

# 安徽金孔雀温泉养生中心有限责任公司 资产（托管/承租）经营协议（模板）

甲方（出租方/委托方）：

安徽省华安外经建设（集团）有限公司

安徽金孔雀温泉养生中心有限责任公司：

联系人：

联系方式：

乙方（承租方/受托方）：

统一社会信用代码：

法定代表人：

地址：

联系人：

联系方式：

## 第一条 定义与解释

“重整计划”：指经合肥市中级人民法院（2021）皖01破26号民事裁定书批准的《安徽省华安外经建设（集团）有限公司等12家公司重整计划》。

“养生中心资产”：指甲方名下位于庐江县汤池镇迎宾西路的全部资产（附件一：《资产清单》），包含土地、建筑物（养生楼、益寿楼、颐心楼等）、配套设施（温泉井、会议室、餐厅、客房等）及现有可移动资产（详见附件《资产清单》）。

“托管经营”：指乙方以甲方名义经营管理养生中心资产，并向甲方支付固定托管费及利润分成。

“承租经营”：指乙方租赁养生中心资产并独立经营，按期支付租金。

## 第二条 托管/承租方式

1、乙方选择以下经营方式（勾选其一）：

☐ 托管经营：经营期限\_\_\_\_年，托管费为人民币\_\_\_\_万元/年，利润分成比例为甲方\_\_\_\_%、乙方\_\_\_\_%。

☐ 承租经营：经营期限\_\_\_\_年，租金为人民币\_\_\_\_万元/年，租金每\_\_\_\_（月/季）支付一次。

2、可移动资产处理：

☐ 乙方承接全部可移动资产（清单见附件一）；

☐ 乙方部分承接可移动资产，新增资产由乙方投入，合同终止所有权归甲方。

### 2.3 更换资产特别约定

若乙方选择部分承接可移动资产并进行更换升级，应满足以下要求：

（1）更换范围：乙方应在签约后 15 日内向甲方提交《拟更换资产清单》（含原资产名称、数量及拟采购产品名称、技术参数），经甲方书面确认后作为合同附件三；

（2）采购标准：乙方采购的升级产品应符合国家强制性标准，且性能指标不得低于原资产（详见附件四《升级采购技术规范》）；

（3）验收程序：乙方完成更换后 7 日内，双方共同委托第三方机构验收，验收费用由乙方承担；

（4）违约责任：乙方未按约定范围或标准完成更换的，甲方有权要求乙方限期整改，并按未达标资产价值的 30%收取违约金；逾期超过 30 日未整改的，甲方可单方解除合同。

### 2.4 弃置资产处置条款

（1）对乙方放弃承接的可移动资产，甲方应在收到乙方书面弃置通知后 60 日内，通过产权交易所公开拍卖或招标方式进行处置；

（2）处置所得优先用于冲抵乙方升级改造费用，剩余部分归甲方所有；

（3）若甲方未能在上述期限内完成处置，乙方应配合延长资产保管期（最长不超过 30 日），保管期间仓储费用由甲方承担；

（4）因甲方未及时处置导致资产空置损失的，乙方有权从当期应付租金/托管费中扣除相当于空置资产评估价值 20%的补偿金。

## 第三条 经营期限

1、期限自\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日起至\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日止。

