|  |
| --- |
| 龙 港 市 国 企 采 购  招 标 文 件  项目名称：龙港市龙金东区E07-1地块商务酒店  投资运营项目  采购方式：公开招标  采 购 人：龙港市城市建设发展集团有限公司  联 系 人：毛先生  代理机构：浙江鼎力工程项目管理有限公司  联 系 人：占先生  联系电话：13957774445  二〇二五年三月 |

### 

### **龙****港市城市建设发展集团有限公司关于龙港市龙金东区****E07-1地块商务酒店投资运营项目的公开招标公告**

|  |
| --- |
| 项目概况  龙港市龙金东区E07-1地块商务酒店投资运营项目的潜在供应商应在“浙江政府采购网（http://zfcg.czt.zj.gov.cn）”获取（下载）采购文件，并于2025年3月28日14:30（北京时间）前提交响应文件。 |

一、项目基本情况

项目编号：LGCG2025106

项目名称：龙港市龙金东区E07-1地块商务酒店投资运营项目

采购方式：公开招标

最高限价（控制价）：

1.合资公司年度保底净利润率：不低于7%

2.年租金：不低于150万元/年

合同履约期限：20年（含建设期）。

出资比例：采购人或其子公司出资30%，中标合作人投资方出资70%。

本项目（否）接受联合体投标。

二、申请人的资格要求

1、满足《龙港市市属国有企业采购管理办法（试行）》的通知第十二条规定；

（1）具有独立承担民事责任的能力；

（2）具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；

（3）具有履行合同所必需的设备和专业技术、售后保障等能力；

（4）有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；

（5）参加采购、招投标等活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录、严重失信行为和行贿记录；

（6）法律、行政法规规定的其他条件。

2、落实政府采购政策需满足的资格要求：无。

3、本项目的特定资格要求：无。

4、单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商，不得参加同一合同项下的国企采购活动。

三、获取招标文件

1、获取时间：本公告发布之日起至2025年3月28日，每天上午00:00至12:00，下午12:00至23:59（北京时间）

2、获取地点：浙江政府采购网（http://zfcg.czt.zj.gov.cn）；

3、售价（元）：0

4、方式：线上获取（并将第五条要求提供的资料发送至1033422571@qq.com）

四、提交投标文件截止时间、开标时间和地点

提交投标文件截止时间：2025年3月28日 14:30（北京时间）

投标地点：龙港市世纪大道4518号龙港市政务客厅4楼—龙港市公共资源交易中心收标区

开标时间：2025年3月28日 14:30

开标地点：龙港市世纪大道4518号龙港市政务客厅4楼—龙港市公共资源交易中心

五、供应商应提供以下资料

1、供应商登记表；

2、法定代表人（单位负责人）授权书原件；

3、被授权人身份证复印件；

4、三证（五证）合一的营业执照（或事业单位法人证书）（如未合一的供应商提供营业执照、组织机构代码证、税务登记证）；

注：以上材料均须加盖单位公章，并确保所提交的资料均合法有效。

六、其他补充事宜

1、投标保证金：按照《浙江省财政厅关于明确政府采购保证金管理工作的通知》浙财采监〔2019〕5号文件规定，供应商无需缴纳磋商保证金。

2、供应商认为采购文件使自己的权益受到损害的，可以自获取采购文件之日或者采购文件公告期限届满之日（公告期限届满后获取采购文件的，以公告期限届满之日为准）起7个工作日内，以书面形式向采购人和采购代理机构提出质疑。质疑供应商对采购人、采购代理机构的答复不满意或者采购人、采购代理机构未在规定的时间内作出答复的，可以在答复期满后十五个工作日内向同级政府采购监督管理部门投诉。质疑函范本、投诉书范本请到浙江政府采购网下载专区下载。

3、本项目对符合财政扶持政策的中小企业（小型、微型）、监狱企业、残疾人福利性单位给予价格优惠扶持，执行节能产品政府强制采购和优先采购政策，执行环境标志产品政府优先采购政策。

七、对本次招标提出询问，请按以下方式联系。

1、采购人信息

名 称：龙港市城市建设发展集团有限公司

地 址：龙港市东海大道市民活动中心9楼

项目联系人（询问）：毛先生

项目联系方式（询问）：13958925551

质疑联系人：吴女士

质疑联系方式：13569461818

2、采购代理机构信息

名称：浙江鼎力工程项目管理有限公司

地址：温州市龙湾区汤车路55号汤锦园商业办公楼1号楼19-22层

项目联系人（询问）：占先生

项目联系方式（询问）：13957774445

质疑联系人：程女士

质疑联系方式：18562583565

3、国企采购监督管理部门

名 称：龙港市城市建设投资集团有限公司

地 址：龙港市东海大道市民活动中心9楼

联系人 ：陈先生

监督投诉电话：0577-59916613

供应商登记表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 日 期 | | 年 月 日 | | |
| 项目名称 | |  | | |
| 项目编号 | |  | | |
| 供应商名称 | | （公章） | | |
| 项目联系人 | |  | 手 机 |  |
| 联系电话 | |  | 传 真 |  |
| E-mail | |  | 邮政编码 |  |
| 通信地址 | |  | | |
| 税号（纳税识别号） | |  | | |
| 开票地址、电话 | |  | | |
| 开户银行、银行账号 | |  | | |
| 提交的文件资料 | | | | |
| 序号 | 资料名称 | | 是否提交 | 备 注 |
| 1 | 有效的营业执照（或事业单位法人证书）及税务登记证或三（五）证合一证照（复印件并加盖公章） | |  | 注册资金： 万元  法人代表： |
| 2 | 授权委托书 | |  |  |
| 3 | 被授权人身份证复印件 | |  |  |
|  |  | |  |  |

以上资料扫描件发送采购组织机构邮箱：1033422571@qq.com

### **投标须知前附表**

浙江鼎力工程项目管理有限公司受龙港市城市建设发展集团有限公司委托，就龙港市龙金东区E07-1地块商务酒店投资运营项目进行公开招标，我们现通知贵公司（企业）参加投标，并请按招标文件的要求认真准备好投标文件，按时前来投标。

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **序号** | **内容** | **内 容 及 要 求** |
| 1 | 项目名称 | 龙港市龙金东区E07-1地块商务酒店投资运营项目 |
| 2 | 招标编号 | LGCG2025106 |
| 3 | 招标内容 | 龙港市龙金东区E07-1地块商务酒店投资运营项目 |
| 4 | 采购资金落实情况 | 已落实 |
| 5 | 资金来源 | 自筹解决 |
| 7 | 最高限价 | 见招标公告 |
| 9 | 采购方式 | 公开招标 |
| 10 | 评标办法 | 综合评分法 |
| 11 | 评审结果公告 | 中标（成交）结果公告于浙江省政府采购网发布 |
| 12 | 联合体投标 | 接受，联合体投标的必须符合采购公告要求 |
| 13 | 现场踏勘 | 供应商自行组织，安全等责任自负 |
| 14 | 投标有效期 | 90日历天（自投标截止日起计算） |
| 15 | 投标保证金 | 本项目投标单位无需缴纳投标保证金 |
| 16 | 投标截止与开标时间 | 2025年3月28日14:30:00 |
| 17 | 投标文件递交至 | 收件人：浙江鼎力工程项目管理有限公司  地点：龙港市世纪大道4518号龙港市政务客厅4楼—龙港市公共资源交易中心收标区。 |
| 18 | 开标地点 | 同投标文件递交地点 |
| 19 | 合同签订时间 | 中标通知书发出后 30 日内 |
| 20 | 投标文件组成 | 商务技术文件、报价文件 |
| 21 | 投标文件份数 | 正本壹份，副本伍份 |
| 22 | 质疑时间、地点及受理人 | （1）质疑时间：按公告规定时间执行。  （2）质疑受理地点：浙江鼎力工程项目管理有限公司（温州市龙湾区蒲州街道汤车路55号汤锦园商业办公楼1号楼19-22层），必须以书面形式或传真至招标代理机构。  （3）质疑受理人：占先生，联系电话：13957774445 |
| 23 | 招标代理服务费 | 由采购人支付。 |
| 24 | 落实政府采购支持中小企业、监狱企业及残疾人福利性单位发展政策 | □ 专门面向中小企业采购项目，提供中小微企业声明函，监狱企业、残疾人福利企业视同小微企业。  ☑ 非专门面向中小企业采购项目 |
| 25 | ▲信用记录查询与使用 | 根据《财政部关于在政府采购活动中查询及使用信用记录的通知》（财库〔2016〕125号）相关规定，评审时采购组织机构将统一通过“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）、中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）查询供应商信用记录，对供应商信用记录进行甄别。凡是列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单及其他不符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定条件的供应商，将拒绝其参加本次政府采购活动。 |
| 26 | 合同备案 | 1．中标供应商须在发出中标通知书之日起30个工作日内与采购人签订合同。  2．中标供应商与采购人签订合同后，2个工作日内将合同原件交浙江鼎力工程项目管理有限公司备案。合同原件扫描件电子版发给浙江鼎力工程项目管理有限公司；邮箱：[1033422571@qq.com](mailto:1033422571@qq.com)。 |
| 27 | 重要提醒 | 招标文件中标注“▲”的技术或商务条款均为实质性要求条款，不满足实质性要求条款的投标无效。 |
| 28 | 国企采购 | 本项目为龙港市政企（国企）采购，参照政府采购法相关规定执行，如与政府采购法相关规定不一致的，以本文件为准。 |
| 29 | 免责声明 | 1.供应商自行承担投标过程中产生的费用。无论何种因素导致采购项目延期开标、废标（流标）、供应商未中标、项目暂停、项目终止采购的，采购人与代理机构均不承担供应商投标费用。  2.供应商在投标、合同履行过程中必须做好安全保障工作，不因项目实施而危及自身及第三方人员、财产安全。若发生任何安全事故，由中标供应商自行承担一切责任并赔偿损失。 |
| 30 | 备注 |  |

招标文件目录

第一部分、项目简介

第二部分、采购内容及人员配置

第三部分、报价要求

第四部分、供应商须知

一、总则

二、投标文件的编制

三、开标和评标

四、定标

五、授予合同

六、费用结算

七、其他

第五部分、合同格式（参考）

第六部分、投标文件格式

第七部分、评标办法

注：本次文件中有些文字条款已用加粗、加下划线的形式强调，这些特别强调的条款及内容，有些是重要条款，有些将在评审过程中量化，如有违反将导致对供应商不利的评审，直至投标文件被拒绝。

第一部份 项目简介

龙港市龙金东区E07-1地块商务酒店位于龙港市世纪大道与龙金大道交叉口东北角，地上建筑面积约8000平方米，酒店拥有116间客房以及餐厅、会所、会议室、健身房等配套设施，酒店以专业、优质、高效和宣扬龙港特色为经营理念，致力于为宾客提供优质的住宿、餐饮和会议服务，打造具有市场竞争力的四星级酒店品牌。

现通过公开招标方式确定龙港市龙金东区E07-1地块商务酒店投资运营项目合作人，由合作人与招标人共同在龙港市成立合资运营公司，运营公司负责项目装修运营。

第二部份 采购内容及要求

**一、股权分配**

1. 酒管公司初始股权结构

采购人：龙港市城市建设发展集团有限公司持股30%

中标合作人：\*\*\*\*有限公司（或投资合伙企业）持股70%

2. 后续股权调整机制

股权调整需经过股东会决议，并按照相关法律法规和公司章程的规定执行。

**二、市场分析**

1.目标市场：本酒店的目标市场主要包括商务旅客、旅游度假者和会议团队。

2.市场需求：随着龙港市经济的发展和人们生活水平的提高，对酒店的需求也在不断增加。商务旅客对酒店的地理位置、交通便利性和商务设施要求较高；旅游度假者则更注重酒店的环境、服务和娱乐设施；会议团队则需要酒店具备完善的会议设施和专业的会议服务。

3.竞争分析：对周边同类型酒店进行分析，了解其优势和不足，找出本酒店的竞争优势和差异化定位。

**三、产品与服务**

1.客房：提供多种房型选择，包括标准间、豪华间、套房等，房间内配备舒适的床铺、智能化的设施和免费的无线网络。

2.餐饮：拥有中餐厅、自助餐厅，提供各种美食和饮品，满足不同宾客的口味需求。

3.会议与活动：配备多个会议室和多功能厅，可承接各类会议、培训、小型酒席等活动，提供专业的会议服务和设备支持。

4.配套设施：设有健身房、洗衣房房等娱乐休闲设施，让宾客在繁忙的工作或旅行之余能够放松身心。

5.服务理念：以宾客为中心，提供热情、周到、细致的服务，让宾客感受到家的温暖。

**四、营销策略**

1.网络营销：建立酒店官方网站，优化网站内容和搜索引擎排名，利用社交媒体平台进行宣传推广，吸引更多的潜在客户。

2.会员制度：建立酒店会员体系，为会员提供积分、折扣、优先预订等特权，提高客户忠诚度。

3.合作与联盟：与旅行社、商务公司、会议组织机构等建立合作关系，共同推广酒店产品和服务。

4.促销活动：定期推出特价房、餐饮优惠、会议套餐等促销活动，吸引更多的宾客入住和消费。

5.口碑营销：通过提高服务质量，让宾客满意，从而形成良好的口碑，吸引更多的宾客前来入住。

**五、运营管理**

1.人员管理：招聘、培训和管理优秀的员工队伍，建立合理的薪酬福利体系和绩效考核制度，提高员工的工作积极性和服务质量。

2.服务管理：建立完善的服务流程和标准，加强对服务质量的监督和评估，不断提高服务水平。

3.财务管理：制定合理的财务预算和成本控制措施，加强对收入和支出的管理，确保酒店的盈利能力。

4.设备管理：定期对酒店的设备设施进行维护和保养，确保设备的正常运行，提高宾客的满意度。

5.安全管理：建立健全的安全管理制度，加强对酒店的安全防范和应急处理能力，确保宾客的人身和财产安全。

**六、收益管理**

1.定价策略：根据市场需求和竞争情况，制定合理的房价和餐饮价格，实现收益最大化。

2.客房分配：通过对历史数据的分析和市场预测，合理分配客房资源，提高客房出租率和平均房价。

3.销售渠道管理：优化销售渠道，合理分配客源，降低销售成本。

4.收益分析：定期对酒店的收益情况进行分析和评估，及时调整经营策略，提高酒店的盈利能力。

**第四部分 供应商须知**

一、总则

**（一）适用范围**

仅适用于本次采购文件中采购项目的采购、投标、合同履约、考核、付款等行为（法律、法规另有规定的，从其规定）。

**（二）说明**

1.本次采购工作是参照《中华人民共和国政府采购法》、《政府采购货物和服务招标投标管理办法》和《浙江省财政厅、省监察厅关于进一步规范政府采购活动的若干意见》及相关法律规章组织和实施。

