

上海瑞新里企业管理有限公司

与

上海莘赋里商业管理有限公司

关于

上海瑞天里企业管理有限公司

之

股东协议

日期: 2025 年 6 月 19 日

---

## 目录

|        |                   |    |
|--------|-------------------|----|
| 第 1 条  | 定义及解释 .....       | 1  |
| 第 2 条  | 合同各方 .....        | 6  |
| 第 3 条  | 公司 .....          | 7  |
| 第 4 条  | 股东出资 .....        | 10 |
| 第 5 条  | 股东会 .....         | 14 |
| 第 6 条  | 董事会 .....         | 16 |
| 第 7 条  | 监事 .....          | 20 |
| 第 8 条  | 管理层 .....         | 20 |
| 第 9 条  | 各股东方承诺 .....      | 22 |
| 第 10 条 | 劳动管理及政策 .....     | 23 |
| 第 11 条 | 税务、财务、会计及评估 ..... | 23 |
| 第 12 条 | 信息及汇报 .....       | 25 |
| 第 13 条 | 保险 .....          | 26 |
| 第 14 条 | 股权转让 .....        | 26 |
| 第 15 条 | 保密 .....          | 32 |
| 第 16 条 | 保护知识产权 .....      | 33 |
| 第 17 条 | 经营期限 .....        | 34 |
| 第 18 条 | 终止及清算 .....       | 34 |
| 第 19 条 | 不可抗力 .....        | 36 |
| 第 20 条 | 违约 .....          | 36 |
| 第 21 条 | 不竞争 .....         | 38 |
| 第 22 条 | 适用法律和争议解决 .....   | 38 |
| 第 23 条 | 其他规定 .....        | 39 |
| 附件一    | 项目地块基本信息 .....    | 45 |
| 附件二    | 项目公司基本信息 .....    | 46 |

本股东协议(下称“本协议”)由以下各方于 2025 年 6 月 19 日签订:

- (1) 上海瑞新里企业管理有限公司("瑞安"), 一家依据中国法律设立并存续的有限责任公司, 其统一社会信用代码为 91310000MAEG4EDK3R;
- (2) 上海莘赋里商业管理有限公司("天安"), 一家依据中国法律设立并存续的有限责任公司, 其统一社会信用代码为 91310112MA1GCCPY91;
- (3) 上海瑞天里企业管理有限公司("公司"), 一家依据中国法律设立并存续的有限责任公司, 其统一社会信用代码为 91310101MAEKRAF864。

上述每一方单独称为“一方”, 统称为“各方”, 瑞安和天安称为“双方”或“股东方”。

## 前言

- (A) 上海永业企业(集团)有限公司于 2025 年 5 月 21 日通过上海联合产权交易所公开挂牌转让其持有的上海永业城市更新建设发展有限公司 50%的股权;
- (B) 股东方共同出资设立公司, 竞拍上海永业企业(集团)有限公司(“永业”)持有上海永业城市更新建设发展有限公司(“永更新公司”或“项目公司”)50%股权。
- (C) 永更新公司系位于中国上海市黄浦区豫园街道 501、504、505 地块(“项目地块”, 具体信息如本协议附件一所示)的国有建设用地使用权受让主体, 并负责项目地块之上的房地产项目(“目标项目”)开发、建设与运营。

据此, 经友好协商并根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国民法典》等相关适用法律, 各方特此达成协议如下, 以载明规范各方之间的关系以及公司持续运营和管理的条款:

## 第1条 定义及解释

### 1.1 定义

除非本协议另有定义, 本协议中使用的术语的含义如下:

“土地出让合同”指项目地块相关的国有建设用地使用权出让合同、补充协议(如有)及其他由有权政府部门出具、颁发或公布的与项目地块出让相关并且公司作为项目地块的土地使用权人需遵守的文件;

“现有开发贷款”指项目公司为项目地块和目标项目开发之目的而向上海浦东发展银行股份有限公司卢湾支行、上海银行股份有限公司卢湾支行、中国银行股份有限公司

司上海市卢湾支行、上海农村商业银行股份有限公司黄浦支行、中国建设银行股份有限公司上海黄浦支行、中国工商银行股份有限公司上海市卢湾支行、交通银行股份有限公司上海黄浦支行、中国光大银行股份有限公司上海分行、以及杭州银行股份有限公司上海黄浦支行(合称“现有开发贷款银行”)申请的本金合计人民币22,642,210,000 元的贷款;

“保密信息”的含义如第 15.1(a)条所述;

“不可抗力”的含义如第 19.1 条所述;

“补缴期”的含义如第 4.4(a)条所述;

“财务年度”的含义如第 11.3 条所述;

“财务总监”指公司的财务总监;

“财务副总监”指公司的财务副总监;

“出资方”的含义如第 4.4(a)条所述;

“初步年度计划和预算”指项目公司股东协议中约定的“初步年度计划和预算”;

“存续股东”的含义如第 14.2(b)条所述;

“董事会”指公司的董事会;

“非违约股东”的含义如第 14.5(b)条所述;

“副总经理”指公司的副总经理;

“公平市值”的含义如第 14.5(f)条所述;

“公司章程”指各方根据本协议制订并不时修改的公司的章程;

“工作日”指中国和香港的银行通常营业的任何日期(周六、周日和中国及香港的公共假日除外);

“股东”指每一股东方;

“股东会”指公司的股东会;

“关联方”指,对任一家公司而言,该公司直接或间接控制的、或直接或间接控制该公司的公司、实体或个人,或与该公司共同受其他公司、实体或个人直接或间接控制的任何公司、实体或个人;

“高级管理人员”指公司的总经理、副总经理、财务总监、财务副总监；

“公司”的含义如前言所述；

“经营期限”的含义如第 17.1 条所述；

“僵局”的含义如第 14.4(a)条所述；

“僵局解决期限”的含义如第 14.4(b)条所述；

“僵局通知”的含义如第 14.4(b)条所述；

“接收方”的含义如第 15.1(b)条所述；

“接受通知”的含义如第 14.2(c)条所述；

“控制”(包括相关的术语“控制”、“被控制”及“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；

“股权变更”指，就每一股东而言，其在本协议签署日时的直接或间接股东在任何时候未能维持其自身及/或其关联方持续持有其在本协议签署日时直接或间接在公司持有的股权比例，就每一情况，本协议另行明确约定的情形除外；

“项目公司年度计划和预算”指项目公司股东协议中约定的“年度计划和预算”；

“项目公司整体计划和预算”指项目公司股东协议中约定的“整体计划和预算”；

“项目公司预算”指项目公司年度计划和预算和/或项目公司整体计划和预算中确定的预算；

“公司年度预算”指公司每年度进行运营的预算；

“公司整体预算”指公司进行运营的整体预算；

“赔偿通知”的含义如第 20.3(a)条所述；

“资产评估机构”是指由董事会批准并由公司书面任命的资产评估机构；

“权利负担”指(i)任何抵押、担保、质押、留置、信托、所有权保留、担保权益或其他任何种类的、针对任何人的任何义务的、保证或赋予任何先行付款的任何第三方的权利；(ii)任何地役权或赋予任何人使用或占用权利的承诺；(iii)赋予任何人的任何代

理、授权、投票信托协议、权益、期权、优先要约权、优先谈判权或购买权或转让限制；或(iv)任何针对所有权、占有或使用的不利请求；

“人民币”指中国目前的法定货币；

“融资支持”的含义如第 4.3 条所述；

“融资支持提供方”指向项目公司提供融资支持的主体；

“融资支持文件”指项目公司、股东方与融资支持提供方就融资支持事宜签署的文件；

“瑞安管理方”指被选定为项目公司分别提供开发建设管理、项目销售管理、资产管理服务的瑞安的关联方；

“市监局”指中国国家市场监督管理总局或者其地方分支机构，视上下文而定；

“适用法律”指适用的任何政府部门的所有法律、法规、规章、条例、通知、指令、法令、解释等规范性文件，也包括对其不时经修订或变更的版本，无论其是否具有法律或行政法规的效力；

“审计机构”指由董事会批准并由公司书面任命的审计机构；

“上市规则”指香港联合交易所有限公司联交所证券上市规则；

“送达”的含义如第 23.7(b)条所述；

“随售”的含义如第 14.3(a)条所述；

“随售通知”的含义如第 14.3(a)条所述；

“损失”就任何人而言，指任何诉讼、成本、损害、负债、支出、利息、判决赔偿、责任、损失、亏空、跌价、债务、罚款或因进行任何和解产生的损失；

“通知”的含义如第 23.7(a)条所述；

“项目公司股东协议”指公司与永业之间于本协议签署后或不时签署的关于项目公司的《股东协议》(包括对其所作的补充、修订和变更)。首份项目公司股东协议的内容及格式以产交所挂牌公告和披露信息为准。

“项目公司章程”指公司与永业之间于本协议签署前后或不时签署的关于项目公司的公司章程(包括对其所作的补充、修订和变更)。

“违约股东”的含义如第 14.5(a)条所述；

“违约转让通知”的含义如第 14.5(c)条所述；

“未缴付资金”的含义如第 4.4(a)条所述；

“未缴付资金贷款”的含义如第 4.4(b)条所述；

“未出资方”的含义如第 4.4(a)条所述；

“无力偿债事件”就任何一方而言，指下列一项或多项事件：(i) 如果该方根据目前或以后有效的任何适用的破产法或任何类似法律，提出破产或重组的申请，或者由有管辖权的法院裁定为破产或者无力偿债，或者为该方债权人的利益进行转让，或者书面承认在债务到期时无一般偿债能力，或者暂停履行其付款义务；(ii) 如果债权人申请提议根据目前或以后有效的任何适用的破产法或任何类似法律裁定该实体破产或重组，且该方同意提出该等申请或申请在提出之日起三十(30)日内未被驳回或拒绝同时申请没有受到积极的抗辩；(iii) 如果经债权人申请，破产管理人或信托人(或其他类似身份的主体)被委任接管该方或其全部或实质性全部业务或资产，且该方同意该等委任或该方未在该等任命后三十(30)日内解除或撤销该等任命或采取措施免除对破产管理人、信托人或其他类似身份的主体的委任；

“许可”指裁定、同意、授权、登记、资质、证书、执照、批准和许可；

“营业执照”指市监局签发的公司的营业执照；

“政府部门”指任何政府或其分支机构或其任何组成部门，无论其级别为中央、省、市或地方，也无论其性质为行政、立法或司法，包括但不限于任何机关、理事会、局、委员会、法院、部门、官员、仲裁庭等；

“知识产权”指所有(i)专利和正在进行的专利申请；(ii)已注册和未注册的商号、包装、商标(和正在进行的对以上商号、包装、商标的注册申请)和所有与其相关的商誉；(iii)著作权，包括所有已注册和未注册的著作权(及正在进行的对著作权的注册申请)、原创作品著作权(无论是否已注册该著作权)及设计；(iv)商业秘密、专有技术、公式、汇编、方法、技术或程序以及秘密或专有信息(包括研究和发展、设计、图纸、说明书、客户和供应商名单、价格和成本信息、内部绩效统计、培训手册以及商业和市场计划和提案)；(v) 发明，程序和设计(无论是否可取得专利或可用于实践)，包括所有笔记、日志或其他在发明或发展过程中产生的数据汇编；(vi)所有许可、雇主专利使用权和特许经营权；

