**宁兴高速公路兴国北服务区经营权**

**整体外包公开招商**

招商文件

招商单位：赣州交通控股集团有限公司

2021年8月

目 录

第一章招商公告...........................................2
第二章响应单位须知...................................... 5

第三章响应文件内容的顺序与格式.......................... 24

第四章经营协议样式.......................................34

**第一章 招商公告**
**宁兴高速公路兴国北服务区经营权整体外包**

**公开招商公告**

根据服务区经营管理需要，决定将宁兴高速公路兴国北服务区中式餐饮、西式餐饮、超市、客服、小吃、汽修、物业等合作经营权面向社会公开招商。本项目招商人为赣州交通控股集团有限公司，业主单位为赣州交控文化传媒有限责任公司。
 一、招商项目概况

（一）服务区建设规模

1、兴国北服务区：位于宁兴高速K31+200公桩，总占地面积100050㎡（约150亩）；总建筑面积9007㎡；道路广场面积61487.81㎡；绿地面积32561㎡，绿地率达32.5%。停车场总面积为13726㎡，其中，北区可容纳大型车56辆、小型车61辆。南区可容纳大型车58辆、小型车48辆。

（二）服务区房建及其他配套设施建设完成情况

兴国北高速服务区的服务功能均包括停车、加油、加水、饮食、住宿、公厕、购物及汽修（美容）等。服务区的综合楼等房建及其他配套设备、设施建设安装工程于2020年12月总体完工，加油站建设于2021年10月完工。其中：

1、卫生间（公厕）：

兴国北服务区两侧卫生间建筑面积共940㎡，单侧男卫生间拥有小便斗42个、大便池22个、洗手盆20个（含4个儿童洗手盆），女卫生间拥有大便池64个、洗手盆18个（含4个儿童洗手盆），残疾人卫生间2个。

2、汽修车间：兴国北服务区汽修车间建筑总面积400㎡。

3、加油站：兴国南服务区加油站建筑总面积为512.80㎡，加油机组共8台（每侧各4台）。

4、兴国北服务区已装修4940.92㎡，未装修1970㎡。

（三）此次招商项目为：服务区经营权整体打包公开招商，采取合作经营模式。经营范围：1、中式餐厅：快餐、自助餐、炒菜等中式餐饮服务；2、超市：预包装食品、百货日用品等；3、客服服务：司乘人员休息室、母婴室、住宿服务；4、小吃：各类特色小吃（应有本地特色品种）等；5、西式快餐、咖啡饮品等。6、物业：日常保安、保洁、安防、绿化管养和疫情防控，供水供电、污水处理系统等公用设施的日常维护保养。

二、合同期限：10 年（常规协议期5年+有条件协议期3年+有条件协议期2年）。

三、经营模式：采取合作经营、统一收银、保底加提成的模式。由招商方按服务区现状提供经营硬件条件设施，经营单位提供商品经营、物业服务，并根据经营需要，自行装修改建。

四、响应单位资格条件及要求

1、具有独立法人资格，注册资金在 2000万元人民币以上（含 2000万）。

2、经营三对以上（含三对）服务区的连锁企业，且须提供有效的服务区经营合同作为证明材料， 经营项目须包含餐厅、超市；

 3、管理规范，财务运行正常，具有足够资产及履约能力；
 4、本项目不接受自然人和联合体报名。

 五、招商文件获取
 有投标意向的响应单位须在2021年8月23日-2021年9月17日（北京时间，下同），在赣州交通控股集团有限公司（<http://www.gzjtkgjt.com>）下载本项目招商文件。
 六、响应文件递交截止时间为 2021年9月18日 9 点 30 分，地点为赣州市公共资源交易中心5楼开标一室(长征大道9号行政服务中心5楼)，并由法定代表人或法定代表授权代理人准时出席。

七、本招商公告同时在采购与招标网（<http://www.chinabidding.cn>）、江西省招标投标网（<http://www.jxtb.org.cn>）、赣州交通控股集团有限公司（http://www.gzjtkgjt.com）网站上发布。

八、联系方式：
 招商单位：赣州交通控股集团有限公司

地址： 江西省赣州市章贡区沙河镇赣州绕城高速赣州东出口

联系人：温女士

电 话：0797-8289692

招标代理机构：江西省赣南公路勘察设计院

地址：江西省赣州市章江新区赞贤路36号

联系人：张工

电话：0797-8088235

**第二章 响应单位须知**

一、总则

1.1 项目名称：宁兴高速公路兴国北服务区经营权整体外包。

1.2 经营范围：

1.2.1 中式餐厅：快餐、自助餐、炒菜等中式餐饮服务；

1.2.2 超市：预包装食品、百货日用品等；

1.2.3客服：司乘人员休息室、母婴室、住宿服务；

1.2.4 小吃：各类特色小吃（应有本地特色品种）等；

1.2.5 汽修：汽修、加水、汽车美容等；

1.2.6西式餐饮：在合同期内必须引进；

1.2.7物业：日常保安、保洁、安防、绿化管养和疫情防控，供水供电、污水处理系统等公用设施的日常维护保养。

1.3 协议期

 1.3.1本招商方案规定的中式餐厅、西式餐厅、超市、小吃、客服、汽修、物业经营项目采取常规协议期+有条件协议期相结合的方式，其中前5年为常规协议期，中3年和后2年为有条件协议期，共计10年。

1.3.2所有项目的装修改造期不超过3个月：自合同生效之日起计，装修期间免租金。

1.3.3 中式餐厅、西式餐厅、超市、小吃、客服、汽修、物业项目执行并满足以下有条件协议期的条件的，即签订中3年有条件协议期合同：①合同期内，经营单位需履约经营行为良好，每年得到现场服务区管理部门、赣州交通控股集团认可，每年有效投诉不得超过三次。②合同期内，如省交通运输厅或其它上级单位开展服务区评比活动，经营单位需在评比中达到相关评比要求。③未因受到招商方或上级管理单位的书面批评处罚，导致较大社会影响的。④合同期内，经营单位严格履行招商文件以及经营合同关于装修、改造以及品牌引进的各项条款和要求。

中标单位3年有条件协议期合同到期后，执行并满足以上有条件协议期的条件的，即签订后2年有条件协议期合同。

如在有条件协议期合同期间，中标单位有任何不满足有条件协议期的条件的，招商单位有权终止合同。

1.4 经营场地：

宁兴高速兴国北服务区内西式餐饮、中式餐厅、超市、客服、小吃、汽修、物业等的经营区域（以招商方指定营业区域为准）。

1.5 合作形式：采取合作经营、统一收银、保底加提成的模式。由招商方按服务区现状提供经营硬件条件设施，经营单位提供商品经营、物业服务，并根据经营需要，自行装修改建。

1.6 响应单位资格条件

1.6.1具有独立法人资格，注册资金在 2000万元人民币以上（含 2000万）。

1.6.2 经营三对以上（含三对）服务区的连锁企业。须提供有效的营业执照作为证明材料；

 1.6.3 管理规范，财务运行正常，具有足够资产及履约能力；
 1.6.4 本项目不接受自然人和联合体报名。

1.7 风险提示

1.7.1 投资存在风险，报价须谨慎，响应单位自行承担全部风险；

1.7.2 招商单位不组织现场考察，响应单位考察期间的食宿、交通及其他费用均由响应单位自行承担；

1.7.3 无论何种原因造成，响应单位均须自行负责对现场考察期间所造成的人身伤害和财产损失以及任何其它损失、损害和引起的费用及开支承担责任，且响应单位及其人员不得因此使招商单位及其人员承担有关的责任和蒙受损失。

