

征集文件

征集项目编号：HZ-2026339

征集项目名称：枫丹白鹭酒店及桃园高尔夫球场整体委托运营管理项目

征集方式：公开挂牌比选

征集人（公章）：佛山市南海联达投资（控股）有限公司



征集代理机构（公章）：广东宏正工程咨询有限公司



日期：2026年9月

目录

第一部分 征集邀请函	3
第二部分 征集项目内容	9
第三部分 响应单位须知	21
第四部分 核心条款	33
第五部分 响应文件格式	37
附件一 评审细则	62
附件二 外包装封面参考格式	89
附件三 委托管理合同范本	90



第一部分 征集邀请函

征集邀请函

广东宏正工程咨询有限公司受佛山市南海联达投资（控股）有限公司的委托，对枫丹白鹭酒店及桃园高尔夫球场整体委托运营管理项目进行公开挂牌比选征集，欢迎符合资格条件的响应单位响应。

一、征集项目编号：HZ-2026339

二、征集项目名称：枫丹白鹭酒店及桃园高尔夫球场整体委托运营管理项目

三、本项目不设预算金额，采用整体委托运营模式，不设基础服务费用的取费标准，由响应单位按照征集文件要求自行报价。合作期限内，成交人对项目资产实施整体运营管理并进行资本性支出及资产的升级改造，对项目经营业绩作出承诺并接受业绩测试。当业绩达标时，成交人以超出承诺标准的超额收益部分作为基数，按《委托运营管理合同》约定计提管理费；当业绩不达标时，业主方有权行使终止权，运营方有权行使业绩补救权，详见征集文件。

四、征集项目内容及需求：枫丹白鹭酒店及桃园高尔夫球场整体委托运营管理项目，拟将佛山市南海枫丹白鹭酒店有限公司、佛山市南海桃园高尔夫俱乐部有限公司及归口其管理的公司（佛山市南海桃盛饮食服务有限公司、佛山市南海枫丹白鹭景观园林绿化种植有限公司、佛山市南海区艾桃生态农业发展有限公司）在南国桃园范围内的全部可经营性资产以公开挂牌比选方式委托给运营方（合作方）运营管理，委托运营管理期限为20年（含交接过渡期），包括但不限于房产、设施设备等。其中两家企业的土地面积合计约2387.43亩（含土储用地约1345亩），作为配套供合作方使用，另将绿化公司租用村集体的约232亩土地纳入本次项目范围。房产建筑面积约81317平方米（其中部分建筑未办理产权登记）。具体内容及需求详见“征集项目内容”和《枫丹白鹭酒店及桃园高尔夫球场整体委托运营管理项目目标的资产及现状资料》。

上述可经营性资产按实际现状移交，具体面积以实际证载面积为准。项目目标的物的现状移交、实地考察安排及响应单位的风险确认相关事宜，详见本文件“第二部分征集项目内容”和《枫丹白鹭酒店及桃园高尔夫球场整体委托运营管理项目目标的资产及现状资料》。

五、响应单位资格

1. 响应单位应当是注册于中华人民共和国境内的法人，同时还应具备以下条件：

（1）具备有效的营业执照，具有独立承担民事责任的能力；分支机构响应的，

须提供总公司和分公司营业执照副本复印件，总公司出具给分支机构的授权书，分支机构可沿用分支机构上级公司的各项人员资质、业绩和证书荣誉等资料；总公司与分支机构不得同时参加本项目征集。

- (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能力，具备高尔夫球场运营经验；
- (4) 有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；
- (5) 参加征集活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录；
- (6) 法律、行政法规规定的其他条件。

2. 响应单位未被列入“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）“失信被执行人或重大税收违法失信主体”记录名单（以征集代理机构于征集截止时间当天在“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）查询结果为准，如相关失信记录已失效，响应单位需提供相关证明资料）。

3. 单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同响应单位，不得参加同一合同项下的征集活动。（提供《关于资格的声明函》）

4. 本项目不接受联合体响应。

六、征集截止时间：2026 年【9】月【24】日 18 时 00 分。

七、提交响应文件地点： 深圳市南山区沙河西路 3185 号南山智谷产业园 A 座（以深圳联合产权交易所通知为准）（递交响应文件时间：2026 年【9】月【29】日 09 时 00 分至 2026 年【9】月【29】日 09 时 30 分（北京时间））。

八、开启时间：2026 年【9】月【29】日 09 时 30 分（北京时间）。

九、开启地点：深圳市南山区沙河西路 3185 号南山智谷产业园 A 座（以深圳联合产权交易所通知为准）。

十、重要事项说明

获取文件时间：各响应单位可于本项目公告期内自行下载本征集文件，并在深圳联合产权交易所完成意向方登记报名手续。

请响应单位携带以下资料到深圳联合产权交易所完成意向方登记报名手续：

(1) 营业执照副本复印件（如分支机构报名的，须提供总公司和分公司营业执照副本复印件，及总公司出具给分支机构的授权书）；

(2) 缴交响应保证金的缴款凭证；

(3) 经办人如为法定代表人/负责人的，须提供法定代表人/负责人资格证明书

原件、法定代表人/负责人身份证复印件。如为法定代表人/负责人授权代表的，须提供法定代表人/负责人资格证明书原件、法定代表人/负责人身份证复印件、法定代表人/负责人授权委托书原件、法定代表人/负责人授权代表身份证复印件。（具体格式可参考“第五部分 响应文件格式”）；

（4）意向合作申请书原件（向深圳联交所领取）。

十一、本公告期限：自 2026 年【9】月【5】日起至 2026 年【9】月【24】日止。

（公告期限为 20 个自然日）

十二、其他说明

1. 本项目为企业引入运营合作方的比选活动，不属于政府采购范畴，不属于依法必须招标的范畴。本项目不属于政府采购监管以及适用政府采购相关法律法规范畴；本项目不适用招标投标法的相关强制性规定，具体适用规则以本征集文件以及征集人、征集代理机构的要求、解释为准。

2. 本项目资产分属佛山市南海枫丹白鹭酒店有限公司、佛山市南海桃园高尔夫俱乐部有限公司、佛山市南海桃盛饮食服务有限公司、佛山市南海枫丹白鹭景观园林绿化种植有限公司、佛山市南海区艾桃生态农业发展有限公司（以下合称“项目业主”）。本次征集由佛山市南海联达投资（控股）有限公司经各项目业主授权作为征集人统一组织实施。响应单位知悉并确认：本项目将按评分结果对响应单位由高到低排序，推荐三名成交候选人。征集人在收到评审委员会推荐的成交候选名单 5 个工作日内，先确认排名第一的成交候选人为成交人，自成交人确认之日起 2 个工作日内，发布成交公告及发出《成交通知书》。自《成交通知书》发出之日起 30 日内，由征集人指定相应项目业主（含归口管理公司）分别与该成交人签署《委托运营管理合同》等法律文件；若成交人放弃成交资格或放弃签订《委托运营管理合同》的，则取消其成交人资格。征集人将按综合评分排序依次递补，确认下一名成交候选人为成交人，并于结果调整之日起 2 个工作日内，发布成交结果调整公告及发出《成交通知书》，并自《成交通知书》发出之日起 30 日内，签署《委托运营管理合同》等法律文件，如此类推，直至确定最终成交人。响应单位参与本项目征集，即视为认可上述招选安排。

3. 征集文件的解释权归佛山市南海联达投资（控股）有限公司所有，未尽事宜，按照征集人相关规定执行。

4. 本项目征集人已委托深圳联合产权交易所对本项目进行公开挂牌，并采用公开

挂牌比选方式确定最终成交人。响应单位须遵守挂牌公告及深圳联合产权交易所相关交易规则，按规定履行义务，包括但不限于须在挂牌公告期内按深圳联合产权交易所要求完成意向方登记报名手续，以现金形式足额缴纳响应保证金、交易服务费等。

5. 响应保证金的退回与扣除：评审结束后，综合评分排序前三的成交候选人所缴纳的响应保证金在成交公告结束之日起的3个工作日内将由深圳联合产权交易所账户划转至征集人指定账户实施监管，其余未进入成交候选人排序的响应单位所缴纳的响应保证金将于成交公告期满之日起5个工作日内不计息原路径退回。

成交人应在规定期限内与征集人签署《委托运营管理合同》。若该响应单位无正当理由拒绝签署《委托运营管理合同》，或其自身原因导致《委托运营管理合同》等法律文件未能签署的，其响应保证金不予退还；若双方对该响应单位在征集文件中已承诺条款之外的其他条款经协商无法达成一致，致使《委托运营管理合同》等法律文件未能签署的，该成交人的响应保证金将于下一名成交候选人成为成交人且《成交通知书》发出之日起5个工作日内不计息原路径退回。《委托运营管理合同》等法律文件签署后5个工作日内，退还成交候选人中未成交且响应保证金未被扣除的响应单位的响应保证金。

成交人在与征集人签署《委托运营管理合同》并按规定支付了履约保证金或提交银行保函后，且已向深圳联合产权交易所支付了交易服务费后，成交人的响应保证金由征集人无息返还。

6. 本征集文件仅载明项目资产基本情况和交易条件，资产权属、合规现状等信息未纳入征集文件公开披露范围。响应单位应在深圳联合产权交易所完成意向方登记报名手续并签署《枫丹白鹭酒店及桃园高尔夫球场整体委托运营管理项目目标的资产及现状资料签收确认及保密承诺书》后，可向深圳联合产权交易所索取《枫丹白鹭酒店及桃园高尔夫球场整体委托运营管理项目目标的资产及现状资料》（以下简称《标的资产及现状资料》）。以上资料统一经深圳联合产权交易所渠道披露，征集人不通过其他渠道另行提供。

响应单位未按上述程序完成意向方登记报名手续及签收本项目目标的资产及现状资料的，视为放弃获取该等信息，并自行承担由此产生的不利影响；已登记并签收的，视为对风险信息充分知悉，征集后不得再以未获披露为由向征集人和项目业主（含归口管理公司，下同）主张免除或减轻义务、要求调整交易条件或主张征集人和项目业主违约责任。响应单位对获取的风险信息负有保密义务，未经征集人书面同意，不得

向第三方泄露或用于本项目以外的用途。响应单位违反上述保密义务的，征集人有权取消其参与本项目的资格、没收其已缴纳的响应保证金，并将其列入不良记录名单，禁止其参与征集人后续征集活动。

十三、联系事项

- | | | |
|-----|---|---|
| (一) | 征集人：佛山市南海联达投资（控股）有限公司
联系人：麦先生 | 地址：佛山市南海区桂城街道海六路8号联达大厦
联系电话：0757-86229005 |
| (二) | 征集代理机构：广东宏正工程咨询有限公司
联系人：张先生、黄先生 | 地址：佛山市南海区桂城海五路6号城智大厦1栋10楼
联系电话：0757-86300101 |
| (三) | 征集项目联系人（征集人）：麦先生
征集项目联系人（代理机构）：张先生、黄先生 | 联系电话：0757-86229005
联系电话：0757-86300101 |

第二部分 征集项目内容

一、响应单位资格

详见“征集邀请函”内容。

二、征集项目技术要求

（一）项目概况

为更好地应对市场竞争，实现国有资产提质增效，根据佛山市南海枫丹白鹭酒店有限公司（以下简称“枫丹酒店”）及佛山市南海桃园高尔夫俱乐部有限公司（以下简称“桃园高尔夫”）的经营实际，拟将枫丹酒店、桃园高尔夫及归口其管理的公司（桃盛饮食公司、艾桃公司、园林绿化公司）在南国桃园范围内的全部可经营性资产（具体资产明细见以下“（二）项目标的物资产情况”所载内容）以公开挂牌比选方式委托给运营方运营管理，委托运营管理期限为20年（含交接过渡期），包括但不限于房产、设施设备等。其中两家企业的土地面积合计约2387.43亩（含土储用地约1345亩），作为配套供合作方使用，房产建筑面积约81317平方米（其中部分建筑未办理产权登记），另将绿化公司租用村集体的约232亩土地纳入本次项目范围。

上述可经营性资产按实际现状移交，具体纳入委托运营管理的面积以双方资产交接时的红线图为准。响应单位可自行组织前往项目实地进行考察，以便对项目标的物有清晰了解。成交人一旦接收，即已充分了解项目标的物的全部实际情况（包括但不限于土地资源、房产资源、建构筑物的相关设备设施、资产状况、在租物业情况、在建工程情况、客户资源及在册职工的劳动关系等）以及标的物现状、误差和瑕疵。视为成交人确认按现状承接运营，并接受该等情形对后续运营管理造成的一切影响，不因此追究征集人和项目业主任何法律责任。响应单位通过本征集文件、附件、《标的资产及现状资料》以及现场考察所能够知悉的信息，均视为其已充分知悉并认可。响应单位怠于考察的，不影响前述确认之效力。响应单位应在征集文件中提交书面承诺函。

（二）项目标的物资产情况（资产情况为截至2026年【6】月【25】日）

各项目业主位于南国桃园范围内的全部可经营性资产的经营权，包括：

（1）土地使用权

项目用地的权属、面积、权利来源及使用期限详见《标的资产及现状资料》，具体面积、用途、终止日期等以权利证书登记为准。

（2）地上建筑物、构筑物

上述土地红线范围内，截至本项目合同签订日已建成的全部房屋、仓库、棚舍、围墙、道路、水池、管道沟槽等建筑物与构筑物，具体以征集文件载明的清单及双方现场确认的实物为准。

(3) 附属设备设施

指附着于上述土地及建筑物、构筑物之上，为维持正常运营所必需的供水、供电、消防、排水、通风、电梯、空调、弱电系统及照明等设备设施。

(三) 服务内容

本项目系对枫丹酒店、桃园高尔夫及其归口管理公司在南国桃园范围内的全部可经营性资产实施委托运营管理，并进行资本性支出及资产升级改造。成交人应按照征集文件及合同约定，以专业运营管理能力对酒店、高尔夫球场两大主业及餐饮服务、绿化养护、生态农业等配套业务实施一体化运营管理。委托运营服务内容主要包括但不限于以下部分：

1. 过渡期运营准备与管理衔接服务

- (1) 配合征集人完成可经营性资产的清点与确认，建立委托管理资产台账；
- (2) 落实存量高尔夫会员及酒店、餐饮板块存量卡用户、储值卡客户的后续服务与权益保障工作，确保服务标准不得低于现有水平，现有会员的会籍权益期限不变，成交人须无条件承续相应服务义务；
- (3) 梳理并统筹管理存量供应商、租户及其他经营资源关系，配合征集人完成经营系统、财务账目及客户资料的管理权限衔接。

2. 酒店运营管理服务

- (1) 制定酒店年度经营计划与经营预算并组织实施，确保酒店客房、餐饮、会议、康体等各经营板块正常有序运营；
- (2) 建立并完善酒店运营管理制度、服务标准与操作流程，落实品牌管理要求；
- (3) 负责酒店市场推广、营销策划、渠道建设与客户关系管理，制定价格体系并根据市场情况动态调整；
- (4) 负责酒店人力资源管理与员工培训，制定人事政策并组织实施；
- (5) 负责酒店财务核算、成本控制、资金管理、税务申报及月度、年度财务报告的编制报送；
- (6) 负责酒店设施设备的日常维护保养、更新改造建议及资产安全管理；
- (7) 定期向征集人报送经营数据、财务报表及重大事项报告。

3. 高尔夫球场运营管理服务

- (1) 负责球场及会所、练习场等配套设施的日常运营管理，保障球场正常对外开放经营；
- (2) 负责草坪养护、球场维护、球车管理等专业技术管理，保持球场品质与竞技标准；
- (3) 负责高尔夫会员会籍的管理、发售与会员服务，严格遵守与征集人或项目业主关于会籍发售额度、年限及担保措施等的各项约定；
- (4) 负责赛事承接、活动组织及团体客户开发，提升球场品牌影响力与经营收益；
- (5) 负责高尔夫球场的市场推广、销售渠道建设与客户关系维护；
- (6) 配合征集人和/或项目业主及政府主管部门推进球场合规整改相关工作，按要求提供资料并落实整改措施。

4. 配套业务管理

- (1) 统筹管理桃盛饮食的餐饮服务、绿化公司的绿化养护、艾桃生态的生态农业等配套业务，保障配套业务正常运营，并作为经营费用承担相应成本；
- (2) 协调配套业务与酒店、高尔夫主业之间的协同运营，优化资源利用与成本控制；
- (3) 负责配套资产的日常维护、安全管理及用途合规管理。

5. 资本性支出

- (1) 在委托运营期限内参与本项目的资本性支出；
- (2) 成交人应于交接过渡期起始日起三（3）年内完成至少 80% 的资本性支出投入，包括编制并报审升级改造方案，组织实施改造工程，确保改造期间经营安排与工程实施有序衔接；
- (3) 成交人资本性支出形成的资产（含不可移动添附）实行单独核算。

（四）项目标的物运营前的过渡

1. 自交接过渡期起始日起算，交接过渡期最长不超过三（3）个月，包含在委托运营期限内。双方一致确认，可经营性资产的所有权仍归各项目业主所有，成交人仅获得在运营管理期限内由项目业主授权的运营管理权。成交人承诺，其不因本项目取得可经营性资产的任何所有权、处分权或其他超越经营权限的权利，不得对任何可经营性资产设置任何抵押、质押等担保，或以其他任何方式设立权利负担及进行变相处分。

2. 若因成交人对本项目可经营性资产使用不当、不合理使用或疏于维修保养

和整改修缮，致使任一可经营性资产损坏或经第三方权威机构认定存在安全隐患的，成交人应负责修缮并承担所有费用。

3. 成交人应在运营期限届满或本项目合同提前解除、终止之日起 15 日内完成本项目所有可经营性资产管理权限的交还工作，征集人应配合办理接收手续。

（五）项目目标的物的升级改造要求

成交人最迟应于提交第一个运营年度的年度预算时，向征集人提交项目升级改造的整体概念规划及分期实施计划，经征集人初步评估与书面确认后实施。单项升级改造工程施工前，成交人应向征集人提交工程方案、造价预算及施工计划，经征集人书面批准后实施。

（六）经营管理

1. 商标与字号使用管理

（1）征集人对“枫丹白鹭”“桃园高尔夫”品牌及相关商标、字号享有合法权益。成交人引进新品牌赋能的，应将新品牌名称、定位、使用方式以及与原有品牌的区分方式等具体方案事先报征集人书面同意，且不得影响、削弱或损害原有品牌的独立性与市场价值。

（2）经征集人事先书面同意，成交人可在委托运营期限内使用征集人的原有商标及字号，但不得超出原有商标国际分类使用类别及对应的商品或服务范围。

（3）成交人应严格按照征集人确认的商标图样、字体、颜色、比例及使用方式使用相关商标及字号。

（4）未经征集人事先书面同意，成交人及其关联方不得将征集人的商标、字号或与之相同、近似的标识申请商标注册、登记为企业名称（字号）、域名、社交媒体账号及其他互联网应用标识，亦不得以任何形式许可第三方使用。

（5）委托运营期限届满或提前终止的，成交人应立即停止使用征集人的商标及字号，并按征集人的要求完成标识、宣传物料及服务用品的清理；具体清理要求、违约责任与赔偿安排在《委托运营管理合同》中约定。

2. 高尔夫会员会籍发售及管理

（1）自成交人接管之日起，成交人应根据标准及本项目合同的约定，代表酒店及球场实施下列行为以对酒店及球场开展经营。

（2）成交人应于每个自然季度结束后十（10）日内向征集人提交书面会籍发售报告，内容包括截至报告期末已发售会籍的累计总人数、本报告期内新发售

会籍的明细（包括会员名称、会籍类型、会籍费金额、会籍年限等）以及业主要求的其他信息。

（3）征集人有权随时查阅、核对成交人的会籍销售台账、会员名单及收取会籍费的银行账户流水。成交人拒绝配合查阅核对的，征集人有权暂停成交人继续销售新会员会籍。

（4）成交人发售会员会籍须严格遵守国家有关预付式消费管理的法律法规及政策规定。会籍合同中应明确约定服务内容、会籍年限、退费条件及方式、违约责任等必要条款，合同文本由成交人拟定并经征集人审定，样本向业主备案。

3. 成交人出现以下情形之一的，征集人有权单方解除合同，违约金以项目合同为准：

（1）拖欠员工工资，或会籍、储值卡处理不善引发群体性事件或造成重大负面社会影响的；

（2）未经征集人同意，擅自转让本合同全部或部分权利义务，擅自将酒店或球场的全部或部分经营管理权转让、转包、分包，或以委托运营资产权益对外设定抵押、质押等担保的；

（3）未经征集人书面同意，擅自停业或中断主要业务运营超过七（7）日的；

（4）因管理不善，导致委托运营资产（包括但不限于建筑物、设施设备、草坪及园林景观等）发生严重损毁、灭失或价值重大贬损，且拒绝或无力修复的；

（5）违反消防、安全生产、卫生、税务、治安、消费者权益保护等法律法规，或因重大安全生产事故、生产经营出现严重违法，存在下列情形之一，并对征集人资产或声誉造成或可能造成严重损害的：（i）被责令停产停业整顿、责令关闭或撤销、吊销营业执照等相关证照的；（ii）发生生产安全事故且达到《生产安全事故报告和调查处理条例》规定的一般事故及以上等级的；（iii）被主流媒体广泛报道，造成重大负面社会影响的；

（6）未按项目合同中“资本性支出形成资产的归属与公允价值补偿”承诺的总额及节奏投入资本性支出，经征集人催告后仍未补足，或资本性支出资金被挪用的；

（7）成交人实际控制人发生变更或涉及重大负面事件，未经征集人书面确认且严重影响项目运营的；

（8）成交人被宣告破产、进入破产程序或资不抵债，或其任何资产被指定

财产清算人或破产管理人的；

(9) 成交人在订立或履行本合同过程中对征集人有不实陈述或重大隐瞒，并对本合同履行产生重大影响的。

(七) 特别约定

1. 征集人已于《枫丹白鹭酒店及桃园高尔夫球场整体委托运营管理项目目标的资产及现状资料》向响应单位履行了充分、如实披露义务。成交人确认，在签署合同前已对上述情况（包括但不限于土地权属状况、原代管/租赁/承包合同内容、审批程序履行情况等）进行了独立的尽职调查与核实，对土地现状及潜在法律、政策风险已完全知悉并充分理解，并承诺自行承担因上述情形可能存在的任何瑕疵而引发的法律后果及经营风险。

2. 除本条第 5 项所列土地外，在相应土地使用期限届满前 6 个月，征集人有义务提请上级主管部门向土地储备中心或相关土地管理部门启动续期申请程序，并尽最大努力推进续期事宜。

3. 征集人与成交人双方确认：土地使用权能否续期，最终取决于政府部门的审批，属不可归责于征集人之客观情势。征集人在本项目中承担“尽力申请”之义务，而非“确保续期成功”之保证。

4. 若征集人已按本条款第 2 项约定履行申请义务，但仍未获批准续期，征集人和项目业主不因此构成违约，成交人不得以此为由追究征集人和项目业主违约责任。

5. 南场土地（佛府南国用（2013）第 0602386 号、佛府南国用（2011）第 0607230 号、佛府南国用（2011）第 0607228 号）及高尔夫会所土地（佛府南国用（2012）第 0602082 号）的现有有偿使用期限均至 2027 年 6 月 10 日届满，早于本项目委托运营期限。征集人承诺在委托运营期限起算前完成上述土地使用期限的续期或衔接安排，确保成交人在委托运营期限内持续、稳定使用上述土地；前述续期或衔接安排将作为《委托运营管理合同》的先决条件予以明确。本条第 2 至第 4 项不适用于本项所列土地。

6. 如本项目部分土地对应的权利义务被认定为无效、被撤销或确认不发生效力，不影响本项目其他条款或其他部分土地对应权利义务的效力。双方仍应继续履行剩余有效部分。

（八）会籍、储值卡与存量客户承接

自成交人接管之日起，成交人应完全、无差别地继续履行对全部征集人已对外发售且尚未消费完毕的存量高尔夫会籍、酒店及餐饮板块储值卡等客户的全部服务义务，存量客户范围以双方另行书面确认的《存量会员及储值卡客户清单》为准。

（九）在建工程管理

1. 对于项目业主的在建工程（即枫丹白鹭酒店古树汤泉项目及A3别墅挡土墙加固项目），该等工程的建设主体地位、发包人地位以及工程款支付义务均由项目业主保留和承担，不因本合同的签署而转移给成交人。

2. 自委托运营期限起始日起，项目业主委托成交人作为工程管理人，在项目业主授权范围内以项目业主的名义代为履行发包人的工程管理职责。成交人代为履行的工程管理职责包括对工程施工组织与现场的管理、对工程进度与工程质量的监督、对工程变更与工程签证的审核、对工程计量与工程结算的审核，以及协助办理竣工验收及备案手续。

3. 对于涉及在建工程的大规模变更事项，成交人应当报经项目业主审核同意后方可实施。成交人超越项目业主授权范围实施工程管理行为的，由此产生的全部责任由成交人自行承担。

（十）现有租户承接

1. 对于项目业主已签署租赁合同的现有租户（以《标的资产及现状资料》及双方交接确认的范围为准），成交人应无条件承接项目业主在原租赁合同项下的权利义务至租赁合同期满。但权属不属于项目业主、实行收支两条线的政府储备用地上的租户除外，该等物业由项目业主维持现状管理，租赁合同期满后按政府储备用地管理部门的要求处理，不构成委托运营标的。