2.无论投标过程中的作法和结果如何，供应商自行承担投标活动中所发生的全部费用。

3.供应商必须对所投标项规定全部服务内容进行投标报价，只对部分内容进行投标报价的供应商将视为未响应招标文件。

**（三）定义及解释**

1.“采购代理机构/招标代理机构”指依法受采购人委托，组织本次招标的浙江鼎力工程项目管理有限公司。

2.“采购人/采购单位”系指按政府采购法有关规定，提出招标项目、进行招标的龙港市城市建设发展集团有限公司。

3.“投标人/供应商/投标单位”系指响应采购、参加投标竞争的依法成立的组织机构。

4.“中标人/中标供应商/中标单位”系指经评标委员会推荐并经采购人确认的中标成交单位。

5.“评标委员会”系指依《政府采购法》组建的专门负责采购评审工作的临时性机构。

6.“日期”：系指公历日；“时间”：系指北京时间。

7.“合同”：系指由采购所产生的合同或合约文件。

8.“书面形式”：系指任何手写的、打印的或印刷的加盖公章的文件，包括电报和传真发送。

9.“采购文件/招标文件/公开招标采购文件”：均指本文件。

10.招标文件中的标题或题名仅起引导作用，而不应视为对招标文件内容的理解和解释。

**（四）开标委托**

供应商的法定代表人可以授权其单位的其他在职员工全权代表其处理与本次投标有关的事项，但其授权代表必须持有法定代表人出具的《法定代表人授权委托书》，《法定代表人授权委托书》必须经法定代表人签字（或盖章），否则视为无效授权（等同未提供）。

投标文件必须按招标公告中规定的递交投标文件截止时间前送达指定的投标地点。

**（五）投标费用**

不论采购结果如何，供应商均应自行承担所有与投标有关的全部费用（采购文件有其他规定的除外）。

合同实施过程中，中标供应商须与采购人积极配合。中标供应商自行承担本次采购活动中所发生的全部费用。

**（六）特别说明**

1.供应商应仔细阅读采购文件的所有内容，按照采购文件的要求提交投标文件，并对所提供的全部资料的真实性承担法律责任。

2.供应商在投标活动中提供任何虚假材料，其投标无效，并报监管部门查处；中标后发现的，中标人须根据《中华人民共和国政府采购法》第七十七条第一款第一项之规定，处以招标金额千分之五以上千分之十以下的罚款，列入不良行为记录名单，在一至三年内禁止参加政府采购活动，有违法所得的，并处没收违法所得，情节严重的，由市场监督管理部门吊销营业执照；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

3.供应商不得相互串通投标报价，不得妨碍其他供应商的公平竞争，不得损害采购人或其他供应商的合法权益，供应商不得以向采购人、评标委员会成员行贿或者采取其他不正当手段谋取中标。

**（七）关联供应商参加同一合同项下采购活动的限制**

本招标文件所称“关联企业”，是指存在关联关系的企业；“关联关系”的界定适用《中华人民共和国公司法》相关规定。

1.单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商，不得同时参加同一合同项下的政府采购活动，否则相关供应商的资格均作“不合格”处理。

2.存在以下利害关系的不同供应商，不得同时参加同一合同项下的政府采购活动，否则相关供应商的投标均作无效处理：

1）法定代表人或负责人或实际控制人是夫妻关系；

2）法定代表人或负责人或实际控制人是直系血亲关系；

3）法定代表人或负责人或实际控制人存在三代以内旁系血亲关系；

4）法定代表人或负责人或实际控制人存在近姻亲关系；

5）法定代表人或负责人或实际控制人存在股份控制或实际控制关系；

6）存在共同直接或间接投资设立子公司、联营企业和合营企业情况；

7）存在分级代理或代销关系、同一生产制造商关系、管理关系、重要业务（占主营业务收入 50%以上）或重要财务往来关系（如融资）等其他实质性控制关系。

3.除单一来源采购项目外，为采购项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商，不得再参加该采购项目的其他采购活动，否则相关供应商的投标均作无效处理。

4.（综合评分法、单一产品采购项目适用）提供相同品牌产品且通过资格审查、符合性审查的不同供应商参加同一合同项下投标的，按一家供应商计算，评审后综合得分最高的同品牌供应商获得中标供应商推荐资格；综合得分相同时，由评标委员会按少数服从多数的原则，集体决定；其他同品牌供应商不作为中标候选供应商。

5.（综合评分法、非单一产品采购项目适用）通过资格审查、符合性审查的同供应商参加同一合同项下投标时，提供的核心产品品牌均相同的，按照前款处理。

6.其他说明：除采用最低评标价法的项目外，直接或者间接受采购人控制的当事人，或者与采购人受共同上级控制的当事人，为本次招标进行设计或编制规范和其他文件的当事人，或者直接或间接地与为本次采购进行设计或编制规范、其他文件的个人、企业、采购代理机构或其附属机构有关联关系的当事人，不得参加本项目投标。

**（八）采购文件的澄清与修改**

1.供应商应认真阅读本采购文件，发现其中有误或有不合理要求的，供应商应当于自获取采购文件之日或者采购文件公告期限届满之日（公告期限届满后获取采购文件的，以公告期限届满之日为准）起7个工作日内，以书面形式一次性要求代理机构或采购人作出书面解释、澄清或者一次性向代理机构提出书面质疑，逾期不再受理。代理机构将在规定的时间内，在浙江政府采购网发布更正公告。

2.采购文件答复、澄清、修改、补充的内容为采购文件的组成部分。当采购文件与采购文件的答复、澄清、修改、补充就同一内容的表述不一致时，以最后发出的书面文件为准。

**二、投标文件的编制**

**（一）投标文件的形式与份数**

投标文件为纸质投标文件，按招标文件要求制作并在投标截止时间前递交。

▲投标文件由商务技术文件与报价文件组成，一式六份，正本一份，副本五份，在封面注明“正本”或“副本”字样。当正本与副本不一致时，均以正本为准。当投标文件未注明正本与副本且出现不一致时，评标委员会可以认定供应商出现选择性投标而对其投标予以废标。

▲商务技术文件与报价文件分别编制并单独装订成册，且分别密封，密封袋上应有供应商公章及投标授权代表签字。封皮上写明招标编号、采购人及招标项目名称、供应商名称。并分别注明“商务技术文件”、“报价文件”、“开标时启封”字样。

如果供应商未按上述要求密封及加写标记，投标文件将可能导致被拒绝接受，由此引起的后果由供应商自己负责。

**（二）投标文件的组成**

投标文件组成包括商务技术文件、报价文件两部份。投标文件须由供应商盖章并由法定代表人或法定代表人授权代表签署，供应商名称应写全称。如联合体投标的，除联合体协议书外，其余内容由联合体牵头人签字、盖章即可，供应商名称可填写联合体牵头人名称或联合体牵头人+成员名称均可。

**1.商务技术文件组成**

1）商务技术封面

2）目录、评分索引（格式自拟）（附件一）

3) 投标函（附件二）

4）法定代表人授权书

5）供应商参与政府采购活动投标资格声明函（附件三）

6）法定代表人授权书诚信投标承诺书（附件四）

7）商务响应表、技术偏离表（如有偏离须明确列出）（附件五）（如不填写，则视为完全响应磋商文件的要求）

8）《中小企业声明函》（如有）（附件六）

9）残疾人福利性单位声明函（如有）（附件七）

10）监狱企业证明文件（如有）（由相关部门出具）

11）供应商营业执照（或事业单位法人证书）及税务登记证或（三）五证合一证照；（复印件加盖有效公章）

12）近三年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明（附件八）

13）政府采购活动现场确认声明书（附件九）

14）依法缴纳税收和社会保障金的相关材料（附件十）

15）联合体共同投标协议书（联合体投标时须提供）（附件十一）

16）根据招标文件中的采购内容与评分细则要求，需要提供的其它文件和资料；

注：以上目录是编制响应内容的基本格式要求，供参考，供应商可根据评标标准及自身情况进一步补充、细化、优化。

**2.报价文件组成**

1）开标一览表（附件十二）；

2）报价文件要求的或供应商认为需要的其它资料。

**（三）投标文件的语言及计量**

1.投标文件以及供应商与代理机构就有关投标事宜的所有来往函电，均应以中文汉语书写。除签名、盖章、专用名称等特殊情形外，以中文汉语以外的文字表述的投标文件视同未提供。

2.投标计量单位，招标文件已有明确规定的，使用采购文件规定的计量单位，招标文件没有规定的，应采用中华人民共和国法定计量单位（货币单位：人民币元），否则视同未响应。

**（四）投标报价**

1.报价一览表和报价明细清单中每一项目只允许有一个报价，任何有选择的报价将不予接受。报价应按采购文件中相关附表格式填报。

供应商应按照本采购文件确定的工作范围、采购人给定资料以及现场勘查情况，结合市场竞争的原则及现行行业规范规定，以投标文件中(包括但不限于)所报方案，在充分考虑实际工作量、货物价格、技术难度、复杂性、项目推进遇阻致使服务期限延长等所有因素及风险的基础上考虑报价。

2.报价即合同履行价，应包含服务费应包括人员工资、奖金、各种加班费、夜餐费、各种社会保险、食宿与交通、设备及工具、器材、消耗材料、服装、安全、仓储、运输（包括垃圾外运）、维修、管理费用、税费、利润（含招标代理服务费）、完成合同所需的一切本身和不可或缺的所有工作开支、政策性文件规定及合同包含的所有风险、责任等各项全部费用并承担一切风险责任。在保洁合同服务期间内不得违反国家相关政策规定。属于完成本次项目所必需的但供应商未列入报价的费用将被视为供应商优惠，采购人均不予支付。

3.有实物工程量而无报价的，在实施后，采购人将不予以支付，并视作该项费用已包括在其它有价款的单价或合价内。各供应商根据自身的综合实力，充分考虑本项目的各种情况竞争报价。

4.所有投标报价必须以人民币报价，否则不予接受。

**（五）投标文件的有效期**

1.自投标截止日起 90 天内投标文件应保持有效。有效期不足的投标文件将被拒绝。

2.中标供应商的投标文件自投标截止之日起至合同履行完毕止均应保持有效。

**（六）投标保证金**

本项目无需缴纳投标保证金。

**（七）投标文件的递交**

1.投标文件必须按投标邀请（通知）书中规定的投标文件递交截止时间前送达指定的投标地点。

2.采购人如因故推迟投标截止时间，应以书面形式通知所有供应商。在这种情况下，采购人和供应商的权利和义务将受到新的截止时间的约束。

3.递交投标文件时，需满足以下要求，否则该投标文件予以拒绝：

（1）在投标截止时间之前递交。

（2）包装与密封符合招标文件要求。

**（八）投标文件的修改和撤回**

1.供应商在投标文件密封或送达以后如必须修改或撤回投标文件，必须在投标截止时间以前将加盖公章的书面投标修改文件或撤标通知送达招标代理机构。

2.投标修改文件必须密封，在密封袋上写明招标编号、招标项目名称、供应商名称、并注明“修改文件”、“开标时启封”字样。投标修改文件必须有供应商公章。

3.供应商以传真形式通知招标代理机构撤标时，必须随后补充有法定代表人或法定代表人授权代表签署的正式文件。

**三、开标和评标**

**（一）开标**

1.按投标邀请（通知）书规定的时间、地点开标。

2.有下列情形之一的投标文件将可能被拒绝接受：

（1）在投标文件递交截止时间以后送达的投标文件；

（2）未按招标文件规定密封与包装的投标文件；

（3）采用邮寄的投标文件不符合招标文件密封要求或未提供法人身份证明（或法人授权委托书）且经招标代理机构通知未能在投标截止前修正或补足相应材料的；

3.法人代表参加开标大会的，应当提供营业执照、身份证正反面复印件，委托授权代表参加的应当提供授权委托书、身份证原件。

4.开标时，投标文件中开标一览表内容与投标文件中明细表内容不一致的，以开标一览表为准。

以文字表示的数据与数字表示的有差别，以文字为准修正数字；

对不同文字文本投标文件的解释发生异议的，以中文文本为准。

5.供应商法定代表人或其授权代表必须出席开标会议,并对开标记录予以签字确认。

未派代表出席开标大会的供应商，视为认同招标活动，无需对开标记录予以签字确认。

6.开标程序

（1）开标会议由采购代理机构主持，采购代理机构人员介绍开标现场的人员情况，宣读递交投标文件的供应商名单、开标纪律、应当回避的情形等注意事项；

（2）组织供应商签署不存在影响公平竞争的《供应商现场确认声明书》；

（3）请相关人员检验《投标文件》密封的完整性并签字确认；

（4）按“后到先开”的顺序，依次打开各供应商的“商务技术文件”和“报价文件”，各供应商代表签字确认。

**（二）评标**

1.评标由采购人依法组建的评标委员会负责，并独立履行下列职责：

（1）审查投标文件是否符合招标文件要求，并作出评价；

（2）要求供应商对投标文件有关事项作出解释或者澄清；

（3）按照招标文件确定的评标办法直接确定中标供应商；

（4）向采购机构或者有关部门报告非法干预评标工作的行为。

2.投标文件初审。初审分为资格性检查和符合性检查。

（1）资格性检查。依据法律法规和招标文件的规定，对投标文件中的资格证明等进行审查，以确定供应商是否具备投标资格。

（2）符合性检查。依据招标文件的规定，从投标文件的有效性、完整性和对招标文件的响应程度进行审查，以确定是否对招标文件的实质性要求作出响应。

（3）澄清有关问题。对投标文件中含义不明确、同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容，评标委员会可以书面形式要求供应商作出必要的澄清、说明或者纠正。供应商的澄清、说明或者补正应当采用书面形式，由其授权的代表签字，并不得超出投标文件的范围或者改变投标文件的实质性内容。

（4）比较与评价。按招标文件中规定的评标方法和标准，对资格性检查和符合性检查合格的投标文件进行综合比较与评价。

▲3.评标时发现投标文件有下列情形之一的属于重大偏差(评标委员会按少数服从多数原则认定),按照无效投标处理：

（1）未按招标文件要求编制或字迹模糊、辨认不清的投标文件；

（2）供应商递交两份或两份以上内容不同的投标文件，未声明其中一份为有效的；或同一投标文件中出现有选择性的报价，未声明以其中一个报价为准的；

（3）投标文件中投标函、法定代表人授权委托书、开标一览表中没有加盖有效公章、无法定代表人（授权代表）签字或印章的；

（4）明显不符合技术规格、技术标准的要求或不满足招标文件技术的主要参数或提出的偏离采购人不予接受的投标文件；

（5）不符合招标文件中规定的其他实质性要求的投标文件(是否为实质性偏离由评标委员会按少数服从多数原则认定)；

（6）供应商的投标文件中有不明确的问题或其报价明显不合理且又不能合理说明（解释清楚）或者不能提供相关证明材料的；

（7）评审时如发现供应商的报价明显高于其市场报价或低于成本价的，评标委员会可以要求该供应商书面说明并提供相关证明材料。该供应商不能合理说明原因并提供证明材料的，评标委员会可以对该供应商作无效投标处理；