“重大不利影响”指对以下事项重大不利的任何长期或短期影响：(i)公司整体的业务、运营、经营成果、资产、负债或其他条件(财务或其他)，或者(ii)任何一方依据本协议条款履行其在本协议项下的义务或及时履行该等义务(包括但不限于圆满完成本协议所述交易)的能力；

“中国”指中华人民共和国，仅为本协议之目的，应不包括香港、澳门特别行政区和台湾；

“注册资本”指就任何时期而言公司在市监局登记的认缴注册资本的全部或部分(视上下文而定)。

“转让股东”的含义如第 14.2(b)条所述；

“转让通知”的含义如第 14.2(b)条所述；以及

“总经理”指公司的总经理。

## 1.2 解释

为本协议之所有目的，除本协议另有明确规定，

- (a) 单数同时代表了复数的含义，反之亦然；任一性别或中性的代名词应包括代名词的其他适当形式。
- (b) “包括”应视为其后紧接“但不限于”，无论其后是否实际紧接该等词语或类似含义的词语。
- (c) 提到任何一方时，包括该一方的继承人和获准受让人。
- (d) 提到条、款、段落或附件时，指本协议的条、款、段落或附件。
- (e) 提到任何合同、文件或许可时，指不时经修改、更新、补充、变更或替换的该等合同、文件或许可。
- (f) 提到任何相关法律法规或任何立法、或任何相关法律法规或任何立法的任何规定时，包括对该等相关法律法规或立法的不时修改或修订。
- (g) 提到任何政府部门，包括相关层级的该等机构以及承担相同监管职能的任何继承机构。
- (h) 每一附件均应构成本协议不可分割的一部分。
- (i) 标题仅为方便查阅，不影响对本协议的解释。
- (j) 本协议中有关公司义务的条款或要求公司为某种行为的条款应被理解为要求每一方均应尽其合理努力以促使公司履行该等义务或采取为使该义务或行为为适用法律所允许而必需或合适之措施。

## 第2条 合同各方

一方于本协议签署之日在此向其他方做出陈述及保证如下：

- (a) 其依照其成立地的法律合法设立、有效存续及经营良好，有必要的权力和授权依照其营业执照、组织规章、章程或类似的组织性文件经营其业务；
- (b) 其有签署本协议所需的所有权力、授权及批准，于本协议签署之日起具有全面履行其在本协议项下的各项义务所需的所有权力、授权及批准；
- (c) 其已采取为授权签署本协议所必需的所有内部组织行为，并已全权授权在本协议上签名的代表签署本协议；及
- (d) 其签署本协议及履行本协议项下的义务不会导致对其组织规章、营业执照、规章、章程或其他类似组织性文件任何条款、任何法律、法规、规章、授权、或者任何政府部门或者机构的批准、或者其作为一方的或对其有制约的任何合同或协议的冲突、违反或不履行。
- (e) 有关目标项目/项目公司信息以本协议附件一、附件二以及产交所挂牌公告和披露信息为准。

### 第3条 公司

#### 3.1 公司的名称及地址

- (a) 公司为一家于上海成立的有限责任公司，公司名称为上海瑞天里企业管理有限公司。
- (b) 公司的注册地址为上海市黄浦区淮海中路 333 号瑞安广场 2309 室。

#### 3.2 公司经营范围

公司的经营范围为：企业管理咨询，商务信息咨询，建筑工程造价咨询，物业管理，市场营销策划，企业形象策划，建筑专业建设工程设计，市政专业建设工程设计。

#### 3.3 持股比例

于本协议签署日时，股东方在公司中的出资情况和持股比例如下：

| 股东            | 认缴出资<br>(人民币，万元) | 股权比例 | 出资方式 | 出资期限       |
|---------------|------------------|------|------|------------|
| 上海瑞新里企业管理有限公司 | 300              | 30%  | 货币   | 2030年4月30日 |
| 上海莘赋里商业管理有限公司 | 700              | 70%  | 货币   | 2030年4月30日 |
| 合计            | 1000             | 100% | /    | /          |

### 3.4 公司投资经营活动前提

各方同意，在满足如下前提条件下，公司将参与竞拍收购项目公司 50%股权，并实现对项目地块之上的房地产项目开发建设、销售与运营：

- (a) 在产交所正式报名参加项目公司 50%股权竞拍前，产交所公示的关于项目公司 50%股权转让的《产权交易合同》中约定，若公司在取得《产权交易合同》项下《竞价结果通知》后 40 个工作日内，就受让项目公司 50%股权事宜未取得全体现有开发贷款银行书面同意的，已支付的交易价款无息退回，受让项目公司 50%股权的交易终结。
- (b) 各方同意，如公司竞拍成功，则由各方共同促使在 2026 年 3 月 31 日前确保项目公司取得项目地块的土地权属证书。在取得土地权属证书且向产交所付清竞拍总交易价款后，公司应向永业发出协助办理项目公司 50%股权市监局变更登记手续的书面通知。
- (c) 各方同意，在不影响股东方根据本协议第 4.2 条履行的前提下，股东方之母公司或关联方在项目公司 50%股权市监局变更登记后方可向项目公司提供担保。

### 3.5 交易对价

- (a) 各方确认，项目公司 50%股权交易最高出价为人民币 289,365 万元。股东方按在公司中的持股比例承担前述股权交易价款。
- (b) 在本协议签署日前，永业已按照其于 2021 年 4 月 25 日、2024 年 5 月 30 日、2024 年 11 月 29 日、2024 年 12 月 5 日分别与项目公司签署的《股东借款协议》（“永业股东借款协议”）约定向项目公司提供股东借款。永业股东借款协议项下，截至 2024 年 12 月 31 日（“评估基准日”），项目公司应付永业的借款利息金额为人民币 19,775,250 元（“基准日应付利息”）；截至 2025 年 1 月 1 日，永业对项目公司结转后的股东借款余额为人民币 147,701,199.11 元（“原未偿还借款余额”），其中包括原股东借款本金人民币 145,830,053.20 元及对应的年度结转利息人民币 1,871,145.91 元；于 2025 年 1 月 3 日，项目公司偿还永业借款本金人民币 84,990,000 元，永业向项目公司提供的股东借款本金余额相应调减为人民币 62,711,199.11 元；永业分别于 2025 年 3 月 20 日及 2025 年 3 月 26 日向项目公司提供了四笔股东借款，该四笔股东借款本金共计人民币 105,640,000 元（“3 月新增股东借款”）；于 2025 年 4 月 11 日，项目公司向永业偿还 3 月新增股东借款全部借款本金，永业向项目公司提供的股东借款本金余额恢复至人民币 62,711,199.11 元（“未偿还借款本金”），项目公司

就3月新增股东借款应付永业的截至2025年4月11日的借款利息金额为人民币192,258.33元（“3月新增股东借款利息”）。

股东方应在股权转让完成日(具有项目公司股东协议中赋予"股权转让完成日"的定义,以下相同)前一个工作日上午11:00前,按在公司中的持股比例向公司提供足额资金用于项目公司承担下述(6)项金额之和的项目公司股东借款及利息:(1)未偿还借款本金的50%(即人民币31,355,599.56元);(2)基准日应付利息的50%(即人民币9,887,625元);(3)原未偿还借款余额自2025年1月1日(含当日)起至2025年1月3日(不含当日)的借款利息的50%(即人民币12,308.44元);(4)未偿还借款本金按照3%/年(一年按360日计,下同)的标准计算、自2025年1月3日起(含当日)至公司根据本第3.5条向项目公司足额提供借款之日的前一日的借款利息的50%;(5)3月新增股东借款利息的50%(即人民币96,129.17元);(6)2025年4月11日至公司根据本第3.5条向项目公司足额提供借款之日期间新增股东借款(如有)本金金额的50%及新增股东借款本金按照3%/年的标准计算、自实际提供新增股东借款之日(含当日)起至公司根据本第3.5条向项目公司足额提供借款之日的前一日的借款利息的50%。

双方应共同促使并确保项目公司在收到公司提供的上述借款的当日将该等资金全额支付至永业指定银行账户,用以对应偿还永业股东借款协议项下的相关本息;若因一方原因导致项目公司未能按前述约定向永业偿还永业股东借款协议项下的相关本息,另一方有权要求该方向其或永业承担相应的赔偿责任。

- (c) 自评估基准日起至项目公司50%股权转让完成日的期间为“过渡期”。各方同意,项目公司在评估基准日享有/承担的债权、债务由项目公司继续享有和承担,且过渡期内,如因过渡期期间的运营活动导致项目公司出现盈亏和权益增减的,均应由各方在股权转让完成后按照各自的股权比例享有和承担,各方均不得以过渡期内项目公司因业务经营活动而出现的盈亏和权益增减为由要求调整本协议或其他交易文件项下约定的项目公司股权转让价格、转让条件或各方已达成的合作条件。
- (d) 瑞安作为竞买项目公司股权的牵头方,应负责后续签署的产权交易合同、项目公司股东协议与本协议与之相关的约定(如有)实质相符;若未能满足前述要求且各方经商议后仍无法达成一致意见的,天安有权选择退出合作,退出方将股权平价转让给瑞安,即转让价款=退出方出资额(含实缴资本及股东借款)+按本协议及项目公司股东协议相关约定计取的截至天安收到全部转让价款日的股东借款利息;自天安书面提出退出合作之日起,天安即不再享有股东权利或履行股东义务,不论股权转让手续是否完成;各方应配合自天安

书面提出退出之日起 10 个工作日内完成股权交易价款支付、工商登记手续变更。

#### 第4条 股东出资

##### 4.1 项目地块总投资额

股东方于本协议签署之日同意并确认，项目公司整体计划和预算中载明的目标项目总投资额(“目标项目总投资额”)限额为人民币 289 亿元，其中，项目地块内的住宅物业的建设标准应不低于项目地块半径一(1)公里范围内同类同档次新建商品房的建设标准。

##### 4.2 股东出资

- (a) 自本协议签署日起，股东方应当不晚于本协议第 3.3 条约定的出资期限、产交所文件(包括但不限于挂牌公告和签订的《产权交易合同》)及项目公司股东协议中要求支付资金(包括但不限于保证金、交易对价、产权交易服务费、交易经纪公司服务费、项目公司股东借款及利息、项目公司预算中要求的资金)的期限前两(2)日，按照各自股权比例同步向公司提供出资(包括但不限于缴纳注册资本或提供股东借款方式)。股东方还应按照各自股权比例(以及公司在项目公司中的持股比例)同步向公司出资或提供股东借款，以确保公司遵守项目公司股东协议的规定向项目公司出资。如一方未能根据本款及时出资或提供股东借款以满足公司资金需求的或导致公司违反项目公司股东协议的，该一方视为违约，并应根据本协议第 4.4 条的规定追究其违约责任，各方之间另有约定的除外。
- (b) 项目公司根据项目公司股东协议向公司发出资金需求通知的，股东方应不迟于公司向其告知该等资金需求后六十(60)天或股东方一致同意的其他期限内按照各自股权比例向公司提供出资(包括以新增注册资本或提供股东借款的形式进行)。股东方同意，尽管有前述约定，但若经股东方审批同意的项目公司预算(包括对该等预算的不时修订和更改)已安排出资计划的，股东方应根据该等预算按照各自股权比例向公司提供出资，不受本条前述期限的限制。为便于股东方更好的提前准备资金，在符合公司决策程序的情况下，除公司须向产交所支付的项目股权转让款人民币 289,365 万元以外，股东方同意计划投入公司的现金资金不超过人民币 59,461.3 万元，该资金主要用于支付交易税费、偿还永业股东借款及利息、目标地块的税费、项目开发工程款等。
- (c) 如因任一股东方延迟出资导致项目公司被现有开发贷款银行或其他金融机构债权人(如有)追究违约责任的，或者致使现有开发贷款银行或其他或其他金融机构债权人(如有)拒绝向项目公司进一步提供融资支持的，延迟出资的股东应采取一切补救措施(包括但不限于立即单方向公司进行出资或提供无

