

西安茂安房地产有限公司

与

成都华建益锦置业有限公司

关于

西安航天基地 89 亩项目
(HT01-31-16-1 地块)

之

合作协议

二〇二三年六月三十日

本协议由以下协议方于 2023 年 6 月 30 日在西安市灞桥区签署

甲方：西安茂安房地产有限公司

注册地址：陕西省西安市曲江新区汇新路与和谐路十字东北角曲江国际金融中心 5 层

法定代表人：李丹谊

乙方：成都华建益锦置业有限公司

注册地址：四川省成都市成华区民兴北一路 12 号附 9 号 2 层 3 号

法定代表人：陈郁

丙方（项目公司）：西安尚林华苑房地产有限公司

注册地址：陕西省西安市国家民用航天产业基地神舟六路与航拓路十字东南丝路慧谷商业街区 1 号楼 4 层 C409-D06

法定代表人：陈郁

（本协议中，甲、乙、丙三方合称“各方”，单独称“一方”，甲、乙方合称“双方”“股东方”。）

鉴于：

（1）各方均为在中国境内依法登记成立且有效存续的有限责任公司，具有签署本协议并履行本协议项下权利义务之主体资格。

（2）乙方于 2023 年 5 月 25 日通过网上挂牌方式摇号获取西安航天基地宗地编号 HT01-31-16-1 国有建设用地使用权（下称“目标地块”或“本项目”），详见本协议附件 1《成交确认书》，并于 2023 年 6 月 7 日与西安市自然资源和规划局签署了《国有建设用地使用权出让合同》（下称“出让合同”），详见本协议附件 2。

（3）丙方系乙方于 2023 年 6 月 1 日成立的全资项目公司（下称“项目公司”或“标的公司”），注册资本金为人民币（以下币种相同）10,000,000 元（大写：壹仟万元整，尚未实缴）。2023 年 6 月 9 日，乙方、项目公司已与西安市自然资

源和规划局签署了《国有建设用地使用权出让合同变更协议》（详见附件 3）（下称“目标地块确权至项目公司名下”或“变更协议”），由丙方承接乙方在出让合同项下的所有权利义务，并作为本项目唯一的开发建设主体。

（4）甲方作为意向投资方，有意通过增资扩股的方式取得项目公司 99% 股权与乙方合作开发本项目，并已就本项目与乙方、丙方于 6 月 15 日签署了《航天基地 89 亩项目（HT01-31-16-1 地块）合作意向协议》（以下简称“《意向协议》”，详见附件 4）。

甲乙双方有意共同开发本项目，并根据相关法律规定就目标地块的合作开发及其他相关事宜协商一致，特订立本协议，以兹共同遵照执行。

第一条 项目概况

1.1 本项目土地规划用途为住宅、商服用地。

1.2 本项目土地使用年限为：住宅 70 年，商服 40 年。

1.3 本项目土地出让净用地面积 59386.5 平方米（折合 89.08 亩），容积率 2.0，计容积率总建筑面积 118772 平方米；土地四至为：航天基地航飞路以南、望月路以东、京东大道以西。

1.4 本项目最终指标以政府规划文件批复为准，具体情况详见本协议附件 2。

1.5 根据本项目成交确认书、出让合同及其变更协议约定，目标地块土地出让总价为人民币 1,230,500,000 元（大写：壹拾贰亿叁仟零伍拾万元整）（简称“土地出让价款”，下同）。

第二条 合作方式

2.1 甲乙双方依法合规完成各自增资扩股相关审批程序后，将根据本协议约定启动对项目公司的增资扩股程序。增资扩股完成（以甲方登记为持有项目公司 99% 股权股东且项目公司取得新的营业执照之日为准，下同）后，甲方持有项目公司 99% 的股权，乙方持有项目公司 1% 的股权（下称“持股比例”）。

2.2 甲乙双方按照其持股比例对等投入，共享利益，共担风险。本协议另有约定的除外。

2.3 甲方对项目公司财务报表进行合并，项目公司财务报表编制时间、内容及

方式按甲方要求执行，乙方及项目公司需配合甲方做好信息披露工作。

第三条 增资扩股

3.1 本协议生效后，乙方、项目公司应配合甲方或其聘请的第三方专业机构开展法律、财务尽职调查。双方同意项目公司增资扩股资产评估基准日为2023年6月【30】日，项目公司增资扩股资产评估备案相关工作完成时间为2023年9月【30】日前，增资价款应以经有权限的国资备案机构核准备案的项目公司资产评估报告结论中的净资产评估值作为基础，由双方按照该净资产评估值协商确定项目公司本次增资扩股行为的增资价格。

3.2 双方确认，在完成项目公司增资扩股资产评估备案相关工作后两(2)个月内且不晚于本项目首次开盘销售之日，双方签署《增资协议》并完成项目公司增资扩股工商变更登记手续，将甲方登记为持有项目公司99%股权股东且取得项目公司新的营业执照(下称“增资行为完成”，下同)，各方应予以配合。若因项目公司股权质押原因导致项目公司增资扩股、工商变更登记延期的，相关手续完成时间根据股权质押解除时间相应顺延。项目公司增资扩股后的注册资本金额由双方在《增资协议》中另行约定。

3.3 因任一方原因导致本协议第3.1及3.2条约定的事项未在前述期限内完成的，违约方按照本协议第13.1条承担违约责任。

3.4 如最终因政府规定、政策变动、国资监管程序变更或未通过(含资产评估结果未通过国资备案)、交易规则限制或其他不可归责于甲乙丙方原因导致前述增资行为未按期完成的，则增资行为完成时间根据政策调整相应顺延或双方继续寻找其他路径解决。

