附件1：

罗山国际交流服务中心项目M组团及罗山国际创新中心项目合院开业筹备顾问

服务项目任务书

## 项目基本情况

罗山国际交流服务中心项目M组团及罗山国际创新中心项目合院（以下简称“本项目”）作为区属国资体系首个高端全服务型酒店项目，总投资约12.6亿元，占地约4.4公顷，总建筑面积约8万㎡，由准五星级酒店（约7.5万㎡/324间客房）与生态接待合院（约0.6万㎡/15间客房）构成，现已启动地基施工。主体酒店配备约1800㎡智能宴会空间（含1000㎡/800㎡双主厅）、10个多功能会议室及高端餐饮康体设施，合院特设精品会议室与定制化接待空间。项目依托罗山科技园门户区位，集成产业配套、商务服务与生态景观功能，通过政企资源协同与产业链服务闭环生态，构建集全球科技社交主场、人才培训基地、国际交流枢纽于一体的产城融合标杆，全面填补片区高端产业服务配套空白。

## 服务内容

1. **公司需要的管理体系搭建与制度建设，具体包括：**绩效管理与合同履约监督体系；财务管控与审计体系；品牌标准与质量保证体系；信息权与报告体系；风险管理与合规体系；沟通、协作与决策体系；合同管理与退出机制准备等，最大限度地保障对日常经营的监督和监管、确保管理公司尽职履约、促进酒店业绩提升，并最终实现资产的长期稳健回报。
2. 项目运营设备用品（HOE）采购审核及评估，具体包括：
3. 本项目FF&E（集聚、固定设施和设备费用）和HOE（酒店经营设备）采购预算可能存在交叉，需判定采购物资的归类和特性；
4. 采购计划的结构是否合理，是否基于未来业绩的营运需要；
5. 基于标准优化、物资配置优化、供应商优化原则，为酒店投资人控制整体采购预算及坪效评估，保障开业预算合理、有效、可执行；
6. 运营物资采购标段划分建议。
7. 本项目运营管理方案及人员架构的审核与评估，具体包括：
8. 对酒店管理运营架构及运营方案进行评审；
9. 对品牌运营管理方派驻的人员以及整个管理团队的岗位适配度进行评审；
10. 对品牌运营管理方派驻的人员以及整个管理团队工作的费用进行评审；
11. 对品牌运营管理方提出的运营管理流程及制度进行评审和建议。
12. 本项目开业预算（POB）费用审核与评估，具体包括：
13. 对开业筹备周期以及开业筹备预算规模进行评审；
14. 对开业预算筹备成本费用的优化建议；
15. 对开业（含试营业）的定价进行评审。
16. 本项目开业首年经营预算审核与评估，具体包括：
17. 整体酒店市场展望与回顾；
18. 本项目竞争性业绩分析及市场定位；
19. 本项目竞争组合的年度预算解读；
20. 本项目竞争项目的公共关系及消费者形象；
21. 本项目管理方勤勉尽责的匿名调研；
22. 本项目的收益面积分析；
23. 本项目开业首年的经营管理建议及采购物资配置建议。
24. 其他约定
25. 提供不少于20次（每次至少2人）的现场服务，以及应甲方要求参与或出席各项与该项目相关的会议；
26. 根据工作需要可安排不少于1人的定期驻场顾问代表
27. 投标人可根据项目需求、定位，为招标人在招标服务内容外提供额外增值服务项目。

## 交付标准与成果

1. 《绩效管理与合同履约监督制度（含合同审查，关键绩效指标监控，绩效评估、采购政策等）》；
2. 《财务管控与审计制度（含预算编制、审批与监督，银行及资金账户管理，费用审查与资金监控等）》；
3. 《品牌标准与质量监督制度（品牌标准管理，品质监督，客户服务质量，日常维修维护等）》；
4. 《信息与报告管理制度（信息披露和获取，财务报告、经营分析报告、市场销售报告、重大事项报告等）》；
5. 《风险管理与合规体系（风险管理监督，合规性监督，危机管理预案等）》；
6. 《沟通、协作与决策制度（沟通机制，业主代表授权，决策流程）》；
7. 《合同与档案管理制度》；
8. 《本项目管理层候选人面试报告及建议》；
9. 《本项目业主方与酒管公司协作流程及制度》；
10. 《本项目人力资源架构和预算审核及建议报告》；
11. 《本项目薪酬福利制度审核及建议报告》；
12. 《本项目开业物品采购方案审核及建议报告》；
13. 《本项目开业物品采购供应商推荐清单及考察评审建议报告》；
14. 《本项目开业筹备计划及倒排时间表审核及建议报告》；
15. 《本项目开业前费用预算及酒店营运物资采购预算审查报告》；
16. 《本项目试运营建议报告》；
17. 《本项目开业策划建议报告》；
18. 《本项目开业首年经营预算审查报告》。

【服务说明】以上内容为顾问服务基础框架，具体实施方案将结合项目实际需求进行定制化调整，确保服务内容覆盖筹备期全流程关键节点，保障项目顺利筹备并如期开业。

## 成果要求

成果需符合本任务书中策划内容的要求。

## 编制进度

本次服务工作时间紧、要求高，考虑技术工作必须的时间，承接单位服务周期自合同签订之日起至本项目开业满3个月。

深圳市罗山科技园开发运营服务有限公司

2025年6月13日