

浙江君澜酒店管理有限公司

ZHEJIANG NARADA HOSPITALITY SERVICES CO., LTD.



酒店管理合同

项目名称：南雁高端度假酒店委托管理项目（暂定名）

签约日期：二〇二四年十二月

目 录

第一部分 协议书	4
一、 本酒店概况	4
二、 技术服务及/或全权管理阶段	5
三、 管理范围	5
四、 与本合同有关的期限	5
五、 管理费计取及支付方式	5
六、 甲方需支付的其他费用	6
七、 履约保证金	6
八、 逾期付款违约责任	7
九、 合同的文件的效力顺序	7
十、 特别承诺	7
十一、 合同生效	7
第二部分 一般条款	9
第一章 总则	9
一、 词语定义	9
第二章 开业后管理	14
十一、 开业条件	14
十二、 证照办理	15
十三、 甲方需向乙方提供的酒店竣工文件	15
十四、 不能按时开业	16
十五、 试营业日与正式营业日确定	16
十六、 乙方的职责和酒店的经营	16
十七、 乙方的基本义务	17
十八、 市场营销及推广活动	18
十九、 客房和产品预订系统、财务分析系统和信息科技系统	19
二十、 酒店管理人员和员工	20
二十一、 会计	21
二十二、 甲方的义务	22

二十三、保险	24
二十四、财务规定	25
二十五、酒店经营过程中的其它费用	26
二十六、酒店支付甲方的款项	26
二十七、管理期限	27
二十八、合同终止	27
二十九、违约及违约责任	27
三十、 合同终止后安排	28
三十一、终止之后酒店和构筑物上的乙方形象标识和标志等物的解除规定	29
三十二、知识产权保护	29
三十三、酒店的所有权	31
三十四、双方的关系和授权	31
三十五、赔偿责任	32
三十六、保密	32
三十七、其他约定	33
第三部分 特别条款	34

第一部分 协议书

本合同由下列双方于 2024 年 12 月签订：

甲方：平阳县兴阳控股集团有限公司，是一家根据中华人民共和国法律和规定设立的有限责任公司，其注册地址：浙江省平阳县昆阳镇天来巷8号平阳影城内，法定代表人：林垂正，职务：董事长。（以下简称“甲方”）。

乙方：浙江君澜酒店管理有限公司，是一家根据中华人民共和国法律和规定设立的有限责任公司，其注册地址：浙江省杭州市曙光路122号，法定代表人：吴启元，职务：董事长。（以下简称“乙方”）。

根据《中华人民共和国民法典》及其它有关法律、法规的规定，本着平等、自愿、等价、有偿和诚实信用的原则，现就甲方聘请乙方为南雁君澜度假酒店（暂定名）（以下简称“酒店”）提供前期技术服务及/或全权管理事宜，经双方协商达成如下一致，特订立本合同，以资共同遵守。

一、本酒店概况

（在对应的状况前【】内打√，在其后的划线处填写完整）

【√】酒店尚未建成，本酒店概况：

甲方有意在位于中国浙江省温州市平阳县规划、设计、投资兴建一座面积约为5.5万平方米的酒店，本酒店的概况如下：

本酒店名称：南雁君澜度假酒店（此为酒店暂定名）

本酒店地点：温州市平阳县南雁镇笠湖村

本酒店立项批准文号：平发改投资[2023]251号

本酒店国有土地使用权证号：（领证后补）

本酒店规划许可证号：（领证后补）

【】酒店已建成，本酒店概况：

酒店坐落于中国 省 市 区 ，于 年建成。酒店由以下设施构成：主楼 层，附楼 层，建筑面积 平方米，土地证面积 平方米，共有 间客房， 间餐厅， 个酒吧， 个宴会厅， 个游泳池， 间健身设施以及约 个停车位。如有补充请添

加：_____。

二、技术服务及/或全权管理阶段

在本合同所含的技术服务及/或全权管理阶段前面的〔 〕内打√，不包含的服务或管理阶段前的〔 〕内打×)

〔 √ 〕 开业后管理阶段

三、管理范围

在选择的〔 〕内打√

〔 √ 〕 酒店整体

〔 〕 酒店整体，除位于_____甲方自营或外包给第三方经营的区域或项目外。

甲方应保证该等经营不得妨碍酒店的正常经营。经营上述物业所取得的收入不计入酒店的总收入。由于经营上述物业所产生的一切责任应当由甲方独立承担，如由此给乙方造成损失的，甲方应依法予以赔偿。

四、与本合同有关的期限

预计竣工日： 2025 年 12 月。

预计开业日： 2026 年 2 月。

开业后管理期限：基本年限 伍 年，开业日起至第5个完整会计年止。延伸年限 / 年。

开业后，如酒店因故中断营业，则合同期限应按照营业中断时间顺延。

五、管理费计取及支付方式

1. 开业后管理阶段管理费：

1) 基本管理费：按营业收入的 2 %收取；

2) 品牌使用费：按营业收入的 0.5 %收取；

上述1)、2) 两条费用的支付方式及期限：

按月支付，按年结算。自酒店产生第一笔营业收入起，以酒店每个自然月总营业收入为基数按上述比例计算基本管理费、品牌使用费。由酒店在每月的15日前将上月的基本管理费、品牌使用费的80%汇入乙方指定的账号中。

在每个会计年度结束后三个月内，由甲、乙双方及酒店依据会计师事务所出具的酒店年度审计报告核定，或由甲、乙双方对已付给乙方的全年基本管理费、品牌使用费进行最终核定，并结算上年度剩余的基本管理费、品牌使用费。每月已付的管理费与核定金额的差额部分以多退少补的形式进行调整，双方在核定后的 15 天内完成支付。

3) **效益管理费：**按年度 GOP 利润率阶梯式收取

当 GOP 率小于等于 10%时，免收取；

当 GOP 率大于 10%小于等于 20%时，按 GOP 的 4 %计提；

当 GOP 率大于 20%小于等于 30%时，按 GOP 的 5 %计提；

当 GOP 率大于 30%时，按 GOP 的 6 %计提。

支付方式及期限：

按自然年支付，以年度 GOP 利润计提当年的效益管理费。甲方应在每年度结束后的次月 15 日前将上个年度应付乙方的效益管理费汇入乙方指定的账号中。

在每个会计年度结束后三个月内，由甲、乙双方及酒店依据会计师事务所出具的酒店年度审计报告核定，或由甲、乙双方对已付给乙方的全年效益管理费进行最终核定。并结算上年度剩余的效益管理费。

管理期限开始日所在年不足十二个月的，以开始日至当年结束之日为一年；管理结束日所在年不足十二个月的，以结束日所在年开始之日至管理结束之日为一年。

其他约定：无。

以上费用均为含税金额，乙方均开具增值税专用发票，税率为 6%。

六、甲方需支付的其他费用

1. 中央采购平台：甲方酒店可以使用乙方的中央采购平台。

收费标准及支付期限：按年度采购总金额的 0 %收取平台服务费，按年结算，在年度结束后的次年一月底前支付给乙方。

2. 其他费用：澜嘉会会员订单，按实际订房消费额的 5.0%计佣，按月结算。

七、履约保证金

1. 合同签订后【7】日内，甲方应向乙方支付履约保证金【/】万元。如遇甲方逾期付款或发生本合同约定的违约情形，乙方有权从保证金中扣除相应金额的款项、违约

金等。甲方应在收到乙方扣除保证金的书面通知后【10】日内补足保证金至初始金额。如未依约补足，每逾期一日，应承担应付未付金额万分之五的违约金，逾期超过30日未补足，乙方有权解除合同，并按合同约定主张违约责任。

2. 合同到期，双方结算应付款项后，乙方无息退还保证金。

八、逾期付款违约责任

甲方逾期支付款项的，应承担应付未付金额每日万分之三的逾期付款违约金。逾期付款金额达5万或逾期时间超过【30】日的，乙方有权解除合同，甲方需承担逾期付款违约金及合同解除违约责任。

九、合同的文件的效力顺序

- 1、协议书
- 2、特殊条款
- 3、合同附件
- 4、一般条款
- 5、乙方的管理标准、规范及有关技术文件
- 6、双方有关的洽商、变更等书面协议或文件

十、特别承诺

甲方承诺按照本合同约定的期限和方式按期足额支付合同价款及其他应当支付的款项。

十一、合同生效

- 1、合同订立时间：2024年12月31日
- 2、本合同经双方签字盖章后生效。
- 3、本合同一式肆份，双方各执贰份，具有同等法律效力。

甲 方：(盖章)  乙 方：(盖章) 
法定代表人： 林垂正 法定代表人： 吴启元
委托代理人：  委托代理人： 
纳税人识别号： 91330326065644253R 纳税人识别号： 913300007042033081
开户银行： 温州银行昆阳支行 开户银行： 中国银行杭州浙大支行
账号： 802000120190014048 账号： 390958326823
邮政编码： 325400 邮政编码： 310007

