

【凯健养老网站 SEO 优化及 SEM 代运营】采购合同

本【凯健养老网站 SEO 优化及 SEM 代运营】采购合同（以下简称“合同”）由以下各方于【2021】年【8】月【1】日在中华人民共和国（以下简称“中国”）【上海】市【静安】区签订：

【开健投资管理(上海)有限公司】，一家根据中国法律成立并存续的【有限责任】公司，其【主要营业地】为【上海浦东新区北艾路 1766 号 7 楼】（“甲方”）；

【上海麦田公共关系咨询有限公司】，一家根据中国法律成立并存续的【有限责任】公司，其【主要营业地】为【上海市静安区成都北路 333 号招商局广场南楼 26 楼 2602 室】（“乙方”）；

以上甲方和乙方合称“双方”，单称“一方”。

鉴于：

现甲、乙双方经友好协商，本着共同合作和互惠互利的原则，就甲方向乙方采购符合本合同项下所述之【凯健养老网站 SEO 优化及 SEM 代运营】服务订立如下合同条款，以兹共同遵守：

通用条款

一、合规

双方签署并履行本合同不违反对其有约束力或有影响的法律法规。提供产品或服务的一方保证具有履行本合同的资质（若需）及其提供的产品或服务均应当具备法定的资质文件（若需）。

二、无权利瑕疵

乙方保证根据本合同向甲方出售的产品或服务不存在任何侵害第三方权利（含知识产权等）的瑕疵。

三、违约

如任何一方迟延履行本合同义务的，每逾期一日，违约方应每日按照逾期未履行部分对应金额[万分之五]之标准向守约方支付滞纳金。若无法确定未履行部分对应金额的，守约方有权选择放弃主张滞纳金而要求违约方赔偿损失。

四、终止

如任何一方违约行为致使守约方不能实现合同目的或如任何一方迟延履行本合同义务超过 30 日的，守约方有权提前终止本合同，并要求违约方赔偿因此造成的损失。

甲方有权提前三十(30)日书面通知乙方以提前终止本合同，且不视作违约；如乙方已履行部分符合本合同约定的，甲方应按实结算相关费用。

五、通知

除双方另有书面约定外，本合同项下或与本合同相关的所有通知均应以书面形式作出。双方联系方式如下：

甲方指定的联系人：【钱睿】

联系电话：【86 21 6838 7000】

联系地址：【上海市浦东新区北艾路 1766 号 7 楼】

电子邮箱：【fion.qian@columbia-china.com】

乙方指定的联系人：【陈琍】

联系电话：【13916026563】

联系地址：【上海市静安区成都北路 333 号招商局广场南楼 26 楼 2602 室】

电子邮箱：【lily.chen@ubs-cn.com】

双方指定的联系人作为该方的全权代表负责转达其指示和要求，提供文件和资料等。一方更换指定的联系人或者联系方式应当书面通知对方，且该通知在送达至对方之前不产生法律效力。

六、保密

除非法律规定允许或事先书面同意，本合同各方应就本合同之条款及相关内容（包括但不限于协议谈判、签订、履行以及交易相关的其他信息）负有保密义务。

七、反腐败与商业贿赂

双方声明并保证已经并且将继续完全遵守所有适用的反贿赂与反腐败法律法规。乙方在履行本协议或与甲方或其关联方（或管理人员）业务往来时发现任何对适用的反贿赂与反腐败法律法规的违反或具有合理怀疑时，可通过以下甲方的“合规与道德热线”提出顾虑：
integrity@columbia-china.com。

八、争议解决

因本合同引起或者与其相关的所有争议，双方首先应争取通过友好协商来解决；协商不成的，由本合同签订地有管辖权的法院管辖。

九、法律适用

本协议的效力、解释以及执行均适用中国法律，中国以外的法律及任何法律冲突的规则均不适用于本协议

十、其他

1. 本合同未尽事宜，双方另行签订补充协议，补充协议是合同的组成部分。
2. 本合同自双方于文首载明的签订之日起生效。本合同一式【贰】份，双方各执【壹】份，均具有同等法律效力。
3. 本合同条款及附件的优先次序如下：
 - (1) 专用条款（若有）；
 - (2) 通用条款；
 - (3) 附件。

