的要求将所获得的保密信息予以返还、销毁或删除（视情况而定）；

8.5 本条款在本合同终止后仍具有法律效力；

8.6 任何一方因违反保密义务而给对方造成损失的，应当赔偿对方的相应损失。

第九条 保险

9.1 委管物业所涉及的保险，其中包括但不限于公共责任险、安装工程一切险、机损险、火险、财产一切险由甲方负责购买。甲方足额购买保险，并维持该等保险，使其在合作期间内持续有效，并将保单复印件和保险金的发票等书面证明及时提供给乙方。

9.2 为防范和减轻甲方风险，甲方同意乙方以甲方名义投保必要的商业保险，但具体险种、投保金额需事先申请并征得甲方同意，相关保险费用由甲方承担。

9.3 当各专业单位投保范围内的保险事故发生时，乙方应根据保险证明文件的要求，促使投保的各专业单位采取一切可能的措施保护现场，并要求其及时办理索赔及其他相关手续。

第十条 不可抗力

10.1 本合同约定的不可抗力情形包括：

(1) 洪水、地震等自然灾害；

(2) 战争、恐怖活动；

(3) 离子辐射或放射性污染；

(4) 以音速或超音速飞行的飞机或其他飞行装置产生的压力波，空中飞行物坠落；

(5) 政府行为，如征收、征用或政府对本项目的政策变化、计划的调整，导致本项目不能如期进行；

(6) 社会异常事件，如罢工、动乱等；

(7) 因适用法律的变更或任何适用的后继法律的颁布导致本合同的履行不再合法。

10.2 不可抗力事件发生后，宣称发生不可抗力事件的一方应立即书面通知对方不可抗力事故

的情况、性质、范围，并在力所能及的条件下迅速采取措施，尽量减少损失，并在其后 15 天内提供此种不可抗力发生及其持续时间的足够证据和不能履行或部分不能履行本合同义务的理由。

10.3 发生不可抗力事件时，双方应立即协商以寻找一个公平的解决方法并应尽一切合理的努力尽量减轻不可抗力所带来的后果。由于不可抗力致使一方不能部分或全部履行本合同义务，可以部分或全部免除其违约责任。

10.4 不可抗力情况不再存在后，双方应根据本合同继续履行委托管理义务。

第十一条 违约责任

11.1 甲方发生下列情况之一时，即被视作违约，应当向乙方赔偿因其违约而导致乙方的一切损失：

11.1.1 甲方未及时向乙方支付费用的，经乙方发出书面通知后 30 日内仍未支付的，甲方应就未付费用按每日万分之 1 承担逾期利息。同时，因甲方未及时支付任何费用，导致委管物业经营困难的，或对外承担责任、遭受损失的，责任均由甲方承担，但乙方存在疏忽、故意或不作为的除外。甲方逾期付款达【45】日的，乙方有权单方解除本协议。

11.1.2 如因甲方原因导致委管物业无法正常运营，或甲方未按合同约定向乙方支付相关款项，且经乙方书面催告超过 15 日甲方仍未支付的，乙方有权暂时停止本合同项下所有服务直至撤场。如发生前述撤场情形的，甲方应及时配合乙方完成委管物业的交接并全面履行管理职责。如因甲方怠于交接或履行管理职责的，由此造成乙方、项目第三方服务方、商户以及不特定公众人身、财产等利益损失的，由甲方承担全部的赔偿责任；

11.1.3 乙方按本合同的相关约定暂停服务直至撤场的，30 日内相关不利因素仍未解决或甲乙双方未就如何解决不利因素协商一致的，乙方有权单方解除本合同；

11.1.4 若甲方未经乙方同意而使用乙方品牌，或甲方不当使用乙方品牌造成乙方名誉受损的，乙方有权要求甲方停止侵权并赔偿乙方损失；

11.1.5 甲方在不具备本合同约定的或法定的单方解除权的情况下，擅自解除本合同的，合同解除后，甲方应按乙方已经收取的月服务费总额的 10% 承担违约责任。

11.1.6 甲方向乙方支付的违约金、赔偿款累计不超过已支付月服务费的 25%。

11.1.7 甲方违反本合同保密条款或其他合同义务的。

11.2 乙方驻场团队在管理过程中，应严格按照甲方提供的经甲方审核通过的宣传材料中关于该物业的特性和状况向商户作如实介绍，尽力促成交易，不得夸大、隐瞒或过度承诺、招商承诺不符。

