

上海房睿置业有限公司

与

上海杨树浦置业有限公司

关于

上海滨昌置业有限公司

之

股东协议

2022 年 12 月 1 日



目 录

第1条	定义和释义	1
第2条	合资公司设立	2
第3条	注册资本及融资	3
第4条	股东会	7
第5条	董事会	10
第6条	监事	15
第7条	管理层	16
第8条	合资公司运营	18
第9条	其他管理事项	22
第10条	利润分配	24
第11条	股权转让	25
第12条	公司僵局	30
第13条	陈述、保证和承诺	31
第14条	保密	32
第15条	知识产权保护	33
第16条	不可抗力	34
第17条	违约赔偿	34
第18条	终止及清算	36
第19条	通知	38
第20条	适用法律和争议解决	40
第21条	其他规定	40
附录一	定义及释义	
附件一	注册资本实缴进度计划表	
附件二	首次董事会会议决议的约定格式	
附件三	前期费用清单	

本股东协议(“本协议”)由以下各方于 2022 年 12 月 1 日(“签署日”)在中国上海市签署:

- (1) 上海房睿置业有限公司(“房睿置业”), 一家根据中国法律成立并有效存续的有限责任公司, 其住所为上海市虹口区塘沽路309号14层C室(集中登记地)。
- (2) 上海杨树浦置业有限公司(“杨树浦公司”), 一家根据中国法律成立并有效存续的有限责任公司, 其住所为上海市杨浦区许昌路1296号701室。
- (3) 上海滨昌置业有限公司(“合资公司”), 一家根据中国法律成立并有效存续的有限责任公司, 其住所为上海市杨浦区长阳路1616号1幢737室。

(本协议项下, 房睿置业、杨树浦公司、合资公司单独称为“一方”, 房睿置业、杨树浦公司合称为“双方”, 房睿置业、杨树浦公司、合资公司合称为“各方”。)

前言

鉴于:

- A. 房睿置业与杨树浦公司拟按照房睿置业持股60%、杨树浦公司持股40%的比例共同设立合资公司, 并通过合资公司对项目地块进行投资、开发建设、销售、运营等相关经营活动以及享有项目地块及目标项目的全部权益(“本次合作”)。
- B. 双方已于2022年11月30日签订合资公司《章程》, 自合资公司工商设立登记日起, 由房睿置业和杨树浦公司分别持有合资公司60%和40%的股权。

协议

有鉴于此, 经友好协商并根据《中华人民共和国公司法》等相关适用法律, 各方特此达成协议如下, 以载明规范双方作为合资公司股东之间的关系以及合资公司持续运营和管理的条款:

第1条 定义和释义

1.1 定义

在本协议及其附件、附录中, 除非上下文另有规定, 否则所使用的词语应具有附录1第一部分规定的含义。

1.2 释义

本协议及其附件、附录的条款应根据附录1第二部分的解释规则进行解释。

第2条 合资公司设立

2.1 合资公司设立

为本次合作之目的，双方应共同在中国境内设立合资公司，合资公司形式为有限责任公司。合资公司设立登记时的注册资本、双方对应的注册资本、认缴出资及持股比例详见本协议第3.1条。

2.2 合资公司名称及地址

(1) 合资公司名称：上海滨昌置业有限公司；

(2) 合资公司注册地址：上海市杨浦区长阳路1616号1幢737室。

2.3 合资公司业务经营

(1) 合资公司经营目的：双方持有合资公司股权的主要目的是在项目地块上投资、开发、建造、拥有、管理、经营、营销、租赁并在适当情况下出售目标项目的全部或部分，以及从事下述第2.3(2)条规定的其他业务(合称“业务”)；

(2) 合资公司经营范围为(经营范围以市场监管部门核准登记为准)：

(a) 许可项目：房地产开发经营；建设工程设计；施工专业作业、住宅室内装饰装修；

(b) 一般项目：房地产咨询；物业管理；停车场服务；非居住房地产租赁；家居用品、建筑装饰材料销售。(除依法经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)。

(3) 除非根据本协议获得批准，合资公司不得直接或间接从事与业务无关的任何事项。任何一方均不得故意作为或不作为以致损坏其他方及/或其关联方的名誉、良好资信或资产价值。

2.4 经营期限

除非根据本协议规定提前终止的情形外，合资公司的合资经营期限为合资公司设立之日(以合资公司取得市场监督管理部门就合资公司设立颁发的营业执照为准)起五十(50)年(“经营期限”)。双方可根据本协议规定的议事程序及规则批准延长合资公司经营期限。

2.5 组织性文件

(1) 双方已于2022年11月30日签署了合资公司的公司章程。

(2) 当且仅当(a)本协议的任何条款与届时有效的合资公司的营业执照、公司章程或类似组织性文件(“组织性文件”)相冲突，或(b)合资公司的组织性文件未赋

予本协议任一条款充分的效力的情况下，双方承诺采取且促使合资公司采取所有必要的行动，以确保本协议的条款被赋予充分的效力，包括为使本协议条款生效而所需要对相应的合资公司的组织性文件作出修改而召开股东会或董事会、参加会议以及通过决议或签署书面同意函。

2.6 责任承担

合资公司应以其全部财产对其债务承担责任，任何一方仅以其对合资公司认缴的出资额为限对合资公司承担责任。除非本协议有明文规定或该一方另行书面明确由其承担，任何一方不对合资公司或因合资公司原因导致对任何其他第三方承担任何其他责任。

第3条 注册资本及融资

3.1 注册资本

合资公司设立时注册资本为人民币(大写)贰拾陆亿叁仟万元(RMB 2,630,000,000元)，合资公司的股东、对应注册资本、认缴出资及持股比例如下：

股东名称	对应认缴注册资本 (人民币，万元)	持股比例
房睿置业	157,800	60%
杨树浦公司	105,200	40%
合计	263,000	100%

3.2 投资限额

双方一致同意，目标项目总投资额上限不超过人民币(大写)叁拾陆亿捌仟伍佰万元(RMB 3,685,000,000元) (“**投资限额**”)。在投资限额内，目标项目总投资额 (“**目标项目总投资额**”)以经合资公司股东会批准的预算和经营计划为准。对于在投资限额之外的资金需求，应经全体股东在股东会会议中一致决议方可批准执行。

3.3 股东出资

3.3.1 注册资本出资先决条件

双方在本协议第3.3.2条项下的出资义务应以下列所有条件的满足为前提：

- (1) 本协议已签署生效；
- (2) 根据本协议第5.1(1)条约定的房睿置业董事以及杨树浦公司董事已完成任命；且

- (3) 双方授权代表已完成对合资公司银行账户印鉴的联签。

3.3.2 注册资本出资

- (1) 双方同意并确认,双方均应以货币出资,并应于2032年12月31日前缴清其认缴出资。双方认可该等资金将用于合资公司按照适用法律及出让合同的规定按期足额缴纳土地出让金及税费以及支付项目地块的开发费用(如需),因此该等出资的及时足额缴付对实现合资公司目的至关重要。
- (2) 注册资本的实缴进度计划表列于本协议附件一,且届时合资公司应提前至少五(5)个工作日向双方发出书面出资通知(“出资通知”),双方应按届时出资通知载明的出资金额及出资时间向合资公司实缴其认缴出资。为免疑义,除本协议第3.4条(出资违约)约定情形外,双方累计实缴出资之比应与双方持有的合资公司股权比例相等。
- (3) 注册资本任一笔出资缴付后,若任何一方股东提出要求或合资公司股东会作出决议,合资公司可指示审计师验证该出资并出具验资报告。任何一方每次足额缴付每笔对注册资本的出资之后,合资公司应立即向该一方签发一份出资证明书(或更新后的出资证明书,“出资证明”)证明该一方认缴出资额和总实缴出资额,该出资证明书由董事长签署并由合资公司加盖公章。
- (4) 合资公司股东会可以根据本协议规定的议事程序及规则决议增加合资公司的注册资本(“增资”)。除非股东会和董事会另行批准,双方应根据股东会决议按各自届时持有合资公司的股权比例向合资公司增资。

3.3.3 其他出资

- (1) 就目标项目投资总额与合资公司注册资金差额部分(依银行或其他合法金融机构贷款条件及相关法律法规规定而要求合资公司以股东出资等方式对项目地块投入自有资金的除外),双方应根据目标项目届时有效的整体预算和经营计划(除非双方另有书面约定),在合资公司符合银行或其他合法金融机构对提供开发、建设贷款提出的条件后,共同促使合资公司自一家或多家境内银行或其他合法金融机构处获得用于目标项目的开发和建设贷款(“开发融资”);且双方应根据开发融资提供方的要求,按届时持有合资公司的股权比例就该等开发融资提供完工担保(如必需)。
- (2) 如合资公司注册资金及开发融资不能满足届时整体预算和经营计划

项下合资公司全部资金需求的，双方同意，由财务总监和总经理联合发起融资方案，(a)若该融资方案为股东借款的，则双方股东按届时持有的合资公司股权比例向合资公司提供股东借款；或(b)若该融资方案为除股东借款以外的其他融资形式的话，相关融资方案应当经股东会决议通过(统称“额外出资”)。其中，如一方未能及时提供股东借款满足合资公司全部资金需求的，该一方视为违约，并应根据本协议第3.4条约定追究违约责任。

双方进一步同意，额外出资方式从最优先到最劣后的选择顺序如下：(a)银行或其他合法金融机构贷款；(b)股东借款或委托贷款；(c)其他第三方融资。在合资公司无法通过优先顺位的方式取得融资支持的情况下，方才启用次一优先顺位的方式获取融资支持。若合资公司无法按照开发融资相关支持文件的约定按时足额提取某一笔或多笔贷款，则双方应共同尽最大努力以使合资公司尽快获取与该笔或该多笔贷款金额相等的临时性资金或替代措施。

- (3) 双方进一步确认，除双方另行协商一致外，合资公司不发行公司债券及/或其他融资性质的证券，且双方不就除开发融资之外的其他额外出资或其他融资提供担保。

3.4 出资违约

- (1) 如果任何一方(“未出资股东”)未能按本协议第3.3条履行其出资义务的(该未出资部分为“短缺资金”)，且在合资公司或已适当履行其出资义务的另一方股东(“出资股东”)向该未出资股东发出的补缴通知书中载明的十(10)个工作日补缴期限内(“补缴期”)仍未足额缴纳的，该未出资股东除应当继续承担补缴义务之外，还应自出资通知所载出资期限届满之日起(含本日)至下述任一情形发生之日止(以最早发生日为准，不含本日)按每日万分之三(0.3%)的利率向合资公司支付违约金(“出资违约金”)：

- (a) 该等短缺资金及出资违约金由未出资股东全额支付之日；
- (b) 出资股东根据本协议第3.4(2)条约定向合资公司提供未缴付出资贷款(定义见本协议第3.4(2)条)之日；或
- (c) 未出资股东的出资违约行为已按本协议第3.4(4)条约定被纠正之日止。

为免疑义，出资违约金应按日累计计算，并应于每月10日(如遇法定节假日则顺延为10日后第一个工作日)以现金形式结算。如该等出资违约金不足以弥补合资公司因未出资股东的违约行为所遭受的全部损失，则未出资股东应进一步赔偿合资公司损失。

- (2) 如未出资股东在补缴期届满之时仍未缴付全部短缺资金的，则出资股东有权(但无义务)选择通过其自身或其关联方向合资公司提供一笔相当于短缺资金的贷款(“未缴付出资贷款”) (为免疑义，未缴付出资贷款应视为出资股东或其关联方(即实际出借人)向未出资股东提供的借款)，且：
- (a) 针对该等未缴付出资贷款，应自提供之日起(含本日)以年利率百分之十五(15%)标准，按实际占用天数计算财务费用(“财务费用”)，直至(i)未出资股东已缴付短缺资金及出资违约金且未缴付出资贷款及财务费用已结清之日，或(ii)未出资股东的出资违约行为已按本协议第3.4(4)条约定被纠正之日止(以最早发生日为准)(不含本日)；
 - (b) 因未缴付出资贷款产生的财务费用，由未出资股东于每月10日(如遇法定节假日则顺延为10日后第一个工作日)以现金形式向出资股东或其关联方支付；
 - (c) 未出资股东应尽快向合资公司缴付短缺资金，且未出资股东缴付的短缺资金应由合资公司定向用于合资公司向出资股东或其关联方偿还未缴付出资贷款。
- (3) 若由于未出资股东未能按本协议第3.3条履行其出资义务并导致合资公司丧失项目地块土地使用权出让合同项下权益的，则出资股东有权单方书面通知未出资股东终止本协议，届时合资公司应进入清算程序，未出资股东应向出资股东赔偿其损失(定义见第17.1条，下同)(包括但不限于本协议第3.4(2)条项下的出资股东自身或其关联方的财务费用)。
- (4) 如未出资股东在补缴期届满后的三十(30)日内仍未缴付全部短缺资金的，除非发生第3.4(3)条约定的情形，否则出资股东有权(但无义务)采取以下任一救济措施：
- (a) 出资股东有权按以下公式重新确认其持有的合资公司股权比例(“**出资股东经调整的股权比例**”)，如出资股东经调整的股权比例高于调整前股权比例的，则出资股东有权向未出资股东发送书面通知(“**收购权通知**”)要求收购差额比例对应的未出资股东在合资公司享有的权益(包括但不限于未出资股东持有的合资公司股权以及未出资股东对合资公司享有的债权)，且除此之外，未出资股东应向出资股东支付本协议第3.4(2)条项下的出资股东自身或其关联方的财务费用及其他损失：
出资股东经调整的股权比例 = [出资股东的所有累计出资(包含其本次出资，但不包含其对短缺资金的出资)+短缺资金] ÷ [双方的所有累计出资(包含其本次出资，但不包含其对短缺资金的出资) + 短缺资金]