经办人： 李绪快

第二部分 一般条款

第一章 总则

一、词语定义

1.1 本合同：包括协议书、一般条款、特殊条款、附件等。协议书用于约定本合同的主要条款；一般条款通用于乙方管理的各个酒店；特别条款是根据本酒店的实际情况及甲方的个性化需求而制定的特殊条款，是对一般条款的修订和补充，效力高于一般条款。

1.2 甲方：也称业主方，是指在本合同中约定的甲方。

1.3 乙方：也称管理方，是指在本合同中的乙方。

1.4 品牌：是指乙方所拥有的用于酒店连锁经营管理的商号和标识。乙方拥有君澜等品牌。

1.5 前期工程建设技术咨询服务：也称前期技术服务、技术服务，是指乙方运用其在酒店设计评审、建设、筹备、运营等方面的专业知识和丰富经验，为甲方在酒店规划、设计及工程建设、设施配备和装修过程中，所提供的酒店顾问咨询服务及技术咨询服务。

1.6 前期技术咨询服务费：是指乙方在本合同生效至 730 个日历日以内（或开业）的期间为甲方提供酒店前期工程建设顾问咨询服务及技术咨询服务，甲方需支付给乙方的服务费用。

1.7 延期技术咨询服务费：是指甲方酒店建设周期超过本合同生效后 730 个日历日，需延长乙方向甲方提供顾问咨询服务及技术咨询服务的时间，甲方需向乙方支付的额外技术服务费。730 天次日至实际竣工之日止，甲方应按月向乙方支付一定金额作为延期技术咨询服务费。

1.8 预计竣工日：是指本合同协议书中约定的酒店最有可能完成土建竣工且装修基本完工，可以进入酒店开业前准备的最早预计日期。

1.9 全权管理：是指甲方将酒店交由乙方全权经营管理，由乙方按乙方品牌、乙方的管理标准、管理手册对酒店进行全权管理的过程。按酒店是否开业，分为开业前准备阶段及开业后管理阶段。

1.10 筹开前准备阶段：乙方需要在酒店筹开前，提前储备培养或物色和招聘总经理，对其进行充分培训。

1.11 酒店筹备期：是指酒店完成土建及安装工程；装修施工进度超过 50%，进入软

件配置、物资采购、人员招聘及培训，至酒店基本达到营业条件进入正式开业之日止的期间。筹备期时间视酒店规模及档次而定，一般不少于六个月，以酒店具备开业准备条件且甲方书面通知乙方介入开业前准备阶段的日期开始计算。

1.12 试营业：是指酒店硬件已验收合格，酒店筹备期已基本结束，证照已基本齐全的情况下，酒店具备部分开业条件，甲方与乙方一致同意进入磨合试运行的期间。若酒店相应部分具备下述条件，经双方协商可将该部分对公众开放并进行局部经营：

- A. 该酒店拟开业部分经验收已符合品牌标准
- B. 酒店的其他部分的施工对拟开业部分不会造成较大的不利影响
- C. 对该酒店的部分进行试营业不会违反法律规定。

1.13 开业日：是指酒店建成，符合乙方管理标准、品牌标准，具备基本开业条件，酒店开始正式对外营业之日。开业日前或之日，甲方应提供的基本条件为：

- A. 酒店在所有重大方面均已实质性完工；
- B. 酒店在所有重大方面均符合品牌标准，酒店所有设施、设备、物资符合营业之要求；
- C. 酒店营业所必需的手续齐全，甲方已取得乙方为经营酒店所需的所有证照；
- D. 酒店内或其相邻部分不存在对乙方根据品牌标准经营管理酒店造成重大不利影响的施工或因素；
- E. 各项保险生效；
- F. 甲方和乙方都确认酒店可以营业。

开业日由双方协商后，书面确认。

1.14 乙方支持人员：是指除乙方委派至酒店的管理团队成员外，基于酒店请求，由乙方委派的为酒店提供定期或不定期服务的非“管理团队”人员，包括由乙方的总部或地区办事处向酒店委派的，为酒店提供服务的乙方及/或关联公司的管理或技术人员。

1.15 会计年度：也叫财政年度，是指公历年度，由每年的1月1日开始至该年的12月31日止的十二个月期间。第一个会计年度，开业日与该年会计年度起始日不一致时，则指从酒店开业日起至次年的12月31日止的期间；本合同若在12月31日前提前终止或期满时，则以当年的1月1日起至提前终止或期满当日止，作为一个会计年度。

1.16 营运设备：也叫营业用品，是指归为和视为营业用品的各项物品，包括毛巾、床单、被单、陶器、餐具、玻璃器皿、瓷器、银器、厨房用具、制服等非资本化的物品。

开业后，其购置和更换的费用应当列入酒店的经营成本中。

1.17 营运物资：也叫消耗物资，是指用于酒店经营或存储以待用于酒店经营的消耗品，包括食品、饮品、燃料、肥皂、火柴、文具、卫生纸、厨房用品、纸制品、菜单及其他类似物品。

1.18 资产重置：是指建筑、装修、家具、装置及设备以及其他资本物品已经陈旧，需要大中修、增添、更新或重置，以使酒店得以继续按品牌标准经营或在市场上保持竞争力。大中修是指对同一资本物品单次的维修费用超过其原值 50% 以上的重大维修；增添是指新购入资本物品；更新是指对某一资本物品的部分进行更换；重置是指重新购买新的资本物品以替换原有的资本物品。

1.19 资产重置基金：是指酒店或甲方为资产重置的需要而专门设立的基金。一般以该年度的营业收入的一定比例提取，留存在酒店银行账户，用于资产重置的不时之需。当年未使用的，可以结转下一会计年度使用。

1.20 酒店日常维修保养：是指对酒店的建筑、内外装修、家具、装置及营运设备、设施反复进行的小修补及日常保养，使其达到乙方认为足以保持标准并使酒店保持效率、竞争能力及安全标准的维护工作。日常维修保养的费用计入经营成本。酒店日常维修保养之外的大中修归为资产重置，大中修费用由甲方承担，在资产重置基金内支出。

1.21 营业收入：是指所有与酒店经营相关所取得的收入，即所有直接或间接产生于酒店的经营性收入，包括管理范围内的客房、餐饮、商场、会议设施及其他部门的收入、租金及其他收入的总和。通常情况下包括但不限于以下各项：

A. 客房收入；

B. 餐饮收入：包括食品收入、饮料收入和烟草收入、服务费收入和其他收入等；

C. 商品经营收入：包括商品零售收入、商品代销收入、商品批发收入等；

D. 通过租赁、酒店许可或特许第三方经营所取得的租金收入、许可费收入等；

E. 提供电话设施的经营收入：包括电话服务费收入、电话线租金收入、市内电话费收入等；

F. 娱乐经营收入：包括游泳池收入、健身房收入等与娱乐经营相关的收入；

G. 商务经营收入：包括电传收入、传真收入、复印收入、打印收入、邮箱服务收入等；

H. 酒店提供其他服务收入：包括洗涤收入、交通经营收入、停车场收入等；

I. 业务中断保险或其他收入损失保险的收益;

J. 因酒店营运而获得的赔偿款。

K. 其他因酒店经营而产生的收入。

但是营业收入不包括以下收入:

A. 任何需由酒店顾客承担的, 支付给税务机关或其他政府部门, 由酒店代表税务机关或其他政府部门收取的各种税费。

B. 向顾客所作出的款项扣减或退款;

C. 酒店因商品、物品丢失或损毁而获得的任何赔款和抵免额;

D. 将酒店家具、装置及设备出售或以其他方式处理后所获得的款项;

E. 酒店被依法征用而获得的补偿(指酒店不需要提供任何服务或支付任何成本的纯补偿款);

F. 酒店融资或再融资方面的收益;

G. 除了业务中断保险和其他收入保险收益以外的其他财产性保险的收益、赔偿;

H. 甲方提供的资金;

I. 存入家具、装置及设备资产重置基金的金额;

J. 其他根据酒店经营惯例应予扣除的款项。

1.22 经营成本: 是指所有与酒店经营相关所发生的成本、费用及支出, 包括经营成本、工资及福利、营业费用、行政管理及公共费用等, 具体包括:

A. 雇员成本, 包括酒店所有员工(包括总经理)基本薪资以及其他常规的或临时的为酒店员工派发的其他款项, 包括加班工资、住房补贴、交通补贴、通讯补贴、地区补贴、员工膳食、工装及其它杂项福利、各类津贴、员工教育培训费等, 因上述薪资有关法律法规、规定而产生的应付款项或税项, 包括社会保险费、公积金、工会经费及残疾人就业保障金等;

B. 所有酒店出售的食品、饮料及日用品、消耗品等的成本, 即为收益而发生的成本;

C. 因酒店运行而发生的热力、水、电、气、通信和任何其它公用设施费用支出;

D. 支付给乙方的基本管理费、品牌使用费、及其他服务费;

E. 与酒店营业有关的办公费、差旅费、运输费、招聘费、审计费、律师费及其他专业服务费;

F. 为维持酒店良好状况而产生的修缮、保养及更换费用, 除属甲方成本范围的资产

重置费用外，均列入经营成本；

G. 所有与酒店营业有关的广告、业务推广和公共关系开支；

H. 支付给推销代理及信用卡公司的佣金、费用；

I. 酒店为激励员工而支出的其它奖励费用；

J. 根据当地规定，经董事会批准予以核销的呆账、坏账；

K. 为酒店营业而产生的任何直接税费（增值税除外）、证照费、公共费用。不包括其他任何与酒店经营无直接关联的所得税、酒店房产税、城镇土地使用税及个人财产税；

L. 为酒店经营而支付的保险费用，包括公众责任险、雇主责任险；不包括财产性保险费用。

1.23 甲方成本：是指与酒店经营无关或应由甲方负担的非经营性费用，包括：由甲方行为产生的营业费用中应由甲方承担的费用、营业外支出，以及下列诸项目，应解释为“甲方成本”，不包括在“经营成本”之内：

- 1) 酒店固定资产、装饰装修及家具、装置及设备的折旧；
- 2) 本酒店的房地产税项，包括：城镇土地使用税、城市房地产税等；
- 3) 无形资产摊销；
- 4) 开业前支出的摊销，如开办费摊销；
- 5) 利息支出、投资损失、处理固定资产损失等；
- 6) 甲方任何融资费用及就酒店支付的任何租金、物业费等（如有）；
- 7) 效益管理费；
- 8) 资产重置支出，包括大中修支出；
- 9) 由甲方委任的审计师、律师和其他专业顾问费用和任何特别费用；
- 10) 本酒店甲方所得税等归属于甲方产生的税费；
- 11) 酒店物业的财产保险费；
- 12) 甲方应当提供员工宿舍及其配套设施而未能提供所产生的所有费用；
- 13) 其他因甲方行为产生的营业费用；

1.24 营业利润（GOP）：GOP 是“Gross Operating Profit”的简称，也称营业毛利。是指每一自然月或每一会计年度（或其一部分），酒店营业收入与经营成本之间的差额。

1.25 管理费：是指甲方交由乙方全权管理酒店，而需向乙方支付的管理费用。包括基本管理费、效益管理费。甲方可以委托项目酒店公司支付管理费，项目酒店公司未

支付的，仍由甲方支付；

1.26 基本管理费：是指甲方交由乙方全权管理酒店，按照经营收入需向乙方支付的管理费；

1.27 效益管理费：是指甲方交由乙方全权管理酒店，按照经营效益需向乙方支付的管理费；

1.28 品牌使用费：甲方使用乙方的品牌、商标、名称、无形资产及其他经营资源等而需要支付的费用；

1.29 小时或天：本合同中规定按小时计算时间的，从事件有效开始时计算（不扣除休息时间）；规定按天计算时间的，从开始当天的0时开始计算，时限的最后一天的截止时间为当日的24时；

1.30 不可抗力：是指任何一方当事人不能预见、不能避免和不能克服，导致当事人无法履行或无法全面履行其在本合同项下义务的事件。不可抗力事件包括但不限于以下情况：

- A. 政府或公共机构的禁令、法令、政府条例或命令；
- B. 战争、侵略及其它敌对行动；
- C. 公共骚乱、罢工、公共运输工具或其它公用设施的停顿或中断；
- D. 地震、火灾、水灾、暴风雨或其它任何自然力量及不可预测或抗拒的灾害；
- E. 对酒店经营活动产生重大影响的疫病（如非典等）；
- F. 重大外交事件；
- G. 其它非乙方可合理控制的而严重影响乙方管理酒店能力的事故。

第二章 开业后管理

二、开业条件

在所有下述各项发生后（“完工”），乙方应及时将酒店作为一家君澜酒店开业：

211.1 乙方根据酒店方案、品牌标准以及所有法律要求所作的开业前检查（包括“消防装置”的检测）显示，酒店足以令公众和客人能合理入住本酒店且令乙方能合理管理本酒店的经营，包括向乙方提供所有酒店竣工文件，已做好充分准备作为一家君澜酒店开业，并符合乙方酒店标准；乙方在进行开业前检查时发现的工程遗留问题已由甲方补救，并达到开业标准；

11.2 国家主管机关已出具酒店建设工程竣工验收意见书，证明酒店已全部建设和

装备完毕并达到标准;

11.3 酒店经营所需的所有执照、许可证和批准均已获得;

11.4 甲方已为酒店开业准备充足的流动资金;

11.5 本合同所述的保险都已投保并获得保单。

三、证照办理

甲方同意,在酒店开业前,由甲方负责获得乙方经营酒店所需的所有批准、执照和许可证;而如有需要,乙方派出的管理层应给予甲方以必要协助。甲方也应在整个管理期限内维持批准持续有效,使乙方能够按照管理标准持续经营酒店,并保证本协议完全有效并可以实施。这些批准包括但不限于:

12.1 相关审批机关对本协议的批准(如需要);

12.2 酒店营业执照;

12.3 消防验收合格证;

12.4 卖酒执照、卖烟执照、酒吧间及餐厅执照;

12.5 卫生许可证;

12.6 标牌许可证;

12.7 治安许可证;

12.8 税务登记证;

12.9 文化经营许可证。

具体以酒店所在地有关政策、法规要求为准。

甲方同意在酒店开业日前的合理期间申请并获得批准。

四、甲方需向乙方提供的酒店竣工文件

13.1 存有一套完整的本项目最终建设成果图纸的计算机磁盘或光盘(包括与本项目有关的所有建设工程、输入和输出的所有公用设施的路线和连接点以及改道、保留或截断的任何公用设施的详细信息),且适于复制和存档使用;

13.2 与任何场地及机器或任何机械、电气或电子系统或构成本项目一部分的其他系统有关的,一套完整的技术规范、操作手册和保修文件以及试运行数据记录和证书;

13.3 本项目中使用的含有供应商担保或制造商担保的专门或专有的材料或产品的所有制造商与供应商的详细信息,以及该等担保的详细信息;

13.4 法律要求的任何其他补充信息(例如有关健康和安全的备案信息);

13.5 三套完整的纸质的 CAD 格式竣工图纸;

13.6 乙方根据本协议的规定要求提供的所有批准或拒绝批准、驳回申请或对该等批准设置条件的文本，以及与批准有关的任何其他相关信息。

五、不能按时开业

不论出于任何原因，酒店未能在开业日期之前取得开业所有批准或因其它原因不能按时开业的，则下述条款将适用：

14.1 甲方将免除乙方由于酒店未能取得所需批准而不能开业，由此而引起的任何索赔、负债、损失和费用支出（包括法律费用），并使管理人员免受任何政府部门所采取或施加的相关行政处罚决定以及其他可能带来的影响和后果；

14.2 如酒店未能获得相关批准而无法开业，双方在未开业期间仍受本协议条款的约束；

14.3 酒店在工程全面结束并正式移交到乙方后，乙方在已经完成所有的酒店筹备和准备工作的前提下，如因甲方原因和问题（如无法获得相应的证照或甲方故意推迟开业时间）致使酒店无法正式对外营业，甲方应承担相应延期责任。