招商过程中如有因乙方对商户进行误导、欺骗的，对乙方该等行为引起的法律诉讼或索赔要求时，由乙方承担全部赔偿责任并处理相关的纠纷或诉讼。甲方因此遭受损失的，有权向乙方追偿。

11.3 乙方不得与商户串通做出任何有损甲方名誉及利益的行为，否则以该商户招商佣金的2倍作为乙方的赔偿金，情况严重的甲方有权单方解除合同，由此引起的相关法律责任均由乙方承担。情况严重包括但不限于以下任一情况：

- (1) 发现有两单以上此类行为；
- (2) 甲方因名誉受损被第三方媒介报道或上级单位处理；
- (3) 其他情况严重的情形。

11.4 乙方有下列情形之一的，即被视作违约，除合同条款另有约定外，应当按11.5条约定的违约金金额向甲方承担违约责任：

11.4.1 乙方的经营管理违反法律法规及政府主管部门文件或要求的，经政府主管部门警告仍不整改的。无论甲方是否产生损失，乙方构成根本性的违约，甲方有权单方解除合同。

11.4.2 乙方未按投标文件承诺派驻主要管理人员或未经甲方批准擅自更换派驻主要管理人员，或不按甲方要求及时撤换不合格主要管理人员的，乙方未在45天内完成与应标文件人员简历表的专业操盘经验一致（详见附件）的人员更换的，甲方有权单方解除合同。

11.4.3 乙方未履行或未完全履行合同约定义务时，甲方可向乙方发出整改通知，要求其在限定期限内纠正；甲方就同一事项发出整改通知超过三次的，视为乙方构成根本性违约，甲方有权单方解除合同。

11.4.4 当乙方有以下情形时，乙方构成根本性的违约，甲方无须向乙方发出整改通知，可直接解除合同：

- 1) 转让或分包本合同的服务内容；
- 2) 项目开业后，若委管物业累计2年收入预算达成率低于60%的；
- 3) 向甲方或商户索贿、谋取私利，谋取不正当利益，或与第三方（不含本项目商户）串通，损害甲方利益的。若甲方未直接解除合同，按每发生一次，向甲方支付违约金【10000】元处理。
- 4) 招商率在合同约定的时间内未满足开业要求，经甲方同意顺延或降低开业率要求在约定时间内仍未满足的（如有），甲方有权解除合同。若乙方能证非因自身原因导致的，乙方不需要按11.5承担违约责任。

11.4.6 乙方违反本合同保密条款或其他合同义务的。

11.5 甲方根据合同约定或法律规定单方解除合同的，或者乙方在不具备本合同约定的或法定的单方解除权的情况下擅自解除合同的，乙方应按已收取的月服务费的 10% 承担违约责任。

11.6 本合同项下乙方向甲方支付的违约金、赔偿款累计不超过乙方已收取月服务费的 25%；但由于乙方故意串通第三方造成甲方的损失赔偿不受该限额的限制，且该部分违约金或赔偿金单独计算，不列入乙方因其他原因向甲方支付的违约金、赔偿款的累计总额。

第十二条 争议的解决

凡因执行本合同所发生的或者与本合同有关的一切争议，各方应首先通过友好协商解决或者按照本合同约定的方式予以处理，如果不能在争议发生后 30 日内解决该等争议的，任何一方均可以向甲方所在地人民法院提起诉讼。