合资公司取得市场监督管理部门就上述股权比例调整所颁发的营业执照之日视为未出资股东的该次出资违约行为被纠正之日，出资股东应在该日起(含本日)的二十(20)个工作日内按短缺资金金额向合资公司出资。为免疑问，出资股东已根据本条约定发出收购权通知要求重新确定出资股东经调整的股权比例后，未出资股东要求支付短缺资金并保留原有持股比例不变的，出资股东有权拒绝。

(5) 针对第3.4(4)条项下的违约救济措施，各方进一步确认下述事项：

- (a) 各方同意应当相互配合按照相关主管政府部门(包括且不限于，主管市场监督管理部门、主管规划与自然资源管理部门、杨树浦公司的主管国资监管部门)的规定和要求完成合资公司层面的相关变更登记，包括但不限于，股权比例的变更登记，调整合资公司董事、监事、高级管理人员的任免权等合资公司治理和管理事项(如需)的变更登记等；
- (b) 合资公司就该等违约救济措施所涉事宜作出股东会决议时，仅需由出资股东单方通过即可做出有效决议(若相关主管政府部门要求全体股东作出股东会决议的，未出资股东应配合签署决议)，且该决议对合资公司及未出资股东均有法律约束力；
- (c) 若出资股东选择调整合资公司持股比例的，则无论合资公司是否已就该等股东持股比例调整形成股东会决议或主管市场监督管理部门是否已就该等股东持股比例调整完成相应变更登记手续，自出资股东的收购权通知送达未出资股东之日起，双方均按经调整的股权比例享受其作为合资公司股东的合法权益(包括董事会席位、表决权比例、利润分配比例、清算后剩余资产分配比例、富余资金调用比例、股东提供后续投融资的比例等)。

(6) 本协议第3.4条项下的任何救济措施不损害出资股东在本协议下或根据任何适用法律所享有的寻求损害赔偿或任何其它救济的权利，且不影响未出资股东在本协议项下已经产生的义务和责任。

第4条 股东会

4.1 股东会的组成

合资公司设股东会，股东会由全体股东组成。股东会是合资公司的最高权力机构。

4.2 股东会职权

合资公司的股东会依法行使下列职权：

- (1) 决定合资公司的经营方针和投资计划；
- (2) 根据双方各自的提名，选举和更换合资公司董事、监事，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) 在本协议约定的投资限额内，审议批准目标项目总投资额，以及对已批准的目标项目总投资额进行修改；
- (6) 审议批准合资公司的整体预算及经营计划，以及对已批准的合资公司整体预算及经营计划的修改；
- (7) 审议批准发生或采取将导致合资公司费用和支出超过整体预算及经营计划中费用和支出预算总额的任何行动，或者发生或采取将导致合资公司产生超出整体预算及经营计划中某一单项科目(为免疑义，某一“单项科目”是指合资公司首次董事会批准的整体预算及经营计划的格式表格中所列的单项科目)的费用和支出；
- (8) 审议批准目标项目的决算方案；
- (9) 对合资公司增加或者减少注册资本作出决议；
- (10) 对发行合资公司债券作出决议；
- (11) 对合资公司合并、分立、重组、中止、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- (12) 修改合资公司章程；
- (13) 合资公司对外投资、与其他经济组织的合并或开设分支机构；
- (14) 审议批准合资公司以任何形式向第三方提供资金支持或安排贷款(但合资公司按双方股东所持股权比例向双方股东提供资金支持或安排公司间借款的情况根据本协议第10.3条执行)；
- (15) 审议批准合资公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (16) 根据双方提供的融资方案，并选择最有利于合资公司经营目的最优方案；
- (17) 审议批准合资公司以固定资产抵押或以其他方式对外的担保方案(但为目标地块上建成的房屋在销售阶段提供的阶段性担保的不受本条限制)；
- (18) 受限于项目地块出让合同、适用法律法规以及本协议的约定，审议批准将引起合资公司股权变更的事宜，根据本协议约定进行的股权转让，股东会应予以批准；

- (19) 审议批准合资公司主营业务范围；
- (20) 合资公司经营业务的性质或范畴发生更改或停业，若出现前述变动，有关变动必须仍与出让文件所注明的范畴或目的一致；
- (21) 合资公司订立不属于正常业务经营过程中的任何交易或非按公平原则订立的任何交易或进行任何不是基于各自独立利益所商议形成的交易；及
- (22) 适用法律、本协议、公司章程规定的其他职权。

4.3 股东会会议

- (1) 股东会会议分为定期会议和临时会议。
- (2) 股东会定期会议应至少每年召开一(1)次。代表十分之一(1/10)以上表决权的股东，三分之一(1/3)以上的董事，或者监事提议召开临时会议的，应当召开临时会议。
- (3) 董事长应制定股东会会议议程，负责召集并主持会议。董事长应当提前十(10)个工作日向全体股东发出召开股东会会议的通知(信函、电子邮件均可)，全体股东应按期参加股东会会议。董事长应将任何一方股东于会议前至少提前七(7)个工作日书面要求纳入会议议程的任何事项纳入会议议程，并在该等会议前至少提前五(5)个工作日分发该会议议程。未经所有股东同意，任何股东会会议都不应讨论未在会议议程中述及的事项。若董事长不能履行职务或者不履行职务的，由副董事长召集并主持。董事长可授权或指定相关人员在适用法律允许的范围内协助制定股东会会议议程、分发会议议程及资料等涉及董事长职务相关的事务。

4.4 出席

双方将各自指派一名授权代表出席股东会会议并投票。该等授权代表的指定应采取书面形式并由指派的一方签字盖章，并应列明该代表代为参加的会议和适用于该代表的任何其它指示。双方均可指定任何董事作为其授权代表。

所有定期或临时的股东会会议均可通过电话会议或视频会议的方式进行，只要参加会议的股东代表能够彼此听见对方并进行交流。以电话会议或视频会议方式参加股东会会议的股东代表视为亲自出席会议。

在公司的股东会会议上，各方的授权代表应对是否批准任何股东会批准事项(或其任何变更)作出投票。

4.5 股东会会议人数

股东会会议应为全体股东之正式授权代表出席。如果召开某次股东会会议的通知已经适当发出，而一方的代表未能亲自出席该次股东会议，导致该次股东会会议

不能达到前句所述的法定人数,则该次股东会会议应被延后至五(5)个工作日后同一时间在同一地点再次召开,以此类推,直至达到法定人数。

如果在第三个连续延期召开的股东会会议上仍未达到法定人数,则双方应按本协议第12条僵局处理机制处理。

4.6 股东会表决

股东会会议由双方按照届时所持合资公司股权比例行使表决权,包含按第3.4(4)条经调整的股权比例。

股东会会议就本协议第4.2(1)、(5)-(21)条所述事项的表决,应由全体股东一致同意方为有效;除此之外,股东会会议就本协议第4.2条所述其他事项的表决经代表超过二分之一(1/2, 含本数)表决权的股东同意方为有效。

就本协议第4.2条中明确列举的某一事项而言,如果在就该事项召开的股东会会议上无法就该事项通过有效决议的,则应就该事项在五(5)个工作日后同一时间在同一地点再次召开股东会会议进行决议;如果在第二个连续正式召开的股东会会议上仍未就该事项通过有效决议的,则双方应按本协议第12条僵局处理机制处理。

4.7 股东会书面决议

股东以书面形式一致表示同意的事项,可以不召开股东会会议,直接作出书面决议,该等书面决议经全体股东(在同一份或一份以上相同文本上)签署并批准后方可视为有效。

4.8 会议记录

每次股东会会议均应做会议记录,并由全体出席会议的股东代表签字/股东盖章。为保证股东会会议的顺利进行,董事长应任命专人负责股东会会议记录。股东会会议记录应以中文记录并且留存,而记录的副本应及时送交各股东。

4.9 费用

双方的代表出席任何股东会会议发生的差旅费、食宿费和其它费用均应该方自行负责报销,合资公司无需承担该等费用。

第5条 董事会

5.1 董事会的组成

(1) 合资公司设董事会,董事会成员共五(5)名,其中:

(a) 三(3)名董事由房睿置业提名,由股东会选举产生,且该等职位若因任何原因而空缺的应由房睿置业指派的代表填补(“房睿置业董事”),合资公

司董事长应由房睿置业董事担任；及

(b) 二(2)名董事由杨树浦公司提名，由股东会选举产生，且该等职位若因任何原因而空缺的应由杨树浦公司指派的代表填补(“杨树浦公司董事”)，合资公司副董事长应由杨树浦公司董事担任。

- (2) 双方股东应在股东会决议中同意上述提名的董事当选。每位董事任期三(3)年，经提名一方再次提名并由股东会选举可以连任。如因董事退休、辞职、疾病、丧失行为能力或死亡，或因原提名一方撤换董事造成董事职位空缺，原提名一方应提名接任人接替该董事的未尽任期。
- (3) 双方可以随时通过向合资公司发送其签章的书面通知的方式，提名其任免董事，股东会应根据该等通知选举、免除或更换董事。一方无权提名免除或更换另一方提名的董事。除非通知中另有说明，该提名应于通知送达至合资公司之时生效。

5.2 董事会职权

受限于适用法律和本协议的规定，董事会对股东会负责，行使下列职权：

- (1) 召集股东会会议，并向股东会报告工作；
- (2) 执行股东会的决议；
- (3) 制订合资公司的整体预算及经营计划；
- (4) 在整体预算及经营计划范围内，审议批准合资公司年度预算及经营计划以及对已批准的年度预算及经营计划进行修改(但本协议所约定的总经理权限范围内的情况除外)；
- (5) 审议批准发生或采取将导致公司费用和支出超过该年度预算及经营计划中费用和支出预算总额的任何行动，或者发生或采取将导致合资公司产生超出该年度预算及经营计划中某一单项科目(为免疑义，某一“单项科目”是指合资公司首次董事会批准的年度预算及经营计划的格式表格中所列的单项科目)预算金额的百分之五(5%)以上(不含本数)费用和支出的；
- (6) 审议批准目标项目销售定价：
- (a) 导致目标项目销售均价低于房地联动价百分之五(5%)以内(含本数)的销售定价经合资公司出席董事会会议的全体董事超过二分之一(1/2，不含本数)同意可作出有效决议；
- (b) 导致目标项目销售均价低于房地联动价百分之五(5%)以外(不含本数)的销售定价经合资公司出席董事会会议的全体董事(包括至少一(1)名房睿置业董事和一(1)名杨树浦公司董事)一致通过方可作出有效决议；

- (7) 制订合资公司的利润分配方案和弥补亏损方案;
- (8) 制订合资公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案;
- (9) 制订合资公司合并、分立、解散或者变更合资公司形式的方案;
- (10) 决定合资公司内部管理机构的设置;
- (11) 根据房睿置业的提名, 决定聘任或者解聘合资公司总经理及其报酬事项;
- (12) 根据杨树浦公司的提名, 决定聘任或者解聘合资公司副总经理及其报酬事项;
- (13) 审议批准发生将导致超出届时有效的整体预算及经营计划所确定的目标项目总投资额的费用;
- (14) 审议批准合资公司经审计的年度财务报告;
- (15) 审议批准合资公司的基本管理制度, 以及对基本管理制度的修改;
- (16) 聘任除四大会计师事务所(即安永、普华永道、德勤和毕马威)之外的其他第三方作为合资公司审计师;
- (17) 审议批准合资公司与股东及/或其关联方形成的任何协议或安排, 但以下与股东/关联方形成的协议或安排除外: (i)人民币壹仟万元(RMB 10,000,000元(含本数)合同目标成本以下, 且经合资公司合法合规招标投标(包括比选、邀标等形式)流程确定的协议或安排, (ii)在合资公司届时有效的年度计划及预算范围内的且已经获得合资公司股东会或董事会确认交易主体的相关协议或安排, 或(iii)双方已以其他书面形式达成的为项目地块提供服务的协议或安排;
- (18) 审议批准将发生或采取将导致项目地块所涉及的各地块开发的开工、建筑结构封顶、竣工备案等关键节点将或经合理判断预计将晚于整体计划和预算所载相同关键节点超过六(6)个月(含本数)的开发、销售行动;
- (19) 审议批准提起、参加、和解或放弃涉及争议金额超过壹仟万元(RMB 10,000,000元)(含本数)的相对方为关联方的法律程序或索赔(为免疑义, 如相对方为合资公司股东或其关联方的, 该方提名的董事为具有关联关系的董事, 该董事无表决权不得对该项决议行使表决权, 也不得代理其他董事行使表决权, 该事项需由其他无关联关系的董事一致表决赞同通过);
- (20) 购买项目地块的任何金额超过人民币壹仟万元(RMB 10,000,000元)(含本数)的保险及处理涉及项目地块的金额超过人民币壹仟万元(RMB 10,000,000元)(含本数)的保险事故及索赔;
- (21) 适用法律、本协议和合资公司章程规定的其他职权。

