

上海陆家嘴（集团）有限公司

与

上海瑞安城市更新建设有限公司

与

上海市浦东新区房地产（集团）有限公司

与

上海三林资产管理（集团）有限公司

签订的

【上海三林新天地城市更新建设有限公司】
股东协议

目 录

1. 总则	1
2. 各方股东	4
3. 成立项目公司	5
4. 公司宗旨、经营范围	6
5. 注册资本、资金安排及股权转让	6
6. 公司治理	19
7. 管理事项	19
8. 股东会	23
9. 董事会	27
10. 审计委员会	34
11. 经营管理架构	35
12. 僵局的解决	39
13. 公司的优惠待遇	41
14. 税务、财务、审计和利润分配政策	42
15. 劳动管理	45
16. 违约责任	46
17. 公司经营期限、延期及终止	51
18. 解散和清算	51
19. 保密和知识产权	56
20. 通知	59
21. 不可抗力	60
22. 适用法律和争议解决	61
23. 生效及文本	61
24. 陈述与保证	61
25. 其他规定	62
附件一：公司架构及条线分工图	68
附件二：项目地块基本信息	69
附件三：已发生成本费用	70
附件四：陆家嘴专项股东借款协议（格式）	76
附件五：最高额质押协议（格式）	87

附件六：模拟清算方法.....	94
附件七：税后项目公司层面超额利润分配机制与方式	96
附件八（一般）股东借款协议（格式）	98
附件九总租金收入和运营净收入定义.....	103

本《股东协议》（下称“**本协议**”）由以下各方按照《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国公司法》等相关法律法规，于【2025】年 01 月 07 日在上海市浦东新区共同签署：

甲方：上海陆家嘴（集团）有限公司

乙方：上海瑞安城市更新建设有限公司

丙方：上海市浦东新区房地产（集团）有限公司

丁方：上海三林资产管理（集团）有限公司

1. 总则

1.1 引言

各方兹同意在中华人民共和国上海市设立一家项目公司。根据中国法律，各方经过友好协商后达成下列约定。

1.2 定义

公司章程：是指各方签署的项目公司的公司章程。

项目公司/公司：是指各方按照本协议和公司章程在中华人民共和国上海市设立的一家名为【上海三林新天地城市更新建设有限公司】的企业。

合作项目或本项目：系指浦东新区三林镇西林村等地块“城中村”改造项目。

商业文化地块：系指合作项目中规划用途为“商业”的地块，详见附件二（项目地块基本信息）。

项目地块：指位于中国上海市浦东新区的地块，详见附件二（项目地块基本信息）。

项目物业：指在项目地块上开发建设的物业。

城中村改造合作合同：指上海市浦东新区三林镇人民政府和甲方、乙方、丙方及/或上海市浦东新区三林镇人民政府和公司签订的《上海市浦东新区三林镇【西林村等地块】“城中村”改造项目合作合同》及其补充协议。

标准合同：指就合作项目公司与第三方承包商、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、与销售有关的预/销售合同及相关文件、与租赁有关的预租/租赁合同及相关文件，以及对前述合同、文件实施的(i)非实质性修订、(ii)有利于公司的修订、以及(iii)因适用法律调整对标准合同进行的修订。

高级管理人员：是指公司的高级管理人员，即：总经理、副总经理、财务总监。

经营管理层：是指由公司的高级管理人员组成的管理团队。

城中村改造专项借款：具有本协议第 5.4 条第（1）款第（i）项的含义。

前期土地开发成本：系指合作项目相关地块征地费用及税费、土地指标费、国有土地上居住房屋补偿、国土非居补偿、集体土地上农民征收补偿、集土非居补偿、市政管线及绿化搬迁、水系平衡、建筑物评估、拆房及垃圾清运、土壤检测、水电气接入费、管理费、不可预见费、城中村改造专项借款的利息等发生的成本及费用。