1.7.4 装修改造及费用

中标单位须承担服务区（所有经营区域和部分公共区域）开业前的设计、装修、改造及部分设施设备添置费用，总体费用不得低于500万元，费用开支首先以经营区域及公共区域为主，包括但不限于以上区域的装修、改造和招商单位确定的其他区域和要求。

中标单位对服务区的整体改造、装修前须向招商单位提供相应经营业态布局图、改造方案、效果图、施工图和改造费用清单，并经招商单位同意后方可进行施工，且设计方案应满足《江西省高速公路服务区提质升级三年行动方案（2021-2023年）》等相关文件的规定。

1.7.5 品牌引入

要求中标单位在常规协议期的前两年内，陆续引入餐饮品牌。

1.7.6 中标单位在经营过程中须承担公共区域50%和经营区域100%的水电费用；须承担经营区域的收银、监控系统的购置费用以及经营区域的日常设施设备、房建等维修维护费用。

1.8 响应单位承诺

1.8.1 相关证照齐全，响应单位必须承诺合法经营；

1.8.2 响应单位必须承诺按照招商单位的要求对经营场地和公共设施进行装修改造，并承担全部设计、监理、改造、装修、咨询等费用；

1.8.3 响应单位必须承诺在经营中提供符合国家规定的销售发票；

1.8.4 响应单位必须承诺经营协议到期后无条件退场；

1.8.5 响应单位必须承诺使用招商单位指定的收银系统，并承担收银系统的安装、调试费用；

1.8.6 响应单位必须承诺在招商单位实施统一收银后，承担所有收银系统使用的相关费用。

1.9 统一收银

1.9.1 如中标单位按招商文件中要求引进的西式餐饮品牌使用的全国统一收银系统，则同意可采用其品牌收银系统，但须授权招商单位查核。如无全国统一的收银系统，则必须采用招商单位指定的收银系统；其它所有经营项目必须全部采用招商单位指定的收银系统。

1.9.2 保底提成支付：中标方在合同签订后的三个工作日内须交纳年保底提成（此保底提成为中标方所填报的中标价）的20%至招商方账户，此后中标方以每季度（第一个月5号前）缴纳年保底提成的20%至招商方账户，招商方于签定合同后的次季度开始，计提上季度的计提返还，按每季度一次进行提取。

1.9.3 每日营业款须全额进入收银系统，双方进行签核（收银系统由中标单位开设）；

1.9.4 中标单位在经营协议期内，每日营业款若出现长款情况，招商单位将没收长款；每日营业款若出现短款情况，中标单位须补齐短款；

1.9.5 中标单位在一个月内同一收银区域发生两次营业款不入收银系统的或在一年内同一收银区域发生三次营业款不入收银系统的，招商单位可立即终止经营协议，并没收履约保证金，中标单位无条件退场。

1.10 年保底总提成底价及超额计提比例

1.10.1服务区整体项目的年营业额≤1500万元，年保底总提成底价为 150万元。

1.10.2 服务区整体项目的年保底营业额为1500万元，超额部分招商方将按15%的比例计提。

1.10.3年保底总提成及超额计提部分须转入招商方指定账户。

1.11 招商文件的解释

1.11.1 响应单位应仔细阅读招商文件，按招商文件的规定与要求编写响应文件。如果因响应文件的编制与招商文件的规定和要求不符合而引起的一切后果，均由响应单位自行负责。

1.11.2 响应单位应认真检查招商文件是否完整，若发现有缺页或附件不全时，应在投标截止日前15天向招商单位提出，以便补齐。

1.11.3 要求对招商文件进行澄清和解答的响应单位，应在2021年9月1日前（以收到日期为准，下同），将要求澄清和解答的问题书面并加盖响应单位公章以传真的形式送达招商单位。招商单位将在 2021年9月3日前，将书面答复用加盖公章后以补遗书的形式在赣州交通控股集团有限公司（http://www.gzjtkgjt.com）网站上发布，但不指明澄清和解答问题的来源。响应单位自行关注，无需确认，否则招商单位视同响应单位已确认收到，由此引起的后果由响应单位自负。

1.12 招商文件的修改

1.12.1 在 2021年9月3日前，招商单位可能会因任何原因以发出编号的补遗书形式对招商文件进行修改。

1.12.2 为使响应单位在编写响应文件时有合理的时间考虑并反映上述补遗书的内容，必要时招商单位有权酌情延后递交响应文件的截止期。

1.13 招商单位有权对投标的过程及结果不做解释。

二、响应文件

2.1.投标编写的响应文件，应包括下列各项内容：

2.1.1 商务文件的内容如下：

2.1.1.1 响应文件及附录；

2.1.1.2 投标书

2.1.1.3 授权委托书（非企业法人参与须提供，应由法定代表人签署）；

2.1.1.4 响应单位资质材料，含多证合一营业执照、服务区经营合同、财务审计报告、获奖情况、各品牌的加盟授权书、质量管理体系认证证书以及综合评分所须的其它证明材料(响应单位应按招商文件中评分标准的要求在响应文件中按上述资料提供加盖公章的的复印件)；

2.1.1.5 响应单位承诺书；

2.1.1.6 装修改造相关材料，指装修改造方案（含建筑立面效果图、经营区域效果图、经营业态平面布置图、停车场区布置图、车流动线、人流动线等其他形式的表述材料）。

2.1.2 报价文件的内容如下：

2.1.2.1 报价书。

2.2 填写及编制要求

2.2.1 上述内容必须使用招商文件中规定的格式，响应单位不得修改。

2.2.2 响应单位递交的响应文件以及响应单位与招商单位就有关招商的所有来往函电均应使用中文。

2.2.3 响应文件所使用的计量单位，均采用中国国家法定计量单位。

2.2.3 响应文件应按顺序编号装订成册，招商单位对由于响应文件装订松散而造成的丢失或其它后果不承担任何责任。

2.2.4 响应文件应用不褪色的墨水书写或打印。

2.2.5 响应文件任何一页都不应涂改，不应有行间插字或删除。如果出现上述情况，不论何种原因造成，均应由响应文件签字人在改动处小签或盖响应单位公章。

2.3 报价

2.3.1 响应单位所报年保底总提成价不得低于招商文件中第1.10.1 的规定，低于第 1.10.1 的规定报价的为无效报价；

2.3.3 水电费用

2.3.3.1 中标单位须承担所有公共区域50%和本合同经营区域100%水电费用。

2.4 投标保证金

2.4.1 投标保证金为响应文件的组成部分之一，该项目投标保证金为人民币叁万元整（￥30000元）。

2.4.2 投标保证金用于保护本次招商免受响应单位的行为而引起的风险。

2.4.3 响应单位必须在 2021年9月17日上午 11：30 之前将投标保证金以银行电汇、银行保函（保函原件应密封完好在递交响应文件时一并递交）形式递交给招标代理机构，逾期不予受理。汇款方应为响应单位公账，否则其投标保证金无效，招商单位有权拒绝其响应文件；如响应人将投标保证金转汇到招标代理机构账号，视为对招商文件条款的认可，产生相互约束的契约关系，如响应人无故不按时递交响应文件则招商方可视其为违约，招商方有权没收全部投标保证金，不予退还；特殊情况响应人不能递交响应文件，应在递交响应文件规定时间的前三天提交不能参加投标的申请理由，招商方书面认可视为同意，投标保证金给予返还。
单位：江西省赣南公路勘察设计院