5.3 董事会会议

- (1) 董事会会议应至少每半年召开一(1)次。会议应于合资公司的法定地址或双方协商一致的中国境内的其他地址召开。
- (2) 合资公司应至少提前十(10)个工作日向全体董事发送召开董事会的书面通知。任何两(2)名或两(2)名以上的合资公司董事可以提前十(10)个工作日向其他董事发送书面通知召开董事会临时会议,但如获全体董事书面同意,该等通知期限可以缩短。
- (3) 董事长应制定会议议程,负责召集并主持会议。董事长应将两(2)名或两(2)名以上董事于会议前至少提前七(7)个工作日书面要求纳入会议议程的任何事项纳入会议议程,并在该等会议前至少提前三(3)个工作日向全体董事分发该会议议程及相关资料。未经所有参加正式董事会会议的董事同意,任何董事会会议都不应讨论未在会议议程中述及的事项。若董事长不能履行职务或者不履行职务的,由副董事长召集并主持。董事长可授权或指定相关人员在适用法律允许的范围内协助制定董事会会议议程、分发会议议程及资料等涉及董事长职务相关的事务。

5.4 出席

董事可亲自或通过指定他人作为其代理人代为出席并投票的方式参加董事会会议。上述代理人的指定应采取书面形式,并应由委托该代理人的董事签字,并应列明该人士可作为其代理人代为参加的会议和适用于该代理人的任何其它指示。作为代理人的人士可代表一名或多名董事。

所有定期或临时的董事会会议均可通过电话会议或视频会议的方式进行,只要参加会议的董事能够彼此听见对方并进行交流。以电话会议或视频会议方式参加董事会会议的董事视为亲自出席会议。

5.5 董事会会议法定人数

董事会会议法定人数为至少三(3)名董事亲自或委托代理人出席,且至少包含一(1)名房睿置业董事(含其授权代理人)及一(1)名杨树浦公司董事(含其授权代理人)。如果召开某次董事会会议的通知已经适当发出,而该次董事会会议不能达到前句所述的法定人数,则该次董事会会议应被延后至五(5)个工作日后同一时间在同一地点再次召开,以此类推,直至达到法定人数。

如果在第三个连续延期召开的董事会会议上仍未达到法定人数,则双方应按本协议第12条僵局处理机制处理。

5.6 董事会表决

每名董事应仅有一票投票权，董事长及副董事长均无决定性投票权。

董事会议就本协议第5.2(4)-(5)条、第(6)(b)条、以及第(13)-(18)条所述事项的表决，应由合资公司出席董事会会议的全体董事(包括至少一(1)名房睿置业董事和一(1)名杨树浦公司董事)一致通过方为有效；第5.2(19)条所述事项的表决应由合资公司出席董事会会议的有表决权的全体董事一致同意方为有效；除此之外，董事会会议就本协议第5.2条所述其他事项的表决经合资公司出席董事会会议的全体董事超过二分之一(1/2，不含本数)同意方为有效。

就本协议第5.2条中明确列举的某一事项而言，如果在就该事项召开的董事会会议上无法就该事项通过有效决议的，则应就该事项在五(5)个工作日后同一时间在同一地点再次召开董事会会议进行决议；如果在第二个连续正式召开的董事会会议上仍未就该事项通过有效决议的，则双方应按本协议第12条僵局处理机制处理。

5.7 董事会书面决议

董事会以书面形式一致表示同意的事项，可以不召开董事会会议，直接作出书面决议，该等书面决议经全体董事(在同一份或一份以上相同文本上)签署并批准后方视为有效。

5.8 董事会首次会议

合资公司应于本协议生效后六十(60)个工作日内举行按本协议约定组建的董事会首次董事会会议，并在该首次董事会会议上，就本协议附件二《首次董事会会议决议》所列内容形成决议，并将决议交付给各股东。

5.9 会议记录

董事会的每次会议均应做会议记录，并由全体亲自出席或委托代理人代为出席会议的董事签字。为保证董事会会议的顺利进行，董事长应任命专人负责董事会会议记录。该专人的职责是对董事会会议作出详细记录，获得适当的签名以使得该等记录得到通过。董事会会议记录应以中文记录并且留存，而记录的副本应及时送交各股东。

5.10 费用

董事会成员不应因董事职位而领取任何报酬，但合资公司应当承担其在履行董事职责时所发生的所有合理并经适当证实的费用(须附证明文件)。

5.11 赔偿

合资公司应赔偿每名董事因其在本协议、公司章程及相关董事会决议授权范围内履行合资公司董事职责而承担的所有索赔及责任，前提是引起该等索赔及责任的该董事的任何作为或不作为不构成故意的不当行为、重大过失或触犯刑法。

第6条 监事

6.1 监事的提名

- (1) 合资公司设监事二(2)名, 其中一(1)名由房睿置业提名, 一(1)名由杨树浦公司提名, 由股东会选举产生。董事和管理人员不得同时兼任监事。监事每届任期三(3)年, 经提名一方再次提名并由股东会选举可以连任。因监事退休、辞职、疾病、丧失行为能力或死亡, 或因原提名一方撤换监事造成监事职位空缺, 原提名一方应提名接任人接替该监事的未尽任期。
- (2) 双方可以随时通过向合资公司发送其签章的书面通知的方式, 提名其任免监事, 股东会应根据该等通知选举、免除或更换监事。一方无权提名免除或更换另一方提名的监事。除非通知中另有说明, 该提名应于通知送达至合资公司之时生效。

6.2 监事职权

受限于适用法律和本协议的规定, 监事行使下列职权:

- (1) 检查合资公司的财务事务;
- (2) 对董事和高级管理人员履行其职责的行为进行监督, 对违反适用法律、公司章程或任何股东会决议的董事或高级管理人员提出罢免的建议;
- (3) 在股东、实际控制人、董事或高级管理人员的任何关联交易行为损害合资公司利益时, 要求该等股东、实际控制人、董事或高级管理人员予以纠正并赔偿合资公司损失;
- (4) 提议召开临时股东会会议, 在董事会未能履行法律要求的召集并主持股东会会议职责时, 召集并主持股东会会议;
- (5) 向股东会会议提出提案;
- (6) 当董事、高级管理人员的行为损害合资公司的利益时, 要求董事、高级管理人员予以纠正; 以及根据适用法律, 对损害合资公司利益的董事或高级管理人员提起诉讼;
- (7) 可以列席董事会会议, 并对董事会决议事项提出质询或者建议;
- (8) 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, 费用由公司承担; 及
- (9) 适用法律、本协议、公司章程规定的其他职权。

6.3 费用

监事不应因监事职位而领取任何报酬，但合资公司应当承担其在履行监事职责时所发生的所有合理并经适当证实的费用(须附证明文件)。

6.4 赔偿

合资公司应赔偿每名监事因其在本协议、公司章程授权范围内履行合资公司监事职责而承担的所有索赔及责任，前提是引起该等索赔及责任的该监事的任何作为或不作为不构成故意的不当行为、重大过失或触犯刑法。

第7条 管理层

7.1 管理机构

合资公司应采用管理机构向董事会负责并受董事会领导的管理制度。

7.2 管理团队

- (1) 合资公司设总经理及副总经理各一(1)名。总经理担任合资公司法定代表人。
- (2) 总理由房睿置业提名，副总经理由杨树浦公司提名，董事会聘任。如果总经理或副总经理因任何原因被撤换或不能担任该职位，应以与提名及聘任原总经理或副总经理相同的方式提名及任命一(1)名接任人。

总经理及副总经理的考评及撤换标准包括但不限于本协议第7.3条所列各项职能的考核、合资公司年度计划和预算实施状况的考核、项目进度状况考核等，具体考核及撤换标准应列明于合资公司内部管理机构设置及制度中，并经董事会批准。

- (3) 合资公司设一(1)名财务总监。财务总监应当由杨树浦公司指派至合资公司。如果财务总监因任何原因被撤换或不能担任该职位，应以与指派原财务总监相同的方式指派一(1)名接任人。
- (4) 双方特别确认，如发生管理团队成员退休、离职或调任等无法履行其职能之情形(“管理层空缺”), 则有权提名或指派该管理团队成员的一方应在管理层空缺之情形发生之日起十五(15)日内提名或指派该管理团队成员的接任人。有权提名或指派该管理团队成员的一方未在前述期限内提名或指派接任人的，则：(a)如管理层空缺系总经理的，由合资公司董事长代行其职能，或(b)如管理层空缺系财务总监的，由合资公司副总经理代行其职责，若副总经理空缺的则由杨树浦公司所提名的董事代行财务总监职责，直至有权提名或指派该管理团队成员的一方提名或指派该管理团队成员的接任人止。
- (5) 双方股东确保委派的人员，包括但不限于董事、监事、高级管理人员，不得恶意开展有损对合资公司利益的行为(为免疑问，董事、监事、高级管理人

员在关联方任职不视为涉及有损合资公司利益)。

7.3 总经理及副总经理

7.3.1 总经理职能

合资公司日常经营管理实行总经理负责制，总经理对董事会负责并报告工作，总经理的具体职权包括但不限于：

- (1) 主持合资公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；
- (2) 组织实施合资公司年度计划和预算以及投资方案；
- (3) 拟订合资公司内部管理机构的设置方案，并提交董事会审议批准；
- (4) 制定合资公司的具体规章；
- (5) 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其他管理人员；
- (6) 除由财务总监管理的财务专用章之外，总经理管理公章、合同专用章等合资公司的所有其他印章及营业执照等合资公司的所有其他证照；
- (7) 审批合资公司开立任何银行账户、更改银行预留印鉴或对任何银行账户进行销户；
- (8) 批准发生或采取将导致合资公司产生超出该年度预算及经营计划中某一单项科目预算金额的百分之五(5%)以下(含本数)费用和支出的；
- (9) 确定合资公司的标准合同(定义见第7.4(7)(a)条)模板；
- (10) 列席董事会会议；及
- (11) 董事会授予的其他职能。

7.3.2 副总经理知情权

副总经理有权了解合资公司日常经营、活动、财务以及有关总经理管理职权范围内其他事项的相关信息。

7.4 财务总监职能

财务总监有权参与合资公司的各项经营管理和财务管理工作，主要职权包括但不限于在整体预算及经营计划范围内管理预算执行情况、审批及管理资金收支及运用、管理财务核算与报表以及合资公司基本管理制度中规定的其他职权等，具体职权包括但不限于：

- (1) 负责合资公司各项财务制度的制定，包括但不限于预算管理辦法、资金管理办法、会计核算制度等，但该等前述财务制度仍应按照第5.6条的约定取得

董事会相应批准；

- (2) 提议合资公司开立任何银行账户、更改银行预留印鉴或对任何银行账户进行销户；
- (3) 管理合资公司的财务专用章；
- (4) 管理合资公司所有银行账户的对外付款、网银转账和查询的权限；
- (5) 参与制定合资公司年度计划和预算，并审批合资公司年度计划和预算的执行情况；
- (6) 根据经董事会批准的年度计划和预算以及项目地块实际工程进度批准资金支付；
- (7) 参与合资公司就同一事项对外签订的合同标的超过人民币壹仟万(RMB 10,000,000)其他非标准合同(标准合同定义见第7.4(7)(a)条)的审批，无论该事项所涉及的是单份抑或多份；且为免疑义，
 - (a) 合资公司使用经总经理确定的标准合同(即就目标项目开发与第三方承包商、设计师、供应商、工程师及其他顾问签订的有关施工、设计、供应、咨询及其他相关服务的合同、政府配套合同，合称“标准合同”)模板，以及对标准合同实施的(i)非实质性修订、(ii)有利于合资公司的修订、以及(iii)因适用法律调整对标准工程类合同进行的修订，无需财务总监审批，但总经理需要将该等标准合同的模板提交财务总监存档；且
 - (b) 上述(a)项所指“标准合同”的标的金额须符合经股东会批准的合资公司整体预算及经营计划、经董事会批准的年度计划和预算，且涉及招投标的相关程序应符合合资公司内部管理制度要求；
- (8) 对于合资公司已签署的合同文件、单方承诺文件享有查阅和知情权；
- (9) 管理合资公司的税务申报；及
- (10) 参加合资公司经营管理会议，并列席合资公司董事会会议。