六、试营业日与正式营业日确定

酒店在取得或即将取得各类所需要的营业证照和批示后，甲方和乙方可根据酒店的经营筹备需要以及双方的想法和建议，共同商定酒店的试营业日和正式营业日。

七、乙方的职责和酒店的经营

乙方将根据其规范和标准对酒店实施全面的运营管理工作。乙方将根据酒店的经营管理需要选聘 3-7 人组成酒店高层管理团队（管理层）赴酒店代表乙方实施全面的经营管理工作。乙方派到酒店的高层管理团队的人数可根据酒店的经营管理需要和甲方的想法和意见减少或增加，但原则上增加后的总人数不超过 7 人。乙方和其派出的管理层与甲方是平等合作关系，而非管理与被管理的上下级关系。甲方有权依照本协议所赋予的权利和义务行使对酒店管理层的及管理工作的监督权。如甲方对乙方派出的酒店总经理或其他管理层人员有任何异议或调整要求，甲方须以书面形式告知乙方，乙方在做出认真调研后将及时向甲方做出答复。酒店实行总经理全权负责制，乙方对酒店的日常营运管理和指导的权利，乙方派出的管理层的管理权利包括但不限于：实际保管酒店日常营运所必需的公章（包括酒店财务章、酒店合同章等），制定酒店的经营计划、价格体系、营销政策、经营物资采购、各类酒店产品供应商的选择、相应的管理规定、人事政策、薪资奖励政策和员工的招聘及解雇等。

八、乙方的基本义务

乙方根据本协议的约定,以及乙方连锁酒店所运用的管理制度和运营标准,对酒店实施全面的经营管理工作,其工作范围包括:

17.1 制定相应的策略将酒店的客房、餐饮、娱乐和其他商业设施及产品有效、有序、有偿地提供给市场和广大客户。向市场和客户提供高质量的房务、餐饮、会务、康体娱乐等服务及产品,最大程度地提高酒店的经营业绩。并根据不断变化的市场行情和各方面情况实施调整酒店营销策略和价格体系。

17.2 向酒店选派合适的总经理、财务总监和其他管理人员,并对其工作进行有效地指导、管理和控制。确保酒店总经理负责制责任体系的全面实施。乙方有权在与甲方沟通的前提下对总经理实施包括调整、调任、提升、降级、奖励、行政处罚、直至解聘等方面做出决策。乙方应充分尊重甲方对酒店高层管理团队的看法和意见,在收到甲方书面提出的对酒店高层管理人员的调整意见后,并在调查后应及时向甲方做出答复并作出处理。

17.3 乙方派出的管理层将代表甲方,挑选和聘用酒店运营所需的其他管理人员和员工,并负责所有酒店人力资源方面的培训、制定薪酬、人员管理和员工的提升和解雇等工作。除总经理、业主代表和财务总监职务外,酒店总经理在尊重和遵照相关法律及规定的前提下对酒店其他所有管理人员和员工有直接的任免、聘用和解雇权。

17.4 协助乙方派出的管理层制定酒店年度经营方案,编制每月的工作报告、财务报告分析、市场营销分析,以及各项统计资料等。

17.5 协助其派出的管理层制定酒店年度市场营销推广计划,包括(但不限于)下列各项:

17.5.1 制定的酒店营销策略;

17.5.2 充分利用君澜连锁酒店的集团化市场营销资源;

17.5.3 确定酒店客房出租率、客房价格、收入、客户渠道等方面的营销目标;

17.5.4 针对不同的客户群建立有效的营销方法和政策;

17.5.5 适时、有效地分析酒店业绩并做出相应的调整。

17.6 在酒店内设立一财务部,并运用酒店财务和成本控制系统以及选用合格的酒店财务人员酒店的财务实施全面控制和管理,通过财务对酒店的资产进行有效地管理,并对酒店的经营提出合理的建议。酒店财务将严格遵循国家规定和统一财务制度,乙方

将设立监督体系和机制对酒店的财务工作进行有效地指导和控制,积极配合甲方或其代表对酒店的财务管理工作和账目进行查阅和监督。

17.7 对酒店运营进行定期内部审计,审计项目包括但不限于酒店财务控制系统、方式、管理人员的工作状况和财务管理流程。

17.8 在酒店客房、餐饮、会务等服务及产品提供,以及市场营销、人力资源、工程、保养、会计、成本控制、税务和安全等运营和管理活动中提供乙方的专长和经验。为此,乙方根据需要不定期(每年至少一次)地派员巡视、检查、监督酒店的经营管理,以确保酒店运营符合相应的标准。派人员赴酒店检查和协助工作的相应费用由酒店承担。乙方对酒店的监督管理和指导等工作还包括委聘酒店行业第三方专家对酒店的服务品质、卫生、食品安全、消防等专业领域开展检查;第三方独立检查的费用由酒店承担。酒店派人员参加君澜酒店管理公司的培训、会议所需费用一切由酒店承担。以上费用列入酒店经营成本。

17.9 因酒店的经营需要,乙方派出的管理层代表酒店签署其授权范围内的酒店经营相关合同,为酒店购买客房用品、餐饮原材料、电力、燃气、水、电话、保洁(包括窗户清洁)、总务、病虫害防治、锅炉保养服务、空调以及其他设备和其他必要的用具、服务、材料和供应品,并签署其他对酒店的高效管理和运营均属必要的合同。酒店有权选择、参与和加入君澜连锁酒店的集团采购服务并享受采购系统的优惠价格和供应链系统。酒店参与君澜酒店管理公司采购服务时,需按本合同条款执行。

17.10 制定针对供应商和酒店客户的各级信用制度,并与信用银行等相关组织(尤其是信用卡公司)协调酒店收费和支付系统的各项安排。

17.11 乙方须在酒店符合乙方标准的情况下维持酒店良好状况,并及时实施酒店的修缮、维护和保养工作。相应开支按财务规定列入酒店经营成本。

17.12 遵守相关法律和法规,努力规避酒店的法律和商务风险。配合甲方为酒店的利益争取和建立合法的保护措施。

17.13 经甲方同意,以酒店或甲方的名义提出直接与酒店经营相关的,而乙方又认为有必要或可取的法律诉讼或其他合适的法律行动;或抗辩就酒店经营而共同或分别向酒店或甲方提出的诉讼或法律行动。所有因此引起的费用为经营成本。

九、市场营销及推广活动

为了充分利用乙方酒店集团的全球营销系统资源、网络系统营销资源、集团销售资

源,以及享用品牌的市场影响力、常住旅客系统和市场资源整合的优势,乙方将指导和帮助酒店有序地将酒店的市场开发、市场管理等工作纳入到酒店的集团化营销体系中,从而起到节约成本、提高经营效益、扩大市场占有率、提升酒店市场形象和影响力之目的。

酒店将在乙方的指导下参加以下各种乙方现有渠道的产品销售及推广活动,以期降低酒店的营销成本,提高酒店的营销效率(营销费用及成本由酒店承担):

18.1 乙方集团市场营销及宣传活动。酒店须在乙方酒店集团惯常使用的各媒体及刊物进行市场营销。酒店使用的所有市场营销及宣传材料须符合乙方市场营销标准;

18.2 乙方将就不同业务来源通过集团现有或将要开拓的各类渠道进行销售及推广;

18.3 君澜酒店管理公司将在酒店相关地区参与行业贸易展览及其他展览;

18.4 君澜酒店管理公司地区销售办事处的营运。酒店在得到甲方同意后,可以临时或永久地派销售员至乙方的地区销售办事处,为酒店开展市场推广。酒店须支付所有直接与这些委派有关的费用;

18.5 参加并订购君澜酒店管理公司成员的酒店宣传合集,费用由酒店承担。

十、 客房和产品预订系统、财务分析系统和信息科技系统

19.1 中央预订系统(CRS)

乙方旗下的所有酒店有共享中央预订系统(集团预订系统和网络预订系统)的权利,酒店客房预订系统向所有达到酒店硬件和技术要求及条件的成员酒店开放。成员酒店在硬件设备、信息技术和软件管理系统等方面达到加入中央预订系统的要求和条件后可要求乙方将酒店纳入中央预订系统中。进入中央预订系统后,酒店可直接获取来自中央预订系统的客房和产品预订,提高酒店的订房率。通过乙方中央预订系统预订的客房及产品。需与乙方全资子公司杭州者者网络科技有限公司(统一社会信用代码91330106399936504Y,以下简称“者者”)签订营销合作协议。因渠道合作模式不同,部分渠道需先与者者结算再由者者与酒店结算。

澜嘉会是君澜为了奖励和发展忠诚客户而制定的会员计划,旨在通过该计划为君澜旗下酒店提供强有力的私域流量支撑,会员积分是君澜酒店与会员连接的重要纽带。在澜嘉会运作的过程中,乙方将向酒店收取会员运营成本5%(当会员在酒店产生订单时,才会收取相应的运营成本),主要用于发放会员消费时产生的积分及组织各项会员积分活动策划。