开户银行：赣州市建行创业支行
账号：36001125300052500019

**投标保证金到账时间的确认以招标代理机构单位入账时间为准。**

**(响应单位应注明宁兴高速公路兴国北服务区经营权整体外包公开招商投标保证金)**

2.4.4 招商结束后30 日内，未中标单位的投标保证金由招标代理机构单位按未中标单位账号原路退回办理退款手续，不计利息；

2.4.5 响应单位有下列情况者之一的，招商单位有权不予退还其投标保证金。给招商单位造成的损失超过投标保证金的，响应单位还应当对超过部分给予赔偿；

2.4.5.1 响应单位在投标有效期内撤回或修改其响应文件；

2.4.5.2 响应单位不接受依据本须知的规定对其响应文件中偏差进行澄清和补正；

2.4.5.3 签订经营协议时向招商单位提出附加条件或者更改合同实质性内容的；

2.4.5.4 中标单位未能在确定中标后三十日内签订经营协议，因招商方原因除外；

2.4.5.5 响应单位通过围标、串标、提供虚假投标资料等违法手段骗取中标的，或者存在其它影响招商公正性的违法违规行为；

2.4.5.6 招商文件规定的其它情形。
三、响应文件的递交

3.1.响应文件的组成、密封及标记

3.1.1 响应文件由商务文件和报价文件组成；

3.1.1.1 商务文件包含投标书、授权书、承诺书以及其它相关材料；报价文件为本招商文件规定的格式填写的报价书；

3.1.2 响应单位须将商务文件密封成一个独立的包装，并在外层封套标明“商务文件”；如响应单位提供其他形式的表述无法放入封套中，此表述形式不能出现该投标单位的名称。

3.1.3 响应单位须将报价书密封一个独立的包装， 并在外层封套上标明 “报价文件”；

3.1.4 响应单位须将“商务文件”和“报价文件”两个独立的包装均装入一个外层封套；

3.1.4外层信封均应按以下要求写明：

⑴ 收件人（招商单位）的全称和详细地址：

⑵ 招商项目名称：宁兴高速公路兴国北服务区经营权整体外包响应文件。

⑶ 在 2021年9月18日 9 点 30 分（即开标时间）前不得开封。

3.1.5内层封套上应写明响应单位的全称和详细地址。书写方法是：

响应单位： （响应单位全称）

电话：

地址：

四、资格审查

4.1 招商单位将对响应单位进行资格审查， 招商单位将对响应单位提供的投标材料的符合性、真实性进行验证，不符合资格要求的响应单位将取消投标资格。

五、开标与评标。

5.1 开标

5.1.1 响应文件递交截止时间： 2021年9月18日上午 9:30 时整（北京时间），在递交响应文件的截止时间之后送交的响应文件，招商单位将不予接收。

5.1.2 响应文件递交地点：赣州市公共资源交易中心指定开标室。

5.1.3 开标出席：开标时响应单位的法定代表人或其授权代理人应准时出席，授权代理人应出具授权委托书。响应单位的法定代表人或其授权代理人未出席开标的，视为其认同开标结果。

5.1.4开标程序

5.1.4.1 主持人按下列程序对投标文件第一个信封（商务文件）进行开标：

（1）宣布开标纪律；

（2）公布在投标截止时间前递交响应文件的响应单位数量；

（3）宣布开标人、唱标人、记录人等有关人员姓名；

（4）由响应单位推选的代表检查响应文件的密封情况；

（5）公布项目名称、响应单位名称、投标保证金的递交情况及其他内容，并记录在案；

（6）响应单位代表、招商人代表、记录人等有关人员在开标记录上签字确认；

（7）开标结束。

5.1.4.2 在投标文件第一个信封（商务文件）开标现场，响应文件第二个信封（报价文件）不予开封，由招标人密封保存。

5.1.4.3招标人将按照本章第 5.1 款规定的时间和地点对响应文件第二个信封（报价文件）进行开标。

主持人按下列程序进行开标：

（1）宣布开标纪律；

（2）当众拆开响应文件第一个信封（商务文件）评审结果的密封袋，宣布通过响应文件第一个信封（商务文件）评审的投标人名单；

（3）宣布开标人、唱标人、记录人等有关人员姓名；

（4）由响应单位推选的代表检查响应文件的密封情况；

（5）开标人只拆封通过响应文件第一个信封（商务文件）评审的响应文件第二个信封（报价文件），公布项目名称、响应单位名称、投标报价及其他内容，并记录在案；

（6）将未通过响应文件第一个信封（商务文件）评审的响应文件第二个信封（报价文件）退还给响应单位；

（7）响应单位代表、招标人代表、记录人等有关人员在开标记录上签字确认；

（8）开标结束。

5.1.4.4 在响应文件第一个信封（商务文件）或第二个信封（报价文件）开标过程中，若招商人宣读的内容与响应文件不符，响应单位有权在开标现场提出疑问，经招商人当场核查确认之后，可重新宣读其投标文件。若响应单位现场未提出疑问，则认为响应单位已确认招商人宣读的内容。

5.1.4.5 开标异议

响应单位对开标有异议的，应在开标现场提出，招商人当场作出答复，并制作记录，有异议的响应单位代表、招商人代表、记录人等有关人员在记录上签字确认。

5.2 评标

5.2.1评标专家从江西省综合评标专家库中抽取，随机抽取专家4人， 业主代表1人。

5.2.2 由专家组对响应文件进行评审，并对响应文件内的商务文件和报价文件进行评分。

5.2.3 本次招商采用综合评分法，总分为 100 分，其中商务文件 50 分，报价文件 50 分，综合得分最高的为第一候选人；若最高分出现同分情况，则以报价文件得分最高的为第一候选人；若最高分出现同分且报价文件得分相同的情况，则进行现场二次报价，第二次报价只须对年保底提成进行报价，取年保底提成高者为第一候选人（报价不得低于第一次报价）。本项目具体评标标准如下：