第十三条 合同的变更、终止及解除

13.1 甲、乙双方经协商一致，可对本合同条款进行变更，并签署或补充协议予以确定。

13.2 在本合同履行过程中，乙方发生任何下列情形之一时，甲方有权单方终止或解除本合同。

13.2.1 乙方将委管物业整体转包给其他主体进行经营管理的。

13.2.2 乙方擅自改变该委管物业用途的，或将委管物业用于任何非法目的。

13.2.3 乙方以本项目名义对外进行融资，或以本项目的土地、设施、权益等进行任何形式的抵押、质押或其它形式的担保。

13.2.4 非因甲方原因，乙方单方解除或不履行本合同主要义务的。

13.2.5 本合同约定的其他情形。

13.3 在本合同履行过程中，甲方发生任何下列情形之一时，乙方亦有权单方终止或解除本合同。

13.3.1 因甲方债权债务纠纷导致项目地块及任何项目物业所有权转让、被查封、被拍卖、被抵押权人行使抵押权，导致乙方丧失管理权，发生群体事件、发生重大负面舆论，甲方未满足本合同约定的资产处置前提而擅自进行资产处置的，或因甲方其他原因导致委管物业无法正常经营的；

13.3.2 非因乙方原因，甲方无故不履行本合同，或甲方违反本合同约定，导致乙方丧失委管物业经营管理权的。

13.4 本合同期限届满前 60 个工作日，甲乙双方应就续签事宜进行协商。未协商或者未重新达

成协议的,则本合同期限届满后,合同自动终止。

13.5 双方协商一致,可以书面形式解除本合同。

13.6 任一方依约合法行使单方解除权时,应当以信函方式向对方发出正式书面通知。一方根据本协议行使解除权的,解除的书面通知送达对方后合同即解除。

第十四条 通知和送达条款

14.1 任何与本合同有关的由本合同双方当事人发出的任何文件、通知及其他通讯往来,必须采取书面形式,以专人递送、挂号信件、EMS 特快专递、电子邮件送达至以下联系地址:

甲方:【佛山市顺德区智创房地产开发有限公司】

联系地址:【佛山市顺德区大良街道办事处德和社区居委会新城区观绿路4号恒实置业广场1号楼16层】

联系人:【】

邮编:【】

电话:【】

电子邮件:【】

乙方:【】

联系地址:【】

联系人:【】

邮编:【】

电话:【】

电子邮件:【】

14.2 除非另有证据证明,否则通知、函件等在下列日期视为送达:

- a) 专人递送:通知方专人递送至被通知方联系地址的当日;
- b) 挂号信件:通知方国内挂号信件收据所示日后的第3日;
- c) EMS 特快专递:通知方寄送凭证所示日后的次日;
- d) 电子邮件:通知方电子邮件到达对方邮箱系统的当日。

14.3 一方联系地址发生变化,应至少在变化前5个工作日以书面形式通知其他方,未及时通知,按原通讯地址发出的通知视为送达,且变动一方应对由此造成的不利后果和损失承担责任。

14.4 双方同意,将在本合同中填写的联系地址作为争议解决时人民法院和/或仲裁机构的法律文书(含裁判文书,下同)送达地址。人民法院和/或仲裁机构的法律文书(包括但不限于开庭传票、应诉通知书、举证通知书、起诉状副本、当事人地址送达确认书、送达回执、廉政监督卡、民事裁定书、民事决定书、民事判决书、民事调解书等诉讼/仲裁过程中的一切法律文书)向任何一方的上述联系地址送达的,均视为有效送达,发生法律效力规定的法律文书送达效果。

14.5 如因一方提供的上述联系地址不准确、联系地址变更未及时通知对方、一方或者其指定代收人拒绝签收、无人签收等原因，导致通知、函件或相关法律文书未能被其实际接收的，文书退回之日视为送达之日。