2、合同期满后，同等条件下乙方享有优先续约权。

3、免租期（装修期）特别约定：

（1）免租期限：乙方可选择\_\_个月免租期（自资产移交之日起算），用于场

地装修、设备升级改造，免租期内免于支付租金/托管费；

(2) 启用条件：乙方需同时满足以下条件方可享受免租期：

a. 履约保证金已全额缴纳；

b. 提交经甲方审核通过的《装修施工方案》（含工期计划表、施工图纸、环保评估报告）；

c. 办理完毕消防、住建等行政主管部门的装修审批手续。

(3) 期限调整：

a. 实际装修期少于约定免租期的，不予延长免租期；

b. 因乙方原因导致装修期超过免租期的，超出期间按正常租金/托管费的50%计收；

c. 因不可抗力或甲方过错导致工期延误的，双方另行协商顺延。

#### 第四条 费用及支付

履约保证方式选择与执行细则

乙方需在合同签订前选择以下任一种履约保证方式，并提供完整材料（选择后勾选并签署）：

☐ 货币担保

☐ 房产抵押担保

☐ 保单保函担保

##### 4.1 货币担保

(1) 金额要求：乙方应缴纳履约保证金人民币\_\_\_\_\_万元（大写：\_\_\_\_\_），可分两期支付：

首期\_\_\_\_\_万元于合同签订后3个工作日内支付；

尾期\_\_\_\_\_万元于资产移交前支付完毕。

(2) 监管账户：保证金存入甲方指定账户（户名：安徽省华安外经建设（集团）有限公司管理人，账号：182771663449，开户行：中国银行宁国路支行）

##### 4.2 房产抵押担保

(1) 乙方提供自有或第三方合法房产抵押，评估价值\_\_\_\_\_万元（需由甲方认可的专业机构评估）；

(2) 房产需权属清晰、无查封或债务纠纷，并办理抵押登记至甲方或破产

管理人指定主体名下。

(3) 担保范围：抵押担保覆盖乙方履约义务（包括租金/托管费、违约金、损害赔偿金等）。

(4) 解除条件：合同正常终止后，乙方凭甲方出具的《抵押解除通知书》办理注销登记。

#### 4.3 保单保函担保

(1) 保函要求：由具备资质的保险公司出具不可撤销连带责任保函，保函金额为人民币\_\_\_万元，有效期覆盖合同期限及争议期（至少延长至合同终止后6个月）；

(2) 保函需明确赔付条件：乙方未按期支付费用或违反合同义务时，甲方可直接索赔。

(3) 提交时限：保函原件需在合同签订后5个工作日内交付甲方，逾期视为未提供有效担保。

#### 4.4 通用执行条款

(1) 违约责任：若乙方未按时足额提供履约保证，每日按未付金额的0.5%支付违约金，逾期超10日甲方有权解除合同；房产或保函因乙方过错失效的，乙方需在3日内补足货币保证金。

(2) 费用支付：租金/托管费按☐季度（每季度首月5日前）/☐月度（每月度5日前）支付，乙方需按期足额支付费用至甲方账户（户名及账号同上），逾期按日千分之一计收滞纳金。

### 第五条 资产交接与维护

1、交接时间：乙方应于合同签订后10个工作日内完成资产清点并签署《资产交接确认书》（附件二）。

2、现状确认：乙方确认已实地考察资产现状，接受包括但不限于建筑质量、设施瑕疵等全部风险。

3、维护责任：经营期间，乙方负责养生中心资产的日常维护、修缮及升级改造，费用自理。

4、弃置资产过渡管理：

(1) 资产交接期间，乙方放弃承接的可移动资产应集中存放于甲方指定区域；

(2) 甲方对弃置资产的处置不得影响乙方已承接资产的正常经营，否则应相

应顺延乙方费用支付周期。

5、装修期附随义务：

(1) 施工管理：

- a. 乙方应设立独立施工围挡，不得影响未装修区域正常运营；
- b. 每日施工时间为 8:00-18:00，法定节假日及夜间不得进行噪音作业；

(2) 安全保障：

- a. 乙方需为施工人员购买工伤保险及意外伤害险；
- b. 装修材料堆放不得占用消防通道，易燃物品单独存放并配备灭火装置；

(3) 废弃物处置：

- a. 拆除的原资产由甲方统一回收，乙方不得擅自处理；
- b. 建筑垃圾清运费用由乙方承担，需提供合规消纳证明；

(4) 验收要求：

- a. 装修完成后需通过消防验收、环保检测等专项验收；
- b. 隐蔽工程需保留影像资料供甲方备案。

## 第六条 双方权利义务

甲方义务：

- 1、确保资产权属清晰，无第三方权利纠纷；
- 2、配合乙方办理经营所需证照及审批手续。

乙方义务：

- 1、合法经营，不得擅自变更经营范围（限住宿、餐饮、会议、旅游）；
- 2、按期支付费用，承担经营产生的水电、税费等成本；
- 3、维护资产安全，购买财产保险及公众责任险；
- 4、处理客户投诉及安全事故，承担全部法律责任。
- 5、未经甲方书面同意，不得将资产进行转租或托管

