

梅溪湖国际文化艺术中心大剧院 合作运营项目

合作运营协议

梅溪湖投资（长沙）有限公司 长沙梅溪湖文化管理有限公司 与
【合作运营商】

2016 年【】月【】日

签订地点：湖南省长沙市【】

目录

1	定义和释义.....	4
2	文件构成及解释顺序.....	9
3	项目概况.....	10
4	运营模式.....	10
5	运营范围.....	10
6	运营内容.....	12
7	运营期.....	13

8	项目公司	14
9	运营原则和目标	17
10	运营筹备	24
11	项目运营前移交	30
12	试运营和正式运营	31
13	物业管理	32
14	维修维护	35
15	对政府事务的配合	39
16	考核和考察	39
17	补贴	42
18	收支及管理	43
19	项目资产及融资	45
20	知识产权、域名、商誉及衍生开发权利	46
21	保险和税费	47
22	履约担保	48
23	排他及优先保障条款	49
24	本协议的中止和终止	49
25	项目终止后移交	55
26	双方的承诺与保证	56
27	法律变动	57
28	不可抗力	57
29	违约责任	58
30	适用法律及争议解决	60
31	其他	60
	附件 1:《本项目运营范围图示》	65
	附件 2:《项目公司章程》	66
	附件 3:《运营筹备方案》	67
	附件 4:《首演方案》	68
	附件 5:《演出运营方案》	69
	附件 6:《公益演出活动、教育普及与惠民服务方案》	70
	附件 7:《商业空间运营方案》	71
	附件 8:《上下游产业开发方案》	72
	附件 9:《管理方案》	73
	附件 10:《设备设施检修保养方案》	74

附件 11:《运营考核评分标准》 75

梅溪湖国际文化艺术中心大剧院合作运营项目

合作运营协议

甲方一：梅溪湖投资（长沙）有限公司

法定代表人：【】

注册地址：【】

甲方二：长沙梅溪湖文化管理有限公司

法定代表人：【】

注册地址：【】

乙方：【合作运营商】

法定代表人：【】

注册地址：【】

本协议中，“甲方一”、“甲方二”合称“甲方”，甲方与乙方合称为“双方”，“一方”按适用情况分别指甲方一、甲方二或乙方，包括其继承人和允许的被让与人或受让人。

鉴于：

1 政府投资建设了梅溪湖国际文化艺术中心，预计于 2017 年 6 月竣工并投入运营。

2 政府希望引入具有丰富资源和经验的运营商共同运营梅溪湖国际文化艺术中心 大剧院，

将大剧院打造成为湖南省顶尖、全国领先、国际一流的大剧院，弘扬高雅艺术、推动国际文化交流、具有国际影响力的文化艺术殿堂，以促进文化产业发展，提升民众文化艺术修养，让民众共享高雅艺术。

- 1 政府授权甲方一作为业主代表，负责梅溪湖国际文化艺术中心大剧院合作运营服务的采购及运营监督；授权甲方二作为业主运营代表，具体负责与乙方按照本协议的约定成立项目公司，并通过项目公司共同运营梅溪湖国际文化艺术中心大剧院，【并授权甲方二按照本协议的约定代表政府享有和行使梅溪湖国际文化艺术中心大剧院的业主权利】。
- 2 乙方已经合法程序被确定为梅溪湖国际文化艺术中心大剧院合作运营项目合作运营商。
- 3 甲方、乙方同意开展合作，按市场化、专业化模式共同运营梅溪湖国际文化艺术中心大剧院，实现社会效益及经济效益的共赢。

经友好协商，甲方、乙方就共同运营梅溪湖国际文化艺术中心大剧院达成如下协议，以资信守。

1 定义和释义

1.1 定义

除非另有说明，下列用语在本协议中具有以下含义：

- (1) 本协议：指《梅溪湖国际文化艺术中心大剧院合作运营项目合作运营协议》。
- (2) 本项目/项目：指梅溪湖国际文化艺术中心大剧院合作运营项目，即甲方授权乙方按本协议约定方式和条件与甲方合作运营梅溪湖国际文化艺术中心大剧院。
- (3) 艺术中心：指梅溪湖国际文化艺术中心(暂定名，具体以届时政府确定名称为准)，位于湖南省湘江新区梅溪湖国际新城节庆路和梅溪湖路交叉口西南角，预计总投资约 27.6 亿元，占地面积约 8.8 万平方米，总建筑面积约 12.6 万平方米。详见附件 1：《本项目运营范围图示》。
- (4) 大剧场：位于梅溪湖国际文化艺术中心内、用于大型演出的相对独立的建筑物及其配套设施设备，总建筑面积约 4.8 万平方米，其中，地下建筑面积约 1.3 万平方米，建筑总高度约 52.12 米(以最高点计)，共设置 1800 个座位。详见附件 1：《本项目运营范围图示》。
- (5) 小剧场：位于梅溪湖国际文化艺术中心内、用于中小型演出的相对独立的建

筑物及其配套设施设备，总建筑面积约 1.5 万平方米，其中，地下 建筑面积约 0.6 万平方米，建筑总高度约 21.05 米(以最高点计)，共 设置 500 个座位。详见圈净 1：《本项目运营范围图示》

。

- (1) 艺术馆：位于梅溪湖国际文化艺术中心内、用于艺术品收藏和展览的相 对独立的建筑物，总建筑面积约 4 万平方米，其中，地下建筑面积约 0.97 万平方米，建筑总高度约 42.50 米(以最高点计)。详见“1：《本项目运营范围图示》。
- (2) 艺术馆主体部分：指艺术馆除地下停车场外的主体建筑及其所有附属配 套用房及设施设备。
- (3) 大剧场的商业空间：大剧场内除演出空间及其配套设施设备外、设计用 于商业运营的商业空间，如餐厅、咖啡厅、花店、音像店等，建筑面 积 约 2900m²，详见圈净 1：《本项目运营范围图示》之大剧场“商业区
- (4) 小剧场独立商业空间：小剧场内除演出空间及其配套设施设备外、设计 用于商业运营的商业空间，如餐厅、咖啡厅、花店、音像店等，建筑面 积 约 3800m²，见 R 附件 1：《本项目运营范围图示》之小剧场“商业 区域”。
- (5) 艺术中心停车场：包括艺术中心的室外停车场和室内停车场，其中，室 外停 车场共有 29 个地上停车位(含 9 个大巴车停车位及 1 个室外转播 车位)；地下 停车场(包括艺术馆地下停车场和大剧院地下停车场)共 有 422 个停车位。详 见游净 1：《本项目运营范围图示》。
- (6) 室外广场：指艺术中心规划红线范围内除大剧场、小剧场和艺术馆、室 外停 车场外的室外空间，面积约 53449.8m²。详见附件 1：《本项目运 营范围图 示》。
- (7) 大剧院：指大剧场、小剧场，及其附属配套设施和相关公共物业。为免 歧义， 本协议项下“大剧院”不含艺术馆主体部分及小剧场独立商业空 间。
- (8) 甲方二自留场次：甲方二每年保留的用于自行运营的场次，每年的具体 场次 安排以项目公司股东会决议通过的年度运营方案为准。
- (9) 公用场次：政府每年保留的用于政府主办的大型文化艺术类活动等的场 次，每 年的具体场次安排以提交项目公司股东会决议通过的年度运营方 案为准。

