附件一：

参选单位须知

一、经营业态

本项目拟引进商家投资打造及运营国家法律法规政策许可，集商务聚餐、宴席庆典、会务活动、演绎表演于一体的多功能文化餐饮服务业态。

二、招商底价

（一）根据资产评估机构出具的《资产评估报告》，本项目运营管理费底价按24.00元/㎡·月计算，招商底价为32298.00元/月，合计387576.00元/年（含税，含装修及市场培育免租期），本招商底价为成交单位向招商人缴纳的本项目的运营管理费（即场地使用费），第1~2年运营管理费以中标金额执行；第3年起每两年按5%递增一次。

（二）本次运营管理费报价采用分段式。第1至2年XXX元/年、第3至4年XXX元/年、第5至6年XXX元/年、第7至8年XXX元/年、第9年XXX元/年。

（三）上述运营管理费仅限本项目场地的使用，成交单位为本项目投入的升级改造费（包含且不限于场地装修、消防、排污等费用）、运营所需的设备设施、人员费用（包含且不限于人工工资、社保、福利等）、市政卫生费、证件资料办理、水费、电费、应向国家缴纳的税费等均由成交单位自行承担，自负盈亏，不包含在上述运营管理费中。

（四）如果参选单位能提供其他可行的、有建设性的互利合作和收益分成方案，经招商人审议确认，招商底价可以不受上述要求限制，具体合作方案另行协商确定。

（五）本着先交款后使用原则，运营管理费按季度交纳，通过银行转账方式划入招商人指定账户；每季度结束前10个工作日内向招商人支付下一季度运营管理费。招商人在成交单位每次支付运营管理费后10日内开具正式发票给成交单位。

三、特别约定

（一）成交单位接到招商人发出的《成交通知书》10个工作日内完成合同签署，在合同签署后3个月内按双方确定的改造方案完成升级改造投资及施工。成交单位在本项目承包运营中，装修应符合招商人要求，在不违反本项目要求及法律法规的前提下自主经营、自负盈亏，并按要求向招商人交纳运营管理费。

（二）成交单位在承诺的时间内完成升级打造、设备设施投入、人员选聘、资质证件办理等，未完成或中途不履行承诺的，招商人有权单方解除合同并不予退还已交纳的运营管理费及履约保证金。

（三）与中选单位签署合同前，双方拟定的合同提交泸州市江阳区公证处进行公证，公证费由中选单位先行支付，合同执行中有违约的，由违约方承担；如果双方均未违约的，合同期满后，由张坝公司支付给中选单位。

四、运营要求

（一）招商人以该项目现状交付，参选单位在参选前自行组织对本项目探勘，并对该项目资产现状和使用功能充分了解和知情，包括但不限于涉及土地性质、资产性质、消防设施现状、排污系统接入及处理方式现状、营业执照及相关证件办理所需要件等该资产目前的使用和功能方面存在的缺陷、资产的建造时间、资产的建构筑物情况等。

（二）参选单位自愿有偿承接该资产，并承诺按约定的资产使用用途及经营项目，严格按照相关法律、法规等规定，依法自行开展相关经营活动，自行办理相关行政手续，并自觉接受国家相关部门的行业管理和安全等综合监管。

（三）成交单位应依法取得相关资质，不得改变本项目规定的招商用途，并严格按照有关规定加强经营管理，提升服务水平。

（四）成交单位应强化经营管理，创新经营理念和经营模式，认真研究并制定发展规划，建立健全规章制度，对管理服务中重点、难点及风险预测要有切实可行的应对措施。

（五）服务对象及服务内容

成交单位应为社会消费者提供专业的商务聚餐、宴席庆典、会务活动、演绎表演等餐饮项目服务。

（六）管理和教练员聘用

成交单位应根据经营需求，结合行业标准自行配备管理和工作人员，所有工作人员由成交单位依据国家相关规定向社会公开招聘，签定劳动合同，支付劳动报酬并为聘用人员交纳法定保险费用。