14.6 合同履行期间，双方有新的意思表示的，应以书面形式作出。在无明确书面授权的情况下，甲乙方的员工个人所表达的意见和做出的承诺，不应代表甲乙双方意见。

14.7 本条款为独立条款，不受本合同整体或其他条款的效力的影响。

第十五条 其他

15.1 本合同经双方法定代表人或其授权代表签字并加盖公章之日起生效。

15.2 本合同附件为本合同的组成部分，与合同正文具有同等法律效力。

15.3 本合同未尽事宜应由双方协商解决，对本合同的任何修改或变更应由双方书面同意或签署补充协议。

附件：

1.廉洁协议

2.岗位资质

甲方：佛山市顺德区智创房地产开发
有限公司（签章）

乙方：（签章）

法定代表人：（签章）

法定代表人：（签章）

或授权委托人：（签章）

或授权委托人：（签章）

开户银行：

开户银行：

账号：

账号：

银行行号：

银行行号：

地址：

地址：

邮编：

邮编：

电话：

电话：

日期：

日期：

本协议签署于佛山市顺德区

附件一

廉洁协议

甲 方：

乙 方：

鉴于：

1、甲、乙双方于 年 月 日在佛山市顺德区签订《商业项目经营管理服务合同》（合同编号： ），就甲方委托乙方为甲方开发【 】项目（以下简称为“本项目”）提供全过程委管服务所涉及之相关事项作出约定。

2、根据国家、省、市的有关规定，为做好本项目的廉政建设，保证项目高效优质完成，提高项目资金的有效使用和投资效益，甲、乙双方就加强项目的廉政建设，双方经平等、自愿协商一致，依照相关法律、法规之规定，就廉洁事宜订立如下协议：

一、双方责任

1.1 甲乙双方共同责任

1.1.1 严格遵守国家有关法律法规的规定。

1.1.2 严格执行一切合同文件，自觉按合同执行。

1.1.3 双方的业务活动坚持公平、公开、公正和诚信的原则（法律认定的商业秘密和合同文件另有规定除外），坚决抵制各种违法违纪行为，不得损害国家和集体利益，不得违反有关项目管理及工程建设管理等方面的各项规章制度。

1.1.4 发现对方在业务活动中有违反廉洁规定的行为，应及时给予提醒和纠正。

1.1.5 发现对方存在违约行为的，按合同下述约定执行，有触犯法律行为的，移交司法机关处理。

1.2 甲方责任

1.2.1 甲方任何工作人员不得索要或接受乙方及乙方工作人员的礼金、有价证券和贵重物品，不得让乙方及乙方工作人员报销任何应由甲方或工作人员个人支付的费用等。

1.2.2 甲方任何工作人员不得参加乙方及乙方工作人员安排的宴请（工作餐除外）和娱乐活动；不得接受乙方及乙方工作人员提供的通讯工具、交通工具和高档办公用品等。

1.2.3 甲方任何工作人员不得要求或者接受乙方及乙方工作人员为其住房装修、婚丧嫁娶活动、配偶子女的工作安排以及出国出境、旅游等提供方便等。

1.2.4 甲方任何工作人员及其配偶、子女不得从事与甲方有关的工程材料设备供应、工程分包、劳务等经济活动。

1.2.5 甲方任何工作人员不得以任何理由向乙方及乙方工作人员推荐承包单位或推销材料。

1.2.6 甲方任何工作人员不得为谋取私利擅自与乙方及乙方工作人员及（或）承包商及材料设备供应商就工程承包、工程费用、材料设备供应、工程量变动、工程验收、工程质量问题处理等进行私下商谈或者达成默契。