- (6) 合作运营场次：除“公用场次”、“甲方自二留场次”外的大剧院所有 场次。
- (7) 公益活动：全场免费的艺术讲座、戏剧、音乐会等社会公益活动。
- (8) 艺术盛会：指每年一次的、由项目公司在大剧院主办或承办的、在国内 具有影响力的大型艺术演出活动。
- (9) 全部演出：指除公用场次、甲方二自留场次、室外广场演出外的大剧院 的所有演出。
- (10) 租场演出：指由第三方作为举办方或合作举办方并承担全部演出成本、 享有除向项目公司支付的租金外的全部演出收益的演出。
- (11) 自营演出：指项目公司作为举办方或合作举办方并承担全部或部分演出 成本、享有全部或部分演出收益的演出，不包括艺术盛会、公众开放日、 公用场次、甲方二自留场次演出及租场演出。
- (12) 室外广场演出：指在室外广场举办的演出。
- (13) 年度运营总场次：指大剧院每个年度内包括甲方二自留场次、公用场次、 租场演出场次、公益活动场次等所有场次在内的全部场次，不包括公众 开放日、艺术盛会和室外广场演出场次。
- (14) 演出票：指每一场次演出的所有入场观演凭证，无论是否已经出售或赠 送。
- (15) 出票：指每一场次演出已实际出售或免费赠送的所有入场观演凭证。
- (16) 已售出票：指每一场次演出已实际出售的所有入场观演凭证，不包括免 费赠送的入场观演凭证。
- (17) 政府：指湖南湘江新区管委会或其职能部门、所属机构。
- (18) 集团公司：湖南湘江新区发展集团有限公司，湖南湘江新区管委会下属 全资国有企业，为本项目监督考核机构之一。
- (19) 湘江新区财政局：湖南湘江新区财政局(金融办)，为本项目监督考核 机构之一。
- (20) 甲方一：指经政府指定，代表政府负责本项目合作运营的采购以及运营

监督的国有企业，即梅溪湖投资(长沙)有限公司。

- (1) 甲方二：指经政府指定，具体负责本项目合作运营事宜，与运营商共同投资设立项目公司的国有企业，即长沙梅溪湖文化管理有限公司。
- (2) 乙方：指【经合法程序被选定的本项目合作运营商，即】(注：以成交结果为准)。
- (3) 项目公司：指由甲方二与运营商共同投资设立，具体负责本项目运营的有限责任公司。
- (4) 考核小组：负责对本项目进行考核的非实体机构，由湘江新区财政局代表、集团公司代表、甲方一代表组成。
- (5) 特聘顾问委员会：为本项目考核提供意见和建议，以及就特定事项进行仲裁的非实体机构，由具有剧院工作经验的外部专家组成。
- (6) 资质和许可：指为了使乙方及/或项目公司能够履行其在本协议项下的义务和行使其在本协议项下的权利，乙方及/或项目公司应从政府机关、行业协会依法获得的任何许可、执照、同意、授权、免除或批准。
- (7) 生效日：指本协议签署之日。
- (8) 中国：指中华人民共和国，仅为本协议之目的，不包括中华人民共和国的香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区。
- (9) 法律：指所有适用的中国法律、法规、规章、地方性法规、政府部门颁布的标准、规范或其他适用的强制性要求、有法律约束力的规范性文件
- (10) 法律变动：指本协议签订前有效的法律在本协议签订后被废止、变更或修订，或在本协议签订后新的法律实施。
- (11) 成交日：指甲方一向乙方发出本项目成交通知之日。
- (12) 成交结果：指甲方一和乙方就本项目相关事宜经竞争性磋商达成的最终一致意见。
- (13) 首演开始日：本项目首演开始的日期，暂定2017年6月底，最终以届

时甲方确定日期为准。

- (1) 首演结束日：本项目首演结束的日期，具体以届时甲方确定的本项目首演开始日及首演持续期间推算得出。
- (2) 首演持续期间：本项目首演开始日至首演结束日的期间。
- (3) 运营筹备期：本项目运营开始前的筹备期间。从运营筹备开始日至首演结束日当日(含当日)止，暂定为 4 个月。
- (4) 运营期：本项目试运营及正式运营期间。自首演结束日次日(含次日)起计，暂定为 10 个运营年。
- (5) 运营期开始日：即首演结束日次日。
- (6) 工作日：指除中国法定休息日和法定节日或假日以外的、各机构普遍工作的任何日子。
- (7) 某一年实际运营天数：指某一日历年实际运营的所有天数，包含中国法定节假日、公休日和因不可抗力而停工、停运营的日期。
- (8) 运营年：从首演结束日次日(含次日)起计，每满 12 个月为一个运营年。
- (9) 日历年：除非特别说明为“运营年”，本协议所指“年”均指日历年，从每年的公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止，但无论实际天数多少，为便于计算，在本协议项下，一个完整的日历年统一按 365 天计。

1.2 释义

在本协议中，除非另有明确规定，下述词语的释义如下：

- (1) 表示日期的“日”、“月”、“年”均指公历的日、月、年；
- (2) “元”指中华人民共和国法定货币单位元；
- (3) “包括”指包括但不限于；
- (4) “以上”、“以下”、“达到”、“不超过”“不高于”“不低于”、“不少于”，“不晚于”，均含本数，“超过”，“高于”，“低于”，均不含本数；

(5) 任何条、款、项、附表或附件指本协议的条、款、项、附表或附件。

本协议标题仅供参考之便而设。

2 文件构成及解释顺序

2.1 下列文件构成本协议的全部内容，每一文件都应作为本协议不可分割的部分，且互为补充和解释。如各文件间产生矛盾或冲突，则按下列先后排列顺序进行解释：

- (1) 本协议的补充协议；
- (2) 本协议；
- (3) 本项目的成交通知；
- (4) 本协议附件；
- (5) 乙方提交的本项目采购响应文件；
- (6) 甲方发布的本项目竞争性磋商文件；
- (7) 其他本协议组成文件。

2.2 如上述同一顺序内的文件相互约定产生冲突的，则以签署时间在后的文件为准。

3 项目概况

3.1 艺术中心位于湖南省湘江新区梅溪湖国际新城节庆路和梅溪湖路交叉口西南角，由政府投资建设, 预计总投资约 **27.6** 亿元，占地面积约 **8.8** 万平方米，总建筑面积约 **12.6** 万平方米。

3.2 艺术中心的大剧院总投资约 **18.28** 亿元。其中，大剧场总建筑面积约 **4.8** 万平方米（其中地下建筑面积约 **1.3** 万平方米），建筑总高度约 **52.12** 米（以最高点计），共设置 **1800** 个座位；小剧场总建筑面积约 **1.5** 万平方米（其中地下建筑面积约 **0.6** 万平方米），建筑总高度约 **21.05** 米（以最高点计），共设置 **500** 个座位。艺术馆总建筑面积约 **4** 万平方米（其中地下建筑面积约 **0.97** 万平方米），建筑总高度约 **42.50** 米。