3.5 双方同意本次增资扩股聘请中介机构出具法律意见书、进行审计及资产评估、国资备案而产生的各项费用由项目公司承担。

3.6 双方同意甲方对项目公司增资扩股行为中所发生的印花税由项目公司承担，如因本项目所在地国土和税务管理部门监管政策发生重大变化而产生的税费，由项目公司承担。

3.7 各方确认，不论前述增资行为是否完成，自本协议生效之日起，甲乙双方均按照增资完成后的持股比例享有股东权益，履行股东义务，包括但不限于项目

公司治理结构、表决权、管理权、利润及收益分配权、剩余财产分配权、董事、监事及高级管理人员相应的提名或委派权（暂不办理工商变更登记或备案）、按约定提供用于目标地块开发建设的借款的义务等。

3.8 无论因何原因双方未能达成合作或终止合作的，则退出一方应在收到未退出方所有应退还款项之日起三（3）个工作日内或按各方签署的终止合作协议（或类似文件）相关约定（以时间孰早为准）将其保管或共管的项目公司一切印鉴、证照、U盾及文件资料等交还对方，并关闭相关人员审批权限，以保证项目公司正常运转。

第四条 土地出让价款、税、费及后续开发资金安排

4.1 根据出让合同约定，乙方支付的目标地块竞买保证金人民币 220,000,000 元（大写：贰亿贰仟万元整）已转为土地出让价款，剩余土地出让价款由项目公司分两期缴纳：第一期土地出让价款人民币 395,250,000 元（大写：叁亿玖仟伍佰贰拾伍万元整）及相关税金，付款时间为 2023 年 7 月 6 日前；第二期土地出让价款人民币 615,250,000 元（大写：陆亿壹仟伍佰贰拾伍万元整）及相关分期利息，付款时间为 2024 年 6 月 6 日前。

各方一致确认按照出让合同约定，项目公司在支付第二期土地出让价款时，按照支付第一期土地出让价款之日中国人民银行公布的贷款利率向税务部门支付相应利息，最终金额以实际为准。

4.2 根据《意向协议》约定，甲方已于 2023 年 6 月 16 日向乙方及乙方指定第三方支付合作意向金共计人民币 645,947,898.75 元（大写：陆亿肆仟伍佰玖拾肆万柒仟捌佰玖拾捌元柒角伍分）；乙方已于 2023 年 6 月 16 日向乙方指定第三方支付人民币 4,324,726.25 元（大写：肆佰叁拾贰万肆仟柒佰贰拾陆元贰角伍分）。

4.3 项目公司已于 2023 年 6 月 16 日向政府部门缴纳了第一期土地出让价款人民币 395,250,000 元（大写：叁亿玖仟伍佰贰拾伍万元整）及税金人民币 37,222,625 元（大写：叁仟柒佰贰拾贰万贰仟陆佰贰拾伍元整）。

4.4 各方确认，根据本项目实际开发需要，本协议签署后且不晚于目标地块首次开盘前 15 个工作日，甲乙双方按持股比例将第二期土地出让价款即人民币 615,250,000 元（大写：陆亿壹仟伍佰贰拾伍万元）及土地出让价款分期利息支付至项

目公司账户。各方应确保项目公司按照出让合同约定足额支付，任一方逾期支付而导致的一切责任由该逾期支付方承担。

4.5 项目开发过程中发生的，除土地出让价款以外的其他资金经双方确认后按持股比例同步支付至项目公司。

4.6 各方确认，增资扩股完成前甲方按照《意向协议》或本协议约定向乙方或乙方指定第三方支付的款项视同向项目公司的借款，甲乙双方向项目公司支付的全部款项，项目公司按年利率【3.65%】向甲方及乙方支付借款利息。利息计算公式为：甲方或乙方按《意向协议》或本协议约定支付的相关款项×实际占用天数÷360×【3.65%】，相关款项的实际占用天数自甲方或乙方支付之日起至项目公司实际向甲方或乙方偿还相应款项之日止（分期支付/偿还的，分期计算）。双方确认向项目公司计收目标地块竞买保证金借款利息的起始日期为2023年6月16日。具体款项金额以各方签署的《借款协议》约定为准。

4.7 各方确认，增资扩股完成后一（1）个月内，各方应配合完成签署相关法律文件达成将甲方已向乙方或乙方指定第三方支付的合作意向金（该合作意向金指甲方按持股比例已支付给乙方的土地出让价款及其它相关费用）转为甲方对项目公司的股东借款，否则视为该一方违约。

4.8 甲乙双方同意，《意向协议》签署生效后一（1）个月内，乙方应将对项目公司99%的债权合法、有效的质押予甲方并完成相关登记公示手续，各方应予以积极配合。

乙方未完成本条上述约定的，甲方有权顺延支付相关款项而无需承担任何责任，因此导致的一切损失均由乙方承担，逾期超过十（10）日的，甲方有权选择解除本协议。如甲方选择解除本协议的，则乙方及项目公司应在收到甲方书面通知后十（10）日内全额返还甲方已支付的所有款项，且乙方及项目公司返还的所有资金均按年化率15%的标准向甲方支付资金占用费直至乙方及项目公司实际返还之日止，并向甲方另行支付违约金4800万元（大写：肆仟捌佰万元整）。

第五条 过渡期管理

5.1 自本协议签署之日起至增资扩股完成之日止的期间为“过渡期”。在过渡期内，甲方负责设计、营销、开发、工程、成本、财务、行政人事、客服、物业

等条线。项目公司运营管理及甲乙双方股东义务履行按照本协议第五条相关约定执行，不受工商登记、变更等手续是否完成的限制。因任何一方怠于履行义务或者滥用权利而给其他方造成损失的，该方应承担全部赔偿责任。