（8）存在串标、抬标或弄虚作假情况的；

（9）对关键条文的偏离、保留或反对，例如关于投标保证金、适用法律、税及关税、质量保证期、联合体协议书等其他内容；

（10）其他经评标委员会认定的未能在实质上响应的或违反国家有关规定的投标文件。

4.开启供应商报价文件后发现价格、数量有误，其投标价将按下述原则处理：

（1）任何有漏报一些小项货物或服务的将被视为其费用已包含在投标价中，投标价格不予调整。如果供应商不接受上述处理方式，将做为无效投标。

（2）任何有多报一些小项工程或货物的其投标价不予调整，如果该供应商中标，则合同价格必须为核减掉多报的一些小项工程或货物后的价格。如果供应商不接受上述处理方式，将做为无效投标。

（3）对于计算错误的其投标价不予调整，如果该供应商中标，如其投标价格计算错误导致实际价格增加，则合同价格必须为计算正确的实际价格。如果供应商不接受上述处理方式，将做为无效投标。

（4）对于计算错误，多报或漏报的一些小项工程或货物、服务的仅仅为非实质性重大偏差范围内的偏离，并经过评标委员会按少数服从多数原则认定为细微偏差，评审时其投标价不予调整。如评标委员会按少数服从多数原则认定为重大偏差的，其投标做无效投标处理。

5.实质上没有响应招标文件要求的投标将被拒绝。评标委员会不得通过询标使供应商修正或撤消不合要求的偏离从而使其投标成为实质上响应的投标。

6.评标委员会对投标文件的判定，只依据投标内容本身，不依靠开标后的任何外来证明。

7.评标委员会在评标中，不得改变招标文件中规定的评标标准、方法和中标条件。

8.投标文件的澄清

为有利于对投标文件的比较和评议，必要时采购人及评标委员会可要求供应商对投标文件及合同条款进行澄清，并做出书面答复。书面答复须有投标授权代表签字并作为投标内容的一部分。

供应商对投标文件的澄清不得寻求、提供或允许改变投标价格等实质性内容。

9.评标原则

评标委员会按照招标文件的要求和条件对投标文件进行综合比较与评价。

评标办法：采用综合评分法，将最大限度地满足招标文件中规定的各项综合评价标准的投标，推荐为预中标单位（附后）。

10.投标文件递交截止时间止，送达投标文件少于 3 家的或经评审有效投标文件少于 3 家的，采购代理机构应当中止采购活动，依法重新组织采购。

**四、定标**

（一）确定中标人。本项目由采购人确定中标人。

1.评标结束，评审报告经采购人确认后，将采购结果在浙江政府采购网上，进行 1 个工作日的中标（成交）结果公示。

2.采购人对评标结果无异议的，采购人应在收到评标报告后 2 个工作日内对评标结果进行确认。

3.质疑处理：相关供应商提出质疑后，采购人有权要求中标候选人提供相关证明材料。

（二）采购人依法确定中标单位后，代理机构以书面形式发出《中标通知书》。

**五、合同授予**

**（一）签订合同**

1.中标人应自中标通知书发出后 30日内与采购人签定合同。

2.中标通知书发出后，中标人若借口故意拖延、拒签合同，在签订合同时向采购人提出附加条件的，将被取消成交资格，给采购人造成损失的，应赔偿损失。

**六、费用的结算**

合同中另行签订。

**七、其它**

▲《中华人民共和国政府采购法》第七十七条 供应商有下列情形之一的，处以采购金额千分之五以上千分之十以下的罚款，列入不良行为记录名单，在一至三年内禁止参加政府采购活动，有违法所得的，并处没收违法所得，情节严重的，由工商行政管理机关吊销营业执照；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

（一）提供虚假材料谋取中标、成交的；

（二）采取不正当手段诋毁、排挤其他供应商的；

（三）与采购人、其他供应商或者采购代理机构恶意串通的；

（四）向采购人、采购代理机构行贿或者提供其他不正当利益的；

（五）在招标采购过程中与采购人进行协商谈判的；

（六）拒绝有关部门监督检查或者提供虚假情况的。

供应商有前款第（一）至（五）项情形之一的，中标、成交无效。

▲《中华人民共和国政府采购法实施条例》第七十二条 供应商有下列情形之一的，依照政府采购法第七十七条第一款的规定追究法律责任：

（一）向评标委员会组、公开采购小组小组或者询价小组成员行贿或者提供其他不正当利益；

（二）中标或者成交后无正当理由拒不与采购人签订政府采购合同；

（三）未按照采购文件确定的事项签订政府采购合同；

（四）将政府采购合同转包；

（五）提供假冒伪劣产品；

（六）擅自变更、中止或者终止政府采购合同。

供应商有前款第一项规定情形的，中标、成交无效。评审阶段资格发生变化，供应商未依照本条例第二十一条的规定通知采购人和采购代理机构的，处以采购金额 5‰的罚款，列入不良行为记录名单，中标、成交无效。

▲《中华人民共和国政府采购法实施条例》第七十三条 供应商捏造事实、提供虚假材料或者以非法手段取得证明材料进行投诉的，由财政部门列入不良行为记录名单，禁止其 1 至 3 年内参加政府采购活动。

▲《中华人民共和国政府采购法实施条例》第七十四条 有下列情形之一的，属于恶意串通，对供应商依照政府采购法第七十七条第一款的规定追究法律责任，对采购人、采购代理机构及其工作人员依照政府采购法第七十二条的规定追究法律责任：

（一）供应商直接或者间接从采购人或者采购代理机构处获得其他供应商的相关情况并修改其投标文件；

（二）供应商按照采购人或者采购代理机构的授意撤换、修改投标文件或者投标文件的实质性内容；

（三）供应商之间协商报价、技术方案等投标文件或者投标文件的实质性内容；

（四）属于同一集团、协会、商会等组织成员的供应商按照该组织要求协同参加政府采购活动；

（五）供应商之间事先约定由某一特定供应商中标、成交；

（六）供应商之间商定部分供应商放弃参加政府采购活动或者放弃中标、成交；

（七）供应商与采购人或者采购代理机构之间、供应商相互之间，为谋求特定供应商中标、成交或者排斥其他供应商的其他串通行为。

## **第六部分** 合同格式

第一部分 合资协议

龙港市龙金东区E07-1地块商务酒店投资运营项目

合资协议

二〇二五年二月

前 言

本协议由以下双方于2025年 月 日在浙江省龙港市共同订立。

甲方：龙港市启城实业投资有限公司

注册地址：浙江省温州市龙港市松涛嘉园15幢111室

法定代表人：吴婷婷

乙方：

注册地址：

法定代表人：

鉴于：

甲乙双方为投资运营龙港市龙金东区E07-1地块商务酒店项目，经甲乙双方友好协商，共同在龙港市成立合资公司，遵照《中华人民共和国公司法》及其他有关法律、法规规定，本着平等互利的原则签订本协议，明确各自的权利、义务和责任。

目 录

[第一条 合资公司概况 - 3 -](#_Toc27271)

[第二条 合资公司经营范围 - 3 -](#_Toc31189)

[第三条 投资金额 - 3 -](#_Toc15501)

[第四条 合资公司注册资本、股权比例 - 3 -](#_Toc12208)

[第五条 承诺和保证 - 4 -](#_Toc15574)

[第六条 股东会 - 4 -](#_Toc22633)

[第七条 董事会 - 5 -](#_Toc6284)

[第八条 监事会 - 7 -](#_Toc19389)

[第九条 合资公司管理层 - 8 -](#_Toc4818)

[第十条 财务管理 - 9 -](#_Toc10571)

[第十一条 费用承担 - 9 -](#_Toc14756)

[第十二条 财务、会计、审计及税务 - 10 -](#_Toc2169)

[第十三条 出资的转让 - 11 -](#_Toc27337)

[第十四条 甲、乙双方共同的权利和义务 - 11 -](#_Toc11298)

[第十五条 甲方的权利义务 - 12 -](#_Toc28976)

[第十六条 乙方的权利义务 - 13 -](#_Toc235)

[第十七条 退出机制 - 14 -](#_Toc1655)

[第十八条 违约责任 - 15 -](#_Toc9031)

[第十九条 协议的期限及变更 - 16 -](#_Toc8559)

[第二十条 协议的解除和终止 - 16 -](#_Toc21086)

[第二十一条 不可抗力 - 17 -](#_Toc460)

[第二十二条 保密 - 17 -](#_Toc8060)

[第二十三条 通知 - 18 -](#_Toc10865)

[第二十四条 协议的解释 - 18 -](#_Toc26037)

[第二十五条 争议的处理 - 19 -](#_Toc18160)

[第二十六条 其他 - 19 -](#_Toc13275)

[第二十七条 协议的效力 - 19 -](#_Toc7735)

* + 1. 合资公司概况

1、公司名称：\*\*\*有限公司（具体以工商机关核定的名称为准，以下简称 “合资公司”或“公司”）

2、合资公司注册地址：浙江省龙港市\*\*\*\*。

3、合资公司的组织形式为：有限责任公司。

4、责任承担：双方以各自登记的认缴出资额为限对合资公司承担有限责任，合资公司以其全部资产对公司债务承担责任。

* + 1. 合资公司经营范围

经营范围：住宿服务；餐饮服务；酒店管理；会议及展览服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；票务代理服务；互联网销售（除销售需要许可的商品）；非居住房地产租赁；物业管理。（具体以工商注册登记为准）

* + 1. 投资金额

投资金额约为 3700 万元。

* + 1. 合资公司注册资本、股权比例

1、公司注册资本500万元人民币。

2、甲方认缴出资150万元人民币，持股30%，以货币形式出资，在公司成立后30日内实缴出资。

3、乙方认缴出资350万元人民币，持70%，以货币形式出资，在公司成立后30日内实缴出资。

* + 1. 承诺和保证

1、甲方保证：

(1)甲方是根据中国法律正式组建和有效存续的有限责任公司，甲方保证拥有签署本协议的资格和能力。

(2)甲方在其营业范围之内签署并履行本协议；甲方已获得签署并履行本协议所需的内部批准、授权；签署并履行本协议不违反对甲方有约束力的法律、法规的规定，也不会违反对甲方有约束力的任何合同或承诺。

(3)不存在与本协议的标的事项有关，或可能以任何方式对甲方签署或履行本协议的能力产生影响的悬而未决或就甲方所知可能对甲方进行的诉讼、仲裁或法律、行政或其他方面的程序或政府调查。

(4)甲方拥有的与本协议所述的交易有关的任何政府机构的所有文件、陈述和资料均已披露，且甲方已经提供的任何文件中的陈述均为真实、准确、完整。

2、乙方保证：

(1)乙方是根据中国法律正式组建和有效存续的有限责任公司，乙方保证拥有签署本协议的资格和能力。

(2)乙方在其营业范围之内签署并履行本协议；乙方已获得签署并履行本协议所需的内部批准、授权；签署并履行本协议不违反对乙方有约束力的法律、法规的规定，也不会违反对乙方有约束力的任何合同或承诺。

(3)不存在与本协议的标的事项有关，或可能以任何方式对乙方签署或履行本协议的能力产生影响的悬而未决或就乙方所知可能对乙方进行的诉讼、仲裁或法律、行政或其他方面的程序或政府调查。

(4)乙方拥有的与本协议所述的交易有关的任何政府机构的所有文件、陈述和资料均已披露，且乙方已经提供的任何文件中的陈述均为真实、准确、完整。

3、双方确认

合资公司拥有其经营所需的完整的经营证照，有充分的权利和资质在中国经营主营业务。

* + 1. 股东会

1、合资公司的最高权力机构是股东会；股东会会议由股东按照出资比例行使表决权。

2、股东会作出如下决议时须经全体股东一致同意方可通过：

（1）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案。

（2）对公司增加或者减少注册资本作出决议。

（3）对发行公司债券作出决议。

（4）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议。

（5）修改公司章程。

（6）对股东向股东以外的人质押股权作出决议。

（7）对公司向其他企业投资或者为他人提供担保作出决议。

（8）对公司为公司股东或者实际控制人提供担保作出决议。

3、股东的查阅权范围包括公司的原始会计凭证，以及有权复制公司的会计账簿。

4、公司与公司的控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员具有关联关系的企业进行交易的，必须由董事会向股东会进行披露；若上述人员利用其关联关系损害公司利益，给公司造成损失的，应当承担赔偿责任。

* + 1. 董事会

1、公司设董事会，其成员为5人。董事由股东会从甲方提名人员中选举2名，从乙方提名人员中选举3名组成，不设职工董事。董事长由乙方从董事会成员中提名，经董事会选举产生。

董事的任期每届为三年，任期届满，可以连选连任。

2、董事长是合资公司的法定代表人。董事长因故不能履行其职责时，由半数以上董事推选一名董事代为履行。

3、董事会行使下列职权：

（1）召集股东会会议，并向股东会报告工作；

（2）执行股东会的决议；

（3）制订公司的中长期发展规划；

（4）决定公司的经营计划和投资方案；

（5）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

（6）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

（7）制订公司增加或者减少注册资本的方案；

（8）制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；

（9）制订公司发行公司债券的方案；

（10）决定公司内部管理机构的设置；

（11）决定聘任或者解聘公司经理及其报酬，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理及其他高级管理人员，决定其报酬事项；

（12）制定公司的基本管理制度；

（13）制订章程修改方案；

（14）听取并审查经理工作报告；

（15）决定聘用或解聘承办公司审计业务的专业机构；

（16）股东会或章程授予的其他职权。

4、董事会决议的表决实行一人一票，以上事项必须经全体董事三分之二以上同意通过方可作出决议。

5、董事会会议

（1）合资公司董事会会议至少每年召开一次，由董事长负责召集并主持会议。董事长不能召集时，由半数以上董事共同推举一名董事主持。经三分之一以上的董事提议，董事长应当召开董事会临时会议。

1）召开合资公司董事会会议的通知应包括会议时间和地点、议事日程等，且应当在会议召开的15日前以书面形式发给全体董事和监事。

2）合资公司董事会会议应当有3名以上董事出席方能有效举行，否则无效。每名董事享有一票表决权，如果该名董事同时受其他董事委托作为授权代表的，则该名董事同时享有作为授权代表的相应的投票表决权。

（2）授权代表

双方有义务确保其委派的董事出席合资公司董事会会议。如董事在接到正式通知后不能出席董事会会议，则可授权委托一名董事代为出席并投票表决，授权代表不具有转委托的权利。授权书应以书面形式作出并应由作出授权的董事签字，该等授权书的原件应以挂号邮件寄给或由专人递送或由该等授权代表面交合资公司。