1.2.7 甲方任何工作人员要秉公办事，不准营私舞弊，不准利用职权从事各种有偿中介活动。

1.2.8 对于乙方举报甲方人员违反廉洁合作规定的情况，甲方应及时进行调查，根据调查情况进行处理。

1.3 乙方责任

1.3.1 乙方及乙方工作人员不得以任何理由向甲方工作人员行贿或馈赠礼金、有价证券、贵重礼品。

1.3.2 乙方及乙方工作人员不得以任何名义为甲方工作人员报销应由对方支付的任何费用。

1.3.3 乙方及乙方工作人员不得以任何理由安排甲方工作人员参加宴请（工作餐除外）及娱乐活动。

1.3.4 乙方及乙方工作人员不得为甲方工作人员购置或提供通讯工具、交通工具和高档办公用品等。

1.3.5 乙方及乙方工作人员不得接受任何第三方的贿赂作出致甲方利益受损的所有事宜。

1.3.6 乙方及乙方工作人员不得串通任何第三方进行围标、串标、妨碍、排挤其它投标单位进行投标等损害甲方利益的行为。

1.3.7 乙方及乙方工作人员不得进行本协议虽未约定但实际上属违反廉政范畴、损害甲方利益的行为。

1.3.8 乙方团队有更新时，必须在 3 日历天内向甲方提供更新后的团队人员及其联系方式。

1.3.9 乙方团队人员名单及联系方式（详见本协议附录 1），乙方及乙方与本项目相关之工作人员确认本协议之签署生效（详见本协议附录 2）。

二、违约责任

2.1 甲方违约责任

2.1.1 甲方任何工作人员违反本合同第 1.2 条规定，一经查获，甲方将对此工作人员或上述单位进行严厉处罚，乙方及乙方工作人员负有举报的权利及义务，任何举报情况一经查实甲方将给予举报人一定奖励，并对信息保密。

2.2 乙方违约责任

2.2.1 乙方及乙方工作人员违反本协议第 1.3 条内任何一条款的，即视同乙方已违反《商业项目经营管理服务合同》，乙方按《商业项目经营管理服务合同》承担违约责任。

2.2.2 乙方违反本协议之约定，甲方有权根据损害程度选择要求乙方赔偿甲方的损失，并追缴

乙方违约收入，并且甲方有权从其应向乙方支付的合同价款中予以扣除。

2.2.3 乙方之工作人员违反本协议之约定的，甲方有权追究乙方工作人员责任外，乙方需承担对甲方的连带赔偿责任。

2.2.4 在依照本协议第 2.2.2、2.2.3 条无法确认赔偿额的，甲方有权要求乙方支付上述《商业项目经营管理服务合同》约定已收取的委管管理费的 10% 作为违约金，并且甲方有权从应当向乙方支付的委管管理费中予以扣除。

2.2.5 甲方因调查乙方及乙方工作人员违约行为而支付的合理费用（如调查费、律师费等），由乙方全额承担。

2.2.6 如因乙方及乙方工作人员在本项目建设期间贿赂甲方工作人员，被检察机关立案查处的，甲方有权取消或终止双方主合同的履行，由此给甲方造成的损失由乙方负责赔偿。

2.2.7 若乙方及乙方工作人员发现甲方违反第 1.2 条知情不报，乙方按照本协议第 2.2.1 条承担违约责任。

三、争议解决和法律适用

本协议受中华人民共和国法律管辖并按中华人民共和国法律解释。对因本协议或本协议各方的权利和义务而发生的或与之有关的任何事项和争议，采用以下第（2）种方式解决：

- （1）提交仲裁委员会裁决。
- （2）提交甲方所在地有管辖权的人民法院诉讼。

四、协议法律效力

本协议作为《商业项目经营管理服务合同》的附件，与《商业项目经营管理服务合同》具有同等的法律效力，经双方签署后生效。

五、其它

5.1 本协议为主合同的系列配套协议

本协议为甲、乙双方签订的《商业项目经营管理服务合同》的系列配套协议，有关乙方廉洁义务的履行以及《商业项目经营管理服务合同》尚未作出约定的内容应当以本协议约定为准。

5.2 协议生效

本协议的有效期，自双方签字盖章之日起至 止。

5.3 协议数量

本协议一式 份、甲方执 份，乙方执 份。

甲方：

法定代表人或授权代表签署：

日期：

乙方：

法定代表人或授权代表签署：

日期：

合同附件:

委任的主要人员简历汇总表

序号	本项目任职	职级	专业	操盘项目经验		备注
				工作年限	项目规模	
1						
2						
3						
4						
...						