上述财务总监的管理、监督事项涉及的具体制度及流程应在合资公司的基本管理制度中予以规定。

- 7.5 若合资公司的基本管理制度中的相关内容与本协议约定有冲突，各方同意应将该等内容予以修正以使其与本协议的约定相符，但若合资公司股东会或董事会全体一致同意无需修改合资公司的基本管理制度的情况除外。

第8条 合资公司运营

8.1 预算及经营计划

8.1.1 整体预算及经营计划

- (1) 为本协议之目的，合资公司股东会应就目标项目的预算及目标项目总投资额、开发计划、销售计划和运营计划等整体计划(包括但不限于目标项目的开发期、项目运营和资产出售等各阶段的起止规划和阶段性成果完成情况、项目地块的开竣工、项目物业的命名)审议批准整体预算及经营计划(经合资公司股东会审议批准的整体预算及经营计划及其修订案合称“整体预算及经营计划”)。

整体预算及经营计划应作为目标项目开发、运营和管理的大纲依据，且应作为合资公司董事会审议批准年度预算及经营计划的依据。

- (2) 双方同意，合资公司董事会应于本协议签署之日起一百八十(180)日内制定首份整体预算及经营计划并递交合资公司股东会审议批准。
- (3) 如在任何时候目标项目的开发或运营的实际情况与届时整体预算及经营计划发生重大偏离，则合资公司董事会应按编制一份关于整体预算及经营计划的修正稿，并提交股东会审阅及批准。

8.1.2 年度预算及经营计划

- (1) 在项目开发期、项目运营和资产出售阶段等各阶段内，合资公司管理团队应负责在每一日历年度的11月30日或之前，起草并准备合资公司在下一日历年度的运营和资本预算计划(“年度预算及经营计划草案”)，并提交合资公司董事会审阅批准。

年度预算及经营计划草案应当(i)按双方合理认可的格式和详细程度编制，(ii)基于届时有效的整体预算及经营计划框架内制定。

- (2) 合资公司董事会应当在每一日历年度的12月31日或之前审议并批准年度预算及经营计划草案(包含合资公司董事会可能提出的修改)(经合资公司董事会批准或修改后称为“年度预算及经营计划”)。

若合资公司董事会无法通过一份新的年度预算及经营计划草案，则：

- (a) 在目标项目开发期(“开发期”)内，应以整体预算及经营计划中该年度之预估计划和预算为准，直至一份新的年度预算及经营计划草案被董事会批准；但如果董事会已批准该等年度预算及经营计划草案或修订案中部分事项但对其他部分事项仍有异议，则年度预算及经营计划草案中董事会已批准的内容和当时有效的整体预算及经营计划中该年度之预估计划和预算中的其他对应的内容将持

续有效，直至一份新的年度预算及经营计划草案被董事会完全批准；

- (b) 在目标项目运营和资产出售阶段内，当时有效的年度预算及经营计划将持续有效，并结合上一年度的居民消费价格指数(CPI)向上调整支出各项费用，直至一份新的年度预算及经营计划草案被董事会批准；但如果董事会已批准该等年度预算及经营计划草案或修订案中部分事项但对其他部分事项仍有异议，则年度预算及经营计划草案中董事会已批准的内容和当时有效的年度预算及经营计划中的其他内容(在根据前文约定调整后)将持续有效，直至一份新的年度预算及经营计划草案被董事会完全批准。
- (3) 管理团队每六(6)个月对年度预算和经营计划进行审核，如管理团队认为年度预算和经营计划需进行调整的，应将年度预算和经营计划的调整方案报董事会批准。经合资公司董事会审议批准的调整方案应纳入该年度的年度预算及经营计划。为免疑义，除非且直到该等调整方案被合资公司董事会审议批准之前，年度预算及经营计划不应被视作已被相应修改。

8.2 聘请股东方顾问

8.2.1 双方同意由房睿置业作为目标项目及合资公司的操盘方(“操盘方”)，由其指定的关联方为目标项目提供开发建设管理服务、销售管理服务(统称“项目管理”)，并向合资公司收取项目管理费。项目管理的整体安排及原则如下：

- (1) 操盘方应按照整体预算及商业计划和年度预算和经营计划对目标项目的开发建设进行管理。
- (2) 目标项目开发建设全过程使用房睿置业及其集团管理及审批体系(包括但不限于招投标决策、工程管理、财务系统、销售系统、费控系统、合同管理系统)。

合资公司应委托房睿置业指定的关联方(“开发管理人”)进行项目地块开发管理，并由合资公司与开发管理人签订格式及内容经双方书面确认的项目开发管理协议(“开发管理协议”)。

项目开发管理费的总额应为合资公司董事会批准的项目地块总建筑成本(含增值税，具体金额以实际结算金额为准)的百分之四点五(4.5%)(含增值税)(开发管理费应仅包括支付给开发管理人的酬金、所有开发管理人负责项目地块开发管理服务的员工支出(包括但不限于工资、薪

金、奖金、补偿金、人员招聘费、社保金和政府规定的应为员工缴纳的其他法定款项)), 由合资公司均摊至项目地块开发期的各年度进行分期支付。具体按开发管理协议约定执行。

- (3) 合资公司委托房睿置业指定的关联方(“**资产销售管理人**”)对项目整体进行资产销售管理服务, 并由合资公司与资产销售管理人签订格式及内容经双方书面确认的项目资产销售管理协议(“**资产销售管理协议**”)。

资产销售管理费的总额应为销售资产成交总金额(含增值税)的百分之二点五(2.5%) (含增值税)计取(资产销售管理费应仅包含销售人员工资及人员相关开销、销售佣金及销售服务费; 不包含销售成本、营销费用及合资公司需承担的相关税费, 如推广费、样板房装修费、售楼中心建造/装修/租赁费用等其他销售费用将列支在合资公司建设成本或营销费用中, 经年度预算审批后使用)。具体按资产销售管理协议约定执行。

- (4) 合资公司委托双方同意的物业公司(“**物业公司**”)对项目整体(含所有商业及住宅)提供物业管理服务, 并由合资公司与物业公司签订相关物业服务合同(“**物业服务合同**”)。

物业服务合同主要内容及签订事宜需经届时合资公司董事会全体董事一致决议通过。

- 8.2.2 双方同意由合资公司委托杨树浦公司或其指定的关联方向合资公司(“**顾问单位**”)提供顾问服务(包括但不限于协助合资公司完成目标项目/项目地块相关政府主管部门审批; 参照《上海市历史风貌保护及城市更新专项资金管理办法》获得财政贴息及享受公房残值减免政策(若有)), 并由合资公司与顾问单位签订格式及内容经双方书面确认的顾问合同(“**顾问合同**”)。

顾问服务期限为自双方签署项目地块之国有建设用地使用权出让合同之日(含当日)起至目标项目所建全部住宅物业完成初始登记(即大产证, 不包含公建配套)之日止, 每三年为一个签署周期, 如需续期的, 双方应促使合资公司另行签署补充协议进行约定。

顾问服务费为服务期间每年人民币伍佰万元整(RMB 5,000,000元), 若服务期不满整个年度的, 该按年度的实际天数 $\div$ 365天 $\times$ 伍佰万元(RMB 5,000,000元)计算该年度顾问服务费。具体按顾问合同约定执行。

8.3 前期费用

各方确认, 双方(和/或其关联方)因目标项目遴选实施的各项可行性调研及前期准

备工作已支出、及预计将支出的费用(具体见附件三 前期费用清单, 合称“前期费用”)是合理的, 且:

- (1) 该等前期费用应计入合资公司开发成本。
- (2) 对于双方(和/或其关联方)已代合资公司支付的前期费用金额, 应自合资公司取得项目地块之不动产权证书之日起三十(30)日内由合资公司通过与原资金提供方(“资金提供方”)另行签订格式和内容经双方共同认可的关于原资金提供方已代合资公司支付的前期费用相关顾问协议, 并以服务费的形式全额并加计适用签署相关顾问协议时服务费税率的增值税后向该等资金提供方返还。资金提供方应就该等服务费向合资公司出具可计入目标项目开发成本的相关票据。
- (3) 对于原资金提供方未代合资公司支付的前期费用金额, 应自合资公司取得项目地块之不动产权证书之日起三十(30)日内由合资公司通过与原资金提供方及/或相关方另行签订格式和内容经双方共同认可的书面协议, 约定由合资公司继续向相关方支付未支付的前期费用金额并享有该等金额对应的权利。

8.4 土地出让合同相关事宜

- (1) 双方将且将共同促使合资公司根据项目地块出让方要求时限与项目地块出让方分别签署项目地块出让合同(含补充协议, 如有)(“土地出让合同”)将就土地使用条件、土地出让金支付、开竣工日期、土地使用期限等事项作出约定。
- (2) 本协议签署生效后, 双方共同负责合资公司获得其开展第2.3条所述经营范围所需的一切相关许可, 包括但不限于项目地块的不动产权证书。

第9条 其他管理事项

9.1 劳动管理及政策

- (1) 如果适用, 总经理应依照现代管理标准、惯例及政策以及适用法律, 包括《中华人民共和国劳动合同法》和《中华人民共和国劳动合同法实施条例》, 制定关于合资公司职工的招聘、雇佣、辞退、工资、社会保险、福利、奖惩事宜和员工的纪律(包括是否延长任何现有劳动合同的期限)的政策和方案。该政策和方案应提交合资公司董事会批准。
- (2) 合资公司应依照合资公司和每一员工个人签订的劳动合同聘用该等人员(若需)。该劳动合同应规定关于该职工个人的聘用、职责及福利的所有条款, 并符合适用法律。

9.2 税务、财务及会计管理及政策

9.2.1 税务申报和报告

合资公司应依照适用法律，包括中华人民共和国企业所得税法的规定缴纳、扣除或代扣税款。

9.2.2 财务报告

- (1) 合资公司的财务年度应采用公历年制，自公历每年一月一日起至该年十二月三十一日止为一(1)个财务年度(“财务年度”)。

合资公司管理团队在每一个财务年度结束后的六十(60)日内，促使合资公司向每一方股东提供包含以下内容的年度报告：(i)上一个会计年度合资公司的未经审计的年度财务报表(损益表、资产负债表和现金流量表)；及(ii)关于合资公司经营计划及经营预算的年度执行说明及偏差解释。

合资公司应聘请经合资公司董事会审议确定的会计师事务所作为审计师，审查核实合资公司的财务会计情况，审计费用由合资公司承担。合资公司管理团队在每一个财务年度结束后的一百二十(120)日内，促使合资公司向每一方提供合资公司经审计的年度财务报表(损益表、资产负债表和现金流量表)及审计师提供的合资公司年度审计报告。

9.2.3 财务管理

- (1) 合资公司设财务部负责人一(1)名，财务部负责人由房睿置业指派。财务总监与财务部负责人共同负责合资公司的财务管理。合资公司和/或杨树浦公司无权提名免除或更换房睿置业指派的财务部负责人。
- (2) 合资公司使用“双签”制度，所有资金使用及款项支付均须经财务总监(包括根据第7.2(4)条代行其职责的主体)以及财务部负责人同意后方可进行对外支付。
- (3) 合资公司应当为财务总监开通财务系统以及与合资公司财务审批有关的系统，且配合财务管理需要，财务总监可合理要求合资公司相关部门配合提供经营方案及数据包括但不限于开发计划、设计方案、营销方案、目标项目总投资额的构成(明细到最末级科目)、合同台账、销控表。

9.2.4 会计管理

- (1) 合资公司管理团队应依照中国《企业会计准则》及其他适用法律和国际标准制订合资公司财务报告准则与会计政策。合资公司将采用的财

务报告准则与会计政策须提交董事会批准。

(2) 合资公司应采用人民币为其记账本位币。

(3) 合资公司所有会计记录、凭证、账簿及报表都应以中文书写和保存。
合资公司所有会计报表及董事会认定的其他重要的会计文件亦应以中文书写和保存。

9.3 股东知情权

每一方可以：

- (1) 始终有权通过其任命的董事获得与合资公司活动、经营和财务有关的所有信息；
- (2) 自负费用对合资公司开展核查或者审计，且在行使前述权利之必要和合适的范围内，在正常营业时间内及对合资公司正常经营管理不构成干扰和不利影响的情况下，合理地获取合资公司的所有记录并进入合资公司的所有设施。开展该等审计的一方应当将结果和建议告知合资公司和另一方，但开展该等审计的一方所有的任何文件都将保密且为该一方单独所有；且
- (3) 在符合本协议第9.3(2)条约定的前提下，杨树浦公司因国资监管要求需对其参股公司等开展专项审计、且能够提供证明该等要求的国资监管制度、规定和/或书面文件的，杨树浦公司有权在主管国企监管部门所认可的供应商名单中选聘审计师自费对合资公司开展专项审计。

