

苏黎世财产保险(中国)有限公司

建筑工程业主预期利润损失保险单

鉴于本保单中明细表所载的被保险人已填写查询表,并向苏黎世财产保险(中国)有限公司(以下简称保险人)提交投保建筑工程一切险及业主预期利润损失保险的投保书和其它所需的书面材料(该材料应和投保书视为一体)。保险人同意:在保险人已收到本保单明细表所列明的全额保费后,根据本保单列明或批注的条款、除外责任、规定和条件,对被保险人负责按以下方式和范围进行赔偿。

一般除外责任

保险人对由下列各项所直接或间接引起、引发或扩大的损失及责任,不负责赔偿:

1. 战争、侵略、外敌入侵行为、敌对行动(无论宣战与否)、内战、暴乱、革命、兵变、叛乱、暴动、罢工、停工、民众骚乱、军事或篡权势力、恶意的群体或代表任何政治组织或与其有关的群体的阴谋、没收、征用、在法律上或事实存在的政府或公共权力机关命令所为的征用、破坏或毁灭;
2. 核反应、核辐射或放射性污染;
3. 被保险人或其代表的故意行为和疏忽;
4. 工程全部或部分停工。

在任何诉讼或其它过程中,如保险人根据上述除外责任第一款规定,断定本保单不负责赔偿的任何损失或责任,而被保险人认为本保单应负责赔偿,则被保险人应负举证责任。

保险期限

尽管可能与明细表中所列的责任起始时间不同,保险人的责任期限应直接从工程开始日或自明细表中所列的被保项目卸至建筑工地时起生效,保险人对于所承保工程各部分的责任于其交付或投入使用时即终止。

保险责任最晚不得超过本保单明细表中所列的日期。任何保险期限的延长,必须事先获得保险人的书面同意。

一般条件

1. 被保险人遵守和履行本保单所载条款以及被保险人如实陈述和回答查询表和投保书中的问题,是保险人承担赔偿责任的先决条件。
2. 本保单明细表及本保单中各部分被视为本保单不可分割的部分,在本保险合同中任何地方出现的“本保单”一词,应被理解为包含本保单明细表及本保单各部分。在本保单中的任何地方出现过的任何词语如被赋予特定含义,则该词语在本保单中其它任何地方出现时,同样具有相同的含义。
3. 被保险人应采取一切合理的预防措施,并按照保险人提出的一切合理建议预防损失及责任的发生,同时遵守各种法律规定及制造商的建议。由此产生的费用由被保险人自行承担。
4. (1) 保险人代表应有权在任何适当的时间检查被保项目的风险。被保险人应向保险人代表提供一切评估风险所需的详细资料。

- (2) 当被保项目风险发生任何实质性的变化时，被保险人应立即以电报或其他书面形式通知保险人该变化及原因，并自行承担根据情况需要增加防损措施而产生的费用。若需要，本保单的承保范围及保费将随之进行调整。

被保险人不得或允许他人做任何使风险因此而增加的实质性改变，除非保险人书面确认保险继续有效。

5. 根据本保单如发生可能引起索赔的情况，被保险人应：

- (1) 立即打电话通知保险人，同时用电报等书面形式告知损失的性质与程度。
- (2) 尽全力采取一切措施减小损失的程度。
- (3) 保护受损部分，以供保险人代表或调查员进行调查。
- (4) 提供保险人所需的一切相关信息及文件证明。
- (5) 由于盗窃而引起的损失，应通知警方。

在已通知保险人的情况下，被保险人可对轻微的损失进行修复或替换；在其它情况下，保险人代表应在对受损物进行修复或替换前对损失进行调查。如在被认为足够的时间内，保险人代表未能进行调查，则被保险人有权自行进行修复或替换。

如果受损项目没有及时得到妥善修复，被保险人将有可能无法得到本保险保障。

6. 无论保险人赔偿与否，当被保项目的损失应由第三者承担时，被保险人应接受保险人的要求，采取一切必要措施向第三者追偿，费用应由保险人承担。被保险人应将向第三者追偿的权利转让给保险人，并协助保险人向责任方进行追偿。
7. 因本保险合同所产生的争议，提交中国国际经济贸易仲裁委员会按照申请仲裁时该会现行有效的仲裁规则进行仲裁。仲裁裁决为最终裁决，对双方均有约束力。
8. 如索赔情况虚假、或被保险人或其代表发布或利用虚假声明、或其存在针对本保单以获利为目的的任何欺诈行为，则被保险人将有可能丧失根据本保单可获得的权益。
9. 如本保单项下的索赔的损失同时属于其它保险的承保范围，则保险人的赔偿责任应以本保单承保的相应比例为限。

建筑工程业主的预期利润损失

在本部分明细表中列明的保险期内，如果明细表列明的合同工程或工程的一部分发生了保单中规定可得到赔偿的毁损或灭失，导致建筑工程受其影响，造成被保险人计划开业日延迟，保险人同意以下列方式及在下列指定范围内，赔偿被保险人损失的利益，但不负责本部分特定声明的除外责任。本部分所指的被保险人必须是本保单明细表中指明的业主。

本部分所承保的范围仅限于因营业额的减少和工作费用的上升而造成的毛利损失，所支付的赔偿金额应以下列方式处理：

- 毛利润损失： 赔偿金额应为毛利率乘以赔偿期内实际营业额与无延误发生时应获得的营业额之间的差额。
- 工作费用上升： 赔偿金额应为避免和减少营业额的下降而发生的必要和合理的额外开支，如果没有这笔开支，则在赔偿期内必然会导致营业额的下降。但是，这部分金额不应超过毛利率乘以相应而避免的营业额的减少部分。