息借款等)确保项目公司及时获得充足的开发建设资金,同时,延迟出资的股东应向公司、其他方股东以及项目公司赔偿(并优先向其他方股东赔偿)因其延迟出资的行为而造成的损失。

- (d) 为免疑义,就项目公司根据法律法规、政府指令和/或其在本协议签署日已签署的协议(范围应以产交所公告资料及备查资料中所载内容以及自挂牌公告日起至项目公司股东协议签署日新增的与目标地块建设、开发及运营有关的合同范围为准)应承担的相关付款义务,股东方应按照各自在公司中的持股比例、公司在项目公司中的持股比例,同步向公司提供出资。
- (e) 各方同意,公司不对项目公司并表,各方不对公司并表。
- (f) 股东方承诺其向公司出资(包括以注册资本、股东借款或其他方式)用于竞拍项目公司 50%股权的资金来源均合法合规。

#### 4.3 融资支持

- (a) 各方同意公司及/或其被现有开发贷款银行认可的关联方根据现有开发贷款银行的要求,在项目公司 50%股权转让市监局变更登记后按照市监局登记所显示的所持项目公司股权比例承担相应的流动性支持或担保责任。
- (b) 各方应促使项目公司继续提取现有开发贷款用以补充目标项目后续开发建设资金,在现有开发贷款不足以支付后续开发建设资金的情况下,受限于股东方适用的上市规则合规要求,各方应相互促使项目公司取得的新的融资支持(合称为“融资支持”),包括但不限于在符合项目公司股东协议约定的情况下,由公司向项目公司提供资金支持和担保,为此目的,同意股东方按照各自股权比例(以及公司在项目公司中的持股比例)以直接或间接的方式向公司及/或项目公司相应地提供担保。

#### 4.4 出资担保违约

- (a) 除各方之间另有约定外,如果任何一方(“未出资方”)未能按时向公司缴付或提供全部或部分资金的(包括资本金和股东借款)(“未缴付资金”),且在公司或已按时缴付全部资金的另一方(“出资方”)向该未出资方发出通知后十(10)个工作日补缴期限内(“补缴期”)仍未足额缴纳的,该未出资方除应当继续承担补缴义务之外,还应按未缴付资金的金额每日 0.03%的利率向出资方支付违约金,该等违约金应按天累计计算,并应每月以现金形式支付,从未出资方应缴付资金的期限届满之日起计算,直至未缴付资金及按本条产生的任何应付违约金、损失赔偿被全额支付之日止,或按第 4.4(b)条未缴付资金贷款被提供之日止,或该出资违约按第 4.4(c)条被纠正之日止(以最早发生日为准)。如该等违约金不足以弥补公司因该等出资违约所遭受的全部损失,该一方应进一步赔偿公司。

(b) 如未出资方在补缴期届满之时仍未缴付全部未缴付资金，则出资方有权单独(但非义务)选择向公司提供一笔相当于未缴付资金的贷款(“未缴付资金贷款”):

- (i) 除双方另有书面约定外，该未缴付资金贷款应自该未缴付资金贷款提供之日起按 10%的年利率计算财务费用，直至未出资方已缴付未缴付资金及对应违约金、损失赔偿等相关款项、且未缴付资金贷款已被偿还或直至该出资违约按第 4.4(c)条被纠正之日；
- (ii) 该未缴付资金贷款上产生的财务费用应按日计算且按月进行支付，并由未出资方向提供未缴付资金贷款的出资方按月进行支付；及
- (iii) 未出资方应尽快向公司缴付未缴付资金，相应地，公司应尽快向提供未缴付资金贷款的出资方偿还未缴付资金贷款。

(c) 如未出资方在补缴期届满后的六十(60)天(“补救期”)仍未缴付全部未缴付资金，则自逾期之日起，出资方有权向未出资方发出失权通知，并有权(但非义务)随时采取以下救济措施，且出资方采取以下措施不以其向公司提供未缴付资金贷款为前提：

- (i) 出资方有权选择要求未出资方将其未缴付资金对应比例(“调整股权比例”)的公司股权(“应调整股权”)以股东投入的平价价格或资产评估机构出具的该部分股权评估价格(以孰低为准)转让给出资方或出资方指定的其他第三方(“受让方”)，届时适用法律对交易方式、股权的受让方选择、转让价格有规定的，应遵从适用法律的规定。

调整股权比例=未出资方持有的股权比例 - (未出资方已向公司投入的全部资金 ÷ 所有股东方已向公司投入的全部资金) × 100%

为免疑义，计算上述各股东方已分别向公司投入的全部资金时应包括股东方及/或其关联方已向公司缴付的注册资本、股东借款及股东方已分别向公司实际投入的其他全部资金，如根据该等公式计算得出的调整股权比例为 0 或为负值时，则不对未出资方持有的公司股权进行调整。

- (ii) 受让方选择受让应调整股权的，未出资方应在收到出资方的通知后的十五(15)个工作日内配合受让方在市监局办理完毕相关的工商变更登记及备案手续，否则每逾期一日，按照未出资额的 0.03%向受让方支付违约金。受让方应在该股权转让在市监局登记后的十(10)个工作日内履行相应的资金缴付义务，出资方已经向公司提供未缴付资金贷款的由公司在收到受让方根据本条缴付的资金后十(10)个工作日内偿还

未缴付资金贷款。为免歧义，应调整股权的变更应自受让方通知选择受让之日生效，而不受市监局变更登记及备案手续的影响。

- (iii) 公司应、并且每一方应向公司提供一切必要或合理的协助(包括但不限于配合出具同意相关事项的股东会 and/或董事会决议)，以完成第 4.4(c)条项下的股权转让在市监局的变更登记。由此产生的股权转让成本(包括但不限于税费、法律允许的最低转让价格、其他费用及支出)，均应由未出资方承担。
- (iv) 各方确认，本第 4.4(c)条项下的救济措施并不免除未出资方按第 4.4(a)条及第 4.4(b)条(如适用)向公司及出资方支付违约金、赔偿金或财务费用的义务。
- (d) 如由于未出资方未能按时缴付未缴付资金而导致公司、项目公司及/或出资方对其他第三方(包括公司、项目公司签署的任何合同项下的相对方)违约的，该等责任应由未出资方承担，并且未出资方应承担因该等出资延期导致出资方、公司和/或项目公司遭受的全部损失。
- (e) 第 4.4 (c)条项下的任何救济措施不损害出资方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，且不影响未出资方在本协议项下已经产生的义务和责任，各方行使第 4.4 (c)条项下权利的不应影响公司的正常运营。
- (f) 尽管有本协议其他约定，自补缴期起算之日开始，未出资方在股东会不具有表决权，未出资方届时提名并担任的公司及/或项目公司的董事在公司及/或项目公司董事会不具有表决权，未出资方届时提名并担任的公司及/或项目公司的法定代表人、高级管理人员不再具有职权(包括审批签署权，如有)，未出资方应将共管的印章、证照、U 盾移交给出资方；惟在此情况下：
  - (i) 补救期内，如果未出资方缴付了全部未缴付资金（含本第 4.4 条应付的违约金、未缴付资金贷款（若有）），自履行之日起未出资方恢复享有前述表决权；或者
  - (ii) 于补救期届满后：
    - (A) 如果受让方选择受让全部应调整股权且根据上文(c)段履行了相应的资金缴付义务时，未出资方恢复享有其余已出资金额对应的股权比例的股东表决权(除非在转让全部应调整股权后未出资方不再持有公司股权)，在此情况下未出资方提名担任的公司及/或项目公司的董事、高管的人员安排和职权应以受让方的安排为准；

李

- (B) 如果受让方仅选择受让部分应调整股权且根据上文(c)段履行了相应的资金缴付义务时,则未出资方仍未恢复享有前述表决权直至全部应调整股权得到解决(含完成相应的资金缴付义务,如有),在此期间未出资方提名担任的公司及/或项目公司的董事、高管的人员安排和职权应以受让方的安排为准。在全部应调整股权得到解决(含完成相应的资金缴付义务,如有)后,未出资方才恢复享有其余已出资金额对应的股权比例的股东表决权(除非在转让全部应调整股权后未出资方不再持有公司股权),届时未出资方提名担任的公司及/或项目公司的董事、高管的人数和职权应本着友好协商为原则经未出资方和受让方重新合意;在无法达成合意的期间,仍以受让方的安排为准。

为免歧义,未出资方仅就其实际持有且已缴付部分对应的公司股权(包括应调整股权的变更生效后剩余的股权)享有的财产权(包括分红权、盈余资金提取权和剩余财产分配权)不受影响。

- (g) 如果任何一方(“未担保方”)未能按时按本协议约定为公司或项目公司提供保证或其他担保的,且在公司或已按时提供保证或其他担保的另一方(“担保方”)向该未担保方通知后的十(10)个工作日内仍未提供,应参照本协议第 4.4 条上述第(c)至(f)款的约定。在此情形下,其中“未担保方”应视为“未出资方”,“担保方”应视为“出资方”,调整股权比例=未担保方持有的股权比例 - (未担保方已为公司提供担保对应的所有本金 ÷ 所有股东方已为公司提供担保对应的所有本金) × 100%。

## 第5条 股东会

### 5.1 股东会

公司设股东会,股东会由全体股东组成。股东会是公司的最高权力机构。

### 5.2 股东会职权

5.2.1 公司的股东会依法行使本第 5.2 条下列职权。

5.2.2 股东会审议的所有事项的表决应由全体股东一致表决赞同方为有效通过,包括以下事项:

- (a) 审议批准公司董事会的年度报告;
- (b) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案;
- (c) 决定公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案;

- (d) 决定公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式的方案；以及
- (e) 修改公司章程。

5.2.3 在项目公司股东协议或项目公司章程中约定的须由项目公司股东会决议的所有事项，公司在项目公司进行的表决意见应由全体股东一致表决通过后方可作出。为免歧义，项目公司股东协议中约定的由永业单方决策即可通过的部分股东会决议事项，公司的股东会无需再决策，各方同意项目公司股东会决议结果。各方授权由天安任命的人员作为公司授权的参加项目公司股东会、进行表决、签署项目公司股东会决议以及处理项目公司股东会相关事宜的代表。