5.2 自本协议签署之日起，项目公司所有印章、证照及账户由甲乙双方共同管理，甲方委派人员负责项目公司经营管理。

5.3 除因目标地块所引发的经营行为（支付土地出让价款、签署出让合同及补充协议等）外，非经甲方书面同意，乙方不得从事或实施任何危害各方利益或影响本协议目的实现的行为，不得采取任何涉及重大义务或可能导致项目公司经营范围发生重大变更或资产实质减少的行为（包括但不限于对外设置债务、为向第三人提供担保和承诺等）。

5.4 过渡期内，项目公司设财务总监和财务副总监各一（1）名，财务总监由甲方委派，财务副总监由乙方委派。

财务总监、财务副总监有权且应向股东方报告其知悉的与本项目相关的任何财务、经营信息，享有包含但不限于以下职权：

（1）项目公司开立银行账户、变更银行预留印鉴或对银行账户进行销户，需经财务总监、财务副总监审批同意。

（2）项目公司所有收付款账户应预留财务章、法人章或财务总监印鉴，且人名章印鉴应由其本人分别保管。

（3）项目公司所有银行账户均应开通网上银行服务，财务总监、财务副总监拥有网银查询及付款转账审批权限，网银设置四个U盾（制单、第一道复核、第二道复核、终审），甲方控制账户网上转账汇款功能的制单U盾、第一道复核U盾和终审U盾，乙方控制账户网上转账汇款功能的第二道复核U盾。项目公司所有付款应由财务总监、财务副总监共同会签或共同审批通过后方可对外支付。

5.5 过渡期内，需由双方财务会签或审批事项需在三十六（36）小时内完成。逾期未完成会签，或未明确发表意见的，视为同意，且审核应依据合理原则进行，不得无正当理由拒不同意或拒不会签。

5.6 过渡期内，项目公司设联席总经理一（1）名，由甲方委派，联席总经理负责项目公司日常经营管理工作，甲方委派的联席总经理职权参照第6.4.3条执行。乙方除委派的财务副总监外，其他人员不参与项目公司的日常经营管理。

5.7 项目公司在过渡期内因日常经营业务需要签署的合同，各方在每月最后一

(1) 个工作日确认当月签署的合同清单，经甲方书面确认的已签署合同，在增资扩股完成后由项目公司继续履行。

5.8 在本项目合作期间，双方同意在本项目宣传、推广时仅使用甲方的品牌，甲方不收取品牌使用费，项目案名采用甲方的案名。

第六条 过渡期结束后项目公司管理

6.1 股东会

6.1.1 股东会由全体股东组成，是公司的权力机构。公司股东会依法行使下列职权：

- (1) 决定公司的经营方针和投资计划；
- (2) 任命和更换非由职工代表担任的公司董事、监事，并决定有关董事、监事的报酬事项；
- (3) 审议批准董事会的报告；
- (4) 审议批准监事的报告；
- (5) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (6) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (7) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- (8) 对发行公司债券作出决议；
- (9) 对公司合并、分立、解散、清算、停业、重组、改制或者变更公司形式作出决议；
- (10) 制订和修改公司章程；
- (11) 审议批准公司股东向任何第三方转让、质押其所持有的公司股权（按本协议约定调整股权比例的除外）；
- (12) 对公司设立子公司或其他对外投资、对公司向除股东或其关联方（“关联方”指子公司、母公司或者与本公司受同一母公司控制的其他公司，下同）以外其他任意第三方提供借款作出决议；
- (13) 为公司股东或者实际控制人提供担保作出决议；
- (14) 变更公司的业务性质或经营范围；

(15) 法律法规、本协议及公司章程规定的其他职权。

股东会由股东按照最终持股比例行使表决权。股东会作出上述第(7) (8) (9) (10)项决议事项的，需经有表决权的股东一致表决通过；作出上述第(13)项决议事项的，第(13)项涉及的股东或受实际控制人支配的股东不得参加该事项的表决，该项表决由出席会议的其他股东所持表决权过半数通过；其余事项由代表二分之一(1/2)以上表决权的股东表决通过。本协议另有约定的除外。

6.1.2 股东会以召开股东会会议的方式议事，由股东方法定代表人或其授权代表参加。对前款所列事项股东以书面形式一致表示同意的，可以不召开股东会会议，直接作出决定，并由全体股东在决定文件上签名、盖章。

6.1.3 股东会会议分为定期会议和临时会议两种。股东会定期会议一年至少召开一次。股东会会议通知书必须于开会前十四(14)天送达各股东，有关议程及开会文件则须于开会前最少三(3)个工作日送达各股东。

6.1.4 有下列情况之一的，股东会会议召集人应在下述提议提出后十五(15)个工作日内召开临时股东会会议：

- (1) 代表十分之一(1/10)以上表决权的股东提议时；
- (2) 三分之一(1/3)及以上的董事提议时；
- (3) 监事提议时。

6.1.5 股东会会议由董事会召集、主持。董事会不能履行或者不履行召集股东会会议职责的，由监事召集或主持；监事不能召集或主持的，代表十分之一(1/10)以上表决权的股东可以自行召集或主持。

6.2 董事会

6.2.1 董事会由三(3)名董事组成。其中甲方委派两(2)名董事，乙方委派一(1)名董事。董事会设董事长一(1)名，由甲方委派的董事担任，董事长为公司的法定代表人。董事任期每届为三(3)年，任期届满，经委派方继续委派可以连任。每一方均有权在其委派的任何董事任职期满前撤换该董事。如董事因退休、辞职、丧失行为能力或因其委派方撤换等原因而使董事职位出现空缺，委派方应委派继任人完成该董事余下的任期。董事任期届满未及时改选，在改选出的董事就任前，原董事仍应当依照法律、行政法规和公司章程的规定，履行董事职务。