9.4 保险

合资公司应根据董事会决议安排与其自身及其资产有关的财产维护、责任及其他保险，该等保险计划应当包含经合资公司董事会批准的保险范围和限额。

合资公司董事会基于合理的商业判断有权不时地指示增加或减少保险范围或限额。

9.5 合资公司并表安排

双方同意并确认，由房睿置业发起对合资公司的并表要求，届时杨树浦公司应在合理时间内为实现并表之目的提供必要配合，届时由双方另行协商确认。

第10条 利润分配

- 10.1 在适用法律和任何关于融资的限制性承诺所允许的范围内，双方应当采取所有必要的行动，受限于合资公司股东大会的批准，促使合资公司每年且在任何情况下不得晚于每一财政年度结束后的六十(60)日对合资公司前一财务年度的所有可用于

进行分配的盈余资金宣布和作出分配和/或偿还股东贷款。

为免疑义，除非双方另有约定，盈余资金的分配应在下列事项完成后方能做出：

- (1) 合资公司已支付完有关任何融资的所有本金和利息，和任何其他在该分配之时已到期和应支付的开支和费用；且
- (2) 拨备年度预算和经营计划规定的或者由合资公司股东会另行决定的开支的合理储备金(包括但不限于为下列开支所拨备的储备金：合资公司日常业务过程中产生的与目标项目的开发和运营有关的资本开支，任何融资要求或视作要求或建议的任何储备金，以及所有其他成本、费用、支出、开支、税收和其他实际的或可能发生的负债)。

10.2 双方应当按照其届时持有的合资公司股权比例(含按第3.4(4)条经调整的股权比例)享有收益，并分担损失。

10.3 合资公司可根据股东需求，就预留目标项目运营所需资金后的合资公司富余资金(“富余资金”)，按届时双方持有的合资公司股权比例向双方提供资金支持或安排公司间借款(“资金支持”)，具体而言：

- (1) 首先应由合资公司总经理及财务总监联合发起资金支持的具体方案(“资金支持方案”)，资金支持方案应明确拟定资金支持的主要信息，包括但不限于，富余资金金额、双方各自有权获得的支持资金额度、同等期限及利率(利率原则上参照全国银行间同业拆借中心公布的五年期贷款市场报价利率(五年期LPR)执行)；
- (2) 在就目标项目运营已预留资金的前提下，双方应当采取合理努力，促使资金支持方案取得双方一致同意；及
- (3) 若任意一方无需提取其支持资金，则资金支持方案项下确定的该方有权获得的支持资金应当独立留存于合资公司账面；且，就该部分资金，未经该方事先同意，不得使用。

第11条 股权转让

11.1 一般规定

- (1) 除非本协议第11.1(2)条约定情形外，在本协议存续期间，任何一方均不得向任何第三方转让其在合资公司享有的权益(包括但不限于其持有的合资公司股权以及对合资公司享有的债权)，也不得在该等权益之上创设或允许存在任何形式的权利负担。

任何明确不被允许或者违反本第11.1(1)条规定的转让或权利负担的创设均

为无效，不应记载在合资公司的账簿或股东名册上，并且合资公司也不予认可。合资公司将不会被要求：(i)在其账簿或股东名册上记载违反本协议任何条款已被出售、赠与或以其他方式转让的任何股权，或(ii)将可能以上述方式转让的该等股权的任何买方、受赠与方或其他受让人视为该等股权的所有人，或给予其股东权利。

(2) 因下述情形导致的合资公司股权转让，视为本协议项下被允许的股权转让(“允许的股权转让”)：

- (a) 经双方协商一致的股权转让；
- (b) 出资股东因按本协议第3.4(4)条约定行使其权利所导致的股权转让；
- (c) 按照国有资产监管相关适用法律经审批的股权及资产划转；
- (d) 受限于合资公司就融资签署的融资文件关于控制权变更的约定(如有)或有权政府部门关于控制权变更的限制要求(如有)，任一方股东所在集团以合理的商业目的导致的企业重组、分立、置换资产、股权变更。

为免疑义，若融资提供方豁免第11.1(d)条中所述关于控制权变更的约定和/或有权政府部门豁免第11.1(d)条中所述关于控制权变更的限制要求，则第11.1(d)中所述的相应限制不再适用。

- (3) 在不影响本协议第11条项下任何其他条款条件的情况下，如任何一方有意转让任何股权(包括向其关联方转让任何股权)，该一方应同时转让其在合资公司享有的所有(而非部分)权益(包括但不限于其持有的合资公司股权以及对合资公司享有的债权)(出资股东按本协议第3.4(4)条约定行使权利的情形除外)，且受让股权的人士均应签订关于遵守本协议的守约承诺函或与合资公司的另一方股东按本协议条款重新签署合资公司股东协议。
- (4) 无论本协议是否另有约定，任一方转让股权及/或以其他方式直接或间接处分其于合资公司的全部或部分权益不得违反项目地块出让文件中的相关规定以及适用法律的规定。
- (5) 在一方根据本协议转让其股权或以任何形式处分其股权时(无论是该一方主动为之还是根据本协议该一方需提供配合以转让或处分其股权)，该一方应自负费用(评估费用(如有)由合资公司承担)负责并完成与股权转让有关的一切手续、流程、许可、批准。如该等费用已由合资公司支付的，转让股权的一方应于合资公司支付该等费用之日起五(5)日内向合资公司返还；逾期返还的，应按应付未付金额的日万分之三(0.3%)向合资公司支付逾期违约金。
- (6) 如股权转让(包括但不限于优先购买权、随售权的行权)涉及资产评估和审计、按评估结果定价、上市规则以及国资审批手续等国有企业交易监管和审批

要求的,按照上市规则以及国有企业交易相关适用法律的规定执行,双方届时相互配合。

11.2 优先购买权

- (1) 如一方(“**转让股东**”)根据本协议第11.1条约定有权将其持有的全部合资公司股权及其附属权益(包括但不限于其持有的合资公司股权以及对合资公司享有的债权,合称“**拟转让权益**”)转让给第三方的,必须向另一方股东(“**存续股东**”)发出书面通知(“**转让通知**”):
 - (a) 在房睿置业为转让股东的情况下,转让股东应在转让通知中具体说明:
(i)其希望转让拟转让权益,(ii)拟转让权益之转让价格,(iii)意向受让方信息,和(iv)其他主要条件;
 - (b) 在杨树浦公司为转让股东的情况下,转让股东应在转让通知中具体说明:(i)其希望转让拟转让权益,(ii)拟转让权益的挂牌底价与届时国有产权交易转让程序中每一次报价的加价幅度,和(iii)其他主要条件。
 - (c) 转让股东必须在发出转让通知的三(3)个月之前,向存续股东发出关于其拟出售拟转让权益之意向的书面通知,但该等关于其拟出售拟转让权益之意向的书面通知无需包括上述(a)下的(ii)-(iv)项内容(在房睿置业为转让股东的情况下)或上述(b)下的(ii)-(iii)项内容(在杨树浦公司为转让股东的情况下)。
- (2) 在收到转让通知后的三十(30)日内或双方另行同意的日期内,存续股东可向转让股东发出通知(“**接受通知**”):
 - (a) 在房睿置业为转让股东的情况下,接受通知应表明存续股东希望按照转让通知所指定的价格及条件购买拟转让权益。
 - (b) 在杨树浦公司为转让股东的情况下,接受通知应表明存续股东是否要求行使优先购买权。
 - (c) 为免疑义,如存续股东未在收到转让通知后的三十(30)日内向转让股东发出接受通知的,视为存续股东已放弃优先购买权。
- (3) 在杨树浦公司为转让股东的情况下,如果房睿置业根据第11.2(2)条规定发出接受通知表明其要求行使优先购买权,房睿置业在国有产权交易转让程序中对拟转让权益的竞买价应高于杨树浦公司在转让通知中载明的拟转让权益的挂牌底价。为免疑义,如果在房睿置业报价前,任一意向受让方针对拟转让权益的竞拍价已高于杨树浦公司在转让通知中载明的拟转让权益的挂牌底价,则:

- (a) 在届时适用法律、上市规则及国有产权交易机构的规则允许的前提下，房睿置业仍应对拟转让权益进行报价，报价应不低于杨树浦公司在转让通知中载明的拟转让权益的挂牌底价及一次加价幅度之和，但可低于意向受让方针对拟转让权益的最高竞拍价；或
 - (b) 如受到届时适用法律、上市规则或国有产权交易机构规则的限制，无法实现上述(a)项处理的，在所有意向受让方(除房睿置业外)对目标股权的竞拍价最终确定时，房睿置业应向杨树浦公司递交一份书面文件，载明房睿置业对拟转让权益的最高报价且该最高报价应不低于杨树浦公司在转让通知中载明的拟转让权益的挂牌底价及一次加价幅度之和。
- (4) 如存续股东根据第11.2(2)条规定发出接受通知的，则：
- (a) 在房睿置业为转让股东的情况下，双方应在存续股东发出接受通知后三十(30)内就出售权益的收购签订具有约束力的交易文件，并由双方根据交易文件约定完成交割。
 - (b) 在杨树浦公司为转让股东的情况下，在房睿置业经国有产权交易机构确认为拟转让权益的最终竞得者的前提下，双方应在房睿置业取得中标通知或其他同类文件后十(10)日内，按国有产权交易机构就拟转让权益发布的挂牌资料所附交易文本的格式及内容就出售权益的收购签订具有约束力的交易文件，并由双方根据交易文件约定完成交割。
- (5) 在下列情况下：
- (a) 存续股东明确表示放弃其优先购买权，或存续股东根据第11.2(2)(c)条规定视为放弃其优先购买权的；或
 - (b) 双方无法在第11.2(4)条规定期限内就拟转让权益的收购达成具有约束力的最终交易文件的，
- 则转让股东可将拟转让权益向第三方售出，但前提是出售的条款和条件应不劣于存续股东在收购通知中载明的条款和条件(适用于在房睿置业为转让股东的情形)，或不劣于存续股东的最高竞买报价(适用于在杨树浦公司为转让股东的情形)。
- (6) 若发生转让股东根据第11.2(5)条规定向第三方买家出售的情形，则转让股东应向存续股东提供其拟向第三方买方转让拟转让权益的书面通知(“第三方转让通知”)，且以下第11.3条规定将适用。

11.3 随售权

- (1) 存续股东可以自收到转让通知之日起的三十(30)日内，通过向转让股东送达

一份书面通知(“随售通知”)的方式,要求转让股东确保存续股东持有的全部合资公司股权及其附属权益(包括但不限于其持有的合资公司股权以及对合资公司享有的债权,合称“随售权益”)以同转让股东转让拟转让权益相同的条件和条款(受限于适用上市规则以及国有产权交易转让程序的合规要求)出售给最终受让方(“随售”)。

- (2) 双方特别约定,房睿置业除了可以按第11.3(1)条向转让股东送达随售通知,还可在下列情形中要求行使随售权,但应受限于适用上市规则以及国有产权交易转让程序的合规要求:

- (a) 房睿置业根据第11.2(2)条规定发出接受通知表明其行使优先购买权的,但在后续国有产权交易转让程序中,房睿置业在符合本协议第11.2(3)条的情况下最终未竞得目标股权的;或
- (b) 房睿置业未在本协议约定期限内发出接受通知,但最终受让方在后续国有产权交易转让程序中以高于转让通知中所述挂牌底价的成交价格竞得拟转让权益的,

但在前述情形中,房睿置业应在拟转让权益的最终受让方已根据国有产权交易转让程序确定后的五(5)个工作日内书面通知转让股东其是否要求行使随售权。

- (3) 若:

- (a) 杨树浦公司未能在第11.3(1)条规定的时间内、或者房睿置业未能在第11.3(1)条或第11.3(2)条规定的时间内向转让股东发出随售通知;或
- (b) 杨树浦公司已第11.3(1)条规定发出随售通知、或者房睿置业已根据第11.3(1)条或第11.3(2)条规定发出随售通知,但随售因可归咎于该发出随售通知的存续股东的原因(包括杨树浦公司为存续股东的情况下,杨树浦公司未能完成通过国有产权交易转让程序进行股权转让所需杨树浦公司自身完成的相关程序及政府部门(如需)及公司内部批准的)而未能最终在最终受让方要求的时间内完成的,

则视为该存续股东已经放弃其享有的随售的权利且转让股东在实际可行的情况下可以与最终受让方完成转让。

- (4) 若房睿置业根据第11.3(1)条或第11.3(2)条已要求随售,在届时适用法律、上市规则及国有产权交易机构的规则允许的前提下,转让股东应促使随售(在合理可行的情况下)通过国有产权交易转让程序与转让股东之拟转让权益交易一并完成或促使最终受让方在国有产权交易转让程序之外完成随售,且该等随售合同的条款和条件按照转让股东与最终受让方的交易相同的条款

和条件(包括但不限于定价标准、转让价款付款方式和条件、职工安置要求、交易涉及的债权债务的承继和清偿方式、交易涉及的税费承担方式、最终受让方的陈述保证)执行。如果房睿置业的随售拟在国有产权交易转让程序之外完成,房睿置业与最终受让方应在转让股东之拟转让权益交易发生的同时(最晚不晚于转让股东与最终受让方签署国有产权交易转让机构要求的产权交易合同或类似合同后的三十(30)个工作日内)签署符合本第11.3(4)条的随售合同,转让股东应尽合理商业努力促使最终受让方遵守本第11.3(4)条。