4 运营模式

4.1 乙方与甲方合作运营本项目，具体运营事务由甲方二和乙方共同设立的项目公司负责。

4.2 项目公司成立后，应与甲方签署补充协议，承接本协议项下项目公司的权利 义务，并承担运营过程中产生的一切法律责任。乙方应督促并充分利用其资 源和经验协助项目公司运营本项目。除因甲方原因导致的责任外，乙方须对 项目公司就本项目的运营承担连带责任。

4.3 除依法依约享受的财政补贴外，项目公司自负盈亏。

4.4 甲方秉持“专业管理，监管专业”的原则，充分尊重项目公司的运营自主权，除依法行使作为政府指定业主代表、业主运营代表、项目公司股东及依据本 协议约定享有的职责和权利外，不得随意干涉项目公司对本项目的运营。

5 运营范围

5.1 物理范围

本项目的合作运营物理范围包括：

- (1) 大剧场、小剧场及大剧场、小剧场的排练厅、化妆间、设备间等附属配 套用房等空间及其设施设备，包括大剧场的商业空间，但不包括小剧场 独立商业空间；
- (2) 艺术中心用地规划红线范围内除艺术馆主体部分以外的公共物业，包括 室外平台、绿地、道路、艺术中心停车场、室外广场、大剧场和小剧场 外立面等公共空间及其设施设备，但不包括室外广场的物业管理。

具尚以附件 1：《本项目运营范围图示》及双方签署的《移交清单》为准。

5.2 场次范围

- (1) 除甲方二自留场次及公用场次外的大剧院全部场次均纳入本项目合作 运营范围内，由项目公司负责具体运营。
- (2) 每年的具体场次安排以项目公司股东会通过的年度运营方案记载为准， 双方均应执行。
- (3) 甲方每年保留 20 天的公用场次用于政府主办的大型文化艺术类活动等，甲方二每年保留 50 天的自留场次自行运营。

(a) 如某一年实际运营天数不满 365 日/366 日(以当年实际天数为准)

的，则该年度公用场次=20 天 X 该年度实际运营天数/365 天，该年度甲方二自留场次=50 天 X 该年度实际运营天数/365 天，最终结果 均四舍五入，不保留小数点。

- (a) 年度运营方案记载的公用场次安排不允许变更。经双方协商一致同意的，可以变更，但甲方应赔偿因变更导致的项目公司损失。
 - (b) 公用场次的每次使用均应有政府(包括其上级机关及其所属职能部门、所属机构)向项目公司发出政府盖章的正式文件，否则项目公司有权拒绝。
 - (c) 甲方保证公用场次不得进行售票、商业冠名等营利性活动。
 - (d) 项目公司应积极配合甲方公用场次和甲方二自留场次举办的演出、会议等活动，免费提供装台协助、灯光音响、观演场务/会议服务、物业管理、大剧院官方网站/微信/本项目独立的票务系统上的宣传及/或售票、协助宣传等相关配套服务。
 - (e) 甲方二享有自留场次的运营权，包括有权将自留场次用于举办自营演出、租场演出等用途，进行售票、商业冠名等营利性活动。
- (4) 除“公用场次”、“甲方二自留场次”外，在满足本协议第 9.1 条约定的演出场次最低要求的前提下，对其他合作运营场次，甲方在提前三个月告知项目公司使用需求后，有权按市场价格(大剧场不高于【】万元/场，小剧场不高于【】万元/场) (注：具体数额以届时成交结果为准)优先使用，【但项目公司在甲方告知甲方使用需求时就甲方拟使用的场次已有使用安排且已签署演出或租场等合同的除外】。

6 运营内容

6.1 本项目的运营内容包括但不限于：

- (1) 演出运营：组织、策划、实施合作运营场次演出，提供票务运营服务和观演服务，积极配合甲方二自留场次演出；
- (2) 日常运营管理：运营人员管理、财务管理、业务运作与行政办公管理、场地设备租借和运营、品牌推广，建立大剧院官方网站/微信/本项目独立的票务系统等；
- (3) 物业管理：合作运营范围内除室外广场之外的物业保安保洁(包括外立

面清洁)、消防、绿化及与物业管理相关的设施设备维护保养、人员管理及培训等;

- (1) 设备设施及各类器材维护保养: 根据各类设备设施使用、维护、保养周期的技术规范要求及实际需要, 负责对本项目设备设施进行日常维修保养、定期检修保养、软件系统更新升级, 并依约实施大修;
- (2) 能源管理: 审慎维护使用, 节约减支, 绿色环保, 保证本项目运营符合节能标准;
- (3) 安全管理: 保证本项目的运营安全包括人员、财产等安全, 做好日常安全检查工作, 制定完善的安全管理制度及应急措施, 积极处理发现的安全隐患和相关投诉建议;
- (4) 知识产权、域名、商誉及衍生开发权利使用及保护: 在甲方许可范围内使用艺术中心、大剧院的知识产权、域名、商誉及衍生开发权利, 保护该等权利不受侵犯等。
- (5) 其他: 进行政府、甲方组织的参观来访、交流的接待, 配合政府、甲方在重大节假日对大剧院的装饰, 协助政府、甲方对公用场次的使用及进行本地院团培育。

6.2 项目公司具体负责本项目运营, 根据本协议约定享有大剧院的运营权。除本协议另有约定外, 未经双方协商一致, 乙方及/或项目公司不得擅自转让、分包本项目的运营权, 甲方亦不得自行将本项目的运营权以任何方式授权、许可给除乙方、项目公司以外的第三方。项目公司在不背离合同宗旨的情况下, 可以就本项目合作运营物理范围内的大剧场的商业空间与第三方合作运营或出租给第三方运营, 但合同须先报甲方二审批同意后方可签订, 合同中应明确约定第三方不得擅自转让该等合同全部或部分权利义务, 且签订后的正式合同应送甲方二备案并接受甲方二全程监督。

7 运营期

7.1 双方同意, 本项目的运营期为 10 个运营年, 自本项目首演结束日次日(含次日)起计。

7.2 本项目运营期采取“6+4”模式:

- (1) 前 6 个运营年为稳定运营期: 除法律规定及双方另有约定外, 任一方不得擅自变更、中止或终止本协议;

(2) 后 4 个运营年为可调整运营期：

(a) 在本项目运营期开始日起计届满 6 个运营年之日前【180 天内】，甲方有权对本项目的合作运营进行调整，包括书面通知乙方：(A) 在本项目运营期开始日起计届满 6 个运营年之日单方终止本协议终止合作；或 (B) 在本项目运营期开始日起计届满 6 个运营年之次日(含次日)起单方调整本项目的运营期、项目公司股权比例、演出运营目标、绩效考核等合作内容，如乙方同意的，则按甲方通知内容执行，如乙方不同意的，则甲方有权在本项目运营期开始日起计届满 6 个运营年之日单方终止本协议。

