
合同编号：

横琴天沐琴台 2026 年度商业业态 招商代理采购项目服务合同

甲方（委托人）：

乙方（代理人）：

签订日期：

签订地点：横琴粤澳深度合作区

甲方（委托人）：

联系人：

联系地址：

联系电话：

电子邮箱：

乙方（代理人）：

联系人：

联系地址：

联系电话：

电子邮箱：

根据《中华人民共和国民法典》及有关规定，经双方自愿、平等协商，达成以下合同条款，双方共同遵照执行：

第一条 项目位置及范围

1.1 项目位于横琴粤澳深度合作区天沐琴台，商业范围覆盖地下负一层至地上三层，分为东侧商业（负一层至一层、水上运动中心三至四层）、西侧商业（一至三层）。

1.2 乙方作为本项目招商代理方，定向拓展、对接、引进优质租赁商户（下称“客户”）。

第二条 委托期限

2.1 本合同服务期限共计6个月，自_____年__月__日起至_____年__月__日止。

2.2 合同到期前 30 日，双方可协商续约事宜，若未达成续约合意，本合同到期自动终止。

2.3 本合同到期后六个月内，甲方与乙方在服务期内推介、对接且乙方已将全部对接记录书面提交甲方并经甲方签署《接洽确认单》确认的客户签订租赁合同的，甲方仍须按本合同第五条向乙方支付招商佣金。

第三条 项目需求

3.1 服务内容

3.1.1 乙方团队配置：应组建专属服务团队，专项服务于本项目招商工作，包括但不限于项目资源引入、外部拓展、现场带看、招商报价等工作。

3.1.2 指标制定：乙方于每月月初向甲方提交《月度招商工作计划》，每月月末向甲方提交《月度招商工作总结》及当月《接洽确认单》，详见附件表单。以上工作资料需向甲方汇报，甲方应在收到乙方提交的工作资料后 10 个工作日内完成书面审核确认；甲方未在前述期限内提出书面异议的，视为甲方认可该资料内容。

3.1.3 政策资源对接：乙方应协助符合条件的商户（尤其是澳资品牌、首店、特色店）对接横琴合作区相关政策，申请各类奖励与补贴。自商户提出需求后 5 个工作日内完成政策匹配与初步对接。

3.1.4 乙方应对意向商户的业态匹配度、品牌实力、运营能力、合规资质等进行全面评估，出具书面评估报告，报告需列明明确的评估结论及风险提示，为甲方的最终决策提供专业意见，规避招商风险。每份评估报告须在甲方提出需求后 3 个工作日内提交，甲方有权对评估报告的真实性、完整性进行核查，若存在虚假陈述或重大遗漏，甲方有权不予采信并要求乙方重新评估。

3.2 品牌招商

3.2.1 接洽与谈判：乙方须利用自身品牌数据库及人脉资源，全面对接目标主力店品牌（如：米其林、黑珍珠、夜经济首店、跨界影院、生活美学体验店、大型餐饮、旗舰零售等）。

3.2.2 租赁合同推进：乙方需协助甲方完成从《租赁意向书》到《租赁合同》的文本沟通、修改及定稿流程，并协调解决品牌方提出的各类技术及商务问题；意向书签订后，需在 30 个工作日内协助完成《租赁合同》定稿。

3.2.3 协调与支持：协助甲方设计、工程、物业等部门与品牌方进行技术对接（如商铺工程条件、装修图纸审核等）。

3.2.4 品牌分类

1) 米其林：

按照《米其林指南》中对各品牌的星级评价进行分类，从三星至一星、米其林入选及必比登推介按照不同月份租金支付佣金。星级评价以签约时该品牌所属餐厅在最新发布的《米其林指南》中获评星级为准。

2) 黑珍珠：

按照《黑珍珠餐厅指南》中对各品牌的钻级评价进行分类，从三钻至一钻按照不同月份租金支付佣金。钻级评价以签约时该品牌所属餐厅在最新发布的《黑珍珠餐厅指南》中获评钻级为准。

3) 甲方认可的品牌：

包括但不限于套内面积不少于 700m²的主力店（如夜经济首店等），具体情况根据项目已招业态、工程条件等现场实际情况再行商定。该类品牌需经甲方事前书面确认符合认可标准后方可按本标准结算佣金，未经甲方事前书面确认的，甲方有权不予支付该类品牌对应佣金。

