

龙峰村整村委托运营服务项目
运营委托合同

二〇二三年 十一月

甲方：江苏省溧阳曹山旅游度假区管理办公室（以下简称甲方）

法定代表人：

地址：江苏省溧阳市曹山旅游度假区

电话：

乙方：溧阳市萤光旅游投资有限公司（以下简称乙方）

法定代表人：蒋永丰

地址：溧阳市戴埠镇山口村1号

电话：13813535352

为了促进上兴镇龙峰村乡村旅居田园康养品牌的建设及开发，确保整村风格、产品业态的布局，产品的品质，更好的丰富及完善内容，树立起具有鲜明特色的乡村旅居田园康养的示范标杆，带动上兴镇文旅产业的发展。

鉴于甲方认可乙方对文旅项目的开发经验及已有的品牌效应、专业的经营管理能力，为了尽快促成龙峰村乡村旅居田园康养示范点的开发，有效利用乙方的专业能力，提高产品气质、服务质量及管理水平，创造良好的社会及经济效益，甲方决定委托乙方对龙峰村进行整村运营，现甲、乙双方本着平等互利、共同发展的原则，依据《中华人民共和国合同法》及有关法律法规的规定，对龙峰村的委托运营管理合作等有关事项经充分协商后，特订立本合同，供各方信守、执行。

第一条 项目开发目的、委托内容及期限

1、项目开发的目的是：项目从龙峰村的自身特点出发，以乡村旅居田园康养文化主题为核心，综合当地文旅产业发展的方向及趋势，融入新的开发理念，邀约国际、国内的艺术师及设计师一起，共同创意一个田园康养的自然村落，进而形成一座主题鲜明的田园康养产业小镇，功能齐备的旅游度假目的地。

2、项目委托内容：

1.2.1 龙峰村范围：龙峰村，牛头山线两侧，南至智能温室地块，北至一号公路邵家坝地块。

1.2.2 委托内容：资源评估：核心旅游资源的主要开发方向，客群分类；

活动策划：初期引流活动，特色活动，四季活动建议；

游线设计：包括单日及多日，不同客群到访游线设计；

容量预测：项目规模预测，游客量预测，配套需求预测；

项目招商：筛选答疑，入驻咨询，招商条款调整；

招商条件：合同模板，条款，申请入驻条件及筛选标准；

项目入驻：项目跟进及路演，建立业委会，培训主理人；

1.2.3 该管理委托协议的有效期限为1年：

2023年11月15日至2024年11月14日。

第二条 甲方权利与义务

- 1、 龙峰村项目由甲方负责村里资产的收储、基础建设的投入开发。
- 2、 甲方应根据乙方的经营管理规划，落实完成项目所需批文、许可证等实施许可文件。
- 3、 为了确保整体风格统一，甲方对该项目的所有开发及管理决策均须遵守由甲乙双方认可的乙方对该村的整体定位及规划，不可随意擅自调整变动。
- 4、 甲方负责对该项目的基础设施(主要道路、景观、水、电等公共设施)的投入及乡村需要的其他改建项目的投入。甲方该项目村内的所有场地，无偿给乙方使用。相关资产的使用权以租赁方式进行。
- 5、 甲方对移交给乙方经营管理的项目资产享有法定所有权，并享有监督权。
- 6、 监督乙方合法经营管理，不得干预乙方的正常经营活动。
- 7、 在运营管理期间内，协助乙方做好对外协调工作及所需法律手续及有利于经营的其他事宜。

第三条 乙方权利与义务

- 1、 乙方负责龙峰村项目的招商运营，管理一切事物，包括该村的整村主题定位、运营模式、盈利模式、业态组合、产品策划、整村规划、建筑设计或设计效果的把控、项目开发建设的监督及营销招商、项目运营管理等工作。
- 2、 经由甲方决定委托乙方经营管理该村的旅游项目，且乙方是甲方的唯一合作方，包括项目经营管理、战略发展和招商等，具有排他性。本协议签署后，甲方不再与任何其他方进行该项目的洽谈或签署任何协议、意向书。
- 3、 若甲方认为有除乙方外的第三方需要参与的必要，甲方承诺授权给乙方与之签订合作协议，并纳入乙方管理范畴。
- 4、 乙方须保证该项目所有场所，在法律规定的范畴内合法使用。
- 5、 甲方要求乙方在对该项目投资开发与运营管理的过程中，除了保证该项目的品质外还必须保证该项目的业态的多样与全面性，满足定制旅游群体的高端消费需求。乙方可进行多业态的招商，招商进来的商户由乙方来共同协调管理。
- 6、 协议期内，乙方对公司提供的资产享有合同使用权，正常维护费由甲方负责。
- 7、 拥有在协议规定范围内的自主经营权、使用权，项目的公章和公司证照由乙方保管。