6.2.2 董事会对股东会负责，依法行使下列职权：

- (1) 召集股东会会议，并向股东会报告工作；
- (2) 执行股东会决议；
- (3) 审定公司的整体及年度经营计划、年度资金使用计划、销售计划、投资和融资方案；
- (4) 制订公司的总体开发预算、年度开发预算、年度财务预算和决算方案；
- (5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (6) 制订公司增加或者减少注册资本发行公司债券的方案；
- (7) 制订公司合并、分立、解散、清算、停业、重组、改制或者变更公司形式的方案；
- (8) 决定公司内部管理机构的设置及各部门职责划分；
- (9) 决定聘任或者解聘公司总经理和财务总监及其报酬事项，并根据总经理的提名决定聘任或者解聘公司高级管理人员及其报酬事项；
- (10) 决定公司基本管理制度，包括但不限于公司日常经营中资金管理制度、员工福利制度、印章、证照管理制度、招投标及成本管理制度、客诉处理制度及其他管理制度；
- (11) 制定公司章程的修改议案；
- (12) 审议批准购买/处置重大资产方案（出售项目地块上开发建设的商品房、商业物业、车位等物业的行为除外）；
- (13) 对公司聘用、解聘会计师事务所、评估机构或其他中介服务机构做出决议；
- (14) 听取公司总经理的工作汇报并检查公司总经理的工作；
- (15) 决定公司与关联方发生的关联交易，股东方事先书面同意的股东借款除外；
- (16) 制订公司改变业务性质、扩大经营范围、设立子公司或其他对外投资的议案；
- (17) 决定以下超过变动幅度的经营计划调整：包括但不限于：(i) 总体规划方案的重大变更（即需规划行政主管部门重新审定方案的）；(ii) 工程节点计划（包括但不限于开工、完工、竣工备案、交付时间）、销售计划（包括但不限于开盘时间节点）、融资计划较原股东会批准计划延迟超出三十（30）天；(iii) 销

售计划、融资计划的重大变更；(iv)项目公司整体或年度开发经营成本预算超出整体或年度经营计划所列的开发经营总成本预算2%；(v)项目销售均价低于项目公司年度经营计划所列的项目销售均价超过10%。

(18) 审议通过公司的资产抵押、质押或其他形式的对外担保，公司以自身名义对外提供保证担保（但为购房者办理按揭贷款提供担保、为股东或者实际控制人提供担保的除外）；

(19) 本协议及股东会授权董事会的其他职权。

6.2.3 董事会决议的表决，实行一人一票。董事会作出上述决议事项，除第(6)(7)项需经董事会全体董事通过方为有效，其余事项由董事会二分之一(1/2)以上董事表决通过。

6.2.4 董事会会议每年至少举行一次，由董事长召集，其他董事亦可书面要求董事长召开董事会会议。会议通知书必须于开会前十四(14)天送达各位董事，有关议程及开会文件则须于开会前最少三(3)个工作日前送达（紧急情况下，可提前一个工作日送达）。董事会会议应有三分之二(2/3)或以上董事出席方能举行，董事不能出席的，应出具委托书委托他人代表其出席和表决。如经全体董事同意，可不召开董事会会议，直接作出书面决议，并由全体董事在决定文件上签字。

6.2.5 公司总经理、财务总监列席董事会会议。

6.3 监事

6.3.1 公司不设监事会，设监事一(1)名，由甲委派。监事任期三(3)年，任期届满，经委派方继续委派可以连任。

6.3.2 公司董事长、总经理和公司其他高级人员不得兼任公司监事。

6.3.3 监事行使下列职权：

- (1) 检查公司财务；
- (2) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东会决议的董事、高级管理人员提出罢免的提议；
- (3) 当董事、高级管理人员的行为损害公司利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正或依照公司法的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；
- (4) 提议召开临时股东会会议，在董事会不履行公司法规定的召集和主持股东会会议职责时召集和主持股东会会议；

- (5) 向股东会会议提出提案；
- (6) 法律、行政法规、公司章程规定的其他职权。

6.3.4 监事可以对董事会决议事项提出质询或者建议。监事发现公司经营情况异常，可以进行调查。必要时，可以聘请会计师事务所等协助其工作，费用由项目公司承担。

6.4 项目公司经营管理

6.4.1 目标地块由甲方操盘，即：项目公司运营管理、审批流程及开发标准参照甲方运作模式，原则上统一执行甲方管理体系（包括管理制度、财务核算信息系统及经营管理信息系统等），并由项目公司参照本协议相关条款进行细化。甲方委派设计、营销、报建、运营、工程、成本、财务、行政人事、客服、物业等条线负责人和团队，负责项目公司相应的经营管理工作。

6.4.2 项目公司日常管理经营实行总经理负责制，总经理应当定期或不定期召集项目公司例会，并对会议内容和讨论结果形成会议纪要。项目公司设总经理一名，由甲方委派。

6.4.3 总经理对董事会负责并报告工作，依法行使项目公司下列职权：

- (1) 主持公司生产经营管理工作，组织实施董事会决定；
- (2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- (3) 拟订公司内部管理机构设置方案；
- (4) 拟订公司的基本管理制度方案；
- (5) 制定公司具体规章；
- (6) 提请董事会聘任或者解聘公司总经理、财务总监；
- (7) 决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的管理人员；
- (8) 审议批准项目重大变化，包括但不限于：(i)项目销售均价低于年度经营计划所列销售均价不超过 10%；(ii)开工计划、完工计划、开盘时间较董事会批准计划时间推迟不超过三十（30）天；(iii)项目总目标成本预算较董事会批准成本预算不超过限额 2%。