(b) 乙方及项目公司均应予以全力配合，在本项目运营期开始日起计届满 6 个运营年之日前完成相关调整，包括但不限于在合作终止情形下按本协议关于合同终止的相关约定配合处理终止后事宜，根据调整后合作内容签署本协议的补充协议、办理项目公司股权变更登记

(c) 如乙方及/或项目公司未按届时甲方要求期限及时配合甲方进行相应调整的，甲方有权单方终止本协议并追究乙方、项目公司违约责任。

7.3 项目公司在运营期开始日至第 6 个运营年期间和第三方签订的合同约定终止日不得超过本协议约定的 6 个运营年的稳定运营期终止日，在运营期的第 7 个运营年期间及以后和第三方签订的合同约定终止日不得超过届时双方确定的调整后运营期终止日。

【如本协议提前终止，而导致项目公司和第三方签订的合同在本协议终止时尚未终止的，如甲方要求，则乙方及/或项目公司应负责终止和第三方签订的该等合同，或协调第三方与甲方或甲方指定方签署权利义务转让的补充协议；如本协议提前终止系因乙方及/或项目公司原因导致，则乙方及/或项目公司还应自行承担对该第三方的赔偿损失等责任。】

8 项目公司

8.1 设立

(1) 项目公司由甲方二和乙方在【运营筹备开始前】共同设立，其中甲方二持股【】，乙方持股【】。(注：甲方二持股比例不高于 40%但不低于 33.4%，乙方持股比例不低于 60%但不高于 66.6%，具体比例以届时成交结果为准)。

(2) 项目公司应在长沙市工商行政管理局岳麓分局登记注册。

(3) 【项目公司名称应事先经甲方一批准同意】。

(4) 项目公司注册资本 200 万元，由各股东按前述持股比例在项目公司完成设立登记之日起 6 个月内一次性缴清。项目公司营业执照签发之日即为项目公司完成设立登记之日。

8.2 治理结构

(1)股东会

(a) 项目公司的股东会由全体股东组成，是项目公司的最高权力机构，股东会会议由股东按照实缴出资比例行使表决权。

(b) 下列事项须经项目公司股东会决议并经代表项目公司三分之二以上表决权股东同意：

- i. 批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- ii. 批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- iii. 对公司增加或减少注册资本作出决议；
- iv. 对发行公司债券作出决议；
- v. 对公司合并、分立、解散或变更公司形式作出决议；
- vi. 制定、修改公司章程；
- vii. 对公司为公司、股东及他人担保作出决定；
- viii. 批准公司贷款等融资事项；
- ix. 审议批准梅溪湖国际文化艺术中心大剧院合作运营项目整体运营方案及每年的年度运营方案；
- x. 审议批准梅溪湖国际文化艺术中心大剧院合作运营项目的大修方案；
- xi. 审议批准梅溪湖国际文化艺术中心大剧院合作运营项目中关乎重大公共利益的相关事宜；

- xii. 批准单笔交易金额占公司上年度末账面净资产【10】%以上或【200】万元以上（以金额孰高者为准）的资产购买或出售、对外投资；
- xiii. 批准累计交易金额超过公司上年度末账面净资产【30】%以上或【600】万元以上（以金额孰高者为准）的资产购买或出售、对外投资；
- xiv. 决定公司分支机构的设立、变更和终止；

XV.组织公司清算及决定清算方案。

前述“整体运营方案”指就本项目运营期内的全部运营事项制定的方案，包括附件 5：《演出运营方案》、附件 6：《公益演出活动、教育普及与惠民服务方案》、附件 7：《商业空间运营方案》、附件 8：《上下游产业开发方案》、附件 9：《管理方案》、附件 10：《设备设施检修保养方案》。

“年度运营方案”指就该年度的年度运营总场次、年度运营总场次具体安排方案、年度演出方案、大剧场商业空间开发方案等全部运营事项制定的方案，包括该年度的《演出运营方案》、《公益演出活动、教育普及与惠民服务方案》、《商业空间运营方案》、《上下游产业开发方案》、《管理方案》以及《设备设施检修保养方案》，其中，《演出运营方案》应包括年度运营总场次、自营演出场次和档次、公用场次安排、甲方二自留场次安排、合作运营物理范围内的广告位使用等方案。

(2)项目公司董事会、监事及高级管理人员

- (a) 项目公司的董事会由五名董事组成，甲方二委任两名，乙方委任三名，董事长由乙方提名并担任法定代表人，副董事长由甲方二提名。
- (b) 项目公司设监事一名，由甲方二提名。
- (c) 公司设总经理一名，副总经理一名，财务总监一名。总经理及财务总监由乙方提名，副总理由甲方二提名，均由董事会决定聘请或解聘。
- (d) 提名股东对其提名的董事、监事的罢免有单方决定权。

8.3 关于项目公司股权结构调整的特别约定

- (1) 双方同意,为保证最大限度实现大剧院运营目标,如届时具有某方面优秀资源的第三方有意向入股项目公司或受让原股东股权,或双方拟通过各种融资平台、设立公益性或商业性基金等形式吸引更多的社会资金对项目加大投入从而需要稀释甲方二、乙方持有的项目公司股权的,双方应在协商一致的基础上尽量予以接受,如无法达成一致意见的按本协议及法律规定办理。前述事宜须代表项目公司三分之二以上表决权的股东同意。
- (2) 甲方二持有的项目公司股权可根据需求在政府内部(包括政府控制的事业单位及各层级国有企业)进行调整,乙方及项目公司应予以积极配合。
- (3) 除项目公司章程另有约定外,乙方持有的项目公司股权的任何直接或间接变动,包括但不限于转让、质押等,均须代表项目公司三分之二以上表决权的股东同意。

8.4 项目公司税后利润按届时各股东实缴出资比例进行分配,亏损由各股东按认缴出资比例承担。

8.5 项目公司应在每一年度的【第4个月最后一日前】,向甲方二、乙方提交由会计师事务所出具的上一年度财务会计报告。

8.6 项目公司应在每一年度的【十一月前】,向甲方一提交下一年度的年度预算方案,在每一年度的【第2个月最后一日前】,向甲方一提交上一年度的年度决算方案。

8.7 除非另有约定,前述代表项目公司三分之二以上表决权的股东需包括甲方二。

8.8 项目公司的股东会职权和表决机制,董事会职权和表决机制,总经理、副总经理的设置和职责,利润分配和亏损分担等,具体由附件2:《项目公司章程》约定。

9 运营原则和目标

本项目应遵循“政府适当补贴、实行目标管理、自负盈亏,以社会效益为主,兼顾经济效益”的原则。【项目公司所有运营活动必须遵守《营业性演出管理条例》等法律,契合本项目“国际一流、全国领先”的定位,不得举办不符合大剧院、艺术中心定位或违反法律规定、有悖公序良俗的演出。】

项目公司应根据项目公司股东会决策通过的年度运营方案,以及附件5:《演出运营方案》、附件6:《公益演出活动、教育普及与惠民服务方案》、附件7:《商业空间运营方案》及附件8:《上下游产业开发方案》安定避短运意,并保证在运营期内(不包括运营