甲方专项借款：具有本协议第 5.4 条第（1）款第（i）项的含义。

盈余资金：具有本协议第 5.5 条第（3）款的含义。

住宅开发管理人：具有本协议第 7.1 条的含义。

销售管理人：具有本协议第 7.1 条的含义。

商业开发管理人：具有本协议第 7.2 条的含义。

开发管理人：具有本协议第 7.2 条的含义。

资产管理人：具有本协议第 7.2 条的含义。

商业文化地块总建筑成本：指商业文化地块开发的建造(包括设计、施工、施工现场的相关行政管理支出及人员费用、装修、竣工、验收、交付使用)所产生或与之有关的成本或费用，包括公司成立前和成立后的基础设施费、公共配套费、建安工程费（含场外及场内商业样板房交付标准范围内的建造及拆改费用）、开发间接费、与营销相关的费用（含销售中心及相关设施的设计、建造、精装、软装费用）、房屋维修基金、AEI 改造及 Capex 资本支出（如有）、管理费和不可预计费等全部建筑成本，成本金额均含相应税收金额。

商业文化地块总成本：指商业文化地块总建筑成本、商业文化地块的土地成本和财务成本的总和。

已发生成本费用：具有本协议第 7.7 条的含义。

公司股东会僵局：具有本协议第 12.1 条第（1）款的含义。

经认可的财务预算：具有本协议第 14.3 条的含义。

运营资金：具有本协议第 14.7 条第（3）款的含义。

守约股东：具有本协议第 16.1 条的含义。

违约股东：具有本协议第 16.1 条的含义。

破产方：具有本协议第 16.6 条的含义。

非破产方：具有本协议第 16.6 条第（1）款的含义。

集团公司：具有本协议第 19.1 条第（2）款的含义。

雇员及顾问：具有本协议第 19.1 条第（3）款的含义。

保密信息：具有本协议第 19.4 条的含义。

工商部门：是指按照中国法律规定，有权进行工商登记的市场监督管理机构。

产权交易机构：指上海联合产权交易所。

关联方：指就任何一方而言，是指直接或间接控制该方或由该方控制或与该方受共同控制的任何实体。就各方而言，甲方关联方是指由甲方直接或间接控制的任何实体；乙方关联方是指由【瑞安房地产有限公司】直接或间接控制的任何实体。丙方关联方是指由【上海浦东发展（集团）有限公司】直接或间接控制的任何实体；丁方关联方是指由【上海浦东新区三林经济联合社】直接或间接控制的任何实体。

实际控制人：指就任何一方而言，是指直接或间接控制该方的任何实体。就甲方而言，实际控制人为【浦东新区国资委】；就乙方而言，实际控制人为【瑞安房地产有限公司】；就丙方而言，实际控制人为【上海浦东发展（集团）有限公司】；就丁方而言，实际控制人为【上海浦东新区三林经济联合社】。

知识产权提供方：指为公司经营提供品牌、商标、字号或知名商品、服务的名称的甲方及其关联方和/或乙方及其关联方。

政府批准：指根据中国内地法律，于中国相关政府主管部门进行的汇报、申请批准、登记和/或者备案。

中国内地：指中华人民共和国大陆地区，为本协议之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区。

2. 各方股东

甲方：上海陆家嘴（集团）有限公司，一家依照中国内地法律注册设立并有效存续的有限责任公司，其注册地址为中国（上海）自由贸易试验区浦东大

道 981 号，公司统一社会信用代码为 91310000132206713C，法定代表人为徐而进。

乙方：上海瑞安城市更新建设有限公司，一家根据中国内地法律注册设立并有效存续的有限责任公司，其注册地址为上海市黄浦区淮海中路 333 号 2312 室（实际楼层 21 楼），公司统一社会信用代码为 91310101MAG1N9J40X，法定代表人为肖志宏。

丙方：上海市浦东新区房地产（集团）有限公司，一家根据中国内地法律注册设立并有效存续的有限责任公司，其注册地址为中国（上海）自由贸易试验区歇浦路 100 号 201、301、401 室，公司统一社会信用代码为 913100006306161250，法定代表人为沈浩宇。

丁方：上海三林资产管理（集团）有限公司，一家根据中国内地法律注册设立并有效存续的有限责任公司，其注册地址为浦东新区凌兆路 585 号，公司统一社会信用代码为 9131011563169992XE，法定代表人为谈纪军。