第四条 服务要求

4.1 成果文件

4.1.1 合同签订后 20 个工作日内，乙方提交《天沐琴台项目主力店招商策略与执行方案》；

4.1.2 同步交付《目标主力店品牌资源清单及分阶段拓展计划》；

4.1.3 每月同步招商会议纪要、往来沟通记录等全部过程资料。

4.2 业绩指标

4.2.1 工作考核：乙方每月完成工作报告（包括但不限于《月度招商工作计划》《月度招商工作总结》《接洽确认单》）提供至甲方审核，如连续两个月未完成《月度招商工作计划》80%的相应指标，则甲方有权提前终止本合作，无须承担任何违约责任。乙方已完成的服务工作，甲方按约定支付。

4.2.2 品牌质量：引入的品牌须符合项目定位，且至少为区域或城市级首进、旗舰或创新概念店。最终是否符合前述要求以甲方书面确认为准；未经甲方书面确认的品牌不计入乙方有效业绩，甲方无需支付对应招商佣金。

第五条 招商代理费及付款方式

5.1 合同总费用及发票税率约定

5.1.1 本合同项下全部含税结算总费用由月度服务费、月度差旅接待实报实销费用、招商佣金三部分构成，本合同全部含税结算总额最高不得超过人民币¥_____元（大写：_____元整）。任何情形下，三项费用累计含税总额超出前述含税结算总金额的，超出部分甲方不予审核、不予支付。

月度服务费、招商佣金乙方须向甲方开具增值税专用发票，税率为_____%；差旅接待类票据按对应品类开具发票，餐饮仅可开具增值税普通发票。

5.1.2 月度服务费标准：每月含税服务费为人民币¥_____元。

乙方于每月完成工作报告（包括但不限于《月度招商工作计划》《月度招商工作总结》《接洽确认单》），以上内容向甲方汇报并获得甲方书面签字确认后，于次月5号前向甲方提供的当月的服务费发票（增值税专用发票）及相关请款资料，甲方审核无误后，于20个工作日内完成支付。

5.1.3 月度差旅接待费用：实报实销，每月上限不超过¥ 20,000.00 元。乙方需根据招商实际情况需要，如需开展差旅或接待宴请，则需提前书面提报甲方，经甲方同意后方可开展，完成差旅或接待宴请后，乙方需形成书面汇报文件提交甲方。结算方式为月度结算，于次月 5 号前向甲方提供发票（餐饮为普通发票，其余票据为增值税专用发票）及相关请款资料（包含请款单、差旅或接待宴请洽谈书面报告等工作成果）。甲方审核无误后，于 20 个工作日内完成支付。

5.1.4 招商佣金：按照招商佣金计算标准进行支付。甲方正式与乙方推荐的品牌商户签订正式合同，并按合同规定收取租户租赁保证金及首月租金后，甲方于收到乙方提供的发票（增值税专用发票）及相关请款资料（包含请款单、商户转介确认单等招商成果文件）后 20 个工作日内，甲方一次性支付招商佣金给乙方。

招商佣金计算标准							
1	招商佣金 （按成功签约数量及签约租金计算）	品牌	品牌等级	单位	数量	佣金标准（元）	以签约时该品牌所属餐厅在最新发布的《米其林指南》中获评星级为准
2		米其林	米其林三星	个	1	佣金为 4 个月月度租金	
3			米其林二星	个	1	佣金为 3 个月月度租金	
4			米其林一星	个	1	佣金为 3 个月月度租金	
5			米其林入选餐厅	个	1	佣金为 2 个月月度租金	
6			必比登推介	个	1	佣金为 2 个月月度租金	
7		黑珍珠	黑珍珠三钻	个	1	佣金为 4 个月月度租金	以签约时该品牌所属餐厅在最新发布的《黑珍珠餐厅指南》中获评钻级为准
8			黑珍珠二钻	个	1	佣金为 3 个月月度租金	
9			黑珍珠一钻	个	1	佣金为 3 个月月度租金	
10		其他品牌	其他甲方认可的品牌	个	1	佣金为 2 个月月度租金	套内面积不少于 700 m²的主力店（如夜经济首店等）

5.1.5 若乙方引进的客户已签署意向书或合同，并已缴纳履约保证金，因客户自身原因不能继续履行合约且放弃履约保证金的，则甲方无需向乙方支付招商佣金。

若因乙方虚假宣传、擅自承诺或其他乙方过错导致前述客户解约、合同解除或无法继续履行的，甲方无需向乙方支付该客户对应的招商佣金；如甲方已向乙方支付该客户对应招商佣金的，乙方应在甲方书面通知后5个工作日内全额退还。逾期未退还的，每日按照该笔金额的万分之五计算资金占用利息。