评 分 标 准

|  | **评审项目** | **分值** | **备注** |
| --- | --- | --- | --- |
| 商务文件（50分） | 服务质量等级（6分） | 所经营过的服务区获得过“全国百佳示范服务区或获得过“全国优秀服务区”每对得1分，本项最高得6分。 | **注：1、须提供相关服务区的获奖证书或相关证明材料。2、提供获奖期内经营合同或证明材料。（目前合同已到期的项目也可计算得分，但合同经营项目须有餐饮或超市项目。）****在响应文件中提供以上材料加盖公章的复印件。** |
| 财务状况（4分） | 1. 提供2018-2020年度会计事务所出具的企业财务审计报告，三年财务状况均为盈利得4分。仅两年财务状况为盈利的得2分；仅一年财务状况为盈利的得0分；三年财务状况均不盈利的得0分。
 | **注：提供会计师事务所或审计机构审计的财务会计报表合同，包括资产负债表、现金流量表、利润表和财务情况说明书，在响应文件中提供以上材料加盖公章的复印件。** |
| 实力状况（10分） | 1. 服务区整体租赁经营项目，经营合同至少包括餐饮、超市项目的经营（以经营合同为准），每对得1分；最高得3分；
2. 有服务区整体租赁经营项目且项目投资改造费用超过500万元的（以决算审计报告或相关业主证明为准），有一对得3分，最高得3分。
3. 承担过地市级及以上大型活动餐饮保障服务的企业，得3分。
4. 通过ISO9001质量管理体系认证，且在有效期内，得1分，否则不得分（以**质量管理体系认证证书为准**）。
 | **注： 1、提供经营合同,合同中未能有效证明经营项目的，可另行提供加盖业主公章的其他证明材料。****2、提供决算审计报告或提供加盖业主公章的证明材料。****3、提供合同或相关证明材料。****4、提供质量管理体系认证证书。****（在响应文件中提供以上材料加盖公章的复印件。）** |
| 经营方案（10分） | 对投标人拟采取的服务区经营方案的合理性、美观性、可行性等进行评价。包括但不限于：1、服务区拟引入的经营品牌（提供相关品牌合作协议）；2、服务区管理方案，包含服务质量管理、安全管理、物业管理等；3、春运、节假日等重大客流高峰的应对、应急方案。根据投标人提供经营方案，由评委进行综合评分：一般1-3分，良好4-6分，优秀7-10分。 |  |
| 品牌集合能力（5分） | 1、获得中、西式快餐品牌（如：“真功夫”“汉堡王”“德克士”……）其中一个品牌加盟授权的，得1分；获得冷饮、奶茶等品牌加盟授权的，得1分；最高得2分。2、餐饮品牌是企业自主品牌的得3分，最高得3分。本项最高得5分。 | **注：以相关合作协议（加盟授权书）或自主品牌证明材料（如商标注册证等）为准。** **（在响应文件中提供以上材料加盖公章的复印件。）** |
| 装修理念（15分） | 对投标人拟实施的区域改造方案的合理性、美观性、可行性等进行评价。其中：1、提供不少于5000字的对服务区设计的技术建议书主要内容包括： （1）、对服务区的理解和总体设计思路； （2）、对项目设计的特点、关键性技术问题的认识及其对策措施； （3）、设计工作量及计划安排； （4）、设计的质量保证措施、进度保证措施； （5）、后续服务的安排及保证措施； （6）、其他建议（附必要的说明图纸）2、所提供改造方案要求：（1）、改造效果方案与改造平面规划方案一致，以达到后期更好的还原落地；（2）改造须提供建筑立面效果图、经营区域效果图、平面布置图、停车场区功能布置图、车流动线、人流动线，缺一不得分。3、改造方案有不少于2分钟的全景动态视频演示。 | **根据投标人提供的技术建议书和装修改造方案，由评委进行综合评分：一般1-5分，良好6-10分，优秀11-15分。** |
| 报价文件（50分） | 报价（50分） | 1、报价修正：申请函中承包经营费报价大写与小写不一致时以大写为准。2、以年保底营业额（1500万元）的提成为基数（150万元），低于基数为废标，达到基数得基本分40分，在基数的基础上，根据响应单位所填报的总年保底提成每增加5万得1分，加满为止。 |  |

5.2.4如评标中、评标后经核实发现响应单位提供虚假材料，将取消其招商响应资格，投标保证金不予退还，并禁止其三年内参与招商单位组织的任何招商活动，并以不诚信单位报江西省交通运输厅备案。

5.2.5 提供的证照资料必须字迹清晰，真实有效，因字迹不清晰无法查验而产生的后果由响应单位自行承担；商务文件中应附带经营合同、财务审计报告、品牌授权相关资料、质量管理体系认证证书以及综合评分需要的其它资料（响应单位应按招商文件中评分标准的要求在响应文件中按上述资料提供加盖公章的的复印件)。

 六、公示阶段
 6.1 招商单位将对经过资格后审的中标候选人进行公示，公示期间不符合资格要求的中标候选人将取消中标候选资格。招商单位可将经营协议授予下一中标候选人，或重新组织招商。

七、招商失败

7.1 招商失败的条件设定为以下三种情况：

7.1.1 参与投标的响应单位少于 3 家的；

7.1.2 通过商务文件资格审查的响应单位不足 3 家的；

7.1.3 年保底提成报价高于等于本文件规定保底价的响应单位不足 3 家的。

7.2 若招商失败，招商单位再次启动招商，有以下任何一种情况的响应单位不得参与再次招商：

7.2.1 提供虚假资格材料的；

7.2.2 放弃签署招商项目经营协议的中标候选人。

八、授予经营协议

8.1 中标通知书

8.1.1 评审结束并备案后，招商单位将向中标单位发出书面中标通知书，确认其获得项目的经营权。

8.1.2 中标通知书是协议文件的组成部分。

8.2 经营协议的签署

8.2.1 中标单位在收到中标通知书后30日内应与招商单位签订经营协议；

8.2.2 签订经营协议时，签约双方应出示法定代表人证书或其代理人的授权委托书；

8.2.3 如果中标单位未能按规定与招商单位签订经营协议，招商单位可宣布其中标无效，没收其投标保证金。在此情况下，招商单位可将经营协议授予下一个中标候选人，或者重新组织招商。

8.3 履约保证金

8.3.1 本项目的履约保证金为人民币壹佰伍拾万元整（￥1500000 元）。

8.3.2 收到中标通知书后，中标单位须在 7日内将履约保证金以银行转账形式递交给招商单位，汇款方应为投标单位。

8.3.3 如果中标单位未能按规定缴纳履约保证金，招商单位可拒绝与中标单位签订经营协议，没收中标单位的投标保证金。在此情况下，招商单位可将经营协议授予下一个中标候选人，或者重新组织招商。

8.3.4 中标单位签订经营协议并已及时缴纳履约保证金后，投标保证金由招标代理机构单位按中标单位账号原路退回办理退款手续，不计利息。

**第三章 响应文件内容的顺序与格式**一、响应文件的内容：

1、商务文件的内容如下：

（1）响应文件及附录；

（2）投标书

（3）授权委托书（非企业法人参与须提供，应由法定代表人签署）；

（4）投标保证金缴纳凭证；

（5）响应单位资质材料（含营业执照、服务区经营合同、获奖情况、各品牌加盟授权书、财务审计报告、质量管理体系认证证书以及综合评分所须的其它证明材料）；

（6）响应单位承诺书；

2、报价文件的内容如下：

（1）报价书；
3、所有证明材料的复印件或扫描件响应单位均须加盖公章。

二、以上文件的格式及顺序如下：

1. 投标书格式
致（招商单位全称）：

1、 （投标单位全称） 授权（姓名）（职务或职称）为全权代表，参加宁兴高速公路兴国北服务区经营权整体外包投标活动。

2、我方已详细审查全部招商文件，完全理解并同意放弃对这方面有不明及误解的权力，并理解你单位对中标结果没有解释的义务。

3、如果你单位接受我方中标，在收到中标通知书后7日内交纳 150万元履约保证金，并办理在协议履行地工商局、税务局的注册登记手续，履行经营管理承诺每项条款。

4、我方严格遵守本响应文件的各项承诺。在招商文件规定的招商有效期届满之前，本响应文件对我方始终具有约束力。

5、我方将在经营过程中须承担公共区域50%和经营区域100%水电费，以及合同要求履行的条款；

6、 我方将承担经营区域的收银、监控系统和设备的购买、安装费用，并采购招商方指定的收银系统，承担经营区域的日常设施设备、房建等维修维护改造费用。

7、在协议正式签署生效之前，本投标书连同招商单位的中标通知书将构成你我双方之间共同遵守的文件，对双方具有约束力。

 8、我方理解，招商单位不负担我方的任何报名费用和考察费用。

**9、我方承诺如招商单位在评标中、 评标后经核实发现响应文件提供了虚假材料，你单位有权取消我单位投标资格，没收我单位投标保证金不予退还，并禁止我单位三年内参与你单位组织的任何招商活动，有权以不诚信单位报江西省交通运输厅备案，后期产生的其他影响由我单位承担。**

10、随同本投标，我方自愿承担本次招商项目的投标保证金，如果我方在本投标书有效期内修改或撤回响应文件；或拒绝接受按响应单位须知规定的对响应文件中偏差进行澄清与补正；或在接到中标通知书后 30日内未能或拒绝签订经营协议；或未能按招商文件规定提交履约担保，或通过围标、串标、提供虚假招商资料等违法手段骗取中标的，或者存在其他影响招商公正性的违法违规行为，招商单位有权不予退还我方提交的投标保证金，另选中标单位。