3. 成立项目公司

3.1 公司名称

公司的中文名称为：【上海三林新天地城市更新建设有限公司】。公司名称最终以相关工商部门核准内容为准。

3.2 公司组织形式

公司为一家有限责任公司。各方应以其各自认缴的注册资本为限对公司承担责任，公司以其全部财产对公司的债务承担责任。公司的一切活动应受适用的中国内地有关法律、法规、规章和条例以及公司章程和本协议的约束和保护。

3.3 利润和亏损

各方应按照其在公司注册资本中实缴的出资比例分享公司的利润，并按照认缴的出资比例承担公司的经营风险和亏损。

- 3.4 本协议生效之日起【30】天内，各方应配合注册成立公司，办理工商注册、税务登记等手续。

4. 公司宗旨、经营范围

4.1 公司的宗旨

公司的宗旨是：

- (1) 以合乎道德、安全和盈利的方式经营业务；
- (2) 根据健全的商业原则、良好管理、质量标准以及行业惯例，并依照一切适用法律以及所有政府规则 and 规定妥善有效地经营并管理业务和公司的事务；以及
- (3) 实现公司的业务和本协议之目的。

4.2 经营范围

公司的经营范围为：许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；建设工程设计；建设工程监理；住宅室内装饰装修。（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：房地产咨询；非居住房地产租赁；建筑装饰材料销售；停车场服务；物业管理；工程管理服务；园林绿化工程施工；企业管理咨询；财务咨询；园区管理服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；广告设计、代理；国内货物运输代理；日用百货销售；市场营销策划；商业综合体管理服务；土地整治服务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；会议及展览服务；旅游开发项目策划咨询；组织文化艺术交流活动；组织体育表演活动；票务代理服务。（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）（具体以工商登记的经营为准）。

5. 注册资本、资金安排及股权转让

5.1 公司的注册资本为人民币 232,000 万元，各方应以货币出资，具体如下：

股东名称	持股比例	认缴出资	实缴期限	出资方式
上海陆家嘴（集团）有限公司	40%	92,800 万元	公司成立之日起五年	货币
上海瑞安城市更新建设有限公司	39%	90,480 万元	公司成立之日起五年	货币
上海市浦东新区房地产（集团）有限公司	11%	25,520 万元	公司成立之日起五年	货币
上海三林资产管理（集团）有限公司	10%	23,200 万元	公司成立之日起五年	货币

各方应在公司设立后半年内（或各方股东一致同意的其他时间）首期实缴 57,500 万元（其中甲方实缴 23,000 万元、乙方实缴 22,425 万元、丙方实缴 6,325 万元、丁方实缴 5,750 万元），首期的 57,500 万元具体实缴时间按照公司发出的《缴付出资通知书》确定。

后续出资时间及金额按照公司发出的《缴付出资通知书》确定，《缴付出资通知书》应当载明各股东具体的出资金额（根据各股东认缴的注册资本比例同比例出资）、出资时间（《缴付出资通知书》载明的出资时间应当符合《中华人民共和国公司法》的相关规定，且不得早于《缴付出资通知书》发出之日后的第六十日，或是各方股东一致同意的其他时间）。各方应确保根据《缴付出资通知书》按期足额缴纳出资，以确保公司自有资金充足且不构成付款违约。

5.2 出资证明

- (1) 如股东已向公司缴纳其认缴的注册资本，公司应向该股东颁发出资证明书。
- (2) 出资证明书主要内容是：公司名称及成立日期、股东名称及出资额、出资日期及颁发出资证明书日期等。

5.3 增加注册资本

如果股东会决议增加公司的注册资本以满足公司进一步发展的资金需求，则各股东应按照持股比例进行同比例增资（本协议第 5.5 条第(2)款约定除外）。各股东应在股东会作出有效决议后，按照股东会决议确定的金额和缴资期限按时足额缴纳。

5.4 前期土地开发成本资金安排

(1) 为筹措城中村项目的前期土地开发成本所需要的资金，按以下安排执行：

(i) 根据浦东新区城中村改造专项借款相关规定，本项目将根据市、区申报批次的统筹安排，结合本项目实施计划，由三林镇政府牵头提出城中村改造项目清单和专项借款需求，新区建交委汇总专项借款项目清单和借款需求并提报新区政府同意后，由新区政府向市级主管部门提出申请。本项目专项借款需求获批后，由甲方作为借款主体以自身名义与相关政策性银行签约获得政策性贷款（“**城中村改造专项借款**”），甲方在获得前述城中村改造专项借款后出借给公司（“**甲方专项借款**”），公司获得甲方专项借款后专项用于本项目的前期土地开发所需成本。城中村项目的前期土地开发成本以城中村《实施方案》中明确的“前期土地开发成本概算”为原则，最终以实际结算金额为准。