(9) 董事会授予的其他职权。

6.4.4 过渡期结束后项目公司设财务总监和财务副总监各一（1）名，财务总监由甲方委派，财务副总监由乙方委派。过渡期结束后，财务副总监有权知悉、查阅与本项目相关的任何财务、经营信息，包括开通银行查阅 U 盾和项目公司财

务账套账户，不参与项目公司所有事项审批；乙方有权委派一（1）名行政管理人员，作为印章证照管理员，不参与项目公司所有事项审批。其他管理人员由总经理聘任或者解聘。

6.5 项目公司资金管理

6.5.1 各方确认，在增资行为完成后，如项目公司为满足项目对外融资需要须办理增资，股东方应在项目公司通知的时限前配合完成增资文件的签署、支付增资款项、办理相关工商变更手续等。

6.5.2 为满足开发建设的资金需要，在项目公司不具备融资能力或者融资额不能满足项目公司运营的情况下，双方应按持股比例为项目公司提供股东借款。

6.5.2.1 股东借款通知：根据项目公司董事会批准的年度资金使用计划，项目公司需要股东提供借款时，项目公司应于实际用款日前且至少提前十五（15）个工作日书面通知甲乙双方，通知内容包括项目公司需要的款项总额及各股东的借款数额、借款用途、款项到账时间（下称“到账日”）、借款期限及收款账号等。

6.5.2.2 甲乙双方应分别于到账日前足额提供股东借款。逾期未足额提供的，须承担本协议约定的逾期付款责任。

6.5.2.3 股股东方除向项目公司提供的注册资本金外，按本协议约定向项目公司支付的其他款项均作为股东方向项目公司提供的股东借款，项目公司按年化利率【3.65%】计息（自股东方投入项目公司之日起计算），另有约定的除外。

6.5.3 项目公司具备融资条件后，可自行向金融机构申请开发贷款。项目公司应优先以其自有资产提供担保，包括土地使用权、在建工程或建成后物业、经营收入等。如需甲乙双方提供担保，甲乙双方应按届时对项目公司的持股比例提供担保。为免疑义，甲乙双方对项目公司融资形成的债务按股权比例提供担保的，每一方均不与其他方承担连带担保责任。

6.5.4 各方确认，项目公司可介入供应链融资时，供应链融资机构优先由甲方推荐，并按项目公司决策程序，根据金融机构的报价、效率、增信措施等进行综合考虑择优确定。如采用选择招商局蛇口工业区控股股份有限公司合作的金融机构进行供应链合作，且占用招商局蛇口工业区控股股份有限公司授信额度并由招商局蛇口工业区控股股份有限公司提供担保或承担付款义务的，则乙方均需按持股比例向招商局蛇口工业区控股股份有限公司提供反担保（担保形式包括不限于保证担保、银行履约保函等）。不管采用哪方供应链融资渠道，以供应链融资利

率孰低为选择条件，在满足条件后各方应无条件配合，确保在首笔进度款支付前落地供应链融资业务，后期项目公司就供应链融资和开发贷融资，根据额度情况，合理搭配使用。

6.5.5 项目公司资金封闭运作管理。在保证项目正常运转（预留不少于三个月的运营资金），扣除受限资金和监管资金的前提下，项目公司账面资金应优先清偿股东借款，如项目公司仍有富余资金（“富余资金”），则甲乙双方可按项目公司持股比例同时向项目公司无息提取相应的富余资金，原则上累计提取的富盈余资金限额应参考预计全盘可分配现金利润（如超出前述限额则提报董事会审议决策）。各方按照本条的约定从项目公司提取富余资金后，若项目公司出现资金缺口，各方应优先通过归还其从项目公司提取的相应资金补足该等资金缺口。

6.5.6 项目公司每年财务报告应按中国会计准则编制，并以董事会聘请的会计师事务所的审计结果为准。如任何一方对该审计报告有重大疑问时，可自行聘请有资质的审计师审核帐目。

6.6 运营费用

项目开发过程中发生的成本和费用（包括但不限于管理费用、营销费用、财务费用、建安费用等）均在项目公司列支。项目公司营销费用以整盘销售收入总额(含税)的【2.2】%为限额，据实列支；管理费用以整盘销售收入总额(含税)的【2.0】%为限额，其中整盘销售收入总额(含税)的【0.5】%作为项目公司日常费用，剩余部分甲方按照持股比例提取或在项目公司据实列支，乙方按照持股比例提取且提取前须向项目公司开具合法发票。乙方派出人员的薪酬福利等人工费用由乙方自行承担，不在项目公司列支。

6.7 物业管理在法律法规允许的情况下，项目公司的前期物业管理应选用甲方实际控制人直接或间接控制的物业服务公司，为本项目提供物业服务，具体通过招标程序选聘。物业服务公司的收费以项目公司与物业服务公司签署的相关协议约定为准。

6.8 股东知情权

项目公司股东有权定期收集项目公司项目信息及资料，有权获得项目公司提供给董事会的财务或其他方面的所有信息或材料，有权参与项目公司重要招投标活动，并审阅项目公司重要合同，定期进行项目巡查，有权向项目公司管理层提出建议。