为了使酒店达到乙方的技术要求,甲方须依照乙方所指定的管理软件和技术要求为酒店配备必要的酒店前台和预订管理系统软硬件和必要的连接与通讯设备。

19.2 财务会计核算系统

为了有效地帮助酒店做好会计核算、财务分析和管理工作,统一会员酒店财务会计核算口径,提高酒店的管理效率,酒店原则上必须按照乙方的要求购置配备统一的酒店财务管理软件系统,乙方有义务为甲方和酒店提供相应的技术要求、参数和其与系统供应商的集团优惠协议采购价格。

19.3 信息科技系统

酒店在实施弱电规划和设计阶段,乙方信息科技支持人员将对酒店的信息科技软硬件需求作出评估并提出相应的设备和软件技术配置方案,方案包括与集团酒店信息科技系统的对接(该连结视为君澜标准的一部分),并会为酒店起草系统投资及维护运行投资和运用维护预算。

甲方承诺为使酒店管理工作达到最大效率,将按照乙方所规定的要求为酒店配置相应的软硬件。

19.4 配置及使用费用

所有酒店的信息系统的软硬件投资及实施费用由甲方负责。酒店进入乙方的常客奖励计划系统和客房中央预订系统,须按照乙方所提供的设备和设施技术标准,为酒店配备相应的软硬件。酒店达到乙方相关要求后,酒店和乙方将另行订立服务协议,酒店所有加入和运用乙方系统的相关费用将在新服务协议中规定,所有系统运行费用列入酒店的经营成本。

十一、 酒店管理人员和员工

20.1 乙方委派至酒店的管理人员,其在酒店工作期间的所有工资、奖金、福利、培训、差旅、补偿等相关费用均须由酒店承担。甲方有权委派一名副总经理或一名财务副总监作为业主代表至酒店工作。业主代表代表甲方对酒店的经营管理工作、财务制度执行情况等工作进行监督。原则上业主代表不参与酒店的日常经营管理工作,但业主代表有权向酒店总经理提出列席参加酒店的管理工作会议,并有权向甲方或乙方直接反映乙方派出人员的工作情况及酒店的经营管理状况。业主代表无权干涉酒店管理层的的工作,如有对管理层的要求和建议时,应当提前与总经理充分沟通,总经理应当听取业主代表的意见和建议。如部分意见或建议未被总经理采纳,应当尊重总经理的决定,按总经理

的意见执行。但，业主代表可以将不同意见反馈至甲方，由甲方与乙方进行协商与沟通，作出最终决定。总经理应当执行甲乙双方的共同决定。

20.2 除乙方派出人员和业主代表外，酒店所有其他管理人员和员工均为酒店的直聘雇员，酒店直聘雇员的劳动关系和聘用协议由酒店总经理代表酒店与其直接建立和签署。管理层作为酒店的管理负责人有权依据相关法律规定和酒店人力资源管理制度等选用或解聘任何酒店雇员。管理层代表酒店培训、指导所有雇员。酒店雇员的所有费用由酒店承担。

20.3 酒店所有与员工有关和相关的薪酬、福利、奖金、培训、差旅及补偿等费用（包括乙方派出人员、业主代表和酒店雇员），在酒店开业之前产生的，应列支为开业前费用支出，在开业后产生的，应列支为酒店开业后经营费用，开业之日以酒店正式营业（试营业或正式对外营业）并产生营业收入之日为准。

十二、 会计

21.1 会计记录

酒店须备存与酒店经营相关的所有交易的全套财务记录。这些财务记录，须依照相关的法律法规和行业通用的会计准则备存。所有会计文件须备存于酒店，供乙方、甲方或其代表审阅及审计。所有记录及文件为酒店资产，乙方在协议期满或终止时即时交付给甲方。如有必要，乙方可备存相关交易记录的副本，以处理日后财务、税务及法律等方面事宜。

21.2 年度经营预算

21.2.1 酒店实行年度经营预算管理制。乙方指导协助酒店管理层在下一财政年度开始前 10 天完成下一年度的酒店全年度经营预算，并将该年度经营预算提交甲方沟通，如甲方不提出异议的，则视为认同。年度经营预算须包括酒店的年度和月度经营损益预测及现金流量预测、市场营销计划、主要费用开支、员工培训计划、酒店建筑物的维修维护、设备的维护和更换（如有必要）等。酒店营收和费用年度经营预算将分部门按酒店集团的财务科目制定，包括但不限于下列各项：

- 各营业部门的收入组成结构和收入数额预测
- 各部门的各项费用及营业部门的经营成本预测；
- 未分列至部门的经营成本，如行政费用、税费、能源费用等；
- 酒店设备和设施更新改造、维修及维护费用；

- 所有酒店员工按部门划分的薪酬、福利；
- 酒店参加君澜酒店管理公司的联合市场营销费用；
- 酒店年度推广及销售等费用；
- 酒店年度员工培训费用；
- 酒店付给订房合作伙伴、管理公司等方面的管理费用；

甲方可以参与到乙方年度预算制定工作的制定过程中。甲方和乙方可以就年度预算的目标向管理层提出要求。年度预算为甲方和乙方对酒店管理年度工作的管理工具，而非一方或双方对酒店年度经营所作的承诺或保证。在年度经营过程中，如遇到任何不可预知的原因而致使年度经营预算严重偏离酒店实际经营状况，甲方和乙方可商议对年度经营预算做必要的调整。

21.2.2 甲方对酒店年度经营预算如有异议，应及时与乙方沟通，乙方应充分尊重甲方的意见并对甲方提出的意见或建议认真研究后给予答复，以便在相关财政年度开始前通过协商达成共识。如双方在相关财政年度开始时对年度经营预算仍有分歧，双方将共同选聘第三方专业机构对乙方提交的经营预算作出评估裁决。在第三方专业机构得出结论前，酒店管理层将按照未裁决的年度经营预算对酒店实施全方位的经营管理工作。聘请第三方的费用由酒店列入经营费用。

21.2.3 酒店财务和经营状况报表及审计

管理层在每月 10 日前将上一个月的酒店财务和经营状况报表报给甲方和乙方。管理层在每年的 1 月底之前将上一年度的酒店财务和经营状况内部报表报给甲方和乙方，并在每年的 3 月底之前将经双方确认的会计师事务所出具的该财政年度的审计报告报给甲方和乙方。酒店的财务和经营状况审计费用列入酒店经营费用。

十三、 甲方的义务

22.1 甲方承诺

22.1.1 在酒店试营业或正式营业前取得酒店经营所需的所有批示、证照、许可证和财务发票等，并在本协议有效期内协助酒店使之持续有效；

22.1.2 尊重与乙方和乙方派出的管理层之间的协议关系和乙方及管理层对酒店经营的全权经营管理权力。甲方可以向乙方提出管理要求和建议，但不直接参与到管理层对酒店的日常经营管理工作之中去；

22.1.3 不以本协议约定以外的任何形式和方式干扰或妨碍管理人员履行本协议所

规定的责任和义务；

22.1.4 按照双方约定的管理程序（包括审批权限和协商机制）行事，审批权限和协商机制详见附件。

22.1.5 甲方签订本合同前已对乙方进行深入了解，认可乙方的管理能力及管理体系，清楚知晓并确认。

22.1.6 甲方支持、配合乙方就商号、服务名称、服务标记和商标使用方面的管理，保证酒店按照乙方成员酒店的形象和形式实施经营管理。

22.2 家具、固定物、设备的添置、更新和替换

22.2.1 家具、固定物、设备的增添和替换，按相关流程经甲方批准，从资产重置基金账户列支，酒店与第三方订立合约，并向第三方承担所有债务及责任。

22.2.2 酒店每月按总收入的一定比例，将资金存于资产重置基金账户，以作添置、更新及替换家具、固定物、设备之用。资产重置基金占营业总收入的比例如下：

财政年度	占营业总收入百分比
第 1 年	1%
第 2 年	2%
第 3 年及以后年度	3%

作为年度经营预算的一部分，在每一财政年度开始之前，乙方或酒店总经理须向甲方提交支出预算。对于资产重置基金账户资金，甲方可以因资金周转需要，临时借用该账户资金，但是必须保证年度预算项目的执行。