十一、 附件清单：

1. 附件 1：商务条款与条件
2. 附件 2：报价单

-----本合同正文到此结束，以下为签署栏-----

甲 方（盖章）：

法定代表人或授权代表（签字）：

乙 方（盖章）：上海麦田公共关系咨询有限公司

法定代表人或授权代表（签字）：

附件一 商务条款与条件

一、集团采购

- a) 甲方作为集团总部，为集中采购服务之目的，代表下列下属机构或关联公司委托乙方负责采购 SEO 优化&SEM 代运营项目服务；乙方同意接受甲方的委托，根据本合同及相关法律法规完成向甲方提供 SEO 优化&SEM 代运营项服务。
- b) 甲乙双方一致同意，甲方与其下属机构或关联公司在本合同项下的法律地位和权利义务具体如下：
- i. 甲方代表其下属机构或关联公司统一向乙方提出需求、验收乙方服务或产品。乙方提供的服务或产品由甲方的下属机构或关联公司实际接受并享有；本合同应向乙方支付的价款和费用，由甲方的下属机构或关联公司按本合同约定向乙方支付，乙方应向甲方的下属机构或关联公司出具对应的发票。
 - ii. 除本合同另有约定，甲方负责行使承担委托方的权利和义务，包括但不限于决定本合同的生效、变更和终止，对乙方根据本合同主张的费用进行审核，对乙方工作或本合同约定的项目进行管理，答复或确认乙方提出的问题。
 - iii. 如甲方下属机构或关联公司未向乙方履行本合同项下的付款义务，乙方有权可以选择向甲方或其下属机构或关联公司作为相对人主张权利。并且甲方进一步承诺，同意为其下属机构或关联公司付款义务承担一般担保责任。
- c) 甲方的下属机构或关联公司具体如下：

	公司
1	【上海凯健华鹏养老院有限公司】
2	【上海凯健华展养老院有限公司】
3	【宁波凯健夏映养老服务有限公司】

4	【苏州凯健友谊养老服务有限公司】
5	【上海宝山凯健养护院有限公司】

二、

三、服务内容与范围

SEO 优化&SEM 代运营项目，具体附件内容见附件二。

四、服务与监督

1. 甲方有权对乙方提供的服务进行监督，并随时抽查乙方的服务质量。
2. 如非因甲方原因导致乙方服务人员发生意外伤害事故，或乙方服务导致任何人身损害或财产损失，由乙方承担全部费用和责任。如甲方基于法律规定，或基于甲方运营之考虑先行垫付相关费用，或甲方被要求承担部分或全部赔偿的，甲方有权在支付相关费用后向乙方追偿，且乙方应全额赔付甲方。

五、服务要求及检验标准

1. 乙方保证其向甲方提供的服务应符合本合同中所述的标准，如果没有约定具体的适用标准，则至少应当符合现行国家或行业相关强制性标准；如上述标准有冲突或不一致的，以较严格的标准为准。
2. 服务要求及检验标准：
 - (1) SEO 优化报告和 SEM 代运营报告于本协议生效后每周一向甲方提交；
 - (2) 每月的月报于每月开始 5 个工作日内提交；
 - (3) 每三个月提交一次汇总报告，作为验收付款的依据。

其他验收标准详见附件考核标准。

3. 服务人员配置要求
 - a) 陈俐 商务总监
 - b) 李惠亭 项目经理&SEM 负责人
 - c) 梁颖惠 SEO 执行经理

如乙方变更服务人员，应当事先得到甲方同意。

六、 合同价格

七、 本合同价格由二部分组成：包括

八、 (1) SEO 合同价格为人民币【196,800】元;

九、 (2) SEM 代运营费用按照甲方投放费用的 25% 计算费用。甲方投放费用按照每三个月结算一次，由甲方进行统计，并告知乙方相应的款项。

本合同价格为包括服务完成前所需的费用、成本以及利润、税费等所有费用。除上述本合同价格外，甲方不再向乙方支付其他任何款项。

十、 付款方式

1. 甲方按下表所述付款条件及比例支付 SEO 各期款项，但若乙方未能正确、按期履行约定服务的，甲方的付款期限将顺延至乙方纠正之日起计算：

(1) 第一季度服务完成且经甲方验收合格后，乙方应当根据甲方指示向上海凯健华鹏养老院有限公司及上海凯健华展养老院有限公司分别开具金额为人民币 39,360 的发票，上海凯健华鹏养老院有限公司及上海凯健华展养老院有限公司在收到发票 30 个工作日之内支付；

(2) 第二季度服务完成且经甲方验收合格后，乙方应当根据甲方指示向宁波凯健夏映养老服务服务有限公司开具金额为人民币 39,360 的发票，宁波凯健夏映养老服务服务有限公司在收到发票 30 个工作日之内支付；

(3) 第三季度服务完成且经甲方验收合格后，乙方应当根据甲方指示向苏州凯健友谊养老服务服务有限公司开具金额为人民币 39,360 的发票，苏州凯健友谊养老服务服务有限公司在收到发票 30 个工作日之内支付；