该等授权代表在该次董事会会议中的投票在所有情形下均将被视为作出该等授权的董事的投票。授权书可以适用于一次特定的董事会会议，也可以适用于不超过12个月的一段特定期间内举行的所有董事会会议。委托董事撤销授权代表需事先书面通知合资公司。

（3）如果一方所委派的董事无正当理由不出席合资公司董事会会议也不委派授权代表出席会议，致使合资公司董事会无法有效召开的，合资公司将延迟召开该次董事会并书面催告该董事，经合资公司催告后仍未出席的，则视为该董事已出席本次董事会会议，且对本次董事会所表决事项投弃权票。

一方所委派的某位董事在一年内2次不参加董事会会议（包括董事会临时会议），也不委托授权代表出席会议的，则其他各方有权要求该方更换该董事，委派方应在二十个工作日内提名新的董事，并报经股东会通过。

（4）董事会书面决议

除非本协议和公司章程另有规定，经全体董事会成员(不包括其授权代表)事先一致书面同意，董事会可以不召开会议而采取董事会书面决议方式决定事项。

董事会书面决议应由全体董事(不包括其授权代表)各自在就该项决议事项的书面决议案(包括在该书面决议案的多个副本或影印本)上签署并：

1）写明对每一项决议案是投赞成票、反对票或弃权票；

2）写明其签署日期，并且第一个签署的董事及最后一个签署的董事的签署日期相隔不超过30日，方为有效。

（5）董事会决议应以中文书写，并由出席会议的董事或授权代表签字确认（若为董事会书面决议案，则只需提交经全体董事签署后的书面决议案）。董事会决议（包括董事会书面决议案）一式8份，其中4份交由合资公司归档保存，其余各2份分发给本协议的双方。

（6）董事会应指定相关人员以中文完整和准确地记录所有董事会会议上所作出的决定、决议以及所处理的事项。

* + 1. 监事会

1、公司设监事会，监事会由三名监事组成，其中甲方推荐一名，乙方推荐一名，由股东会选举产生；另一名由合资公司职工民主选举产生。监事的任期每届为三年，任期届满，可以连选连任。监事会设主席一人，由甲方推荐的监事担任。

监事会每年度至少召开一次会议，2名监事可以联名提议召开临时监事会会议。监事会会议有效召开的人数为2名监事。监事会的所有决议应当经全体监事的半数以上通过方为有效，并应以书面形式作出，全体出席会议的监事或代表应当在决议上签名。

2、监事会对股东会负责，行使下列职权：

（1）检查合资公司财务；

（2）对董事、高级管理人员执行合资公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、合资公司章程或者股东会决定的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

（3）当董事、高级管理人员的行为损害合资公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；

（4）向股东会会议提出议案；

（5）提议召开临时股东会会议，在董事会不履行《公司法》规定的召集和主持股东会会议职责时召集和主持股东会会议；

（6）依照《公司法》第一百八十九条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼。

* + 1. 合资公司管理层

1、合资公司设经理一名和副经理一名、财务总监一名、财务副总监一名。经理由甲方推荐，董事会决定聘用或者解聘；副经理由乙方推荐，董事会决定聘用或者解聘。财务总监由乙方推荐一人，分管财务；财务副总监由甲方推荐一人，负责出纳，所有财务支出须财务总监和财务副总监双方共同签字，财务管理采用双盾负责制，分别负责两个U盾的审核，共同审核完成后付款，完善财务机制，具体按公司财务管理制度执行。

2、经理在董事会的领导下履行下列职责：

（1）主持合资公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议，并向董事会报告工作；

（2）组织实施合资公司年度经营计划和投资方案；

（3）拟订合资公司内部管理机构和分支机构设置方案；

（4）拟订合资公司的基本管理制度；

（5）制定合资公司的具体规章；

（6）决定聘任或解聘除应由股东会、董事会决定聘任或解聘以外的管理人员。

（7）制订合资公司普通员工的工资、福利、奖惩政策和方案，决定合资公司普通员工的聘用和解聘；

（8）提议召开董事会临时会议；

（9）合资公司章程或董事会授予的其他职权。

副经理在经理的领导下分工协作，对经理负责，但经理处理重要问题时，应当同分管副经理协商，如意见不一致时应以经理意见为准。经理因故不能行使其职权时，可临时授权分管副经理代为行使经理的职权。经理未明确授权且不能行使其职权时，由分管副经理代为行使相应职权。

* + 1. 财务管理

1、公司资金只能用于公司正常经营项目，公司财务行为所使用的公章、法定代表人印章、财务章应置于公司，由公司财务人员按照公司财务管理制度统一保管、使用；上述印章不得由股东单方保管。

2、公司开立专用银行账户，用于核算公司项目收支，项目经营资金收支往来应使用公司账户。

3、公司建立健全收支账簿，任一股东有权随时了解公司账务及经营情况，其他股东不得就此设置障碍，侵害股东的知情权。

4、公司应委托第三方审计机构，每半年一次对公司财务费用进行审核，每会计年度对公司财务状况进行审计，并出具相应的审核报告和审计报告（审计报告应在次年1月底前完成）。审核、审计报告应及时向甲、乙双方披露，但应对除甲、乙双方履行监管责任的机构外的第三方保密。

* + 1. 费用承担

1、公司设立后，设立公司所发生的全部费用列入公司的开办费用，由成立后的合资公司承担。

2、在公司设立过程中，由于任何一方的过错，致使公司或其他方的利益受到损害的，应由存在过错的一方承担相应的赔偿责任。

* + 1. 财务、会计、审计及税务

1、合资公司应当依照法律、行政法规和国务院财政主管部门的规定建立公司的财务、会计制度，依法缴纳各项税金。

2、合资公司会计年度采用公历日历年制，即每年公历1月1日起至12月31日止为一个会计年度。

公司采用人民币为记账本位币，一切凭证、账薄、报表用中文书写。

3、公司按照法律、行政法规和国家有关部门的规定，编制财务会计报告，并报送股东；

合资公司在每一会计期间结束后按企业会计准则及时编报财务报告。年度财务报告依法经会计师事务所审计，并经董事会审议通过后，报送各股东。

合资公司应当在股东会年会的二十日前将财务会计报告置备于合资公司，供股东查阅。

4、公司除法定的会计账簿外，不得另立会计账簿。公司资产，不得以任何个人名义开立账户存储

5、合资公司的法定公积金不足以弥补以前年度亏损的，应当先用当年利润弥补亏损。

6、合资公司分配当年税后利润时，应当提取利润的百分之十列入合资公司法定公积金。合资公司法定公积金累计额为合资公司注册资本的百分之五十以上的，可以不再提取。

7、公司的公积金用于弥补公司的亏损、扩大公司生产经营或者转为增加公司资本。

1. 公司利润优先用于公司后续开发经营，经股东会审议通过，可向股东分红。合资公司分红时，按持股比例进行分红。

9、审计

（1）合资公司的年度审计由董事会委托一家在中国注册的有资质的会计师事务所对合资公司的财务账册和记录以及年度财务报告进行审计，由财务总监会同经理将年度审计报告提交董事会及各股东。

（2）合资公司应建立内部审计制度，对专项事务进行审计。

（3）合资公司年度审计报告应在该等审计报告作出后一个月内将相应的副本提交给双方股东。

10、税务

合资公司应根据税收相关的中国法律规定进行纳税，但在履行了相关的法定手续后，可享有国家和地方税务机关向合资公司批准的减税、免税等税收优惠政策。

* + 1. 出资的转让

1、公司的股东之间可以相互转让其全部或者部分股权，未经股东方一致书面同意，公司股东均不得向股东以外的主体转让或质押其所持股权，不得在其所持股权上为股东以外的主体设置其他权利限制，对公司管理层进行股权激励不在此限。

2、在公司存续期间，经股东会审议通过，可以引入第三方，任一方将其所持有的合资公司股权转让给第三方时，应当符合国有产权转让的监管规定。

3、经双方股东同意转让的股权，在同等条件下，该另一方股东有优先购买权。

4、未经甲方书面同意，乙方的实际控制人不得变更。

* + 1. 甲、乙双方共同的权利和义务

1、双方的权利

（1）共同决定设立公司的重大事项；制定合资公司章程；

（2）当出资人一方违约或造成损失时，另一方有权获得赔偿；

（3）在合资公司依法设立后，甲、乙双方即成为合资公司的股东；

（4）根据法律和合资公司章程的规定，双方享有出资人和股东应当享有的其他权利。

（5）双方均有权确定装修投资强度及成本控制、物资采购档次及成本控制、外包服务档次及成本控制，如双方无法达到一致意见的，则可通过公开招标方式确定。

2、双方的义务

（1）按照国家有关法律法规的规定，遵守合资公司章程，从事合资公司设立活动，任何出资人不得以设立合资公司为名从事非法活动；

（2）应及时提供为办理合资公司设立申请及登记注册所需要的全部文件、证明，为合资公司的设立提供各种服务和便利条件；

（3）在合资公司依法设立后，根据法律和合资公司章程的规定，甲乙双方作为合资公司的股东承担股东应当承担的义务和责任；

（4）双方不得抽逃出资；

（5）在合资公司设立过程中，由于任何一方的过失致使合资公司利益受到损害的，应当对合资公司承担赔偿责任；

（6）甲乙双方应共同努力保证合资公司可持续发展；

（7）甲方负责与合资公司签订租赁合同，将其母公司名下龙港市龙金东区E07-1地块商务酒店以租赁形式出租给合资公司运营；

（8）乙方负责与合资公司签订运营委托管理合同，负责酒店日常运营管理及品牌引入。

（9）除上述义务外，甲、乙双方还应负责以下事宜：

1）协助合资公司的前期报批和筹建工作；

2）协助合资公司招聘经营管理和技术人员；

3）协助合资公司选购设备、材料、办公用品和交通工具等；

4）办理合资公司委托办理的其它事宜。

3、未实现年度净利润目标的处理

1、乙方具体负责公司运营，甲方对公司运营效益进行考核，乙方保证每个会计年度实现公司年度净利润率不低于【以中标价为准】%，年度净利润率=公司年度净利润/销售总收入，以审计报告为准。

2、如相应运营年公司年度净利润率低于【以中标价为准】%，则甲方按【以中标价为准】%的年度保底净利润率计提分红，剩余部分再由乙方分红；甲方计提分红后，如公司出现亏损的，则由乙方出资弥补亏损。

* + 1. 甲方的权利义务

1、甲方应当采取一切合理的必要手段和途径，全面落实合作协议中约定的相关义务及责任。

2、督促和指导合资公司按照相关条件、标准和国家政策执行。

3、甲方应严格按照本协议及合资公司章程约定履行出资义务。

4、在发生不可抗力、法律变更及政府行为（国有化、征收、征用等）时，甲方应与乙方协商并寻求最佳解决方案，保障双方在本协议项下的权利义务的履行及经济利益。

5、甲方履行的本协议约定的各项内容均应经过合法程序，取得全部必要的、合法的批准、同意、授权、备案和许可。

6、甲方对合资公司可实施监督，有知情权和建议权。

7、对于乙方选择的装修设计、施工单位、物资采购及其他服务外包单位，甲方有权要求乙方更换服务或产品质量不足的外包单位

* + 1. 乙方的权利义务

1、乙方应当采取一切合理的必要手段和途径，全面落实合作协议中约定的相关义务及责任。

2、乙方自有的免费管理软件平台、管理制度，均免费提供合资公司使用。

3、乙方负责严格按照本协议及合资公司章程约定履行出资义务。

4、在发生不可抗力、法律变更及政府行为（国有化、征收、征用等）时，乙方应与甲方协商并寻求最佳解决方案，保障双方在本协议项下的权利义务的履行及经济利益。

5、乙方履行的本协议约定的各项内容均应经过合法程序，取得全部必要的、合法的批准、同意、授权、备案和许可。

6、乙方有权选择有实力的装修设计、施工单位、物资采购及其他服务外包单位，确定前需经甲方审核通过，甲方不认可的外包单位，乙方应无条件予以更换，不得使用。

* + 1. 退出机制

1、自愿退出

（1）股东可以在符合公司章程规定的条件下，需提前60天向公司提出书面退出申请，并报股东大会审议批准后方可实施。

（2）公司应在收到申请后的15个工作日内，组织相关人员进行审议，并在5个工作日内给予答复。

（3）若股东的退出申请获得批准，公司应按照以下方式进行处理：

• 按照公司的净资产评估值或双方协商确定的价格回购其股权。

• 协助股东办理相关的股权变更手续。

• 在明确股权回购值后，同等条件下公司股东享有优先级回购权。

2、强制退出

（1）股东出现以下情形之一的，公司有权强制其退出：

• 未按时足额缴纳出资，经公司催告后在合理期限内仍未缴纳的。

• 违反公司章程或法律法规，给公司造成重大损失的。

• 泄露公司商业秘密或机密信息，损害公司利益的。

（1）公司强制股东退出的，应按照以下方式进行处理：

• 以零对价回购其股权。

• 依法追究其法律责任，要求其赔偿公司的损失。

* + 1. 违约责任

1、甲、乙任何一方未能按照本协议及章程约定履行注册资金及投资款出资义务的，应当按日向另一方支付应缴而未缴出资额千分之一的违约金，直至该违约方将其出资义务履行完毕之日。守约方有其他损失的，违约方还应赔偿守约方损失。如逾期三个月仍未缴纳的，守约方有权解除本协议，违约方并应向守约方支付其出资额的30％作为违约金。

2、双方理解并同意，任何一方未能履行本协议约定的任何义务即构成对本协议的违约。守约方有权书面催告违约方纠正其违约行为，如违约方自收到书面催告之日起30日内未予纠正，守约方有权要求违约方赔偿其因此所遭受的损失。如该等违约行为构成对本协议的实质性违反且不能补救，或违约方在收到催告后没有进行实质性改进的，守约方有权根据本协议第二十条处理。

3、本协议所称之损失包括实际损失和协议履行后可以获得的利益、诉讼或仲裁费用、以及合理的调查费、律师费等相关法律费用。

* + 1. 协议的期限及变更

1、甲、乙双方在合作期间均未提出终止合作的，合作期限自动延续，合作期间本合同的相关约定持续有效。

2、本协议履行期间，发生特殊情况时，任何一方需变更本协议的，要求变更一方应及时书面通知另一方，征得另一方同意后，双方签订书面变更协议，该协议将成为本协议不可分割的部分。未经双方签署书面文件，任何一方无权变更本协议。