第七条 项目公司利润分配

7.1 甲乙双方按照持股比例分享利润、分担风险。本协议另有约定的除外。

7.2 在实际利润分配之前，项目公司应预留足够的贷款保证金、质保金、物业管理准备金、公积金等风险金以及法律法规规定必须提取的其它费用。

7.3 甲乙双方分配利润时，应各自依法纳税。

7.4 本协议双方根据各自集团或总部制度，在不影响丙方股权结构的前提下可在各自持股比例范围内将本项目纳入员工跟投范围。此项工作应该以不影响项目公司正常管理及经营工作，不损害项目公司及其他股东方权益，符合国资监管和上市合规的规定为前提，跟投主体对项目公司均无利润优先分配权。双方对于其指定的跟投主体应履行本协议约定的义务承担连带保证责任。

第八条 退出安排

8.1 各方确认，自以下条件成就之日（以孰早为准，以下简称“退出日”）起乙方有权退出项目公司，各方应予以配合：

(1) 本项目已售住宅部分销售建筑面积达到住宅总可销售建筑面积的 80%以上（含本数）的；

(2) 双方签署本协议之日起满十二（12）个月的。

8.2 在退出日后，若乙方选择退出项目公司的，乙方应向甲方及项目公司发送书面通知，经各方协商一致后确定评估基准日(即“退出评估基准日”）。甲方、项目公司应配合乙方或其聘请的第三方专业机构开展法律、财务尽职调查等工作。乙方持有项目公司 1%股权的交易价格以经有权限的国资备案机构核准备案的项目公司资产评估报告结论中的净资产评估值作为基础，由甲方负责收购，且甲方收购相应流程需符合国资相关规定。

8.3 乙方有权将持有的项目公司 1%股权转让至第三方，甲方同等条件下有优先购买权。

第九条 陈述及保证

9.1 各方签署本协议已取得了合法授权，并且有能力履行本协议，且履行本协

议不会违反任何一方的章程、作为签约一方的其他对外交易文件或相关法律法规之规定。

9.2 各方承诺按时出资、支付地价、提供股东借款等，并确保其投入本项目的资金来源合法。

9.3 乙方、项目公司承诺和保证如下：

9.3.1 向甲方提供的所有信息、资料不存在任何虚假记载、误导性陈述及遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担全部责任。

9.3.2 签署本协议时，项目公司的股权、资产或目标地块均不存在任何未向甲方披露的争议、权利限制（含抵押、质押、担保、股权代持等）；除本协议约定的乙方股东借款外，项目公司不存在任何未披露的债务、隐形负债、或有负债等；不存在任何与第三人的纠纷和争议，也不存在任何诉讼、仲裁的潜在可能。

9.3.3 项目公司不存在任何未向甲方披露的违反国家法律、法规或对项目公司有约束力法律文件的行为，不会受到相关政府部门或司法机关的任何追究或处罚，也不会有第三人提出任何权利主张或索偿请求。

9.3.4 项目公司无其他子公司、分公司或任何经营性或非经营性的分支机构；项目公司未对外签署任何投资或合作协议，购买或拟购买或有任何义务购买股份、股权或其他财产权益，或以任何其他方式投资于其他经济实体。

9.3.5 如乙方、项目公司存在违反本条约定的承诺和保证事项，因此而引发的所有风险、责任或费用概由乙方、项目公司承担。

9.4 在本协议履行期间，除非各方另行约定，任何一方不得将其持有的项目公司股权转让、质押给其他任何第三方，但一方将其持有的项目公司股权转让给其关联公司且对其关联公司作为项目公司股东应履行的义务承担连带担保责任的，另一方承诺放弃对该股权的优先购买权；甲乙双方保证其最终控制人不会改变，且不得以任何方式变更项目公司的实际控制人或股权结构，包括但不限于一方最终控制人不会将其间接持有的项目公司股权以任何方式转让、质押给任何其它方，否则应当向另一方转让其持有的项目公司所有股权，转让价格参考项目公司聘请的评估机构评估的市场公允价值，并应遵守国资监管相关规定。

第十条 保密条款

10.1 任何一方对在本协议协商、签署、履行过程中所知悉另一方的任何商业秘密、本协议的存在和内容以及从其他方获得的任何文件、资料、信息等，均负有保密义务。本条中的商业秘密包括一方持有的不能被公众通过公开、合法渠道获取的任何信息。但是各方为遵守相关法律法规规定或有关监管机构、上级单位等要求所需，或向各自的律师、会计师等专业中介机构进行必要的披露，或有关保密内容已在非因违反本条款的情况下为公众知悉的除外。

10.2 本协议签署后，双方自其他合作方或通过项目开发所获取的涉密信息不因本协议的解除、终止以及履行结束而豁免保密义务。

10.3 保密期限为自本协议生效之日起十（10）年。

第十一章 反商业贿赂、反虚假宣传、反洗钱条款

11.1 各方应自觉遵守国家、地方法律法规有关反商业贿赂的规定，在协议的订立、履行过程中廉洁自律。

11.2 任一方均不得向对方相关人员索要、收受、提供、给予合同约定外的任何利益，包括但不限于明扣、暗扣、现金、购物卡、实物、有价证券，或其他非物质性利益等，但如该等利益属于行业惯例或通常做法，则须在协议中明示。

11.3 当一方的股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员是其他方的离职员工、在职员工或其配偶、近亲属时，该方必须向其他方如实披露关联交易的相关情况，并不得损害其他方的利益。

11.4 各方应自觉遵守国家、地方法律法规有关知识产权类、民法典及广告法等相关规定。各方均同意，未经另一方事先书面同意而利用其商标、品牌及企业名称等进行商业宣传，或虚构合作事项，或夸大合作范围、内容、效果、规模、程度等，均属对本协议的违反，并可能因虚假宣传构成不正当竞争，守约方或被侵权人将保留追究其相应法律责任的权利。