筹备期)达到如下运营目标:

9.1 演出场次和档次

(1) 自营演出最低场次

项目公司每年自营演出占全部演出场次比例不低于**70%**。在合作运营的第一年,项目公司自营演出不低于 **100 场 X 第一年实际运营天数/365 天**(其中,大剧场不低于 **70 场 X 第一年实际运营天数/365 天**,小剧场 不低于每年 **30 场 X 第一年实际运营天数/365 天**),最终结果四舍五入,不保留小数点;在合作运营的**第二年及第三年**,项目公司自营演出不低于每年 **100 场**(其中,大剧场不低于每年 **70 场**,多功能小剧场不低于 每年 **30 场**),从合作运营的**第四年(含第四年)**开始,甲方有权依市场情况调整对自营演出场次的要求,并【在合作运营的**第三年结束前一个月**】通知项目公司,项目公司应予遵守。

(2) 年度运营总场次上限

项目公司须承诺年度运营总场次不得超过保证大剧院场地和设备设施的长期良好使用所能承受的范围,每年的具体年度运营总场次按本协议 第**8.2**条的约定确定。

(3) 演出场次的递增

以两年为一个计算周期,以上两年的上述自营演出最低运营场次要求为基础,合作运营**第四年(含第四年)**以后的自营演出场次递增率不低于 **5%**。

(4) 演出档次

演出档次分为**A、B、C**三类,其中每个年度的大剧场自营演出中,**A**类演出场次比例不低于**40%**,**C**类演出场次比例不高于**25%**;小剧场 自营演出中各类档次演出的比例需符合艺术中心、大剧院的定位需求。

(a) A类演出包括:

- i. 欧洲和北美地区演出团体中名称带有国家、皇家或首都城市名称、广播字样的演出团体的演出;
- ii. 在国际上享有良好的广泛的声誉、举办历史悠久或知名的国际艺术节的艺术比赛中获得奖项的国内外演出团体的演出;

iii. 国内演出团体中直属国家文化部、广播电影电视总局及带有中国、中央字样的国家级文化艺术团体的演出；

iv. 入选国家舞台艺术精品工程、获文化部“文华奖”、获中宣部“五个一工程奖”的优秀舞台艺术佳作的演出；

V. 获国际专业艺术比赛大奖或国家授予荣誉称号的艺术家为主演的剧（节）目；

Vi. 中国人民解放军总政治部直属艺术团体的演出。

(b) B类演出包括：

i. 北京、上海所属的市级以上艺术团体的演出；

ii. 国内省级艺术院团获得中宣部、国家文化部、中国文联主办的各单项舞台艺术最高奖项的演出项目；

iii. 中国人民解放军各军区所属的艺术团体演出的剧目；

iv. 以著名古典艺术家命名的国外艺术团体演出的剧目；

v. 国外艺术团体名称中带有青年字样或冠以洲际名称的艺术团体的演出。

(c) C类演出指A类演出、B类演出以外的其他城市艺术院团中有地方特色的以及获得省委宣传奖、省文化厅或省文联主办的省级以上舞台艺术专业评奖最高奖项的优秀剧（节）目的演出。

(d) 新创作排演的优秀剧（节）目及上述条款不能界定的其他特殊性质的剧（节）目，其档次由甲方二和乙方协商界定，【存在分歧的，任一方可在年度考核时将分歧提交考核小组，由考核小组决定。】

(5) 除合作运营第一年与最后一年外，大剧场每年具有国际影响力（国际一流节目）的演出不少于1场；

(6) 每年优惠票价演出不低于20场，优惠票价演出指凡是老年人、学生、残障人士等特殊群体均可享受优惠票价的演出，优惠票价标准参照国内同类大剧院同类型优惠票价标准执行；如某一年实际运营天数不满365日/366日（以当

年实际天数为准)的,则该年度优惠票价演出最低场 次=20 场 X 该年度实际运营天 数/365 天,最终结果四舍五入,不保留 小数点;

- (7) 每年全场平均票价不高于 100 元的惠民演出不低于 15 场,如某一年实 际运营 天数不满 365 日/366 日(以当年实际天数为准)的,则该年度 惠民演出最低 场次=15 场 X 该年度实际运营天数/365 天,最终结果四 舍五入,不保留小数 点。其中,全场平均票价=该场演出全部票价总和 /该场自营演出已售出票数, 该场演出全部票价总和为该场自营演出所 有演出票的票面价格总和;
- (8) 每年主要以 16 岁以下儿童为受众的童话剧、亲子演出等儿童专场演出 不低于 10 场;如某一年实际运营天数不满 365 日/366 日(以当年实际 天数为准)的, 则该年度儿童专场演出最低场次=10 场 X 该年度实际运 营天数/365 天,最终结 果四舍五入,不保留小数点;
- (9) 每年作为国内主办或承办的艺术盛会举办场所至少 1 次,以提高大剧院 文化品 牌形象;
- (10) 每个月有组织安排公众开放参观大剧院的公众开放日至少 1 天,并提供 组织、 讲解、安保等配套服务;
- (11) 每年组织的艺术讲座、公益演出等免费公益活动不少于 20 场;如某一 年实际 运营天数不满 365 日/366 日(以当年实际天数为准)的,则该 年度社会公益活动 最低场次=20 场 X 该年度实际运营天数/365 天,最 终结果四舍五入,不保留 小数点。

如无特别说明,上述演出场次和档次要求均针对全部演出而言。

9.2 自营演出的上座率和售票率

- (1) 自营演出的年平均上座率不低于 60%,且在合作运营期第六年后(含 第六年)的 年平均上座率不低于 65%o

其中,自营演出年平均上座率=自营演出全年出票数/自营演出全年总演 出场次 座位数总和。

- (2) 自营演出的年平均售票率在运营期前三年均不低于 25%,第四年开始 应逐年增 加,在合作运营期第六年后(含第六年)的年平均售票率应超 过 40% o

其中,自营演出年平均售票率=自营演出全年已售出票数/自营演出全年 总演

出场次座位数总和。

- (3) 自营演出全年总演出场次座位数总和=小剧场自营演出场次 X500 座+ 大剧场自营演出场次 X1800 座。

9.3 自营演出的年平均票价

- (1) 自营演出的年平均票价不高于 300 元。
- (2) 自营演出年平均票价=全年各场自营演出平均票价之和/年演出总场次，其中，
每场自营演出平均票价=该场自营演出全部票价总和/该场自营演出相应剧场座位总数，该场演出全部票价总和为该场自营演出所有演出票的票面价格总和。

9.4 室外广场运营

- (1) 项目公司可以且应当充分利用室外广场作为运营的物理载体之一，将室外广场打造成一个更具多元化、开放性的平台，从而将大剧院打造成一个边界无限扩展的艺术综合体；
- (2) 室外广场的演出、展览、活动组织应符合大剧院定位，以公益性、艺术教育推广、有利于艺术中心品牌打造的演出和活动为主。