(4) 第四季度服务完成且经甲方验收合格后，乙方应当根据甲方指示向上海宝山凯健养护院有限公司开具金额为人民币 39,360 的发票，上海宝山凯健养护院有限公司在收到发票 30 个工作日之内支付。

2. SEM 账户代运营的费用每三个月结算一次，由甲方进行统计三个月的投放费用，并告知乙方相应的代运营费用的具体款项。乙方应当向上海凯健华展养老院有限公司开具相应的发票，宁波凯健夏映养老服务服务有限公司在收到发票 30 个工作日之内支付。

3. 乙方须在甲方验收合格之后向上述甲方下属机构或关联公司提供全额增值税专用发票。否则，甲方有权相应延迟支付该不符发票所对应应付款金额，而不被视为甲方逾期履行付款，直至乙方根据本合同约定提供符合要求的发票。

十一、 期限

1. 自【2021】年【8】月【1】日至【2022】年【7】月【31】日。

十二、 履约保证

本合同事宜中，双方同意【 “不适用” 】以下履约保证金条款：

1. 履约保证金为本合同价格的【 】%，即人民币【 】元。乙方应于本合同生效之日起3日内以银行转账方式向甲方提交履约保证金。
2. 在乙方不能或未能恰当履行本合同项下任何一项义务的情况下，甲方有权将履约保证金或其中任何部分用于补偿损失，并有权要求乙方继续承担不足部分的损失赔偿责任。
3. 在甲方按本合同之相关规定扣减或没收履约保证金的全部或任何部分后，应将扣减或没收之金额通知乙方。乙方应在收到甲方的该等通知后5日内补足履约保证金数额。
4. 履约保证金的有效期至本合同项下所有产品质量保证期结束为止。甲方应将履约保证金余额在其有效期届满后60日内无息退还乙方。

十三、 服务成果权利归属

如本合同涉及服务成果知识产权权利归属，双方选择使用下述第【 1 】条款：

1. 本合同项下的服务成果（如有）的知识产权属于甲方所有。
2. 本合同项下的服务成果（如有）的知识产权属于乙方所有，乙方授权甲方在全世界范围内享有本合同项下服务成果不可撤销的、永久性的、非排他的使用权。

十四、 其他要求

【/】

----本附件到此结束，以下为签署栏---

甲 方（盖章）：

法定代表人或授权代表（签字）：

乙 方（盖章）：

法定代表人或授权代表（签字）：

附件二

SEO 报价

【凯健养老】搜索引擎优化服务内容及绩效 KPI （12 个月）										
总服务	时间	服务	工作内容	工作详情	后期工作	效果 KPI	数量/月	单价/月	项目总费用	备注
官网优化	2021 年 8 月-2022 年 7 月	网站基础优化-操作期	时间周期：3 个月 1、关键词分析 2、定制目标官网 SEO 策略 3、站内优化方案 方案建议包含：关键词优化建议；架构优化建议；内容优化建议；链接优化建议；CMS 系统优化建议；	具体站内策略： TDK、注释、meta； 树型扁平化、面包屑、URL、sitemap、站内地图； 内容文字、站内导航、站内推荐、外链现状；提供官网域名及服务器设置、Robots 文件设置、Sitemap 设置、404 页面设置等基础优化解决方案	1、配合技术进行 SEO 方案修改； 2、执行后进行优化监测，沟通； 3、在站内优化结束后，如后期要根据关键词进行微调，可在根据现状进行微调； 4、根据 SEO 需求进行板块改造，丰富网站板块内容	1、纯人工优化，撰写优化方案 2、维护网站从里到外的质量，让网站真正符合搜索引擎指南； 3、提供用户在官网体验	1	¥ 10,000.00	¥ 30,000.00	
		网站基础优化-维护期	时间周期：9 个月 1、关键词分析 2、定制目标官网 SEO 策略 3、站内优化方案 方案建议包含：关键词优化建议；架构优化建议；内容优化建议；链接优化建议；	具体站内策略： TDK、注释、meta； 树型扁平化、面包屑、URL、sitemap、站内地图； 内容文字、站内导航、站内推荐、外链现状；提供官网域名及服务器设置、Robots 文件	1、配合技术进行 SEO 方案修改； 2、执行后进行优化监测，沟通； 3、在站内优化结束后，如后期要根据关键词进行微调，可在根据现状进行微调；	1、纯人工优化，撰写优化方案 2、维护网站从里到外的质量，让网站真正符合搜索引擎指南； 3、提供用户在官网体验	1	¥ 3,000.00	¥ 27,000.00	