* + 1. 协议的解除和终止

1、履行期内，任何一方不得随意解除和终止本协议。

2、如发生以下情形，甲、乙双方应及时协商处理。协商无法达成一致意见的，甲、乙方均有权解除本协议：

（1）合作期限届满，双方决定不再续期的；

（2）任何一方未能按照本协议约定履行相关义务，且在合理期限内没有进行实质性改进的；

（3）因政策不能保持相应的延续性、政府行为（包括但不限于征收、征用、国有化等）导致本协议无法继续履行，或对合资公司产生重大不利影响的；

（4）其他不可抗力因素。

* + 1. 不可抗力

1、本协议中“不可抗力”，指不能预知、无法避免并不能克服的事件，包括但不限于地震、台风、洪水、火灾、战争或商事惯例认可的其他事件。

2、由于不可抗力事件，致使一方在履行其在履行本协议项下的义务的过程中遇到障碍或延误，不能按规定的条款全部或部分履行其义务的，遇到不可抗力的一方（“受阻方”），只要满足下列所有条件，不应视为违反本协议：

（1）受阻方不能全部或部分履行其义务，是由于不可抗力事件直接造成的，且在不可抗力事件发生前受阻方不存在迟延履行相关义务的情形；

（2）受阻方已尽最大努力履行其义务并减少由于不可抗力事件给另一方造成的损失；

（3）不可抗力事件发生时，受阻方已立即通知对方，并在不可抗力事件发生后的十五天内提供有关该事件的书面说明，书面说明中应当包括对延迟履行或部分履行本协议的原因说明。

3、不可抗力事件终止或被排除后，受阻方应继续履行本协议，并应尽快通知另一方。受阻方应可延长履行义务的时间，延长期应当相当于不可抗力事件实际造成延误的时间。

4、如果不可抗力事件的影响持续达三十日或以上时，双方应根据该事件对本协议履行的影响程度协商对本协议予以修改或终止。如果一方发出书面协商通知之日起六十日内双方无法就此达成一致，任何一方均有权解除本协议而无需承担违约责任。

* + 1. 保密

协议双方保证对在讨论、签订、执行本协议过程中所获悉的属于其他方的且无法自公开渠道获得的文件及资料（包括商业秘密、公司计划、运营活动、财务信息、技术信息、经营信息及其他商业秘密）予以保密。未经该资料和文件的原提供方书面同意，其他方不得向任何第三方泄露该商业秘密的全部或部分内容。但法律、法规另有规定或双方另有约定的除外。

* + 1. 通知

根据本协议需要一方向另一方发出的全部通知以及双方的文件往来、与本协议有关的通知和要求等，必须用书面形式，并可采用电邮、书信、传真、电报、当面送交等方式传递。

* + 1. 协议的解释

本协议未尽事宜或条款内容不明确，协议双方当事人可以根据本协议的原则、协议的目的、交易习惯及关联条款的内容，按照通常理解对本协议作出合理解释。该解释具有约束力，除非解释与法律或本协议相抵触。

本协议相关用语作如下解释：

1. 元”指中华人民共和国的法定货币人民币的单位；
2. 除本协议上下文另有规定外，“一方”或“各方”应为本协议的一方或各方，并包括其它各自的继任者或获准的受让人；
3. 所指的日、月和年均指公历的日、月和年；
4. “工作日”是指除星期六、星期日、中国法定节假日之外的日期；
5. 除上下文另有规定，“包括”一词在任何时候应被视为与“但不限于”连用；
6. “同意”、“回复”指书面同意、书面回复或双方认可的方式；
7. “以上”、“以下”、“以内”或“内”均含本数，“超过”不含本数；
8. 会计年度是指根据《会计法》规定，会计年度自公历1月1日起至12月31日止，本协议首个会计年度为公司成立之日起至当年的公历12月31日止，最后一个会计年度为合作终止日当年的公历1月1日起至合作终止之日止。
   * 1. 争议的处理

1、本协议受中华人民共和国法律管辖并按其进行解释。

2、凡因本协议引起的或与本协议有关的任何争议，应提交公司所在地人民法院起诉。

3、在诉讼过程中，除双方有争议正在进行诉讼的部分外，本协议应继续履行，守约方为避免损失扩大而采取合理的暂停工作除外。

4、本协议的部分条款如被宣布为无效，不影响本协议其他条款的效力及继续履行。双方应采取一切必要、合理的措施以确保不因该条款的无效而影响本协议总体目标及双方利益的实现。

* + 1. 其他

1、协议完整性：本协议包括所有附件及对本协议及其任何附件的各项书面补充、修订或变更。一俟生效，本协议对协议双方均具有约束力，并取代此前就本协议项下各项交易达成或形成的任何口头或书面的协议、备忘录或其他任何文件。

2、可分割性：如果本协议的任何条款在任何司法管辖区不合法、无效或无法强制执行或成为不合法、无效或无法强制执行，其不应影响：

（1）本协议任何其他条款在该等司法管辖区的有效性或可执行性；或

（2）本协议的该等条款或任何其他条款在其它司法管辖区的有效性或可执行性。

3、法律变化：如因适用法律、法规发生变化导致本协议的任何条款失效、违法或无法执行，双方将立即进行协商，对本协议的相关条款进行修改和补充。

4、协议修订：本协议未尽事宜，应由双方友好协商解决。如需对本协议及其附件做任何修改或补充，须由双方以书面做出方为有效。修改或补充文件与本协议有不一致的，以修改或补充文件为准。

5、本协议将保持其效力直至各方已完全履行协议项下的所有义务并且各方之间的所有付款和索赔已结清。

* + 1. 协议的效力

1、本协议自甲乙双方授权代表签字且加盖单位公章之日起生效。

2、本协议一式八份，双方各持四份，均具有同等法律效力。

3、双方之前所达成的任何书面文件、协议、纪要与本协议不一致的，以本协议为准。

4、双方应当根据本协议的约定制定合资公司章程，合资公司章程未做约定的，以本协议为准。

[签署页]

龙港市龙金东区E07-1地块商务酒店投资运营项目合资协议由以下各方在中华人民共和国浙江省龙港市共同签署，以资证明。

甲方：龙港市城市建设发展集团有限公司（盖章）

法定代表人或授权代表（签字或盖章）：

乙方： （盖章）

法定代表人或授权代表（签字或盖章）：

日期：2025年 月 日

第二部分 公司章程

龙港市\*\*\*\*有限公司章程

（本章程为草拟稿，最终以国资委备案及工商登记为准）

第一章 总 则

第一条 为规范公司的组织和行为，保护公司、股东和债权人的合法权益，根据《中华人民共和国公司法》（以下简称《公司法》）和有关法律、法规规定，结合公司的实际情况，特制定本章程。

第二条 公司名称：龙港市\*\*\*\*有限公司

第三条 公司住所：

第四条 公司经营期限为长期。

第五条 公司为有限责任公司。实行独立核算、自主经营、自负盈亏。股东以其认缴的出资额为限对公司承担有限责任，公司以其全部资产对公司的债务承担有限责任。

公司具有独立法人资格。

第六条 公司坚决遵守国家法律、法规及本章程规定，维护国家利益和社会公共利益，接受政府有关部门监督。

第七条 本公司章程对公司、股东、董事、监事、高级管理人员均具有约束力。

第八条 本章程由全体股东共同订立，在公司注册后生效。

第九条 公司应坚持中国共产党对国有企业领导这一重大政治原则，根据《中华人民共和国公司法》和《中国共产党章程》的有关规定，设立党组织，开展党的活动，党组织发挥领导作用，把方向、管大局、保落实。

第二章 公司经营范围

第十条 公司经营范围为：住宿服务；餐饮服务；酒店管理；会议及展览服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；票务代理服务；互联网销售（除销售需要许可的商品）；非居住房地产租赁；物业管理。（具体以工商注册登记为准）

第三章 公司注册资本

第十一条 公司注册资本为人民币500万元。公司增加注册资本，应当召开股东会，并必须经全体表决权的股东同意通过。

第十二条 公司注册资本缴清后需增资的，股东各方应根据股东会决议决定的注册资本增资方式、增加额、增资比例及期限足额缴纳增资额。

第四章 股东的姓名或名称

第十三条 股东的姓名或名称：

|  |  |
| --- | --- |
| 股东姓名（名称） | 身份证号（社会统一信用代码） |
| 龙港市启城实业投资有限公司 |  |
| 中标合作人 |  |

第五章 股东的出资方式、出资额和出资时间

第十四条 股东的出资方式、出资额和出资时间：

龙港市启城实业投资有限公司出资150万元，占注册资本的30%。

\*\*\*\*有限公司（以下简称“合作人”）出资350万元，占注册资本的70%。

各出资人于2025年\*\*月\*\*日前依上述所确定的出资额和出资比例，以货币方式缴纳出资。

第六章 公司党组织

第十五条 公司党组织由控股方负责设立。

第十六条 公司党组织的领导职数由控股方党组织批复设置，并按照《党章》等有关规定选举或任命产生。

第十七条 公司设立相应党组织工作机构和人员。党组织机构设置及其人员编制纳入公司管理机构和编制，党建工作经费纳入公司管理费用列支。

第十八条 公司应依法建立工会、共青团等群众组织，维护职工合法权益。

第十九条 公司党组织与董事会、监事会和经理层做到权责边界明确，实现体制机制无缝衔接，形成各司其职、各负其责、协调运转、有效制衡的公司治理机制。

第二十条 坚持和完善“双向进入、交叉任职”领导体制，符合条件的公司党组织领导成员可以通过法定程序进入董事会、监事会、经理层，董事会、监事会、经理层成员中符合条件的党员可依照有关规定和程序进入党组织领导班子。

第二十一条 公司党组织根据《党章》及有关规定，履行以下职责：

（一）公司党组织要保证监督党和国家的方针政策、重大决策部署在本企业的贯彻执行，对涉及公司改革发展稳定、重大经营管理事项和涉及职工切身利益的重大问题，要认真研究并提出意见建议；

（二）公司党组织要承担全面从严治党主体责任，加强党组织的思想、组织、作风、制度和反腐倡廉建设，领导公司精神文明建设、企业文化建设和工会、共青团等群团工作。

第七章 股东的权利和义务

第二十二条 公司股东享有以下权利：

1、委派代表出席股东会会议，并根据其出资比例行使表决权；

2、根据法律和本章程规定推选非由职工代表担任的公司董事和监事；

3、查阅、复制公司章程；查阅、复制公司股东会会议、董事会会议、监事会会议记录和财务会计报告；

4、依照实缴的出资比例分取红利；

5、依法享有股权转让优先权；

6、优先认购公司新增的注册资本；

7、公司终止后，依法分得公司的剩余财产；

8、法律、法规和本章程规定的其他权利。

第二十三条 公司股东应承担以下义务：

1、足额缴纳出资；

2、公司办理注册登记后，股东不得抽回出资；

3、协助公司向银行或其他金融机构借款；

4、协助公司办理所需各项批准文件，争取国家、地方的政策优惠；

5、支持公司的经营管理，提出合理化建议，促进公司发展；

6、遵守法律法规、股东协议和本章程规定的其他义务。

第八章 公司的股权转让

第二十四条 股东之间可以自由转让其全部或部分股权。

第二十五条 股东向股东以外的拟选对象转让股权，应当经全体股东一致同意。拟转让股权的股东应将其拟出让的数量、价格及其他条件和受让方的名称书面通知其他股东，其他股东自接到书面通知之日起满30日未答复的，视为同意转让。其他股东不同意转让的，不同意的股东应当购买该转让的股权；不购买的，视为同意转让。经股东同意转让的股权，在同等条件下，其他股东有优先购买权。

第二十六条 股东向股东以外的拟选对象转让股权的，受让方应同时满足下列条件：

1、具有良好的财务状况和支付能力；

2、商誉良好，其资信状况、经济实力、社会形象等无不良记录或负面评价。

第二十七条 股东转让股权时，受让方必须接受本章程规定的一切权利和义务。如果某一股东因其自身企业的分立、合并、破产或被撤销等情况造成其所拥有的股权转移时，则继受方必须继续履行本章程规定的义务，并按本章程规定享有权利。

第二十八条 股东依法转让其股权后，公司应依法变更本章程，并办理变更登记手续。

第九章 公司的机构及其产生办法、职权、议事规则

第一节 总则

第二十九条 公司依法组建股东会、董事会和监事会，公司日常经营管理实行董事会领导下的经理负责制。

第二节 股东会

第三十条 公司股东会由全体股东组成，股东会是公司的权力机构，依照公司法行使下列职权：

1、决定公司的经营方针、投资和融资计划；

2、选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；

3、审议批准董事会的报告；

4、审议批准监事会的报告；

5、审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；

6、审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

7、对公司增加或者减少注册资本作出决议；

8、对发行公司债券作出决议；

9、对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；

10、修改公司章程；

11、对股东向股东以外的人质押股权作出决议；

12、对公司向其他企业投资或者为他人提供担保作出决议；

13、对公司为公司股东或者实际控制人提供担保作出决议；

14、法律、法规和本章程规定的其他职权。

第三十一条 股东会以股东会会议的方式议事，股东会会议应由全体股东参加。股东由其法定代表人或委托他人参加，如委托他人参加，则股东的法定代表人应出具书面委托书，并载明授权范围。股东无正当理由不出席会议也未委托他人出席会议的，视为出席并对会议审议事项放弃表决权。

对前款所列事项股东以书面形式一致表示同意的，可以不召开股东会会议，直接作出决定，并由全体股东在决定文件上签名、盖章。

第三十二条 股东会的议事规则和程序：

（一）股东会会议分为定期会议和临时会议两种：

1、定期会议一年召开一次；

2、临时会议可以由代表十分之一以上表决权的股东，三分之一以上的董事，监事会提议召开，书面提议应列明会议议题和内容完整的议案。

（二）会议主持：

股东会会议由董事会召集，董事长主持；董事长不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上董事共同推举一名董事主持。董事会不能履行或者不履行召集股东会会议职责的，由监事会召集和主持，监事会不召集和主持的，代表十分之一以上表决权的股东可以召集和主持。

股东会首次会议由出资最多的股东召集和主持，依照《公司法》规定行使职权。

（三）议案表决：

股东会会议由股东按照出资比例行使表决权。本章程第三十条中的6、7、8、9、10、11、12、13项必须经全体股东一致同意通过方可作出决议。其它项须经代表三分之二以上表决权的股东同意通过方可作出决议。

（四）会议通知：

召开股东会定期会议应于会议召开15日前以书面形式将会议时间、地点和议案内容、出席会议的人员、联系人和联系方式等通知全体股东，临时会议不受此时限限制。提交会议审议的事项和材料应与会议通知一并送达。

（五）会议决议、纪要：

股东会议应将所议事项的决定作成会议记录，形成会议决议和纪要，股东必须在会议决议、纪要上签字或盖章。会议记录、会议决议和会议纪要文件原件由公司负责保存，保存期限为长期。

第三节 董事会、经理

第三十三条 公司设董事会，其成员为5人。董事由股东会从甲方提名人员中选举2名，从乙方提名人员中选举3名组成，不设职工董事。董事长由甲方从董事会成员中提名，经董事会选举产生。

董事每届任期为三年，连选可以连任。董事任期届满未及时改选，或者因董事在任期内辞职导致董事会成员低于法定人数的，在改选出的董事就任前，原董事仍应当依照法律、行政法规和公司章程规定，履行董事职务。