9.5 服务及观众满意度

- (1) 保证对大剧院运营人员的专业培训和高效管理，提供一流、专业的导览、讲解等运营服务，每年需获得相关荣誉证书或国内重要媒体对其服务的赞誉证明；
- (2) 确保观众满意，年度观众满意度应保持在 95%以上，具体以考核小组依据年度民意调查报告记载及调查认定情况确认结果为准。

9.6 品牌打造

- (1) 注重品牌打造，以维护艺术中心、大剧院“国内外剧院标杆”的良好形象，扩大艺术中心、大剧院的品牌知名度与影响力；
- (2) 以“梅溪湖国际文化艺术中心大剧院”名义，注册域名及建立并运营大剧院官方网站，建立并运营本项目微信公众号、本项目独立的票务系统。上述官方网站、微信公众号及本项目独立的票务系统应【在本项目运营期开始日前完成建立并投入运营】，至少具备节目宣传、大剧院演出购

票等功能，其所有权均归甲方二，项目公司在运营期内有权为本项目的运营使用，并应妥善维护、及时更新，在合作终止后，项目公司应根据本协议第 25 条约定移交甲方一。大剧院官方网站、微信公众号、本项目独立的票务系统的名称及域名具体以甲方二同意为准。

- (1) 保证每年媒体(包括网络、电视、纸媒等)对大剧院的宣传在 900 次 以上【如某一年实际运营天数不满 365 日/366 日(以当年实际天数为 准)的,则该年度媒体报道最低次数=900 次 X 该年度实际运营天数/365 天,最终结果四舍五入,不保留小数点)】,其中每年【省级以上】电 视台、报纸等媒体对大剧院进行的整体宣传不少于 2 次。

9.7 业务与行政管理制度建立

项目公司需逐步建立完善的管理架构与管理模式，达到一流水准的运营管理 水平并形成相关的经验，成为可供【剧院运营】行业参考借鉴的标杆。

- (1) 项目公司应在【合作运营第一个运营年内】完善本项目业务运作和行政 管理相关管理规范，建立一套先进的规范化管理体系，并在合作期第二 年内通过且在运营期剩余期间内保持持续通过 IS09001 国际质量管理 体系认证。

(2) 人员管理:

- (a) 项目公司应保持本项目运营期内【聘请有】全职运营人员 50 名以 上，并保证运营人员相对稳定，每年运营人员离职率不超过 15%。

- (b) 乙方委派的本项目主要负责人确定后，未经甲方同意不得随意撤换，当甲方认为乙方委派至本项目的负责人不称职时，有权要求乙 方予以更换，乙方应在收到甲方书面通知后一个月内更换。其中， 项目负责人指【项目公司总经理】。

- (c) 运营人员均需要具备丰富的剧院运营经验，并具备本职业资格证书， 其中：

- i. 项目负责人必须有 3 年以上管理大型(1800 座以上，下同)高 档剧院或大型演出项目的成功经验；
- ii. 所有部门的经理以上（含经理）岗位的管理人员需要具备至少 2 年以上大剧院相应部门管理岗位经验；

- iii. 有一名以上持有助理舞台灯光师（国标三级）资格证书的运营人员；
- iv. 有一名以上持有音响调音员（国标三级）资格证书的运营人员；
- v. 有一名以上持有工程系列机械类中级职称资格证书的舞台机械从业人员；
- vi. 有一名以上持有钢琴调律师中级（国家职业资格四级）证书的运营人员；
- vii. 有一名以上持有工程系列电气装备专业中级职称资格证书的运营人员；
- viii. 有一名以上持有管工职业技师（国家职业资格二级）证书的运营人员；
- ix. 有一名以上持有维修电工职业高级技师（国家职业资格一级）证书的运营人员；
- x. 有一名以上持有制冷设备维修工职业技师（国家职业资格二级）证书的运营人员。

如同一运营人员具有两种或以上资质的，其仅能作为满足其中一项资质的运营人员计算。

(d) 在本项目运营期内，项目公司应及时进行相关人员从业证书的注册、更新，保持其合法有效。

9.8 物业管理和维修维护

项目公司负责本项目的物业管理和维修维护，具体管理目标和要求请见本协议第 13 条、第 14 条相关约定。

9.9 【甲方二和项目公司如对前述本项目运营目标相关事项,包括某一节目是否属于具有国际影响力的演出、上座率、观众满意度等存在分歧的,任一方可将分歧提交本项目特聘顾问委员会仲裁。】

10 运营筹备

10.1 运营筹备期

本项目运营筹备期从运营筹备开始日至首演结束日当日(含当日)止暂定 4 个月,运营筹备具体开始时间以甲方通知为准。如在甲方通知开始运营筹备 后,首演结束日发生延迟的,则运营筹备期相应顺延。

10.2 筹备小组组建及工作计划的制定

- (1) 乙方及/或项目公司应在【运营筹备期开始前】组建至少由【70】名具备剧院经营管理经验且具备相关资格证书的人员组成的运营筹备小组,具体负责本项目运营筹备工作。其中,筹备负责人必须具有 3 年以上管理大型高档剧院或管理大型演出项目的成功经验。
- (2) 在运营筹备开始后,运营筹备小组的主要人员即筹备负责人及所有部门负责人(部门负责人具体人数根据乙方在竞争性磋商时提交、政府审定的项目公司组织架构确定,但合计不得少于 20 名)应先行到达本项目 现场开展工作;在运营筹备开始日届满两个月之次日(含次日)起,所有运营筹备小组人员应到达本项目现场开展工作。
- (3) 在成交日至运营筹备小组的主要人员到达本项目现场开展工作前,乙方 应根据甲方要求指定具有相应经验人员专门负责本项目运营筹备工作。
- (4) 乙方及/或项目公司应保证各项运营筹备工作有序进行,在【运营筹备 期开始前 1 个月内】优化运营筹备方案报甲方二同意,在【运营筹备期 开始前两周内】根据甲方二同意的优化运营筹备方案制定运营筹备期各 项工作计划,报甲方二同意后,在运营筹备期执行。甲方二同意的运营 筹备方案将作为本协议附件3《运营筹备方案》。

10.3 运营筹备主要工作内容

(1)方案优化

项目公司应在【运营筹备期内】根据甲方要求和本项目具体情况,完成 本项目整体运营方案除运营筹备方案、首演方案外的其他运营方案的优化,并在【运营筹备期结束前一个月内】将优化方案提交甲方二审核同 意后,在【运营筹备期结束前】制定第一年的年度运营方案,提交项目 公司股东会决议并经代表项目公司三分之二以上表决权股东同意后执 行。届时政府审定的其他运营方案将作为本协议附件之附件5:《演出 运营方案》-附件6:《公益演出活动、教育普及与惠民服务方案》/ 附件7:《商业空间运营方案》-附件8:《上下游产业开发方案》] 附件9:《管理方案》-附件10:

《设备设施检修保养方案》/

(2) 建设装修和竣工验收配合工作

自成交日起，无论是否进入运营筹备期，如甲方要求，则乙方、项目公司应积极配合甲方就本项目的建设装修、设备安装调试、竣工验收工作，并从运营角度提出意见和建议，以保证满足本项目运营需求。