2. 未经项目业主事先书面同意，成交人不得擅自提前解除现有租赁合同、清退租户或改变原租赁条件。成交人单方提前解除租赁合同的，应自行承担由此产生的违约金等全部费用。

3. 委托运营期间，在租物业的租金收入纳入项目经营收入，进入相应共管账

户统一核算。实行收支两条线的政府储备用地上的出租物业的租金收入不纳入项目经营收入，由征集人按规定收缴上交财政。

（十一）库存物资

双方应对现有固定资产进行盘点登记，对所有库存的各类物品、食品、消耗品等进行盘存登记，形成交接清单并加盖双方公章，双方确认后做正式交接。成交人应在移交期内与征集人共同完成对委托运营资产及库存物资（扣除合理损耗）的盘点，编制资产盘点清单并移交返还。

（十二）保险

成交人在营运期内应在财务声誉良好的保险公司购买项目资产运营所需的相应保险（以项目业主及成交人为共同受益人，包括但不限于综合公众责任险），确保所有该等保险每年续展，且成交人应确保在该等保险规定的期限内及时支付保险费和其他应付款项。

（十三）历史档案、账目由业主方负责保管，成交人因经营管理需要查阅、使用的，应向征集人提出书面申请，征集人应予合理配合。

注：征集项目技术要求未尽事宜或相关具体约定以《委托运营管理合同》为准（详见附件三：委托管理合同范本）。

三、征集项目商务要求

（一）合作地点

征集人（或项目业主）指定地点。

（二）委托运营期限

委托运营期限为 20 年，自《委托运营管理合同》确定的交接过渡期起始日起算，至运营期届满之日止；交接过渡期不超过 3 个月，包含在前述 20 年委托运营期限内。交接过渡期起始日为管理方委派的总经理到任之日，成交人委派的总经理应当于合同签订后 30 日内到任。委托运营期限分阶段考核推进：

成交人接管项目资产后前两个经营年度为经营调整期，自第 3 个经营年度起进入稳定经营期，不同阶段采取不同经营业绩测试机制，详细内容在《委托运营管理合同》中约定。成交人业绩测试期内任一经营年度考核不达标的，征集人有权单方解除合同，且不承担成交人预期利益损失，但成交人有权行使业绩补救权；委托运营期限届满或提前终止的，成交人已投入资本性支出（如有）归项目业主所有，具体补偿与退出安排按《委托运营管理合同》约定执行。

（三）履约保证金

履约保证金为人民币 2000 万元，成交人应于《委托运营管理合同》签订后 15 日内以现金或银行见索即付保函形式提交，用于担保本项目项下成交人义务的履行，包括但不限于日常运营、资本性支出投入、资产维护、交接及撤场等事项下的违约责任，以及征集人行使业绩补救相关权利时的业绩补偿义务。履约保证金及保函的具体形式、有效期、退还与补足机制，在《委托运营管理合同》中约定。

（四）收益分配与资金监管

1. 业绩承诺与业绩补偿：成交人对业绩测试期各年度项目经营业绩（以经营毛利为基础口径）作出承诺，作为当年度的经营业绩测试基准；当年度实际经营业绩未达到经营业绩测试基准的，项目业主有权行使终止权，成交人有权行使业绩补救权。业绩补偿的金额为导致项目业主有权行使终止权的经营年度的经营业绩测试基准，减去

该经营年度的实际经营毛利。

业绩补救权按以下方式行使：（1）成交人应自业绩考核结果确定之日起 30 日内向征集人提交补救方案（含补救措施、资金安排、时限），报征集人书面确认；（2）征集人在前述期限内暂缓行使终止权；（3）成交人补救方案未获征集人确认、无正当理由拒不实施，或补救期满经营业绩仍未达标的，视为拒不履行业绩补救义务，征集人有权单方解除合同，并可直接凭业绩补偿保函索赔；（4）业绩补偿保函兑付不影响项目业主方继续追偿实际损失。

2. 管理费：成交人通过运营与项目资产的资本性支出改造所获得的，超过承诺年度项目经营业绩标准的超额收益，按《委托运营管理合同》约定取得基本管理费和奖励管理费。

3. 经营成果归属：委托运营期间，项目以项目业主名义经营，经营成果（含经营亏损）在法律形式上归属于项目业主；项目业主的收益保障通过业绩承诺及业绩补偿等机制实现。

4. 资金监管：征集人（或项目业主）委派财务总监，全流程监管项目资金流向；项目经营收支纳入征集人指定的共管账户管理；成交人应于每年 10 月 31 日前向项目业主提交下一年度经营计划与经营预算（含资本性开支计划），经审批后严格执行。

（五）日常运营权限

在合法合规的前提下，征集人对成交人充分授权，赋予其人员配置优化、经营资金调度、物资征集定价、服务产品定价、内部薪酬激励等日常经营管理权限；具体权限范围以《委托运营管理合同》及《权责清单》为准。

（六）人员安置

1. 本项目以各业主名义经营，各业主的法人主体地位、经营主体资格及员工劳动关系主体不变。

2. 成交人依法行使人员配置与薪酬激励的日常管理权限，成交人进行人员优化调整的，应事先将优化调整方案报征集人备案。因优化减员产生的经济补偿等成本纳入经营成本及费用。成交人应保障员工队伍基本稳定，不得因人员优化问题引发群体性事件或重大负面社会影响。

注：征集项目商务要求未尽事宜或相关具体约定以《委托运营管理合同》为准（详见附件三：委托管理合同范本）。

第三部分 响应单位须知

响应单位须知一览表

序号	项 目	主 要 内 容														
1	征集预算	本项目不设预算金额														
2	响应保证金	本项目响应保证金为人民币 <u>400</u> 万元，并按项目挂牌公告要求缴纳至深圳联合产权交易所指定账户。保证金处置方式详见项目挂牌公告及《征集邀请函》第十二条“其他说明”。														
3	服务费	成交人无需向征集服务机构支付征集服务费。 本项目按以下标准计算交易服务费，征集人和成交人各承担交易服务费的 50%，费用支付至深圳联合产权交易所。 <table><tr><th colspan="2">综合交易服务费收费标准（人民币）</th></tr><tr><th>计费基数（项目规模）</th><th>收费标准</th></tr><tr><td>1000 万元以下（含）</td><td>10 万元</td></tr><tr><td>1000 万元<项目规模≤1 亿元（含）</td><td>0.40%</td></tr><tr><td>1 亿元<项目规模≤5 亿元（含）</td><td>0.25%</td></tr><tr><td>5 亿元<项目规模≤10 亿元（含）</td><td>0.15%</td></tr><tr><td>10 亿元以上</td><td>0.10%</td></tr></table> 项目规模指“第 3 个经营年度经营业绩承诺（经营毛利）报价*20 年”的总额。	综合交易服务费收费标准（人民币）		计费基数（项目规模）	收费标准	1000 万元以下（含）	10 万元	1000 万元<项目规模≤1 亿元（含）	0.40%	1 亿元<项目规模≤5 亿元（含）	0.25%	5 亿元<项目规模≤10 亿元（含）	0.15%	10 亿元以上	0.10%
综合交易服务费收费标准（人民币）																
计费基数（项目规模）	收费标准															
1000 万元以下（含）	10 万元															
1000 万元<项目规模≤1 亿元（含）	0.40%															
1 亿元<项目规模≤5 亿元（含）	0.25%															
5 亿元<项目规模≤10 亿元（含）	0.15%															
10 亿元以上	0.10%															
4	统一结算币种	均不计息，以人民币元结算														
5	响应有效期	递交响应文件之日起 60 天。成交人及成交候选人的响应有效期延续至《委托运营管理合同》签署之日。														
6	响应文件数量	响应文件一式玖份（正本壹份，副本捌份），价格指标一览表一份，电子光盘或 U 盘一份（不留密码，无病毒，不压缩，应包含响应文件正本签字盖章后扫描的 PDF 格式的电子文件。如响应单位成交，部分内容将用于结果公告公布，电子响应文件与纸质响应文件内容不同，以盖章的纸质响应文件正本为准）。														
7	参加开启会议的响	参加征集的代表是法定代表人的，须随身携带《法定														

	应单位代表要求	代表人/负责人资格证明书》和本人身份证原件；参加征集的代表是授权代表的，须随身携带《法定代表人/负责人资格证明书》《法定代表人/负责人授权委托书》和本人身份证原件。
8	有关资质、荣誉证书有效期要求	(1) 响应文件中提交的所有企业或人员的资质、荣誉证书均须有效； (2) 如证书设有有效期，其有效期要求不少于响应截止当日，或已办理延期手续； (3) 如证书没有有效期且该资质未被取消的，则视为仍在有效期内。 (4) 有关企业或人员的资质证书如有最新的行业管理规定或政策文件要求的，按照有关要求执行。
9	评审方法	采用综合评分法进行评审
10	成交人数量	按综合评分排序确定 3 名成交候选人，设 1 名成交人。

一、说 明

1. 适用范围

1.1. 本征集文件适用于征集邀请函中所述项目的征集。

2. 定义

2.1. “征集人”是指：佛山市南海联达投资（控股）有限公司。

2.2. “征集代理机构”是指：广东宏正工程咨询有限公司。

2.3. 合格的响应单位

符合第一部分征集邀请函规定的资格要求。

“成交人”是指经法定程序确定并签署《委托运营管理合同》的响应单位。

3. 合格的货物和服务

3.1. “货物”是指响应单位制造或组织的符合征集文件要求的货物等。征集文件中没有提及货物来源地的，参考相关规定均应是本国货物，优先征集自主创新、节能、环保产品。征集的货物必须是其合法生产的、符合国家有关标准要求的货物，并满足征集文件规定的规格、参数、质量、价格、有效期、售后服务等要求。

3.2. “服务”是指除货物和工程以外的其他征集对象。“合格的服务”是指响应单位按征集文件的规定，依据中华人民共和国的相关法律法规、规章以及相关国家标准、行业标准或地方（或企业）标准（如有）的规定或规范要求，向征集人提供的满足征集文件规定的需求或特定目标的服务。

3.3. 响应单位须保证，征集人和/或项目业主在中华人民共和国接受和使用响应单位所提供服务的全部或任何一部分时，或者在享有合同的全部或部分权益时，免受第三方以侵犯其合法权益（例如侵犯其专利权、商标权、著作权或其他知识产权等）而提出的任何求偿责任起诉。否则，响应单位须承担征集人和/或项目业主与此相关的一切损失（包括但不限于：诉讼费、律师费、经裁定由征集人承担的任何费用、导致征集人需重新征集所产生的一切费用及时间费用损失等）。

4. 征集费用

4.1. 响应单位应承担所有与准备和参加征集有关的费用。不论征集的结果如何，征集代理机构和征集人均无义务和责任承担这些费用。

二、征集文件

5. 征集文件的构成

5.1. 征集文件由下列文件以及在比选过程中发出的修正和补充文件组成：

- (1) 征集邀请函
- (2) 征集项目内容
- (3) 响应单位须知
- (4) 核心条款
- (5) 响应文件格式
- (6) 评审细则
- (7) 外包装封面参考格式
- (8) 委托运营管理合同
- (9) 《GOP 口径说明》
- (10) 枫丹白鹭酒店及桃园高尔夫球场整体委托运营管理项目目标的资产及现状资料

5.2. 响应单位应认真阅读并充分理解征集文件的全部内容（包括所有的补充、修改内容、重要事项、格式、条款和技术规范、参数及要求等）。响应单位没有按照征集文件要求提交全部资料，或者响应单位没有对征集文件在各方面都做出实质性响应，这是响应单位的风险，有可能导致其响应被拒绝，或被认定为无效响应，或被确定为响应无效。

5.3. 本征集文件是编制响应文件、评审、成交及成交后签订合同的重要依据。

6. 征集文件的澄清

6.1. 响应单位可通过本项目公告发布平台或以书面形式向征集人、征集代理机构提交询问函及相关证明材料，并索取询问受理回执。

6.2. 征集文件的询问回复内容将供所有响应单位查询，但不指明相关问题的来源。

6.3. 征集文件的网上询问回复文件是征集文件的组成部分，其内容一经发布，视作已送达所有响应单位，并对响应单位具有约束力。如在解答响应单位提出的疑问时需对征集文件作出修改的，均依照最后确定的文件执行。征集过程中的一切补充文件，与原征集文件均具有同等法律效力。

6.4. 响应单位在规定的时间内未要求对征集文件澄清或提出疑问的，征集代理机构将视其为无异议。

7. 征集文件的澄清或者修改

- 7.1. 征集截止期前，无论出于何种原因，征集代理机构可主动地或在解答响应单位提出的澄清问题时对征集文件进行修改。
- 7.2. 征集文件的澄清修正内容将在项目公告网站发布澄清更正公告。
- 7.3. 各响应单位应随时关注已登记项目信息，对已发布澄清修正的项目应及时查看更正公告。当澄清修正涉及项目重要内容或影响响应文件编制时，响应单位需按照更正公告要求重新下载最新的征集文件并重新编制响应文件，否则其后果由响应单位自负。
- 7.4. 澄清修正文件是征集文件的组成部分，修改后的内容一经在项目公告网站和交易系统发布，视作已送达所有响应单位，并对响应单位具有约束力。
- 7.5. 澄清或者修改的内容可能影响响应文件编制的，征集人或者征集代理机构在征集截止时间至少 15 日前，以发布公告形式通知所有获取征集文件的潜在响应单位；不足 15 日的，征集人或者征集代理机构顺延提交响应文件的截止时间。

三、响应文件的编制和数量

8. 征集的语言

- 8.1. 响应单位提交的响应文件以及响应单位与征集人就有关征集的所有来往函电均应使用中文。响应单位提交的支持文件或印刷的资料可以用另一种语言，但相应内容应附有中文翻译本，在解释征集文件的修改内容时以中文翻译本为准。对中文翻译有异议的，以权威机构的译本为准。

9. 响应文件编制

- 9.1. 响应单位应当按照征集文件的要求编制响应文件。响应文件应当对征集文件提出的要求和条件作出明确响应。
- 9.2. 响应单位对其响应文件的编制应按要求装订和封装。对未经装订的响应文件可能发生的文件散落或缺损，由此产生的后果由响应单位承担。
- 9.3. 响应单位应完整、真实、准确地填写征集文件中规定的所有内容。
- 9.4. 响应单位必须对响应文件所提供的全部资料的真实性承担法律责任，并无条件接受征集人对其中任何资料进行核实的要求。
- 9.5. 如果因为响应单位响应文件填报的内容不详，或没有提供征集文件中所要求的

全部资料及数据，由此造成的后果，其责任由响应单位承担。

9.6. 报价是在响应单位可独立履行项目合同义务的前提下，通过合理预测与准确核算，达到预期设计功能和常规使用效果，在满足约定的验收标准并符合自身合法利益的情况下所作出的综合性合理报价。对于征集文件和合同书中未有明确列述、响应方案遗漏失误、市场剧变因素、应预见和不可预见的费用等，均视为已完全考虑到并包括在总价之内。

9.7. 响应单位应预见其超出常规、具有特别意义、会引起竞争非议、有可能影响产品质量或者不能诚信履约的报价会对其有效性造成不良影响。响应单位应自觉对此作出特别说明并提供相关证明材料以证明该报价的合理性。

9.8. 除非征集文件另有规定或许可，响应单位提供的服务均以人民币进行报价。

9.9. 响应单位应当遵循公平竞争的原则，不得恶意串通，不得妨碍其他响应单位的竞争行为，不得损害征集人或者其他响应单位的合法权益。

9.10. 在评审过程中发现响应单位有上述情形的，评审委员会认定其响应无效。

10. 响应要求

10.1. 本项目只允许响应单位有一个响应方案，每个响应单位只能有一个报价。

10.2. 本项目不接受联合体响应。

11. 响应单位资格证明文件

11.1. 响应单位应按征集文件的要求，提交证明其有资格参加征集和成交后有履行合同能力的文件，并作为其响应文件的组成部分。资格证明文件必须真实有效，复印件必须加盖单位公章。

12. 响应有效期

12.1. 响应有效期从提交响应文件的截止之日起算，具体单位时间详见《响应单位须知一览表》的“响应有效期”内容。响应文件中承诺的响应有效期应当不少于征集文件中载明的征集有效期。

13. 响应保证金（详见响应单位须知一览表）

14. 响应文件的数量和签署

14.1. 响应单位应编制响应文件一式玖份（其中，正本壹份和副本捌份），价格指标一览表一份，电子光盘或U盘一份。

14.2. 响应文件的正本需打印或用不褪色墨水书写，并由法定代表人或经其正式授权的代表签字。授权代表须出具书面授权证明，其《法定代表人/负责人授权委托书》

应附在响应文件中。

14.3. 响应文件中的任何重要的插字、涂改和增删，必须由法定代表人或经其正式授权的代表在旁边签章或签字才有效。

四、响应文件的递交

15. 征集的截止期

15.1. 提交响应文件的截止时间详见征集公告。

15.2. 响应单位应当在征集文件要求提交响应文件的截止时间前，将响应文件密封送达征集地点。征集人或者征集代理机构收到响应文件后，如实记载响应文件的送达时间和密封情况，签收保存，并向响应单位出具签收回执。任何单位和个人不得在截止时间前开启响应文件。

16. 响应文件的密封和标记

16.1. 为方便唱读，响应单位应将《价格指标一览表》一份单独密封提交，并在信封上清晰地标明“价格指标一览表”字样。如唱标信封的报价与响应文件中记载的报价不一致，以响应文件为准。

16.2. 响应文件上应清晰地标明“正本”或“副本”字样。响应文件的副本可采用正本的复印件。若副本与正本不一致，以正本为准。建议响应单位将响应文件正本和所有的副本密封包装在同一个密封袋内。

16.3. 电子光盘或U盘一份单独密封提交，并在信封上清晰标明“响应文件电子版”字样。

16.4. 信封或响应文件外包装上应当注明征集项目名称、征集项目编号和“在2026年 月 日 时 分之前不得启封”的字样（可参考《附件二 外包装封面参考格式》），封口处应加盖响应单位印章或密封章。

16.5. 逾期送达或者未按照征集文件要求密封的响应文件，征集人、征集代理机构将拒收。响应单位所提交的响应文件在评审结束后，无论成交与否都不退还。

17. 响应文件的补充、修改或者撤回

17.1. 响应单位在征集截止时间前，可以对所递交的响应文件进行补充、修改或者撤回，并书面通知征集人或者征集代理机构。补充、修改的内容应当按照征集文件要求签署、盖章、密封后，作为响应文件的组成部分。

17.2. 响应单位在征集截止时间前撤回已提交的响应文件的，征集人或者征集代理机构予以书面确认。

五、开启与评审（详见后附《评审细则》）

六、确定评审结果

18. 成交通知

18.1. 本项目将按评分结果对响应单位进行由高到低排序，推荐三名成交候选资格。征集人在收到评审委员会推荐的成交候选名单5个工作日内，先确认排名第一的成交候选人为成交人，自成交人确认之日起2个工作日内，发布成交公告并发出《成交通知书》。自《成交通知书》发出之日起30日内，由征集人指定相应项目业主（含归口管理公司）分别与该成交人签署《委托运营管理合同》等法律文件；若成交人放弃成交资格或放弃签订《委托运营管理合同》，则取消其成交人资格。征集人将按综合评分排序依次递补，确认下一名成交候选人为成交人，并于结果调整之日起2个工作日内，发布成交结果调整公告并发出《成交通知书》，自《成交通知书》发出之日起30日内，签署《委托运营管理合同》等法律文件，如此类推，直至确定最终成交人。不在成交候选人名单之列者即默认为落选，对成交与落选原因不做任何解释。

19. 合同签订与跟踪

19.1. 成交人应按征集文件与征集人指定的相应项目业主（含归口管理公司）分别签订《委托运营管理合同》等法律文件，无正当理由拖延或拒绝签订的，依法承担缔约过失责任。

19.2. 征集文件、成交人的响应文件及相关澄清材料，均作为合同订立的依据。对征集文件及澄清复件中出现歧义、不确定的内容等进行解释，均以本项目评审专家的理解确认为准。

19.3. 在不违背各方认可的文件内容前提下，合同当事人可对合同范本中个别非实质性条款协商补充修订。

19.4. 合同生效后一切行为均适用于《中华人民共和国民法典》，履约期间有违约过错的一方，须承担相应的责任。

七、其他

20. 询问、质疑与投诉

20.1. 响应单位对征集活动事项（征集文件、征集过程和征集结果）有疑问的，可以向征集人或征集代理机构提出询问，征集人或征集代理机构将及时作出答复，但答复的内容不涉及商业秘密。询问可以口头方式提出，也可以书面方式提出，书面方式包括但不限于传真、信函、电子邮件。

20.2. 响应单位认为征集文件、征集过程、成交结果使自己的权益受到损害的，可以在知道或者应知其权益受到损害之日起7个工作日内（潜在响应单位已获取其可质疑的征集文件的，可以对该文件提出质疑。对征集文件提出质疑的，应当在征集文件公告期限届满之日起7个工作日内提出）。响应单位应向征集代理机构提交书面质疑函及相关证明材料，并索取质疑受理回执。依照谁主张谁举证的原则，质疑者必须同时提交相关确凿的证据材料和注明事实的确切来源，对捏造事实、滥用维权扰乱征集秩序的恶意质疑者，或举证不全、查无实据被驳回次数在一年内达三次以上的，将纳入不良行为记录并承担相应的法律责任。

20.3. 对成交候选人或响应单位之间的征集行为提出质疑时，被质疑者对举证材料须给予书面澄清回复。

20.4. 对出现有违公平竞争、对成交候选人提出的质疑而未获有效解决等情况时，可由相关责任归属部门组织会审，或提请评委会内的部分主要专家成员进行复审。

20.5. 质疑函范本

一、质疑响应单位基本信息：

质疑响应单位：

地址：

邮编：

联系电话：

授权代表：

联系电话：

地址：

邮编：

二、质疑项目基本情况：

质疑项目的名称：

质疑项目的编号：

包号：

征集人名称：

征集文件获取日期：

三、质疑事项具体内容：

质疑事项 1：

事实依据：

法律依据：

质疑事项 2：

.....