11.5 各方均有义务遵守《中华人民共和国反洗钱法》的规定，各方承诺，其在本协议项下所支付的各种款项均属其合法所有。

第十二章 职业健康、安全、环保责任条款

12.1 双方约定由甲方承担项目公司在职业健康、安全、环保（以下简称 HSE）

方面的主体责任，另一方应履行股东方的 HSE 责任。

12.2 项目公司应按照国家及属地 HSE 法规和标准要求，建立 HSE 管理制度，履行 HSE 主体责任。

12.3 甲乙双方确认，过渡期内，双方均应妥善做好本项目现场施工管理工作，因一方管理不当引起的安全事故等责任，由该责任方单方承担；过渡期结束后，甲方对本项目现场发生的因甲方原因造成的应由开发商承担的安全事故等责任最终由甲方承担。双方在合作期内，应确保项目公司与第三方签署的相关合同中，将质量、安全等应由第三方承担的责任进行明确约定。

第十三条 违约责任

13.1 除本协议另有约定外，未经一方同意，任何一方不得擅自终止本协议或就本项目与其它方合作，或履行本协议项下义务不符合约定，或明确表示或以其行为表明将不履行本协议项下的任一义务，或违反任一陈述和保证事项等，否则，即构成违约。如前述违约行为致使本协议无法继续履行或订立本协议的目的无法实现的，则守约方有权解除本协议，违约方应在收到守约方发出的书面解除通知书后十五（15）个工作日内向守约方支付违约金 4800 万元（大写：肆仟捌佰万元整），违约金不足以弥补守约方全部损失的，违约方还应及时补足。在增资行为完成前，如违约方为乙方，则甲方有权解除本协议，乙方及项目公司应在收到甲方解除通知之日起五（5）个工作日内除支付上述违约金外，还须同时返还甲方已支付的合作意向金本金及资金成本，资金成本按 15%/年计算，自甲方向乙方及项目公司支付当日起算；如违约方为甲方，则乙方有权解除本协议，乙方及项目公司应在甲方收到解除通知之日起五（5）个工作日内将已收到的合作意向金扣除上述违约金后无息返还甲方。本协议另有约定的除外。在增资行为完成后，如一方违约导致本协议解除的，参照本协议第 13.2.1（3）条执行。

13.2 任何一方未依据本协议约定按期足额履行其对项目公司的付款义务的（包括但不限于出资、提供含地价在内的股东借款、返还盈余资金等），均视为重大违约，违约方应承担因其违约给守约方和/或项目公司造成的全部损失，且守约方有权选择垫付资金、调整项目公司的持股比例或解除本协议；

13.2.1 守约方选择垫付。如违约方逾期在十（10）个工作日内（含本数），

违约方应按守约方垫付资金的日万分之三向守约方支付违约金；逾期超过十（10）个工作日，守约方有权选择以下任一方式处理：

（1）继续垫付资金。违约方除向守约方支付前述违约金外，还应自第十一（11）日起，按日千分之一的标准向守约方另行支付违约金。

（2）调整项目公司的持股比例。自守约方垫付资金之日起，守约方有权按照双方累计投入的资金（包括但不限于出资、未获清偿的股东借款等）比例调整各方对项目公司的持股比例，并向违约方发出股权比例调整的书面通知。具体而言：

守约方调整后的持股比例=（守约方已投入的全部资金+守约方应收取的违约金）/各股东方已投入的全部资金×100%

违约方调整后的持股比例=（违约方已投入的全部资金—违约方应支付的违约金）/各股东方已投入的全部资金×100%

为免疑义，按上述公式调整双方持股比例后，违约方要求补足对项目公司的应付未付资金并保留原持股比例不变的，守约方有权拒绝。

（3）选择解除本协议。本协议自守约方发出的解除通知到达违约方之日起解除。届时，守约方有权：i)要求违约方将其持有的项目公司股权及股东债权（包括股东化投入本金及资金成本，下同）转让给守约方，转让价格按双方一致认可的评估机构最终出具的评估报告执行；或ii)要求违约方收购守约方持有的项目公司股权及股东债权，收购价格按各方一致认可的评估机构最终出具的评估报告执行，且股权的收购价款不得低于守约方已向项目公司支付的注册资本金及其股东债权总额。iii)将其持有的项目公司股权及股东债权转让给任何第三方，及或要求违约方将其所持有的项目公司股权及股东债权转让给任何第三方，相关方放弃优先购买权。

如守约方选择调整项目公司的持股比例或选择解除本协议，违约方除应在收到守约方书面通知后五（5）个工作日内向守约方支付违约金4800万元（大写：肆仟捌佰万元整）外，还应同时配合完成股权转让的工商变更登记手续，逾期完成的，除国资监管、政府政策要求等非违约方原因外，无论前述股权变更手续是否完成，双方自守约方书面通知发出之日起按上述约定调整后的持股比例享有股东权利、承担股东义务。

13.2.2 守约方不选择垫付，则违约方应按未付金额的日万分之三的标准向

约方支付违约金。逾期超过十五（15）日的，守约方有权解除本协议，并按照本协议约定执行。

13.3 如一方违反本协议有关保密、反商业贿赂、反虚假宣传、反洗钱条款、之约定，则违约方应向守约方支付违约金 1000 万元（大写：壹仟万元整）。如致使守约方遭受损失的，违约金不足以弥补损失的，违约方还应根据守约方实际损失补足。

13.4 对本协议项下违约方根据本协议约定应当向守约方支付的违约金、补偿或者赔偿款项、资金占用费等，守约方有权直接从项目公司应付给违约方股东的任何款项（包括项目公司对违约方股东借款的还款，项目公司应支付给违约方的利润、盈余资金、分配的清算财产等）中直接扣除。如有不足的，项目公司和守约方保留向违约方继续追偿的权利。