关键词排名优化及维护	外链建设	建议；CMS系统优化建议；	设置、Sitemap设置、404页面设置等基础优化解决方案	4、根据SEO需求进行板块改造，丰富网站板块内容	1、纯人工挑选平台进行发布 2、平均每月发布100条，共计1200条	100	¥1,300.00	¥15,600.00	发布的外链中带有凯建养老的链接
	外链建设	时间周期：12个月 站外外链建设	外链建设平台： 1、分类信息平台；分类目录 2、博客；论坛；贴吧；SNS平台等	1、调整外链发布策略 2、提供发布平台，链接，标题，收录率等详情数据清单	1、纯人工挑选平台 2、平均每月发布5条 3、反链数量并非每个月数量累加	5	¥2,800.00	¥33,600	反链网站最低权重1
	官网认证	百度网页蓝色“官方”标识显示、企业名片		/	/	/	/	¥28,000.00	/
	新闻发布	在权重类新闻媒体平台进行发布，并根据平台进行差异化修改		/	/	8	¥1,200.00	¥14,400.00	/
问答优化	问答	结合目标关键词，撰写问答，内容进行SEO植入。		/	/	5	¥1,200.00	¥14,400.00	/

撰写													
问答发布		在百度知道，新浪爱问、百度贴吧等问答平台发帖		/		/		5					
百度百科修改		配合需求修改更新百度百科内容，需甲方提供修改文案具体内容，赠送 3 篇新闻佐证，超出部分按每篇 2500 元计费		/		/		/		¥12,000.00		/	
优化工具		时间周期：12 个月 使用百度站长平台提供的各项功能，协助客户做好各项站点优化工作。		充分适应百度站长工具/熊掌号工具功能辅助网站优化工作		百度站长工具、熊掌号		1		免费		免费	
网址 http://www.kaijiancare.com													
				第 1 季度		百度 PC 关键词首页：15 个 关键词前三页：38 个 1000		百度 Mob 关键词首页：15 个 关键词前三页：36 个 1000		效果金总和 ¥2,000.00		/	
				第 2 季度		百度 PC 关键词首页：18 个 关键词前三页：40 个 2000		百度 Mob 关键词首页：17 个 关键词前三页：38 个 2000		效果金总和 ¥4,000.00			
				第 3 季度		百度 PC 关键词首页：22 个 关键词前三页：44 个		百度 Mob 关键词首页：20 个 关键词前三页：41 个		效果金总和 ¥7,000.00			

	第 4 季 度	百度 PC 关键词首页：26 个 关键词前三页：48 个	百度 Mob 关键词首页：24 个 关键词前三页：45 个	效果金总和
		4400	4400	¥ 8,800.00
	效果金结算方式：效果金按实际比例支付，当 60%≤实际达成率<100%时，则效果金按达成比例支付；当实际达成率<60%时，则对应效果费为 0；当实际达成率≥100%时，全额支付对应效果金，超出部分视为赠送；			
	含税 6%费用			
	¥196,800.00			

SEO 参考数据							
关键词	百度指数	相关结果	目前排名	关键词	百度指数	相关结果	目前排名
养老院	1,136	100,000,000	18	上海养老院一览表	< 10	5,840,000	18
敬老院	416	100,000,000	10 页以后	不能自理养老院	< 10	28,300,000	43
养老院价格	354	31,400,000	34	高档的养老院	< 10	11,400,000	17
养老院一个月多少钱	182	3,490,000	14	高档老人院价格	< 10	24,700,000	16
上海养老院	178	31,400,000	49	高档养老院	< 10	12,900,000	12
老人护理	126	100,000,000	2	高档养老院费用	< 10	4,670,000	8
老年人服务	102	100,000,000	12	高档养老院价格表	< 10	4,730,000	11
敬老院价格	88	29,400,000	8	高档养老院收费	< 10	10,800,000	10
养老院收费标准	87	9,490,000	9	高端养老机构	< 10	24,100,000	11
不能自理老人养老院	33	25,900,000	6	高端养老院	< 10	24,200,000	10
养老院哪家好	12	6,020,000	19	高端养老院收费	< 10	4,310,000	9
宁波养老院	< 10	9,720,000	19	豪华养老院	< 10	10,700,000	47
苏州养老院	< 10	18,200,000	19	家庭式养老院	< 10	5,630,000	8
上海的养老院	< 10	6,670,000	35	老年公寓养老院多少钱	< 10	48,400,000	41
上海高档养老院	< 10	533,000	12	老年护理院	< 10	100,000,000	18
上海高端养老院	< 10	5,140,000	5	老年养老院	< 10	71,800,000	19
上海高端养老院排名	< 10	4,770,000	10	临终关怀养老院	< 10	4,810,000	11
上海高端养老院一览表	< 10	3,880,000	8	失智老人养老院	< 10	6,690,000	29
上海敬老院	< 10	29,700,000	30	五星级养老院	< 10	5,450,000	8
上海敬老院价格	< 10	3,530,000	3	养老院的费用	< 10	12,200,000	44
上海五星级养老院	< 10	6,720,000	5	养老院的价格	< 10	4,680,000	47
上海养老院费用	< 10	857,000	9	养老院费用	< 10	34,000,000	15
上海养老院价格	< 10	5,320,000	10	养老院价格表	< 10	4,820,000	12
上海养老院价格一览表	< 10	3,260,000	10	养老院价钱	< 10	6,620,000	26
上海养老院排名	< 10	4,980,000	12	养老院排名	< 10	27,000,000	27
上海养老院排名及价格	< 10	5,180,000	7	养老院收费价格表	< 10	4,430,000	30
上海养老院收费	< 10	4,990,000	9	养老院一年多少钱	< 10	5,520,000	35
上海养老院收费标准	< 10	5,170,000	5	住养老院的费用标准	< 10	9,480,000	40