四、与质疑事项相关的质疑请求：

请求：

签字（签章）：

公章：

日期：

质疑函制作说明：

1. 响应单位提出质疑时，应提交质疑函和必要的证明材料。

2. 质疑响应单位若委托代理人进行质疑的，质疑函应按要求列明“授权代表”的有关内容，并在附件中提交由质疑响应单位签署的授权委托书。授权委托书应载明代理人的姓名或者名称、代理事项、具体权限、期限和相关事项。

3. 质疑响应单位若对项目的某一分包进行质疑，质疑函中应列明具体分包号。

4. 质疑函的质疑事项应具体、明确，并有必要的事实依据和法律依据。

5. 质疑函的质疑请求应与质疑事项相关。

6. 质疑响应单位为自然人的，质疑函应由本人签字；质疑响应单位为法人或者其他组织的，质疑函应由法定代表人、主要负责人，或者其授权代表签字或者盖章，并加盖公章。

20.6. 询问、质疑受理机构联系方式

询问、质疑受理机构名称： 广东宏正工程咨询有限公司

询问、质疑受理机构地址： 佛山市南海区桂城海五路6号城智大厦1栋10楼

询问、质疑受理联系人： 黄先生

询问、质疑受理机构电话：0757-86300101（工作/接收时间：8:30-17:00）

询问、质疑受理机构邮箱：nhhongzheng@126.com

20.7. 质疑人对征集人和征集代理机构的质疑答复不满意或在规定时间内未得到答复的，可以在答复期满后 15 个工作日内，按如下联系方式向本项目投诉受理单位提起投诉。

投诉受理单位名称： 佛山市南海区国有资产监督管理局

投诉受理单位联系人：刘小姐

投诉受理单位联系方式：0757-86291316

21. 终止征集

如发生终止征集的情况，征集人或者征集代理机构将及时在原公告发布媒体上发布终止公告，以书面形式通知已经获取征集文件的潜在响应单位。已经收取征集文件费用的，将在终止征集活动后 5 个工作日内，退还所收取的征集文件费用。

第四部分 核心条款

枫丹白鹭酒店及桃园高尔夫球场整体委托运营管理服务合同/协议核心条款

说明：

1. 因本项目委托运营管理的资产范围广、管理内容复杂且涉及多个权属主体，正式合同将由征集人（或项目业主）以本章核心条款为基础拟定，并与成交人协商一致后签订。

2. 正式合同指由征集人指定的相应项目业主（含归口管理公司）分别与成交人签署的《委托运营管理合同》等法律文件。

3. “★”条款为本项目符合性审查条款，不计入详细评审评分。响应单位应逐项作出明确、完整响应，不允许负偏离。对任一“★”条款未作出实质性响应，或通过附加条件、保留意见、限制适用范围等方式实质性改变、限制或削弱相关要求的，视为负偏离，评审委员会应当否决其响应，不再进入后续详细评审。

核心条款内容

一、★财务总监委派权：

项目业主有权委派财务总监或相应财务负责人等关键岗位人员参与项目财务管理和资金监督。

二、★重大合同和大额付款审批权：

对于任何一笔金额超过一定金额的对外支出或者重大合同，成交人应当获得业主批准后才能提取对外支付。具体金额将在《委托运营管理合同》中协商确定。

任何预算外支出（除紧急事项外）必须经项目业主书面审批后方可执行。

三、★年度经营预算批准权：

成交人应于每年 10 月 31 日前提交下一年度经营计划与经营预算（含资本性开支计划），经项目业主审批后执行。

四、★公章管理制度：

运营资产的公章、财务章、合同章以及其他经营所需的印章由项目业主保管，成交人仅可根据《委托运营管理合同》约定合法、合理并谨慎地使用。

五、★采购

在采购日常运营所需的物品和服务时，在同等条件（价格、质量、服务）下，

项目业主有参与采购流程的权利，或允许项目业主在符合品牌标准的前提下自行采购。

成交人进行单笔超过一定数额的采购的，须经三方比价流程；成交人关联企业参与采购的，须报项目业主备案并接受价格审计。

六、★保险购买及维持

成交人在营运期内应在财务声誉良好的保险公司购买项目资产运营所需的相应保险（以项目业主及成交人为共同受益人，包括但不限于综合公众责任险），确保所有该等保险每年续展，且成交人应确保在该等保险规定的期限内及时支付保险费和其他应付款项。

七、★设置资本重置储备金：

在委托运营期间，应按约定的营业总收入比例按月提取资金，存入由项目业主开立并严格控制的资本重置储备金专户。该储备金账户内全部资金及所生利息的所有权均归属于业主。未经业主事先书面同意，管理公司无权单方动用、提取、挪用或划扣储备金账户内的任何资金；该账户内各项资金的实际拨付均须严格执行业主方的财务审批程序。

八、★资产处置限制

项目业主有权以融资、抵押、资产证券化等方式利用项目资产进行资本运作。委托管理合同相关条款不应对上述融资或证券化行为设置优先受让权、否决权或惩罚性违约金等限制。

项目业主转让资产权益时，在满足受让方应为非成交人竞争对手且财务良好，且承继项目业主在委托运营管理合同项下的权利与义务的情况下，成交人应予以配合，且成交人不享有可能会阻碍项目业主转让资产的优先购买权。

九、★业主的资金监管权限

项目业主有权行使对资产经营的知情权、监督权和检查权。成交人同意向项目业主开放枫丹酒店及桃园高尔夫的 PMS、POS 及财务系统的后台查看权限，确保项目业主可实时查询经营及财务数据。

十、★资本性支出资金的账户管理

成交人承诺的资本性支出资金（如有）存放于成交人单独开具的银行账户，该银

行账户为与项目业主的共管账户，资本性支出资金不划入项目业主主体账户；项目业主仅审核资金使用的合理性。

十一、★税务承担

成交人应自行承担任何从本项目经营中所获取收益的税费。

十二、★核心团队锁定期限

项目总经理及核心管理人员在项目接管后的前三个完整经营年度原则上保持稳定，未经业主书面同意不得更换。

第五部分 响应文件格式

响应文件 (正本/副本)

征集项目编号：HZ-2026339

征集项目名称：枫丹白鹭酒店及桃园高尔夫球场整体委托运
营管理项目

响应单位名称：

日期： 年 月 日

一、自查表

1.1 资格性/符合性自查表

评审内容		征集文件要求	自查结论	证明资料
资格性检查	准入条件 (关于资格的声明函)	符合本文件“征集邀请函”之“五、响应单位资格”规定的全部条件(提供《关于资格的声明函》及相应证明材料)	☐ 通过 ☐ 不通过	见响应文件第 页
符合性检查	响应函	按对应格式文件填写、签署、盖章(原件)	☐ 通过 ☐ 不通过	见响应文件第 页
	风险承诺书	承诺对项目标的物有清晰了解,对其标的现状、误差和瑕疵完全认可,并接受该等情形对后续运营管理造成的一切影响,不因此追究征集人或项目业主任何法律责任。	☐ 通过 ☐ 不通过	见响应文件第 页
	法定代表人/负责人授权委托书	按对应格式文件签署、盖章(原件)	☐ 通过 ☐ 不通过	见响应文件第 页
	技术要求	实质性响应征集文件中技术要求的实质性条款	☐ 通过 ☐ 不通过	见响应文件第 页
	商务要求	实质性响应征集文件中商务要求的实质性条款	☐ 通过 ☐ 不通过	见响应文件第 页
	征集要求	本项目只允许响应单位有一个响应方案,每个响应单位只能有一个报价。	☐ 通过 ☐ 不通过	见响应文件第 页

评审内容		征集文件要求	自查结论	证明资料
			过	
	响应保证金	按项目挂牌公告要求足额缴纳响应保证金，递交响应文件时提供深圳联合产权交易所开具的响应保证金收据。	☐ 通过 ☐ 不通过	见响应文件第 页
	符合性审查条款响应情况	按对应格式文件填写。对任一“★”条款未作出实质性响应，或通过附加条件、保留意见、限制适用范围等方式实质性改变、限制或削弱相关要求的，视为负偏离，不再进入后续详细评审。	☐ 通过 ☐ 不通过	见响应文件第 页
	其他	法律法规和征集文件规定的其他无效情形。	☐ 通过 ☐ 不通过	见响应文件第 页

备注：以上材料将作为响应单位合格性和有效性审核的重要内容之一，响应单位必须严格按照要求在响应文件中对应如实提供，在对应的□打“√”。

1.2 技术部分自评表

评审内容	评审项		权重	自评分	证明文件
技术部分 得分 (分)					见响应文件第 页
					见响应文件第 页
					见响应文件第 页
					见响应文件第 页
					见响应文件第 页
					见响应文件第 页

1.3 商务部分自评表

评审内容	评审项		权重	自评分	证明文件
商务部分 得分 (分)					见响应文件第 页
					见响应文件第 页
					见响应文件第 页
					见响应文件第 页
					见响应文件第 页
					见响应文件第 页
					见响应文件第 页
					见响应文件第 页

1.4 价格部分自评表

评审内容	评审项		权重	自评分	证明文件
价格部分得分 (分)					见响应文件第 页
					见响应文件第 页
					见响应文件第 页

响应单位法定代表人/负责人（或法定代表人/负责人授权代表）签字：

响应单位名称（签章）：

日期： 年 月 日

二、资格性/符合性文件

2.1 响应函

（征集单位名称）：

依据贵方的征集邀请，我方代表（姓名、职务）经正式授权并代表（响应单位名称、地址）提交下述文件正本一份，副本八份。

1. 自查表；
2. 资格性文件；
3. 价格部分；
4. 商务部分；
5. 技术部分。

在此，我方声明如下：

1. 同意并接受征集文件的各项要求，遵守征集文件中的各项规定，按征集文件的要求提供报价。

2. 响应有效期为递交响应文件之日起 **60** 天，成交人及成交候选人的响应有效期延续至《委托运营管理合同》签署之日。

3. 我方已经详细地阅读了全部征集文件及其附件，包括澄清及参考文件（如果有的话）。我方已完全清晰地理解征集文件的要求，不存在任何含糊不清和误解之处，同意放弃对这些文件提出异议和质疑的权利。

4. 我方已毫无保留地向贵方提供一切所需的证明材料。

5. 我方承诺在本次报价文件中提供的一切文件，无论是原件还是复印件均为真实和准确的，绝无任何虚假、伪造和夸大的成分，否则，愿承担相应的后果和法律责任。

6. 我方完全服从和尊重评委会所作的评定结果，同时清楚地理解到报价最低并非意味着必定获得成交资格。

响应单位名称（公章）：

地址：

传真：

电话：

电子邮件：

响应单位法定代表人/负责人授权代表签字：

开户银行：

账号：

日期：

2.2 风险承诺书

项目资产风险确认及承诺函

致：（征集单位名称）

我方（响应单位名称）已仔细阅读并充分理解《枫丹白鹭酒店及桃园高尔夫球场整体委托运营管理项目》及全部附件，就本项目的资产的相关风险，我方确认并承诺如下：

一、我方已通过实地考察、资料查阅等方式对项目现状（包括但不限于球场合规整改、用地性质、储备土地、建筑物现状、在册员工、存量会员及预收账款等）进行充分调查核实，对上述风险及由此可能产生的全部后果已有充分、清晰的认识。

二、我方自愿承担上述现状风险，成交后不因球场合规整改未获通过、国家政策调整、用地瑕疵等事项，向征集人和项目业主主张免除或减轻合同义务、要求调减业绩承诺目标或要求增加费用或主张违约责任、赔偿损失。

三、我方在球场合规整改进行期间，继续依法合规经营、保障对会员及客户的正常服务，不以整改未获确认为由中止或怠于经营；因国家清理整治政策导致球场被责令关闭，或项目合规整改事项导致球场无法正常运营的，双方按合同约定的退出与补偿机制处理，具体机制在双方最终签署的运营管理合同中约定。

四、我方对上述确认及承诺内容的真实性、完整性负责，如有不实，愿承担相应的法律责任。

特此声明。

响应单位：（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

2.3 法定代表人/负责人资格证明书及授权委托书

(1) 法定代表人/负责人资格证明书

致：（征集单位名称）

【 】同志，现任我单位【 】职务，为我单位法定代表人，特此证明。

签发日期： 单位： （盖章）

附：代表人性别： 年龄： 身份证号码：

联系电话：

营业执照号码： 经济性质：

主营（产）：

兼营（产）：

说明：1. 法定代表人/负责人为企业事业单位、国家机关、社会团体的主要行政负责人。

2. 内容必须填写真实、清楚、涂改无效，不得转让、买卖。

3. 将此证明书提交对方作为合同附件。

（为避免废标，请响应单位务必提供本附件）

法定代表人身份证复印件（正
面）

法定代表人身份证复印件（背
面）

(2) 法定代表人/负责人授权委托书

致：

兹授权【】同志为我方签订合同及办理其他事务代理人，其权限是：

授权单位：（盖章）

法定代表人（签名或盖私章）

签发日期：

附：代理人性别： 年龄： 职务： 身份证号码：

联系电话：

营业执照号码： 经济性质：

主营（产）：

兼营（产）：

说明：1. 法定代表人/负责人为企业事业单位、国家机关、社会团体的主要行政负责人。

2. 内容必须填写真实、清楚、涂改无效，不得转让、买卖。

3. 将此证明书提交对方作为合同附件。

4. 授权权限：全权代表本公司参与上述征集项目的征集响应，负责提供与签署确认一切文书资料，以及向贵方递交的任何补充承诺。

5. 有效期限：与本公司响应文件中标注的响应有效期相同，自本单位加盖公章之日起生效。

6. 响应签字代表为法定代表人，则本表不适用。

代理人身份证复印件（正
面）

代理人身份证复印件（背
面）

2.4 关于资格的声明函

致：（征集单位名称）：

关于贵方征集邀请，本签字人愿意参加响应。如有欺诈、隐瞒事实等违法行为，愿接受相关部门的依法处理。

一、我方对其他相关要求作以下承诺：

1. 我方（填“具有”/“不具有”）独立承担民事责任的能力；
2. 我方（填“具有”/“不具有”）良好的商业信誉和健全的财务会计制度；
3. 我方（填“具有”/“不具有”）履行合同所必需的设备和专业技术能力，（填“具有”/“不具有”）高尔夫球场运营经验；
4. 我方（填“有”/“无”）依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；
5. 我方参加征集活动前三年内，在经营活动中（填“有”或“无”）重大违法记录；
6. 我方（填“符合”/“不符合”）法律、行政法规规定的其他条件。
7. 我方（填“没有”/“有”）被列入失信被执行人、重大税收违法失信主体。
8. 我方（填“没有”/“有”）存在单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同响应单位参加同一合同项下的征集活动的情况。
9. 我方（填“没有”/“有”）为本征集项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务。

二、我方按下表要求在本表后附所需资格证明资料（复印件/打印件均加盖响应单位公章）。

序号	必须提交的资料	资料所在页码
1	具备有效的营业执照，具有独立承担民事责任的能力；分支机构响应的，须提供总公司和分公司营业执照副本复印件，总公司出具给分支机构的授权书，分支机构可沿用分支机构上级公司的各项人员资质、业绩和证书荣誉等资料；总公司与分支机构不得同时参加本项目征集。	
2	履行合同所必需的设备和专业技术能力的证明材料，具备高尔夫球场运营经验：响应单位可提供但不限于以下举例的证明材料。 （如经营场所、所拥有的设备、资源等图片描述或材料复印件）	
3	高尔夫球场运营经验：响应单位可提供但不限于以下举例的证明材料，如项目运营合同或运营协议关键页，须清晰体现项目名称、运营业态等内容。	

4	财务状况报告。提供下列材料之一即可： (1) 经审计的 2024 或 2025 年度的财务报告（要求：由第三方会计师事务所出具并加盖其公章，且能反映审计结论）；如为 2026 年新成立的公司，应提供成立至审计截止时间止任意一个月的公司财务状况报告； (2) 基本开户银行出具的资信证明（要求：征集截止之日前 6 个月内出具且在有效期内的，能够清晰反映响应单位的商业信誉情况，如成立时间不足 6 个月的，按成立时间提供，如资信证明不能体现基本开户账户的，应另附开户许可证（无开户许可证的，可提供由银行开具的《基本存款账户信息》（公户账户主档）或其他相关证明资料，以上文件均需加盖银行公章））； (3) 提供《响应单位资格信用承诺函》（详见征集文件格式）	
5	依法缴纳税收和社会保障资金的相关材料。提供下列材料之一即可：（1）2026 年内任 1 月份或任 1 季度缴纳税收和社保的凭证复印件。如依法免税或不需要缴纳社会保障资金的，应提供相应文件证明； (2) 提供《响应单位资格信用承诺函》（详见征集文件格式）	
6	响应单位未被列入“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）“失信被执行人或重大税收违法失信主体”记录名单，提供查询网页完整截图并加盖公章（以征集代理机构于征集截止时间当天在“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）查询结果为准，如相关失信记录已失效，响应单位需提供相关证明资料）。	
7	参加征集活动前 3 年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明（格式自拟，加盖响应单位公章）或提供《响应单位资格信用承诺函》（详见征集文件格式）	
8	本项目不接受联合体响应。	
9	本项目已在深圳联合产权交易所公开挂牌。响应单位须在挂牌公告期内按联交所要求完成意向方登记报名，并在规定时限内将响应保证金足额缴至联交所指定账户。递交响应文件时，响应单位须提供深圳联合产权交易所开具的响应保证金收据。	

响应单位法定代表人/负责人（或法定代表人/负责人授权代表）签字：

响应单位名称（签章）：

日期： 年 月 日

附件《响应单位资格信用承诺函》

响应单位资格信用承诺函

致：（征集人、征集代理机构）

我方参与（项目名称）（项目编号：_____）的征集活动，现承诺如下：

我方具有符合征集文件规定的资格要求，具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；依法缴纳税收和社会保障资金；参加本项目征集活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录。

若我方以上承诺不实，自愿承担提供虚假材料谋取中选、成交的法律责任。

承诺响应单位（全称并加盖公章）：

日期：

说明：响应单位可自行选择是否提供本承诺函，若不提供本承诺函，应按征集文件资格要求提供相应的证明材料。

2.5 符合性审查条款响应情况

响应单位必须对照“第四部分 核心条款”的“★”条款的全部内容，以文字形式逐条说明响应情况。响应单位须明确表述为“完全响应”或“不响应”，如有偏离或附加条件，必须详细说明理由：

序号	条款内容	响应要点	响应情况 (请勾选)	响应单位说明 (可另附页)
1	财务总监委派权	项目业主有权委派财务总监或相应财务负责人等关键岗位人员参与项目财务管理和资金监督。	☐ 完全响应 ☐ 不响应	
2	重大合同和大额付款审批权	对于任何一笔金额超过一定金额的对外支出或者重大合同，成交人应当获得业主批准后才能提取对外支付。具体金额将在《委托运营管理合同》中协商确定。 任何预算外支出（除紧急事项外）必须经项目业主书面审批后方可执行。	☐ 完全响应 ☐ 不响应	
3	年度经营预算批准权	成交人应于每年 10 月 31 日前提交下一年度经营计划与经营预算（含资本性开支计划），经项目业主审批后执行。	☐ 完全响应 ☐ 不响应	
4	公章管理制度	运营资产的公章、财务章、合同章以及其他经营所需的印章由项目业主保管，成交人仅可根据《委托运营管理	☐ 完全响应 ☐ 不响应	

		合同》约定合法、合理并谨慎地使用。		
5	采购	在采购日常运营所需的物品和服务时，在同等条件（价格、质量、服务）下，项目业主有参与采购流程的权利，或允许项目业主在符合品牌标准的前提下自行采购。 成交人进行单笔超过一定数额的采购的，须经三方比价流程；成交人关联企业参与采购的，须报项目业主备案并接受价格审计。	☐ 完全响应 ☐ 不响应	
6	保险购买及维持	成交人在营运期内应在财务声誉良好的保险公司，购买项目资产运营所需的相应保险（以项目业主及成交人为共同受益人，包括但不限于综合公众责任险），确保所有该等保险每年续展，且成交人应确保在该等保险规定的期限内及时支付保险费和其他应付款项。	☐ 完全响应 ☐ 不响应	
7	设置资本重置储备金	在委托运营期间，应按约定的营业总收入比例按月提取资金，存入由项目业主开立并严格控制的资本重置储备金专户。该储备金账户	☐ 完全响应 ☐ 不响应	

		内全部资金及所生利息的所有权均归属于业主。未经业主事先书面同意，管理公司无权单方动用、提取、挪用或划扣储备金账户内的任何资金；该账户内各项资金的实际拨付均须严格执行业主方的财务审批程序。		
8	资产处置限制	项目业主有权以融资、抵押、资产证券化等方式利用项目资产进行资本运作。委托管理合同相关条款不应对上述融资或证券化行为设置优先受让权、否决权或惩罚性违约金等限制。 项目业主转让资产权益时，在满足受让方应为非成交人竞争对手且财务良好，且承继项目业主在委托管理合同项下的权利与义务的情况下，成交人应予以配合，且成交人不享有可能阻碍项目业主转让资产的优先购买权。	☐ 完全响应 ☐ 不响应	
9	业主的资金监管权限	项目业主有权行使对资产经营的知情权、监督权和检查权。成交人同意向项目业主开放枫丹酒店及桃园高尔夫	☐ 完全响应 ☐ 不响应	

		的 PMS、POS 及财务系统的后台查看权限，确保项目业主可实时查询经营及财务数据。		
10	资本性支出资金的账户管理	成交人承诺的资本性支出资金（如有）存放于成交人单独开具的银行账户，该银行账户为与项目业主的共管账户，资本性支出资金不划入项目业主主体账户；项目业主仅审核资金使用的合理性。	☐ 完全响应 ☐ 不响应	
11	税务承担	成交人应自行承担任何从本项目经营中所获取收益的税费。	☐ 完全响应 ☐ 不响应	
12	核心团队锁定期限	项目总经理及核心管理人员在项目接管后的前三个完整经营年度原则上保持稳定，未经业主书面同意不得更换。	☐ 完全响应 ☐ 不响应	

三、价格部分

价格指标承诺一览表（承诺函）

征集项目名称：枫丹白鹭酒店及桃园高尔夫球场整体委托运营管理项目

征集项目编号：HZ-2026339

资本性支出投入总额		（大写）人民币_____； （小写）¥_____； （其中，对酒店的资本性支出投入总额比例不低于 60%）
经营业绩测试承诺	经营稳定定期	第 3 个经营年度经营业绩承诺（经营毛利） （大写）人民币_____； （小写）¥_____
基本管理费	经营调整定期	1. 超额 GOP 属于 0—200 万元（含）部分计提比例_____ %； 2. 超额 GOP 属于 200 万—400 万元（含）部分计提比例_____ %； 3. 超额 GOP 属于 400 万元以上部分计提比例_____ %；
	经营稳定定期	1. 超额 GOP 属于 0—500 万元（含）部分计提比例_____ %； 2. 超额 GOP 属于 500 万—1000 万元（含）部分计提比例_____ %； 3. 超额 GOP 属于 1000 万元以上部分计提比例_____ %；
奖励管理费		1. 超额 GOP 属于 0—500 万元（含）部分计提比例_____ %； 2. 超额 GOP 属于 500 万—1000 万元（含）部分计提比例_____ %； 3. 超额 GOP 属于 1000 万元以上部分计提比例_____ %；

注：1. 响应单位须按要求填写所有信息，不得随意更改本表格式。

2. 本项目所有价格以人民币报价的，金额单位为元。

3. 本表除了附在征集文件中外，还须另外多制作一份，单独密封提交。

响应单位法定代表人/负责人（或法定代表人/负责人授权代表）签字：

响应单位名称（签章）：

日期： 年 月 日

四、商务部分

本项目商务部分，响应单位可以使用其关联方的商务情况（包括但不限于资金实力、业绩、财务状况、人员等），征集人将响应单位关联方的上述商务情况视同响应单位自身的商务情况予以评审。

前款所称关联方，是指控制响应单位、受响应单位控制或与响应单位共同受某一第三方控制的公司或任何其他实体；前述“控制”指一方有权直接或间接行使该实体超过 34%的表决权。

响应单位使用关联方商务情况的，应同时提供关联关系证明及关联方同意其使用相关商务情况的书面文件。

4.1 响应单位情况介绍表

单位名称						
地址						
主管部门		法人代表		职务		
经济类型		授权代表		职务		
邮编		电话		传真		
单位简介及机构设置						
单位优势及特长						
单位概况	注册资本	万元	实缴注册资本	万元		
	职工总数	人	建筑面积			
	资产情况	净资产	万元	固定资产原值	万元	
		负债	万元	固定资产净值	万元	
财务状况	年度	主营收入 (万元)	收入总额 (万元)	利润总额 (万元)	净利润 (万元)	资产负债率

--	--	--	--	--	--	--

注：1) 文字描述：单位性质、发展历程、经营规模及服务理念、技术力量等。

2) 图片描述：经营场所、主要或关键产品介绍、生产场所及工艺流程等。

3) 如响应单位此表数据虚假，一经查实，自行承担相关责任。

4.2 商务条款响应、偏离说明表

一、商务条款响应情况		
序号	主要条款	是否响应
1	完全理解并接受商务条款要求，全部商务条款均能完全响应	
2	完全理解并接受对响应单位的各项须知、规约要求和责任义务	
3	报价内容均涵盖报价要求之一切费用和伴随服务	
4	同意接受合同范本所列述的各项条款	
5	同意按本项目要求缴付相关款项	
6	同意接受征集方发布的补充通知中各项商务要求（如有）	
7	同意征集方以任何形式对我方响应文件商务部分的内容真实性和有效性进行审查、验证	
二、商务条款偏离情况说明（如有）：		
三、不同意公开的商务部分内容（如有）：		

注：1. 响应栏内打“√”表示完全响应；打“×”视为偏离，请在“商务条款偏离情况说明”栏中扼要说明偏离情况。

2. 若上述商务条款内容与“征集项目商务要求”列述不一致时，均以“征集项目商务要求”详细内容为准。

3. 本表内容不得擅自删改。

4. 响应文件提交的实施/售后方案等内容中，若出现劣于本表响应情况的阐述，以本表响应情况为准。

响应单位法定代表人/负责人（或法定代表人/负责人授权代表）签字：

响应单位名称（加盖公章）：

日期： 年 月 日

4.3 业绩情况

业绩汇总表

序号	客户名称	项目名称	合同金额（万元）	合同签订时间	证明材料所在页码
1					
2					
...					

注：1. 根据本表中的业绩项目顺序，单独填列以下《单项业绩情况表》。

单项业绩情况表（序号）

1	项目名称	
2	客户名称	
3	合同金额（万元）	
4	合同签订时间	
5	联系人及电话	

后附相关评审证明材料，以《评审细则》“同类项目业绩”评审项要求提交的评审资料为准。

4.4 拟投入项目人员情况表

职责分工	姓名	现职务	曾主持/参与的同类项目经历	证书名称	证书号
项目负责人					
其他技术人员（如有）					
	...				