22.2.3 在每个财政年度结束时的资产负债表所表示的尚未使用的资产重置基金须予以结转，结转金额不会影响任何未来年度的资产重置基金的累积或确定。如果因为任何原因，资产重置基金不敷支付预算已拨备的必需添置、更新及替换的家具、设施和设备的费用支出，甲方须于收到酒店总经理书面通知后 30 天内，向营业账户提供必需的额外资金，以支付开支。

22.2.4 凡以上述方式取得的家具、固定物、设备均为酒店的财产。凡酒店经营不再需要的家具、固定物、设备，酒店须在取得甲方的批准后，才可出售此等资产。上述出售的所有所得须存入营业账户并须被记入资产重置基金账户内。

22.3 结构维修、改动、扩展和特殊项目

22.3.1 在协议有效期内，酒店须进行任何必需的工程，以维持酒店的品质，并承担因此而产生的开支，此项开支原则上在资产重置基金内开支。为此，乙方或酒店总经理须每年向甲方呈交一份清单，列出其根据本条认为必需的工程，供甲方考虑和批准。在一般情况下，所呈交的清单构成年度经营预算的一部分。

22.3.2 如果酒店受到损坏或部分受到破坏，酒店须自费进行必需的重大修复工程，使酒店在修复工程完成后享有与遭受损坏或破坏前相同或同等的水准。修复工程计划和施工进度表须呈交乙方和甲方书面确认。

22.3.3 如果酒店总经理有正当理由相信：酒店存在危险情况；及/或需要紧急修缮，以确保酒店能立即继续经营，或符合任何适用法律或规则；则酒店总经理在得到业主代表的书面或口头同意后可采取一切合理步骤，动用资产重置基金，以补救该等危险状况。酒店总经理之后应尽快向乙方和甲方提交施工详情。

22.3.4 如果在协议有效期内，甲方对酒店进行扩建或改造，所有此等扩建或改良必须获乙方的书面同意及依照乙方的标准进行。所有此等扩建或改良后的项目和设施，均应被视为酒店的一部分，由乙方按本协议的规定经营管理。

22.4 须由甲方支付的税款

22.4.1 甲方须确保支付与酒店所有权直接相关的房地产、收入及利润及其他项目的税款及税项，并使之不对酒店经营和管理产生任何不利影响。

22.4.2 管理层因经营酒店而需代表甲方从营业账户提款支付的所有税费项（由本合同 1.22 款约定的甲方成本除外），需按照国家会计制度视为经营成本。

22.4.3 如甲方在没有充分理由的情况下未能支付其须支付的房地产、收入、利润及其他项目的税款及税项，或延迟至到期日后仍未付款，则乙方有权在向甲方发出未能付款或迟延付款的通知起计 30 日期间届满后，令酒店以甲方的名义从营业账户提款，以支付此等税项及任何罚息、罚款或附加费。酒店因此支付的任何款项须依照本协议从支付给甲方的任何款项中扣除。

十四、 保险

23.1 保险类别

从开业日或试营业期间开始（如适用），以及在合同有效期的余下时间，酒店须为其自身，以及甲方和乙方（视情况而定）的利益购买、延续、维持以下保单：

23.1.1 企业财产保险综合险；

23.1.2 机器设备损失险;

23.1.3 公众及产品责任险;

23.1.4 雇主赔偿责任险;

23.1.5 营业中断险;

23.1.6 汽车第三者责任险;

23.1.7 根据当地经营管理需要参保的必要险种, 如经营用车辆保险;

23.1.8 其它新推出而适合酒店的险种。

23.2 保险的费用

企业财产保险综合险及机器设备损失险的取得及维持保单的费用及其他开支, 包括任何不受保险保障的免赔, 列为甲方成本, 但公众及产品责任保险及其他参保的险种的取得及维持保单的费用及其他开支, 视为营业成本。

23.3 有关保险的一般规定

23.3.1 乙方根据酒店需求, 于酒店开业日或试营业期间(如适用)开始前的合理时间, 将需购买相关保险的报告提交甲方, 协助甲方购买相关保险以便双方就此达成一致。甲方须向乙方披露所有相关资料, 使乙方得以决定可购买的最佳保险条款。因甲方未真实、完整披露所有资料, 导致乙方无法给出最为合适、有利保险建议的, 相关损失及责任由甲方自行承担。

23.3.2 所有保险须由声誉良好的保险公司承保, 保险条款及条件须依照业内良好惯例。若因乙方原因导致甲方未购买保险的, 相关损失及责任由乙方予以承担。

十五、 财务规定

24.1 银行账户

甲方在乙方派出的管理层到位后在酒店所在地附近的银行开设一个用于酒店开业前费用开支的银行账号, 并向该银行账号存入资金以备酒店开业前所有的费用支出之用。酒店在得到营业执照后将以甲方酒店的名义在银行设立专用于酒店以后经营的营业账户(“营业账户”)。甲方提供酒店运营的资金、酒店今后所有营业收入和费用支出均通过此账户实施; 如有必要, 此账户可以拆为几个分账户以便财务核算和管理, 包括资产重置基金账户。

24.2 资金保证

为确保酒店正常经营所需, 甲方在酒店开业日期前(如有试营业, 则为试营业前)

三个月，提供给酒店人民币贰佰万元（RMB2000000 元）作为酒店的经营流动资金，并保证在酒店第一经营年度的经营过程中始终将该笔保证金额维持在贰佰万元以上。此后，酒店经营流动资金保证金的最低额度不得少于酒店上个月份所发生的经营成本。如在经营过程中酒店出现流动资金不足的状况，甲方同意应管理层的要求，于【7】日内立即向酒店补充足够的经营流动资金，以保证酒店正常的经营。

24.3 账户使用

营业账户按照相关的财务规定和审批流程进行管理和控制。支票、印章、文件或收款和付款流程按相关规定执行。

十六、 酒店经营过程中的其它费用

25.1 酒店人力资源培训费用

为了提升酒店管理水平和服务质量，甲方和乙方同意酒店需要有序地开展员工培训活动。酒店每年在其预算中列支不少于相当于酒店年度工资总额一定比例的费用（国家政策规定范围内）预算用于酒店所有员工在本年度的培训活动支出。

25.2 中央预订系统费用

通过乙方中央预订系统预订的客房及产品，酒店须支付预订费用。需与杭州者者网络科技有限公司签订营销合作协议。这些预订费用因市场及渠道变化可不时变更，但任何变更应取得酒店同意。

25.3 管理人员参加酒店集团培训和会议费用

为确保酒店管理人员的管理水平，统一管理人員的管理思想，规范管理人员的行为，酒店集团总部将定期或不定期地举行各类培训会议和行政管理会议。酒店总经理及其他各级管理人员将参加酒店集团总部举办和举行的各类培训和行政管理会议而产生的差旅费、住宿费、培训费等，列支为酒店经营成本。

十七、 酒店支付甲方的款项

酒店在确认以下各项资金要求得以满足后，将酒店总经营收益的现金余额，按月或按甲方指定方式交给甲方：

26.1 最低结余的营运流动资金；

26.2 资产重置金已足额计提；

26.3 须付乙方的费用；

26.4 乙方根据本协议的规定代表甲方支付的其他款项。

十八、 管理期限

27.1 协议有效期

本协议签字盖章后即生效并持续有效，有效期至酒店开业日后的第【5】个完整会计年度止。

27.2 延伸有效期

本协议有效期届满之时，如双方对继续合作没有异议，本协议有效期自动顺延【/】年。如任何一方对本协议的继续执行有异议或欲在本协议自然终止日后终止合作关系，有异议方或欲终止方须以书面形式于本协议期届满至少六个月前通告另一方，双方应确定是否订立新的协议以取代本协议，或及时准备协议终止后的资产和工作等交接手续和计划。

十九、 合同终止

如果一方出现严重违约行为（如迟延支付管理费、乙方管理不当导致甲方遭受损失达到 100 万元以上），另一方又以书面形式（以电子数据、当面签收或挂号信/快递邮寄等可以有形记载的方式）要求违约方纠正违约行为，违约方在 30 天内仍未纠正其违约行为，或该项违约行为无法在 30 天内补救，但在合理的补救期间届满后仍未能补救（先决条件是违约方已经开始并持续进行补救行为），另一方有权向违约方发出书面通知后解除本合同，并有权依法或依照合同其他条款的规定追究违约方的违约责任。