备注：做上首页或前三页的关键词均来自关键词列表中。

补充关键词列表：

序列	补充关键词
1	高端养老社区
2	养老院
3	养老院费是多少
4	中高端养老院
5	上海高档养老院价格
6	上海养老院有那些

7	上海 养老
8	临终关怀
9	老人养老
10	养老服务
11	个人养老
12	养老院一个月多少钱
13	养老
14	徐汇养老院
15	养老院高端
16	养老价格
17	养老服务公司
18	连锁养老院
19	哪里的养老院的好
20	养老院收费标准
21	上海徐汇区养老院
22	高端老年护理院
23	高端养老院
24	高档养老院收费
25	养老护理
26	哪里养老院养老院好
27	帕金森综合症
28	上海浦东养老院
29	上海养老社区
30	高档养老院价格
31	养老院收费价格
32	高端老年公寓
33	老年公寓
34	上海养老院价格
35	上海养老网
36	临终关怀养老院
37	上海护理院
38	上海敬老院价格
39	上海 浦东 养老院
40	上海老人养老方式
41	怎么养老
42	上海最贵的养老院
43	养老社区
44	护理院
45	老年人痴呆症
46	豪华养老院
47	养老院价格表
48	护理与康复
49	上海养老机构

50	高端养老
51	上海养老公寓
52	五星级养老院
53	附近养老院价格表

备注：关键词可每季度调整一次，每次调整后根据最新关键词评估 KPI

SEM 报价

SEM 报价【凯健-上海华展苑】2021 年搜索引擎广告投放评估			
服务	工作内容	工作详情	数量
SEM 投放	广告创意管理	1、广告创意内容描述通顺，紧扣关键词主题，正确使用通配符，突出产品优势； 2、根据数据分析调整广告素材样式； 3、广告内容无错别字。	12
	账户优化管理	1、依据品牌信息及消费者搜索路径，在数据分析之后，对关键词架构进行拓展与梳理； 2、合理优化提升整个账户关键词质量度； 3、根据 CTR&CPC 判断关键词表现，及时调整出价&匹配； 4、每天调整关键词消费限额； 5、每天查看搜索词报告，随时清理和否掉无效关键词； 6、通过品牌词和行业词投放，利用人群定投，实现营销推广的目的； 7、按照 PC：Mob 以及 Brand：Generic 的限额分拆比例进行广告投放。	12
	关键词排名效果和稳定度	1、关键词在百度首页优化效果。	

	长尾关键词挖掘	1、每月挖掘新的长尾关键词。	
	数据监测与埋点	1、百度统计代码部署以及网站埋点工作，关联凤巢账户进行数据监测，从而提供网站流量及关键词数据。	1
	数据分析与报告	1、制作和统计数据报表，按周、按月。	12
	广告巡查	1、监控是否正常投放广告； 2、因网站技术活服务器原因导致网站不能正常展示需暂停或关闭广告，并及时通知客户接口人。	
SEM 费用含税 6%总计			投放金额的 25%

备注 SEM 费用为凯健华展账户代运营费用 若增加其他代运营账户 服务费为投放金额的 25%，以及账户管理费：人民币 5000 元/账户（如果每个账户月投放 1 万元以上 可以不收取账户管理费），双方需另行达成补充协议。

凯健华展