(ii) 甲方应根据城中村《实施方案》中的相关约定，在公司根据城中村项目前期土地开发进度与资金需求分批次向甲方提出借款申请后，甲方根据公司借款申请合理、及时地向政策性银行提款，并在获得该城中村改造专项贷款后向公司提供甲方专项借款，甲方应在获得每笔城中村改造专项贷款审批后并完成提款后的【3】个工作日内向公司提供相应金额的甲方专项借款，公司及本协议各方应对甲方申请相关政策性贷款事宜予以必要的协助配合。

(iii) 就甲方专项借款事宜，各方同意促使公司和甲方签订《陆家嘴专项股东借款协议》（内容见附件四），按甲方获得前述

政策性贷款的利息标准为依据计息，并按照甲方和公司签订的《陆家嘴专项股东借款协议》的约定由公司向甲方偿付甲方专项借款本息。此外，各方同意，甲方有权就甲方专项借款向公司收取融资管理服务费用，收取标准为公司提取的每笔甲方专项借款的【0.5】%(含增值税, 现行服务费增值税税率6%)计取，且最高不得超过 4637.5 万元。各方将另行签署相关协议予以明确。

- (iv) 本项目中经营性地块的土地出让金在符合相关政策规定、在计提市、区两级专项基金后的区级土地出让金收入部分用于结算本项目的前期土地开发成本，并将通过前期土地开发成本结算的方式返还给公司，公司由此获得的返还资金是公司用于向甲方偿付甲方专项借款的资金来源。关于“城中村专项借款”的偿还方式，应按国家政策性银行的对“城中村改造专项借款”专款专用的相关规定及由甲方与国家政策性银行签订的《城中村专项借款协议》，由公司设立“城中村专项借款账户”专项用于甲方向公司提供的“甲方专项借款”的收取及偿还，在公司每次收到前期土地成本结算金额的 7 天内，由公司通过“城中村专项借款账户”向甲方归还相关借款本金及对应借款利息，在未还清甲方借款本金及利息前，多余的前期土地开发成本结算金额未经甲方书面同意不得挪作他用。
- (v) 各方确认，公司向甲方归还甲方专项借款的前提，是公司已收到前述相应金额的结算本项目前期土地开发成本的返还资金。否则，公司及/或公司股东有权暂停向甲方归还甲方专项借款而不视为违约。若公司未能及时获得返还资金，但甲方的城中村改造专项借款又已到期，则甲方应当自筹资金向相关政策性银行归还城中村改造专项借款或由甲方安排城中村改造专项借款展期。为免疑义，在项目公司未能收到本项目各期应归还的前期土地开发成本返还资金的情况下，甲方不能以任何理由寻求处置乙方、丙方及丁方所质押之项目公司股权用于偿还专项借款，也不能使用除前期土地开发成本返还资金以外的项目公司资金用于归还甲方专项借款（但因某股东过错导致项目公司未收到土地开发成本结算

返还款的情况除外，此种情况下甲方有权就该责任股东的质押股权行使质押权，唯甲方应事先通知该股东。若届时责任股东为多名的，甲方应当同时就该等多名责任股东按其各自质押的股权比例行使质押权，而不应当仅就该等多名责任股东中的部分股东行使质押权）。同时，若城中村改造专项借款展期的，甲方向公司提供的甲方专项借款应同时顺延展期。