- (5) 如因可归咎于转让股东原因(为免疑义,上市规则,国有产权交易转让程序的合规要求或限制,或者最终受让方原因,均不应视为本条所述的可归咎于转让股东原因)造成随售没有完成,则转让股东应承担因此给随售的存续股东造成的损失,无论转让股东此时是否仍为合资公司的股东。
- (6) 如果转让股东转股因可归咎于存续股东的原因(为免疑义,上市规则,国有产权交易转让程序的合规要求或限制,或者最终受让方原因,均不应视为本条所述的可归咎于存续股东的原因)而未能完成,则存续股东应承担因此给合资公司及转让股东造成的损失。

第12条 公司僵局

12.1 僵局事件

发生以下任一情形视为构成公司僵局(“僵局事件”):

- (1) 在第三(3)个连续延期召开的股东会会议上仍未达到法定人数;
- (2) 在第三(3)个连续延期召开的董事会会议上仍未达到法定人数;
- (3) 就本协议第4.2条中明确列举的某一事项而言,如果在第二个连续正式召开的股东会会议上仍未就该事项通过相应决议;或
- (4) 就本协议第5.2条中明确列举的某一事项而言,如果在第二个连续正式召开的董事会会议上仍未就该事项通过相应决议。

12.2 僵局的处理

- (1) 第12.1条所载列的僵局事件发生后,双方中的一方可向另一方发出一份书面通知(“僵局通知”),阐明其对争议问题的立场及持该等立场的理由。每一方的高层管理人员应对该等僵局通知进行考虑,并应自收到僵局通知后的十(10)个工作日内会面,并尽其合理商业努力在首次会面后十(10)个工作日内解决僵局(“僵局解决期限”)。如果双方在僵局解决期限内就解决引起僵局的问题达成一致的,则:

- (a) 就第12.1(1)条或第12.1(3)条所载列的僵局事件，双方应根据协商一致的内容在股东会会议上投票通过书面决议，并采取任何一方可能合理要求的其他措施以落实该决议，而不得无故拖延；或
- (b) 就第12.1(2)条或第12.1(4)条所载列的僵局事件，双方应促使其指派的董事根据协商一致的内容在董事会会议上投票通过书面决议，并采取任何一方可能合理要求的其他措施以落实该决议，而不得无故拖延。
- (2) 如双方未能在僵局解决期限内就解决公司僵局的方案达成一致的，双方同意按照本协议第20条的约定解决争议。
- (3) 在僵局事件解决前，双方应在最大限度内尽可能正常维持合资公司开展其业务。

第13条 陈述、保证和承诺

13.1 每一方特此向其他方陈述，在本协议签署日并且在本协议存续期间的每一日，如下的陈述与保证均为真实、准确和完整的：

- (1) 该一方是根据其设立地法律正式组建、有效存续且状况良好的公司，具有经营当前进行的和预期将进行的业务和履行其在本协议或本协议预期的、其为合同一方的任何合作文件项下的所有义务所必需的所有权力和授权；
- (2) 该一方及/或其关联方签署、交付和履行本协议及其他合作文件完全符合以下要求：
 - (a) 该一方已适当地采取了授权其签署本协议并履行本协议项下义务所需之(若适用)所有公司及其它行动(特别地，就杨树浦公司而言，包括但不限于已就本协议的签署履行所需的国资审批手续，符合国有企业投资决策及交易监管和审批要求)，本协议一经签署即成为对其而言合法、有效并具有约束力的协议，并具有根据本协议项下之条款执行的效力；
 - (b) 该一方签署、交付并履行本协议于任何方面均不违反(i)任何适用法律；(ii)其章程及其它对其有约束力的文件；和(iii)国有企业交易监管和审批要求(适用于杨树浦公司)。
 - (c) 该一方签署、交付并履行本协议于任何方面均不会导致其违反任何对其有约束力的协议、许可或其他文书，或给予第三方终止或修改任何对其有约束力的协议、许可或其他文书的权利。
- (3) 各方同意并确认，本协议生效后，未经合资公司董事会批准，任何一方不得，且应促使其关联方不得直接或间接劝诱合资公司的员工加入该一方或其关

联方。

- (4) 双方同意并确认，因目标项目的开发需求，在本协议约定的资金需求(包括一方股东应承担的违约金和赔偿金)范围内，双方承诺在无履约能力时将各自增加注册资本金并确保股东及时足额实缴，且双方进一步确认，该等承诺均已获得其各自股东明确同意。

第14条 保密

14.1 一般义务

- (1) 每一方向另一方承诺，未经另一方事先书面同意，不得披露任何保密信息，或者提供给第三方获取该等保密信息的渠道，而且该方应促使其关联方及该方和其关联方各自经授权接触或使用保密信息的代表未经另一方的事先书面同意，均不得向第三方披露任何保密信息，或者提供给第三方获取该等保密信息的渠道，且应促使其承担与该方和其关联方同等程度的保密义务。
- (2) 本协议项下的“保密信息”是指(i)关于任何一方的组织、经营业务、技术、投资、财务、交易或事务的任何信息(无论该信息是以书面、口头或以任何其他形式传达的并且无论该等信息是否在本协议签署日之前、当日或之后提供的)，(ii)本协议的条款或任何信息、内容，根据本协议订立的任何其他协议的条款或其任何信息、内容，(iii)由于订立或履行本协议(包括有关该等协议的磋商)而取得的全部信息，和(iv)由一方或其代表编制的含有或以其他方式反映出或来自保密信息的任何其他信息或材料。各方应促使其关联方及代表遵守本第14.1条规定的义务，如同其为本协议的一方。

14.2 例外

上述第14.1条将不适用于下列情形：

- (1) 披露已是或变成公众普遍可得，而该公众普遍可得的状况并非由于一方或该方的关联方或代表违反本协议而作出的披露或指示作出的披露而造成的；
- (2) 披露在披露方向接收方披露之前已为接收方所拥有的信息，而该信息来源未受到任何协议或其他合约的、法律的或受托的对披露方保密义务的约束；
- (3) 披露在披露方向接收方披露之前已由接收方从第三方获得的信息，该第三方并未违反任何不得披露该等信息的法律或合约义务；
- (4) 一方向其关联方或代表或投资人、与本次合作有关的银行或其他融资机构作出的披露，前提是该披露是为了使该方可以履行其在本协议项下的义务，

或行使其在本协议项下的权利必须作出的，而且该等关联方或代表或投资人、与本次合作有关的银行或其他融资机构(i)对其他各方负有类似的保密义务，或(ii)以其他方式受专业保密义务的约束；

- (5) 如果一方或其直接或间接持股的母公司有关股份上市的任何证券交易所的规则或适用法律或政府机构规定或司法或监管机构的程序要求披露，一方在当时的情况下可在被要求的范围内作出披露；
- (6) 一方或其关联方由于或有关本协议与其他各方进行的任何争议解决程序中，为主张该方的权利或为自身抗辩而必需作出的披露；
- (7) 一方或其关联方在正常经营活动中在合理情况下必须作出的披露，或向本次合作所涉及的第三方(包括贷款机构、合作方、供应商、服务提供商等)的必要的披露(但必须告知该第三方所披露的信息为保密信息且要求该第三方承担保密义务)。

第15条 知识产权保护

15.1 知识产权的使用

- (1) 双方确认在本协议项下，其或合资公司均未获得另一方的任何知识产权(本协议另有规定的除外)。
- (2) 双方确认，为合资公司及项目的开发、运营、推广之目的，合资公司可经书面通知一方后合理使用该一方或关联方的名称、商号或其任何部分，被使用一方不得不合理地拒绝或阻碍该等使用。除非本协议或交易文件中有明确授权，股东双方或其关联方均不得使用另一股东方或其关联方的名称，或其公司名称或商号的任何部分。
- (3) 双方确认，房睿置业享有对目标项目长期且免费的冠名权和标识权。

15.2 与知识产权相关的违约的赔偿

任何一方如果违反本协议第15.1条中的任何规定，该等违约应被视为构成对本协议的重大违约，违约方应赔偿受害方因该违约行为而遭致或承受的所有损失；如果合资公司违反本协议第15.1条中的规定，则每一方均应在受害方将合资公司未能守约的情况书面通知其他一方和合资公司后，立即促使其各自提名的董事投票赞成一项要求合资公司就受害方及其子公司和/或关联方遭致或承受的任何损失而向受害方作出赔偿的决议。

15.3 合资公司对知识产权的保护

每一方均应促使合资公司：

- (1) 仅在合资公司的经营范围(经不时修订)所规定的允许活动范围内且仅得为合资公司之利益而使用所有被转让予、许可给或分许可给合资公司的知识产权, 而不得为任何其他可能直接或间接损害合资公司或任何一方的目的使用该等知识产权。
- (2) 将合资公司、合资公司的任何董事或任何员工知晓的任何可能构成侵犯或疑似仿冒任何知识产权的情况立即通知每一方;
- (3) 不对一方拥有的知识产权采取任何在该一方看来可能使该一方或其任何子公司或关联方声誉受损或在任何方面可能损害该一方或其任何子公司或关联方利益的行动;
- (4) 在使用一方拥有的知识产权时, 采取该一方可能要求的、与保护该知识产权或与免受侵犯、仿冒该知识产权相关的任何行动。

第16条 不可抗力

16.1 不可抗力

不可抗力指无法预见、无法避免且无法克服的所有事件, 该等事件在本协议各方控制之外, 且发生于本协议签署之日之后并将对任何一方全部或部分履行义务造成阻碍, 包括但不限于战争、类似于战争的状态、类似的军事行动、骚乱、叛乱、军事或平民暴动、起义、动乱、封锁、禁运、破坏行动、罢工、停工及其他劳方行为、传染病、火灾、洪水、台风、飓风、地震、塌方、雷电及其他自然灾害等(“不可抗力”)。

16.2 不可抗力救济

- (1) 如果发生不可抗力事件, 一方在本协议项下的义务由于不可抗力而不能履行, 在此范围内, 该合同义务应在不可抗力导致的迟延期间中止, 且其义务期间应自动延长与此等中止时间相等的时间, 而无需因此承担责任。
- (2) 主张不可抗力的一方应迅速书面通知其他方, 并提供此等不可抗力发生的适当及合理的证据(如适当, 应经证明或公证)。主张不可抗力的一方亦应尽所有合理努力避免或降低不可抗力产生的影响。
- (3) 在不可抗力发生时, 双方应立即相互协商以寻求适当的解决办法, 并应尽一切合理努力使此等不可抗力的后果降到最低。

第17条 违约赔偿

17.1 赔偿责任的一般原则

任何一方(“赔偿方”)应赔偿其违反任何其在本协议项下作出的陈述、保证、承诺或应承担的义务而造成或产生的另一方(各称“受偿方”)所遭受的所有实际损失(不包括预期利益损失)、损害、责任、索赔、求偿、权利要求、争议解决程序、费用和支出(包括在赔偿方与受偿方之间或受偿方与任何第三方之间进行的任何争议解决程序中就某一权利要求的任何调查或索偿估定或其他事宜而合理发生的诉讼费、律师费、保全费和其他费用支出)(统称“损失”),并使其免受损害。若本协议已就前述违反情形约定了具体的违约金,则应支付相应的违约金,如果损失超过违约金数额,则除本协议项下约定的违约金数额外,赔偿方还应按照受偿方要求的时限向受偿方支付超过部分金额。

为免疑义,双方一致确认,本协议项下约定的任一违约金金额标准均系经双方友好协商确认,符合双方真实意思表示,任何一方放弃根据适用法律主张本协议项下约定的违约金金额过高或过低的权利。

- 17.2 受限于第17.1条规定,除非本协议另有明确约定相关违约及终止责任,如果任何一方股东(“违约股东”)违反本协议,违约方应在收到另一方股东(“守约股东”)发出书面要求整改的通知(“整改通知”)后三十(30)日内采取令守约股东满意的补救措施纠正该等违约行为。如(i)违约股东的违约行为不可补救,或(ii)违约股东未在前述期限内纠正该等违约行为的,则守约股东有权以书面通知形式解除本协议,且违约股东应向守约股东赔偿其损失。

为免疑义,若因一方原因导致合资公司违反土地出让合同,则该方为违约股东,若因违约股东的违约行为导致合资公司丧失项目地块土地使用权出让合同项下权益的,则守约股东有权以书面通知形式解除本协议,并要求违约股东赔偿其损失。

17.3 各方的救济

受偿方在本第17条项下有权获得经济赔偿不应影响因赔偿方违反本协议项下的任何条款和条件而使受偿方根据适用法律可享有的任何其他非金钱给付性质的权利和/或救济;且受偿方就其自身的损失而向赔偿方进行的索偿不应减损其就目标公司的损失而向赔偿方追索的任何权利。受偿方因赔偿方违反本协议的任何条款和条件所享有的权利和补救在本协议的任何取消、终止或完成后继续有效。