 响应单位： （全称）（盖章）

法定代表人或其授权的代理人： （签名） 年 月 日

2.授权委托书格式

致\_（招商单位全称）\_\_

本授权书宣告：（响应单位全称）的法定代表人（姓名）合法地代表我单位，授权（职务）（姓名） 为我单位代理人，该代理人有权在贵单位的宁兴高速公路兴国北服务区经营权整体外包招商活动中，以我单位的名义签署投标书和响应文件、与招商单位协商、签订经营协议书以及执行一切与此有关的事项。
 响应单位： （盖章）
 授权人： （签字）
 授权的代理人： （签字）
 日期： 年 月 日
 3.响应单位资质材料
 （1）响应单位资质材料（含营业执照、服务区经营合同、获奖情况、各品牌加盟授权书、财务审计报告、质量管理体系认证证书以及综合评分所须的其它证明材料）；
 （2）所有材料须在相关表格后提供彩色复印件和扫描件；
 （3）以上所有材料须真实有效、字迹清晰可查验并按招商文件中评分标准的要求在响应文件中按上述资料提供加盖公章的的复印件。

具体格式如下：（投标人参照以下表格提供响应性文件，可以对表格进行细化和补充）

### 表1 服务质量等级（获奖情况汇总表）

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 获奖服务区 | 获奖日期 | 奖项名称 | 备注 |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |

**注：1、须提供相关服务区的获奖证书或相关证明材料。2、提供获奖期内经营合同或证明材料。（目前合同已到期的项目也可计算得分，但合同经营项目须有餐饮或超市项目。）**

**在响应文件中提供以上材料加盖公章的复印件。**

### 表2财务状况（近年财务状况表）

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目或指标 | 单位 |  年 |  年 |  年 |
| 一、注册资金 | 万元 |  |  |  |
| 二、净资产 | 万元 |  |  |  |
| 三、总资产 | 万元 |  |  |  |
| 四、固定资产 | 万元 |  |  |  |
| 五、流动资产 | 万元 |  |  |  |
| 六、流动负债 | 万元 |  |  |  |
| 七、负债合计 | 万元 |  |  |  |
| 八、营业收入 | 万元 |  |  |  |
| 九、净利润 | 万元 |  |  |  |
| 十、现金流量净额 |  |  |  |  |
| 十一、主要财务指标 | % |  |  |  |
| 1．净资产收益率 | % |  |  |  |
| 2．总资产报酬 | % |  |  |  |
| 3．主营业务利润率 | % |  |  |  |
| 4．资产负债率 | % |  |  |  |
| 5、流动比率 | % |  |  |  |
| 6、速动比率 | % |  |  |  |

**注：提供会计师事务所或审计机构审计的财务会计报表合同，包括资产负债表、现金流量表、利润表和财务情况说明书，在响应文件中提供以上材料加盖公章的复印件。**

### 表3 实力状况

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序号 |  项目名称 | 备注 |
| 1 | 有服务区整体租赁经营项目至少包括餐饮、超市项目的经营 |  |
|  | …… |  |
|  |  |  |
| 2 | 有服务区整体租赁经营项目且项目投资改造费用超过500万元的 |  |
|  | …… |  |
|  |  |  |
| 3 | 承担过地市级及以上大型活动餐饮保障服务的 |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
| 4 | 通过ISO9001质量管理体系认证，且在有效期内 |  |
|  | …… |  |
|  |  |  |

**注： 1、提供经营合同,合同中未能有效证明经营项目的，可另行提供加盖业主公章的其他证明材料。2、提供决算审计报告或提供加盖业主公章的证明材料。3、提供合同或相关证明材料。4、提供质量管理体系认证证书。**

**（在响应文件中提供以上材料加盖公章的复印件。）**

### 表4 经营方案

对投标人拟采取的服务区经营方案的合理性、美观性、可行性等进行评价。包括但不限于：

1、服务区拟引入的经营品牌（提供相关品牌合作协议）；

2、服务区管理方案，包含服务质量管理、安全管理、物业管理等等；

3、春运、节假日等重大客流高峰的应对、应急方案。

### 表5 品牌集合能力

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序号 | 项目名称 | 备注 |
| 1 | 获得中、西式快餐品牌（如：“真功夫”“汉堡王”“德克士”……）其中一个品牌加盟授权的 |  |
|  | …… |  |
|  |  |  |
| 2 | 获得冷饮、奶茶等品牌加盟授权的 |  |
|  | …… |  |
|  |  |  |
| 3 | 餐饮品牌是企业自主品牌的 |  |
|  | …… |  |
|  | …… |  |
|  |  |  |

**注：以相关合作协议（加盟授权书）或自主品牌证明材料（如商标注册证等）为准。**

**（在响应文件中提供以上材料加盖公章的复印件。）**

### 表6 装修理念

对投标人拟实施的区域改造方案的合理性、美观性、可行性等进行评价。其中：

1、提供不少于5000字的对服务区设计的技术建议书主要内容包括：

（1）、对服务区的理解和总体设计思路；

（2）、对项目设计的特点、关键性技术问题的认识及其对策措施；

（3）、设计工作量及计划安排；

（4）、设计的质量保证措施、进度保证措施；

（5）、后续服务的安排及保证措施；

（6）、其他建议（附必要的说明图纸）

2、所提供改造方案要求：

（1）、改造效果方案与改造平面规划方案一致，以达到后期更好的还原落地；

（2）改造须提供建筑立面效果图、经营区域效果图、平面布置图、停车场区功能布置图、车流动线、人流动线，缺一不得分。

3、改造方案有不少于2分钟的全景动态视频演示。

 4．响应单位承诺书
致：赣州交通控股集团有限公司（招商单位）
 如你单位接收我方中标，我方向你单位做出如下郑重承诺：
 1.我方承诺，若收到中标通知书后30日内与招商单位签订经营协议；若逾期，招商单位可宣布中标无效，并没收我方全部投标保证金。
 2.我方承诺，在收到中标通知书7日内足额缴纳履约保证金；若逾期未交纳或不足额， 招商单位可宣布经营协议无效， 并没收我方的全部投标保证金。
 3.我方承诺，将合法合规经营，并办理好经营相关的全部证照。
 4、我方承诺，签订协议后承担服务区整体（包含整体外部环境、经营区域、部分公共区域）的设计、改造、装修、监理、咨询费用以及经营区域的日常设施设备、房建等维修费用，我方无任何异议。
 5、我方承诺，将按照招商单位审定的装修方案、施工图纸、预算以及效果图进行施工，并优先对公共区域进行改造，主动接受招商单位的监督检查，如果未按审定的图纸要求施工，招商单位有权单方面中止经营协议，一切损失由我方承担。
 6、我方承诺，所有的设计、装修、改造、监理、咨询费用都由我方承担，在协议期满后我方不会以此为理由要求延长租期或要求赔偿， 也不会要求招商单位或下任经营商承担此费用。
 7、我方承诺，在常规协议期两年内，陆续引入餐饮品牌，我方无任何异议。
 8. 我方承诺，将使用招商单位指定的收银系统，营业款全额入帐，每日营业款若出现长款情况，你单位可没收长款；每日营业款若出现短款情况，我方须补齐短款。
 9. 我方承诺，在招商单位实施统一收银后，承担所有收银系统使用的相关费用。