（七）财务管理

成交单位应建立健全财务管理制度，实行财务独立，自负盈亏，严格按照财务管理要求，加强财务管理，确保账目清楚、记账规范、符合规定。

（八）收费标准

成交单位应根据实际情况制定符合市场水平的、公开透明的收费标准，按照有关规定办理收费许可，并对外公示。在合同期内要合法运营，合同期内的债权债务等均由成交单位自行负责。

（九）设备设施责任

本项目提供的专属区域以现状交付，对现状交付中包含的现存设施设备，统一移交至成交单位负责运营管理、升级改造和维护维修等，经营所需设备设施由成交单位自行提供。在合同结束后，成交单位应无偿将建成的全部固定资产（不可移动资产如地、墙面或移动后影响资产结构的）移交招商人。

（十）安全管理责任

成交单位为本项目运营安全责任主体，为第一安全责任人，全面承担安全管理责任。开展经营活动时，成交单位要加强安全管理，建立健全安全管理责任制度，认真履行安全管理工作职责，提供必要的安全防护措施，消除各类安全隐患，严防安全事故发生，确保服务对象的生命安全和公共财产安全。同时，承担经营过程中的全部安全和经济赔偿责任。

（十一）特殊义务

1.鉴于本项目提供的专属区域为国有资产，不得擅自在本项目范围内进行硬质改造，不得擅自构建地面建构筑物，确实需要的提前以书面形式提交规范的设计及施工方案，经招商人同意后才可施工；

2.政府安排有关方面人员到场调研、参观和学习交流等活动，成交单位必须根据相关工作要求积极予以支持和配合。

3.开展经营项目必须以生态环境保护为前提，不得破坏周边古树等资产，非经招商人同意不得随意在张坝桂圆林公园内开展其他经营活动。

（十二）政府监管

1.招商人履行对本项目运营的监管，确保本项目经营服务内容、服务质量，提升综合水平。

2.成交单位必须遵守国家和地方的法律法规，恪守行业自律规范，无条件接受并服从政府部门的行业管理，合法经营。对具有下列情形之一的，政府部门有权责令限期整改；具有下列情节严重的，解除合同，并依法移交有关部门追究其相应法律责任：

擅自变更法人代表或运营方；擅自改变经营范围；损毁设施或改变设施用途，无法保障相关设施、设备正常运转；违反有关规定乱收费；无法保障工作人员工资及福利待遇；发布虚假广告骗取钱财；以本项目的名义进行非法融资；管理松懈，造成重大安全责任事故等。

五、退出机制

1.运营期限届满（9年期满），招商人有权收回资产，招商人将在运营期限届满前90日内向成交单位出具书面通知。交还时成交单位将于承包期限届满后10日内将资产交还招商人。

2.非因招商人原因，成交单位中途退出的，应提前3个月书面通知招商人，成交单位已交纳的运营管理费及履约保证金，招商人不予退还。

3.因下列情形，导致合同不能继续履约的，成交单位须于约定情形发生之日起10日内交还资产：

（1）经双方协商，自合同书面终止或解除通知送达之日。

（2）因不可抗力导致合同不能或不能完全履行的。

4.资产交还时候，成交单位投入的用于运营的相关设备设施由成交单位自行撤离，但不得破坏装饰和附着物。成交单位应及时搬离相关财产，如成交单位未采取相应措施，将视为成交单位授权招商人对资产进行清空，并对资产内留置的财产进行搬离，清空资产所产生的搬迁、保管等所有费用由成交单位承担。资产清空后十五日内成交单位未领取的，视为成交单位放弃该财产，招商人有权作出任意处置而不承担任何法律责任。