17.4 索偿程序

若任何一方(“索偿方”)拟根据本协议向另一方(“被索偿方”)提出索偿,应向被索偿方提交书面索偿通知(“索偿通知”),并合理详细地列出(i)索偿的具体事宜,(ii)有关损失的描述,(iii)该损失的金额,及(iv)若该等索偿是基于第三方向索偿方索赔(“第三方索偿”),则还应提交第三方索偿的相关文件或通信的副本。

第18条 终止及清算

18.1 协议的终止

18.1.1 本协议约定终止的情形：

- (1) 本协议第3.4(3)条或第17.2条约定的一方股东有权提前终止本协议；
- (2) 经双方达成一致后终止本协议；
- (3) 合资公司所有股权均由一方受益拥有时终止(但此时不适用合资公司第18.2条清算条款)；
- (4) 合资公司经营期限届满且双方未就延长经营期限达成一致的；或
- (5) 出现其他适用法律约定的合资公司应解散的事由。

18.1.2 除本协议明确约定或适用法律明确规定外，任何一方不得单方面擅自提前终止本协议，否则守约方有权要求违约方继续履行本协议。违约方在守约方明确要求继续履行的通知送达后仍未能继续履行本协议的，并最终导致本协议被提前终止的，守约方有权要求违约方依据本协议第17.2条的约定承担违约责任。

对本协议的单方提前终止只有在符合本协议约定的前提下，一方通过书面形式作出并且根据第19条的规定将通知送达另一方时才有效且自该通知送达另一方之日起发生终止效力。提前终止的通知应包括本协议的提前终止的日期和理由。

18.2 清算

本协议根据第18.1.1条终止时(第18.1.1(3)条约定情形除外)，除非本协议或双方另有约定(为免疑义，若发生第17.2条终止情形但守约方需要继续以合资公司名义持有目标项目权益的，则合资公司不进入清算程序)，各方应依据适用法律的规定、主管国资监管部门对于国有资产的管理原则和规定及以下原则对合资公司进行清算：

- (1) 各方应在约定或法定清算事由出现后的十五(15)日内组成清算组(“清算组”)。清算组是清算事务的执行机构，履行下列职责：
 - (a) 清理合资公司财产，分别编制资产负债表、资产清单、资产评估依据的说明以及清算方案并交合资公司审议通过后执行；
 - (b) 通知、公告合资公司债权人；
 - (c) 处理与清算合资公司未了结的业务；

- (d) 清缴合资公司所欠税款以及清算过程中产生的税款;
 - (e) 清理合资公司的债权和债务;
 - (f) 处理合资公司清偿债务后的剩余财产及收益;
 - (g) 代表合资公司提起任何诉讼或在任何诉讼中为合资公司进行抗辩; 以及
 - (h) 合资公司清算相关的其他法律事务。
- (2) 清算组由三(3)名成员组成, 其中二(2)名由房睿置业指定, 一(1)名由杨树浦公司指定, 清算组负责人由房睿置业指定成员担任。清算组的成员可以是(但不必须是)合资公司董事或管理团队等高级职员。如果适用法律允许, 任何一方也可以任命专业顾问担任清算组成员或者协助清算组。
- (3) 清算组的职责应为结束合资公司的事务并对合资公司进行清算, 将可分配给双方的现金收益最大化。
- (4) 清算组执行清算事务, 应按照中国法律、法规和相关规定, 以及本协议的约定行使职权。清算组职权的享有和行使应在根据清算组的善意判断为完成合资公司的清算而合理必要的期间内, 并以根据清算组的善意判断履行其在本协议项下的义务和职能(包括为或有义务或数额不确定的责任作合理留存)而言是必须或适当的为限。
- (5) 在编制和执行清算方案过程中, 清算组应尽一切努力为合资公司资产获得可能的最高售价。
- (6) 受制于适用法律, 清算组应在清算组成立后一(1)年内完成合资公司的清算及应当按照以下方式 and 顺序分配清算收益, 除非股东会另行一致同意:
- (a) 首先, 先于合资公司其他债权人的主张而优先支付清算费用(包括但不限于支付给清算组成员和顾问的报酬)、未支付的员工工资、社会保险费、法定补偿金以及到期应缴纳的税款;
 - (b) 其次, 根据适用法律规定的顺序, 为履行合资公司的债务, 在适用法律所允许的范围内, 向合资公司所有债权人(包括作为债权人的任何一方)付款(或为付款提供合理准备); 以及
 - (c) 第三, 合资公司的剩余清算收益应当按照合资公司股东届时在合资公司中的实缴出资比例分配给各股东。
- (7) 在清算组处置合资公司资产(“清算资产”)时, 任何一方在同等条件下均享有直接或通过其指定的关联方购买该等清算资产的优先权(“清算优先权”)。任何一方拟行使清算优先权的, 应向另一方提出书面收购要约(“收购要约”), 收购要约中需载明提出收购一方拟收购清算资产的价格(“要约收购价格”),

且要约收购价格应高于该清算资产的评估价以及清算组拟将该清算资产向第三方出售的价格(如有)。另一方有权在收到收购要约后五(5)日内书面回复同时行使清算优先权,逾期视为放弃。

如只有一方股东提出书面收购要约的,则该股东为收购方,有权以要约收购价格收购该清算资产。如双方均书面提出行使清算优先权的,则双方应通过公证机构公证竞价,由出价较高的一方收购该清算资产。

在任何一方从清算组处购买任何合资公司财产(无论通过拍卖或其他方式)的范围内,对于该等收购的支付结算应当通过无现金的方式抵销该一方于清算完成当日所计算在第18.2(6)(c)条下的清算权利(以该等权利的金额为限)。

为免疑义,双方同意清算优先权的行使应当受限于法律、上市规则及国有产权交易机构的规则。

- (8) 在完成所有清算程序之后,清算组应当制作清算报告,经股东会确认后,向市场监管局缴销营业执照及办理合资公司所有其他注销登记手续。
- (9) 合资公司清算结束后,有关合资公司存续期间的文件由房睿置业及/或其关联方保存,杨树浦公司有权要求房睿置业提供该等文件的副本或复印件。惟涉及杨树浦公司提供的标明保密信息的文件和资料的,应归还杨树浦公司自行处理。
- (10) 清算程序中涉及的其他事宜应依照相关适用法律办理。

18.3 继续有效

在本协议终止和/或合资公司解散之后,第14条(保密)、第15条(保护知识产权)、第16条(不可抗力)、第17条(违约赔偿)、第18条(终止及清算)、第19条(通知)、第20条(适用法律和争议解决)及第21条(其他规定)应继续有效。

第19条 通知

19.1 通知

- (1) 任何一方根据本协议发出的各份通知、要求或其他通讯(“通知”)均应以专人递送或者快递(指顺丰快递或EMS)或者电子邮件方式发往或寄往有关的当事方。有关的通知被视为有效送达的日期应按如下方式确定:
 - (a) 由专人递送的通知,在专人递送当日即视为有效送达;
 - (b) 用快递发出的通知,则在快递寄出日后的第五(5)个工作日视为有效送达;

(c) 用电子邮件发出的通知, 以电子邮件到达收件人电子邮箱所在服务器系统之时视为有效送达。

(2) 一切通知均应发往各方的下列地址, 除非该等地址的变更已按照本条的规定通知了其他各方:

房睿置业: 地址: 上海市黄浦区淮海中路333号26楼
 收件人: 法务总经理
 电话: +86 21 63861818
 联系邮箱: karen.ng@shuion.com.cn

杨树浦公司: 地址: 上海市杨浦区许昌路1296号501室
 收件人: 吴斌
 电话: 13918314391
 联系邮箱: 185121774@qq.com

合资公司: 地址: 上海市虹口区临平路333号10号205
 收件人: 李赫
 电话: 19370590496
 联系邮箱: he.li@shuion.com.cn

(3) 一方变更上述联系方式的(包括但不限于因该方注销或解散导致联系方式变更为其承继方的情形), 自该等变更的通知按照本条的规定送达其他各方之日生效。各方进一步就本协议发生争议时相关文件和法律文书送达时的送达地址及法律后果明确约定如下:

(a) 各方确认, 其有效的送达地址即为19.1条所记载的送达地址或按照本协议约定方式书面变更后的送达地址。

(b) 任何一方的送达地址需要变更时均应当及时履行书面通知义务, 并自该等书面通知送达另一方之日起, 各方变更后的送达地址生效, 在争议进入争议解决程序后各方应向管辖法院履行送达地址变更通知义务。任何一方未按前述方式履行通知义务的, 其在本协议中所确认的送达地址仍视为有效送达地址。

(c) 各方确认, 上述送达地址的适用范围既包括各方在非诉阶段的各类通知、协议等所有往来文件的送达, 也包括就本协议发生争议时相关文件和法律文书的送达以及争议进入诉讼程序中的送达。

(d) 因受送达方提供或者确认的送达地址不准确、送达地址变更后未及时依程序告知其他方和管辖法院、受送达方本人或指定的接收人拒绝签收等原因导致相关文件和法律文书未能被受送达方实际接收的, 邮寄送达以邮件回执上注明的退回之日视为送达之日, 直接送达以送达人当场在送达回证上记明情况之日视为送达之日。对于各方在本协议中

明确约定的送达地址，管辖法院进行送达时可直接邮寄送达，即使受送达方未能收到管辖法院邮寄送达的文书，由于其在本协议中的约定，也应当视为送达；

- (e) 纠纷进入诉讼程序后，各方确认本协议载明的送达地址和电子邮件接收邮箱地址为本协议所涉争议解决程序司法文书(包括但不限于起诉书、答辩书、受理案件通知书、不予受理通知书、应诉通知书、保全裁定书等)的送达地址和电子司法文书电子邮件接收邮箱地址，所有司法文书只要发送至本协议载明的各方送达地址或电子邮件服务器即视为送达。各方亦同意以手机短信方式接收司法文书，如管辖法院已按各方在本协议指定的手机号码发送了相关司法文书短信，也应当视为送达。

第20条 适用法律和争议解决

20.1 适用法律

本协议受中国法律管辖，并且根据有关的中国法律解释。本协议若存在与适用法律规定不一致的内容，以适用法律的规定为准。本协议履行过程中，双方股东应充分配合适用于合资公司的国资委监督管理要求。

20.2 争议解决

20.2.1 双方应努力通过友好协商解决因本协议的解释或履行导致的或与本协议有关的任何争议、争端或权利主张。如果在一方就该等事项向对方发出通知后九十(90)日内未能通过协商达成和解，则任何一方有权向上海市黄浦区有管辖权人民法院提起诉讼。

20.2.2 争议解决期间的履行。除非本协议另有约定，在争议、分歧或索赔提交诉讼以后，直至法院作出最终文书之前，争议各方应继续履行其在本协议项下的所有义务并继续享有其在本协议项下的所有权利(与争议事项有关的义务和权利除外)，而不影响以后根据判决/调解书等进行各方权利、义务和责任的最终调整。

第21条 其他规定

21.1 生效

本协议自各方法定代表人或其授权代表签名并加盖公章之时生效并对各方有约束力。

21.2 修订

除非经各方签署书面文件，否则不得对本协议作出修订、变更或增补。

21.3 非弃权

放弃本协议的任何条款，除非经放弃该条款的该方签署书面文件，否则一律无效。任何一方对另一方放弃或迟延履行使其在本协议项下某一项或多项权利，不应视为其放弃或迟延履行使本协议项下任何其他权利，或在其他情形下亦放弃或迟延履行同样的权利。

21.4 权利累积

除非本协议另有明确约定，本协议中规定的权利、权力和救济是累积的，且没有排除法律规定的任何权利、权力和救济。

21.5 全部协议及歧义

本协议构成各方之间对本协议所述事项达成的全部协议，取代在此之前就本协议所述事项达成的任何磋商、协议(包括框架协议)、备忘录或(口头或书面)谅解。

21.6 可分割性

本协议项下的各项义务均应视为独立的义务，在任何一项义务或者多项义务完全地或者部分地属于无法强制执行的义务或者变成无法强制执行的义务时，可作为独立的义务而分别予以强制执行。如果本协议的任何一项条款或多项条款无效、不合法或无法强制执行，有关的条款应视为从本协议中删除，但双方应尽最大努力协商约定新的条款条件以实现与被认定无效、不合法或无法强制执行条款同等或近似的效果，从本协议中删除该条款并不影响没有删除的余下条款的效力、合法性或可强制执行性。

21.7 转让

除本协议另有规定外，未经双方一致同意，任意一方都不得转让本协议项下的全部或部分的权利及/或义务。

21.8 税费及费用

21.8.1 除本协议另有规定外，与本次合作相关或因之产生的税款和/或规费应由双方依据适用的法律各自承担。

21.8.2 除非本协议另有规定，双方应各自承担其磋商和编制、签署和落实本协议及其他合作文件的费用和支出(包括但不限于律师、会计师和其他中介机构的费用)。

21.9 文本

本协议应签署一式捌(8)份，各方各自留存贰(2)份，其余份数备用。

(本页余下部分无正文，特意留作空白)