5.2.4 公司指派的股东授权代表必须积极履行职务行为并严格按照公司股东会达成之决议在项目公司股东会进行相关事项的表决及表达意见。公司指派的股东授权代表发表任何未经公司股东会及/或(如适用)董事会决议或与决议不一致的意见/表决的行为均被视为该名股东授权代表的“严重失职”。各方同意，发生股东授权代表“严重失职”情形后，股东应在三(3)天内召开股东会或达成书面的对“严重失职”的股东授权代表进行替换的决议，由另一方提名新的股东授权代表。若股东授权代表的失职行为导致项目公司损失或进度延误，由提名股东授权代表的股东承担责任。特别地，就项目公司股东协议第 5.2.2 条约定的事项之表决，如股东授权代表经项目公司两(2)次书面通知均未出席项目公司股东会会议，则该等情形下，各方同意项目公司股东会决议结果。

### 5.3 股东会会议

- (a) 股东会会议分为定期会议和临时会议。
- (b) 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)及以上表决权的股东、任一董事提议召开临时会议的，应当召开临时会议。
- (c) 董事长应制定股东会会议议程，负责召集并主持会议。董事长应当提前十五(15)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)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)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，由总经理(总经理无法履职的，由副总经理召集并主持)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。
- (d) 股东会会议法定人数为全体股东出席。

(e) 为免疑义，公司的首次股东会应在公司完成市监局设立登记后九十(90)天内或股东方同意的其他日期由瑞安召集和主持，股东方应在公司首次股东会上确定如下事项：

(i) 审议批准公司整体预算；

(ii) 审议批准首份公司年度预算；

(iii) 项目公司股东于首次股东会召开前要求项目公司董事长纳入会议议程的事项。

#### 5.4 股东会表决

股东方同意按照各自己实缴注册资本的相对比例享有股东会表决权。

股东会应当对所议事项的决定作成会议记录，出席会议的股东应当在会议记录上签名。

#### 5.5 股东会书面决议

股东会以现场、视频以及电话等方式召开股东会会议的方式议事，由股东的法定代表人或其授权代表参加。对需要由股东会决议的事项，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)签署并批准后方视为有效。

### 第6条 董事会

#### 6.1 董事会职权

6.1.1 受限于适用法律和本协议的规定，除由股东会决议的事项外，公司的所有重大决定和行为均应由董事会批准。董事会对股东会负责，行使本第 6.1 条下列职权。

6.1.2 董事会负责召集股东会会议，向股东会报告工作，并负责执行股东会的决议。

6.1.3 董事会审议的所有事项须由全体董事表决赞同方可通过，包括以下事项：

(a) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

(b) 决定公司预留和/或更改银行预留印鉴；

(c) 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；

(d) 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；

- (e) 决定聘任或者解聘公司财务总监、副财务总监及高级管理人员及其报酬事项；
- (f) 订立公司与股东及/或其关联方形成的超过 1000 万元协议或安排；
- (g) 订立不属于公司正常经营所需的任何交易或非按公平原则订立的任何交易；
- (h) 将公司资金用于目标项目开发 and 经营之外的任何其他事项；
- (i) 批准公司的各项基本管理制度，包括但不限于财务总监和财务副总监制定的预算管理办法、资金管理办法、网银转账管理制度(如有)、会计核算制度、印章管理制度等；

6.1.4 在项目公司股东协议或项目公司章程中约定的须由项目公司董事会决议的所有事项，公司任命的项目公司董事在项目公司董事会的表决意见应按照董事会的表决一致的意见作出。特别地，如果董事会就项目公司董事会需决议的某一事项无法一致赞同通过的，则视为董事会的意见为不同意该事项。为免歧义，项目公司股东协议中约定的由永业单方董事决策即可通过的部分董事会决议事项，董事会无需再行决策，各方同意项目公司董事会决议结果。

## 6.2 董事会的组成

- (a) 董事会应由 3 名董事组成，其中 1 名由瑞安提名，2 名由天安提名，并经股东会选举产生。
- (b) 公司股东特别同意，提名项目公司董事(“项目公司董事”)的组成如下：
  - (i) 根据项目公司股东协议，公司将指派两名董事担任项目公司董事并履行董事职责。股东方同意，项目公司董事应从第 6.2 条(a)段公司董事中选任，且由瑞安指派一名，另一名由天安指派。
  - (ii) 公司指派的项目公司董事必须积极履行职务行为并严格按照公司股东会及/或董事会达成之决议在项目公司董事会进行相关事项的表决及表达意见。任何公司指派的项目公司董事发表任何未经公司股东会及/或董事会决议的意见/表决、发表与公司股东会及/或董事会决议不一致的意见或表决的行为均被视为该名项目公司董事的“严重失职”。若项目公司董事的失职行为导致项目公司损失或进度延误，由提名该项目公司董事的股东承担责任。
  - (iii) 特别地，就项目公司股东协议第 6.1.3 条约定的董事会事项之表决，如股东方提名的董事经项目公司两(2)次书面通知均未出席项目公司董事会会议，则该等情形下，各方同意项目公司董事会决议结果。

- (c) 每一股东方可以随时通过向公司发送其签章的书面通知的方式, 提名任免董事, 股东会应根据股东方根据本第 6.2 条(a)、(b)和(d)段(如适用)段进行的提名和该等通知选举、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公司之时生效。
- (d) 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。
- (e) 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。
- (f) 董事会设一(1)名董事长。其中, 董事长由瑞安提名, 并经董事会选举产生, 任期三(3)年。股东方应促使其提名并经股东会选举的董事按照上述安排选举产生公司董事长。

### 6.3 董事会会议

- (a) 董事会会议应每年至少召开四(4)次。会议应于公司的法定地址或股东方协商一致的中国境内的其他地址召开。
- (b) 公司应至少提前七(7)个工作日向全体董事发送召开董事会的书面通知。任一公司董事可以提前七(7)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。
- (c) 董事长应制定会议议程并且有权提案纳入会议议程讨论审议的事项, 负责召集并主持会议。董事长应将任一董事于会议前至少提前五(5)个工作日书面要求纳入会议议程的任何事项或自己提案的事项纳入会议议程, 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, 由总经理(总经理无法履职的, 由副总经理召集并主持)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。
- (d) 如果董事不能参加董事会会议, 其可以出具一份委托书并委托他人以其名义参加会议。该项委托应以书面做出, 由委托董事签名, 并写明该受托人可以作为代理人出席的一(1)次或多次会议以及可能适用于该代理的任何指示。受托人应具有与委托董事相同的权利和权力。一(1)名代理人仅能代表一(1)名董事。每一股东方应责成其提名的董事亲自或者委托代理人出席董事会会议。
- (e) 董事会会议法定人数为至少 2 名董事(其中至少包含瑞安 1 名董事、天安 1 名董事)亲自或委托代理人出席。如果一个正式召开的会议未达法定人数, 该会

天

议将延期至五(5)个工作日后于相同时间和地点举行，以此类推，直至达到法定人数。

- (f) 董事会任何会议或者临时会议可以通过电话会议、视频会议或类似的通讯工具召开，只要参加会议的所有董事能够听到并彼此交流且出席该等董事会的人数符合本协议规定的法定人数，则所有通过该等方式参加会议的董事应视为亲自出席会议。

#### 6.4 董事会表决

- (a) 如需经董事会决议的任何事项已由股东会对应明确批准的，则对该事项无需另行取得董事会批准。
- (b) 每名董事应有一票表决权。任何不出席会议的董事可以委托(以书面形式)一位代理人以其名义出席会议，并代表其投票。董事长的表决权亦为一票，无决定性表决权。
- (c) 就本协议和项目公司股东协议中明确允许或批准的事项，或按本协议和项目公司股东协议明确规定而实施的事项而言，如适用法律要求或本协议规定需经董事会和项目公司董事会批准，则每一股东方应促使其提名的董事在董事会和项目公司董事会会议上投票赞成该事项或通过书面决议的方式批准该事项。

#### 6.5 书面决议

如果任何事项拟以董事会书面决议替代董事会会议的方式通过，则董事长应将该书面决议草案发送给所有董事审议。在遵守前段规定的情况下，就任何拟议决议而言，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。

#### 6.6 董事会首次会议

公司应于完成市监局设立登记且本协议签署生效后的十(10)个工作日，或股东方另行同意的期限内，举行按本协议约定组建的新董事会首次董事会会议，首次董事会会议由瑞安提名的董事召集，在该首次董事会会议上，董事会应就以下事项做出首次董事会会议决议，并将决议交付给各股东：

- (a) 确认根据本协议第 8 条提名的财务总监及财务副总监的任命；
- (b) 确认公司的银行票据付款（如有）授权签字人及审批权限；
- (c) 批准公司将采用的本协议第 11.2 条规定的会计制度和规程；及

- (d) 董事会首次会议议程规定的任何其他行动，包括但不限于项目公司首次董事会拟议事项。

## 6.7 存档

- (a) 董事会应保存所有董事会会议完整、准确的会议记录。通过电话或其他通讯方式举行的会议所通过的任何决议应由参加会议的全体董事和代理人于会后书面确认。
- (b) 董事会应保存所有董事会书面决议。

## 6.8 报酬

董事会成员不应因董事职位而领取任何报酬，但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)。

## 6.9 赔偿

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7条 监事

不设置监事。瑞安有权委派任命项目公司的监事。

## 第8条 管理层

### 8.1 高级管理人员

- (a) 公司设一(1)名总经理，由瑞安提名，总理由董事会按照本协议约定的程序进行聘任。如果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相同的方式提名及任命一(1)名接任人。公司设副总经理一(1)名，由天安提名；公司日常经营事务应由总经理及副总经理联审联签后方能执行。项目公司的总理由瑞安提名并由项目公司董事会聘任(为此目的股东方委派的董事应当同意该等聘任)。
- (b) 公司的法定代表人应由天安提名的董事担任，经公司股东会选举产生。如公司任一事项需根据本协议第 5.2 条及/或第 6.1 条的规定经股东会及/或董事会审议同意后方可由法定代表人在相关合同或文件上签字，而法定代表人未经前述规定的股东会及/或董事会批准，擅自代表公司在该等合同或文件上签字或另刻法定代表人印鉴使用导致公司或非提名法定代表人的股东一方遭受任何损失，该等损失由天安一方承担。

- (c) 公司设一(1)名财务总监和一(1)名财务副总监，财务总监应当由天安提名，同时该财务总监兼任项目公司财务副总监，享有一道 U 盾管理权。财务副总监应当由瑞安提名，董事会聘任。如果财务总监或财务副总监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财务总监或财务副总监相同的方式提名及任命一(1)名接任人。

## 8.2 总经理职能

公司日常经营管理实行总经理负责制，副总经理有权参与公司的各项经营管理，总经理负责事项均须由副总经理与总经理联审联批，总经理对董事会负责并报告工作，具体职权包括但不限于：

- (a) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；
- (b) 组织实施公司年度预算以及投资方案；
- (c) 拟订公司内部管理机构的设置方案，并提交董事会审议批准；
- (d) 在董事会制定的基本管理制度之外，制定公司的具体规章；
- (e) 依据公司经营计划，并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；
- (f) 负责政府协调事务；
- (g) 列席董事会；及
- (h) 董事会授予的其他职权。