后附相关评审证明材料，以资格评审要求及《评审细则》要求提交的评审资料为准。

4.5 其他评审资料

- (1) 资金实力；
- (2) 高尔夫球场经营业绩；
- (3) 高尔夫赛事承接证明；
- (4) 酒店经营业绩或其他证明材料；
- (5) 经营项目案例（高尔夫球场除外）；
- (6) 在营项目运营情况。
- (7) 关联方证明材料（如有）：响应单位可提供但不限于以下举例的证明材料。（如股权结构图、股东名册、公司章程、实际控制人说明、关联关系说明、能够证明一方对另一方直接或间接行使超过 34%表决权的协议或决议文件等复印件。加盖征集主体及关联方公章）。

五、技术部分

5.1 技术参数响应、偏离说明表

序号	征集文件技术需求条款	响应单位响应情况描述	偏离情况 (正/无/负偏离)
征集项目技术要求			
1		我单位完全理解和响应征集文件中的一般技术参数，不存在任何异议。	
.....			
技术条款承诺			
1. 在上述承诺基础上，若我单位对技术条款中的选择项（具有选择性的技术条款）未能提出差异说明，均响应并按照最优项提供。			
2. 本表格空白则视为完全响应全部技术条款。			

注：

1. 本表对应内容为征集文件中的“第二部分 征集项目内容”的“二、征集项目技术要求”；
2. 本表中已填写的内容仅为参考，响应单位可根据实际情况自行填写。
3. 完全响应情形：若响应单位完全响应，则可按表中表述内容进行填写，无需修改；
4. 偏离情形：若响应单位存在偏离情况，则请在“征集文件技术需求条款”子栏中填写征集文件的条款原文，并在“响应单位响应情况描述”子栏填写征集文件的相应条款，及在“偏离情况”一栏中注明情况（正偏离/负偏离）。
5. 本表可在原有基础上增项填写。

响应单位法定代表人/负责人（或法定代表人/负责人授权代表）签字：

响应单位名称（加盖公章）：

日期： 年 月 日

5.2 其他评审资料

- (1) 项目理解程度；
- (2) 经营方案（包括业绩考核机制）；
- (3) 资本性支出改造与经营测算方案；
- (4) 承接方案；
- (5) 应急处置方案；

附件一 评审细则

评审细则

征集项目编号：HZ-2026339

征集项目名称：枫丹白鹭酒店及桃园高尔夫球场整体委托运营管理项目

一、说明

1. 概述

在保证枫丹白鹭酒店及桃园高尔夫球场整体委托运营管理项目（以下简称项目）比选公开、公平、公正的基础上，结合项目的服务和商务需求，制定本评审细则，内容包括本次评审的评审过程和方法。

2. 定义

征集单位：佛山市南海联达投资（控股）有限公司。

征集代理机构：广东宏正工程咨询有限公司。

3. 评审委员会组成

评审由征集代理机构依据相关法律法规、规章、政策的规定组建的评审委员会负责。全部评审过程由依法组建的评审委员会负责完成，评审委员会成员共9人，由征集人代表或评审委员会专家组成，其中征集人代表3人，评审委员会专家6人。**评审委员会专家成员依法从专家库中随机抽取。**

二、评审须知

1. 关于评审纪律

- （1）评审委员会成员不得与任何响应单位或者与比选结果有利害关系的人进行私下接触，不得收受响应单位、中介人、其他利害关系人的财物或者其他好处；
- （2）评委应本着客观、公正的原则独立给出评价意见；
- （3）评委之间不得相互串通进行评分；
- （4）评委不得试图影响其他评委的评价意见。

2. 关于评审责任

- （1）评委应在其书面评审意见上签字确认；
- （2）评委对其所提出的评审意见承担个人责任。

3. 关于回避

有下列情形之一的，不得担任评审委员会成员，如事先不知情的，应在宣读响应单位名单及评审纪律后主动提出回避：

- （1）是响应单位或者响应单位主要负责人的近亲属；
- （2）是该响应单位的项目主管部门或是该响应单位的行政监督部门的人员；
- （3）与响应单位有经济利益关系，可能影响对征集公正评审的；

- (4) 曾因在比选、评审以及其他与征集有关活动中从事违法行为而受过行政处罚或刑事处罚的。

4. 关于保密

评审委员会成员和与评审活动有关的工作人员不得透露对征集文件的评审和比较、成交候选人的推荐情况以及评审有关的其他情况。

前款所称与评审活动有关的工作人员，是指评审委员会成员以外的因参与评审监督工作或者事务性工作而知悉有关评审情况的所有人员。

三、评审原则

评审工作应遵循“公平、公正、科学、择优”的原则。

评审委员会成员对需要共同认定的事项存在争议的，应当按照少数服从多数的原则作出结论。持不同意见的评审委员会成员应当在评审报告上签署不同意见及理由，否则视为同意评审报告。

四、评审方法及流程

本次比选的评审方法采用综合评分法。

具体方法及流程如下：

(一) 开启

1. 递交征集文件时间截止后，征集代理机构或征集人核对征集文件的递交及密封情况。

2. 征集人在《征集邀请函》中规定的日期、时间和地点组织公开开启。开启由征集人或者征集代理机构主持，邀请响应单位参加。

3. 开启时，应当由响应单位或者其推选的代表检查响应文件的密封情况；经确认无误后，由征集人或者征集代理机构工作人员当众拆封，宣布响应单位名称、价格（经营业绩承诺、管理费计提比例、资本性支出承诺总额等）和征集文件规定的需要宣布的其他内容。

4. 开启过程由征集人或者征集代理机构负责记录，由参加开启的各响应单位代表和相关工作人员签字确认后随征集文件一并存档。

5. 响应单位代表对开启过程和开启记录有疑义，以及认为征集人、征集代理机构相关工作人员有需要回避的情形的，应当场提出询问或者回避申请。征集人、征集代理机构对响应单位代表提出的询问或者回避申请应当及时处理。

6. 响应单位未参加开启的，视同认可开启结果。

（二）评审

评审分三个阶段进行：征集文件资格性审查、符合性检查和征集文件详细评审。

（1）资格性审查（详见后附表）

依据法律法规和征集文件的规定，征集人代表对响应单位的资格进行审查。资格性审查标准详见《附表1 资格性审查标准》。

（2）符合性检查（详见后附表）

1. 评审委员会对符合资格的响应单位的征集文件进行符合性审查，以确定其是否满足征集文件的实质性要求。符合性审查标准详见《附表2 符合性审查标准》。

2. 响应单位存在下列情况之一的，征集无效：

- ① 征集文件未按征集文件要求签署、盖章的；
- ② 征集文件含有征集人不能接受的附加条件的；
- ③ 法律法规和征集文件规定的其他无效情形。

3. 评审委员会认为响应单位承诺的经营业绩明显高于其他通过符合性审查响应单位的承诺水平，有可能影响其诚信履约的，应当要求响应单位在合理的时间内提供书面说明，必要时提交相关证明材料（包括经营测算依据、资金安排等）；响应单位不能证明其承诺的合理性与履约能力的，评审委员会应当将其作为无效征集处理。

④ 在评审过程中发现响应单位有下列情形之一的，视为响应单位串通征集，其征集无效：

- ⑤ 不同响应单位的征集文件由同一单位或者个人编制；
- ⑥ 不同响应单位委托同一单位或者个人办理征集事宜；
- ⑦ 不同响应单位的征集文件载明的项目管理成员或者联系人员为同一人；
- ⑧ 不同响应单位的征集文件异常一致或者征集报价呈规律性差异；
- ⑨ 不同响应单位的征集文件相互混装；

⑩ 对于征集文件中含义不明确、同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容，评审委员会应当以书面形式要求响应单位作出必要的澄清、说明或者补正。

4. 响应单位的澄清、说明或者补正应当采用书面形式，并加盖公章，或者由法定代表人或其授权的代表签字。响应单位的澄清、说明或者补正不得超出征集文件的范围或者改变征集文件的实质性内容。

5. 征集截止后没有单位通过资格审查或符合性审查的，除征集任务取消情形外，征集文件存在不合理条款或者比选程序不符合规定的，征集人、征集代理机构改正后依法重新征集；

(3) 综合比较与评价

- 1. 本次比选的评审方法采用综合评分法。
- 2. 评审委员会应当按照征集文件中规定的评审方法和标准，对符合性审查合格的征集文件进行服务和商务评估，综合比较与评价。
- 3. 评审时，评审委员会各成员应当独立对每个响应单位的征集文件进行评价，并汇总每个响应单位的得分。
- 4. 评分应考虑到响应文件与征集文件之间的细微偏差。细微偏差是指响应文件在实质上响应征集文件要求，但在个别地方存在漏项或者提供了不完整的信息和数据等情况，并且补正这些遗漏或者不完整不会对其他响应单位造成不公平的结果。细微偏差不会影响响应文件的有效性。在详细评审时对细微偏差做不利于该响应单位的量化。

技术、商务评分应分别考虑下列因素（计算得分均保留小数点后 2 位，第 3 位四舍五入）：

评分项目	商务部分	技术部分	价格部分
分数	25	35	40

(1) 技术部分（评审因素内容详见《附表 3 评分细则》）

技术部分得分 = Σ （各评审项的评委评分总和 - 最高得分 - 最低得分） ÷（评委人数 - 2）

(2) 商务部分（评审因素内容详见《附表 3 评分细则》）

商务部分得分 = Σ （各评审项的评委评分总和 - 最高得分 - 最低得分） ÷（评委人数 - 2）

(3) 价格部分（评审因素内容详见《附表 3 评分细则》）

计算公式：价格部分得分 = Σ 价格部分各评审项的计算得分

(4) 述标环节

1. 述标安排

本项目在详细评审阶段设置现场述标环节。对通过符合性审查的响应单位，评审委员会将按随机抽取顺序或响应文件递交顺序，依次通知响应单位进入述标室进行陈

述与答辩。

响应单位应按征集代理机构通知的时间、地点参加述标；逾期未到场或未按要求到场的，视为自动放弃述标权利，评审委员会仅以其书面响应文件内容作为评审依据，不因此做不利扣分。

2. 述标时长

每家响应单位述标总时长不得超过 30 分钟，其中方案陈述：不超过 20 分钟；评委答疑：不超过 10 分钟。

3. 述标人员要求

响应单位须由法定代表人或其正式授权的项目负责人担任主述人，随行辅助人员不得超过 2 人，单家响应单位进入述标现场总人数不得超过 3 人；

主述人应全程参与述标及答辩，熟悉征集文件全部内容与项目运营方案，能够准确回应评审委员会提出的专业问题；

响应单位入场前须出示述标人员身份证原件；主述人为授权代表的，须同时出示法定代表人授权委托书原件。

4. 述标核心内容

响应单位应围绕响应文件核心内容展开陈述，不得偏离响应文件实质性内容，不得提出响应文件以外的新承诺、新条件。建议重点陈述以下内容：

(1) 对本项目的整体理解：包括项目现状研判、核心经营痛点识别、市场竞争环境分析、运营机遇与核心风险预判；

(2) 高尔夫球场运营提升方案：球场品质维护、会籍运营与会员服务、赛事活动策划、渠道拓客与收入提升、成本管控措施、年度经营目标落地路径；

(3) 酒店运营提质方案：酒店市场再定位、客房与餐饮产品升级、会议宴会与度假场景打造、收益管理策略、服务品质提升计划；

(4) 高尔夫 + 酒店一体化协同方案：客群互通、产品组合、消费场景延伸、渠道共享、品牌联动的具体机制与预期增收价值；

(5) 资本性支出改造计划：改造重点方向、分阶段投入安排、关键改造项目预期效益、投资回报测算逻辑；

(6) 接管与过渡方案：资产交接、存量客户与储值卡承接、租户衔接、组织架构优化、员工平稳过渡与风险控制；

(7) 核心管理团队配置与履约保障：核心岗位人员履历、团队稳定性承诺、业绩达标保障措施；

(8) 针对本项目的特色创新举措与差异化运营思路。

5. 演示材料要求

响应单位可准备 PPT 演示文件辅助述标，演示内容须与响应文件保持一致，不得增加实质性新内容或变更征集承诺；

响应单位须于述标开始前 30 分钟，将演示文件（PPT/PDF 格式，无密码、无病毒）拷贝至现场指定设备；现场仅提供投影设备、音响及翻页笔，不提供其他软硬件支持，不接受 U 盘以外的外接设备；

述标现场不接收任何纸质补充资料、宣传画册、样品或其他展示物料，评审委员会仅以书面征集文件及述标陈述内容作为评审参考。

(5) 综合得分=技术部分得分+商务部分得分+价格部分得分

5. 评审结果按评审后综合得分由高到低顺序排列。综合得分相同的，按第 1 至第 3 个经营年度经营业绩承诺总额由高到低顺序排列。响应文件满足征集文件全部实质性要求，且按照评审因素的量化指标计算出综合得分排名第一的响应单位为第一成交候选人、综合得分排名第二的响应单位为第二成交候选人、综合得分排名第三的响应单位为第三成交候选人，不足 3 家的按照实际情况推荐成交候选人。本项目设一名成交人。成交候选人并列的，由评审委员会采用投票的方式确定。

6. 评审结果汇总完成后，除下列情形外，任何人不得修改评审结果：

- ① 分值汇总计算错误的；
- ② 分项评分超出评分标准范围的；
- ③ 评审委员会成员对客观评审因素评分不一致的；
- ④ 经评审委员会认定评分畸高、畸低的。

评审报告签署前，经复核发现存在以上情形之一的，评审委员会应当当场修改评审结果，并在评审报告中记载；评审报告签署后，征集人或者征集代理机构发现存在以上情形之一的，应当组织原评审委员会进行重新评审，重新评审改变评审结果的，书面报告监管部门。

五、定标与签约

1. 征集代理机构应当在评审结束后 2 个工作日内将评审报告送征集人。评审报告

载明成交候选人名单及综合评分排序。

2. 征集人依据评审报告确定的综合评分排序，在 5 个工作日内确定成交人；自成交人确认之日起 2 个工作日内，发布成交公告及发出《成交通知书》；

3. 自《成交通知书》发出之日起 30 日内，征集人指定相应项目业主（含归口管理公司）分别与该成交人签署《委托运营管理合同》等法律文件，成交人应按征集文件规定提交相应文件并配合完成签约。

4. 成交候选人出现下列情形之一的，征集人有权取消其成交候选人资格，并按综合评分排序依次递补向下一名成交候选人签发《成交通知书》并依据本条第 2、3 款流程，直至确定最终成交人：①放弃成交的；②未按约定与项目业主签署《委托运营管理合同》等法律文件的；③因不可抗力或自身原因不能履行合同的；④在签约过程中被发现以他人名义征集或者以其他方式弄虚作假、骗取中选的。

5. 成交人无法定或约定理由擅自放弃中选、成交资格的，应承担相应违约责任，并赔偿征集人由此遭受的全部经济损失。

六、附件

附表 1 资格性审查标准

附表 2 符合性审查标准

附表 3 评分细则

附表 1 资格性审查标准

评审内容		征集文件要求
资格性审查	准入条件 (关于资格的声明函)	1. 响应单位应当是注册于中华人民共和国境内的法人，同时还应具备以下条件： (1) 具备有效的营业执照，具有独立承担民事责任的能力；分支机构响应的，须提供总公司和分公司营业执照副本复印件，总公司出具给分支机构的授权书，分支机构可沿用分支机构上级公司的各项人员资质、业绩和证书荣誉等资料；总公司与分支机构不得同时参加本项目征集。 (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能力，具备高尔夫球场运营经验； (4) 有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录； (5) 参加征集活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录； (6) 法律、行政法规规定的其他条件。 2. 响应单位未被列入“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)“失信被执行人或重大税收违法失信主体”记录名单。(以征集代理机构于征集截止时间当天在“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)查询结果为准，如相关失信记录已失效，响应单位需提供相关证明资料)。 3. 单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同响应单位，不得参加同一合同项下的征集活动。(提供《关于资格的声明函》)。 4. 本项目不接受联合体响应。

附表 2 符合性审查标准

评审内容		征集文件要求
符合性审查	征集函	按对应格式文件填写、签署、盖章(原件)。

评审内容		征集文件要求
查	响应函	按对应格式文件填写、签署、盖章（原件）
	风险承诺书	按对应格式文件填写、签署、盖章（原件）
	法定代表人/负责人授权委托书	按对应格式文件签署、盖章（原件）
	技术要求	实质性响应征集文件中技术要求的实质性条款
	商务要求	实质性响应征集文件中商务要求的实质性条款
	征集要求	本项目只允许响应单位有一个响应方案，每个响应单位只能有一个报价。
	符合性审查条款响应情况	按对应格式文件填写。对任一“★”条款未作出实质性响应，或通过附加条件、保留意见、限制适用范围等方式实质性改变、限制或削弱相关要求的，视为负偏离，不再进入后续详细评审。
	响应保证金	按项目挂牌公告要求足额缴纳响应保证金，并在递交响应文件时提供深圳联合产权交易所开具的响应保证金收据。
	其他	法律法规和征集文件规定的其他征集无效情形。

附表 3：评分细则

1、商务部分评审标准

评审内容	序号	内容	评审标准	满分
商务部分 (25 分)	1	企业实力	根据响应单位的实缴资本进行评分，响应单位认缴但尚未实际缴纳的注册资本不计入本项评分。 1. 实缴资本达到人民币 5,000 万元（含）及以上，得 5 分； 2. 实缴资本在人民币 1,000 万元（含）至 5,000 万元之间的，采用线性插值法计算得分： 得分计算方法=1.5+（响应单位实缴资本-	5

		1,000 万元) / (5,000 万元-1,000 万元) ×3.5 分 3. 实缴资本低于人民币 1,000 万元, 不得分。 备注: 响应单位需提供在“国家企业信用信息公示系统 (https://www.gsxt.gov.cn/)”关于“企业年报”或“股东及出资信息”栏目的页面截图。不提供或提供的页面截图反映的实缴资本低于人民币 1,000 万元的不得分。	
2	高尔夫承接经营能力 (1)	对响应单位正在经营的 18 洞或以上的高尔夫球场 (不包含高尔夫练习场) 连续运营存续的年限进行评审, 须为响应单位承接的。 任一正在经营的 18 洞或以上的高尔夫球场运营存续的经验 ≥10 年, 得 2 分; 对于投标人提供任一正在经营的 18 洞或以上的高尔夫球场运营存续的经验少于 10 年的, 每少一年, 扣 0.2 分, 扣完为止。 备注: (1) 需提供经营高尔夫球场的营业执照或合同关键页复印件并加盖公章。 (2) 如响应单位为集团化经营模式, 响应单位提供上级控股公司或响应单位管理的下属机构的营业执照或业绩的合同关键页, 均可接受。响应单位除提供业绩的合同关键页外, 还应提供控股关系证明 (如股权结构图、工商档案查询单或企业章程等)。	2
3	高尔夫承接经营能力 (2)	对响应单位正在经营高尔夫球场 (不包含高尔夫练习场) 的情况进行评审, 须为响应单位承接的。每提供一个正在经营的 18 洞或以上的高尔夫球场业绩, 得 1 分, 满分为 2 分。	2

			备注： (1) 需提供经营高尔夫球场的合同关键页或营业执照复印件并加盖公章及高尔夫球场的网站介绍页面截图及网站查询路径。 (2) 如响应单位为集团化经营模式，响应单位提供上级控股公司或响应单位管理的下属机构的业绩，均可接受，响应单位除提供业绩的合同关键页外，还应提供控股关系证明（如股权结构图、工商档案查询单或公司章程等）	
	4	高尔夫承接经营能力 (3)	响应单位正在经营的代表性高尔夫球场的 2024 年度、2025 年度经营总收入进行评审： 1. 代表性高尔夫球场的年度经营总收入 > 4000 万元的，每年度得 1 分； 2. 2000 万元 ≤ 代表性高尔夫球场的年度经营总收入 ≤ 4000 万元的，每年度得 0.5 分； 3. 代表性高尔夫球场的年度经营总收入 < 2000 万元的，不得分。 备注： (1) 本评审项最高分为 2 分； (2) 响应单位提供正在经营的代表性高尔夫球场 2024 年度、2025 年度经第三方审计的财务证明文件并加盖公章。	2
	5	高尔夫承接经营能力 (4)	根据响应单位正在经营的代表性高尔夫球场入选评选情况或举办高尔夫职业赛事进行评分，2024-2025 届每有 1 家（或举办一场赛事）得 1 分，2022—2023 届每有 1 家（或举办一场赛事）得 1 分；本项最高得 2 分。 备注： (1) 评选榜单采用高尔夫旅行的亚洲百佳高尔	2

		夫球场榜单或云高高尔夫的亚太百佳高尔夫球场榜单或《高尔夫大师》的中国百佳高尔夫球场大奖榜单或中国十佳高尔夫俱乐部，或 Golf Digest 的世界百佳高尔夫球场榜单，其他不得分； (2) 高尔夫职业赛事以中国高尔夫球协会网站载明的职业赛事为准； (https://www.cgagolf.org.cn/)； (3) 需提供球场入选的杂志榜单页或官方公告截图或赛事安排截图并加盖公章； (4) 响应单位需提供球场运营管理合同（业主确认函）和真实性承诺函加盖公章。	
6	酒店承接能力 (1)	根据响应单位正在经营酒店或与酒店集团签订生效的合作协议（或达成合作意向证明材料）进行评分，提供 1 份合作意向证明材料的，得 1 分，最高得 1 分；提供 1 份生效的合作协议的，得 2 分，最高得 2 分。满分 2 分。 备注： (1) 需提供正在经营酒店营业执照或合同关键页复印件并加盖公章。 (2) 如响应单位为集团化经营模式，响应单位提供上级控股公司或响应单位管理的下属机构的业绩，均可接受，响应单位除提供经营酒店营业执照或业绩的合同关键页外，还应提供控股关系证明（如股权结构图、工商档案查询单或企业章程等）	2
7	酒店承接能力 (2)	根据响应单位或其合作的酒店集团（或达成合作意向的酒店集团）2024 年度、2025 年度的正在经营的代表性酒店业绩情况进行评分：	2

		(1) 运营单家代表性酒店同房间规模的, 每提供 1 家得 1 分, 满分 2 分; (2) 其他情况不得分。 备注: (1) 单家代表性酒店同房间数需达到 200 间以上规模, 提供经营同规模酒店营业执照复印件、酒店的网站介绍页面截图、合同关键页或合作协议 (或达成合作意向证明材料) 并加盖公章。 (2) 如响应单位为集团化经营模式, 响应单位提供上级控股公司或响应单位管理的下属机构的业绩, 均可接受, 响应单位除提供业绩的合同关键页外, 还应提供控股关系证明 (如股权结构图、工商档案查询单或企业章程等)	
8	酒店承接能力 (3)	根据响应单位或其合作的酒店集团 (或达成合作意向的酒店集团) 2024 年度、2025 年度的酒店情况 (每间可供出租客房经营收入) 进行评审: (1) 代表性酒店的每间可供出租客房收入≥ 15 万元的, 每年度得 1 分, 本项最高得 2 分; (2) $10 \text{ 万元} \leq$ 代表性酒店的每间可供出租客房收入< 15 万元的, 每年度得 0.5 分, 本项最高得 1 分; (3) 代表性酒店的每间可供出租客房收入< 10 万元的, 不得分。 备注: (1) 本评审项最高分为 2 分; (2) 响应单位应提供经第三方审计的财务证明文件和正在经营的代表性酒店的证明材料, 不限于纳税证明、发票或酒店 PMS 系统 (前台管	2

		理系统)收入报表并加盖公章。 (3) 每间可供出租客房收入=总收入/客房数。 (4) 响应单位应提供可供出租客房经营收入计算过程情况。 (5) 如响应单位为集团化经营模式, 响应单位提供上级控股公司或响应单位管理的下属机构的业绩, 均可接受, 响应单位除提供业绩的合同关键页外, 还应提供控股关系证明(如股权结构图、工商档案查询单或企业章程等)	
9	核心团队管理能力	根据拟派驻的核心管理团队(包括项目总经理、高尔夫、酒店核心管理岗位)过往的管理经验进行评审。 (1) 拟派项目总经理承担过高尔夫球场经营管理的得1分; 承担过单个200间以上房间规模酒店经营管理的, 得1分, 本项满分得2分; (2) 拟派高尔夫球场主要负责人(项目总经理除外), 承担过高尔夫球场经营管理的, 得1分; (3) 拟派酒店主要负责人(项目总经理除外), 承担过单个200间以上房间规模酒店经营管理的, 得1分。 (4) 核心管理团队曾参与经营的代表性高尔夫球场入选评选情况或举办高尔夫职业赛事进行评分, 每有1家(或举办一场赛事)得1分, 本项最高得1分。 (5) 核心管理团队曾参与经营的代表性酒店的每间可供出租客房年度收入≥ 15万元的, 得1分。 备注:	6

		(1) 提供核心管理团队成员的背景履历（包括但不限于人员简介、过往管理经验的任职证明、球场酒店网站介绍页面截图等），高尔夫球场主要负责人与酒店主要负责人不能重复得分。 (2) 提供响应单位为拟派人员单位任职（职级）证明、任职年限证明（不低于五年）、人员征集截止时间前任意一个月的社保证明材料。如响应单位为集团化经营模式，响应单位提供上级控股公司或响应单位管理的下属机构的管理团队任职（职级）证明、任职年限证明（不低于五年）、社保证明材料，均可接受。 (3) 评选榜单采用高尔夫旅行的亚洲百佳高尔夫球场榜单或云高高尔夫的亚太百佳高尔夫球场榜单或《高尔夫大师》的中国百佳高尔夫球场大奖榜单或 Golf Digest 的世界百佳高尔夫球场榜单，需提供球场入选的杂志榜单页或官方公告截图或赛事安排截图并加盖公章。其他不得分；高尔夫职业赛事以中国高尔夫球协会网站载明的职业赛事为准； (https://www.cgagolf.org.cn/)； (4) 响应单位应提供经第三方审计的财务证明文件 and 正在经营的代表性酒店的证明材料，不限于纳税证明、发票或酒店 PMS 系统（前台管理系统）收入报表并加盖公章。每间可供出租客房收入=总收入/客房数。响应单位应提供可供出租客房经营收入计算过程情况。	
--	--	---	--