鉴于此，本协议已由以下各方于首页所载日期签署并交付。

上海房睿置业有限公司(盖章):

法定代表人或其授权代表签署:

姓名:



上海杨树浦置业有限公司(盖章):

法定代表人或其授权代表签署:

姓名:



上海滨昌置业有限公司(盖章):

法定代表人或其授权代表签署:

姓名:



附录一 定义及释义

第一部分：定义

“被索偿方”	指本协议第17.4条所赋予之含义。
“本次合作”	指本协议鉴于部分第A条所赋予的含义。
“本协议”	指本股东协议，包括双方书面确定作为其附件、附录的任何文件，以及双方不时对其所作的变更、修订和补充。
“标准合同”	指本协议第7.4(7)(a)条所赋予之含义。
“补缴期”	指本协议第3.4(1)条所赋予之含义。
“不可抗力”	指无法预见、无法避免且无法克服的所有事件，该等事件在本协议各方控制之外，且发生于本协议签署之日之后并将对任何一方全部或部分履行义务造成阻碍，包括但不限于战争、类似于战争的状态、类似的军事行动、骚乱、叛乱、军事或平民暴动、起义、动乱、封锁、禁运、破坏行动、罢工、停工及其他劳方行为、传染病、火灾、洪水、台风、飓风、地震、塌方、雷电及其他自然灾害等。
“财务费用”	指本协议第3.4(2)(a)条所赋予之含义。
“财务年度”	指本协议第9.2.2(1)条所赋予之含义。
“操盘方”	指本协议第8.2.1条所赋予之含义。
“出资股东”	指本协议第3.4(1)条所赋予之含义。
“出资股东经调整的 股权比例”	指本协议第3.4(4)(a)条所赋予之含义。
“出资通知”	指合资公司按本协议第3.3.2(2)条规定向双方发出的出资通知。
“出资违约金”	指本协议第3.4(1)条所赋予之含义。
“出资证明”	指本协议第3.3.2(3)条所赋予之含义。
“存续股东”	指本协议第11.2(1)条所赋予之含义。
“代表”	指就任何人士及其关联方而言，指该人士及其关联方各自的董事、经理、执行主管、高管、雇员、代理人、

	关联方、委托人、所有人、股东、(普通或有限)合伙人、成员、法律和财务顾问、会计师和其他咨询顾问。
“第三方索偿”	指本协议第17.4条所赋予之含义。
“第三方转让通知”	指本协议第11.2(6)条所赋予之含义。
“短缺资金”	指本协议第3.4(1)条所赋予之含义。
“额外出资”	指本协议第3.3.3(2)条所赋予之含义。
“房睿置业”	指上海房睿置业有限公司。
“房睿置业董事”	指房睿置业向合资公司提名的董事。
“各方”	指房睿置业、杨树浦公司及合资公司的合称。
“顾问单位”	指本协议第8.2.2条所赋予之含义。
“顾问合同”	指本协议第8.2.2条所赋予之含义。
“关联方”	指，对任一家公司、企业、实体或某人而言，该公司、企业、实体或该人直接或间接控制的、或直接或间接控制该公司、企业、实体或个人、或与该公司、企业、实体或个人共同受他人直接或间接控制的任何其他该公司、企业、实体或个人。
“国有产权交易”	指针对国有资产的产权实施的交易，包括但不限于对国有资产产权的协议转让、挂牌或无偿划转。
“工作日”	指除星期六、星期日及公共节假日以外的中国的商业银行正常营业的任何一日。
“合资公司”	指上海滨昌置业有限公司。
“僵局解决期限”	指本协议第12.2(1)条所赋予之含义。
“僵局事件”	指本协议第12.1条所赋予之含义。
“僵局通知”	指本协议第12.2(1)条所赋予之含义。
“接受通知”	指本协议第11.2(2)条所赋予之含义。
“经营期限”	指本协议第2.4条所赋予之含义。
“开发管理人”	指本协议第8.2.1(2)条所赋予之含义。
“开发管理协议”	指本协议第8.2.1(2)条所赋予之含义。

“开发期”	指自合资公司取得项目地块之国有土地使用权证书之日起至项目地块之上全部住宅物业取得交付使用许可证办理之日止。
“开发融资”	指本协议第3.3.3(1)条所赋予之含义。
“控制” / “被控制” / “共同被控制”	指一个人士或实体控制第二个实体，如果该前一个人士或实体：(i)持有该第二个实体超过50%的表决权；和/或(ii)有能力(不论是否通过实际影响力或权利)就有关第二个实体财务和经营政策或投资决策方面做出重大决定；和/或(iii)有能力(不论是否通过实际影响力或权利)指派或免除该第二个实体董事会的大多数成员。
“目标项目总投资额”	指本协议第3.2条所赋予之含义。
“拟转让权益”	指本协议第11.2(1)条所赋予之含义。
“年度预算及经营计划”	指本协议第8.1.2(2)条所赋予之含义。
“年度预算及经营计划草案”	指本协议第8.1.2(1)条所赋予之含义。
“赔偿方”	指本协议第17.1条所赋予之含义。
“签署日”	指本协议文首所载本协议签署之日。
“前期费用”	指本协议第8.3条所赋予之含义。
“清算优先权”	指本协议第18.2(7)条所赋予之含义。
“清算资产”	指本协议第18.2(7)条所赋予之含义。
“清算组”	指本协议第18.2(1)条所赋予之含义。
“权益负担”	包括但不限于： (i) 任何形式之抵押权、质押权、留置权、负担、地役、通行权、保证、其他第三者权利、保留所有权、优先取舍权、优先购买权、任何土地权益、及其他限制性权利； (ii) 任何令任何权利从属于任何第三者权利之后的安排；

	(iii) 任何合约下之抵销权。
“人”或“人士”	包括但不限于任何个人、公司、合伙、合营企业、非法人社团、国家或政府机关或部门、信托或其他实体(不论其是否具有独立法人资格)。
“人民币”	指中国的法定货币。
“适用法律”	指就任何人而言的，指任何相关司法管辖区域适用于该主体、经修订的任何宪法、条约、法律、法规、法令、准则、条例、判决、命令、裁决、禁令、政府批准、许可、指令、要求、办法、公告、通知或任何类似形式的政令、或由其做出的决定、或有关任何前述内容的任何解释或实施的所有及任何规定，无论其是在本协议签署日或之后有效。
“收购权通知”	指本协议第3.4(4)(a)条所赋予之含义。
“收购要约”	指本协议第18.2(7)条所赋予之含义。
“守约股东”	指本协议第17.2条所赋予之含义。
“受偿方”	指本协议第17.1条所赋予之含义。
“双方”	指房睿置业及杨树浦公司的合称。
“随售”	指本协议第11.3(1)条所赋予之含义。
“随售权益”	指本协议第11.3(1)条所赋予之含义。
“随售通知”	指本协议第11.3(1)条所赋予之含义。
“损失”	指本协议第17.1条所赋予之含义。
“索偿方”	指本协议第17.4条所赋予之含义。
“索偿通知”	指本协议第17.4条所赋予之含义。
“通知”	指本协议第19.1条所赋予之含义。
“投资限额”	指本协议第3.2条所赋予之含义。
“土地出让合同”	指本协议第8.4(1)条所赋予之含义。
“违约股东”	指本协议第17.2条所赋予之含义。
“未出资股东”	指本协议第3.4(1)条所赋予之含义。

“未缴付出资贷款”	指本协议第3.4(2)条所赋予之含义。
“物业服务合同”	指本协议第8.2.1(4)条所赋予之含义。
“物业公司”	指本协议第8.2.1(4)条所赋予之含义。
“项目管理”	指本协议第8.2.1条所赋予之含义。
“杨树浦公司”	指上海杨树浦置业有限公司。
“杨树浦公司董事”	指杨树浦公司向合资公司提名的董事。
“要约收购价格”	指本协议第18.2(7)条所赋予之含义。
“业务”	指本协议第2.3(1)条所赋予之含义。
“一方”	指房睿置业、杨树浦公司、合资公司中的任意一方。
“元”	指人民币元。
“允许的股权转让”	指本协议第11.1(2)条所赋予之含义。
“增资”	指本协议第3.3.2(4)条所赋予之含义。
“整改通知”	指本协议第17.2条所赋予之含义。
“转让股东”	指本协议第11.2(1)条所赋予之含义。
“转让通知”	指本协议第11.2(1)条所赋予之含义。
“资产销售管理人”	指本协议第8.2.1(3)条所赋予之含义。
“资产销售管理协议”	指本协议第8.2.1(3)条所赋予之含义。
“资金提供方”	指本协议第8.3(2)条所赋予之含义。
“资金支持方案”	指本协议第10.3条所赋予之含义。
“政府部门”或“政府机构”	指任何政府或政府分支机构，任何政府或任何政府分支机构的任何部门、派出机构或授权机构，任何法院或仲裁庭，任何证券交易所或证券交易监管机构，任何依法设立的产权交易所，或其他被赋予政府的执法、立法、司法、管理或行政职能的任何实体或其分支、分局、部门或授权机构。
“整体预算和经营计划”	指本协议第8.1.1(1)条所赋予之含义。

“中国”	指中华人民共和国，仅为本协议之目的，不包括台湾地区、香港和澳门特别行政区。
“中国法律”	指中国立法机关和政府机关公开发布的任何法律、法规、规章和规范性文件以及对该等法律、法规、规章和规范性文件所进行的修订和所作的有权解释，无论其是在本协议签署之日或之后有效。
“组织性文件”	指就人士而言，指该人士的章程或其他类似文件、关于其设立的股东合同或协议(包括合伙协议)，以及任何其他形式的设立文件。

第二部分：释义

(1) 标题

标题仅为方便阅读而设，不应影响本协议任何条款的解释。

(2) 提及文件之处

凡提及本协议之处包括构成本协议不可分割部分的附件和附录。除非另有规定，凡提及任何条款或附件或附录之处指本协议的该条款或该附件或该附录。“本协议的”、“本协议项下”和“本协议中”等词语和类似含义的字，除非按上下文另有解释，否则是指本协议的全部，而不是指本协议的某一条款或附件或附录。提及任何文件(包括本协议)之处指该份被不时修订、合并、补充、更新或取代的文件。

(3) 时间

如根据本协议约定确定的款项支付日为非工作日的，则该款项支付日自动顺延至下一工作日，但根据相关政府部门要求的款项支付截止日为非工作日的，该款项支付日提前至该截止日前最近一个工作日。

本协议约定或使用的“年化”标准，系以一年365天为基础，换算所得。

(4) 货币

除非另外指明，否则本协议所列的或拟定的一切费用和价格均以人民币作为货币单位。

附件一. 注册资本实缴进度计划表

批次时间		第一批次 2022年12月初	第二批次 2023年3月初	第三批次 2023年7月初	总计
金 额 (百 万 元)	合资公司	1,200	1,287	133	2,620
	房睿置业出 资(60%)	720	772.2	79.8	1,572
	杨树浦公司 出资(40%)	480	514.8	53.2	1,048

说明:

- 1) 鉴于支付时间未定, 暂未包括提取资本金支付保函的情况。
- 2) 本注册资本实缴进度计划表仅作为参考, 将根据土地出让金及税费、开发费用(若需)的支付安排调整。

附件二. 首次董事会会议决议的约定格式

上海滨昌置业有限公司

董事会会议决议

根据《公司法》等法律法规及上海滨昌置业有限公司（以下简称“公司”）章程的有关规定，公司董事会会议于____年____月____日在____召开。经履行相关召集和表决程序后，形成决议如下：

一、 公司管理制度及规程

二、 公司内部管理机构的设置

三、 确认财务总监和财务负责人

- 1、 确认上海杨树浦置业有限公司指派的王玲为公司财务总监。
- 2、 确认上海房睿置业有限公司指派的洪烨为公司财务部负责人。

四、 批准财务相关文件

五、 批准整体预算及经营计划格式和年度预算及经营计划格式

六、 批准关于整体预算及经营计划决策前的相关费用预算

.....
(以下无正文)

附件三. 前期费用清单

以下费用为暂定金额，最终以双方认可的最终合同约定金额及双方实际垫付/合资公司实际支付合计金额为准：

前期费用1

顾问单位：深圳市森磊铭设计顾问有限公司

工作内容：项目整体愿景规划

费用：人民币70万

前期费用2

顾问单位：上海章明建筑设计事务所（有限合伙）

工作内容：历史建筑及风貌咨询

费用：人民币25万

前期费用3

顾问单位：上海日清建筑设计有限公司

工作内容：6街坊及周边区域方案规划设计

费用：人民币90万

前期费用4

顾问单位：上海明悦建筑设计事务所有限公司

工作内容：风貌建筑咨询及甄别

费用：人民币30万

前期费用5

顾问单位：上海派意信息技术有限公司

工作内容：场景体验内容

费用：人民币15万

合计：人民币230万