## 8.3 财务总监职能

财务总监和财务副总监有权参与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已经股东会批准的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：

- (a) 负责公司各项财务制度、印章使用制度的制定，包括但不限于预算管理办法、资金管理办法、会计核算制度等，但该等制度仍应取得董事会相应批准；
- (b) 决定公司开立任何银行账户或对任何银行账户进行销户，提议更改银行预留印鉴；
- (c) 管理公司所有银行账户的对外付款、网银转账和查询的权限；

- (d) 参与制定公司年度预算，并审批公司年度预算的执行情况；
- (e) 根据经股东会批准的公司年度预算批准资金支付；
- (f) 参与公司对外签订的全部合同、重大招标文件等的审核；
- (g) 管理公司的税务申报；
- (h) 组织融资管理事项；及
- (i) 参加公司经营管理会议，并列席公司董事会会议。

上述财务总监和财务副总监的管理、监督事项涉及的具体制度及流程应在公司的基本管理制度中予以规定。财务总监及/或财务副总监负责的事项应由财务总监和财务副总监联审联批，审批事项及审批意见均应由二人共同确认后，由财务总监进一步组织实施和执行该等审议事项。

- 8.4 股东方确认，凡是由公司指派的项目公司高级管理人员(包括但不限于董事、总经理、财务副总监等)必须严格按照公司股东会及/或董事会达成之决议在项目公司履行职务行为及表达意见。任何发表与公司股东会及/或董事会决议不一致的意见或履行职务的行为均被视为该名高级管理人员的“严重失职”。股东方同意，发生项目公司高级管理人员“严重失职”情形后，公司应在三(3)天内召开董事会或达成书面的对“严重失职”的高级管理人员进行替换的决议。若项目公司高级管理人员的失职行为导致项目公司损失或进度延误，由提名该项目公司高级管理人员的股东承担责任。

#### 8.5 印章证照的保管和使用

各方确认，公司全部印章印鉴(包括但不限于公章、法定代表人名章、合同专用章、财务专用章、发票专用章)、证照(包括但不限于营业执照正副本、贷款卡等)、账簿、文件等资料存放于上海天安中心大厦保险柜内，保险柜应需同时使用股东方各自独立持有的钥匙共同启用方能解锁/开启；各方应相互配合于公司注册后一(1)日内按照本条约定完成该等印章证照的共管安排。

各方确认，公司印章使用制度应经董事会决议通过后实施。公司所有用印均应由相应部门根据公司审批流程，按审批用印；未经审批而用印，则由擅自用印的一方向公司及另一方股东赔偿因此而造成的全部损失。任何一方均可发起申请使用印章证照的流程，提交另一方复核，复核方应于五(5)个工作日内明确回复是否同意申请方使用，具体使用流程根据股东方后续达成的公司管理制度予以规定。

### 第9条 各股东方承诺

- 9.1 公司开展的项目或进行的交易是单一目的，且为各方在日常业务中进行属收益性质的项目或交易。

- 9.2 各方根据本协议进行的合资安排是各方基于各自独立利益、按一般商务条款所商议形成的安排。
- 9.3 在未经各方一致同意的情况下,公司不得进行下列事项:(a)更改其业务性质或范畴,或 (b)进行任何不是基于各自独立利益所商议形成的交易。
- 9.4 为免歧义,公司或项目公司通过公开招投标、正常开发、销售或运营交易的安排不受本条上述限制。

## 第10条 劳动管理及政策

### 10.1 劳动政策及方案

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,包括但不限于《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董事会批准。

### 10.2 员工

公司应依照公司和每一员工个人签订的劳动合同聘用该等人员。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。

## 第11条 税务、财务、会计及评估

### 11.1 所得税及其他税收

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。

### 11.2 会计制度

- (a) 财务总监和财务副总监应负责公司的财务管理。
- (b) 总经理、财务总监和财务副总监应依照中国《企业会计准则》及其他适用法律和国际标准制订公司财务报告准则与会计政策。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。
- (c) 公司应采用人民币为其记账本位币。
- (d) 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。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。

### 11.3 财务年度

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”)。

### 11.4 审计

公司应聘用审计机构审核、验证和审计公司的年度财务报告、公司清算时的财务报告及董事会要求的其他财务文件，费用由公司承担。

### 11.5 评估

公司可根据需要聘请资产评估机构就项目地块土地使用权及目标项目的市场价值进行评估，费用由公司承担。

### 11.6 分配

- (a) 公司在根据适用法律要求弥补公司先前年度亏损并且拨备法定公积金之前，不得向任何一方作出任何分配。公司留存的利润和先前年度结转的利润可以与当年可分配利润一起分配或在当年亏损弥补后分配。
- (b) 向一方所作的任何利润分配(包括分配的方式和方法)应根据本第 11.6 条作出并受制于董事会及/或股东会的批准，且应在可行的范围内于该等批准之日起三十(30)日内向该一方作出分配。为免疑义，股东方一致同意，对于可分配利润，应在公司扣除未来三(3)个月的公司及目标项目支出作为合理预留后，在符合本条(c)条的前提下，应按照“应分尽分”原则进行分配。
- (c) 股东方应当按照其各自在公司中的实缴注册资本的相对比例对公司分享收益(包括但不限于根据本第 11.6 条作出的分配)，股东方另行一致同意的除外。

### 11.7 盈余资金

- (a) 针对公司账面货币资金余额按以下顺序满足以下需求之外仍有盈余的资金(以下简称“盈余资金”)，股东方一致同意可以按照“应提尽提”的原则由股东调用：
  - (i) 公司归还股东超过持股比例提供的股东借款和利息(如有)；
  - (ii) 未来三(3)个月或者股东方一致同意的其他天数公司正常运营所需要的资金；
  - (iii) 公司再按持股比例归还股东方对等提供给公司的股东借款及利息；

具体而言，经股东方一致同意后，双方可根据届时双方持股比例相应调用盈余资金，具体可采取归还股东借款、资金支持或贷款的方式进行。若已调用盈余资金，则当公司或项目公司遇有资金需求且无法通过融资方式解决的情况下，调用方应根据本第 11.7 条向公司归还已调用的部分或全部剩余盈余资金，以满足公司及项目公司的资金需求。为此目的，公司应于实际用款日前至少提前三十(30)日向调用方发出资金需求通知，通知内容应包括公司需要资金数额(包括需求资金总额、应提供的资金数额)、资金用途、资金应到账日期及收款账号等。调用方应归还已调用的部分或前述资金需求通知载明的资金数额。为免疑问，若任意一方无需提取其盈余资金，则该方有权调用的盈余资金应当独立留存于公司账面；且就该部分资金，未经该方事先书面同意，另一方不得使用。除盈余资金调用外，非经全体股东一致同意，公司不得对外提供借款。

- (b) 股东方同意，股东方根据本第 11.7 条实际提取的盈余资金合计超过双方股东投入(包括股东借款)与股东应收借款利息之和以后，后续须在保留公司(拟提取时)预期分红的 20%的前提下方可继续提取盈余资金。

## 第12条 信息及汇报

### 12.1 股东信息获取

每一股东方可以：

- (a) 始终有权通过其任命的董事、管理团队成員获得与公司活动、经营和财务有关的所有信息；及
- (b) 通过公司委派的项目公司董事、高级管理人员获得与项目公司活动、经营和财务有关的所有信息。

### 12.2 报告

公司应负责及时将项目公司提供的以下信息反馈至公司股东，包括但不限于：

- (a) 每季度结束后二十个工作日内，提供公司/项目公司该季度未经审计的财务报表；
- (b) 每财务年度结束后六十五日内，提供公司/项目公司未经审计的年度财务报告；
- (c) 每财务年度结束后，公司取得项目公司经审计的年度财务报告后十个工作日内，提供公司经审计的年度财务报告(含资产负债表、利润表、现金流量表、财务报表附注等)；
- (d) 各股东一致同意要求提供的其它统计数据、其它业务和财务信息。

## 第13条 保险

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董事会批准的保险范围和限额；但是，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。

## 第14条 股权转让

### 14.1 一般性规定

- (a) 未经另一方股东事先书面同意，任何一方股东或其直接或间接股东无权出售、转让或处分其直接或间接持有的全部或部分公司和项目公司股权，但以下情形除外：
  - (i) 本协议明确允许；
  - (ii) 在 a)目标项目竣工备案完成且取得目标项目不动产权证(大产证)后；且 b)目标项目住宅和可售商业部分(如有)销售完毕后，双方直接或间接互相转让其持有的公司股权的；或
  - (iii) 不违反现有开发贷款和其他适用的文件关于股权变更、持股比例的约定(如有)或有权政府部门关于持股比例变更的限制要求(如有)的情况下，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。
- (b) 在不影响本第 14 条任何其他条款条件的情况下，如任何一方或其直接或间接股东有意转让任何股权(包括向其关联方转让任何股权)，该一方或其直接或间接股东应同时转让其持有的所有(而非部分)股权(但本协议第 4.4 条中明确允许的部分转让除外)，且应确保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公司的其余股东按本协议条款重新签署公司的股东协议。
- (c) 无论本协议是否另有约定，任一方或其直接或间接股东转让股权及/或以其他方式处分其于公司的全部或部分权益不得违反项目公司股东协议、项目地块土地出让合同、融资支持文件中的相关规定以及适用法律的规定。
- (d) 在一方或其直接或间接股东根据本协议转让其股权或以任何形式处分其股权时(无论是该一方或其直接或间接股东主动为之还是根据本协议该一方或其直接或间接股东需提供配合以转让或处分其股权)，该一方或其直接或间接股东应自负费用负责并完成与股权转让有关的一切手续、流程、许可、批准。
- (e) 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、上市规则等交易监管和审批要求的，按照上市规则以及相关适用法律的规定执行，各方届时相互配合。

## 14.2 优先购买权

- (a) 在遵守本第 14 条其他适用条款要求的前提下，每一股东方将获允许转让其持有的全部公司股权给任一第三方。
- (b) 除根据第 4.4(c)(i)条或第 14.5 条进行的转让外，拟转让其持有的全部而非部分股权(“拟转让股权”)给任一第三方的一方(“转让股东”)必须向另一方股东(“存续股东”)发出书面通知(“转让通知”)。转让股东应在转让通知中具体说明：(A)其希望转让其持有的全部拟转让股权，(B)拟转让股权的价格，(C)意向受让方信息，和(D)其他主要条件。转让股东必须在发出转让通知的三(3)个月之前，已向存续股东发出其拟出售拟转让股权之意向的书面通知，但该等拟出售公司股权之意向的书面通知无需包括上述(B)-(D)项内容。
- (c) 在收到转让通知后的三十(30)日内，存续股东可向转让股东发出通知(“接受通知”)，
  - (i) 接受通知应表明其希望按照转让通知所指定的价格及条件购买拟转让股权；
  - (ii) 为免疑问，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表明其是否要求行使优先购买权的，视为存续股东已放弃优先购买权，并同意转让股东向第三方转让公司股权；
  - (iii) 如存续股东明确放弃行使优先购买权或根据本协议规定视为放弃行使优先购买权的，则存续股东应配合转让股东出具放弃优先购买权的股东会决议或其他转让公司股权所需的合理的文件及资料。