第三十四条 董事会对股东会负责，在事先充分听取公司党组织意见情况下，依法自行或经过有关报批手续后决定公司的重大事项，未设立党组织需要前置讨论的事项，由控股方党组织行使职权。董事会行使下列职权：

1、召集股东会会议，并向股东会报告工作；

2、执行股东会的决议；

3、制订公司的中长期发展规划；

4、决定公司的经营计划和投资方案；

5、制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

6、制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

7、制订公司增加或者减少注册资本的方案；

8、制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；

9、制订公司发行公司债券的方案；

10、决定公司内部管理机构的设置；

11、决定聘任或者解聘公司经理及其报酬，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理及其他高级管理人员，决定其报酬事项；

12、制定公司的基本管理制度；

13、制订本章程修改方案；

14、听取并审查经理工作报告；

15、决定聘用或解聘承办公司审计业务的专业机构；

16、股东会或本章程授予的其他职权。

第三十五条 董事会以会议方式议事。董事会会议在三分之二以上的董事出席时方可举行。董事因特殊原因不能参加，可以委托他人参加；若委托他人参加，应出具书面授权委托书，并载明授权范围。董事无正当理由既不亲自参加董事会会议也不委托他人参加董事会会议的，视为参加并就董事会会议审议事项放弃表决权。

提交董事会审议的议案，全体董事以书面形式一致表示同意的，可以不召开董事会会议，直接作出决议，并由全体董事在决议文件上签名或盖章。

第三十六条 董事会的议事规则和程序：

（一）会议分为定期会议和临时会议：

1、定期会议一年至少召开一次；

2、临时会议为若干次。三分之一以上的董事可以提议召开董事会临时会议。

（二）会议召集和主持：

董事会会议由董事长召集和主持，董事长不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上董事共同推举一名董事召集和主持。

（三）议案表决：

董事按一人一票行使表决权。第三十四条中的所有事项必须经全体董事三分之二以上同意通过方可作出决议。

（四）会议通知：

召开董事会定期会议，应当于会议召开15日前以书面形式将会议时间、地点和议案内容、出席会议的人员、联系人和联系方式等通知全体董事，临时会议不受此时限限制。提交会议审议的事项和材料应与会议通知一并送达。

会议通知或提交审议的材料迟于规定时间发出的，董事有权书面提出异议并要求推迟会议召开时间。未提出书面异议且不参加董事会的，视为参加并就董事会会议审议事项放弃表决权。

（五）会议决议、纪要：

董事会应当将所议事项的决定作成会议记录，形成会议决议和纪要，董事必须在会议决议和会议纪要上签名。董事会会议记录、会议纪要和决议原件应由公司保存，复印件发送各董事。

董事应当对董事会决议承担责任。董事会的决议违反国家法律、法规或公司章程，致使公司遭受严重损失的，参与决策的董事对公司负有赔偿责任。但经证明在表决时曾表示异议并记载于会议记录的，该董事可以免除责任。对既未出席会议，又未委托代表出席董事会的董事应视为未表示异议，不免除其责任，但对未事前告知的临时议案除外。

第三十七条 董事必须遵守法律、法规及本章程的规定。如果董事违反法律、法规及本章程的规定，股东会可随时解聘其职务。

第三十八条 公司设经理一人，由董事会在龙港市启城实业投资有限公司推荐的人选中聘任产生；经理对董事会负责，依法行使下列职权：

1、主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；

2、组织实施公司年度经营计划和投资方案、融资方案；

3、拟订公司内部管理机构设置方案；

4、拟订公司的基本管理制度；

5、制定公司的具体规章制度；

6、向董事会提名对公司副经理及其他高级管理人员进行聘任或者解聘；

7、聘任或解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的管理人员；

8、董事会授予的其他职权。

经理可以由董事兼任，经理列席董事会会议。

第三十九条 未经董事会同意，经理、副经理及其他高级管理人员不得兼任其他公司或经济组织的董事或其他高级管理人员或高级管理职务。但经理、副经理及其他高级管理人员兼任其各自所在集团公司、或者上级主管单位内部关联单位的经理、高级管理人员或者高级管理职务的不受此限制。

第四节 监事会

第四十条 公司设监事会，其成员为3人，其中：非职工监事2人，职工监事1人。非职工监事由股东会从龙港市启城实业投资有限公司和合作人提名人员中各选举产生1名；职工监事在公司成立后由公司职工代表大会、职工大会或其他形式民主选举产生，并报登记机关备案。监事会设监事会主席1名，由龙港市启城实业投资有限公司从监事会成员中提名，经监事会选举产生。

公司董事、高级管理人员均不得兼任监事。

第四十一条 监事会行使下列职权：

1、检查公司财务；

2、对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

3、当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；

4、提议召开临时股东会会议，在董事会不履行本章程规定的召集和主持股东会会议职责时召集和主持股东会会议；

5、向股东会会议提出提案；

6、依照《公司法》第一百八十九条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；

7、发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所等协助其工作，费用由公司承担；

8、本章程规定或股东会授予的其他职权。

监事可以列席董事会会议，并对董事会决议事项提出质询或建议。

第四十二条 监事任期每届为三年，职工及非职工监事任期届满连选可以连任。监事任期届满未及时改选，或者因监事在任期内辞职导致监事会成员低于法定人数的，在改选出的监事就任前，原监事仍应当依照法律、行政法规和公司章程规定，履行监事职务。

第四十三条 监事会以监事会会议的方式议事。监事会会议应由全体监事出席。监事因特殊原因不能参加，可以委托他人参加；若委托他人参加，应出具书面授权委托书，并载明授权范围。

第四十四条 监事会的议事规则和程序：

（一）会议分为定期会议和临时会议：

1、监事会定期会议每年度至少召开一次；

2、监事可以提议召开临时监事会会议。

（二）会议召集和主持：

监事会会议由监事会主席召集和主持。监事会主席不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上监事共同推举一名监事召集和主持监事会会议。

（三）议案表决：

监事按一人一票行使表决权。监事会决议应当经全体监事半数以上同意通过方可作出。

（四）会议纪要：

监事会应当对所议事项的决定作成会议记录，形成会议纪要，出席会议的监事应当在会议记录和会议纪要上签名。会议记录、会议纪要和决议文件原件由公司存档保存。复印件分送各监事。

第四十五条 公司董事、监事、经理、副经理及其他高级管理人员，应该严格遵守法律、法规和章程，维护公司利益，对公司负有忠实义务和勤勉义务。

公司董事、监事、经理、副经理及其他高级管理人员不得以任何名义挪用公司资金；未经股东同意，不得将公司资金借贷给他人，也不得以公司资产对外投资和担保。

公司董事、监事、经理、副经理及其他高级管理人员不得利用职权收受贿赂或者其他非法收入，不得侵占公司的财产。

对执行职务时违反法律、法规和本章程的规定，给公司造成损害的，应当依法承担赔偿责任。

第十章 公司的法定代表人

第四十六条 董事长为公司法定代表人，任期为三年。

第四十七条 董事长行使以下职权：

1、负责召集和主持董事会，检查董事会的落实情况，并向股东会和董事会报告工作；

2、执行股东会决议和董事会决议；

3、代表公司签署有关文件；

4、在发生战争、特大自然灾害等紧急情况下，对公司事务行使特别裁决权和处置权，但这类裁决权和处置权须符合公司利益，并在事后向董事会和股东会报告。

第十一章 公司财务、会计

第四十八条 公司应当依照法律、行政法规和国务院财政主管部门的规定建立公司的财务、会计制度。

第四十九条 公司应当在每一会计年度终了时编制财务会计报告，财务会计报告应当依照法律、行政法规和国务院财政部门的规定制作并依法经会计师事务所审计，并于第二年三月三十一日前送交各股东。

第五十条 公司的重大财务管理制度和程序由经理负责组织制订，并由其提交董事会批准后执行。

第五十一条 公司的第一个会计年度应从公司营业执照签发之日起至当年12月31日止。以后公司的会计年度采用公历年制，自每年公历1月1日起至公历12月31日止为一个会计年度。

第五十二条 公司分配当年税后利润时，应按以下顺序进行：

1、按有关规定弥补以前年度亏损；

2、按10%比例提取公司法定公积金。当法定公积金累计达到公司注册资本的50%时，可不再提取；

3、根据股东会决议，提取任意公积金；

4、按股东实缴出资比例进行分配。公司以前年度未分配利润，可与本年度利润一并分配。

第五十三条 公司的公积金用于弥补公司的亏损，扩大公司生产经营或转为增加公司注册资本。但资本公积金不得用于弥补公司亏损。

法定公积金转为注册资本时，所留存的法定公积金不得少于转增前注册资本的25%。

第五十四条 公司除法定的会计账册外，不得另立会计账册。对公司的资产，不得以个人名义开立账户存储。

第五十五条 公司实行内部和外部相结合的审计制度。公司应配备内部审计人员，对公司的财务支出和经济活动，进行内部审计监督。同时，公司依法接受有关审计部门的审计监督。

第五十六条 股东可以要求查阅公司会计账簿。股东要求查阅公司会计账簿的，应当向公司提出书面请求，说明目的。公司有合理根据认为股东查阅会计账簿有不正当目的，可能损害公司合法利益的，可以拒绝提供查阅，并应当自股东提出书面请求之日起十五日内书面答复股东并说明理由。公司拒绝提供查阅的，股东可以请求人民法院要求公司提供查阅。

第五十七条 为加强公司财务管理，公司重大财务制度须经董事会批准后实施。公司设经理一名和副经理一名、财务总监一名、财务副总监一名。经理由乙方推荐，董事会决定聘用或者解聘，公司由经理全权负责公司日常经营管理，并对董事会负责；副经理由甲方推荐，董事会决定聘用或者解聘。财务总监由乙方推荐一人，分管财务；财务副总监由甲方推荐一人，负责出纳，所有财务支出须财务总监和财务副总监双方共同签字，财务管理采用双盾负责制，分别负责两个U盾的审核，共同审核完成后付款，完善财务机制，具体按公司财务管理制度执行。

第十二章 公司的解散事由和清算办法

第五十八条 公司有下列情况之一的，应予解散：

1、股东会决议解散的；

2、因合并或分立需要解散的；

3、依法被吊销营业执照、责令关闭或者被撤销的；

4、人民法院依照《公司法》第一百八十二条的规定予以解散的；

5、其他法定事由需要解散的。

第五十九条 公司依照上条1、3、4项规定而解散的，应当在解散事由出现之日起15日内成立清算组，开始清算。清算组由股东组成，逾期不成立清算组进行清算的，债权人可以申请人民法院指定有关人员组成清算组进行清算。

清算组依法成立后，董事会、经理的职权立即停止。

第六十条 清算组在清算期间行使下列职权：

1、清理公司财产，分别编制资产负债表和财产清单；

2、公告债权人；

3、处理与清算有关的公司未了结的业务；

4、清缴所欠税款；

5、清理债权、债务；

6、处理公司清偿债务后的剩余资产；

7、代表公司参与民事诉讼活动。

第六十一条 清算组应当自成立之日起10日内通知债权人，并于60日内在报纸上公告。债权人在接到通知之日起30日内，未接到通知的自公告之日起45日内，向清算组申报其债权。

债权人申报其债权，应当说明债权的有关事项，并提供证明材料。清算组应当对债权进行登记。

第六十二条 清算组在清理公司资产、编制资产负债表和财产清单后，应当制订清算方案，并报设立该清算组的股东会或有关机关确认。

公司财产能够清偿公司债务的，应按顺序分别支付清算费用、职工工资、社会保险费用和法定补偿金，缴纳所欠税款，清偿公司债务。公司财产清偿债务后的剩余财产，按照股东实缴的出资比例向股东各方进行分配。

清算期间，公司不得开展与清算无关的经营活动。公司财产在未按本条前款规定的顺序清偿前，不得分配给股东。

第六十三条 清算组在清理公司资产、编制资产负债表和财产清单后，发现公司财产不足清偿债务的，应当立即向人民法院申请宣告破产。

公司经人民法院裁定宣告破产后，清算组应当将清算事务移交给人民法院。

第六十四条 公司清算结束后，清算组应当制作清算报告，报股东会确认，并报送公司登记机关，申请公司注销登记，公告公司终止。

第十三章 劳动人事管理

第六十五条 公司按有关法律法规规定设立劳动人事管理制度，制定公司职工的聘用、解聘、奖励、处分、保险、安全及劳动福利等制度。公司聘用职工实行劳动合同制。

第六十六条 公司职工有权依法建立工会组织，开展工会活动，维护职工合法权益。公司工会负责人有权列席有关讨论职工工资、奖励、编制、劳动保护、社会保险、劳动纪律等问题的相关会议，反映职工的意见和要求。

第六十七条 公司职工的工资、奖金、社会保险、福利待遇等按照国家有关规定执行。

第六十八条 公司实行权责分明、管理科学、激励和约束相结合的内部管理体制。

第六十九条 公司保护职工的合法权益，加强劳动保护，实现安全生产。

第七十条 公司采用多种形式，加强公司职工的职业教育和岗位培训，提高职工素质。

第十四章 附则

第七十一条 本章程若与国家新颁布法律、法规有抵触，以国家新法律、法规为准执行，并对本章程进行相应修订。

第七十二条 本章程未尽事宜，按照《公司法》及有关法律、法规的相应规定和股东会同意通过的决议执行。

第七十三条 本章程所称“以上”、“以内”、“以下”，都含本数；“不满”、“以外”、“低于”、“多于”不含本数。

第七十四条 本章程一式五份。其中，公司留底存档二份，各股东留存一份，报公司登记机关一份。

签章页：

龙港市启城实业投资有限公司（盖章）

法定代表人或授权代表（签字）：

合作人（盖章）

法定代表人或授权代表（签字）：

日期： 年 月 日

第三部分 租赁协议

第一条 合同目的描述

1、根据国家有关法律、法规和【温州】市有关规定，甲方、乙方双方在自愿、平等、互利的基础上，经协商一致，拟将甲方位于【龙港市龙金东区E07-1地块商务酒店】的房屋租赁给乙方使用。为明确相关事宜、规范双方经营行为，特订立本合同。

第二条 合同主体描述

1、甲方：【 】是中国法人，在中国【 】登记注册，其法定地址在【 】。法人代表：【 】。

2、乙方：【 】是中国法人，在中国【 】登记注册，其法地址在【 】。法人代表：【 】。

第三条 术语定义

1、本合同：指甲方和乙方订立的本合同，包括本合同主文、所有附件及双方就修订本合同而做出的任何书面补充协议。

第四条 名称与位置

1、甲方同意按下述条款和条件将位于【龙港市龙金东区E07-1地块商务酒店】，房产之详细建筑位置、使用范围、面积以实际测绘为准。

2、甲方同时将房产之附属通道、楼梯、设施等提供给乙方使用。

第五条 面积、体积与偏差范围

甲方、乙方最后确定的该商业建筑面积，在任何情况下作为双方履行本合同及其他与租赁相关协议的唯一面积数据及计算基准，双方不再就该商业实际交付的面积、分摊面积或套内建筑面积作任何调整。建筑商业附属设备与设施以竣工图及实际交付条件为准。