- (2) 如公司收到的前期土地开发成本返还款不足以偿付甲方专项贷款本息或按进度预计不足偿付甲方专项贷款本息，或前期土地开发成本返还款未按照《城中村改造合作合同》约定返还，全体股东应积极共同（作为《城中村改造合作合同》的权利人时）或配合公司（公司作为《城中村改造合作合同》的权利人时）向涉及前期土地开发成本返还的相关责任方予以追责。追责后获偿的资金应优先用于偿付甲方专项贷款本息。在未还清甲方借款本金及利息前，多余的获偿资金未经甲方书面同意不得挪作他用。此外，甲方有权要求《城中村改造合作合同》的权利方（公司及/或其他股东）将向涉及前期土地开发成本返还的相关责任方追偿的权利委托给甲方，公司及/或其他股东应按甲方要求配合签署一切委托手续。
- (3) 为保障公司向甲方归还甲方专项借款义务的履行，乙方、丙方、丁方同意以各自所持的公司股权按照持股比例同比例向甲方提供质押担保，各方同意在甲方专项借款首次向公司发放前，乙方、丙方、丁方应按各自所持公司股权比例向甲方提供质押担保、签订《最高额质押合同》（见附件五）并完成质押登记手续。如乙方、丙方、丁方所持公司股权价值不足以覆盖本合同约定的城中村改造专项借款本息金额的，乙方、丙方、丁方提供的担保物仍以其各自持有的公司股权为限。

5.5 前期土地开发成本资金以外的其他资金安排

- (1) 如公司自有资金用尽，公司仍有资金缺口的（此处的资金缺口不包括公司归还甲方专项借款所需资金），全体股东届时应配合公司申请银行贷款或第三方融资。对于银行贷款或第三方融资未能解决的部分，由公司股东会作出有效决议后，全体股东根据有效决议按照

持股比例同比例追加出资（包括继续实缴注册资本或进一步增资）或按照持股比例同比例提供股东贷款（若届时股东根据本条约定向公司提供股东贷款，应当由该股东和公司签订借款协议，内容见附件八）。为免歧义，对上述继续实缴注册资本或提供股东贷款事宜，代表超过四分之三（3/4）表决权的股东同意视为有效决议。此外，属本协议第 9.4 条约定的在董事会通过的年度开发计划、年度成本预算范围内的（土地相关投资需符合 9.4 条第（3）条之投资方案约定）继续实缴注册资本或提供股东贷款事宜，无需股东会决议，全体股东应根据总经理及甲方副总经理会签的《缴付出资通知书》或《提供股东贷款通知书》继续按照持股比例同比例实缴注册资本或按照持股比例同比例提供贷款。

(2) 为免疑义，各股东方按本协议第 5.5 条第(1)款约定按照持股比例同比例增资或同比例提供股东贷款的，丁方有权选择是否参与。如丁方参与的，按照本协议第 5.5 条第(1)款约定执行；如丁方不参与的，则按照以下约定执行：

(i) 若丁方不参与增资的，丁方增资所对应股权由甲方和丙方按照各自持股比例同比例进行增加，丁方股权相应被稀释，增资后甲方和丙方持股比例按照增资后的实际出资认定。为免歧义，届时乙方股权不做调整。

(ii) 若丁方不参与提供股东贷款的，丁方持股比例不受影响，丁方应提供的股东贷款份额由甲方和丙方按照各自持股比例分担提供，后续项目收益按照各股东方实际出资金额+提供股东贷款金额之和的比例分配，其中股东贷款金额之和的计算不包含甲方专项借款金额。具体由各方另行协商确定。

(3) 在公司账面货币资金余额（前期土地开发成本计算金额及受限资金除外）满足未来六[6]个月或者各方一致同意的其他天数项目正常开发及公司正常运营所需要的资金（包括用于支付项目开发销售商业运营预算支出、管理费支出、须归还的当期应付银行贷款本息（不含甲方专项借款）、任何与项目相关的应付合同款、应缴税费）之外仍有盈余的资金（以下简称“**盈余资金**”），各方一致同意按照届时各方持股比例调用盈余资金，具体可采取资金支持或贷款的方

式进行，调用盈余资金计息的利率标准届时由各方协商确定。若已调用盈余资金，则当公司遇有资金需求且无法通过融资方式解决的情况下，调用方应当及时归还已调用的部分或全部剩余盈余资金，以满足公司的资金需求。公司应于实际用款日前至少提前[三十]([30])日向全体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（若为多方调用方的，按其各自调用比例）应按通知要求的时间及金额归还已调用的部分或全部剩余盈余资金。为免疑义，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，未经该方事先同意，其他方不得使用，但公司遇有资金需求且无法通过融资方式解决的情况下可以使用。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。