## 14.3 随售权

- (a) 若转让股东根据第 14.2 条发出转让通知，在存续股东未按第 14.2 条行使其优先购买权的情况下，存续股东可以自收到转让股东发出的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，要求转让股东确保其股权以同转让股东转让拟转让股权相同的条件和条款(受限于适用上市规则的合规要求)出售给最终受让方(“随售”)。
- (b) 如因可归咎于转让股东原因(为免疑问，受适用法律限制，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直接损失，无论转让股东此时是否仍为公司的股东。

- (c) 若任一存续股东未能在第 14.3(a)条规定的时间内向转让股东发出随售通知,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股东转股。
- (d) 存续股东参与随售应当:
  - (i) 从最终受让方处直接获得其在随售中出售的股权的应付对价;且
  - (ii) 同时转让存续股东或其关联方与公司之间的往来款(包括但不限于存续股东或其关联方向公司提供的任何贷款上的权利应当转让给最终受让方;偿还存续股东或其关联方欠付公司的任何借款及其他所有欠付公司的款项,或在公司书面同意的情况下,转让该等偿还义务予最终受让方)。
- (e) 如果转让股东转股因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转让股东造成的直接损失。
- (f) 若存续股东根据第 14.3(a)条已要求随售,在届时适用法律、上市规则允许的前提下,转让股东应促使随售(在合理可行的情况下)完成,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。转让股东与最终受让方应在转让股东转股发生的同时签署符合本(f)项的随售合同,转让股东应尽合理商业努力促使最终受让方遵守本(f)项。
- (g) 各方同意,如任一方违反本协议第 14 条有关优先购买权和随售权的约定而擅自向第三方转让所持公司股权的,存续股东可以依据适用法律规定要求转让股东纠正其擅自转让公司股权的行为,如无法纠正该等违约行为的,则存续股东有权要求转让股东承担因此给随售的存续股东造成的直接损失。

#### 14.4 僵局

- (a) 以下任一情况构成僵局(“僵局”):
  - (i) 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;
  - (ii) 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;
  - (iii) 就本协议第 5.2 条中应由全体股东一致表决赞同方可通过的事项而言,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

- (iv) 就本协议第 6.1 中须由全体董事一致表决赞同方可通过的事项而言，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。
- (b) 如果第 14.4(a)条所载列的任一僵局发生后，股东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。双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”)。如果股东方在僵局解决期限内就引起僵局的问题达成一致协议，则其应当共同出具一份声明，列明该等协议的条款，且：
- (i) 就第 14.4(a)(i)条或第 14.4(a)(iii)条所载列的任一僵局，股东方应当在股东会上投票赞成该协议或通过书面决议的方式批准该协议，并应签署该协议以及该等进一步的文件，并采取任何一方可能合理要求的其他措施以落实该协议，而不得无故拖延。
- (ii) 就第 14.4(a)(ii)条或第 14.4(a)(iv)条所载列的任一僵局，股东方应当促使其提名的董事参加董事会并投票赞成该协议或通过书面决议的方式批准该协议，并应签署该协议以及该等进一步的文件，并采取任何一方可能合理要求的其他措施以落实该协议，而不得无故拖延。
- (c) 如果股东方未能在僵局解决期限内达成一致，且导致僵局的该等事项系关于项目公司整体计划和预算或项目公司年度计划和预算，在僵局解决期限届满后，公司应聘请股东方共同指定的第三方在合法并符合股东方商业利益的前提下，以推进项目的角度在三十(30)日内制定完毕解决方案，并按照该解决方案执行。股东方应当共同出具一份声明，列明该等解决方案的条款，且：
- (i) 就第 14.4(a)(i)条或第 14.4(a)(iii)条所载列的任一僵局，股东方应当在股东会上投票赞成该解决方案或通过书面决议的方式批准该解决方案，并采取任何一方可能合理要求的其他措施以落实该解决方案，而不得无故拖延。
- (ii) 就第 14.4(a)(ii)条或第 14.4(a)(iv)条所载列的任一僵局，股东方应当促使其提名的董事参加董事会并投票赞成该解决方案或通过书面决议的方式批准该解决方案，并采取任何一方可能合理要求的其他措施以落实该解决方案，而不得无故拖延。
- (d) 如果股东方未能在僵局解决期限内达成一致，且导致僵局的该等事项非第 14.4(c)条中列明的事项，则公司在该等拟议事项得到股东方确认的解决方案前，应在最大限度内尽可能正常维持并开展其业务，任何一方均不应阻止公

司正常开展其业务，直至股东会 and/或董事会(视情况而定)就该等事项根据本协议约定的议事规则做出决议。

- (e) 如股东方未能在僵局解决期限内按照本协议第 14.4 条的约定达成一致，股东方同意按照本协议第 21 条的约定解决争议。

#### 14.5 违约转让

- (a) 如果发生以下情况，则构成一方(“违约股东”)的违约转让事件：
- (i) 该一方发生无力偿债事件；
  - (ii) 除根据本协议明确允许的股权转让外，在 a)目标项目竣工备案完成且取得目标项目不动产权证(大产证)前；或 b)目标项目住宅和可售商业部分(如有)销售完毕前，双方直接或间接互相转让其持有的公司股权的；
  - (iii) 除根据本协议明确允许的股权转让外，任一方发生股权变更的；或
  - (iv) 该一方重大违反本协议的规定，且如在可以补救的情况下，在另一方向该一方发出书面通知要求进行该补救后三十(30)日内，没有如此进行补救。
- (b) 如果违约股东出现第 14.5(a)条所列之任一违约转让事件，该一方或公司应立即书面通知非违约一方(“非违约股东”)。自违约转让事件发生之日起至该违约转让事件被纠正前，违约股东中止享有利润分配权、盈余资金调用权、股东会表决权和/或董事会表决权(包括但不限于接收该等会议的通知、参加股东会会议和/或董事会会议以及在该等会议上进行表决)等一切股东权利，以及在项目公司中享有的任何权利，且非违约股东有权直接决定本协议项下原应由违约股东共同参与表决通过的事项。
- (c) 在届时适用法律、上市规则允许的前提下，非违约股东有权在违约发生之日起二十(20)个工作日内向违约股东发出书面通知(“违约转让通知”)，违约转让通知应表明其希望购买违约股东在公司中持有的全部或部分股权(如违约股东已将其股权全部或部分进行违约转让的，违约转让通知中载明的非违约股东拟购买的股权可包括已被违约股东违约转让的股权)(“违约转让股权”)；
- (d) 在届时适用法律、上市规则允许及符合项目公司股东协议的前提下，违约转让股权的价款(“违约转股价款”)应为违约发生之日的股东投入金额平价或者公平市值孰低，违约股东应在收到违约转让通知后的三十(30)个工作日内向发出违约转让通知的非违约股东按照违约转股价款出售、且发出违约转让通知的非违约股东应按照违约转股价款购买违约转让股权，且违约股东应向发

出违约转让通知的非违约股东支付相当于违约发生之日的违约转让股权的违约转股价款的 10%金额的违约金。非违约股东有权但无义务将违约股东应支付的违约金、因受让违约股东所持公司股权所发生的费用成本支出(如有)与违约转股价款相抵扣。确定公司在违约发生之日的公平市值应参照第 14.5(f)条确定股权的公平市值的流程进行。

(e) 根据第 14.5(d)条规定完成股权转让时, 违约股东应当:

- (i) 确保该等股权上无任何权利负担; 以及
- (ii) 同时转让违约股东或其关联方与公司之间的往来款(包括但不限于违约股东或其关联方向公司提供的任何贷款上的权利应当转让给发出违约转让通知的非违约股东; 违约股东应偿还其或其关联方欠付公司的任何借款及其他所有欠付公司的款项, 或在公司书面同意的情况下, 转让该等偿还义务予发出转让通知的非违约股东)。

(f) 为确定股权的公平市值之目的, 公司应在非违约股东发出违约转让通知后的十(10)个工作日内聘任审计机构、资产评估机构。为确定股权的公平市值之目的, 审计机构、资产评估机构应权衡以下因素评估相关股权在相关时点的公平市场市值(“公平市值”):

- (i) 公司在项目公司中的持股比例;
- (ii) 相关时点的项目地块土地使用权及项目的平均公开市场价值;
- (iii) 公司的义务, 包括但不限于股东方及其关联方向公司提供的尚未偿还的贷款, 以及银行向公司发放的所有尚未偿还的贷款; 及
- (iv) 公司的资产, 包括但不限于公司向股东方及其关联方提供的贷款,

并基于某一有意股东方之间出售和购买某一持续经营实体股权权益的交易(不包含少数股权折价或多数股权溢价), 确定全部股权在相关时点的公平市场市值, 且不考虑到股权的可转让性受本协议和公司章程限制的事实。各方必须向审计机构、资产评估机构提供该等机构认为必要的一切协助及所有文件和其他信息, 并将尽其各自的最大努力促使审计机构和资产评估机构在合理可行的情况下, 尽快(并且在任何情况下于审计机构和资产评估机构收到公司指示后三十(30)个工作日内, 向公司及股东方出具股权的公平市值证书或具有同等效力的类似证明文件。审计机构和资产评估机构费用应由违约股东承担。

(g) 仅为确定违约转让股权的公平市值之目的, 违约股东持有的全部股权之公平市值的基准日应为违约发生之日所在的当月的最后一日。

- (h) 非违约股东因受让违约股东所持公司股权所发生的费用成本支出(如有)均应由违约股东承担。

## 第15条 保密

### 15.1 保密

- (a) 本条所称保密信息是指如下列特征的任何信息(“保密信息”):
- (i) 因本协议相关协商或者本协议履行,一方可能享有或者取得(不论在本协议签署日之前或之后)的有关其他方和/或公司的保密或专有信息、商业秘密或业务、财务或其他事项(包括未来计划和目标);或
  - (ii) 与本协议(或者根据本协议达成的任何协议或安排)内容有关的任何信息,

但不包括第 15.1(c)条所述信息。

- (b) 从任何一方或公司接收该等保密信息的一方(“接收方”)应:
- (i) 对保密信息保密;
  - (ii) 除了向下述人员或为下述目的外,不得向任何人披露保密信息:(A)为履行职责需要知悉保密信息或者其他经各方同意可以向其披露保密信息的接收方的雇员、顾问、代理人、股东、合伙人、成员或融资渠道(各称为“接受者”),但条件是接收方保证每一接受者知晓并遵守本第 15.1 条的要求,就如同其是本协议的一方;或(B)适用法律或公认的证券交易所要求接收方或其关联方披露该等信息;前提是在作出任何该等披露之前,接收方应给予披露一方事前通知。
  - (iii) 除本协议所述之目的外,不得将保密信息用于任何其他目的;及
  - (iv) 不得将保密信息用于指示、建议、促使任何第三方采取任何对各方产生不利影响的行动。
- (c) 上述第 15.1(a)条的规定不适用于下列信息:
- (i) 于其他方或公司披露该信息之前制作的接收方的书面记录表明接收方已经知晓该信息;
  - (ii) 非因接收方违反本协议,为公众知悉或已为公众知悉;
  - (iii) 接收方首先从对该信息没有保密义务的第三方处获得该信息;或