第七章 响应文件组成及格式附件

目录

1. 响应函
2. 法定代表人证明或授权委托书
3. 资格审查资料
4. 响应方案
5. 响应文件的澄清说明等其他有关材料
6. 报价文件格式

响应函

致：佛山市顺德区智创房地产开发有限公司

1. 我方已仔细研究了智荟楼商业全过程管理服务采购项目采购文件的全部内容，愿意以含税价人民币（大写）_____，（小写）_____的报价；服务费率为_____%（保留小数点后三位）完成本项目并按合同约定履行义务。我方保证按采购文件的要求承包该项目任务，且报价已考虑各种影响因素（含额外工作、附加工作及可能的工期拖延）等完成本项目并按合同约定履行义务。

2. 我方响应文件包括以下内容：

- （1）营业执照（格式自拟）；
- （2）企业简介（格式见附件）；
- （3）近一年度企业财务报表（格式自拟）；
- （4）团队人员（承诺拟派驻项目的人员、任职证明，格式见附件）；
- （5）供应商的相关业绩证明材料（合同关键页等复印件，格式自拟）；
- （6）项目负责人的相关业绩证明材料（合同关键页等复印件、任职证明，格式自拟）；
- （7）报价函（格式见附件）；
- （8）承诺函（格式见附件）；
- （9）服务方案（包括但不限于对项目定位、招商计划、宣传策略和运营方案等，格式自拟）；
- （10）其他有必要提供的相关材料（格式自拟）。

注：上述资料均须加盖公章及骑缝章，否则报价无效。报价单位应在报价截止时间前对一切资料进行保密。

响应文件的上述组成部分如有不一致的内容，以响应函为准。

3. 我方承诺，我方响应采购文件及合同条款的全部要求。

4. 我方承诺在采购文件有效期内不撤销响应文件。

5. 如我方成交，我方承诺：

- （1）在收到通知书后，在成交通知书规定的期限内与你方签订合同。
- （2）在合同签订时不向采购人提出附加条件。
- （3）在合同期限内完成合同规定的全部义务。

6. 我方在此声明，所递交的报价响应文件及有关资料内容完整、真实和准确，且不存在采购邀请书中供应商不得存在的情形。

7. _____（其他补充说明）。

供应商：_____（单位公章）

法定代表人或委托代理人：_____（签字或盖章）

日期：_____年 月 日

1. 营业执照（格式自拟）

2. 公司简介（参考格式）

单位名称					
地 址				邮 编	
法人代表		法人代表 身份证号码		联系电话	
业务联系人		业务联系人 身份证号码		职 务	
电 话		手机		传 真	
财务联系人		财务联系人 身份证号码		职 务	
电 话		手机		传 真	
主营业务介绍					
单位概况	注册资本（万 元）		占地面积 （M2）		
	职 工 总 数 （人）		建筑 面积 （M2）		
服务机构 （最接近采 购人的地 址）	机构名称： 地 址： 负 责 人： 服务机构性质：企业自有 /委托/ 合作代理 联系电话： 传 真：				
单位简介及 机构设置	本项说明（本说明文字在填表时可删除）： 1.简要表述：企业性质、发展历程、组织结构及服务理念、主营业务、经营规模、技术力量、管理体系制度和监管机制等； 2.若内容不够填写，可随表另附文字内容描述； 3.自述内容必须充分体现企业现阶段的发展情况，体现出企业管理特有的个性化、特色化和差异化管理措施等。				

法定代表人证明或授权委托书（参考格式）

法定代表人/负责人资格证明

致***有限公司:

供应商名称: _____。

单位性质: _____。

地址: _____。

成立时间: ____年__月__日

经营期限: _____。

姓名: _____; 性别: ____; 年龄: ____; 职务: _____。

系_____（供应商名称）的法定代表人/负责人。

特此证明。

注：本证明书供应商必须提供。此处所述“法定代表人/负责人”，须与供应商的“营业执照”或“事业单位法人证书”上的内容一致。

供应商: _____（单位公章）

法定代表人或负责人: _____（签字或盖章）

日期: ____年__月__日

法定代表人/负责人
身份证复印件
(正面)

法定代表人/负责人
身份证复印件
(反面)

授权委托书格式（参考格式）

授权委托书

本人 _____（姓名）系 _____（供应商名称）的法定代表人，现授权 _____（姓名） _____ 为我方代理人。代理人根据授权，以我方名义签署、澄清、说明、提交、撤回、修改（项目名称、项目编号、标段/标包号）的响应文件、签订合同和处理有关事宜，其法律后果由我方承担。