2、技术部分评审标准：

评审内容	序号	内容	评审标准	满分
技术部分 (35分)	10	高尔夫运营管理提升技术方案	对响应单位提供的方案包括两部分内容进行评审：①对高尔夫现状、经营表现、客群、产品、竞争环境及主要问题进行分析；②识别项目未来提升机会，并提出针对桃园高尔夫的运营管理提升方案，包括市场再定位、存量会籍和客户接续、球场与会所运营、产品价格体系、赛事活动、渠道营销、球场养护、收入提升及成本提效、经营业绩目标等运营方案。 优秀：对高尔夫经营现状、运营机会及挑战理解深入，未来运营提升思路、服务理念、经营亮点等策略清晰、针对性强、亮点突出、可实施性高，得7分； 良好：对高尔夫经营现状、运营机会及挑战理解较充分，未来运营提升思路、服务理念、经营亮点等策略较清晰、具备较好合理性和可实施性，得6分； 一般：对高尔夫经营现状、运营机会及挑战有一定理解，未来运营提升思路、服务理念、经营亮点等策略的合理性和可实施性相对一般，得5分。 备注：没有提供方案，或提供的方案缺少上述两部分内容其中之一的，均不得分。	7
	11	酒店运营管理提升技术方案	对响应单位提供的方案包括三部分内容进行评审：①对酒店现状、经营表现、客群、产品、竞争环境及主要问题进行分析；②识别项目未来提升机会，并提出针对枫丹白鹭酒店的运营管理提升技术方案，包括市场再定	7

		位、客群及渠道拓展策略、产品、场景及体验塑造策略、收益提升及成本提效策略、经营业绩目标等运营方案。③对酒店餐饮管理运营提出可行的经营策略和合理化建议，有改进计划进度安排； 优秀：对酒店当前经营痛点、低效空间、市场挑战等核心问题理解深入，未来运营提升策略、经营理念、经营亮点、经营业绩目标等针对性强、逻辑清晰、措施具体、落地性强，餐饮管理策略合理，可行性强，得7分； 良好：对酒店当前经营痛点、低效空间、市场挑战等核心问题理解较充分，对未来运营提升策略、经营理念、经营亮点、经营业绩目标等逻辑较清晰、具有较好合理性及落地性，对餐饮管理提出一定的改进方案，得6分； 一般：对酒店当前经营痛点、低效空间、市场挑战等核心问题有一定理解，未来运营提升策略、经营理念、经营亮点、经营业绩目标等合理性及落地性相对一般，餐饮管理虽提出一定方案但不够细化，得5分。 备注：没有提供方案，或提供的方案缺少上述三部分内容其中之一的，均不得分。	
12	高尔夫+酒店一体化及目的地运营方	对响应单位提供的方案包括三部分内容进行评审：①结合高尔夫及酒店经营特点，提出项目由“相对独立经营”向“一体化目的地协同发展”转型的整体方案；②提出高尔夫、酒店、餐饮、宴会、赛事、休闲度假等	7

		案	业务协同方案；③重点评价双业态在客群、产品组合、消费场景延伸、渠道共享、空间和运营层面的协同机制，及可创造的增收价值。 优秀：对项目理解深入，两个业态在目的地生态中的价值定位明确，增量策略亮点突出，可落地性强，能够清晰地说明协同如何转化为实际经营价值，得7分； 良好：对项目理解较充分，两个业态在目的地生态中的价值定位相对明确，具有一定增量策略亮点，具有可落地性，但部分策略或机制不充分，得6分； 一般：对项目有一定理解，提出相关协同思路，但针对性、合理性及落地性相对一般，得5分。 备注：没有提供方案，或提供的方案缺少上述三部分内容其中之一的，均不得分。	
	13	组织结构优化及接管方案	对响应单位提供的方案包括两部分内容进行评审：①结合未来运营需求，提出接管后的组织架构、人员配置及平稳过渡实施方案，包括拟调整后的组织架构、人员编制、薪酬总额测算、员工接续安排等；②重点评价组织设计与未来经营模式的匹配性、人员效率优化的合理性、关键岗位稳定性、人员调整成本及风险控制，以及接管期间经营连续性保障能力。 优秀：充分结合项目情况，方案完整，依据清晰，组织架构合理，员工接续及过渡安排清晰，成本测算合理，可实施性高，得7	7

		分； 良好：结合项目情况，方案较为完整，依据较为清晰，组织架构基本合理，对员工接续及过渡安排有较明确考虑，可实施性良好，得6分； 一般：方案完整性或针对性一般，组织架构未明确，员工接续及过渡安排合理性及可实施性一般，得5分。 备注：没有提供方案，或提供的方案缺少上述三部分内容其中之一的，均不得分。	
14	资本性支出计划	对响应单位提供的方案包括两部分内容进行评审：响应单位应根据①其承诺的资本性支出投入总额，提交相应资本性支出计划；②需明确投入具体项目、设施或空间、各项目投资额度、投资时间计划、预期经营改善、投资回报测算目标。 优秀：对项目理解深入，资本性支出投资用途明确，投资安排合理，与项目实际需求具有明确对应关系、可带来有效经营改善，投资计划及实施节点清晰，得7分； 良好：对项目理解较充分，资本性支出投资用途良好，投资安排较为合理，与项目实际需求具有一定对应关系、可带来一定经营改善，投资计划及实施节点较明确，得5分； 一般：对项目理解较一般，资本性支出投资用途缺乏合理性，经营改善效果不明确，投资计划及实施节点不清晰，得2分。 备注：没有提供方案的，或提供的方案缺少上述两部分内容其中之一的，不得分。	7

3、价格部分评审标准

备注：价格部分评审开始前，先对各响应单位商务部分汇总得分、技术部分汇总得分分别取算术平均值，如响应单位商务部分汇总得分或技术部分汇总得分小于算术平均值的 65%的，则不纳入到价格部分评审中各项评审标准的评审基准值计算或取数范围。

评审内容	序号	内容	评审标准	满分
价格部分 (40分)	15	经营调整期业绩测试承诺	根据响应单位承诺的第 1, 2 个经营年度（经营调整期）的经营业绩测试承诺进行评分：高尔夫经营调整期业绩测试承诺基准毛利（GOP）均不低于 2025 年水平，即 900 万元。酒店第 1 年比 2026 年预算减亏 300 万元，达到-300 万，最迟于第 2 个经营年度内实现年度经营毛利（GOP）不低于 0 元，即实现经营扭亏。否则，不得分。 第 1 个经营年度如高尔夫 GOP 低于业绩测试基准 900 万元，或酒店未减亏 300 万元，则视为未达成经营调整期业绩测试；第 2 个经营年度如高尔夫 GOP 低于业绩测试基准 900 万元，或酒店未实现 GOP 高于 0 元，则视为未达成经营调整期业绩测试。 备注：（1）响应单位同时需提供经营业绩测算书等具体证明材料及承诺函，承诺函需包括上述承诺内容，否则不得分。（2）自接管后第 1, 2 个经营年度作为经营调整期，如未达成调整期业绩测试基准，则视为未达成经营调整期业绩测试承诺，征集人有权行使终止权，响应单位有权行使补救权。	6

	16	经营稳定期业绩测试承诺	根据响应单位承诺的第3个经营年度（经营稳定期）的经营业绩测试承诺进行评分：经营业绩测试承诺基准以年度经营毛利（GOP）达到1,000万元为最低标准，响应单位承诺的经营稳定期业绩测试不得低于该基准，否则，不得分。 得分计算方法： （1）以所有通过资格性符合性审查后的有效征集文件的经营业绩测试承诺（P）作为计算依据； （2）评审基准值（Q）：所有有效征集的经营业绩测试承诺中的最高值； （3）各征集单位得分=（响应单位经营业绩测试承诺P÷评审基准值Q）×6； 备注：响应单位同时需提供经营业绩测算书等具体证明材料及承诺函，自接管后第3个经营年度起至合同期满作为经营稳定期。 经营稳定期内，第4和第5个经营年度的业绩测试基准与第3年一致，第6—8个经营年度的业绩测试基准较前3个经营年度的业绩测试基准增长8%，第9—11个经营年度的业绩测试基准较前3个经营年度增长8%，第12个经营年度起至合同期内业绩测试基准将保持增长。 如未达成稳定期业绩测试基准，则视为未达成经营稳定期业绩测试承诺，征集人有权行使终止权，响应单位有权行使补救权。	6
--	----	-------------	---	---

	17	经营调整期基本管理费	经营调整期基本管理费采取年度超额经营毛利 GOP 分段累进计提基本管理费机制。根据响应单位自行承诺的基本管理费计提比例进行评分。各阶段的限价要求及报价得分如下： 1、年度超额经营毛利 GOP 属于 0—200 万元（含）部分（P1），计提比例限价 25%—35%，分值 1 分； 2、年度超额经营毛利 GOP 属于 200 万—400 万元（含）部分（P2），计提比例限价 35%—45%，分值 1 分； 3. 年度超额经营毛利 GOP 属于 400 万元以上部分（P3），计提比例限价 45%—55%，分值 1 分。 得分计算方法： （1）以所有合格响应单位的算术平均值为评审基准价。 （2）响应单位报价的偏差率计算公式：偏差率=100% ×（响应单位评审价—评标基准价）/评审基准价 （3）价格分计算方法：偏差率为 0 时，得 0.8 分，偏差率每高 1%，扣 0.02 分；偏差率每低 1%，加 0.02 分，得分上限为 1 分、下限为 0.6 分，若超过 1 分则按 1 分计算，偏差率不足 1%的按插值法计算，四舍五入法保留 2 位小数。 备注： 年度超额经营毛利 GOP =（经确认的高尔夫年度 GOP - 900 万元）+（经确认的酒	3
--	----	--------------------------	---	---

			店年度 GOP - 0 元)。	
	18	经营稳定期基本管理费	经营稳定期基本管理费采取年度超额经营毛利 GOP 分段累进计提基本管理费机制。根据响应单位自行承诺的基本管理费计提比例进行评分。各阶段的限价要求及报价得分如下： 1、年度超额经营毛利 GOP 属于 0—500 万元（含）部分（P1），计提比例限价 20%—30%，分值 2 分； 2、年度超额经营毛利 GOP 属于 500 万元—1000 万元（含）部分（P2），计提比例限价 30%—40%，分值 2 分； 3. 年度超额经营毛利 GOP 属于 1000 万元以上部分（P3），计提比例限价 40%—50%，分值 2 分。 得分计算方法： （1）以所有合格响应单位的算术平均值为评审基准价。 （2）响应单位报价的偏差率计算公式：偏差率=100% ×（响应单位评审价—评标基准价）/评审基准价 （3）价格分计算方法：偏差率为 0 时，得 1.6 分，偏差率每高 1%，扣 0.04 分；偏差率每低 1%，加 0.04 分，得分上限为 2 分、下限为 1.2 分，若超过 2 分则按 2 分计算，偏差率不足 1%的按插值法计算，四舍五入法保留 2 位小数。 备注： 年度超额经营毛利 GOP=经确认的年度 GOP-	6

			年度经营业绩测试基准。	
	19	奖励管理费	奖励管理费采取年度超额经营毛利 GOP 分段累进计提基本管理费机制。根据响应单位自行承诺的奖励管理费计提比例进行评分。各阶段的限价要求及报价得分如下： 1、年度超额经营毛利 GOP 属于 0—500 万元（含）部分（P1），计提比例限价 20%—30%，分值 3 分； 2、年度超额经营毛利 GOP 属于 500 万元—1000 万元（含）部分（P2），计提比例限价 30%—40%，分值 3 分； 3. 年度超额经营毛利 GOP 属于 1000 万元以上部分（P3），计提比例限价 40%—50%，分值 3 分。 得分计算方法： （1）以所有合格响应单位的算术平均值为评审基准价。 （2）响应单位报价的偏差率计算公式：偏差率=100% ×（响应单位评审价—评标基准价）/评审基准价 （3）价格分计算方法：偏差率为 0 时，得 2.5 分，偏差率每高 1%，扣 0.05 分；偏差率每低 1%，加 0.05 分，得分上限为 3 分、下限为 2 分，若超过 3 分则按 3 分计算，偏差率不足 1%的按插值法计算，四舍五入法保留 2 位小数。 备注： 1. 奖励管理费机制适用条件： 响应单位以自有资金实际出资进行项目的	9

		资本性支出投入。该等资本性支出投入需进行专项投资回报分析，经征集人批准。 奖励管理费将从成交人资本性支出投入达到承诺资本性支出投入总额的 80%并经征集人核实后，自次月起触发奖励管理费机制。奖励管理费按年度核算，触发当年按触发后剩余完整月份占全年 12 个月的比例折算，后续年度按完整年度执行。 2. 年度超额经营毛利 $GOP = \text{经确认的年度 } GOP - \text{年度经营业绩测试基准}$。	
20	资本性支出投入总额	资本性支出投入总额最低限价为 5,000 万元，其中，对酒店的投入总额比例不低于 60%。且自本项目交接起始日起 3 年内完成 80% 投资。低于总额最低限价或投入比例的，不得分。 得分计算方法： 1. 基础分（6 分）：满足上述最低要求的，得 6 分。 2. 排名分（4 分）：将满足最低要求的响应单位按资本性支出投入总额从高到低排序，按以下公式计算： (1) 排名分 $= 4 \times (n - i + 1) \div n$ (2) $n = \text{满足最低要求的有效参选方数量}$； $i = \text{该参选方排名（第 1 名为投入最高者）}$。 (3) 仅 1 家满足最低要求时，排名分得 4 分。 (4) 本项得分 = 基础分 + 排名分，最高不超过 10 分。	10

		举例（n=5）：第1名10分、第2名9.2分、第3名8.4分、第4名7.6分、第5名6.8分。 备注：（1）响应单位同时需提供承诺函，承诺对酒店的投入总额比例不低于60%，如未达成上述投入比例的，征集人有权行使终止权，响应单位有权行使补救权。 （2）资本性投入以相关投入实际完成并投入运营使用的部分为认定标准。工程类投入：以工程实际完成并投入运营使用的比例为准，按经确认的对应工程造价计入，按有效结算凭证确认的实际投入金额计入，尚未实际支付的质保金不影响认定。设备及其他资本性投入：以完成采购、安装或交付并投入运营使用为准，按发票或其他有效结算凭证确认的实际投入金额计入。仅签署合同、支付预付款，或尚未投入运营使用的，不计入资本性投入完成额。	
--	--	--	--

注：评分细则所列“GOP”计算口径见本征集文件《GOP口径说明》（即“第三部分 响应单位须知”征集文件构成第（9）项所列文件，亦为“附件三 委托管理合同范本”之附件一）。

附件二 外包装封面参考格式

征集文件
/ 价格指标一览表
/ 征集文件电子版

项目编号：HZ-2026339

项目名称：

响应单位名称：

响应单位地址：

联系电话：

在 2026 年 月 日 时 分之前不得启封

注：以上“征集文件/价格指标一览表/征集文件电子版”标记的位置，根据“征集文件”“价格指标一览表”“征集文件电子版”实际内容分别标记于不同信封或文件袋中。

附件三 委托管理合同范本

[v6]

佛山市南海枫丹白鹭酒店有限公司、佛山市南海桃园高尔夫俱乐部有限公司
(业主)

与

【】 (管理方)

关于

佛山枫丹白鹭酒店、佛山南海桃园高尔夫俱乐部

之

整体委托运营管理合同

2026 年【】 月【】 日

目 录

简况表	92
术语及定义	95
1. 管理方的聘用；酒店的权益	99
2. 委托运营期限	100
3. 品牌授权与品牌服务	102
4. 交接	102
5. 酒店及球场的运营	105
6. 人员的雇佣	111
7. 年度预算	113
8. 运营账户；财会事项	116
9. 管理费用	118
10. 维护、修理及翻新	120
11. 保险	121
12. 酒店及球场毁损；征收及征用	121
13. 转让	122
14. 违约责任；赔偿及解除	123
15. 撤场及移交	125
16. 适用法律及争议解决	126
17. 知识产权保护	127
18. 不可抗力	127
19. 保密	127
20. 通知	128
21. 一般规定	129
附件一：GOP 口径说明	132
附件二：营业期限内应维持的保险范围	135

简况表

1	业主	业主 1: 佛山市南海枫丹白鹭酒店有限公司 法定代表人: 崔添培 地址: 佛山市南海区南国桃园度假区枫丹路 统一社会信用代码: 914406057193744418 联系电话:
		业主 2: 佛山市南海桃园高尔夫俱乐部有限公司 法定代表人: 叶航升 地址: 佛山市南海区狮山镇松岗桃园中路 1 号 (住所申报) 统一社会信用代码: 91440605739852893D 联系电话:
2	管理方	管理方: 【】 法定代表人: 【】 住所地: 【】 联系人: 【】 联系电话: 【】
3	酒店	a. 酒店名称: 佛山枫丹白鹭酒店 b. 品牌: 枫丹白鹭 (下称“品牌”) c. 坐落: 广东省佛山市南海区南国桃园旅游度假区枫丹路 2 号 d. 酒店构成: 酒店主楼、副楼、别墅区及各项配套用房, 共 302 间 (套) 客房, 另有别墅 8 栋 e. 酒店总建筑面积: 58255.99 平方米 (实际以现场测量并经双方共同书面确认的面积为准)
4	球场	a. 球场名称: 佛山南海桃园高尔夫俱乐部 b. 球场坐落: 广东省佛山市南海区南国桃园旅游度假区 c. 球场构成: 27 洞球场及配套会所、练习场、专卖店等设施 d. 球场总建筑面积: 约 21061.16 平方米 (实际以

		现场测量并经双方共同书面确认的面积为准)
5	委托运营期限	二十(20)年(含交接过渡期不超过三(3)个月),自交接过渡期起始日起算,在本合同第2.1条中进一步阐述。
6	交接过渡期起始日	管理方委派的总经理到任之日,管理方委派的总经理应当于本合同签订后三十(30)日内到任。
7	履约保证金	人民币贰仟(2000)万元(现金或银行见索即付保函),在本合同第4.9.1条中进一步阐述。
8	资本性支出	人民币【】万元,在本合同第7.3条中进一步阐述。
9	基本管理费	按 超额 GOP 分段累进计提,在本合同第9条中进一步阐述。
10	奖励管理费	以资本性支出实际投入为触发条件,按 超额 GOP 分段累进计提,在本合同第9条中进一步阐述。
11	业绩测试基准	经营调整期 分业态、 稳定经营期 合并口径,在本合同第2.2条中进一步阐述。
12	合同生效日期	本合同及其附件经双方签字盖章即生效。

**枫丹白鹭酒店及桃园高尔夫球场
整体委托运营管理合同**

业主 1: 佛山市南海枫丹白鹭酒店有限公司

法定代表人: 崔添培

住所地: 佛山市南海区南国桃园度假区枫丹路

电话:

业主 2: 佛山市南海桃园高尔夫俱乐部有限公司

法定代表人: 叶航升

住所地: 佛山市南海区狮山镇松岗桃园中路 1 号 (住所申报)

电话:

管理方: 【】

法定代表人: 【】

住所地: 【】

电话: 【】

2026 年 【】 月 【】 日

鉴于

A. 业主 1 对位于广东省佛山市南海区枫丹路 2 号的佛山枫丹白鹭酒店 (含主楼、副楼、别墅区及各项配套用房, 下称“酒店”) 及相关资产享有合法的使用权和经营管理权益; 业主 2 对位于广东省佛山市南海区南国桃园旅游度假区内的佛山南海桃园高尔夫俱乐部 (含会所、练习场、专卖店等配套设施, 下称“球场”) 及相关资产享有合法的使用权和经营管理权益。

B. 管理方是一家对酒店及高尔夫球场业态具有专业运营管理经验的公司, 有能力运用其管理优势和经营资源, 对酒店和球场进行经营管理并履行本合同项下责任。

C. 为实现资产保值增值, 业主拟将酒店和球场及相关配套资产的经营管理事务整体委托给管理方, 管理方同意按照本合同的约定接受委托, 对酒店和球场进行整体委托运营管理, 并承诺投入资本性支出、作出经营业绩承诺。

基于上述前提，为了维护各方的利益，**业主与管理方**现自愿签署本合同，约定如下：

术语及定义

除非本合同中有相反含义或另行约定，否则本合同中的下列术语应具有本条的定义：

酒店

“酒店”指位于广东省佛山市南海区南国桃园旅游度假区内的佛山枫丹白鹭酒店，包括但不限于：

- a. 酒店主楼、副楼、别墅区及各项配套用房，共 302 间（套）客房；
- b. 酒店所拥有的各类餐厅、酒吧、会议室、多功能厅、商场、商务中心以及康体、娱乐、健身等附属设施；
- c. 酒店所拥有的各类办公用房、员工设施（包括但不限于宿舍、更衣室、员工餐厅、活动区域等）、停车场及有关建筑物；
- d. 酒店所拥有的全部家具、固定装置和设备，以及运营设备和运营用品。

球场

“球场”指位于广东省佛山市南海区南国桃园旅游度假区内的佛山南海桃园高尔夫俱乐部，包括但不限于：

- a. 国际标准 27 洞高尔夫球场（东场、西场、南场）及配套的会所、练习场、专卖店等设施；
- b. 球场所拥有的各类办公用房、员工设施、停车场及有关建筑物；
- c. 球场所拥有的全部家具、固定装置和设备，以及运营设备和运营用品。

关联方

系指直接或间接控制目标实体、受目标实体控制或与目标实体共同受控制的任何主体。前述“控制”的含义指直接或间接拥有对某一实体的实质性控制或主导该等实体决策的权力，无论是通过股权、通过协议或是其他方式实现。

归口管理公司

系指佛山市南海桃盛饮食服务有限公司、佛山市南海枫丹白鹭景观园林绿化种植有限公司及佛山市南海区艾桃生态农业

	发展有限公司三家公司，其业务范围分别为餐饮服务、绿化养护及生态农业，系酒店与球场正常经营所需的配套业务主体。
签署日	系指 2026 年【】月【】日。本合同自签署日起生效。
到期日	系指自 交接过渡期起始日 起算的第二十（20）年届满之日。
经营年度	系指从公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日的期间，一个完整 经营年度 共计十二个月。但是： (a) 第一个经营年度应为自交接过渡期起始日起至同一自然年的 12 月 31 日；及 (b) 最后一个经营年度应为自到期日或本合同提前终止日所在自然年的 1 月 1 日起至到期日或提前终止日的期间。
经营调整期	系指自 交接过渡期起始日 起前 2 个经营年度。
稳定经营期	系指自第 3 个经营年度起至委托运营期限届满。
会员体系	系指高尔夫会籍及酒店会员、储值卡等权益体系。
存量员工	系指本合同签订时已与业主建立劳动关系的员工。
新增员工	系指因 存量员工 离职、人员优化或其他原因离岗后，新增聘用的员工。
管理方委派人员	系指由管理方或其关联方聘用的，由管理方委派至酒店及球场并为酒店及球场提供服务的人员。管理方委派人员应当包括以总经理为首的运营管理人员。
经审计的财务报表	系指由 管理方 指导酒店及球场财务部门编制并经审计师所审计的资产负债表和损益表，显示某 经营年度酒店及球场的 经营成果。 经审计的财务报表 是 业主与管理方 双方核算费用的依据。
税费	系指由行政机关征收的所得税、增值税等适用 税费 。
法律	系指适用于酒店、球场、 业主与管理方 、本合同之履行的任何 法律规定 ，包括但不限于 法律 、行政法规、地方性法规、规章等。在本合同内，凡提及任何 法律 之处，须被理解为已包含了下述文字“如该法日后被修订、重新制订或者被其他 法律 取代，则适用 法律 包含该法日后的修订”。

业主内部管理制度	系指业主及其上级单位制定的财务、资产及运营管理制度、规定和办法。
标准	系指经业主确认的酒店及球场运营管理要求、服务标准以及本合同的约定，包括但不限于“枫丹白鹭”“桃园高尔夫”品牌标准及运营标准。
家具、装置及设备（FF&E）	系指根据本合同约定及行业惯例，在建和经营酒店、球场方面惯常使用的家具、陈设、固定装置、装置、销售系统硬件、物业管理系统硬件、厨房设备、仪器、车辆、装饰及设备。
营运物资（OS&E）	系指纺织品、瓷器、玻璃器皿等，以及工具、制服和其他各种类似性质的低值易耗品。
经营成本	系指为维持、开展酒店及球场经营管理所产生的全部费用和支出，具体范围以附件一《GOP 口径说明》所确定的“营运开支”口径为准，包括但不限于：各营运部门直接运营成本（其中高尔夫业态包括高球成本、餐饮成本、会员活动成本、零售商品成本、其他经营成本及代销佣金，酒店业态包括客房费用、餐饮成本及费用、SPA/健身及其他运营部门费用）、市场销售及推广费用、维保费用、能源费用及其他未分配经营开支。 针对本项目，优化减员产生的经济补偿成本、管理方派驻人员人工费用、绿化公司土地租金均纳入经营成本。 本合同所称“营运开支”“经营成本及费用”与“经营成本”含义相同。
总营业收入	系指根据附件一《GOP 口径说明》确定的酒店及球场各经营板块产生的经营性收入，包括但不限于高尔夫业务收入（含高球直接收入、餐饮收入、新增会籍收入、会员管理费、零售商品收入、新增会籍的更名/转让收入、杂项收入）、酒店业务收入（含客房收入、食品收入、饮品收入、其他餐饮收入、SPA/健身及其他运营部门收入、杂项收入）以及归口管理公司收入等。 本合同所称“经营总收入”与“总营业收入”含义相同。

