

嘉年华酒店品牌和酒店商业综合体战略合作者征集公告（重新征集）

（招标编号：/）

项目所在地区：山东省, 青岛市, 黄岛区

一、招标条件

本嘉年华酒店品牌和酒店商业综合体战略合作者征集已由项目审批/核准/备案机关批准，项目资金来源为其他资金/，招标人为青岛融合嘉年华酒店管理有限公司。本项目已具备招标条件，现招标方式为公开招标。

二、项目概况和招标范围

规模：嘉年华酒店商业综合体包括酒店、公寓及配套商业，地上建筑面积约 13.8 万平方米，其中酒店建筑面积约 7.5 万平方米，公寓建筑面积约 4.4 万平方米，配套商业建筑面积约 1.9 万平方米；内设 1028 套客房，其中酒店 538 套，公寓 490 套；约 1200 个停车位，配套设置中西餐厅、宴会厅、会议室、娱乐空间、商业空间等。

范围：本招标项目划分为 1 个标段，本次招标为其中的：

(001) 嘉年华酒店品牌和酒店商业综合体战略合作者征集；

三、投标人资格要求

(001 嘉年华酒店品牌和酒店商业综合体战略合作者征集)的投标人资格能力要求：1、企业资质要求

应征人须为中华人民共和国境内合法注册的法人机构，具备独立承担民事责任能力，注册资本 2000 万元及以上，实缴注册资本金不低于 2000 万元；

2、品牌、业绩、荣誉要求

(1) 应征人须提供酒店引进国内外知名五星级及以上品牌的相关证明材料，公寓可使用其他独立品牌，征集人保留本项目冠名的权利；

(2) 应征人旗下须具有至少一个挂牌五星级酒店在营项目，单店营业面积不低于 50000 平方米，且近三年中任意一年单店营业收入不低于 2 亿元；

(3) 应征人近三年曾获得国内外行业领域相关排行榜排名前十位。

3、人员要求

应征人拟投入项目实施人员中主要管理人员（总经理、副总经理）须具备五年以上同规模、同岗位管理经验。

4、其他要求

(1) 应征人需承诺收购集团资产或参与投资（城市基金或产业基金等）的额度不低于 2000 万元，需在签署合作协议 3 年内完成全部投资；

(2) 应征人须承诺入场前在项目所在地新注册独立法人企业专门负责本项目经营管理，并承担生产经营管理安全责任，应征人对该新设立的项目公司的全部行为承担连带责任；

(3) 应征人须书面承诺接收征集人及征集人子公司负责酒店运营管理的全部工作人员（含劳务派遣、外包人员）；

(4) 通过“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）查询应征人信用记录，未被列入失信被执行人名单；

(5) 与征集人存在利害关系可能影响公正性的法人，不得参加本项目应征。单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位，不得同时参加本项目应征，否则，相关应征均无效。；

本项目 不允许联合体投标。

四、招标文件的获取

获取时间：从 2024 年 03 月 21 日 09 时 00 分到 2024 年 03 月 27 日 16 时 00 分

获取方式：现场报名或电子邮件报名获取，详见公告。

五、投标文件的递交

递交截止时间：2024 年 04 月 10 日 14 时 00 分

递交方式：递交地点以通知为准纸质文件递交

六、开标时间及地点

开标时间：2024 年 04 月 10 日 14 时 00 分

开标地点：开标地点以通知为准

七、其他

中恒信工程造价咨询有限公司受青岛融合嘉年华酒店管理有限公司委托组织开展嘉年华酒店品牌和酒店商业综合体战略合作者征集工作，欢迎贵单位积极参加报名应征，具体内容如下：

一、项目概况与征集内容

- 1、项目名称：嘉年华酒店品牌和酒店商业综合体战略合作者征集
- 2、征集人：青岛融合嘉年华酒店管理有限公司
- 3、征集内容：通过公开征集引入国内外知名五星级及以上酒店品牌，确定嘉年华酒店商业

综合体战略合作者，负责嘉年华酒店商业综合体的经营与管理。

4、项目定位：打造综合型高星级酒店商业综合体，包括按照国家旅游局发布的五星级酒店评定标准的高星级酒店，会议、度假、餐饮等功能。

5、项目概况：

嘉年华酒店商业综合体包括酒店、公寓及配套商业，地上建筑面积约 13.8 万平方米，其中酒店建筑面积约 7.5 万平方米，公寓建筑面积约 4.4 万平方米，配套商业建筑面积约 1.9 万平方米；内设 1028 套客房，其中酒店 538 套，公寓 490 套；约 1200 个停车位，配套设置中西餐厅、宴会厅、会议室、娱乐空间、商业空间等。