(3) 管理规范的制定

项目公司应在【首演结束日前】制定出本项目业务运作和行政管理相关管理规范，【经甲方二审查同意后】，予以组织实施。本项目管理规范包括但不限于以下内容：

(a) 业务运作规范：

i. 演出策划运作制度；

ii. 宣传推介运作制度；

iii. 市场营销运作制度；

iv. 演职人员管理规定；

V. 观众须知；

vi. 演出项目(业务接待)管理制度；

vii. 音响专业(包括：主扩声系统、视频监控系统、可变建声装置)工作程序和规范；

viii. 灯光专业(包括：灯光控制台、调光控制台、舞台灯具、电影放映机、字幕机等灯光专业设备)操作程序和规范；

ix. 舞台机械专业(包括：主升降台、乐池、转台、大幕、侧台、防火幕、反音罩、电源开头柜、电动吊杆、手动吊杆等舞台机械)操作程序和规范；

x. 票务销售(包括：票务系统、演出票券管理、会员购票预订管

理、票务推广)工作程序和规范;

Xi.演出设备(包括:机械、音响、灯光、钢琴等设备)检修保养 制度;

xii. 演出服务(包括:剧场服务、贵宾厅服务、后台服务)工作程 序与规范;

xiii. 钢琴、乐队谱架、乐队平台工作程序与规范;

xiv. 装台、演出、卸台工作程序和规范;

XV.演出设备、场地租借管理制度。

(b) 行政办公管理规范:

i. 员工守则;

ii. 员工岗位职责;

iii. 财务管理制度;

iv. 工资福利制度;

v. 培训考核制度;

vi. 考勤管理制度;

vii. 检查讲评制度;

viii. 工作奖惩制度;

ix. 档案管理制度;

x. 观众满意程度指标和检测制度;

xi. 财产安全、拾获物品、重要部位、演职人员出入口等管理规定;

xii. 本项目消防安全管理制度。

(4) 其他

项目公司应负责本项目其他与本项目运营筹备相关的工作，包括：

- (a) 培训运营筹备期人员；
- (b) 负责项目公司运营人员的招聘、培训和组织管理；
- (c) 负责本项目的营销推广工作，包括但不限于建立大剧院官方网站、 本项目微信公众号及本项目独立的票务系统，联系媒体对艺术中心、 大剧院进行宣传等；
- (d) 收集有关资料、进行市场调研、分析市场潜力，制定本项目优化的 演出市场推广政策和运营策略；
- (e) 组织、筹备和实施首演(包括预演)；
- (f) 参与甲方采购的开办物资的验收；
- (g) 本项目合作运营物理范围内的清洁、保洁、保安等；
- (h) 出席甲方定期或不定期召开的、与本项目运营相关的建设情况通报 和征求意见的会议，并提出书面建议，甲方有权决定是否采纳该等 建议；
- (i) 项目公司需在【运营筹备开始日前】依法取得本项目筹备所需的相 关资质和许可，甲方、乙方应积极配合；
- (j) 在运营筹备期结束后十五天内，项目公司应向甲方提交本项目运营 筹备总结报告，就运营筹备工作的具体情况、对运营筹备方案的执 行情况等具体阐述和总结。

10.4 筹备费用

- (1) 本项目除首演费用外的筹备费最高不超过 500 万元，具体以政府根据 运营筹备方案审定结果为准。如实际发生的筹备费超过政府审定结果的， 则超出部分应由项目公司自行承担。乙方及/或项目公司不得因运营筹 备期顺延而主张额外费用。
- (2) 筹备费分两期支付：
 - (a) 其中，第一期筹备费为政府审定筹备费的【百分之八十】，项目公 司应在政

府审定筹备费后向甲方一提出拨付申请，甲方一在接到拨付申请后【30 天内】审核，经审核无误的，甲方一在【15】天内 拨付第一期筹备费，如经审核存疑的，甲方一可要求项目公司作出 说明并顺延拨付时间；

(a) 第二期筹备费为政府审定筹备费的【百分之二十】，项目公司应在 本项目运营筹备结束并提交本项目运营筹备总结报告后提出拨付 申请，甲方一在接到拨付申请后【30 天内】审核，经审核无误的， 甲方一在【15】天内拨付第二期筹备费，如经审核，甲方认为本项 目运营筹备未达到政府审定的运营筹备方案要求的，则可按每达不 到一项要求直接在第二期筹备费中扣除筹备费总额的【百分之五】 的标准扣除后，将余下筹备费在【15】天内拨付给项目公司，如第 二期筹备费不足扣除的，甲方一有权在应付项目公司的首演补贴、 年度运营补贴中直接扣除。

- (3) 前述筹备费包括筹备人员工资、差旅费、食宿费等，但不包括开办物资 采购费用和首演费用。
- (4) 双方同意，无论本协议约定的相关筹备工作是否发生在运营筹备期内， 所有相关工作费用均已包含在本协议约定的筹备费中，乙方及/或项目 公司不得要求甲方额外支付其他任何费用。

10.5 开办物资采购

- (1) 本项目的开办物资采购由甲方一根据政府审定的开办物资清单相关要 求进行。
- (2) 甲方应在【首演开始日前 2 个月】完成前述所有开办物资的采购工作(包 括安装调试)，项目公司应负责配合相关安装调试工作，否则由此导致 的首演开始日迟延等相关责任均由项目公司承担。项目公司并积极参 与开办物资的验收并从运营角度积极提出意见和建议，否则视为甲方采 购的开办物资验收合格，项目公司不得在项目运营前移交时再提出任何 异议。
- (3) 开办物资采购费用原则上不超过 1500 万元，具体以政府根据开办物资 清单审定结果为准。乙方未列入开办物资清单的物资、设备，如为本项 目运营所必需的，应由项目公司自行负责采购并承担相应费用，且项目 公司不得以此为由提出任何降低本项目运营目标、增加补贴等主张。

10.6 首演

- (1) 本项目首演开始日暂定【2017 年 6 月底】，具体以届时甲方二通知为 准，甲

方二应【至少提前 7 个月】通知乙方，首演持续期间以届时政府审定的首演方案确定首演持续期间为准。如因甲方原因导致本项目运营前移交迟延的，则本项目首演开始日和首演结束日均相应顺延。