营 业 毛 利 (GOP)	系指每一经营年度酒店及球场的营业毛利，按“ GOP = 总营业收入 - 营运开支 ”计算，具体口径以附件一《GOP 口径说明》为准。 GOP 的计算不扣除非日常经营管理费用，包括管理费、折旧及摊销、利息及融资费用、所得税、资本性支出（Capex）及资本重置储备等。
管理费	系指基本管理费与奖励管理费。
业绩测试基准	系指业主与管理方确定的酒店与球场的各经营年度经营业绩考核目标。
超额 GOP	系指经确认的年度 GOP 与当年度 业绩测试基准 的差额。

1. 管理方的聘用；酒店的权益

1.1. 管理方的聘用

- 1.1.1. 业主在此委托和聘请管理方对**酒店**和**球场**进行整体委托运营管理，并提供本合同中约定的各项服务。管理方接受上述委托和聘请，并同意按照本合同各项条款和条件经营**酒店**和**球场**和提供服务。
- 1.1.2. 本合同项下委托的具体内容以及双方的权利义务，以本合同各条的约定为准。
- 1.1.3. **归口管理公司**的相关配套资产随**酒店**、**球场**主业纳入本合同委托运营范围。业主应促使**归口管理公司**出具《合同加入函》，确认其配合管理方对配套业务的统筹安排；**归口管理公司**应分别与管理方签署配套业务运营协议，将配套业务的日常运营纳入管理方统一管理之下。
- 1.1.4. 委托运营期限内，管理方不得以任何方式出售、抵押、处置委托运营资产及场地，不得在委托运营资产及场地上设置任何形式的权利负担，不得对委托运营资产进行变相处分。
- 1.1.5. 业主确认，**管理方**应有权按照所有**法律**的规定，并受限于本合同的约定，管理**酒店**与**球场**并制定有关**酒店**与**球场**管理及运营的政策和程序。
- 1.1.6. 作为一个在酒店及高尔夫球场运营管理方面具有丰富经验的、勤勉、谨慎的经营者，管理方致力于酒店与球场的品质维护和安全稳健运营，以取得**酒店**和**球场**经营业绩最大化为目标。

1.2. 业主对酒店、球场物业的权益

- 1.2.1. 业主承诺其对**酒店**、**球场**资产的担保、抵押等融资活动不影响**管理方**对**酒店**、**球场**的经营管理。如业主将**酒店**、**球场**设定为抵押物的，业主应当按时足额偿付抵押项下的应付款项，对于未能按时还款导致需向抵押权人支付的所有赔偿款项，**管理方**没有义务自担费用为**酒店**、**球场**清偿抵押到期债务。

1.3. 经营主体

- 1.3.1. 本项目以各业主名义经营，各业主的法人主体地位、经营主体资格及**存量员工**劳动关系主体不变。**酒店**以业主1名义经营，**球场**以业主2名义经营，二者分别独立核算。**酒店**与**球场**各自独立开立银行账户、独立设置会计账簿、独立编制财务报表，**酒店**经营收入与成本费用、**球场**经营收入与成本费用分别归集核算。

2. 委托运营期限

2.1. 委托运营期限

- 2.1.1. 本合同于**签署日**生效。但本合同项下的**委托运营期限**为二十（20）年，自**交接过渡期起始日**起算，交接过渡期最长不超过三（3）个月，包含在**委托运营期限**内。
- 2.1.2. **交接过渡期起始日**为管理方委派的总经理到任之日，**管理方**委派的总经理应当于本合同签订后三十（30）日内到任。
- 2.1.3. 在本合同有效期内，如**酒店**或**球场**因不可抗力或业主原因中断营业，双方应就**委托运营期限**是否顺延及顺延期限进行协商；协商一致的，双方另行签署补充协议予以确认。因管理方原因导致中断营业的，**委托运营期限**不予顺延。
- 2.1.4. 本合同于期限届满时自动终止，双方按本合同第 15 条的约定办理撤场及移交。委托运营期限届满时，管理方可参与届时根据国资监管规定制定的委托方遴选程序。

2.2. 业绩考核；业主的终止权

- 2.2.1. 双方确认，业主基于本条约定的条款和条件，享有在管理方业绩考核不合格情形下，单方终止本合同的权利。业绩考核的具体安排如下。
- 2.2.2. **经营调整期业绩测试基准为：**
 - 2.2.2.1. **球场**第 1 个和第 2 个**经营年度**的年度**经营毛利（GOP）**均不得低于 2025 年度剔除历史会籍摊销收入后的**经营毛利（GOP）**，即 900 万元；
 - 2.2.2.2. **酒店**第 1 个**经营年度**的年度**经营毛利（GOP）**需实现较 2026 年的**预算经营毛利（GOP）**减亏不低于 300 万元，达到-300 万；第 2 个**经营年度**实现年度**经营毛利（GOP）**扭亏，即不得低于人民币 0 元。
- 2.2.3. **稳定经营期业绩测试基准为：**

自第 3 个**经营年度**起，以**酒店与球场**合并口径年度**经营毛利（GOP）**为考核口径：

 - 2.2.3.1. 第 3 个**经营年度**，**酒店与球场**合并口径年度**经营毛利（GOP）**不得低于人民币【】元，第 4、5 个**经营年度**与第 3 个**经营年度**保持同一**业绩测试基准**；
 - 2.2.3.2. 第 6 个**经营年度**，**业绩测试基准**在第 5 个**经营年度****业绩测试**

基准的基础上增长 8%，即酒店与球场合并口径年度经营毛利（GOP）不得低于人民币【】元，第 7、8 个经营年度与第 6 个经营年度保持同一业绩测试基准；

2.2.3.3. 第 9 个经营年度，业绩测试基准在第 8 个经营年度业绩测试基准的基础上增长 8%，即酒店与球场合并口径年度经营毛利（GOP）不得低于人民币【】元，第 10、11 个经营年度与第 9 个经营年度保持同一业绩测试基准；

2.2.3.4. 第 12 个经营年度起至委托运营期限届满，每一经营年度的业绩测试基准应在第 11 个经营年度业绩测试基准的基础上增长，每一经营年度的业绩测试基准需由业主与管理方在编制年度经营预算时确定，并在当年年度经营预算中明确。

2.2.4. 第 1 个经营年度不足十二个自然月的，当年度业绩测试基准按该经营年度实际经营期间占完整经营年度的比例折算确定；但业绩考核、年度预算的编制与执行等事项，仍按完整经营年度口径进行。

2.2.5. 在无不可抗力、无业主违约的情况下，在任一经营年度内未达到以上业绩测试基准的，即视为管理方该经营年度业绩考核不合格。

2.2.6. 任一经营年度业绩考核不合格的，管理方应自业绩考核结果确定之日起 30 日内（下称“补救期”）向业主提交补救方案，内容包括补救措施、资金安排及时限，补救方案报业主书面确认。业主在前述期限内暂缓行使终止权。

2.2.7. 管理方补救方案未获业主确认、无正当理由拒不实施，或补救期满经营业绩仍未达标的，视为拒不履行业绩补救义务，业主有权单方解除本合同，并有权按本合同第 4.9 条的约定兑付履约保证金项下保函或从履约保证金中扣划业绩补偿金，不足部分由管理方另行补足。业绩补偿金不足以弥补业主实际损失的，业主有权就不足部分继续追偿。

2.2.8. 管理方按确认的补救方案实施完毕，并足额支付业绩补偿金（即当年度经营业绩测试基准减去当年度实际经营毛利（GOP）的差额）的，业主就该经营年度业绩考核不合格行使终止权的权利视为不再行使。

2.2.9. 稳定经营期内，管理方连续三（3）个经营年度业绩考核不合格的，无论各该经营年度是否已按前述约定实施补救并足额支付业绩补偿金，业主均有权书面通知管理方解除本合同，管理方应按本合同第 15 条的约定办理撤场及移交。因本款约定解除本合同的，不视为本合同第 14.3 条约定的管理方违约事件，管理方资本性支出形成资产的归属与补偿，按本合同

第 7.3 条的约定处理。

3. 品牌授权与品牌服务

3.1. 品牌名称

3.1.1. 在委托运营期限内，**酒店**沿用“枫丹白鹭”品牌，**球场**沿用“桃园高尔夫”品牌。未经业主事先书面同意，管理方不得以自身品牌或其他品牌替代业主的品牌。

3.2. 品牌的授权

3.2.1. 业主对“枫丹白鹭”“桃园高尔夫”品牌及相关商标、字号享有合法权益。管理方引进新品牌赋能的，应将新品牌名称、定位、使用方式以及与原有品牌的区分方式等具体方案事先报业主书面同意，且不得影响、削弱或损害原有品牌的独立性与市场价值。

3.3. 商标字号使用

- 3.3.1. 经业主事先书面同意，管理方可在委托运营期限内使用业主的原有商标及字号，但不得超出原有商标国际分类使用类别及对应的商品或服务范围。
- 3.3.2. 管理方应严格按照业主确认的商标图样、字体、颜色、比例及使用方式使用相关商标及字号。
- 3.3.3. 未经业主事先书面同意，管理方及其**关联方**不得将业主的商标、字号或与之相同、近似的标识申请商标注册、登记为企业名称（字号）、域名、社交媒体账号及其他互联网应用标识，亦不得以任何形式许可第三方使用。

3.4. 品牌宣传与市场推广服务

管理方营销团队通过数据分析，结合**酒店**、**球场所**处市场情况对其进行广告投放，提升品牌曝光和营收，投放媒介由管理方选择，媒介包括但不限于 OTA 网站和 App、微信体系内广告、百度广告、微博和各类新媒体、KOL、行业媒体及其他生活服务类网站等，投放产生的费用由管理方承担。如针对本**酒店**、**球场**的定制化宣传和市场推广服务所产生的费用应由**酒店**、**球场**承担，并在预算中列出，计入**经营成本**。

4. 交接

4.1. 交接过渡期

4.1.1. 交接过渡期自管理方委派的总经理到任之日起算，至双方完成委托运营资产交接并共同签署《资产交接确认清单》之日止，最长不超过三（3）个月。交接过渡期包含在**委托运营期限**内。

- 4.1.2. 总经理的任命程序按照本合同第 6.4 条的约定执行。
- 4.1.3. 管理方应于本合同生效之日起二十（20）日内完成可经营性资产管理权限的过渡，业主应予以配合办理过渡手续。

4.2. 资产交接

- 4.2.1. 管理方应在交接过渡期内完成对**酒店及球场**的交接。交接期内，管理方应对**酒店及球场**现有人力、资产、所有硬件产品现状、销售渠道、各类合同及执行现状等进行调查。
- 4.2.2. 双方应对现有固定资产进行盘点登记，对所有库存的各类物品、食品、消耗品等进行盘存登记，形成交接清单并加盖双方公章，双方确认后做正式交接。
- 4.2.3. 双方应共同编写盘存过程中发现的问题清单及“硬件缺陷”清单，并在双方约定的期限内整改完毕。

4.3. 财务税务状况审计

- 4.3.1. 双方应对目前经营中**酒店及球场**的前台管理系统、餐饮管理系统、财务报表、审计报告、会计账簿及会计凭证等进行全面审计与盘点，共同编制问题清单。如确认存在不符合国家相关政策法规的操作和记录，业主应对双方认可的问题清单进行整改。
- 4.3.2. 在管理方未正式接管**酒店及球场**之前，如**酒店或球场**存在有关财务和税务的违规行为，均与管理方无关，管理方不承担任何责任。

4.4. 接管前的责任切割

- 4.4.1. **酒店及球场**接管之日前业主存在的任何债务、纠纷或其他**法律**责任，除本合同明确约定由管理方承接的义务（包括存量会籍及储值卡的服务义务）外，均与管理方无关，由相应业主自行承担。
- 4.4.2. 自管理方接管之日起，管理方将严格按照国家相关**法律**法规，在现行**法律**允许的范围内开展**酒店及球场**的各项经营管理工作。

4.5. 经营资料与系统权限

业主有责任协调原经营管理团队无条件地将**酒店及球场**的客史资料、会员及客户资料、供应商及租户资料以及现有经营网络信息等交接给管理方，并向管理方开放经营系统及财务账目的查阅与使用权限，供管理方为经营管理之目的使用。

4.6. 人员考核

- 4.6.1. 总经理到任后应对**酒店及球场**现有管理人员进行考核，并将考核情况上报业主。对于工作能力不能胜任原有岗位的人员，总经理有权视其工作能

力提出转岗或调离的建议，业主应予以配合。

4.6.2. 管理方派驻管理人员时应尽量保证员工队伍的稳定性，使交接工作不影响**酒店及球场**的正常经营和平稳过渡。

4.7. 会籍、储值卡与存量客户承接

4.7.1. 自管理方接管之日起，管理方应完全、无差别地继续履行对业主已对外发售且尚未消费完毕的存量高尔夫会籍、**酒店**及餐饮板块储值卡等客户的全部服务义务，存量客户范围以双方另行书面确认的《存量会员及储值卡客户清单》为准。

4.7.2. 管理方承接前述服务义务的服务**标准**不得低于业主原有承诺水平及行业惯例。

4.7.3. 管理方不得以系统更换或运营主体变更为由，设置消费障碍、限制消费次数、要求加收费用或强制换卡。

4.7.4. 管理方拒绝或无法提供约定服务，导致客户向业主主张退款或索赔的，由此产生的一切经济赔偿与法律责任均由管理方承担。

4.8. 交接完成的确认

双方完成委托运营资产交接后，应共同签署《资产交接确认清单》。《资产交接确认清单》签署之日即为管理方正式接管之日。

4.9. 履约担保

4.9.1. 履约保证金

管理方应于本合同签订后十五（15）日内向业主提交履约保证金人民币贰仟（2000）万元，履约保证金以现金或银行见索即付保函形式提交，用于担保本合同项下管理方义务的履行，包括但不限于日常运营、资本性支出投入、资产维护、交接及撤场等事项项下的违约责任，以及业主按本合同第 2.2 条约定行使业主终止权利时的管理方业绩补偿义务。履约保证金以银行保函形式提交的，保函金额应不低于人民币贰仟（2000）万元。业主就前述业绩补偿或管理方违约责任主张权利的，有权直接凭该保函兑付或从该履约保证金中扣划相应款项。履约保证金的效力期限应自**交接过渡期起始**日起，至**委托运营期限**届满且移交完成、管理方本合同项下全部义务履行完毕之日止。

4.9.2. 担保实现

4.9.2.1. 若发生本合同约定的业主有权兑付保函或扣划履约保证金的情形，业主有权向管理方发出书面通知要求其在业主指定期限内赔偿相应损失。若管理方未在指定期限内赔偿的，业主有权直接兑付履约保证金项下保函或从履约保证金中扣划相应款项。为明

确起见，该等索赔不视为对业主可行使的任何救济权利的放弃，保函兑付或保证金扣划不足以偿付业主损失的情况下，业主仍有权对超过部分的损失进行追索。

- 4.9.2.2. 发生扣划或兑付的，管理方应于收到业主书面通知后十五（15）日内补足，逾期未补足的，构成管理方违约。委托运营期限届满且管理方无违约情形、全部义务履行完毕的，履约保证金于移交完成后三十（30）日内无息退还。

5. 酒店及球场的运营

5.1. 管理方的职责与基本义务

自管理方接管之日起，管理方应根据**标准**及本合同的约定，代表**酒店及球场**实施下列行为以对**酒店及球场**开展经营：

- 5.1.1. 利用其销售优势，全力推荐**酒店**的客房以及**球场**的会籍产品、击球产品和赛事服务，提高**酒店**和**球场**的收益，并帮助业主提升在**酒店管理**、**球场**运营、网络技术、员工培训等方面的知识水平；
- 5.1.2. 建立和监督**酒店及球场**相关的会计部门，以及相应的会计与成本控制系统和工作人员。管理方应当妥善保存**酒店及球场**有效经营和维护相关的账目记录；
- 5.1.3. 制定、实施人力资源政策，决定**酒店及球场**员工的招聘、管理、薪酬水平、考核**标准**及解聘，但业主保留权限的事项除外；
- 5.1.4. 编制年度经营预算，监督共管账户的使用，根据中国会计准则，协助业主处理与**酒店及球场**会计相关的事宜并提供必要的信息；
- 5.1.5. 运用其在**酒店及球场**项目经营和管理中具备的专业技能和丰富经验，经营、指导和监督**酒店及球场**的经营活动，包括但不限于工程、维护、会计、成本控制、税收、食品和饮料控制、劳动关系和安全等事务；
- 5.1.6. 礼貌地接收、考虑和妥善处理**酒店及球场**服务或设施的承租人、客人和用户提出的投诉；
- 5.1.7. 订立**酒店及球场**的服务质量标准、设施设备维护和外观**标准**，以及确定其他影响**酒店及球场**经营业绩提升的事宜，但应符合相应的**法律**、行政法规的要求，不应应对**酒店及球场**的经营和管理产生负面影响；
- 5.1.8. 以**酒店及球场**的名义，向第三方采购**酒店及球场**持续经营所需的食品、饮料、其他**营运物资**与材料；
- 5.1.9. 为履行本合同，以**酒店及球场**的名义与第三方公平、合理地订立销售、

营销、公用事业服务等合同；

5.1.10. 更换、维护、处置装置、设施和设备；

5.1.11. 在合法合规的前提下，利用自身资源协调**酒店及球场**与当地政府及各主管部门的关系，为**酒店及球场**创造良好的经营环境；

5.1.12. 利用管理方的自有资源，开展**酒店及球场**的广告、促销、宣传活动；

5.1.13. 管理方以业主名义并代表业主处理与**酒店及球场**经营相关的保险索赔、客户投诉处理等事务；对于涉及业主实体权利处分的事项（包括但不限于索赔的提出与和解、权利的放弃），管理方应事先报业主确认后方可实施；

5.1.14. 管理方负责**球场**草坪养护、**球场**维护、球车管理等专业技术管理，保持**球场**品质与竞技**标准**，并负责赛事承接、活动组织及团体客户开发以及会籍发售与会员服务；

5.1.15. 管理方负责**球场**的市场推广、销售渠道建设与客户关系维护，包括团体客户、赛事承办方及会员的开发与维护，并负责**球场**会所、练习场、专卖店等配套设施的运营管理。

5.1.16. 管理方应配合业主 2 及政府主管部门推进**球场**合规整改工作，按要求提供资料并落实整改措施。**球场**合规整改进行期间，管理方应继续依法合规经营，保障对会员及客户的正常服务，不得以整改未获确认为由中止经营或怠于经营。

如本合同项下的部分服务需由管理方的**关联方向**业主提供的，则管理方应当向业主披露该等情况，该等服务的提供不减损或消灭管理方于本合同项下的任何责任。

5.2. 管理方权限的限制

5.2.1. 管理方不得以任何方式出售、抵押、处置**酒店及球场**的物业和资产，不得在**酒店**物业或**球场**场地上设置任何形式的权利负担，不得以业主的名义进行借贷及担保。

5.2.2. 管理方不得利用委托运营资产进行融资、对外担保或借贷，不得以任何形式和方式利用业主的声誉和资源进行融资贷款。

5.2.3. 未经业主事先书面同意，管理方不得签署任何履行期限超过本委托运营期限的合同。

5.2.4. 未经业主事先书面同意，管理方不得将本合同项下的权利和义务全部或部分转让给第三方，不得将**酒店或球场**的全部或部分经营管理权转让、转包或分包给第三方。

5.2.5. 经业主事先书面同意，管理方可引入品牌方进行品牌授权或委托专业管

理公司提供运营执行服务，但该等安排不得构成经营权转让或变相转委托，管理方并对受托方履行本合同义务的行为向业主承担责任。

5.2.6. 未经业主书面同意，管理方不得变更委托运营资产的用途。管理方实施升级改造后的资产用途，不得超出**酒店**、餐饮、高尔夫**球场**及相关配套服务的范围。

5.2.7. 未经业主书面同意，管理方不得擅自停业或中断**酒店**、**球场**主要业务的运营超过七（7）日。

5.3. 公章管理

5.3.1. 酒店及球场的公章、财务专用章、合同专用章以及其他经营所需的印章，由对应业主保管。管理方应当根据本合同的约定及业主内部管理制度，合法、合理并审慎使用印章。

5.3.2. 管理方使用前述印章，应履行业主的用印审批程序，由业主指定人员按经审批的用途用印。管理方不得自行私刻或以其他任何方式制作与酒店及球场相关的印章。

5.4. 协作与配合

业主与管理方在本合同存续期间应秉诚合作以高效运营**酒店**及**球场**。业主应尊重总经理在授权范围内的营运决策。在授权范围内，管理方可自主开展日常经营管理，业主通过本合同约定的审批与监督机制对经营管理实施监督。

5.5. 采购

5.5.1. 管理方应当在经批准的年度经营预算范围内，采购**酒店**及**球场**日常运营所需的物品和服务。管理方进行单笔金额超过【】元的采购的，应当组织三家以上供应商进行比价，并将比价结果报业主备案后实施。

5.5.2. 在同等条件下（包括价格、质量、服务），业主有权参与采购流程，或者由业主在符合经营管理要求的前提下自行采购。

5.5.3. 管理方原则上不得与其**关联方**进行关联交易。管理方的**关联方**拟向**酒店**或**球场**供应货物或服务的，管理方应当事先向业主书面披露关联关系，经业主审核同意后方可实施，并接受业主的价格审计，其供应条件不得高于管理方以自身名义采购时可获得的条件。

5.6. 业主的检查权

经业主或业主代表书面授权的相关人士，有权经提前合理时限通知管理方进入并检查**酒店**及**球场**，管理方应当为业主的检查提供合理的便利，积极响应并配合上级主管部门、各行政机关的检查、巡视、巡查、审计等活动。进行检查应当在双方均方便的时间进行，且尽量减少对**酒店**及**球场**运营的干扰。相关费用

(包括检查费用及相关人员的差旅工作费用)无需管理方或酒店承担。

5.7. 质量监督检查

- 5.7.1. 管理方将为酒店及球场提供质量监督检查服务以及后续的跟进工作,由专业的质检人员进行详尽地评估。质量监督检查应当每年进行一次,相关费用(包括检查费用及相关人员的差旅工作费用)由管理方承担。进行检查应当在双方均方便的时间进行,且尽量减少对酒店及球场运营的干扰。
- 5.7.2. 管理方应在质量监督检查结束后向酒店及球场出具评估结果报告。评估报告中将包含针对酒店及球场品质的改进及解决方案。酒店及球场品质的改进工作,由管理团队负责与管理方运营部门对接并实施,管理方运营部门应当指派专人协助跟进。
- 5.7.3. 管理方承诺将以对系统内酒店及球场普遍的、严格一致的标准评估酒店及球场,并对酒店及球场给予强有力的业务支持。
- 5.7.4. 业主承诺会积极配合管理方的质量监督以及提出的整改方案对酒店及球场进行整改,相关整改费用应当纳入年度预算并经业主审批同意后执行。

5.8. 月度会议及沟通机制

- 5.8.1. 管理方应每月至少与业主召开一次沟通会,由总经理代表管理方参加,双方就酒店及球场经营管理相关事项进行沟通交流,形成统一意见并由管理方予以执行,会议纪要按照会议管理制度留档。
- 5.8.2. 就业主合理认为无法在项目总经理层级解决的事项,业主有权将其提交给管理方更高层级的管理人员解决。

5.9. 维持经营许可及证照

为确保本合同期限内酒店及球场具有开展经营活动的合法资质,管理方应根据当时有效的法律法规,协助业主办理、维持酒店及球场开业经营所需的全部许可、执照及授权,并经业主授权负责办理相关证照的续期以及维持其效力。

5.10. 提供免费食宿的限制

未经业主事先批准,双方均不得允许任何人在酒店及球场内享受免费住房、打球或餐饮服务。向包括酒店及球场重要客户、业务来往人员在内的主体提供免费或优惠食宿、使用酒店及球场设施的前提是,该等免费及优惠政策的给予应当符合行业的通行惯例,且为本酒店及球场之利益而做出。

5.11. 经营支持的费用

- 5.11.1. 管理方如委派团队或区域管理人员到酒店及球场进行专门的经营性支持(如管理方委派人员到店进行销售驻场支持/服务带教支持/大型赛事、活动或宴会的临时性的人力支援等),相关支持人员产生的往来交通费、

食宿费由**酒店及球场**根据实际发生的成本金额承担，该等费用计入**经营成本**。前提是，该等费用发生前，管理方已获得业主的事先审批，且在该等费用发生后，管理方已向业主提交相关成本发生的等额合规增值税发票。

5.11.2. 如经营性支持发生于管理方管理的若干家**酒店及球场**之间，则相关人员的交通费、食宿费等费用应当在享受利益的**酒店及球场**之间公平合理地分摊。

5.12. 物业出租

5.12.1. 委托运营期间，属下列情形之一的租赁事项，须报业主审批：

5.12.1.1. 单宗资产或一次性招租的建筑面积在 1000 平方米（含）以上的租赁事项；

5.12.1.2. 年租金底价在 100 万元（含）以上的租赁事项；

5.12.1.3. 租赁期在五（5）年以上的（租赁到期日不能超出**委托运营期限**）。

5.12.2. 除前述情形外的资产租赁，由管理方按内部决策程序自行审批，并在出租合同签订后五（5）个工作日内报业主备案。

5.12.3. 储备用地的租赁不适用本条约定，按储备用地临时利用管理的有关规定执行。

5.13. 现有租户

5.13.1. 对于业主已签署租赁合同的现有租户（以《标的资产及现状资料》及双方交接确认的范围为准），管理方应无条件承接业主在原租赁合同项下的权利义务至租赁合同期满。但权属不属于业主、实行收支两条线的政府储备用地上的租户除外，该等物业由业主维持现状管理，租赁合同期满后按政府储备用地管理部门的要求处理，不构成委托运营标的。