六、参选相关要求

（一）参选保证金

1.凡有意参加本项目的参选单位，报名时须缴纳参选保证金人民币100000元（大写：壹拾万元整），账户信息如下：

户 名：泸州市江阳区张坝桂圆林旅游区投资管理有限公司

开户银行：泸州银行股份有限公司江阳支行

账 号：201 0200 0001 62636

参选单位在银行转帐单备注栏注明：“招商参选保证金”，转账交款时间以招商人银行账户到账时间为准。

2.不接受现金缴纳参选保证金，否则报名无效。未入选单位参选保证金于中标结果公告后15个工作日内全额无息退还。成交单位可以申请参选保证金转为履约保证金。

3.在招商活动中，参选单位串通投标、弄虚作假，或在收到成交通知书后，无正当理由拒签合同协议的，参选保证金不予退还。

（二）参选方应提交的资料

1.营业执照复印件（格式参照附件1-1）；

2.法定代表人证明书（法定代表人参加的提供，格式参照附件1-2）；

3.法定代表人授权书（非法定代表人参加的提供，格式参照附件1-3）；

4.参选保证金银行转账凭证（格式参照附件1-4）；

5.承诺函（格式参照附件1-5）；

6.报价书（格式参照附件1-6）；

7.针对本项目提供有针对性的既往运营业绩总结（格式参照附件1-7）；

8.参选单位投资本项目的运营方案（格式参照附件1-8）；

9.参选单位认为需提供的其他资料（格式参照附件1-9）。

注：所有资料需加盖公司鲜章（自然人按捺）。

（三）参选文件递交要求

1.递交时间：参选资料于开标会议上密封提交，开标时间拟定为2024年7月12日09:00--10:00，参选方于08:50前到场，超过2024年7月12日10:00递交的参选文件不予接收。如遇特殊情况开标时间需要更改的，招商人提前通知参选单位。

2.递交地点：开标地点为泸州市江阳区张坝桂圆林公园西门游客中心会议室。

3.参选文件份数：纸质版参选文件正本壹份、副本肆份；电子文档一份。纸质版参选文件应打印，在签字盖章后胶装成册。

4.不透明文件袋封装，密封递交。

注：不论参选单位最终是否成交，不得就参与本项目向招商人索要任何费用。

（四）竞价方式及规则

参选资料现场密封递交，初始报价不得低于招商底价，低于招商底价视为无效；若出现两个及以上参选单位的，可现场公开再次竞价。如只有一个符合条件的参选单位，则采取协商谈判方式。

七、成交单位确认程序、方式、履约要求

（一）组建工作评审小组

招商人及相关部门人员组成招商评审工作小组（以下简称评审小组），评审小组主要职责包括但不限于：

1.对参选单位进行尽职调查或现场考察（如有必要），在此期间，参选单位可以对参选资料有关事项作出澄清、说明或者更正；

2.负责对参选单位的既往运营业绩总结、运营方案及优势条件进行交流、审查、确认，按照《泸州市江阳区张坝桂圆林公园招商评审打分表》规则进行综合打分；

3.如符合条件的参选单位只有1家，则双方通过协商谈判方式确定；2家及以上则按《泸州市江阳区张坝桂圆林公园招商评审打分表》确定成交单位。

4.根据评审小组评审情况，编制《招商评审报告》，得分最高参选单位为第一成交候选人，得分第二名为第二成交候选人，经程序汇报招商人确定成交单位；如因第一成交候选人未能按时签订合同，可由第二成交候选人递补或重新招商。

（二）结果公告

所有参选单位的评审结果在“醉享张坝”微信公众号上予以公告。

（三）发放成交通知书

评审结果公告后，招商人向拟成交单位发出《成交通知书》，并进行后续《运营管理合同》谈判。

（四）缴纳履约保证金

成交单位收到《成交通知书》后5个工作日内应向招商人交纳履约保证金人民币100000元（大写：壹拾万元整），否则取消中选资格并不予退还参选保证金。招商人向成交单位开具收款收据，履约保证金不计息。运营期结束，成交单位向招商人提交申请，招商人收到申请后15个工作日内全额无息退还履约保证金；如成交单位未按约履行合同的，招商人将按合同约定扣除履约保证金。

八、合同签订

拟成交单位接到招商人发出的《成交通知书》后10个工作日内完成合同签署，具体合同根据集团公司合同模板修订，实际合同约定与招商公告有出入的，以正式合同约定为准。

泸州市江阳区张坝桂圆林旅游区投资管理有限公司

2024年6月25日