 10、我方承诺，所有的经营行为将提供符合国家规定的正规销售发票。

承诺单位： （全称）（盖章）

法定代表人或其授权的代理人： （签字）
电话：
年 月 日

5.报价书格式
致：赣州交通控股集团有限公司（招商单位全称）

|  |  |
| --- | --- |
| 项目名称  | 宁兴高速公路兴国北服务区经营权整体外包 |
| 经营年限  | 10年 |
| 经营范围 | 餐厅：快餐、自助餐、炒菜等中式餐饮服务；超市：预包装食品、日用品；客服：司乘人员休息室、母婴室、住宿服务；小吃：各类特色小吃（应有本地特色品种）等；汽修：汽修、加水、汽车美容等；响应文件提交的其它授权或自有品牌；物业：日常保安、保洁、安防、绿化管养和疫情防控，供水供电、污水处理系统等公用设施的日常维护保养。 |
| 年保底提成报价 | 年保底营收1500万元。年保底提成：大写 万元，小写￥万元 |

响应单位： （全称）（盖章）

响应单位地址：

法定代表人或授权的代理人（签字）：

电话：年 月 日

**第四章 合同协议**

(投标时无须填写)
甲方： （以下简称甲方）
乙方： （以下简称乙方）
 甲、乙双方根据《中华人民共和国合同法》及相关法规，本着平等互利、诚实守信的原则，经协商有关事宜达成一致，甲方将宁兴高速公路兴国北服务区经营权整体外包授予乙方，现特订立本合同，以供双方共同遵守。
 第一章 合作经营范围
 一、甲方同意与乙方合作经营宁兴高速公路兴国北服务区中式餐厅、超市、客服、小吃、汽修、西式餐饮、物业项目，具体经营区域及范围如下：

（1）餐厅经营范围：中式餐厅、快餐、自助餐、炒菜等中式餐饮服务；超市经营范围：预包装食品、百货日用品等；客服服务：司乘人员休息室、母婴室、住宿服务；小吃经营范围：各类特色小吃（应有本地特色品种）等。

（2）西式餐饮经营范围：快餐、咖啡饮品等。（如经营品牌为真功夫或汉堡王或德克士……，则经营品种必须有汉堡类、炸鸡类等食品销售）。

（3）物业管理范围：日常保安、保洁、安防、绿化管养和疫情防控，供水供电、污水处理系统等公用设施的日常维护保养。

（4）以上经营区域面积以甲方现场划定为准。
 第二章 合同期限

二、常规合作期限为五年，自 年 月 日至 年 月 日止；有条件合作期分为中三年，自 年 月 日至 年 月 日止，后2年自 年 月 日至 年 月 日。

 第三章 保底提成与支付

三、年保底总提成为 万。如乙方的年营业额超过1500万元，超额部分将按15%的比例计提。年保底总提成及超额计提部分须转入甲方指定账户。

四、保底提成支付：乙方在合同签订后的三个工作日内须交纳年保底提成（此保底提成为乙方所填报的中标价）的20%至甲方账户，此后乙方以每季度（第一个月5号前）缴纳年保底提成的20%至甲方账户，甲方于签定合同后的次季度开始，计提上季度的计提返还，按每季度一次进行提取。

第四章 履约保证金

五、乙方须在收到中标通知书7日内，一次性向甲方支付服务区经营合同履约保证金150万元。本合同履行期间，如乙方无违反合同条款的行为，合作期届满后，将无息退还；合同履行期间履约保证金若有扣除，乙方应在当年补齐被扣除部分。

第五章 超额提成的计提比例及结算

六、超额提成计提比例：超出年保底经营额1500万，超额部分将按15%的比例提成。

七、每日营业款须全额进入甲方指定的收银系统，双方进行签核（收银系统由中标单位开设）后交纳至甲方指定账户，按月结算，甲方在每月25日前将上月营业款足额（季初扣除年保底提成后）转付至乙方账户，当营业款提成累计相加超过年保底总提成金额，甲方将按本合同约定的提成比例进行提比后，将剩余营业款转付至乙方指定账户。
 第六章 甲方权利和义务
 八、如西式餐饮品牌有全国统一的收银系统，则可采用其品牌收银系统，但须授权招商单位查核。如无全国统一的收银系统，则必须采用招商单位指定的收银系统；其它所有项目必须全部采用招商单位指定的收银系统， 并采购招商单位收银系统供应商指定的收银设备，由甲方依据合同约定进行管理和提成。
 九、负责日常收银监管，提供统一的收银系统并对收银人员进行培训；有权开展各种促销活动,乙方应积极参与和主动配合,并根据活动方案承担相关费用。
 十、有权对餐厅、超市商品的价格进行审查和调整。
 十一、甲方及其管理人员有权依照行业规章及其他规范性文件的规定对服务区实施监督管理。
 十二、对乙方违反法律、法规、其他规范性文件规定以及违反合同约定的行为，有权责令乙方整改或扣除履约保证金、要求乙方赔偿经济损失、直至终止本合同。
 十三、甲方有权按照乙方响应文件及其附件的要求逐项实施监督和审查。
 十四、依法维护和保障乙方和司乘人员的合法权益。
 十五、及时受理、公正合理的查处司乘人员的投诉。
 十六、甲方负责公共区域公益性事物管理服务。
 十七、按本合同规定收取保底提成以及超额提成和对乙方经营项目的审查。

十八、招商文件及本合同规定的其他权利和义务。

第七章 乙方权利和义务

十九、按时足额支付甲方收益并承担经营期间的相关费用，主要包含：一是经营区域100%及公共区域50%和服务区办公管理水电费（经营区域产生的水电费由乙方按相关规定自行收取），公共区域的水电费主要包括：服务区外场、长廊、楼道、公厕、公共用房、水泵、消防设备和发电设施设备的用电用油，以及服务区管理人员所属的公共区域工作人员的生活和办公用水用电；二是经营期间的税收费、环保费、水资源费、排污支出费等；三是服务区整体的垃圾清运费；四是承担经营区域各种管网的疏通、维护和维修费用；五是承担收银系统的采购、安装、调试费用，并采购甲方收银系统供应商指定的收银设备。
 二十、乙方自行促销,须经甲方书面同意，所发生的一切促销费用由乙方自行承担,乙方自行促销的海报、广告须经甲方审核同意后方可使用。
 二十一、乙方须指派具体经营业务负责人，并被书面授权可以代表乙方全权处理各项事宜，授权书送甲方备案，如发生人事变更须征得甲方同意；乙方同意该指定的经营业务负责人为法定有效联系人， 甲方按以下方式对该联系人送达或通知的法律后果视为已送达至乙方。负责人： ；联系电话： ；联系地址： 。
 二十二、严格按照甲方规定的收银管理规定和操作流程收银。如收银未入帐现象，除补足货款外，按货款 100 倍向甲方承担违约责任，如一年之内同一收银区域出现三次收银未入帐现象，甲方可立即终止本协议，并扣除乙方的全部保底提成、超额提成以及履约保证金。
 二十三、乙方在经营协议期内，每日营业款若出现长款情况，甲方将没收长款；每日营业款若出现短款情况，乙方须补齐短款。
 二十四、乙方在经营期内应保证遵守国家的法律、法规以及高速公路管理的相关规定，不得违法经营，并应主动接受甲方及高速公路管理单位的监督和管理。因违法经营所造成的一切后果由乙方承担。
 二十五、合作期间，乙方不得将经营权转租或分租，如须与第三方进行任何形式的合作经营，须书面告知甲方，并在征得甲方同意后方可进行；乙方不得从事本合同以外的业务；乙方不得在服务区公共区域（如停车场、公厕旁、服务区走廊或连廊内）有任何的经营行为，确有需要必须事先告知甲方，并在征得甲方同意后方可进行；服务区合作范围内的广告媒体经营权及收益权全部归甲方。如发现乙方有上述行为，甲方有权立即终止本合同，并不予退还乙方履约保证金，由此所造成的一切后果和法律责任均由乙方承担。
 二十六、装修和改造要求。
 1、乙方须承担服务区（所有经营区域和部分公共区域）开业前的设计、装修、改造部分设施设备添置费用，总体费用不得低于 500万元，费用开支首先以经营区域及公共区域为主，包括但不限于以上区域的装修、改造和招商单位确定的其他区域和要求。