5.13.2. 未经业主事先书面同意，管理方不得擅自提前解除现有租赁合同、清退租户或改变原租赁条件。管理方单方提前解除租赁合同的，应自行承担由此产生的违约金等全部费用。

5.13.3. 委托运营期间，在租物业的租金收入纳入项目经营收入，进入相应共管账户统一核算。实行收支两条线的政府储备用地上的出租物业的租金收入不纳入项目经营收入，由业主按规定收缴上交财政。

5.14. 在建工程

5.14.1. 对于业主 1 的在建工程（即枫丹白鹭**酒店**古树汤泉项目及 A3 别墅挡土墙加固项目），该等工程的建设主体地位、发包人地位以及工程款支付义务均由业主 1 保留和承担，不因本合同的签署而转移给管理方。

- 5.14.2. 自委托运营期限起始日起，业主1委托管理方作为工程管理人，在业主1授权范围内以业主1的名义代为履行发包人的工程管理职责。管理方代为履行的工程管理职责包括对工程施工组织与现场的管理、对工程进度与工程质量的监督、对工程变更与工程签证的审核、对工程计量与工程结算的审核，以及协助办理竣工验收及备案手续。
- 5.14.3. 对于涉及在建工程的大规模变更事项，管理方应当报经业主1审核同意后方可实施。管理方超越业主1授权范围实施工程管理行为的，由此产生的全部责任由管理方自行承担。

5.15. 球场会籍的发售与管理

- 5.15.1. 委托运营期间涉及**球场**会员续约、新会员入会及会籍费收取的，由业主2作为会籍合同的签约主体，会籍费款项进入**球场**共管账户。管理方承担会员服务与会籍运营管理职责。
- 5.15.2. 新增会籍的类型、定价及销售政策，须事先报业主2书面同意。
- 5.15.3. 管理方应于每个自然季度结束后十（10）日内向业主2提交书面会籍发售报告，内容包括截至报告期末已发售会籍的累计总人数、本报告期内新发售会籍的明细（包括会员名称、会籍类型、会籍费金额、会籍年限等）以及业主要求的其他信息。
- 5.15.4. 业主有权随时查阅、核对管理方的会籍销售台账、会员名单及收取会籍费的银行账户流水。管理方拒绝配合查阅核对的，业主有权暂停管理方继续销售新会员会籍。
- 5.15.5. 存量会籍的交易（包括更名、转让等），其交易收入全部归业主2所有，不属于高尔夫总营业收入，不计入**管理费**的计提基数，亦不作为管理方业绩考核及收益分配的计算依据。管理方代业主收取该等交易款项的，应全额存入业主2指定的共管账户，并如实、完整地向业主2报告交易及收款情况。
- 5.15.6. 管理方发售会员会籍须严格遵守国家有关预付式消费管理的**法律法规**及政策规定。会籍合同中应明确约定服务内容、会籍年限、退费条件及方式、违约责任等必要条款，合同文本由管理方拟定并经业主2审定，样本向业主备案。

5.16. 管理过错的赔偿责任

- 5.16.1. 因管理方及其委派人员的管理过错，导致任何业主遭受索赔、诉讼、仲裁、行政处罚，或被判定承担付款义务、产生费用的，管理方应全额赔偿该业主因此遭受的一切损失，包括但不限于诉讼费、差旅费、律师代理

费、鉴定费、保全费、公证费等。

5.16.2. 该业主有权从履约保证金中径行扣划相应款项，不足部分仍可向管理方追偿。

5.17. 税务承担

管理方应自行承担其从本项目经营中所获取收益的**税费**。

6. 人员的雇佣

6.1. 人力资源政策

6.1.1. 管理方负责根据**法律、标准及酒店、球场**的实际情况制订并实施包括但不限于薪酬福利制度、培训制度、后勤制度等在内的人力资源政策，并依据该等政策对**酒店、球场**员工实施人事管理。**酒店、球场**员工的劳动关系，按下列情形分别处理：

6.1.1.1. 本合同签订时已与业主建立劳动关系的员工（下称“**存量员工**”），其劳动关系继续由业主建立并履行。管理方根据人力资源政策，以业主名义代表业主与**存量员工**订立、变更、续订及解除劳动合同，并对**存量员工**代表业主行使雇用、解雇、培训、指导、监督、晋升或降职等人事管理职权；

6.1.1.2. 因**存量员工**离职、人员优化或其他原因离岗后，新增聘用的员工（下称“**新增员工**”），业主有权选择由业主自身，或由管理方或其关联方与**新增员工**订立、变更、续订及解除劳动合同。若业主选择由管理方或其关联方签约的，由管理方或其关联方对该等**新增员工**行使雇用、解雇、培训、指导、监督、晋升或降职等人事管理职权，业主与该等**新增员工**之间不建立劳动关系。管理方就该等员工的聘用及人事管理不以业主名义、亦不视为业主代理人行事；若业主选择由业主自身直接与新增员工签订劳动合同的，则业主与该等新增员工建立劳动关系，由业主依法承担相应用人单位权利义务。

6.1.1.3. **管理方委派人员**依本合同第 6.3 条的约定，由管理方或其关联方建立劳动关系。

6.1.2. 管理方依法行使人员配置与薪酬激励的日常管理权限。管理方拟进行人员优化调整的，应事先编制人员优化方案，方案应载明人员优化的岗位、名单等具体内容，并按下列程序办理：a）如在一个经营年度内，任一业态（**酒店、球场**分别计算）拟优化员工人数达到各自业态上一经营年度末

在册员工数量的 5%（含），则应事先将人员优化方案报业主审批，未经业主批准不得实施；b）不足 5%的，事先报业主备案后实施。同一经营年度内分批次实施人员优化的，各业态的优化人数累计计算。因优化减员产生的经济补偿等成本纳入**经营成本**及费用。管理方应保障员工队伍基本稳定，不得因人员优化问题引发群体性事件或重大负面社会影响。

6.2. 酒店、球场员工的劳动报酬

管理方根据人力资源政策制定**酒店、球场**各岗位的薪酬标准。**存量员工**的劳动报酬、社会保险等工资薪金，由业主按年度经营预算核定的标准支付，纳入**经营成本**及费用；**新增员工**的岗位设置、薪酬标准及用工数量纳入年度经营预算管理，其劳动报酬、社会保险等工资薪金、用工成本，由管理方或其关联方作为用人单位进行支付，计入**经营成本**。

6.3. 管理方委派人员

管理方应派驻以总经理为首的运营管理人员至项目全职任职，运营管理人员人选及到任时间由双方协商确定。**管理方委派人员**的薪酬标准及考核制度列入年度经营预算并经业主确认，其薪酬标准应与同地区、同类型、同规模酒店及球场的同类岗位市场薪酬水平相当，符合市场价值，不得明显高于市场合理水平。**管理方委派人员**的工资薪金纳入**经营成本**及费用，其劳动关系由管理方或其**关联方**建立并承担雇主责任，薪酬不纳入业主工资总额管理，实行单独核算。

6.4. 总经理的任命

6.4.1. 总理由管理方推荐候选人，业主享有批准权。管理方应根据业主事前书面告知的候选人经验、资历等合理偏好，向业主提供候选人的书面简介（介绍该候选人的职业经历和资格）以及薪资福利等费用预算。

6.4.2. 业主不应不合理地拒绝或迟延作出批准。除非业主在管理方向其提供前述材料后十五（15）日内作出不予批准的书面通知，否则视为业主已批准该人选。业主不批准的，应说明合理理由，管理方应另行推荐候选人供业主批准确认。

6.4.3. 本条任命程序适用于每一任新任总经理以及管理方委派的其他核心管理人员。

6.5. 管理方委派人员的管理

6.5.1. **管理方委派人员**获任命后，未经业主书面同意，在项目接管后前三（3）个完整经营年度内，管理方不得擅自更换，因个人原因离职的除外。

6.5.2. 业主认为委派人员有必要更换的（包括但不限于其在履职过程中存在渎职、重大过失或故意不当行为），应书面告知更换理由及建议。管理方应

立即调查并书面回复业主，查证属实的，管理方应撤换相关人员并承担遣散或调离费用，新任人员仍需遵循本合同第 6.4 条规定的任命程序。

6.5.3. 管理方委派人员与业主相关人员不得存在可能影响公正履职的亲属关系。

6.5.4. 总经理因任何原因出现职务空缺的，管理方有权委派临时总经理代行总经理职责，直至新任总经理到任。委派人员因健康状况等客观原因确实无法继续履职的，管理方可先行安排人员代为履职并立即书面通知业主，代为履职人员的任命仍需按照本合同第 6.4 条规定的程序确认。

6.5.5. 管理方应充分尊重业主对管理人员的看法和意见，在收到业主提出的对管理人员调整的意见后，经调查应及时向业主作出答复并采取行动。

6.6. 业主代表与财务总监

业主有权向**酒店及球场**委派业主代表和财务总监。业主代表行使业主对**酒店及球场**经营管理的监督权，就经营管理相关事宜与管理方进行沟通，签署支出申请，并协调**酒店及球场**与当地政府及各主管部门的关系；业主代表不参与日常经营管理，不纳入**酒店及球场**组织架构。财务总监依其岗位固有职责履行财务监督职能，财务总监的工资福利由相应业主发放。

6.7. 培训

管理方应尽合理努力确保**酒店、球场**的员工具备必要资质，有相应能力按照**标准**履行其职责。为此，管理方应当向业主开放其培训课程，并结合实际需求为业主定制培训计划，在提交年度预算时一并将本**经营年度**的培训计划向业主提交，以满足**酒店、球场**及业主员工上岗、专业发展以及**酒店、球场**经营的人才培养需求。

6.8. 用工形式调整

6.8.1. 业主可根据国有企业用人制度的要求，合理调整**酒店及球场**的用工形式（包括但不限于由项目业主指定第三方公司提供劳务外包、劳务派遣等形式），但应符合**法律**规定以及业主和管理方的人事管理制度。

6.8.2. 管理方应予配合，并做好用工形式调整过程中的工作交接与人员安抚，确保用工形式调整不影响**酒店及球场**的正常经营。

7. 年度预算

7.1. 年度预算的编制及提交

7.1.1. 业主有权审批**酒店及球场**的年度经营预算。每个经营年度开始前六十（60）日，管理方应向业主提交该经营年度的年度经营预算初稿，**酒店与**

球场的年度经营预算应分别编制。

7.1.2. 年度经营预算应包括如下内容:

7.1.2.1. 经营预算计划, 包括总收入预算、经营开支预算、管理费预算及现金流预测;

7.1.2.2. 经营策略及营销计划;

7.1.2.3. 人员的薪资、福利计划和员工激励计划;

7.1.2.4. 业绩考核目标;

7.1.2.5. 资本性支出(含安全生产投入)预算计划;

7.1.2.6. 业主合理要求的其他内容。

7.1.3. 业主在收到年度经营预算初稿后四十五(45)日内应提出书面意见, 管理方应对业主提出的问题进行合理说明及回应。业主在前述期限内未提出书面意见的, 视为业主已批准该年度经营预算。业主提出书面意见的, 双方应就年度经营预算进行协商。

7.1.4. 双方在经营年度开始前仍未达成一致的, 就业主已无异议的科目, 按年度经营预算初稿执行; 就仍存有争议的事项, 该等事项的金额采用其在上一经营年度实际发生的金额作为执行依据, 上一经营年度未实际发生的, 暂由管理方合理确定, 但属于须经业主批准方可进行的资本性支出, 仍应经业主批准后执行。

7.1.5. 为明确起见, 非经营性支出均应在获得业主批准后方可执行。管理方应尽合理努力按照经批准的年度经营预算开展经营, 但年度经营预算系基于对经营情况的预期作出的估计, 不构成对经营业绩的承诺或保证。

7.2. 升级改造方案审批

7.2.1. 管理方至迟应于提交第一个经营年度的年度经营预算时, 向业主提交项目升级改造的整体概念规划及分期实施计划, 经业主初步评估与书面确认后实施。单项升级改造工程实施前, 管理方应向业主提交工程方案、造价预算及施工计划, 经业主书面批准后实施。

7.2.2. 涉及资本性支出实质投入的, 管理方需单独进行专项投资回报分析并报业主批准。升级改造后的资产用途不得超出**酒店**、餐饮、高尔夫**球场**及相关配套服务的范围。

7.2.3. 改造工程的进度管理、质量保障及验收配合责任由管理方承担。对于涉及隐蔽工程及工程使用材料的, 业主有权监督并参与验收。

7.3. 资本性支出形成资产的归属与公允价值补偿

7.3.1. 管理方在委托运营期限内的资本性支出总额为人民币【】万元。

- 7.3.2. 管理方应于**交接过渡期起始日**起三（3）年内完成至少 80%的资本性支出投入。其余资本性支出应于第【】个经营年度届满前完成。“完成”以资本性支出实际投入且形成的资产已投入运营使用的部分为认定标准。工程类投入以工程实际完成并投入运营使用的比例为准，按经业主与管理方双方确认的对应工程造价计入，按有效结算凭证确认的实际投入金额计入，尚未实际支付的质保金不影响认定。设备及其他资本性支出以完成采购、安装或交付并投入运营使用为准，按发票或其他有效结算凭证确认的实际投入金额计入。管理方仅签署合同、支付预付款，或尚未投入运营使用的资产，不计入资本性支出完成额。
- 7.3.3. 管理方资本性支出形成的资产（含不可移动添附）实行单独核算，权属按本条约定处理。
- 7.3.4. 委托运营期限届满本合同正常终止的，管理方资本性支出形成的资产无偿归业主所有，管理方按资产现状移交，不再另行补偿，亦不重复履行产权交易程序。
- 7.3.5. 本合同在**委托运营期限**届满前因任何原因提前终止的，管理方资本性支出形成资产（含不可移动添附）的归属与补偿，按下列情形分别处理：
- 7.3.5.1. 因管理方发生本合同第 14.1 条实质性违约、第 14.3 条约定的违约事件而解除本合同的，管理方已投入的资本性支出形成资产无偿归业主所有，业主无需向管理方支付任何补偿，管理方亦不得拆除、移动或损毁该等资产；
- 7.3.5.2. 因管理方**稳定经营期**连续三（3）个**经营年度**业绩考核不合格，业主依本合同第 2.2 条的约定终止本合同的，业主取得管理方资本性支出形成资产的，应按第 7.3.5.3 条的约定向管理方支付补偿；
- 7.3.5.3. 因第 7.3.5.1、7.3.5.2 条以外的其他原因提前终止本合同的（包括但不限于不可抗力、政策性停业、双方协商解除、酒店及球场毁损或征收征用导致合同终止等），业主取得管理方资本性支出形成资产的，应当由业主选聘的且双方共同认可的具有资质的第三方资产评估机构以终止日为评估基准日，对管理方资本性支出形成的固定资产进行评估（评估及补偿范围不含无形资产），由业主按照评估确定的公允价值向管理方支付补偿。
- 7.3.6. 管理方违约导致合同提前终止的，业主无需支付本条约定的资本性支出补偿，且有权按本合同第 14 条的约定主张违约金及赔偿金。

7.4. 年度预算的调整

当预算执行过程中遇不可抗力，或出现市场环境重大变化等情形，管理方寻求对年度预算进行调整的，管理方应向业主提供预算调整的明细以及发生该等预算调整需求原因的详情，向业主申请批准。业主可基于其自主决定权决定是否批准该等预算调整申请，但业主不应不加说明理由地拒绝给予批准。

8. 运营账户；财会事项

8.1. 运营账户的设立

- 8.1.1. 双方协商确定开户银行后，业主1及业主2应分别在双方协商确定的银行开立以各自名义的银行运营账户（下称“共管账户”），其中业主1为**酒店**开立**酒店**运营账户，业主2为**球场**开立**球场**运营账户，用于**酒店**及**球场**的经营。
- 8.1.2. **酒店**经营所收到的一切款项均须存入**酒店**运营账户，**球场**经营所收到的一切款项（包括会籍费、在租物业租金收入等）均须存入**球场**运营账户。
- 8.1.3. **酒店**经营所需的一切费用通过**酒店**运营账户支付，**球场**经营所需的一切费用通过**球场**运营账户支付。
- 8.1.4. 共管账户由相应业主开立并实施监管，管理方按照本合同的约定使用。

8.2. 支出管理

- 8.2.1. 从共管账户中支取任何一笔款项，须经两（2）名签字人共同签字后方可支出，其中一名签字人为管理方委派的总经理，另一名签字人为业主指定人员。任何一方不得无理拒绝或拖延签署。
- 8.2.2. 对于任何一笔金额超过【】元的对外支出，或签署任何金额超过【】元的重大合同，管理方应当获得业主批准后方可提取对外支付。年度经营预算外的支出申请必须经业主授权签字人签署后方可执行。
- 8.2.3. 管理方不得为规避本条约定而分拆相关支出或合同。拟支出的款项为分期支付，或在一个经营年度内需向同一相对方签署系列合同的，全部相关款项应合并计算。

8.3. 资金支出次序

- 8.3.1. 共管账户资金由管理方代表业主按照以下优先次序支付或计入应付资金：
 - 8.3.1.1. 员工薪金、社会保险和住房公积金；
 - 8.3.1.2. 各种税金及附加；
 - 8.3.1.3. **经营成本**（包括已发生的和应付的）；
 - 8.3.1.4. 与经营相关的保险费；

8.3.1.5. 其他与经营相关的费用。

8.3.2. 管理费、与资产相关的保险费、资本性支出、固定资产折旧与摊销、贷款利息、企业所得税等非营业费用，不计入**经营成本**及费用，由业主按照附件一《**GOP**口径说明》及本合同的约定处理。

8.4. 资本重置储备金

8.4.1. 委托运营期限内，管理方应按总营业收入的4%按月计提资本重置储备金。

资本重置储备金应存入由相应业主开立并严格控制的资本重置储备金专户，酒店与球场的储备金分别计提、分户核算。储备金专户内全部资金及所生利息的所有权均归属于相应业主。

8.4.2. 资本重置储备金专项用于经业主批准的资产重置支出，包括固定资产的大中修理以及**家具、装置及设备**的更新与置换等支出。大额的、突发的维修费用，属固定资产范畴的，方可使用资本重置储备金支出；低值易耗品及其他经营相关的日常成本费用列入营运成本（经营成本），不得动用资本重置储备金。未经业主书面批准，管理方不得将资本重置储备金用于其他用途，亦不得以任何方式挪用或变相挪用已计提的储备金。

8.4.3. 资产重置支出完成并经业主确认后，相应支出金额从资本重置储备金累计余额中核销。

8.4.4. 资本重置储备金不足以支付经批准的资产重置支出的，不足部分由业主另行提供资金或列入年度经营预算。

8.4.5. 业主有权随时查阅资本重置储备金的计提与使用台账，管理方应按季度向业主报告储备金的计提与使用情况。

8.5. 账簿记录及会计准则

酒店、球场的账簿记录应始终保存在**酒店、球场**内。账簿记录为业主的财产，业主有权查阅、复制该等账簿记录，管理方应配合提供。

酒店及球场移交前的历史档案、账目由业主负责保管；管理方因经营管理需要查阅、使用的，应向业主提出书面申请，业主应予合理配合。

8.6. 月度财务报表

管理方应在**经营年度**每个月结束后的十（10）日内向业主提交月度财务报表，如遇法定节假日可相应顺延。向业主提交的财务报表在形式和内容上应与提供给管理方拥有、承租或管理的其他**酒店、球场**的财务报表的形式和内容基本一致，该等财务报表显示**酒店、球场**在上一月和截至当日的当前经营年度的经营成果。

8.7. 年度审计

8.7.1. 业主可以自行选定并聘请审计师对酒店、球场的经营状况及财务报表进行审计。管理方应当向审计师提供**酒店、球场**财务报表、账簿记录及相关原始财务凭证。在开始年度审计前，如双方就某一笔款项是否属于**经营成本**或**经营总收入**项存在分歧，则双方应根据会计准则与本合同约定，在审计开始前就该项目的归属等财会事项进行协商并达成一致。双方均有义务秉诚协商，尽速在年度审计开展前解决该等分歧。

8.7.2. 审计师出具“无保留意见”的审计报告及审计报告中所附的财务报表（“**经审计的财务报表**”）应被视为终局的且应被业主及管理方所接受。审计报告的文本应向双方提供，审计费用应当列为**经营成本**。双方均认识到，该审计报告及**经审计的财务报表**需提交给多方审查，包括但不限于业主、上级监管部门及审计部门。

8.7.3. 如果**经审计的财务报表**显示一方对另一方存在任何未足额付款或多付的，则双方应当按照本合同约定调整相关费用的支付。

8.8. 财务资料与系统查询权限

8.8.1. 业主有权随时查阅、核对**酒店及球场**的账簿记录、会计凭证、银行账户流水及相关财务资料，业主的查阅权不因其是否委派财务总监而受到限制。

8.8.2. 管理方使用的管理系统、收银系统、财务系统及其他信息系统，均须向业主开放后台查询权限，确保业主可以实时查询**酒店及球场**的经营和财务数据。

8.9. 资本性支出资金的管理

8.9.1. 管理方承诺投入的资本性支出资金，应存放于管理方单独开立的银行账户；该账户作为管理方与业主的共管账户，资本性支出资金不纳入业主主体账户。业主有权查询该账户流水，并审核资金使用的合理性。

8.9.2. 资本性支出资金的支取与使用，应与经批准的年度经营预算及专项投资回报分析相符，专款专用，不得挪作他用。

9. 管理费用

9.1. 管理费的构成与计提基数

9.1.1. 管理费包括基本管理费和奖励管理费，业主应按照本条约定向管理方计提并支付管理费。

9.1.2. 管理费以**超额 GOP**为计提基数，按分段累进方式计提。**超额 GOP**为经审计报告确认的年度**GOP**与当年度业绩测试基准的差额，业绩测试基准按本

合同第 2.2 条的约定确定。

9.2. 基本管理费的计提标准

9.2.1. 经营调整期内，超额 GOP 属于 0 至 200 万元（含）的部分按【】%计提，属于 200 万元至 400 万元（含）的部分按【】%计提，属于 400 万元以上的部分按【】%计提。

9.2.2. 稳定经营期内，超额 GOP 属于 0 至 500 万元（含）的部分按【】%计提，属于 500 万元至 1000 万元（含）的部分按【】%计提，属于 1000 万元以上的部分按【】%计提。

9.3. 奖励管理费的计提标准

9.3.1. 管理方以自有资金实际出资进行资本性支出投入，且该等投入经专项投资回报分析并经业主批准的，自管理方的资本性支出完成额达到承诺总额的 80%并经业主确认的次月起，触发奖励管理费的计提机制，管理方有权按该经营年度合并口径超额 GOP 分段累进计提奖励管理费。计提触发之日所在经营年度，奖励管理费按触发之日后剩余完整月份数占整个经营年度 12 个月的比例折算计提；自下一个经营年度起，按完整经营年度计提。

9.3.2. 超额 GOP 属于 0 至 500 万元（含）的部分按【】%计提，属于 500 万元至 1000 万元（含）的部分按【】%计提，属于 1000 万元以上的部分按【】%计提。

9.3.3. 奖励管理费的计提以资本性支出实际投入并经业主确认为前提，管理方未按承诺实际投入的，不得计提奖励管理费。

9.4. 管理费的计提与支付

9.4.1. 管理费按年计提并支付。每一经营年度结束后，以经审计的财务报表确定的年度 GOP 为依据计算当年度管理费，于年度审计报告作出且收到管理方合法有效的增值税专用发票后三十（30）日内经双方确认后一次性支付。管理方向业主提供符合税务法律法规及会计准则的合规发票。

9.4.2. 业主逾期支付管理费的，应自支付期限届满次日起，按应付未付金额以全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率（LPR）为标准，向管理方计付逾期付款利息。

9.4.3. 年度审计若显示已付管理费存在多付或少付的，按本合同第 8.7 条的约定调整。本合同在经营年度中途解除或终止的，以经审计的实际经营期间 GOP 为依据，按本条约定计提并结算管理费。

9.5. 管理费支付的分摊

9.5.1. 管理费由业主 1 与业主 2 分别支付，管理方应向业主 1、业主 2 分别开

具发票。

9.5.2. 每一经营年度结束后，当年度应付管理费总额在业主 1 与业主 2 之间按下列公式确定的比例分摊：

9.5.2.1. 业主 1 的分摊比例 = 酒店当年度经审计 GOP 较上一年度 GOP 的增长额 ÷ 酒店与球场当年度 GOP 增长额之和；

9.5.2.2. 业主 2 的分摊比例 = 球场当年度经审计 GOP 较上一年度 GOP 的增长额 ÷ 酒店与球场当年度 GOP 增长额之和。

9.5.3. 第一个经营年度无可比上年度数据的，按酒店业态与球场业态当年度经审计 GOP 的占比分摊。

9.5.4. 任一业态当年度 GOP 增长额为零或负数的，当年度管理费按酒店与球场当年度经审计 GOP 的占比在业主 1 与业主 2 之间分摊。

9.6. 业绩不达标期间的管理费

经营业绩未达到当年度业绩测试基准的，按本合同第 2.2 条的约定处理，管理方不得计提该经营年度的基本管理费及奖励管理费。

10. 维护、修理及翻新

10.1. 酒店、球场的维护及保养

管理方应代表业主对酒店、球场进行日常维护及保养，以确保酒店、球场得到妥善维护及其状况良好。为维持酒店、球场的质量、形象、美观及功能所需，管理方可以基于经批准的年度预算实施维护及保养，相关费用应作为酒店、球场的经营成本。酒店、球场日常维修及保养应符合双方制定的财务资产管理的相关规定，超出第 8.2.2 条约定额度的，经业主审批通过方可执行。