本授权书于 _____年____月____日至 _____年____月____日有效，代理人无转委托权。特此声明。

代理人身份证复印件
（正面）

代理人身份证复印件
（反面）

供应商： _____（单位公章）

法定代表人或负责人： _____（签字或盖章）

身份证号码： _____

委托代理人： _____（签字）

身份证号码： _____

日期： _____年____月____日

3. 近一年财务状况(参考格式)

- 资产负债表;
- 现金流量表;
- 利润表;
- 其他;

近年财务会计报表是指：2022 年的财务报表或经内部审计的财务报表；或经外部会计师事务所或审计机构审计的财务报表。

4. 团队人员（参考格式）

拟委任的主要人员汇总表

序号	本项目任职	姓名	职级	专业	操盘项目经验		备注
					工作年限	代表项目	
1							
2							
3							
4							
...							

主要人员简历表（参考格式）

主要人员简历表

姓名		年龄		执业或职业资格证书名称	
职称		学历		拟在本项目任职	
工作年限				从事类似工作年限	
毕业学校	年毕业于 学校 专业				
主要工作经历					
时间	参加过的类似项目		担任职务	委托人/发包人及联系电话	

1. 注：供应商应在本表后附相关证明材料。

类似项目业绩清单（参考格式）

类似项目业绩清单

序号	年份	项目名称	合同金额 (万元)	委托内容	委托单位	所附证明材料在本响应文件重点页码
1						
2						
3						
...						

注：1.本表后应附合同扫描件。

2.业绩要求，以__日期为准，须提供合同首页（显示项目名称或项目内容页）和签字盖章扫描件或复印件。

5. 技术文件

5.1 项目商业发展条件及周边市场环境分析

5.2 项目商业主体及定位方案

5.3 项目业态规划专题研究

5.4 运营策划及方案

5.5 服务队伍管理

2. 响应文件澄清说明等其他有关材料

供应商须知前附表规定的材料或供应商认为需要补充的其他内容，由供应商按实际情况提供或补充。

3. 报价文件格式

报价文件

项目名称:

项目编号:

货币单位: 元 (人民币)

序号	分项名称	报价	备注
1	筹备期顾问服务费 (前期策划顾问、设计技术顾问)	万元	不得高于 50 万元 (含税)
2	筹备期招商佣金	按合同计租期月租金 × _____ 计取招商佣金	招商佣金倍数 N 不得高于 2.5
3	筹备期综合服务费	万元/月 (含税)	
4	年提成运营管理服务费	EBITDA × _____ %	年提成运营管理服务费比例不得高于 25%

备注: 响应报价应包含提供的服务达到要求结果所付出的直接费用、间接费用、管理费用、利润、税金及相关的风险等费用。供应商若有漏项则自行承担相关风险; 若报价有虚增项目或数量, 结算时应相应扣除该部分费用。

供应商: _____ (单位公章)

法定代表人或授权代理人: _____ (签字或盖章)

日期: _____年__月__日

第八章 其他参考格式

1. 问题澄清通知格式:

(项目名称) 问题澄清通知

编号: _____

(供应商名称):

(项目名称)的评审小组, 对你方的响应文件进行了仔细的审查, 现需你方对下来问题以书面形式予以澄清:

1.XXX

2.XXX

3.XXX

请将上述问题的澄清于____年__月__日__时前递交至_____(详细地址)_____;
采用电子文件方式的, 应在____年__月__日__时前将原件上传____电子采购平台。

_____(项目名称)____评审小组

采购人: _____

或代理机构: _____

日期: ____年__月__日

2. 问题的澄清格式:

(项目名称)
问题澄清通知

编号:

_____ (项目名称) _____ 评审小组:

问题澄清通知 (编号: _____) 已收悉, 现澄清如下:

1.XXXX

2.XXXX

3.XXXX

供应商: _____ (单位公章)

法定代表人或委托代理人: _____ (签字)

日期: ____年__月__日