二十、 违约及违约责任

29.1 如因甲方擅自解除或终止本合同或因甲方违约导致乙方行使合同解除权，致使乙方的管理期限未满合同约定的管理期限的，甲方应按以下标准承担违约责任：（1）如本合同在开业前或开业后一年内被提前解除或终止的，甲方应向乙方一次性支付合同解除违约金人民币贰佰万元整（RMB2000000 元）；（2）如本合同在开业一年（指第一个完整会计年度届满）后被提前解除或终止的，甲方需按上一年基本管理费和效益管理费、品牌使用费之和乘以剩余未履行年限（不满六个月的按半年计，满六个月不满一年的按一年计）的 50% 的标准向乙方支付合同解除违约金。上述违约金需在合同被解除或终止后 30 日内一次性支付。

29.2 甲方及酒店逾期支付前期技术服务费、基本管理费、效益管理费、品牌使用费、应付乙方委派人员的工资、奖金、福利等合同约定的各类应付款项的，甲方承担应付未付款项每日万分之五的逾期付款违约金，违约金不足以弥补乙方损失的，还应赔偿损失。逾期超过【30】日的，乙方有权解除合同，且甲方需按 29.1 条承担合同解除违

约金。

29.3 在本合同有效期内，若甲方转让其对酒店的所有权或使用权（含通过股权转让方式变更控制权），甲方应保证本合同对购买酒店、取得酒店所有权或取得酒店使用权的任何人或实体仍有约束力，且乙方在本合同下的任何权利或利益不受该转让的影响。如受让方不继续履行本合同的，则，甲方应按 29.1 条承担违约责任。

29.4 甲方需进行资产重组，股权变动而变更设立新的公司，必须提前【60】日书面通知乙方，并由新公司承继本合同，合同内容不变。如新公司不承继本合同的，则甲方应按 29.1 条的规定承担违约责任。

29.5 就涉及酒店的经营管理及本合同所包括的有关事项与范围而言，若本合同的任何条款与合同双方之一和第三方签订的文件条款有冲突时，应以本合同的条款为准，并且本合同的条款应具有决定性的法律效力。

29.6 甲方违反本合同其他义务，甲方应及时纠正并采取补救措施，恢复至未违反时的状态。再次发生的，甲方应承担【1 万】元/次的违约金。再次发生后，经乙方书面通知后【30】日内未纠正，或甲方明确或以行为表示不纠正的，乙方有权解除合同，并要求甲方按 29.1 条承担违约责任。

合同有效期内，甲方有权根据自身经营需要单方无责解除本合同，但需提前 60 日以书面形式通知乙方。

二十一、合同终止后安排

30.1 本协议因任何原因提前或自然终止后，乙方和甲方同意将相互配合在协议终止日之前完成酒店管理工作和资产的交接。

30.2 本协议提前或自然终止后，酒店负有继续履行并执行与酒店所有雇员的有效聘用合同和协议中的所有义务的责任。在协议终止后，酒店或甲方负有继续履行所有以酒店名义对外签署的合同、协议、承诺和安排之义务。如酒店或甲方因未能有效履行酒店合同、协议、承诺与安排而引起的任何法律和经济纠纷赔偿责任，乙方将不承担任何责任。

30.3 本协议终止后，乙方须按照本协议的规定向甲方移交酒店的所有财务账簿和记录，但乙方有权保留任何所递交文件的复印件。

30.4 双方在正常移交期内所产生的移交工作费用（如人员工资、材料费、差旅费等）列入酒店营业成本。在本协议终止且正常移交期届满后，如甲方或酒店需要延长移

交期，要求乙方协助移交的，乙方将积极配合，乙方由此而产生的费用由甲方承担。

二十二、终止之后酒店和构筑物上的乙方形象标识和标志等物的解除规定

协议有效期内，酒店有权合理使用乙方的商号、品牌标识和标志，但须受限于以下约定：

31.1 本协议期满或因任何原因提前终止，甲方和酒店不得再以任何形式，在任何地方继续以乙方的品牌酒店向公众提供服务，并且自终止之日起停止使用乙方的所有品牌和商号名称、标识和标志灯，含酒店的构筑物或与之有关的外部 and 内部标志、文具、经营设备与营业用品、互联网网站、电子邮件地址、宣传册以及其他促销材料上的所有标识与标志。

31.2 本协议有效期内，甲方或酒店拖欠管理费等各项费用，经乙方催告后仍不支付，则在乙方催告后的十五天起，甲方或酒店应暂停使用乙方的商号、品牌标识和标志。否则，构成侵权。

31.3 甲方应确保本协议期满或提前终止后：

31.3.1 去除酒店和构筑物所有带有乙方品牌酒店的显著特征，包括商标、品牌标识和标志灯；

31.3.2 酒店和构筑物的任何部分不应有任何乙方标识和标志从而使酒店继续以乙方酒店的形象向公众提供服务；

31.3.3 变更酒店和构筑物任何部分的名称中带有或包含“君澜”标志的名称，并确保“君澜”标志及商标不在酒店和 / 或构筑物的名称中使用；

31.3.4 采取所有其他必要的行动防止因酒店和 / 或构筑物仍由君澜经营或与君澜有关致使公众产生误解；

31.3.5 甲方未能遵守本条的规定，应按【5000】元/日标准向乙方支付品牌使用费。乙方应享有适用法律项下的各种救济和任何其他权利或强制执行其在本协议项下的权利，包括但不限于自行组织商标、品牌拆除等，因此产生的费用由甲方承担。

二十三、知识产权保护

32.1 酒店服务名称和服务标记

32.1.1 在协议有限期间，酒店将以乙方成员酒店形象和形式实施经营管理，未经乙方书面同意，甲方不得擅自更改该酒店名称。

32.1.2 在本协议有效期间，乙方对酒店使用的商号、服务名称、服务标记和商标实施全面的管理。酒店经营所使用的经营用物品须按照乙方的标准和规定印上乙方连锁

酒店品牌的产品服务标记,从而使酒店具备乙方会员酒店统一市场形象标志。

32.1.3 乙方拥有若干专为集团酒店经营管理所需而创立的独特艺术作品和/或音乐录音的版权或独家权利等知识产权。在本协议有效期内,上述乙方的知识产权将被作为酒店整体服务设施和经营环境要求运用于酒店的经营氛围等方面的使用和管理之中。

32.1.4 甲方获准使用君澜酒店标志时,应严格遵守管理方的标准和规定,达到君澜品牌标准,酒店的建筑必须在酒店外墙和入口处安装醒目的酒店 logo,其设计稿必须经乙方书面确认;甲方对酒店宣传时若需使用“君澜”“NARADA”等商标时,须事先经乙方书面确认。

32.2 商标、服务名称和服务标记等知识产权的保护

32.2.1 乙方的君澜品牌和标识归乙方所有。甲方及其关联单位承诺不得以任何形式和方式对乙方的品牌等知识产权作出侵权行为。如果甲方违反本规定,乙方有权提前终止本协议并向甲方提起包括赔偿损失在内的法律诉讼。

32.2.2 在本协议期限内,乙方授权甲方使用其君澜商号和品牌,以用于酒店的正常经营和以酒店经营为目的的宣传推广。

32.2.3 协议期内,如甲方需要在本协议所规定的范围之外使用乙方的商号、品牌、标志和标识等知识产权和无形资产,甲方须与乙方协商,在征得乙方同意认可并正式签署使用授权协议后方可使用。

32.2.4 在本协议期满或提前终止后,甲方同意立即停止使用一切属于乙方的印章、标志、徽章。协议期满或终止后,酒店已印有乙方标志,但尚需继续使用的经营物品(如员工制服、棉织品、宣传印刷品等),乙方同意酒店将这些物品使用至报废或耗尽为止。但此物品继续使用期不得超过六个月。

32.2.5 本协议期满或提前终止后,酒店立即停止(除非另有协议)使用乙方拥有知识产权的各式艺术作品和/或音乐录音等。

32.2.6 在本协议有效期内,甲方如有或知悉任何实际发生的对乙方标志、商业名称或知识产权等方面的侵权行为,须立即停止其侵权行为并将相关行为通报乙方。

32.3 国际互联网域名和网站

32.3.1 乙方酒店集团网址

乙方拥有并维持的网址为: www.narahotels.com。该网址提供关于酒店及其关联酒店的信息,并可供宾客预订客房,协议有效期内,酒店的相关信息和甲方的相关资

料及信息可通过乙方的网站向公众推广和传播。

二十四、酒店的所有权

33.1 酒店的产权归甲方所有，甲方对酒店的所有权文件（以产权证和土地证为准）为本协议持续有效的证明附件。协议有效期内，乙方对酒店的全权经营管理权不因酒店的产权变更、变化而变化。甲方对酒店资产的处置、担保、抵押等融资和资本运作等活动不得影响乙方对酒店的全权经营管理权和工作，否则乙方可视为甲方违约并追究其违约责任。