## 第七条 履约保证金

1、乙方违约时，甲方有权扣除保证金或形式担保物权等方式用于赔偿损失，不足部分可追偿；

2、合同终止后 30 日内，甲方核实无违约后无息退还保证金余额。

## **第八条 合同解除与终止**

1、协商解除：双方可书面协商一致解除合同；

2、违约解除：乙方逾期支付费用超过 30 日或严重违反合同义务，甲方有权单方解除；

3、不可抗力：因自然灾害、政策调整等导致合同无法履行，双方可终止合同，互不追责；

4、合同终止后处理

(1) 资产返还与改造豁免：

若乙方经甲方书面同意对租赁/托管资产进行升级改造，合同终止时，乙方无需恢复原状，但需确保改造后的资产符合安全生产标准且无重大安全隐患。

乙方应配合甲方完成资产清点移交，并提交改造项目的完整技术资料及验收文件。

(2) 改造投入权益归属：

乙方在升级改造中投入的动产及附着物（如设备、装修等）所有权归甲方所有，且不得主张折价补偿。

若改造项目涉及知识产权（如专利技术），乙方需无偿授予甲方非排他性使用权。

## **第九条 违约责任**

1、乙方逾期支付费用，按日千分之一支付违约金；

2、乙方擅自改变经营范围或损坏资产，应赔偿损失并支付合同总金额 20% 的违约金。

3、升级改造项目保证责任：

(1) 乙方承诺改造后的资产性能、环保及安全指标合格，否则视为根本违约。

(2) 验收不达标的处理：

乙方需在 30 日内自费修复或重新改造，并承担甲方因此产生的直接损失（包括停产损失、第三方索赔等）；

(3) 若修复后仍不达标，甲方有权解除合同，并要求乙方按改造投入金额的 150% 赔偿损失。

(4) 赔偿范围：包括但不限于资产贬损修复费用、甲方预期收益损失、环保/安全行政处罚费用。

若因改造缺陷导致第三方损害（如环境污染、安全事故），乙方承担全部连带赔偿责任。

4、弃置资产处置连带责任：

(1) 因乙方未如实申报拟更换资产范围导致甲方处置错误的，乙方应按错误处置资产价值的 150%赔偿损失；

5、免租期专项违约责任：

(1) 乙方未按《装修施工方案》施工的，甲方有权要求停工整改，并按每日 2000 元计收违约金；

(2) 擅自拆除承重结构或改变外立面的，乙方需承担恢复费用并按改造总造价 30%支付惩罚性赔偿；

(3) 未通过政府专项验收导致无法营业的，免租期自动终止并按正常标准全额追缴费用。

## 第十条 争议解决

因本合同引起的争议，双方应协商解决；本合同项目属于重整计划执行核心资产，如协商不成的，破产清算、重整及重整计划执行期间引发的纠纷提交合肥市中级人民法院诉讼。除前述程序外，因本合同引发纠纷，由甲方所在地包河区人民法院管辖。

## 第十一条 其他条款

1、未尽事宜可签订补充协议，与本合同具有同等效力；

2、本合同一式六份，甲乙双方各执三份。

3、\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

甲方（盖章）：

安徽省华安外经建设（集团）有限公司

法定代表人/授权代表签字：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_年\_\_月\_\_日

安徽金孔雀温泉养生中心有限责任公司：

法定代表人/授权代表签字：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_年\_\_月\_\_日

乙方（盖章）：

（意向经营方名称）

法定代表人/授权代表签字：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_年\_\_月\_\_日