6、合作期限：15 年。

7、收益要求：

应征人提供的本项目的收益测算成果文件和超额收益，需满足以下条件，否则应征无效。

应征人 15 年运营期运营总收入不得低于 28.4 亿元，年平均不得低于 1.9 亿元，年均增长率不低于 7%（2-4 年增长率不低于 3%/年；5-10 年增长率不低于 8%/年；11-15 年增长率不低于 7%/年），首年不低于 1.2 亿元；15 年运营期总保底收益不低于 5.4 亿元，年平均不低于 3600 万元，年平均增长率不低于 7%（2-4 年增长率不低于 3%/年；5-10 年增长率不低于 9%/年；11-15 年增长率不低于 8%/年），保底收益第 1 年不低于 2200 万元；第 2 年不低于 2265 万元；第 3 年不低于 2337 万元；第 4 年不低于 2412 万元；第 5 年不低于 2620 万元；第 6 年不低于 2846 万元；第 7 年不低于 3092 万元；第 8 年不低于 3358 万元；第 9 年不低于 3648 万元；第 10 年不低于 3963 万元；第 11 年不低于 4283 万元；第 12 年不低于 4628 万元；第 13 年不低于 5003 万元；第 14 年不低于 5408 万元；第 15 年不低于 5846 万元，具体如下：

（1）嘉年华酒店：15 年运营期总运营收入不低于 17.2 亿元，年平均不低于 1.15 亿元，年平均增长率不低于 7%（2-4 年增长率不低于 3%/年；5-10 年增长率不低于 8%/年；11-15 年增长率不低于 7%/年），首年不低于 7250 万元；15 年运营期总保底收益不低于 2.3 亿元，年平均不低于 1533 万元，平均增长率不低于 7%（2-4 年增长率不低于 3%/年；5-10 年增长率不低于 8%/年；11-15 年增长率不低于 7%/年），首年不低于 950 万元。运营收入超出合同约定的最低运营收入要求的部分，按照不低于 20%计取超额收益。

（2）公寓：15 年运营期总运营收入不低于 6.7 亿元，年平均不低于 4467 万元，年平均增长率不低于 5%（2-4 年增长率不低于 3%/年；5-10 年增长率不低于 7%/年；11-15 年增长率不低于 5%/年），首年不低于 3100 万元；15 年运营期总保底收益不低于 1.95 亿元，年平均不低于 1300 万元，平均增长率不低于 7%（2-4 年增长率不低于 3%/年；5-15 年增长率不低

于 8%/年), 首年不低于 800 万元。运营收入超出合同约定的最低运营收入要求的部分, 按照不低于 20%计取超额收益。

(3) 配套商业: 15 年运营期总运营收入不低于 4.5 亿元, 年平均不低于 3000 万元, 年平均增长率不低于 8% (2-4 年增长率不低于 4%/年; 5-15 年增长率不低于 9%/年), 首年不低于 1720 万元; 15 年运营期总保底收益不低于 1.2 亿元, 年平均不低于 800 万元, 平均增长率不低于 8% (2-4 年增长率不低于 4%/年; 5-15 年增长率不低于 9%/年), 首年不低于 450 万元。运营收入超出合同约定的最低运营收入要求的部分, 按照不低于 20%计取超额收益。

8、收益支付时间

自营业 (含试营业) 之日始, 应征人应每半年即 6 月 30 日前和 12 月 31 日前向征集人支付项目保底收益及超额收益, 次年 1 月 31 日前, 双方书面核对上一年度准确的项目保底收益及超额收益, 并以多退少补的方式, 对前期支付情况进行调整。



9、主要合作退出机制:

应征人中选后, 发生以下情形的, 征集人有权单方解除合作:

- (1) 酒店、公寓、配套商业任一运营项目逾期支付保底收益及超额收益, 经首次催告后超过 3 个月仍未足额支付的, 征集人有权解除违约的运营项目合作或本合作, 若只解除违约的运营项目合作的, 按期足额支付保底收益及超额收益的运营项目合作继续履行;
- (2) 擅自改变标的资产房屋主体结构且经征集人书面通知仍不纠正超过 60 日的;
- (3) 不尽应承担的维护和维修义务, 经征集人书面通知后仍不纠正且超过 60 日的;
- (4) 合同履行期间, 酒店的实际运营标准低于五星级酒店划分与评定要求的;
- (5) 未进行全业态经营, 经征集人催告后仍未整改超过 60 日的;
- (6) 出现重大负面事件, 导致不符合征集人征集时要求的资格条件的;
- (7) 失去许可本项目使用的知识产权所有权、使用权, 导致委托运营管理的目的不能实现的;
- (8) 未在书面承诺约定的时间内足额完成投资事项的;
- (9) 未按书面承诺约定接收现有酒店运营管理单位的全部工作人员或拒不配合征集人承担必要的社会责任的;
- (10) 瞒报、漏报本项目经营收益, 逃避支付超额收益的;
- (11) 因过错导致本项目发生重大安全事故, 造成恶劣影响的;
- (12) 因违规遭受行政处罚造成影响项目管理运营的;
- (13) 分包、转包运营本项目, 且未取得征集人书面同意的;