- (iv) 可以证明是由接收方独立开发的；前提是开发该信息的人员无从获得公司或者其余各方提供的保密信息。

## 15.2 保密期

就保密信息而言，本第 15 条的规定及其项下的义务和利益于公司经营期限内有效，并且在(i)本协议提前终止后的十(10)年内；或者(ii)公司经营期限到期或公司解散之后的十(10)年内(以较长的期限为准)持续有效。

## 第16条 保护知识产权

### 16.1 知识产权的所有权和使用

- (a) 各方确认在本协议项下，其或公司均未获得其他一方的任何知识产权(本协议另有规定的除外)。
- (b) 各方确认，为公司、项目公司及目标项目的开发、运营、销售、推广之目的，公司可自行或/及授权目标项目、目标公司无偿且合理地使用该一方或其关联方的名称、商号、商标或其任何部分，被使用一方不得不合理地拒绝或阻碍该等使用，如该等知识产权系由一方的关联方享有，则被使用一方应无条件促使其关联方同意本条项下的知识产权使用安排。除非本协议或交易文件中有明确授权，任何一方或其关联方均不得使用其他方或其关联方的名称，或其公司名称或商号的任何部分。

### 16.2 与知识产权相关的违约的赔偿

任何一方如果违反上述第 16.1 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。

### 16.3 公司对知识产权的保护

每一方均应促使公司：

- (a) 仅在公司的经营范围(经不时修订)所规定的允许活动范围内且仅得为公司之利益而使用所有被转让予、许可给或分许可给公司的知识产权，而不得为任何其他可能直接或间接损害公司或任何一方的目的使用该等知识产权。
- (b) 将公司、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股东方；
- (c) 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；

- (d) 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17条 经营期限

### 17.1 经营期限

除非本协议按其规定提前终止，公司的合资经营期限于完成市监局设立登记时开始，经营期限为五十(50)年(“经营期限”)。经股东方书面同意可延长。

### 17.2 经营期限的延长

经营期限届满之前如果股东方同意延长期限，股东方将通过公司股东会就此做出股东会决议，且在距经营期限届满前至少六(6)个月向市监局提交申请，进行变更登记，并通过企业登记系统提交信息变更报告。

## 第18条 终止及清算

### 18.1 期限届满的终止

本协议应于第 17.1 条规定的经营期限到期时终止，除非依照第 17.2 条予以延长。

### 18.2 提前终止

本协议可在发生以下任一情况下提前终止：

- (a) 经各方达成一致后终止；
- (b) 于所有股权均由一方受益拥有时终止(但此时不适用公司清算的条款)；
- (c) 各方不能根据第 23.6(b)条实行调整，且不实行调整将对一方的预期回报产生重大不利影响，经该一方向其他方发出书面终止通知；
- (d) 于公司解散、停业或不再以独立公司实体存续时终止；
- (e) 出现其他适用法律约定的公司应解散的事由；
- (f) 项目公司 50%股权挂牌竞拍程序已完成，公司未成功竞拍取得股权的；
- (g) 因第 3.4 条(a)款前提条件未达成，公司不参与项目公司 50%股权竞拍的，前提是在此情况下，任何一方不应被认为构成违约；
- (h) 公司受让取得项目公司 50%股权的产权交易合同提前解除或终止的；或

- (i) 如一方在本协议第 2 条项下作出的陈述及保证不真实、不准确或具有误导性导致本协议目的无法实现, 非违约方有权终止本协议。

### 18.3 清算

在经营期限到期时, 或本协议根据第 18.2 条被提前终止时, 公司及股东方应依据适用法律的规定及以下原则对公司进行清算:

- (a) 股东方任命清算组, 清算组有权在所有法律事务上代表公司。
- (b) 清算组由 2 名成员组成, 其中 1 名由瑞安指定, 1 名由天安指定, 清算组负责人由瑞安指定的人员担任。清算组的成员可以是(但不必须是)公司董事或高级管理人员等高级职员。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。
- (c) 清算组的职责应为结束公司的事务并对公司进行清算, 将可分配给股东方的现金收益最大化。
- (d) 除非本第 18.3 条另有明确规定, 无需股东方进一步授权或批准, 清算组应当享有并可以行使董事会根据本协议条款被授予的所有权力, 上述权力的享有和行使应在根据清算组的善意判断为完成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。
- (e) 在编制和执行清算方案过程中, 清算组应尽一切努力为公司资产获得可能的最高售价。
- (f) 受制于适用法律, 清算组应在清算组成立后一(1)年内完成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:
  - (i) 首先, 先于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;
  - (ii) 其次, 根据适用法律规定的顺序, 为履行公司的债务, 在适用法律所允许的范围内, 向公司所有债权人(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
  - (iii) 第三, 公司的剩余清算收益应当按照公司股东方届时各自在公司中的实缴注册资本的相对比例分配给该等股东。
- (g) 在任何一方从清算组处购买任何公司财产(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优先通过无现金的方式抵销该一方于清算

A

完成当日所计算在第 18.3(f)(iii)条下的清算权利(以该等权利的金额有限),如果该等收购的支付结算金额超过参与收购的股东方根据第 18.3(f)(iii)条有权分配的金额的,则超出的部分,参与收购的股东方仍应以现金形式向公司支付。

- (h) 在完成所有清算程序之后,清算组应向市监局缴销营业执照及办理公司所有其他注销登记手续。
- (i) 清算程序中涉及的其他事宜应依照相关适用法律办理。

#### 18.4 存续义务

在本协议终止和/或公司解散之后,第 15 条(保密)、第 16 条(保护知识产权)、第 18 条(终止及清算)、第 19 条(不可抗力)、第 20 条(违约)、第 21 条(适用法律和争议解决)及第 23 条(其他规定)应继续有效。

### 第19条 不可抗力

#### 19.1 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”)。“不可抗力”一词不应适用于那些仅使受影响方或公司履行其在本协议项下的义务更为困难或成本更高的行为、事件、原因或事由。

#### 19.2 不可抗力救济

- (a) 如果发生不可抗力事件,各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。
- (b) 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。
- (c) 在不可抗力发生时,各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20条 违约

## 20.1 违约责任

- (a) 一方如未全面履行或无故中止履行其在本协议项下的义务，或其作出的陈述及保证(包括但不限于在本协议第 2 条项下作出的)不真实、不准确或具有误导性，则构成对本协议的违反。
- (b) 在不影响本协议或适用法律项下的其他权利和救济的前提下，如果公司由于任何一方违反本协议遭受任何费用、责任或损失，该违约一方应赔偿并使公司免受任何该等费用、责任或损失，包括合理的律师费用和支出。
- (c) 如果因违反本协议直接导致守约一方遭受任何损失，违约一方应赔偿并使守约一方免受其因由该等违约引起的、涉及该等违约的、与之相关或附随的任何及全部损失，包括合理的律师费用和支出。

## 20.2 纠正违约的义务

如果任何一方违反本协议，其他方可以通知违约一方该等违约，违约一方有义务在收到此通知三十(30)日内纠正该等违约(如果可以纠正)。

## 20.3 赔偿程序

- (a) 如发生本协议下的任何索赔，被赔偿方应在实际获知引起损失的违约后，合理可行地尽快(但在任何情况下不得迟于六(6)个月)向赔偿方发出通知(“赔偿通知”)。尽管有前述规定，因其他一方的违约(该违约已在交付给该赔偿方的赔偿通知中事先予以披露)致使任何一方遭受未来的实际损失，该一方应有权继续享有与该未来的实际损失有关的本协议项下的赔偿权利。赔偿通知应包括该等索赔的重要事实，包括索赔依据以及被赔偿方知晓的范围内该等索赔造成的损失金额或估计金额。
- (b) 在收到符合上述要求的赔偿通知后二十(20)个工作日内，赔偿方应发出书面回复，通知被赔偿方同意支付赔偿通知所列的该等索赔的全部金额或者赔偿方对该等索赔存在争议。如果赔偿方同意支付赔偿通知所列的该等索赔的全部金额，赔偿方应在收到赔偿通知后三十(30)个工作日内，通过向被赔偿方书面指定的账户电汇立即可使用的资金的方式支付该等索赔的全部金额(扣除任何税收、费用、扣除金额或任何其他扣缴金额)。
- (c) 如果赔偿方未能在收到赔偿通知后二十(20)个工作日内做出回复，或赔偿方根据第 20.3(b)条向被赔偿方发出及时的书面回复表示其对该等索赔存在争议，该争议应根据第 22 条解决。

## 20.4 实际履行

- (a) 各方同意并认可任何对本协议条款的违反可能使享有本协议权利的一方遭到不可恢复的损害。因此,在本协议项下提出索赔的一方有权寻求适用法律允许的所有其他补偿。
- (b) 各方认可,对于违反本协议项下有关保密信息及/或知识产权的规定,权利受到侵犯的一方有权向任何相关司法管辖区域的法院申请禁制令或该等司法管辖区域的适用法律所允许的其他类似形式的救济和补救措施。

## 20.5 责任限制

- (a) 除本协议另有约定外,任何一方均不对其他方或公司就有关履行或不履行本协议而产生的收入或利润损害或损失、商誉损失等间接损害承担责任。
- (b) 如果任何一方侵犯了其他方的知识产权或出现违反第 16 条任何规定的违约行为,则上文(a)段中规定的责任限制条款不适用。

## 第21条 不竞争

股东方共同持有公司股权期间,未经公司股东会一致决议批准,一方不得,且应促使其关联方不得,直接或间接劝诱公司的员工加入该一方或其关联方。

## 第22条 适用法律和争议解决

### 22.1 适用法律

本协议的订立、效力、解释及履行应受中国法律管辖。

### 22.2 诉讼

- (a) 任何因本协议或其解释、违约、终止或有效性而产生或与其有关的争议、矛盾或索赔(各称为“争议”)均应首先通过各方协商解决。该协商应在一方向争议的任何其他方发出请求协商的书面通知后立即展开。
- (b) 如果争议未在该通知发出后的三十(30)日内解决,争议的任何一方有权在向争议其他一方做出通知(“仲裁通知”)后,将争议提交仲裁。仲裁应在上海国际经济贸易仲裁委员会(上海国际仲裁中心)(“上海经贸仲”)进行。仲裁庭应由三位仲裁员组成。仲裁庭应根据仲裁申请时有效的上海经贸仲的仲裁规则进行仲裁。仲裁员应严格按照适用法律解决各方提交的任何争议。除仲裁庭另有决定外,仲裁费用由败诉一方承担。
- (c) 在发生争议及对争议进行仲裁时,除该争议事宜外,各方应继续履行其各自在本协议项下的义务,并应有权行使其在本协议项下的权利。

- (d) 仲裁庭的裁决应为终局的，并对各方具有约束力，且胜诉一方可向有管辖权的法院申请执行该裁决。
- (e) 仲裁庭组成前，每一方均有权向任何有管辖权的法院申请临时禁令救济。
- (f) 在任何与本协议相关的仲裁或相关程序中(包括对任何仲裁裁决的执行)，本协议每一方均明确放弃主权豁免抗辩以及基于其为某主权国家机关或分支的事实或主张的任何其他抗辩。