13.5 本协议项下涉及款项未按期返还或支付的，每逾期一（1）日，违约方按应付未付款项的万分之三计算向守约方支付逾期付款违约金。本协议另有约定的除外。

13.6 本协议项下违约金的确定不以“违约造成实际损失”为前提条件，各方同意放弃违约金调整请求权；如违约造成了守约方实际损失且约定的违约金不足以弥补该损失的（包括但不限于第三方索赔、赔偿金、罚款、鉴定费、评估费、律师费、差旅费、诉讼费、利息、罚息等费用），则违约方仍应另行赔偿。

第十四条 不可抗力与情势变更

14.1 不可抗力。本协议所称“不可抗力”是指各方不能预见、不能避免和不能克服的客观情况和客观事件，包括台风、地震、洪水、战争、火灾、传染性疾病、暴恐事件、极端群体性事件及其他不能预见或其后果不能防止或不可避免的等。由于不可抗力致使直接影响合同的履行或者不能按约定的条件履行时，遇有上述不可抗力的一方应立即将事故情况通知其他各方，并在事发之日起十五（15）日内将政府部门出具的不可抗力的事故详情及合同不能履行或需要延期履行的理由及其有效证明文件提供给其他各方确认。同时，遇有不可抗力的一方应采取一切可能的措施将不可抗力所造成的损失降到最低。届时，各方应根据该不可抗力事件对履行合同影响的程度协商确定是否解除合同、部分免除履行合同的责任，

或者延期履行合同。如一方逾期履行义务后遭遇不可抗力的，不免除其责任。

14.2 情势变更。本协议成立以后客观情况发生了各方在订立本协议时无法预见的、非不可抗力造成，且不属于商业风险的重大变化，继续履行本协议对于其他方明显不公平或者不能实现本协议目的，可以协商变更或者解除本协议。各方一致同意，下述情形之一均属于“商业风险”，出现相应情形时，受影响或发生下列情形的一方当事人不能因此请求变更或者解除本协议：

- (1) 本协议一方经济实力发生变化，经营范围及目标发生调整；
- (2) 本协议一方无力支付后期应缴付的增资款项、股东借款及其它需由该方投入的资金的；
- (3) 项目公司出现盈利或亏损；
- (4) 其他商业风险。

第十五条 送达

15.1 各方发出的任何与本协议履行有关的通知或其他通讯往来均应以本协议所载的地址为准。任何通知均应以书面形式送达。如以电子邮件形式发送，则一经发出即视为送达；直接送交的，送交当日视为送达；采取中国邮政特快专递(EMS)方式送达的，寄出后（以邮政局寄出邮戳为准）第三（3）日视为送达。任何一方无正当理由不得拒绝签收。

15.2 各方指定的文件收件人、送达地址为：

甲方文件收件人：任敬泽 联系电话：13119139575

甲方送达地址为：陕西省西安市灞桥区国际港务区欧亚大道与港兴三路交汇处西南角招商局丝路中心A座31F

乙方文件收件人：刘远 联系电话：18652592099

乙方送达地址为：扬州市文昌中路1号运河城市广场C座30楼

丙方文件收件人：刘毅 联系电话：17318956189

丙方送达地址为：四川省成都市成华区奥园广场三期一栋2105

15.3 各方应确保上述送达地址准确、有效。如本协议一方的送达地址、电话等内容发生变更的，变更方均应在变更之日起三（3）个工作日内将变更内容通知

其他各方。凡按各方最后地址送达的通知或其他有关文件（含代收、拒收、退回、查无此人等情况的），均视为有效送达。如因提供地址不准确或变更方不及时告知变更内容等导致的损失由该方自行承担。

15.4 本协议载明的送达方式适用于因本协议产生纠纷后的民事诉讼等程序涉及的法律文书的送达（送达时间以最先到达的为准）。

第十六条 争议的解决

16.1 本协议的订立、效力、解释及履行均适用中华人民共和国法律（港澳台地区法律除外）。

16.2 在履行本协议过程中如发生争议，各方应本着相互谅解的精神协商解决。协商不成的，任何一方均可将争议提交本项目所在地有管辖权的人民法院解决。

16.3 除争议事项外，各方仍可继续行使本协议项下的其他各项权利和履行本协议项下的其他各项义务。

第十七条 其他

17.1 本协议未尽事宜由各方本着相互理解、相互支持的原则在项目公司章程、股东会决议、董事会决议或补充协议等文件中约定。该等文件与本协议具有同等法律效力。

17.2 如项目公司办理工商登记的任何文件（包括但不限于项目公司章程、增资扩股协议等）未能真实、准确、完整地反映本协议及补充协议（如有）所约定的各方权利与义务，则各方确认仍以本协议及补充协议（如有）约定为准。

17.3 本协议与《意向协议》约定不一致的，以本协议约定为准，未尽事宜按照《意向协议》履行。

17.4 本协议部分条款被依法确认为无效的，不影响其他条款的效力。

17.5 本协议自各方法定代表人或授权代表签字并加盖各方公章后生效。

17.6 本协议一式陆份，甲乙丙三方各执贰份，每份均具有同等法律效力。

（以下无正文）

附件：

1. 《成交确认书》
2. 《国有建设用地使用权出让合同》
3. 《国有建设用地使用权出让合同变更协议》
4. 《航天基地 89 亩项目（HT01-31-16-1 地块）合作意向协议》



(本页为《成都华建益锦置业有限公司与西安茂安房地产有限公司关于西安航天基地（航天 HT01-31-16-1 地块）之合作协议》的签字盖章页，无正文)