- (14) 因不能偿还到期债务被列为失信被执行人或导致影响本项目正常运营的；
- (15) 因有违法违规行等情形导致影响本项目正常运营的；
- (16) 未按约定履行其他责任义务，且未取得征集人书面同意导致影响本项目正常运营的。
- (17) 其他根据法律法规规定可以解除合作的情形。

二、应征人资格

1、企业资质要求

应征人须为中华人民共和国境内合法注册的法人机构，具备独立承担民事责任能力，注册资本金 2000 万元及以上，实缴注册资本金不低于 2000 万元；

2、品牌、业绩、荣誉要求

(1) 应征人须提供酒店引进国内外知名五星级及以上品牌的相关证明材料，公寓可使用其他独立品牌，征集人保留本项目冠名的权利；

(2) 应征人旗下须具有至少一个挂牌五星级酒店在营项目，单店营业面积不低于 50000 平方米，且近三年中任意一年单店营业收入不低于 2 亿元；

(3) 应征人近三年曾获得国内外行业领域相关排行榜排名前十位。

3、人员要求

应征人拟投入项目实施人员中主要管理人员（总经理、副总经理）须具备五年以上同规模、同岗位管理经验。

4、其他要求

(1) 应征人需承诺收购集团资产或参与投资（城市基金或产业基金等）的额度不低于 2000 万元，需在签署合作协议 3 年内完成全部投资；

(2) 应征人须承诺入场前在项目所在地新注册独立法人企业专门负责本项目经营管理，并承担生产经营管理安全责任，应征人对该新设立的项目公司的全部行为承担连带责任；

(3) 应征人须书面承诺接收征集人及征集人子公司负责酒店运营管理的全部工作人员（含劳务派遣、外包人员）；

(4) 通过“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）查询应征人信用记录，未被列入失信被执行人名单；

(5) 与征集人存在利害关系可能影响公正性的法人，不得参加本项目应征。单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位，不得同时参加本项目应征，否则，相关应征均无效。

三、公告发布媒介及征集文件的获取



1、公告媒介

本次征集公告在中国招标投标公共服务平台(www.cebpubservice.com)发布。

2、征集文件获取

2.1 有报名意向者，请于（以下时间均为暂定）2024年3月21日09时至2024年3月27日16时前（法定节假日除外）携带以下资料原件及复印件一套（特殊标注提供复印件的除外，资料复印件须加盖公章，请勿装订，复印件不予退还）到中恒信工程造价咨询有限公司报名（地址：青岛市黄岛区长江中路485号国汇金融中心A座34楼3401室）。

（1）法定代表人身份证明及法定代表人身份证，或法定代表人授权委托书及被委托人身份证；

（2）营业执照复印件加盖应征人公章。

（3）资格要求证明材料复印件加盖公章。

2.2 电子邮件报名：应征人应在北京时间2024年3月27日16:00前，以电子邮件形式向征集代理机构发送上述电子版报名材料（电子邮件标题请标注 嘉年华酒店品牌和酒店商业综合体战略合作者征集报名文件-应征人名称），完成网上报名。

2.3 于2024年3月28日统一向符合资格要求的应征人发放征集文件。

3、未按规定获取的征集文件不受法律保护，由此引起的一切后果，应征人自负。

4、本次征集不接受联合体应征。

四、应征文件递交

1、应征文件递交时间：2024年4月10日13:30至14:00

2、应征文件递交截止时间：2024年4月10日14:00

3、递交地点：递交地点以通知为准

五、其它说明

1、本次征集相关的文件所适用的法律法规为中华人民共和国法律法规。

2、报名单位提交的所有文件均采用中文，确需使用英文须配置中文译本，所有报送的文件均不退回。

3、本次征集活动将在公平、公正、公开的原则下进行，如有纠纷，各方友好协商解决，协商不成将按中华人民共和国现行法律、法规解决。

4、应征人提供的应征作品不得侵犯他人的知识产权。

5、境外酒店品牌参加本项目应征的，必须满足应征人资格要求，否则应征无效。

6、本次征集活动的最终解释权归征集人所有。



六、征集代理机构

单位名称：中恒信工程造价咨询有限公司

联系人：张潇天

联系电话：15098938727

地址：青岛市黄岛区长江中路 485 号国汇金融中心 A 座 34 楼 3401 室

E-mail:zhxzbd1888@163.com

八、监督部门

本招标项目的监督部门为/。

九、联系方式

招标人：青岛融合嘉年华酒店管理有限公司

地址：山东省青岛市黄岛区漓江西路 1158 号

联系人：/

电话：/

电子邮件：/

招标代理机构：中恒信工程造价咨询有限公司

地址：青岛市黄岛区长江中路 485 号国汇金融中心 A 座 34 楼

联系人：张潇天

电话：15098938727

电子邮件：zhxzbd1888@163.com

招标人或其招标代理机构主要负责人（项目负责人）：张潇天（签名）

招标人或其招标代理机构：_____（盖章）