- (1) 项目公司应负责本项目首演的策划、组织实施，包括但不限于制定和优化首演方案、联系签署演出合同、组织实施首演、组织首演宣传推广等：
 - (a) 应根据甲方要求对本项目首演方案进行优化，首演方案需于【首演开始日前 6 个月】经过甲方认可，并根据甲方意见不断完善，在【首演开始日前 4 个月】通过政府最终审定；
 - (b) 至少在首演开始日(含首演开始日)前【2】个月将已签署的首演演出全部有关合同提交甲方备案；
 - (c) 制定完备的首演组织方案(包括组织工作方案、各类物业、设备设施管理方案、观众引导与宣传方案、观演安全等应急方案等)及首演宣传推广计划，并至少【在首演开始日(含首演开始日)前 2 个月】提交甲方审核，首演组织方案应以文档、视频等多种方式呈现；
 - (d) 制定员工首演期间服务培训制度，有序开展员工培训，保证首演期间的现场引导、讲解等各项观演服务专业一流。
- (2) 项目公司应保证首演期间对首演进行专门宣传的国内外大型媒体(包括电视台、纸媒、网络)不少于 60 家，其中省级以上电视台不少于 5 家。
- (3) 项目公司应保证首演演出符合大剧院国际一流剧院的定位，演出内容具有良好的社会影响和公益效应，演出为由国际一流名家、名团主演的音乐会、歌剧、音乐剧、舞蹈等顶级剧(节)目，如歌剧《图兰朵》、百老汇经典音乐剧《猫》、指挥大师祖宾·梅塔与《以色列爱乐乐团》、《伦敦爱乐乐团》、冰上芭蕾舞剧《天鹅湖》、《胡桃夹子》等或其他同档次剧(节)目。
- (4) 项目公司应保证首演的观众满意度在 95%以上。甲方二组织对首演进行观众满意度调查，费用由项目公司承担，甲方一有权参与和监督。
- (5) 项目公司应在首演开始日前进行一次预演，预演目的在于进行演出设备、场务服务等测试，为首演做好准备。
- (6) 本项目首演费用最高不超过【1000 万元】，具体以政府根据首演方案审定结

果为准。如首演实际发生费用超过政府审定结果的，则超出部分 应由项目公司自行承担，且项目公司不得以此为由降低本项目首演水准。本项目预演费用已包括在首演费用中，甲方不另行补贴。

- (1) 项目公司应根据政府审定结果提出首演费用拨付申请，甲方一在接到拨 付申请后 30 天内审核，经审核无误的，甲方一在 10 天内一次性拨付 首演费用，如经审核存疑的，甲方一可要求项目公司作出说明并顺延拨 付时间。
- (2) 首演具体要求以届时政府审定首演方案为准，届时政府审定的首演方案 将作为本协议附件 4：《首演方案》。

10.7 项目公司需在在【首演开始日前】依法取得本项目首演所需的相关资质和许 可，甲方、乙方应积极配合。

10.8 关于首演的具体要求、费用支付安排等事项，双方可另行协商签订补充协议。

11 项目运营前移交

11 -1 移交日

大剧院工程完工后，甲方一应向项目公司移交本项目。甲方一向项目公司移 交本项目的时时间至迟不晚于【首演开始日前】，【否则项目公司有权要求顺 延本项目首演开始日及其他相应时间安排。】

甲方向项目公司移交大剧院且甲方一与项目公司签署《移交清单》之日为移 交日。

11.2 移交范围

甲方一应向项目公司移交本项目合作运营物理范围内的所有资产及运营所 需相关资料供本项目运营使用，包括本项目所有资产及其清单。

11.3 移交要求

- (1) 甲方一应按现状移交项目资产，保证项目资产在移交时处于正常使用状 态，符合国家规定的安全和环境标准。
- (2) 【甲方一应保证，本项目资产在移交日不存在任何实质影响项目公司运 营本项目的权利限制。】

11.4 移交程序

- (1) 甲方一应在预期移交日前五个工作日通知项目公司进行移交，项目公司 应在甲方一通知所载预期移交日当天前往大剧院现场参与移交。
- (2) 甲方一与项目公司共同对移交的资产和资料进行清点，并由甲方一与项 目公司共同签署《移交清单》。

11.5 移交效力

- (1) 从移交完成之时(以《移交清单》签署完成为准)起，甲方移交给项目 公司的本项目资产及运营所需相关资料的保管、管理、日常维护等义务 及费用均由项目公司负责。

12 试运营和正式运营

项目公司应从【首演结束日次日(含次日)】起开始本项目运营。项目公司应根据适用法律、规范、行业惯例及双方约定，审慎运营，达到双方约定的运营目标。

12.1 试运营

- (1) 在本项目正式运营前，项目公司应根据行业惯例和本项目具体情况，安 排不少于一个月的合理期间进行试运营。
- (2) 试运营的主要目的在于对大剧院的设施设备、演出组织、场务服务和物 业管理等做进一步调试调整，以保证满足正式运营需求。
- (3) 项目公司应合理控制试运营期间的演出场次、规模和观演人数等，以便 在满足大剧院的设施设备、演出组织、场务服务和物业管理等的调试调 整需要的同时，保证观演人员的人身、财产等运营安全及良好的观演体 验。
- (4) 本项目试运营结束后【五日内】，【项目公司应向甲方提交详细的试运 营报告，报告内容应包括试运营期间演出等工作安排，试运营期间发现 的设施设备、演出组织、场务服务和物业管理等存在问题及其整改情况

12.2 正式运营

- (1) 试运营结束后，本项目进入正式运营。【但如甲方经审定项目公司提交 的试运

营报告后，认为大剧场的设施设备、演出组织、场务服务和物业管理等尚需做进一步调试调整的，则甲方有权要求项目公司延长试运营期，延长后的试运营结束后，项目公司仍应按本协议 12.1 (4)条要求提交详细的试运营报告。】试运营期的延长不影响本合同约定的补贴标准和运营目标要求。

- (1) 项目公司董事会应在【每年十月前】制定下一年度运营方案提交甲方二 同意后，在【每年十一月前】提交项目公司股东会决策。项目公司应严格按照项目公司股东会决策通过的运营方案开展运营。第一年的年度运营方案制定及提交决策时间按本协议第 10.3 (1)条的约定执行。

12.3 项目公司需在【运营期开始日前】依法取得本项目试运营和正式运营所需的相关资质和许可，甲方、乙方应积极配合。

13 物业管理

13.1 管理范围及内容

项目公司负责本项目合作运营物理范围内的物业管理，包括本项目合作运营范围内的大剧场、小剧场及其附属配套用房，艺术中心外立面、室外平台、绿地、道路、停车设施(含地下停车场、室外停车场)的日常清洁、绿化、安保、消防等，但不包括室外广场的物业管理；项目公司负责物业管理不受场次范围的限制。

项目公司负责的本项目物业管理的具体范围和内容以本协议附件9：《管理方案》约定为准。

13.2 整体要求

- (1) 物业管理必须达到国内同行业一流水平，确保大剧场建筑物及所属或配套设施的物理状态完好无损(缺)、功能正常并能便捷和有效使用，环境整洁优美，空间通畅有序，保证人员、财产安全，始终保持大剧场的良好形象、高雅的艺术氛围和广泛的社会影响力，使业主满意、消费者满意、公众满意。
- (2) 不得出现被相关职能管理机构通报批评、出具整改处罚措施情形。
- (3) 不得发生内部员工因薪资、岗位等原因而上访、静坐、冲击正常办公秩序等事件。
- (4) 建立一套完善的剧场物业管理标准，健全质量管理体系，在运营期第二年一次通过且在运营期剩余期间内保持持续通过 ISO14001 环境管理体系认证外审。

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：

<https://d.book118.com/798117026071006132>

(5)