### 22.3 诉讼文书送达地址

各方确认，有关争议的诉讼文书、主张、召唤、命令、决定、通知、判决或其他文件应送达至第 23.7(a)条所述的地址或根据第 23.7(c)条变更后的地址。

## 第23条 其他规定

### 23.1 放弃

一方未行使或迟延履行本协议或其附件中的某项权利、权力或特权，不应构成对该权利、权力或特权的放弃，而一次行使或部分行使某项权利、权力或特权，亦不应妨碍以后对该项权利、权力或特权的行使。

### 23.2 变更

除非采用书面形式并经每一方盖章或其有权代表签字，本协议任何变更均无效力。

### 23.3 转让性

除非本协议另有明确规定，在未征得本协议其他方事先书面同意的情况下，任一方不得全部或部分转让其任何权利或义务。

### 23.4 约束力

本协议经各方法定代表人或授权代表签字并加盖各方公章后生效。各方为自身及各自合法继承人和经允许的受让人的利益签订本协议并使上述各方受到合法的约束。本协议只有经各方签署书面协议方能修改，除非各方另行约定，该等书面协议的签署方式应与本协议相同。

### 23.5 分割性

如果本协议中的一项或多项规定根据适用法律在任何方面应为无效、非法或不可执行，则本协议其他规定的有效性、合法性和可执行性不应受到任何影响或损害。

### 23.6 进一步保证

- (a) 各方应采取和签署、或促成他人采取和签署旨在令本协议所述相互权利、承诺和义务具有完全效力的一切必须的行动、契约、文件和事务。
- (b) 如在本协议日期之后，由于中国颁布新的适用法律，或修订或解释任何现有适用法律，造成各方之间对本协议的履行存在障碍，则各方应迅速互相协商并尽最大努力施行必要的调整，以使各方尽可能的依本协议符合新的适用法律或任何经修订或解释的现有适用法律，并尽可能使各方从本协议中取得的法律及经济形势保持在有关适用法律未予颁布或未作修改或解释前相同的水平上。
- (c) 如在本协议日期之后，由于中国颁布新的适用法律，或修订或解释任何现有适用法律，使得届时对各方或公司的限制比本协议签署之日更少，各方应迅速互相协商并视情况签署新的合同或修订本协议。

### 23.7 通知

- (a) 本协议要求的或根据本协议作出的任何通知、请求、要求和其他通信往来(“通知”)应以书面形式进行，并应送往下述其他方的地址：

致瑞安的通知：

地址：上海淮海中路 333 号 25 楼

收件人：李欢

电话：021-63861818

电子邮件：jenny.li@shuion.com.cn

致天安的通知：

地址：上海市南京西路 338 号天安中心 30 楼。

收件人：芮敏之

电话：13621633143

电子邮件：annrui@tiananchina.com

致公司的通知：

地址：上海淮海中路 333 号 23 楼

收件人：胡骞

电话: 021-63861818

电子邮件: qian.hu@shuion.com.cn

(b) 任何通知在下列时间视为送达(“送达”):

(i) 如以专人递送、快递方式发送, 以签收之时即视为送达;

(ii) 如以邮寄方式递送(除有证据显示通知已在较早时间送达外), 以投邮后第五(5)日即视为送达; 或

(iii) 若以电子邮件形式发送, 当收件人的 IT 系统记录下收到邮件的确认时即视为送达。

(c) 任何一方均有权变更本第 23.7(a)条所述信息, 但应于变更前二(2)个工作日内按本第 23.7(a)条规定将更改内容书面通知其他方。

## 23.8 关系

除本协议明确授权的行为之外, 任何一方无权代表其他方或者公司做出承诺, 或者约束其他方或者公司。本协议的任何规定均不得解释为授权任何一方作为其他方的代理人行事, 或未经其他方事先明确书面同意声称其具有授权或者权利代表其他方或者以其他方的名义承担、设立、或承诺任何种类的、明示或默示的任何义务。

## 23.9 抵销

在不放弃或限制本协议或适用法律项下的任何权利或救济的前提下, 任何一方经通知其他方, 有权不时从其对其他方所负到期债务(该等债务系在本协议项下所产生或与本协议相关)中抵销或扣除其余各方对其所负的任何到期并且为相同类型和性质的债务。该抵销应自其余各方收到通知时起生效。非同一性质或类型的任何义务仅在各方相互协商一致的情况下方可抵销。

## 23.10 本协议与公司章程

如果公司章程与本协议之间存在任何不一致, 以本协议为准。

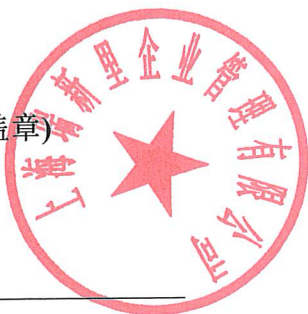
## 23.11 副本

本协议可签署任何数量的副本, 每一经签署和送达的副本应构成本协议的一份原件, 但所有副本结合在一起应构成同一份协议。本协议之任何副本在每一方均签署至少一份副本前不发生效力。

[本页以下为有意留白]

兹证明，各方在此责成各自依法授权的代表于文首首次载明的日期签署本协议。

上海瑞新里企业管理有限公司(盖章)



签名：\_\_\_\_\_

李欢

姓名：李欢

职务：法定代表人

兹证明，各方在此责成各自依法授权的代表于文首首次载明的日期签署本协议。

上海莘赋里商业管理有限公司(盖章)



签名: \_\_\_\_\_

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Li Chengwei", written over a horizontal line.

姓名: 李成伟

职务: 法定代表人

A small, handwritten mark or signature in the bottom right corner of the page.

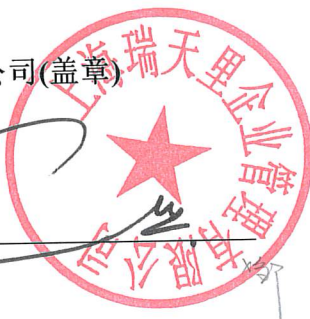
兹证明，各方在此责成各自依法授权的代表于文首首次载明的日期签署本协议。

上海瑞天里企业管理有限公司(盖章)

签名：\_\_\_\_\_

姓名：邹志忠

职务：法定代表人



附件一 项目地块基本信息

|           |                                 |                   |                   |
|-----------|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| 地块位置      | 豫园街道 501 地块                     | 豫园街道 504 地块       | 豫园街道 505 地块       |
| 控规编号      | 205A-03                         | 207A-01           | 208A-05           |
| 四至范围      | 西至西藏南路，南至方浜中路，东至人民路，北至桃源路       |                   |                   |
| 出让面积(平方米) | 13,873 平方米                      | 14,416 平方米        | 20,886 平方米        |
| 土地用途      | 商业服务业用地、二类住宅组团用地                | 三类住宅组团类用地、商业服务业用地 | 三类住宅组团类用地、商业服务业用地 |
| 出让年限      | 住宅 70 年，综合用地(住宅、商业、办公、文化娱乐)50 年 |                   |                   |

天

附件二 项目公司基本信息

一、项目公司的基本信息

- 1、上海永业城市更新建设发展有限公司
- 2、成立时间：2020 年 08 月 06 日
- 3、注册地：上海市黄浦区淮海中路 138 号 3101 室-091
- 4、注册资本：519300 万元人民币
- 5、公司类型：有限责任公司
- 6、经营范围：许可项目：房地产开发经营；各类工程建设活动。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：旧区改造；涉及城市更新项目的开发建设、收购、置换、租赁、经营管理、市政基础设施建设；市政设施管理；非居住房地产租赁；住房租赁；会议及展览服务；酒店管理；物业管理；停车场服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

二、永业城市更新公司已签合同

表1：永新里合同及支付台账

| 序号      | 合同名称                                                                                              | 合同金额<br>(万元) | 已支付<br>(万元) | 支付节点                                                                                                                                                                                                                            | 支付时间     | 合同单位               | 合同备注 |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|--------------------|------|
| 1       | 上海市黄浦区豫园社区C010301、C010302单元控制性详细规划205A、207A、208A街坊局部调整（HP-48-11、HP-20-1、HP-25-11风貌保护街坊保护规划）技术咨询合同 | 123          | 49.2        | 1、合同签订后，支付492,000元<br>2、提交中期成果并通过甲方验收，支付492,000元<br>3、提交最终成果并通过甲方验收，支付246,000元                                                                                                                                                  | 2023/6/1 | 上海晋邑城市规划设计股份有限公司   |      |
|         |                                                                                                   |              | 49.2        |                                                                                                                                                                                                                                 | 2024/3/1 |                    |      |
|         |                                                                                                   |              | 24.6        |                                                                                                                                                                                                                                 | 2024/4/1 |                    |      |
| 2       | 黄浦区豫园社区C010301、C010302单元205A-03、207A-01和208A-05地块土壤污染状况初步调查项目技术咨询合同                               | 95           | 95          | 备案完成一次性全额支付                                                                                                                                                                                                                     | 2024/9/1 | 励拓安答（上海）环境工程技术有限公司 |      |
| 3       | 上海市黄浦区豫园社区205A-03、207A-01和208A-05地块建设工程招标代理服务合同                                                   | 395.86       | 45          | 1、合同签订后支付预付款45万元，作为后续支付进度款时一次性抵扣<br>2、每完成一项工作，支付至对应项价格的90%<br>3、完成总包招标工作后，支付至该第四项价格的60%<br>4、完成所有分包及专业工程暂估价招标后，支付至上述第四项价格的90%<br>5、每完成一个采购项目的招投标工作，支付至该项价格的100%<br>6、完成整个项目的所有招投标服务后，支付剩余尾款                                     | 2024/9/1 | 上海联合工程监理造价咨询有限公司   |      |
| 4       | 上海市黄浦区豫园社区205A-03、207A-01和208A-05地块全过程造价咨询服务合同                                                    | 728          |             | 1、施工图审图后完成整个项目的目标成本预算：10%<br>2、编制完成桩基工程合同文件后：5%<br>3、编制完成地库及上盖的总承包工程合同文件后：15%<br>4、编制完成机电分包工程合同文件后：15%<br>5、编制完成其余承包/分包工程合同文件后：15%<br>6、施工期间每季度支付一次1%，累计支付至：20%<br>7、项目取得竣工备案验收证书后：5%<br>8、制定总承包及其他分包工程决算书后：10%<br>9、项目质保期结束：5% |          | 上海申元工程投资咨询有限公司     |      |
| 5       | 融资管理费合同                                                                                           | 30000        |             |                                                                                                                                                                                                                                 |          | 永业集团               |      |
| 6       | 城市更新法律服务协议                                                                                        | 12           |             | 律所出具法律意见书后十个工作日内一次性支付                                                                                                                                                                                                           |          | 君合律师事务所上海分所        |      |
| 7       | 永新里银团融资法律服务协议                                                                                     | 9.5          | 9.5         |                                                                                                                                                                                                                                 |          | 上海市通力律师事务所         |      |
| 已签署合同合计 |                                                                                                   | 31363.36     | 272.5       |                                                                                                                                                                                                                                 |          |                    |      |

天