33.2 甲方同意在协议有效期内：

33.2.1 维持其对酒店的所有权，如酒店的所有权发生转让和变更，甲方将告知并要求被转让方维持本协议的持续执行；

33.2.2 确保酒店的按揭、担保或抵押不影响酒店日常运作和在本协议内列明的乙方的权力；

33.2.3 不使乙方和酒店的日常经营管理受到甲方与他人法律和财务纠纷等事件的影响；

33.2.4 如有必要，采用包括法律途径在内的手段保护乙方对酒店的经营管理权益；

33.2.5 支付运营酒店所必须支付的任何租金、税费和其他费用（如有）。

33.3 继承人及受让人

33.3.1 乙方有权将其在本协议条款中的权利及义务转让给其控股公司、参股公司或子母等关联公司，但乙方在转让之前须以书面形式通告甲方并经甲方书面同意。

33.3.2 如甲方将酒店出售、租赁或进行抵押融资等活动，甲方保证这些活动将不阻碍乙方继续履行本协议权利以及不得影响乙方对酒店的经营管理工作。甲方应在出售、租赁或抵押融资酒店资产之前【60】日书面通知乙方，并保证购买人或承租人等继续履行甲方与乙方所签署的本协议责任和义务的继续执行。甲方将向资产购买人或承租人索取一份本协议持续有效履行的承诺书，以保证乙方的合法权益。若购买人或承租人拒绝履行本协议，乙方将视甲方违约并终止本协议，按 29.1 条追究甲方的违约责任。

二十五、双方的关系和授权

34.1 甲方按照本协议所规定的条款和条件，由乙方对其酒店实施全面的经营和管理，输入乙方的经营管理模式、产品制作和服务标准对其酒店资产进行有效的经营和管理，行使对酒店经营管理工作中的所有行事、指挥、控制等权力。

34.2 乙方须真诚和尽职地履行其协议中所规定的责任和义务，维护甲方和酒店的权益，保持酒店资产。

34.3 乙方和甲方的合作关系为管理需求方与管理提供方之间的关系，乙方提供品牌、标准、管理及服务。与甲方之间非合营者或合伙人的关系，更不是委托人与受托人之间的关系。任何一方或双方在合作过程中只受本协议规定的责任和义务约束，其他行为及责任均与本协议及合作关系无关，任何一方无权在本协议规定的责任和义务之外约束对方。为履行本协议中的责任和义务，甲方授权乙方以其或酒店的名义为了酒店的经营和管理而代表甲方或酒店诚信地订立、签订和履行相关合同。

34.4 酒店在经营过程中与甲方的债权、债务、纠纷或其他法律等责任无关。

34.5 酒店的经营管理所需全部资金由甲方负责。乙方在任何情况下毋须向酒店提供任何经营资金，或为酒店提供信贷担保等责任。甲方不得以任何形式和方式利用乙方的声誉和资源进行融资贷款。

二十六、赔偿责任

35.1 甲乙双方应遵守相关的法律、法规及政策规定，遵守和接受保险公司就酒店保险的各种规定和要求的约束。

35.2 酒店的物业保险由甲方负责，甲方须确定和承担与酒店物业投保额的额度并承担或享受保险政策的损失和收益。

35.3 如酒店的正常经营受不可抗力、意外事件、安全事故影响（如台风对酒店建设造成破坏损失而致使酒店无法经营），而该事件引起的损失却因乙方要求甲方购买而甲方未购买、未足额购买或维持其根据第二十三条应由酒店投保的保险责任和义务而不能得到合理、有效的修复以致严重影响到酒店的经营，由此对酒店带来的损失、经营损失，乙方不承担任何责任。

36.4 合同期间，若因乙方管理不当导致的安全生产、卫生、消防、劳动人事等全部法律责任及后果均由乙方承担，甲方不予承担。

二十七、保密

本合同条款属于机密。甲乙双方应当各自尽合理努力，以防止未经另一方事先书面同意而向与任何一方均无关的任何主体披露本合同条款，除非：

1. 为法律要求所要求；
2. 为获得执照、许可和其它公共批准所需；
3. 管理公司或其关联公司与涉及知识产权的任何索赔或主张有关的披露；

4. 与酒店转让或业主或其关联公司或其各自公司资产的融资有关;
5. 与管理公司或其关联公司或其各自公司资产的融资或出售有关;

除双方另有约定, 本保密条款不因双方协议解除、终止等而失效。甲方违反保密义务的, 应承担赔偿责任, 乙方有权解除合同

二十八、其他约定

37.1 不可抗力

如任何一方因不可抗力事件被阻而不能继续履行或必须暂时中断其在本协议中相关责任和义务(已产生的费用支付义务除外), 该受阻方在本协议中所规定的责任和义务在不可抗力事件发生期内可以依据本协议对不可抗力事件的界定和解释而中止。但受阻方必须采取一切在其能力范围内的措施, 减少不可抗力事件对对方的影响。

37.2 纠纷的解决和法律适用

本协议受中国法律管辖, 并依照中国法律诠释、解释。因本协议而引起的或与本协议有关的一切争议、纠纷或索赔, 由双方友好协商解决。协商不成, 由酒店所在地人民法院管辖。争议解决期间, 除争议事项外, 各方应当继续履行本协议的其它条款。

实现权利的费用由败诉方承担, 实现权利的费用包括: 诉讼费、保全费、保全担保费、鉴定费、合理律师费、差旅费等费用。

37.3 通知

甲、乙双方确认, 下述关于双方通讯地址、电话、传真均系真实有效, 并系其接受函件的地址, 自愿承担因此发生的全部责任。一方以邮寄方式将书面函件寄往对方联络地址并签收的, 视为已经完成通知或函告义务。本合同的任何一方发出的通知, 应以中文的书面文字为准, 通知日期以通知发出日为准, 收件地址以本合同所列的地址为准, 若一方地址发生变更须及时书面通知对方; 如因一方约定的联系方式变更后未及时通知另一方, 导致另一方发出的通知无法按时送达, 或者在收件地址未变更的情况下, 书面通知被以任何原因退回的, 均视为已送达, 相应责任由未及时通知约定联系方式变更的责任方承担。

甲 方 联系人: 方绪快 联系电话: 1585775202

乙 方 联系人: 毛惠龙 联系电话: 18606520266

第三部分 特别条款

(对一般条款进行修改注明一般条款编号)

乙方与甲方特别约定如下:

一、业绩考核及终止权的规定:

(1)若乙方经营连续两年均未达到由双方书面确认的《酒店年度经营预算》中的“营业收入”指标或“经营毛利润 GOP”指标的 80%，甲方有权要求乙方更换总经理;

(2)若乙方经营连续三年均未达到由双方书面确认的《酒店年度经营预算》中的“营业收入”指标或“经营毛利润 GOP”指标的 80%，甲方有权单方面解除本合同，且无需承担任何违约责任。

注：特别条款内容的法律效力大于本合同的一般条款

甲方（盖章）:



乙方（盖章）:



附件一：甲、乙双方的主体身份证明

1、甲方营业执照（复印件）

统一社会信用代码
91330326065644253R (1/1)

营 业 执 照
(副 本)

名 称 平阳县兴阳控股集团有限公司
类 型 有限责任公司(国有独资)
法定代表人 林垂正
经营范围 一般项目：控股公司服务；旅游开发项目策划咨询；农村民俗工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营；游览景区管理；组织文化艺术交流活动；文化场馆管理服务；会议及展览服务；以自有资金从事投资活动；物业管理；房屋租赁；酒店管理；市政设施管理；城市绿化管理；园林绿化工程施工；集贸市场管理服务；养老服务；电动汽车充电基础设施运营(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)。许可项目：家禽屠宰；生猪屠宰；牲畜屠宰；互联网信息服务；房地产开发经营；建设工程施工(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准)。

注册 资 本 伍亿元整
成 立 日 期 2013年04月15日
营 业 期 限 2013年04月15日至长期
住 所 浙江省平阳县昆阳镇天来巷8号平阳县城内

登 记 机 关 平阳县市场监督管理局
2024年12月28日

企业信用信息公示系统网址 <http://www.gsxt.gov.cn>
市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局

2、甲方法定代表人的身份证复印件



[illegible]

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

4、乙方法定代表人身份证复印件及授权委托书