第六条 租金额度与计算方式

1、整体出租年租金单价为【 】元/年，地下及室外配套空间租金已含入地上部分租金，不单独计租。结算租金时不足1年部分，按日进行折算。

2、租金递增原则：在运营期限（租期）内，租金单价每运营满五年（含免租期）递增一次，每次均在基准租金单价的基础上递增3%，例如：第6-10的租金单价为基准租金单价\*（1+3%），第11-15年租期的租金单价为基准租金单价\*（1+3%+3%），依此类推。

第七条 租金支付方式

1、免租期：运营期限（租期）内的前1年为装修免租期，甲方不收取租金；无论是提前开业或者延迟开业，甲方均从第2年开始收取租金。

2、租金支付：租金实施先付后用，半年一付，要求在半年计租期开始的1个月前完成支付该半年计租期的全部租金；未按时支付租金的，甲方有权提取履约保函。

3、乙方逾期交纳的，每逾期一日，应按逾期交付金额的【0.5%（千分之五）】支付违约金。

4、物业管理由乙方自行解决，物业管理收费标准需经甲方确认，未经甲方确认乙方不得收取物业管理费用。空置物业的物业管理由乙方负责，甲方不承担物业管理费。

第八条 税款的承担

合同签订有关的税费等将由甲方和乙方各自按政府有关规定负担，如果法律、法规没有规定负担方法的，则由双方各半负担。

第九条 物业与物业费

甲方提供商业广场现有的配电设备、电源、中央空调、消防设备等共用设施及物业由乙方自行经营与管理，乙方自行负责质保期外的维修、保养（包含中大修及重置）。

乙方自行交纳水电费，因乙方未缴纳相关费用而造成断水断电的一切损失由乙方自行承担。

第十条 履约担保

履约担保金额：50万元人民币。

履约担保的方式：银行转账或甲方可接受的见索即付的独立保函。

履约担保的期限：若出具的履约保函有效期早于本项目运营期限（租期）的，乙方应在保函到期一个月之前延长保函的有效期，否则发包人有权全额提取履约保函金额。

履约担保的其他约定：①须在合同签订前提供。②保函须为见索即付独立保函，即在乙方没有实施合同或者未履行合同义务时，甲方不需要出具任何证明和理由，即可对保函进行收兑；③在合同实施过程中乙方违约支付违约金后，承包人应保证履约担保的余额不少于50万元，如不足应在15日内予以补足，否则甲方有权全额提取履约保函金额。

第十一条 付款与收款规则

1、乙方依据本合同应支付的租金，物业管理费、水电费及其他经营费用由乙方自行承担。甲方核实收妥乙方交纳款项后，由收款方按本合同的约定期限向乙方出具合规的发票或收据。

2、甲方收取租金的银行账号如下：

开户银行：【 】

收款人名称：【 】

人民币银行账号：【 】

第十二条 运营期限（租期）

本合同约定运营期限（租期）为【20】年（含装修期），从土建竣工验收及消防备案（以后到时间为准）开始计算。

第十三条 消防等行政手续

乙方在该商业内进行经营活动前，应向政府有关部门申请必要的执照、批准证书或许可证（如法律、法规要求）等，甲方可提供其法定义务范围内的协助，有关费用由乙方承担。乙方应按照该等执照、批准证书或许可证的规定进行经营活动。

第十四条 转租

乙方在租赁期限内将承租的该房屋部分租给第三方，应及时将租赁合同报甲方备案，且乙方转租不能免除或减轻乙方应承担的合同约定的责任和义务。

第十五条 续租

本合同在租期届满时自动终止。租期届满后，甲方有权决定重新评估基准租金标准进行续租或者重新招租；在同等条件下，本合同乙方联合体的运营方享有优先承租权。

第十六条 装修

乙方如对该商业添加隔墙、拆除隔墙或对商业内部结构改建时，设计方案事前须取得甲方许可和该商业所在建筑的原设计单位的论证许可。该商业所在建筑的原设计单位经论证同意添加或拆除隔墙或对商业内结构改建时，乙方应自行按照法律、法规向政府相关部门进行报建或备案。报建后，乙方应严格按照报建图纸施工。在施工过程中，甲方有权监督乙方施工情况，乙方须接受乙方的监督管理。

第十七条 维修与其它修缮

本项目已竣工验收合格，具备交付条件，租赁期间，乙方应尽力确保该商业屋顶、墙壁、主要供水管道以及动力电缆处于符合国家安全规范状态。如乙方发现上述隐蔽工程存在安全隐患或损坏，由乙方自行检修，并采取有效措施防止损失的产生。

第十八条 返还验收

乙方应当于本合同约定的租期结束之日起不超过【10】个工作日内交还该物业。

第十九条 质量与权利瑕疵担保

乙方经营商品须取得合法授权，对商品的来源、质量、商标、专利使用的合法性负责，不得销售假冒、伪劣商品，并保证甲方不因乙方在该商铺内销售的商品或提供的服务而受到任何第三方的投诉或索赔。

第二十条 其它担保、保证

乙方应将商品销售中所必须具备的各种证件（商标注册证、品牌代理证及产品质量检测报告、产品合格证、卫生检测报告、报关资料等）报甲方备案。乙方必须确保该等证件在租赁期内完全有效。

第二十一条 保密

甲方有义务对本租赁合同的内容进行保密，不得将本合同的有关内容向无关的第三方泄露。

第二十二条 通知

租赁期间乙方地址或通讯方式如发生变化需及时以书面形式通知甲方，否则视原地址或通讯方式有效。

第二十三条 房屋用途与营业

乙方在未获得甲方书面同意之前，不得改变及增加乙方该商业的使用用途和经营品牌，不得擅自将该商业或其任何部分用于转租、分租给第三方。甲方同意乙方转租的，转租合同终止期不得超过本合同的终止期，乙方应保证其受转租人不将转租商铺再行转租。在转租期间，乙方除可享有并承担转租合同规定的权利和义务外，还应继续履行本合同规定的义务。转租期间，本合同发生变更、解除或终止时，转租合同也应随之相应变更、解除或终止。

第二十四条 房屋租赁权以外的授权

乙方可以依本合同在双方议定的位置安装招牌和标志，甲方对此不收任何费用(如场地，空间占用和广告标志使用权费等)。政府部门依法征收的广告管理或许可证费用应由乙方负责缴纳。甲方保证为乙方安装、使用、维修保养和清洁上述招牌及标志提供通道并给予支持与配合。

第二十五条 运营管理规定

经甲方书面同意后，乙方可将本协议项下的项目设施运营维护和物业管理服务委托给具有运营维护和物业管理经验和能力的第三方。

项目设施运营维护和物业管理服务如需外包的，乙方应负责组织和实施外包服务供应商的选择工作，并应及时将相关资料报甲方备案，甲方有权对招标或其它合法选择流程进行全过程的监督检查。

尽管乙方将项目设施运营维护和物业管理服务委托给第三方，但并不因此免除乙方在本协议项下应承担的任何责任和应履行的任何义务，乙方仍独立向甲方负责。

乙方应于每个运营年12月31日前向甲方提交下一年度的经营计划，其中第一个合作年度经营计划应于本项目进入运营期前30日提交。年度经营计划包括但不限于年度项目设施的维护及大修更新改造计划、重置计划、物业管理计划、运营计划等。

乙方应于每个运营年1月31日前向甲方提交该上一年度的经营情况报告，并保证报告内容真实、准确。经营情况报告的内容包括但不限于本年度经营计划的执行情况、项目设施状况等。

甲方为监督乙方遵守适用法律和本协议而合理要求的有关项目设施运营维护和物业管理状况的其他资料，乙方应及时向甲方提交。

第二十六条 不可抗力

若发生地震、水灾、台风、或甲乙双方不可预见亦不能控制等不可抗力事件，致房产毁损不能正常使用，则甲方应负责尽快修复或重建。在房产修复期间，乙方免交租金及其它相关费用。待房产恢复使用后继续计算租金和费用，合同有效期也相应向后顺延。若不可抗力事件发生，致使房产周围环境发生重大变化，乙方在此营业的市场、环境基础不复存在，合同不宜继续履行，则乙方有权提前终止合同而无需承担任何法律责任。合同如本款所述终止时，双方应按实际租用天数，即时结清租金及其它各项费用。当不可抗力发生时，遭受事故的一方应在事故发生后及时书面通知对方有关情况。

第二十七条 征收及第三方原因

除本合同另有规定外， 如果在乙方租赁房产以内发生的非因甲方过错而引发人身伤害， 死亡或财产损失导致对甲方索赔，并进而使甲方蒙受损失的，乙方将对甲方遭致的该等损失予以补偿。

第二十八条 合同的生效

本合同自双方法定代表人或授权代表签字并加盖各自的公章之日起生效。自本合同生效之日起至本合同终止或解除之日，为合同期限。

第二十九条 合同的变更

合同期限内，除本合同另有规定，如出现下述情况，甲方、乙方双方可变更本合同：

（1）甲方或乙方因有特殊原因，经双方协商一致，同意变更合同的。

（2）在租赁期间，司法、行政机关依法限制该商业房地产权利，导致乙方无法经营且超过60天的。

（3）因不可抗力或意外事件，致使该商业及其附属设施损坏，使本合同不能继续履行的。

第三十条 合同的解除

在本合同有效期内，经甲方、乙方双方协商一致，通过书面协议，可提前终止本合同。

第三十一条 补充协议

本合同未尽事宜，双方可根据国家有关法律、法规的规定，共同协商作出补充协议。补充协议应视为本合同不可分割的一部分。

第三十二条 合同解释

本合同某一条款或部分条款无效不影响其他条款的效力。

第三十三条 法律适用

本租赁合同的订立、效力、解释、履行及其争议的解决，均应适用中华人民共和国的相关法律及受其管辖。

第三十四条 纠纷解决程序与管辖

甲方、乙方双方就履行本合同发生纠纷，应通过协商解决；协商解决不成的，依法向房屋所在地的人民法院起诉。

第三十五条 其他条款

1、在租赁期内，租赁房屋全部或部分发生公司投资、继承、互易、赠予等所有权变动情形，甲方应当提前90日通知乙方，并保证不影响租赁合同所有条款的效力。

2、出租房屋涉及出租用途经营的相关证照由乙方自行向政府部门申报审批，办理相关审批以达到可经营的法定许可为准，甲方予以配合相关工作，涉及费用由乙方承担。

3、出租房屋按现状交付使用，交付时甲方不保证原装修、装饰物的完好，不负责原装修的拆除工作。

4、项目设备设施日常运营维护工作及维护、维修费用都由乙方负责，更换后的设备设施所有权归甲方，乙方继续承担运营维护的责任。因乙方方包括其商业服务对象非正常使用而造成的损坏更换，全部由乙方负责，且更换后的产品质量、档次不低于原设备设施的质量、档次，更换后的设备设施所有权全部归甲方。

第三十六条 签署信息

甲 方：【 】 乙 方：【 】

地 址：【 】 地 址：【 】

联系电话：【 】 联系电话：【 】

日 期：【 】 日 期：【 】

### **第七部分 投标文件格式**

正本/副本

（密封封面格式）（仅供参考）

龙港市龙金东区E07-1地块商务酒店投资运营项目

商务技术文件

开标时启封

项目名称：

项目编号：

采 购 人：

投标单位（盖章）：

供应商地址：

授权代表（签字或盖章）：

日期：

### 附件一

### 评分索引表（格式自拟）

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序号 | 评分项目 | 投标文件索引（页码） |
| 1 |  |  |
| 2 |  |  |
| 3 |  |  |
| 4 |  |  |
| 5 |  |  |
| 6 |  |  |
| 7 |  |  |
| 8 |  |  |
| 9 |  |  |
| 10 |  |  |
| 11 |  |  |
| 12 |  |  |
| 13 |  |  |

附件二 投 标 函

（供应商全称）授权 （授权代表名称） （职务、职称）为授权代表，参加贵方组织的 （招标项目名称）（括号内填项目编号）招标的有关活动，并对其进行投标。为此：

1、提供投标须知规定的全部投标文件：

投标文件正本一份，副本五份；

2、保证遵守招标文件中的有关规定和约定。

3、保证忠实地执行采购人、中标供应商双方所签的合同， 并承担合同规定的责任义务。

4、我方已详细审查全部招标文件，包括招标文件补充文件（如果有的话）。我方完全理解并同意放弃对这方面有不明及误解的权力。如果招标文件有相互矛盾之处，我方同意按采购人的理解处理。

5、愿意向贵方提供任何与该项投标有关的数据、情况和技术资料，完全理解贵方不一定接受最低价的投标或收到的任何投标。

6、利益冲突：近三年内直至目前，我公司与本项目的采购人、招标代理机构没有任何的隶属关系。

7、我公司没有被浙江省财政厅、温州市财政局及本项目所在地的政府采购管理部门限制参加投标。

8、愿意向贵方提供任何与该项投标有关的数据、情况和技术资料，完全理解贵方不一定接受最低价的投标或收到的任何投标。

9、本投标自开标之日起90天内有效。

10、与本投标有关的一切往来通讯请寄：

地址：

邮编： 电话： 传真：

供应商（盖章）：

授权代表（签字）：

日期：

★注：若不提供此函，做无效投标处理。

1. 法定代表人授权书

本授权委托书声明：我 （法定代表人姓名） 系 （供 应 商 名 称） 的法定代表人，现授权委托 （单 位 名 称） 的 （授权代表姓名） 为我公司法定代表人授权代表，参加贵处组织的 （招标项目名称，括号中填写项目编号） 项目投标，全权处理本次招投标活动中的一切事宜，我承认授权代表全权代表我所签署的本项目的投标文件的内容。