5.1.6 本合同约定的各项价款/费用均为含税价；在本合同履行期间，如国家税收政策调整导致适用增值税税率提高，则双方同意相应下调本合同项下不含税金额，确保本合同约定的含税总金额不变，双方仍按本合同约定含税总金额履行与结算；如适用增值税税率降低，则双方同意保持本合同项下不含税金额不变，并按税率降低后的增值税额相应降低含税总金额，甲方按调整后的含税金额结算支付；乙方应按调整后的税率依法开具符合规定的发票并配合甲方完成相应税务处理。

5.1.7 甲方将所有款项支付至乙方指定收款账户

公司名称：

开 户 行：

账 号：

乙方应在收款前依法、真实、准确、完整开具与本合同项下交易相一致的合法有效发票。若乙方提供虚假发票或其他不符合税法规定的发票，导致甲方无法报验或无法抵扣进项税额，或虽已报验但因比对不符、失控发票等原因被税务机关否认抵扣、要求转出进项、补缴情税款、加收滞纳金或罚款的，乙方应在甲方书面通知后5个工作日内全额赔偿甲方因此遭受的全部损失（包括但不限于被追缴情税款、滞纳金、罚款、税务处理成本及维权合理费用），并另行向甲方支付该等发票票面金额30%的违约金；前述赔偿与违约金可由甲方自应付乙方任何款项中直接抵扣，不足部分乙方应另行补足。

第六条 权利义务

6.1 甲方保证项目物业用途合法、拥有完整出租处置权，向乙方及意向商户提供真实、合法、完整产权证明文件，该等文件仅可用于本次招商对接之目的，乙方及意向商户不得复制、泄露或用于任何其他用途，承担租赁合同项下产权相关全部法律责任，保证项目招商资料真实准确。

6.2 甲方有权按月审核乙方月度招商资料、核对指标完成情况，对乙方未达标、虚假对接、资料缺失行为提出整改要求，有权要求乙方在3个工作日内提交书面整改方案并落实整改，连续两月指标完成率低于80%时行使单方解约权。

6.3 乙方严格按照合同要求完成招商工作，如实向甲方同步全部洽谈信息、客户诉求、合作风险，同步时间不得晚于洽谈结束后2个工作日。

6.4 乙方不得对项目租金、免租期、工程配套、政府补贴等作出超出甲方书面确认范围的虚假宣传、口头承诺，所有对外商务条件以甲方盖章书面文件为准。

6.5 乙方对甲方项目图纸、租金底价、商户信息、招商策略、财务数据等全部商业资料承担永久保密义务，乙方仅可将该等商业资料用于本次招商代理服务之目的，不得擅自复制、使用于任何其他项目或用途，亦不得基于该等资料及本次合作过程中获取的商户数据、运营数据等开发衍生产品、训练算法模型或用于自身其他商业用途，相关合作衍生数据的所有权及知识产权全部归甲方所有，未经甲方书面许可不得向任何第三方泄露，合同终止后保密义务持续有效。

6.6 乙方所有品牌洽谈、带看、高层沟通均完成记录、影像/文件留存，同步项目关键信息，同步填写《接洽确认单》交甲方审核，无书面留痕且未经甲方书面确认的对接不计入有效考核指标，乙方不得据此主张任何费用。

第七条 违约责任

7.1 乙方虚假宣传、私自承诺、泄露甲方商业秘密，甲方有权扣除当期全部未结服务费，造成甲方经济损失的（包含直接损失、可得利益损失及维权支出的合理费用），乙方需全额赔偿。

7.2 乙方擅自截留商户信息、私下与商户达成损害甲方利益的约定，甲方有权单方解除合同，拒付全部未结佣金及服务费，并追究乙方赔偿责任。

第八条 其他

8.1 本合同双方当事人对本合同发生争议时，应通过友好协商的方式予以解决。

因本合同引起的或与本合同有关的任何争议，均提交珠海国际仲裁院（珠海仲裁委员会）按照其现行有效的仲裁规则仲裁解决；仲裁地点为珠海市；仲裁语言为中文；仲裁裁决为终局，对双方均有约束力；败诉方应在裁决指定期限内履行，逾期不履行的，胜诉方有权向有管辖权的人民法院申请强制执行。

8.2 本合同一式【肆】份，甲方执【贰】份，乙方执【贰】份，本合同自甲、乙双方法定代表人签字（或盖法人名章）并加盖公章或合同专用章之日起生效；如由授权代表签署，签署方应在签署时向对方提交有效的授权委托书（原件）及被授权人身份证复印件。

8.3 本合同附件作为本合同的组成部分，与本合同具有同等效力。

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

法定代表人

法定代表人

或授权代表：

或授权代表：

签订时间： 年 月 日

另附：横琴天沐琴台 2026 年度商业业态招商代理采购项目需求书

天沐琴台