2、乙方对服务区的整体设计、装修、改造前须向甲方提供相应经营业态布局图、改造方案、效果图、施工图和改造费用清单，并经招商单位同意方可进行施工，且设计方案应满足《江西省高速公路服务区提质升级三年行动方案（2021-2023年）》等相关文件的规定。

3、乙方须按照投标承诺，严格按甲方同意后的工程预算、装修方案、施工图、装修效果图对服务区外部环境、所有经营区域和公共区域进行整体装修；乙方严格按照装修改造清单进行施工，并按质按时按量装修改造到位。
 4、乙方在正式签订租赁合同后，必须按照《全国高速公路服务区服务质量等级评定记分细则》要求，并以“全国百佳示范服务区”考核标准进行基础设施整改到位，并确保达到全国百佳示范服务区标准。
 二十七、品牌引入要求

乙方在常规协议期两年内，必须陆续引入餐饮品牌。

二十八、乙方在合同期必须服从甲方对高速公路经营管理的要求，并积极配合做好甲方及上级有关部门组织的各种迎检、考核及其他重大活动（如悬挂横幅、会议检查考核接待及用餐、公厕内摆放抽纸、洗手液、摆放花木等），由此产生的费用由乙方负担；甲方现场管理人员如须工作用车，乙方必须免费提供，不得以任何理由推脱，具体方式双方协调确定。
 二十九、乙方应按国家有关规定以承租人名义在签订合同之日起 30 日内办理本合同项下各项营业执照及其他相关证照，做到合法和诚信经营；应建立健全经营项目及服务功能，经营项目及服务功能增加、变动应与甲方协商并经甲方书面同意后实施。
 三十、乙方在经营期间应保证经营区域的环境卫生、综治安全、服务质量、消防安全；乙方应承担经营区域的水电费、税收费、环保费、水资源费、垃圾清运费、 排污支出费等；乙方负责经营区域及经营行为造成的设施设备维修和维护，包括排污、电源线路、门窗、房屋维修等，并负责受理排污等造成的纠纷事件；乙方每年必须对本合同范围的经营区域进行一次整修，包括但不限于内、外墙粉刷、防漏处理、防锈处理、经营区域房屋内外墙面和地面装饰材料更换（如更换瓷砖和铝朔板等）、设施设备维修或更换等。

三十一、乙方须承担服务区公共区域（含公厕、广场、配电房等）50%的水电费；公共区域的开水箱采购、安装、维修及水电费用由乙方负责，并保障 24 小时正常使用；乙方须承担服务区水电工，水电工由乙方聘请和日常管理，负责服务区公共区域和经营区域设施设备的维修和保养。
 三十二、本合同经营区域的安全生产责任由乙方负责，乙方应按法律、法规和规章的相关规定落实、完善服务区安全生产设施和相关措施。如本合同经营区域范围内发生任何安全事故，乙方应负全部责任，所有法律和经营责任也全部由乙方承担。由此给甲方财产造成损失的，乙方应予赔偿。
 三十三、乙方应配备高素质的员工，雇用员工应按国家相关法律法规的规定办理。乙方各岗位人员应配备充足。必须确保在经营过程中做到文明服务、合法经营，乙方在经营过程中发生任何纠纷，均由乙方负责解决并承担相应责任，由此给甲方造成负面影响的，乙方应采取措施消除负面影响，造成甲方损失或损害的，甲方有权根据受损失或损害的情况对乙方提出索赔。
 三十四、基础设施的管理
 1、乙方经营期间，本合同经营区域的设备设施完善和装修全部由乙方投入，2021 年 月 日各经营场所必须开业经营。乙方必须安装符合环保部门要求的排烟系统和排污设备，符合相关部门要求。乙方在进行装修时不得破坏服务区相关建筑及设施的总体结构，保证安全，若发生事故，一切后果由乙方自行承担。
 2、 乙方须负责做好设施设备的保养和维修工作， 达到完整完好、 整体美观、干净整洁，符合本合同和管理规定的要求。如出现破损、残缺、遗失、不能正常使用的乙方应进行修复、完善，确保齐全有效，如乙方未进行修复、完善，甲方可根据实际情况自行修复、完善，所产生的费用全部由乙方支付，甲方亦可在履约保证金中直接列支。
 3、乙方不得擅自对合同经营区域进行新建、改造，如确须新建、改造，须经甲方书面同意后方可实施， 因新建、 改造所须费用由乙方负担。本合同终止时，乙方不得将新建、改造部分拆除，甲方也不予以补偿； 如甲方要求乙方恢复原状，乙方应无条件恢复。

4、乙方须负责做好本合同经营区域的供电、供水设施设备的保养和维修，合同到期后供电、供水设施设备应完好无损的移交给甲方。
 三十五、文明服务
 1、乙方必须向司乘人员提供优质、快捷的服务，保证做到主动、热情、周到、文明。乙方应建立健全经营管理制度，并按规定上墙。
 2、服务区工作人员必须持有国家或行业规定的合法证件上岗（如健康证、厨师证等），甲方享有随时抽查的权利。工作期间应统一着装，佩证上岗、干净整洁、礼貌服务、操作规范，并保持良好精神面貌。

3、乙方必须按甲方要求设立便民服务台，为司乘人员免费提供 24 小时开水供应、免费提供针线包、免费提供全国交通地图、免费提供手机充电服务、免费提供常用药品现场现用、免费提供失物招领、免费提供零钞兑换服务、免费提供为客人自带食品加热服务等相关免费服务项目。
 4、 乙方必须采取切实有效的措施制止和杜绝服务区周边群众及其它非法摊贩（如新疆羊肉串摊贩）在服务区范围内私自销售物品或食品。
 三十六、环境卫生
 1、乙方要确保经营场所及周边环境整洁，做到地面无积水、无污染、无垃圾等杂物，墙面无蜘蛛网、无污渍、无油渍，门窗要干净明亮无损坏，还必须做到无苍蝇、无蚊虫、无蟑螂、无老鼠，并配有防范措施及防范工具，每年入冬前须进行一次服务区的整体灭鼠，并采取切实有效的人防、物防、技防相结合的除害机制,从根本上进行灭鼠、灭蚊、灭蝇、灭蟑螂。

2、乙方应严格遵守《食品安全法》的规定，严格做到生熟分开存放、切割，用具刷洗干净，柜内整齐、清洁，做到无味、无锈斑、无油污，不使用过期、腐烂变质材料；餐厅所售饭菜以及食品有防蝇、防尘设施，盛放食品容器、餐具清洁卫生，有保温消毒措施。

3、乙方要确保设施设备干净、无灰尘， 物品陈列美观、整齐、清洁、货柜无灰尘、无杂物。

4、乙方须负责服务区的整体垃圾清运， 严禁在服务区内私自焚烧垃圾或在服务区内以及周边（500米）内掩埋垃圾，由垃圾处理或垃圾清运所引发的一切后果均由乙方自行负责。