授权代表无转授权，特此授权。

电话： 传真：

供应商： （盖章）

法定代表人： （签字或盖章）

授权委托日期： 年 月 日

|  |
| --- |
| （粘贴授权代表身份证复印件或影印件） |

▲注：法定代表人必须签字或盖章，否则做无效标处理。

附件三 供应商参与政府采购活动投标资格声明函

供应商参与政府采购活动投标资格声明函

|  |  |
| --- | --- |
| 项目名称 |  |
| 项目编号 |  |
| 时 间 | 投标截止时间： |
| 1、根据《龙港市市属国有企业采购管理办法（试行）的通知第十二条》和政府采购法第二十二条规定，我单位满足以下条件，并已经在商务技术文件中提供了相应的证明材料：  （一）具有独立承担民事责任的能力；  （二）具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；  （三）具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；  （四）有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；  （五）参加政府、国企采购、招投标等活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录、严重失信行为和行贿记录；  （六）法律、行政法规规定的其他条件。  2、根据财政部与有关部门联合签署了《关于对重大税收违法案件当事人实施联合惩戒措施的合作备忘录》(发改财金〔2014〕3062号)、《失信企业协同监管和联合惩戒合作备忘录》(发改财金〔2015〕2045号)、《关于对违法失信上市公司相关责任主体实施联合惩戒的合作备忘录》(发改财金〔2015〕3062号)、《关于对失信被执行人实施联合惩戒的合作备忘录》(发改财金〔2016〕141号)、《关于对安全生产领域失信生产经营单位及其有关人员开展联合惩戒的合作备忘录》(发改财金〔2016〕1001号)，依法限制相关失信主体参与政府采购活动。我单位不存在上述文件规定依法限制参与政府采购的情况，并提供“信用中国”、 “中国政府采购网”查询网页截图（公告发布之日至投标截止时间）。  3、我单位没有被各地、各级财政部门限制参加政府采购活动，且在限制期内：  4、我单位参与本项目政府采购活动3年内其它重大违法记录（重大违法记录，是指供应商因违法经营受到刑事处罚或者责令停产停业、吊销许可证或者执照、较大数额罚款等行政处罚）情况声明：  5、我单位符合本项目特定资格条件： 的要求，并在商务技术文件中提供了相应的证明材料（招标文件没有要求特定资格条件的，本条款空格处可以空白）  本公司所提交的本声明和陈述均是真实的、准确的。若与真实情况不符，本公司愿意承担由此而产生的一切后果。我方提供了全部能提供的资料和数据，我们同意遵照贵方要求出示有关证明文件。 | |
| 供应商名称（盖章）： | |
| 法定代表人或授权代表（签字或盖章）： | |
| 签署日期： | |

备注：▲供应商必须提供本声明，不提供按无效投标处理。

附件四

法定代表人诚信投标承诺书

本人以企业法定代表人的身份郑重承诺：

将遵循公开、公平、公正和诚信信用的原则参加 项目（项目编号： ）的投标；

一、杜绝以收取管理费等形式的一切挂靠、违法转包、分包行为；并选派有丰富经验、无不良行为记录的在项目管理人员、技术人员，严格按招标文件、投标文件及合同等要求保证拟派人员的到岗率。

二、投标文件所提供的一切材料都是真实、有效、合法的。

三、不与其他供应商相互串通投标报价，不排挤其他供应商的公平竞争，不损害采购人或其他供应商的合法权益。

四、不与采购人或招标代理机构串通投标，不损害国家利益，社会公共利益或其他人的合法权益。

五、不向采购人或者评标委员会成员行贿以牟取中标。

六、不以其他人名义投标或者以其他方式弄虚作假，骗取中标。

七、不在开标后进行虚假恶意投诉。

八、我单位没有被政府机关列入失信被执行人名单、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单及其他不符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定条件的情形。

九、没有被各地、各级财政部门禁止参加政府采购活动，且在限制期限内。

十、参与本项目采购活动3年内没有重大违法记录情况。

十一、我方完全接受本项目招标文件的技术及服务要求，对招标文件要求及内容无异议。

本公司若有违反本承诺内容的行为，愿意承担法律责任，包括不限于：愿意接受相关行政主管部门作出的处罚；给采购人造成损失的，依法承担相应的赔偿责任。

法定代表人（签字或签章）：

供应商（盖章）

承诺书签署日期： 年 月 日

备注：▲供应商必须提供本承诺书，不提供按无效投标处理。

附件五（一）

商 务 偏 离 表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 内容 | 招标文件规范要求 | 投标文件  对应规范 | 备 注 |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |

附件五（二）

技术偏离表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序 号 | 内容 | 招标文件规范要求 | 投标文件  对应规范 | 备 注 |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |

附件六

（1）中小企业声明函（如是、服务）

本公司（联合体）郑重声明，根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库﹝2020﹞46 号）的规定，本公司（联合体）参加（单位名称）的（项目名称）采购活动，提供的货物全部由符合政策要求的中小企业制造。相关企业（含联合体中的中小企业、签订分包意向协议的中小企业）

的具体情况如下：

1. （标的名称） ，属于（物业管理）行业；制造商为（企业名称），从业人员 人，营业收入为 万元，资产总额为 万元，属于（□中型企业、□小型企业、□微型企业）；

2. （标的名称） ，属于（采购文件中明确的所属行业）行业；制造商为（企业名称），从业人员 人，营业收入为 万元，资产总额为 万元，属于（□中型企业、□小型企业、□微型企业）；

……

以上企业，不属于大企业的分支机构，不存在控股股东为大企业的情形，也不存在与大企业的负责人为同一人的情形。

本企业对上述声明内容的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

企业名称（盖章）：

日期：

注：从业人员、营业收入、资产总额填报上一年度数据，无上一年度数据的新成立企业可不填报。

附件七

（2）残疾人福利性单位声明函（如是）

本单位郑重声明，根据《财政部 民政部 中国残疾人联合会关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141 号）的规定，本单位为符合条件的残疾人福利性单位，且本单位参加 （项目名称）（项目编号）采购活动提供本单位制造的货物（由本单位承担工程/提供服务），或者提供其他残疾人福利性单位制造的货物（不包括使用非残疾人福利性单位注册商标的货物）。

本单位对上述声明的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

企业名称（盖章）：

日期：

（3）监狱企业参加政府采购活动时，应当提供由省级以上监狱管理局、戒毒管理局(含新疆生产建设兵团)出具的属于监狱企业的证明文件（原件或复印件加盖公章）。

附件八

近三年内，在经营活动中没有重大违法记录的承诺

致：

我方（供应商名称）在参加 （项目名称） （项目编号： ）采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录（没有因违法经营受到刑事处罚，没有被责令停产停业、被吊销许可证或者执照、被处以较大数额罚款等行政处罚，没有因被列为失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单及其他不符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定条件而被限制参加政府采购，没有因违法经营被禁止参加政府采购活动的期限未满情形）。如有虚假或隐瞒，采购人可取消我方任何资格（投标/谈判/中标（成交）/签订合同），我方对此无任何异议，并愿意承担一切后果和责任。

特此声明

供应商全称（盖章）：

日 期：

附件九

国企采购活动现场确认声明书

（递交投标文件时需递交）

浙江鼎力工程项目管理有限公司：

本人经由 （单位）负责人 （姓名）合法授权参加项目（编号： ）国企采购活动，经与本单位法人代表（负责人）联系确认，现就有关公平竞争事项郑重声明如下：

1. 本单位与采购人之间 □不存在利害关系 □存在下列利害关系：

A.投资关系 B.行政隶属关系 C.业务指导关系

D.其他可能影响采购公正的利害关系（如有，请如实说明） 。

二、现已清楚知道参加本项目采购活动的其他所有供应商名称，本单位 □与其他所有供应商之间均不存在利害关系 □与 （供应商名称）之间存在下列利害关系：

A.法定代表人或负责人或实际控制人是同一人

B.法定代表人或负责人或实际控制人是夫妻关系

C.法定代表人或负责人或实际控制人是直系血亲关系

D.法定代表人或负责人或实际控制人存在三代以内旁系血亲关系

E.法定代表人或负责人或实际控制人存在近姻亲关系

F.法定代表人或负责人或实际控制人存在股份控制或实际控制关系

G.存在共同直接或间接投资设立子公司、联营企业和合营企业情况

H.存在分级代理或代销关系、同一生产制造商关系、管理关系、重要业务（占主营业务收入50%以上）或重要财务往来关系（如融资）等其他实质性控制关系

I.其他利害关系情况。

1. 现已清楚知道并严格遵守政府采购法律法规和现场纪律。
2. 我发现供应商之间存在或可能存在上述第二条第项利害关系。

供应商代表签字：

日 期： 年 月 日

附件十

供应商依法缴纳税收和社会保障金的书面声明

龙港市城市建设发展集团有限公司：

我公司郑重声明，我公司严格依法缴纳税收和社会保障金，本文件中所提供的相关材料均真实有效，不存在虚假、造假行为。如有违反，愿承担一切责任。

投标单位（盖章）：

日  期：

附：依法缴纳税收（如依法免税的需提供依法免税证明）和社会保障金的证明材料（复印件加盖供应商公章）

附件十一

联合体共同投标协议书

（格式供参考）

*（所有成员单位名称）*自愿组成*（联合体名称）*联合体，共同参加*（项目名称）*投标。现就联合体投标事宜订立如下协议。

1、*（某成员单位名称）*为*（联合体名称）*牵头人。

2、联合体牵头人合法代表联合体各成员负责本招标项目投标文件编制和合同谈判活动，并代表联合体提交和接收相关的资料、信息及指示，代表联合体各方对投标文件签字、盖章，提交投标文件，并处理与之有关的一切事务，负责合同实施阶段的主办、组织和协调工作。

3、联合体将按照招标文件的各项要求，递交投标文件，履行合同，并对外承担连带责任。

4、联合体各成员单位内部的职责分工如下：

|  |  |
| --- | --- |
| 联合体各方名称 | 职责分工 |
| *联合体牵头人名称* |  |
| *联合体成员名称* |  |

5、本协议书自签署之日起生效。

6、本协议书一式 份，联合体成员和招标人各执一份。

注：本协议书由委托代理人签字的，应附法定代表人签字或盖章的授权委托书。

牵头人名称： （单位盖章）

成员名称： （单位盖章）

年 月 日

（密封封面格式）（仅供参考）

正本/副本

龙港市龙金东区E07-1地块商务酒店投资运营项目

报价文件

开标时启封

项目名称：

项目编号：

采 购 人：

投标单位（盖章）：

供应商地址：

授权代表（签字或盖章）：

日期：

附件十二

开标一览表

项目名称：龙港市龙金东区E07-1地块商务酒店投资运营项目

项目编号：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 项目名称 | 投标报价 | 备注 |
| 一 | 合资公司年度保底净利润率 | %（费率） | 不低于 7 % |
| 二 | 年租金 | %万元/年 | 不低于 150 万元/年 |

▲不提供此表格的将视为没有实质性响应采购文件；

供应商全称（盖章）：

授权代表（签字或盖章）：

日期：

第八部分 评标办法

根据《中华人民共和国政府采购法》等有关政府采购法规，结合本次采购实际，按照公平、公正、科学、择优的原则选择中标单位，特制定本评审办法。

一、总 则

评审工作遵循公平、公正、民主、科学的原则和诚实、信誉、效率的服务原则。本着科学、严谨的态度，认真进行评审。择优选定中标单位，最大限度的保护当事人权益，严格按照招标文件的商务、技术要求，对投标文件进行综合评定，提出优选方案，编写评审报告。评标委员会必须严格遵守保密规定，不得泄漏评审的有关情况，不得索贿受贿，不得接受吃请和礼品，不得参加影响公正评审的有关活动。对落标单位，评标委员会不作任何落标解释。供应商不得以任何方式干扰招投标工作的进行，一经发现其投标文件将被拒绝。

二、评审组织

评审工作由采购人依法组建的评标委员会负责，评标委员会由采购人代表以及评审专家库中随机抽取的有关技术、经济专家共同组成。评审全过程由采购管理部门全程监督。

三、评标程序及评标办法

1、评标程序

第一步：资格评审。

第二步：符合性审查。

第三步：详细评审。

第四步：推荐中标候选人。

2、评标办法

本次评标采用综合评分法，总分为100分，其中报价20分、商务技术80分二部分。

供应商的评标得分为各项目汇总得分，中标候选资格按评标得分由高到低顺序排列，得分相同的，则由评标委员会通过票决法决定排名。推荐排名第一的供应商为第一中标候选人。评分过程中采用四舍五入法，并保留小数2位。

供应商评标综合得分=报价分+商务技术分

四、评分细则

供应商评标综合得分=报价分+商务技术分

（一）报价分（20分）

报价得分=合资公司年度保底净利润率报价得分+年租金报价得分；其中：

1. 以供应商的有效标中的最高的年度保底净利润率报价为年度保底净利润率评审基准价：年度保底净利润率报价等于基准价的，得满分10分；其余供应商的年度保底净利润率报价得分=年度保底净利润率报价/年度保底净利润率评审基准价\*10
2. 以供应商的有效标中的最高的年租金报价为年租金评审基准价：年租金报价等于基准价的，得满分10分；其余供应商的年租金报价得分=年租金报价/年租金评审基准价\*10

（二）商务技术综合评分（80分）

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 评分内容 | 评分标准 | 分值 |
| 1 | 开业筹备工作 | 包含开业工作流程及内容、岗位职责及人员招聘、员工培训、酒店内部通启及行文格式规范制订、酒店管理系统 PMS搭建、销售准备、客源市场定位及销售价格体系、酒店制服、开业前物品采购、部门制定岗位职责及操作标准、酒店钥匙管理制度、开荒去味、开业验收交接流程等。 | 0-10 |
| 包含酒店开业筹备资金预算、酒店经营业绩预测、酒店 CIS 识别系统、设施设备检查方案、酒店消防应急演练、酒店开业试住方案、试营业和正式开业仪式的设计和组织等。 | 0-10 |
| 2 | 酒店运营总体思路 | ⼀、运营分析  ⼆、特⾊化管理总体⽅案和构想  三、酒店管理质量控制体系  四、星级酒店管理模式  五、服务规范化、标准化和个性化的管理设想  六、⾼标准、⾼⽔平管理的后勤保障措施  七、全⽅位的服务意识  ⼋、创造优美、舒适、安全、⽂明、洁净环境的设想  九、管理学前沿理论的掌握与运⽤ | 0-10 |
| 3 | 重要岗位职能 | 包括岗位名称、所属部门、上下直属部门、岗位工作综述及具体职责等。 | 0-10 |
| 4 | 政策与程序 | 包括各部分的工作规程、操作规范或细则。 | 0-10 |
| 5 | 标准运营程序 | 包含酒店运营各类事务处理规范。 | 0-10 |
| 6 | 运营表单 | 包括酒店运营总经理及行政办、人力资源部、安全部、财务部、工程部、市场营销部、前厅部、房务部、餐饮部等各部门规范表单。 | 0-10 |
| 7 | 酒店品牌引入 | 提供拟引入酒店品牌的档次及酒店品牌介绍，并提出品牌加盟费及品牌特许经营权费的收费方式及标准。 | 0-10 |

注：商务技术文件编制要求突出重点，如采用A3编制，总页数不超过200页；如A4编制，则总页数不超过400页。

（三）说明

1、每个供应商最终得分=商务技术部分分值（所有评标委员会成员打分的算术平均值）＋报价部分分值。

2、评标委员会推荐各标项综合得分第一名的供应商为该标项成交供应商。

3、所有分值计算保留小数点后二位，小数点后三位四舍五入。

4、最终得分为商务技术分与商务分之和。

5、参见招标文件第三部分：“供应商须知”中的相关内容，未尽事宜按有关法律规定处理。