第四条 运营服务收费、支付方式及考核目标

1、 策划设计费：

向甲方提交下列设计成果：

“七彩曹山”田园康养小镇概念性总体策划；

龙峰田园康养示范村近期实施建设项目方案；

龙峰田园康养示范村整村运营思路及运营发展步骤；

龙峰田园康养示范村业态分类规划（业态招商品类）设计；

龙峰田园康养示范村运营预算经费方案；

策划设计费：29万元（大写：贰拾玖万圆整）。

付款方式：提交设计成果并经甲方认可后付清。

2、运营服务费：

甲方按60万（大写：陆拾万圆整）元/年向乙方支付项目的运营基础服务费。

付款方式：①合同签订3个月内支付50%；

②余款年底考核后支付。

3、项目整体推广及活动组织：

甲方给予每年一定金额的推广费用于：整村运营活动费。项目内容为：招商活动推广费，每年组织大型活动1场，中型活动2场，特定主题活动4场；IP产品开发及设计费。（所有费用支出由甲方审核后确定）。

4、项目招商：

甲方给予每年一定金额的招商补贴，用于对商家的引进及扶持奖励。（所有费用支出由甲方审核后确定）。

1) 招商成功的物业，甲方按如签约商家租赁年限二年及以上，五年以下，招商佣金为本项目年租金额的50%计算；如签约商家租赁年限五年及以上，招商佣金为本项目年租金额的100%计算，的标准向乙方结算招商佣金；

2) 招商佣金结算方式：“招商成功”后，每个月为一个结算期，乙方应于每月3日前上报上月招商佣金结算清单，甲方应于每月10日之前向乙方支付上月招商佣金。

招商目标：乙方应着力于农文旅业商家的招商，重点招商业态为：旅居康养民宿、青年旅馆、露营地、有机餐厅、咖啡酒吧、拓展基地、自然教育基地、农业实验基地、户外活动基地等类型的商家。引进有专业度高的商家品牌，提升项目的整体实力。

3) 招商考核：乙方对严格按照双方约定的招商业态意向清单，进行宣传招商。

A. 乙方每年必须完成5家重点招商商家，如不达标，扣除当年运营服务费的20%；

B. 若乙方每年完成8家及以上的重点招商商家，则奖励当年运营服务费的30%；

C. 若全年重点招商商家为零，扣除当年运营服务费90%；

以上费用每次结算时，乙方须提供等额正式发票。

第五条 合同的终止或延期

本合同期限届满时自动终止，乙方享有后续合作的优先签约权。若双方需延长本合同期限，则需在本合同终止前另行签订补充协议。

第六条 违约、赔偿责任及协议解决方式

- 1、合同履行中任何一方无故解约视为违约，如违约人的违约行为给守约人造成损失的，损失赔偿额应不低于违约所造成的损失（包括且不限于相应的诉讼费、律师费等），双方在签订本合同时，对本合同的约定已经充分预见并完全理解。
- 2、合同履行中，双方发生争议，应友好协商，经协商无法解决的，依法向该项目所在地人民法院进行诉讼。

第七条 其他

- 1、本合同适用中华人民共和国相关法律、法规，本着公平、公正的原则制订。本合同未尽事宜，双方另行协商。如有需要，双方可在本合同条件下另立补充协议，本合同附件及补充协议与本合同具有同样法律效力。
- 2、本合同壹式肆份，甲、乙双方各执贰份，具有同等法律效力，双方签字盖章后即告生效。

甲方：江苏省溧阳曹山旅游度假区管理办公室

代表：

日期：

乙方：溧阳市萤光旅游投资有限公司

代表：蒋永丰

日期：2023年11月15号

开户行：中国银行股份有限公司

常州溧阳支行

账号：475463023891



蒋永丰