10.2. 酒店、球场维护及保养的原则

管理方在进行酒店、球场维护及保养，或对家具、装置及设备、营运物资进行更换时，应当合理考虑其使用年限、修理与更换的经济性，平衡酒店、球场的经营现状及需求，且维护及保养的标准不得低于业主原经营期间的维护及保养水平。

10.3. 酒店、球场的大型维修及结构性改善

酒店、球场如需进行扩建、改建、大修理以及固定资产的购置、处置，应由管理方提出方案，经业主审批后方可实施。如果年度预算中已有明确规定，或者经业主事先书面批准，管理方可以对酒店、球场的楼宇和设备实施必要的维修、添加和改善。上述修改、添加或改善费用应当按照中国会计准则予以处理。

11. 保险

11.1. 投保义务

- 11.1.1. 业主负责为**酒店及球场**投保与资产相关的保险（包括财产一切险、机器损坏险等），保险费由业主承担，不计入**经营成本**及费用。
- 11.1.2. 管理方负责投保与经营相关的保险（包括公众责任险、雇主责任险、现金险、各类机动车辆保险等），保险费计入**经营成本**及费用。
- 11.1.3. 与资产相关的保险以相应业主及管理方为共同被保险人，与经营相关的保险以相应业主及管理方为共同被保险人。保险期间须覆盖整个委托运营期限，并每年续展。具体险种、保额及投保方案详见附件二《营业期限内应维持的保险范围》，并在年度经营预算中列明后执行。

11.2. 代投与抵扣

- 11.2.1. 业主未按约定投保或续保与资产相关的保险的，管理方有权代为投保，保费由业主承担，业主应及时向管理方偿付。
- 11.2.2. 管理方未按约定投保或续保与经营相关的保险的，业主有权代为投保，保费由管理方承担，业主可从应付管理费或履约保证金中抵扣。

11.3. 续保

作为年度预算的一部分（并且在此后每个**经营年度**都如此），管理方应当向业主提交一份明细，列明其提议投保或继续投保的保险种类和金额，包括初始投保是否应当续保，以及管理方认为保护业主及**酒店、球场**利益必需或适当的其他保险种类和金额。此后，除附件计划中要求的保险外，管理方与业主双方应当对计划额外投保的保险的种类、金额和形式在年度预算批准程序中达成一致意见。

11.4. 保险凭证

所有保险单和保险凭证的原件应当由业主保存和保留，副本应当保存于**酒店及球场**，可供管理方查阅使用。

11.5. 保险索赔

若发生保险理赔，管理方应在业主的协助下，代表业主按照已签署的保险合同就**酒店及球场**受到的损失向保险公司开展任何索赔，包括使索赔得到解决，与适当的承包商及供应商做出必要安排，以及使用保险赔偿修复或重置**酒店及球场**受损的部分。

12. 酒店及球场毁损；征收及征用

12.1. 酒店及球场的毁损

如果**酒店及球场**遭受损坏或毁损，且业主合理认为对**酒店及球场**的维修与重建在经济上可行，业主有权（但非有义务）自担费用将**酒店及球场**恢复到在受到损坏或毁坏之前实质相同的状态（“恢复工程”），并确保**酒店及球场**修复后的状态符合**标准**。如果业主如此做，则在业主开展恢复工程的期间，双方应另行协商受影响期间管理方取费及经营指标的调整等事宜。

12.2. 酒店及球场损毁导致的合同终止

如果业主没有在**酒店及球场**损毁发生之后六十（60）日内开始修复工作；或没有在损毁发生之后九（9）个月之内完成恢复工程，则业主与管理方双方均有权经提前十五（15）日向另一方发出书面通知以终止本合同。

12.3. 征收及征用

如果任何行政机关基于公共利益需要对**酒店及球场**的全部或部分采取征收、征用、强制收购或类似程序，经双方一致认定，将**酒店及球场**的其余部分当作与该等征收或征用之前实质上相同的一家**酒店及球场**且根据**标准**经营**酒店及球场**已不合理或不可行，则本合同应在该等占用或征用之日终止（如经双方合理认为，按照**标准**继续经营**酒店及球场**是合理可行的，或**酒店及球场**的经营仅暂时受到征用的影响，则本合同将不因征收或征用而终止）。

13. 转让

13.1. 管理方转让

13.1.1. 未经业主事先书面同意或批准，管理方不得向任何第三方转让或出让其在本合同项下承担的任何义务或享有的任何权利。

13.1.2. 业主对上述转让给予的一次同意或批准并不代表其已经放弃对管理方将来转让时享有的类似审批权。

13.2. 业主转让

13.2.1. 业主有权依法转让其在**酒店及球场**中的权益（包括但不限于**酒店及球场**的全部或部分资产，以及对**酒店及球场**的完整、合法的所有权或使用权），并有权以融资、抵押、资产证券化等方式利用**酒店及球场**资产进行资本运作。业主转让资产权益的，受让方应为非管理方竞争对手且财务状况良好，并承继业主在本合同项下的全部权利与义务；满足前述条件的，管理方应予以配合，本合同对受让方继续有效。管理方确认，其不就业主转让**酒店及球场**资产权益享有优先购买权。

13.2.2. 业主转让**球场**相关组成部分权益的，应将**球场**相关组成部分中的全部权益一并转让给单一受让人，并将其在本合同项下的全部权利和义务同时

转让给该受让人，且于转让后十（10）日内向管理方提供符合本条规定的证明文件。因国有企业改革导致的关停并转、股权整合等情形引起的业主权益变动，适用本条规定；但业主应尽合理努力促使相关承继主体在合法合规的前提下继续履行本合同，并尽合理努力保障管理方在本合同项下的合法权益不因该等变动受到不利影响。

14. 违约责任；赔偿及解除

14.1. 一般条款

14.1.1. 除本合同另有约定或双方协商一致解除外，未经一方书面同意，任何一方不得擅自解除本合同。

14.1.2. 除本合同另有约定外，任何一方未依约履行本合同中约定的义务的，属于违约，若该等违约行为在守约方向违约方发出通知后三十（30）日内（下称“整改期”）仍未得到纠正的，视为实质性违约，守约方有权在整改期满时解除本合同。

14.1.3. 如任何一方违约，违约方应承担因该违约给守约方造成的全部直接损失。守约方为维护权益向违约方追偿的一切费用（包括但不限于律师费、诉讼费、保全费、担保费、交通费、差旅费、鉴定费等）均由违约方承担。

14.2. 政策性停业与退出

14.2.1. 若因国家清理整治政策导致**球场**被责令关闭，或项目合规整改事项导致**球场**无法正常运营且该等情形持续超过【】日的，双方应就合同终止及已产生费用结算等事宜进行协商，按公平原则处理，业主不承担违约责任。该种情形下，管理方资本性支出形成资产的归属与补偿，按本合同第 7.3 条的约定处理。

14.2.2. 因前述情形导致业绩测试受到影响的，应按受影响期间及范围剔除计算业绩测试基准。

14.3. 管理方违约事件

管理方出现下列情形之一的，业主有权单方解除本合同：

14.3.1. 拖欠员工工资，或会籍、储值卡处理不善引发群体性事件或造成重大负面社会影响的；

14.3.2. 未经业主同意，擅自转让本合同全部或部分权利义务，擅自将**酒店**或**球场**的全部或部分经营管理权转让、转包、分包，或以委托运营资产权益对外设定抵押、质押等担保的；

14.3.3. 未经业主书面同意，擅自停业或中断主要业务运营超过七（7）日的；

- 14.3.4. 因管理不善，导致委托运营资产（包括但不限于建筑物、设施设备、草坪及园林景观等）发生严重损毁、灭失或价值重大贬损，且拒绝或无力修复的；
- 14.3.5. 违反消防、安全生产、卫生、税务、治安、消费者权益保护等法律法规，或因安全生产事故、生产经营出现严重违法，存在下列情形之一，并对业主资产或声誉造成或可能造成严重损害的：（i）被责令停产停业整顿、责令关闭或撤销、吊销营业执照等相关证照的；（ii）发生生产安全事故且达到《生产安全事故报告和调查处理条例》规定的较大事故及以上等级的；（iii）被主流媒体广泛报道，造成重大负面社会影响的；
- 14.3.6. 未按本合同第7.3条承诺的总额及节奏投入资本性支出，经业主催告后仍未补足，或资本性支出资金被挪用的；
- 14.3.7. 管理方实际控制人发生变更或涉及重大负面事件，未经业主书面确认且严重影响项目运营的；
- 14.3.8. 管理方被宣告破产、进入破产程序或资不抵债，或其任何资产被指定财产清算人或破产管理人的；
- 14.3.9. 管理方在订立或履行本合同过程中对业主有不实陈述或重大隐瞒，并对本合同履行产生重大影响的。

14.4. 业主违约事件

业主出现下列情形之一的，管理方有权书面通知业主限期纠正，业主经通知后三十（30）日内仍未纠正的，管理方有权解除本合同：

- 14.4.1. 业主未按约定履行本合同项下重大义务的；
- 14.4.2. 业主严重不合理地干扰项目正常运营，导致管理方不能正常执行本合同，经管理方书面要求停止后七（7）日内仍未停止或采取补救措施的；
- 14.4.3. 业主被宣告破产、进入破产程序或资不抵债，或其任何资产被指定财产清算人或破产管理人的。

14.5. 违约金

14.5.1. 管理方发生本合同项下的违约事件，使业主有权单方解除本合同的，无论业主是否行使单方解除权，管理方均应按下述标准向业主支付违约金：

14.5.1.1. 业主主张违约责任时本项目处于稳定经营期的，违约金为违约行为发生时所在经营年度业绩测试基准的百分之二十（20%），且不低于人民币【】元；

14.5.1.2. 业主主张违约责任时本项目处于经营调整期的，违约金为人民币【】万元。

14.5.2. 违约金不足以弥补业主实际损失的，管理方应就不足部分继续赔偿。

业主有权从履约保证金中直接扣划或兑付相应款项，不足部分继续追偿。

14.6. 整体解除

14.6.1. 本合同项下的解除均为整体解除，**酒店与球场**的委托运营关系一并终止。

14.6.2. 本合同解除或终止后，双方按本合同第15条的约定办理撤场及移交，并按本合同第7.3条的约定处理管理方资本性支出形成资产的归属与补偿。

14.7. 关联终止

如果业主与管理方达成了以本合同为基础的其他合同，本合同的终止将导致该等合同的同时关联终止。

14.8. 解除不影响其他权利

本合同因任何原因解除或终止的，不影响双方在解除或终止前已产生的付款义务、违约责任以及存续条款（包括保密、争议解决条款）的效力。

14.9. 终止通知与终止日

依约定解除本合同的，守约方应向违约方发出书面解除通知，本合同自解除通知送达之日（或解除通知载明的终止日）终止。终止通知发出后，双方应按本合同的约定结算费用，并在终止日前完成必要的经营衔接安排。

15. 撤场及移交

15.1. 移交期

15.1.1. 本合同约定的委托运营期限届满，或本合同因法定、约定原因终止或解除的，双方应在合同终止或解除之日起六十（60）日内（下称“移交期”）办理款项结算以及**酒店、球场**的交接手续，并在前述期限内完成资料移交。

15.1.2. 管理方应秉诚配合业主，在移交期内完成**酒店及球场**资产、资料的盘点、移交以及**管理方委派人员**撤场等工作。管理方应于合同终止或解除之日起十五（15）日内完成全部可经营性资产管理权限的交还，业主应配合办理接收。

15.2. 资产盘点与返还

管理方应在移交期内与业主共同完成对委托运营资产及库存物资（扣除合理损耗）的盘点，编制资产盘点清单并移交返还。管理方资本性支出形成资产按本合同第7.3条的约定处理。

15.3. 会籍、储值卡与数据移交

15.3.1. 管理方应在移交期内向业主完整移交存量及新增会籍资料、储值卡客户资料、客史数据、经营数据（含线上系统数据）、财务账簿记录及全部文件材料，不得留存或删除。管理方可保留复印件，但须遵守本合同约定的保密义务。

15.3.2. 会籍资产、核心客户数据及相关无形资产的所有权归业主所有。

15.4. 最终报表与审计

15.4.1. 管理方应在移交期内编制并向业主提交最终会计报表。

15.4.2. 审计师应对**酒店及球场**的账簿实施最终审计，并于本合同终止之日起四十五（45）日内完成。双方按最终审计结果结算全部应付款项。共管账户内的全部剩余资金归相应业主所有。

15.5. 知识产权清理

15.5.1. 本合同期满或提前终止的，管理方应立即停止使用业主的商标及字号，并按业主的要求完成标识、宣传物料及服务用品的清理。

15.5.2. 业主可继续使用经营期间未消耗完毕的**营运物资**（不含对外经营标识），但应在本合同终止之日起六（6）个月内处理完毕。

15.5.3. 管理方未按期完成清理的，应按每日【】元的**标准**向业主支付违约金，直至清理完毕。

15.6. 人员安置

管理方委派人员在移交期内的撤场与安置，由管理方负责安排并承担相关费用。

酒店及球场存量员工的劳动关系继续由各业主履行，管理方应配合平稳过渡。

新增员工（此处指由管理方或其关联方签署劳动合同的部分）的撤场、安置及劳动关系处理由管理方负责并承担相关费用，业主无承接义务；业主同意接收的除外，接收安排由双方另行书面协商确定。

15.7. 场地占用费

管理方逾期未完成撤场及移交的，业主有权要求管理方按照本合同终止前十二（12）个月平均月**GOP**的三十分之一的**标准**（且不低于人民币【】元/日），按日向业主计付场地占用费，并有权从履约保证金中扣抵。

16. 适用法律及争议解决

16.1. 适用法律

本合同受中华人民共和国**法律**（为本合同之目的，不包含香港特别行政区、澳门特别行政区、中国台湾地区**法律**或规定）管辖并据其予以解释。

16.2. 洽商期

如双方就有关本合同（或其任何附件、附录、补充协议）的签署、效力、解释、履行、修改或终止而发生任何争议，在争议发生后的三十（30）日内，双方可以本着友好协商之目的，在酒店或经双方协商一致的地点就相关争议的解决方案开展洽商（“洽商期”）。

双方为洽商之目的而进行的讨论沟通及在洽商期内形成的会议纪要、沟通记录、电子邮件或其他文件及信息仅在洽商期内适用，而不应在诉讼中作为证据提交或向任意第三方公开。

16.3. 争议解决

如双方在洽商期内未能有效解决争议，则任何一方有权向本合同签订地（广东省佛山市南海区）有管辖权的人民法院起诉。

17. 知识产权保护

17.1. 在履行本合同期间，双方在使用对方授权的企业名称、商标、商号、品牌、域名和网站时，应当仅为完全单独履行本合同中约定的内容使用，不得夹带其他业务内容或经营目的；双方在其自身宣传材料、名片、市场宣传、网站建设以及其他任何方面使用对方授权的企业名称、商标、商号、品牌、域名和网站时，都必须事先书面通知对方，并获得对方的书面许可后方可进行。

17.2. 双方及其职员承诺：在履行本合同期间及本合同期满后，不得对方进行任何形式的贬低或者其他任何形式的损害，也不得对方企业名称、商标、商号、品牌、域名和网站进行任何贬低、抄袭、歪曲、破坏或其他损害。

18. 不可抗力

18.1. 为本合同之目的，不可抗力是指在签订本合同时无法对其预测与准备，发生后任何一方无法避免、克服和控制，也无法将责任归咎于任何一方的事件和情况。包括战争、疫情、严重的火灾、洪水、台风、地震、罢工、暴动、重大流行疾病等超出一方合理预见及控制的情形。

18.2. 因不可抗力的发生导致一方未能在本合同约定的时限内履行义务时，受到不可抗力影响的一方应立即通知另一方并附相关证明，该义务的履行期限应按不可抗力造成延误的期间相应延长。遭受不可抗力影响的一方应采取所有合理措施减少不可抗力事件的影响。

19. 保密

19.1. 保密信息

本合同有效期内及本合同终止或者解除后，双方承诺不向任何第三方（尤其是与对方构成商业竞争关系的企业、商业机构或者组织）提供有关双方业务、技术等一切相关信息或者资料，否则由违约方承担相应的责任，并赔偿由此给守约方造成的一切损失。

19.2. 保密信息：被允许的披露

尽管有第 19.1 条的约定，在满足下列情形之一时，对保密信息的披露不视为对本合同的违反：

- 19.2.1. 向一方的顾问、律师、审计师、保险公司所进行的必要的披露（该等人士应按照与本合同相同的条款受到保密义务的约束）；
- 19.2.2. 保密信息因非因一方违反本合同的原因而被公众所知悉；
- 19.2.3. 根据**法律**、有管辖权的法院判决或监管要求所要求进行的披露；
- 19.2.4. 根据**法律**、监管要求或业主内部管理制度所要求进行的财务与账务信息的披露。

20. 通知

- 20.1. 基于履行本合同所产生的通知或联络，除非接受通知的一方明确同意采用其他方式的通知，否则均应采用书面形式。
- 20.2. 通知以专人现场送达的方式送达的，自受送达方实际签收之日，即视为有效送达；以特快专递的方式送达的，自受送达方签收（包括但不限于本人签收、他人代收）之日，或该特快专递被拒收、退件之日，或自快递查询信息/收寄凭证中载明的交寄日起第三（3）日，即视为有效送达；以传真或电子邮件发送的，自到达受送达方特定系统时，即视为有效送达。
- 20.3. 双方的通讯地址、电话或联系人等信息以本合同的记载为准。任何一方如需更改本合同记载的通讯地址、电话或联系人等任何信息的，应将变更事宜书面通知对方。因一方变更通信信息未及时告知对方而造成的损失，由变更地址的一方自行承担。在签署本合同时，双方的送达地址如下：

至管理方：【】

收件人：法定代表人

地址：【】

电话：【】

电子邮件：【】

至业主 1：佛山市南海枫丹白鹭酒店有限公司

收件人: 【】

地址: 【】

电话: 【】

电子邮件: 【】

至业主 2: 佛山市南海桃园高尔夫俱乐部有限公司

收件人: 【】

地址: 【】

电话: 【】

电子邮件: 【】

21. 一般规定

21.1. 陈述与保证

双方就本合同的签署与履行已分别获得各自内部必要的授权, 并按照法定程序履行了必要的审批手续, 且不违反**法律**、法规或其他规范性文件的有关规定。

21.2. 条款独立

本合同内的一切条款均可根据**法律**规定做出独立的解释, 合同条款均为可分割及独立之条款, 若任何条款无效或被认定为无效的、不合法的或无强制力的, 该等条款不应影响其他任何条款的有效性、合法性或强制性。

21.3. 无豁免

本合同的一方未能及时行使本合同项下的权利, 或针对某一权利对另一方的豁免, 不应被视为对后续权利的放弃, 也不影响该方在将来行使权利。

21.4. 信息披露及合同谈判

各方对本合同所涉事项均是具有丰富经验的商业实体, 各方均充分参与了本合同的谈判和起草。在本合同签署前, 各方均有机会接触并已充分了解各方认为签署本合同所必需知悉的信息。各方在签署本合同前, 已充分征询了包括其律师在内的专业顾问意见。在此基础上, 各方之决策均依据其独立商业判断作出。

21.5. 合同的解释

目录页及各条款的标题仅供方便参考使用, 其本身不具有对各方权利义务进行安排的含义, 不得用于解释其提及的条款。

21.6. 完整合同

本合同由下列文件共同构成: 双方签署的《委托运营管理合同》及其全部附件; 补充协议; 征集文件(含澄清、修改及补遗文件); 响应文件、澄清及承诺文

件等。前述文件均为本合同不可分割的组成部分，与本合同正文具有同等法律效力。前述文件之间内容不一致的，以对管理方要求较高者为准；其中涉及经营业绩基准、管理费比例、资本性支出总额及投入进度、履约保证金金额等数额标准的，以数额较高或要求更严格者为准。

21.7. 善意行事

在一切适用情形下，业主与管理方应以诚信原则履行本合同。业主与管理方应尽合理商业努力，基于善意并采取建设性方式解决与本合同相关的任何争议。

21.8. 其他

本合同签订地为广东省佛山市南海区。本合同一式【】份，业主1执【】份、业主2执【】份、管理方执【】份，各份具有同等法律效力。

[本页以下无正文，下页为签署页]

[本页为签署页]

鉴此，**双方**在此加盖公章并授权其代表作为签署人于**签署日**签署本合同。

佛山市南海枫丹白鹭酒店有限公司（盖章）

佛山市南海桃园高尔夫俱乐部有限公司（盖章）

【管理方】（盖章）

签署日期：

【】年【】月【】日

附件一：GOP 口径说明

经营毛利（GOP）=总营业收入-营运开支

- **总营业收入：**包括项目各经营板块产生的营业收入，包括但不限于高尔夫业务收入、**酒店**业务收入、归口管理的公司收入等经营性收入
- **营运开支：**包括项目日常经营所产生的**经营成本**及费用，包括但不限于各营运部门直接运营成本、市场销售及推广费用、维保费用、能源费用，及其他未分配经营开支。针对本项目，优化减员产生的经济补偿成本、管理方派驻人工费用、绿化公司土地租金均纳入营运开支。
- 高尔夫新增会员会籍费收入按十年（10）摊销计入各经营年度的总营业收入；在经营调整期业绩测试中，高尔夫年度 GOP 的口径为剔除历史会籍摊销收入后的经营毛利，具体以本合同第 2.2 条确定的业绩测试基准为准。

经营毛利计算不扣除非日常经营管理费用，包括管理费、折旧及摊销、利息及融资费用、所得税、资本性支出（Capex）及资本重置储备等。

高尔夫财务口径说明	
高尔夫总营业收入	高球直接收入
	餐饮收入
	新增会籍收入（按十年摊销计入当年营业收入）
	会员管理费
	零售商品收入
	新增会籍的更名/转让收入
	杂项收入（租赁等收入）
营运开支	高球成本
	餐饮成本
	会员活动成本
	零售商品成本
	其他经营成本
	代销佣金
	保险
	运营部门人工
	球场维护及维修

	能源及物耗
	其他运营现金费用
	后勤管理部门人工
	其他管理现金费用
	其他非经营成本
经营毛利 (GOP)	高尔夫总营业收入-营运开支
其他费用	固定费用 (房产税和其他税费、财产相关保险等)
	资本重置储备金
利息、所得税、折旧及摊销前收益	经营毛利 (GOP) -其他费用
酒店财务口径说明	
酒店总营业收入	客房
	食品
	饮品
	其他餐饮收入
	餐饮
	SPA/健身/其他运营部门
	杂项收入
分部门费用	客房人工费用
	客房其他费用
	总客房费用
	食品成本
	饮品成本
	总餐饮成本
	餐饮人工费用
	餐饮其他费用
	总餐饮费用
	SPA/健身/其他运营部门成本
	SPA/健身/其他运营部门人工费用
	SPA/健身/其他运营部门其他费用

	总 SPA/健身/其他运营部门费用
未分配经营开支	行政及一般开支人工费用
	行政及一般开支其他费用
	总行政及一般开支
	信息及通信系统人工费用
	信息及通信系统其他费用
	信息及通信系统
	市场营销人工费用
	市场营销其他费用
	总营销费用
	物业营运保养人工费用
	物业营运保养其他费用
	总物业营运保养费用
	能源成本
经营毛利 (GOP)	酒店总营业收入-分部门费用-未分配经营开支
其他费用	固定费用 (房产税和其他税费、财产相关保险等)
	资本重置储备金
利息、所得税、折旧及摊销前收益	经营毛利 (GOP) -其他费用

附件二：营业期限内应维持的保险范围

下表列明了管理方在经营期限内投保和维持某些保险的责任。本附件所载保险的所有费用的处理方法如下所载：

险种	投保义务人	被保险人 / 受益人	保额	费用划分
财产一切险	业主	相应业主及管理方为共同被保险人	【】	由业主承担，不计入经营成本及费用
机器损坏险	业主	相应业主及管理方为共同被保险人	【】	由业主承担，不计入经营成本及费用
公众责任险	管理方	相应业主及管理方为共同被保险人	【】	由管理方承担，计入经营成本及费用
雇主责任险	管理方	相应业主及管理方为共同被保险人	【】	由管理方承担，计入经营成本及费用
现金险	管理方	相应业主及管理方为共同被保险人	【】	由管理方承担，计入经营成本及费用
各类机动车辆保险	管理方	相应业主及管理方为共同被保险人	【】	由管理方承担，计入经营成本及费用

注：具体险种、保额及保险方案以业主书面确认的保险方案为准。