如果每年的总投保额少于毛利率乘以年营业额，则赔付额将按比例减少。

定义：

保险期限：

保险期应为本部分明细表中列明的期间。保单终止日期应为明细表中指定的日期或此日期前建筑工程一切险保单终止之日。

被保险人的指定营业日期：

指本部分明细表中列明的，或者未发生延误所计划正式营业的日期。

赔偿期限

赔偿期限是指由于延误导致被保险人的经营业务受影响的期间。其起始日期从如果没发生延误，则被保险人应开业日起。且不超过明细表中列明的最大赔偿限额。

免赔期

保险人不负责免赔期的损失。此损失额等于日平均损失额乘以同意的免赔工作日数。

营业额：

被保险人在承保处所经营业务过程中出租房屋或提供其他服务取得的收入（减去允许的折扣优惠）。

年营业额：

指如没发生延误的话，在开业日后十二个月内所获得的营业额。

年毛利润：

指年营业额减去特定的工作成本费用后的净额。特定成本费用是指被保险人为经营业务而发生的经常变化的成本费用。它某种程度取决于营业额。

毛利率：

指在赔偿期间，如果无延误发生，则应获得的毛利润与年营业额之比。

特别除外条款：

保险人对下列各项不负赔偿责任：

1. 由于以下原因造成的毛利润的损失或成本费用的增加：

1.1 保险责任中以批单形式承保的毁损或损失。除非本部分特别同意承保由这些毁损或灭失造成的延误。

1.2 地震、火山喷发、海啸。除非本部分特别同意承保由这些毁损或灭失造成的延误。

1.3 周围财产的毁损或损失及施工机具的损失。

1.4 被保险人建造过程中所必须的材料物资或作业媒介的短缺、受损或变质。

1.5 权力机构提出的限制重建或限制作业

1.6 不可利用的资金

1.7 在对受损项目进行维修或重置过程中所作的任何变更、增加、改进，对错误的纠正或对缺陷的排除。

1.8 保险责任中应由被保险人承担的损毁或损失。

2. 任何由于罚金，不履行合同造成的损失，推迟完成或不能完成订单等造成的损失或由于任何形式造成的罚金。

3. 由于正式营业后的停业，租赁、营业执照及订单的终止造成的营业损失。

4. 对建筑工程的样板造成的毁损或损失。除非以批单形式同意承保。

备忘录

1. **保险期限：**被保险人要求延长保单本部分保险期时，必须尽早以书面形式提出，并列明导致延期的原因。只有经保险人书面同意后方可生效。

被保险人如有任何其他可供选择的计划开业日，应向保险人报告，该可供选择的计划开业日只有经保险人书面同意后方可生效。

2. **损失处理的基础：**在计算每年营业额和毛利率时，应考虑下列因素：

1) 被保险人开业后 12 个月内的经营结果。

2) 假设无延误发生时，特殊情况及外界变化可能对被保险人的业务造成的影响程度。

3) 开业后外界变化及特殊情况对被保险人业务的影响程度。

使最后的数字尽可能合理和接近于假设无延误发生时，被保险人开业后的实际经营成果。

3. **保费退还**

如果被保险人在正式开业后向保险人申报 12 个月（财务年度）的保利润收入（须由被保险人的审计公司证明）或者延迟开业的营业收入小于投保金额，保险人应按日比例退还相应保费，但不超过差额的三分之一。

如果在本保单下发生损失，保险人只退还损失以外的差额部分。

特殊条款

1. 被保险人应向保险人不断更新进度报告。
2. 除非保险人同意，否则本保险单不负责由以下原因造成的风险改变：
 - 工程进程中可预见的改变
 - 工程的变动，变更或增加
 - 违背规定的施工方法
 - 保险利益的改变（如企业的清算，停业或破产）
3. 当发生可能造成延误的事件后，根据本部分可提出索赔时，
 - a 被保险人应立即通知保险人所发生的有关情况，并呈交所有对原进度表的修订本，该修订本推迟了计划开业日；
 - b 被保险人应该采取一切必要合理措施减少建筑工程的受影响范围，从而避免或减少由此引起的延误。
 - c 保险人和其授权的每个人，在不损害本保单下任一被保险人的利益的前提下，有权进入发生毁坏或灭失的建筑工地，直接与负责的承包商和分包商谈判，以确定毁坏或灭失的可能原因和范围，以及对明细表中列明的项目的影响，确定最大程度减少被保险人计划开业日的延误的可能性，必要时，提出任何合理建议，以避免或最大程度地减少延误。

根据此条款，可视为被保险人同意保险人采取上述行动，如果被保险人或其代表阻碍保险人采取上述行动或不采纳保险人的建议，将有可能无法得到本保险保障。
4. 如果根据本部分提出索赔时，被保险人应自费在延误发生后 30 天内，或在保险人书面同意的时间内书面通知保险人，详述赔偿事宜。此外，被保险人应自费向保险人提供账簿或其他营业记录簿，如发票，资产负债表和其他保险人为了调查和证实赔案而合理要求的文件，证据，资料，解释和证词，必要时，还应提供一份说明赔案及其他有关事宜真实性的声明材料。
5. 赔付应在最后确定赔付金额后一个月内完成。此外，一般情况下，如果已正式通知保险人有关的损失，且保险人已承认他们的责任一个月后，被保险人可以要求预支少量的款项。

下列情况下保险人有权延期付款：

- a 如果保险人对被保险人是否有权接受该笔赔款有怀疑时，可延期付款直至得到必要的证据。
- b 在发生毁坏或损失或被保险人预计开业日延误时，如果公安部门对被保险人进行刑事调查时，可延期付款直至调查结束。

保险人不负责支付赔款利息，但拖欠的利息除外。