三十七、安全管理

1、乙方在经营过程中必须严格按国家法律、法规及政府有关规定，做好消防及安全生产工作，所有消防安全设施及安全措施必须到位，确保安全经营。安全设备及措施包括但不限于：①必须对服务区现有消防控制系统（包括服务区公共外场及各经营区域消防栓）的报警联动控制设备进行一次全面检测，并做好日常维护和维修，确保服务区整体消防控制系统设施设备完整完好和正常运行，同时严格遵守消防控制的各项安全操作规程和各项消防安全管理制度； ②必须配备消防安全警示牌（禁烟、禁火等），并悬挂在明显处；③必须配备应急灯、灭火器等足够有效的消防设备和消防器材；④必须建立和完善相关的标志、标牌，落实人员责任，乙方应维护安全秩序。⑤制定有防止和处理消防安全生产事故、火灾、盗抢等发生的紧急预案，紧急预案应具备全面、可行、易操作等。

2、应杜绝偷盗、抢劫、赌博、卖淫嫖娼等事件发生。

3、本合同期间，在乙方经营区域内所发生或因乙方经营行为所导致的任何安全事故、人身损害和财产损失等均由乙方负责处理及赔偿。不得使甲方蒙受损失（包括但不限于被诉索赔、被行政处罚等损失），否则一切责任均由乙方承担。
 三十八、质量管理

1、经营区域必须明码标价，对出售商品进行严格的管理。应确保饭菜质量、饭菜温度以及花色品种，严禁将霉变、腐烂、变味、过期、有毒、有害等不合格食品出售给司乘人员。

2、乙方必须严格执行有关部门的物价要求，必须服从甲方对服务区商品的价格监督管理，持续开展甲方要求的部分商品惠民活动，如政策性原因对商品价格提出新的要求，乙方应无条件执行。

3、乙方必须提供按照甲方要求开展商品同城同价活动，包括：矿泉水、方便面、口香糖、王老吉、火腿肠等，同城同价商品价格水平不得超过同一地区、同一期间、同一档次、同种商品的市场价格，其他商品也应合理定价。
 三十九、乙方在经营期间，应严格遵守甲方制定的高速公路服务区餐厅、超市、小吃、客房履约保证金相关办法，如有违反该办法行为，甲方有权按照高速公路服务区餐厅、超市、小吃、客房履约保证金相关办法条款对乙方做出相应经济处罚或解除合同。

第八章 违约责任

四十、乙方应按本合同约定的日期按时交纳服务区保底提成。每逾期 1天， 乙方应按逾期未支付金额的 1%向甲方支付违约金。 如乙方逾期 30 天以上（含本数）仍未支付，乙方除应支付违约金外，甲方还有权单方面终止本合同，并有权不予退还乙方履约保证金。
 四十一、乙方如违反本合同其他条款规定，乙方应承担违约责任，甲方有权扣除相应履约保证金作为违约金。如对甲方造成损失的，应赔偿甲方损失。
 第九章 合同的变更、解除与终止

 四十二、除本合同另有规定外，本合同双方协商一致后可以变更或终止本合同。有下列情形之一的，本合同终止，双方互不承担违约责任，遭受的损失由双方各自承担：

 1、国家法律、法规和规章或政府政策、规定，须要终止本合同的。
 2、甲方需要对服务区进行改建、扩建或拆迁的。
 3、因不可抗力致使合同不能继续履行或造成服务区毁损、灭失等其他损失的。（本合同所称不可抗力，是指在本项目所在区域发生的不能预见、不能避免并不能克服的客观情况，指地震、台风、洪水、战争等）

四十三、合同期内，乙方有下列行为之一的，甲方有权提前解除本合同，本合同自解除合同通知到达乙方即告解除，甲方还有权扣除乙方全部履约保证金作为违约金，并有权要求乙方赔偿由此造成的甲方损失。

1、违反招商文件中资格审查强制性履约标准。

2、乙方将经营权转租、分租或与第三方进行合作经营未经甲方同意的，未经甲方同意随意在公共区域摆摊设点的。

3、未经甲方书面同意，对服务区进行新建、改造。

4、硬件设施损坏、经营环境恶劣，影响到社会形象和经营安全，在甲方提出的合理期限内仍未修复和整改的。

5、改变本合同约定的用途或从事本合同以外的业务。

6、利用服务区进行违法活动。

7、逾期未交纳按约定应当由乙方交纳的各项费用，已经给甲方造成损失的。

8、未按各区域的装修设计图要求进行装修的。

9、未按投标承诺及本合同要求对规定的项目进行维修、改造或维修、改造效果未达到甲方要求的。

10、违反上级管理单位及甲方相关文件及制度规定的要求，未整改到位的。

11、2021 年 月 日乙方所承租的各经营场所未按时开业经营的。

第十章 争议解决方式

四十四、本合同履行中若发生争议，双方应当本着互谅互让的原则，协商解决。协商不成的，任何一方均应向甲方所在地的有管辖权的人民法院提起诉讼。

 第十一章 其它

四十五、有条件协议期为 3+2年，执行有条件协议期的条件：1、合同期内，经营单位需履约经营行为良好，每年得到现场服务区管理部门、赣州交通控股集团认可，每年有效投诉不得超过三次。2、合同期内，如省交通运输厅或其它上级单位开展服务区评比活动，经营单位需在评比中达到相关评比要求。3、未因受到招商方或上级管理单位的书面批评处罚，导致较大社会影响的。4、合同期内，经营单位严格履行招商文件以及经营合同关于装修、改造以及品牌引进的各项条款和要求。甲乙双方须另行签订合同执行有条件协议期，但每年保底提成不低于前 5年的每年保底提成。乙方必须提前二个月向甲方提出延续合同的申请（未提出申请视放弃），并附带合同范围所属服务区管理部门出示的履行合同的证明材料（此证明材料由乙方向合同范围所属服务区管理部申请，报甲方审查签字）。

四十六、因上级政策性原因，服务区须改造、搬迁或关闭，本经营合同自动终止，甲方扣除乙方实际的经营时间应交纳的保底提成后，退还剩余的保底提成（不计利息）。

四十七、合同终止后，乙方负责处理好因经营造成的一切纠纷，承担全部赔偿责任。

四十八、 乙方经营期间投入的装修和改造的建筑以及不可移动的设施设备在合同到期后，无偿归属甲方所有。

四十九、乙方在合同期间所有的装修费用都由乙方自行承担，在合同期满后乙方不得以此为理由要求延长租期，也不得要求甲方或下任承租商承担此费用。

五十、合同期内，乙方不得以任何理由或形式提出减少年保底提成及超额计提比例。

五十一、 乙方在经营期年限范围内被评定为全国示范服务区延长1年限的奖励或被评为优秀服务区将给予延长半年限的奖励。

五十二、因道路改造等原因造成的服务区单幅封闭七天以上，甲方应给予乙方同等时间的延长期或退还按天数计算的相关费用； 对于因道路大改造对车辆进行限高、限宽、限时和分流的情况， 甲方根据经营数据分析和现场管理人员证明，可以延长同等的合作经营时间，并计入年周期内，但不得要求降低提成比例。

五十三、本合同由甲、乙双方授权代表签字并加盖单位公章，在乙方在合同签订后三个工作日内向甲方支付约定的保底提成及履约保证金后生效。

五十四、对本合同的修改、补充，双方应签订书面协议；本合同所有条款及内容的解释权归甲方所有，以甲方解释为准。

五十五、本合同的附件和招商文件为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等的法律效力。

五十六、本合同一式四份，甲方执二份，乙方执二份，每份具有同等法律效力。