5.6 公司股权的转让

- (1) 在本协议允许转让股权的前提下，公司股东对其他股东拟转让的股权享有优先购买权。
 - (i) 若公司两(2)个或以上股东主张行使优先购买权的，除非主张行使优先购买权的所有股东另行达成一致，所有该等股东应按照转让时其各自的实缴出资比例(即各该等股东在公司注册资本的出资占有所有该等股东在公司注册资本的出资的总数的比例)对全部拟转让的股权行使优先购买权。
 - (ii) 若仅有一方股东主张行使优先购买权，行使优先购买权的该方股东应购买全部拟转让的股权。
- (2) 在本协议允许转让股权的前提下，如果甲方或丙方计划将其持有的全部公司股权向非关联方出售，应遵守以下程序并在完成该股权的转让之同时按本协议约定一并转让其当时尚未获得清偿的股东贷款债权(如有):
 - (i) 该转让方应在向产权交易机构提交股权挂牌交易申请文件前的最少九十(90)日，书面通知其余各方其转让该股权的意向，

该书面通知应包括以下内容：

- (a) 该股权的数量；
- (b) 对应股东贷款的数额；
- (c) 经国资主管部门备案通过的资产评估机构对该股权评估的评估价值和拟挂牌底价；及
- (d) 出售该股权的其他重要条款和条件。

该转让方应在书面通知其转让意向之同时，向其余各方随附以下文件：

- (a) 拟就出售该股权向产权交易机构提交的股权挂牌交易申请文件（股权挂牌交易申请文件中的竞买方资格条件不得设置阻碍乙方行使优先购买权的情形）；及
- (b) 用于确认该股权评估价值和拟挂牌底价的，由资产评估机构出具的该股权资产评估报告。

(ii) 在该转让方书面通知其余各方其转让该股权的意向后，其余各方应于收到该通知后九十(90)日内书面回复是否主张行使优先购买权，行使规则按本协议第 5.6 条第(1)款约定处理。如未在该期间内书面回复的，未回复方视为放弃优先购买权。

(iii) 在该转让方按照本条约定向其余各方发出书面通知后，有权向产权交易机构提交该股权挂牌交易申请文件，为免疑义，规则如下：

- (a) 如其余各方无一行使优先购买权的，该转让方就其全部拟转让股权提交挂牌，且所提交的挂牌交易申请文件中的挂牌条件应与向其余各方发出的书面通知和文件中所列明的出售该股权的条件及条款一致；
- (b) 如仅有一方行使优先购买权的，该转让方就其全部拟转让股权提交挂牌，且所提交的挂牌交易申请文件中的挂牌条件应与向其余各方发出的书面通知和文件中所列明的出售该股权的条件及条款一致，且有意行使优先购买权的股东应告知产权交易机构其未放弃行使同等条

件下的优先购买权并参与竞买，报出不低于挂牌转让底价的竞买价格。如有意行使优先购买权的股东在挂牌程序中放弃行使优先购买权或未按产权交易机构规定的程序及时行权而导致其丧失优先购买权的，则该转让方有权将股权转让给摘牌的第三方。

- (c) 如有多方行使优先购买权的，该转让方应就其拟转让股权按行使优先购买权的股东拟购买的比例分别提交挂牌，且所提交的挂牌交易申请文件中的挂牌条件应与向其余各方发出的书面通知和文件中所列明的出售该股权的条件及条款一致（挂牌底价按照比例拆分），且有意行使优先购买权的股东应告知产权交易机构其未放弃行使同等条件下的优先购买权并参与各自对应的挂牌股权份额的竞买，报出不低于挂牌转让底价的竞买价格。如有意行使优先购买权的股东在挂牌程序中放弃行使优先购买权或未按产权交易机构规定的程序及时行权而导致其丧失优先购买权的，则该转让方有权将该股权转让给摘牌的第三方。

- (3) 在本协议允许转让股权的前提下，如果乙方计划将其持有的全部公司股权向非关联方出售时，应遵守以下程序并在完成该股权的转让之同时一并转让其当时尚未获得清偿的股东贷款债权(如有):

- (i) 转让方向其余各方发出出售该股权的书面通知。该通知应当包括：该股权的数量，对应股东贷款的数额，拟受让价格和其他重要条款，并告知其余各方应于收到该通知后六十(60)日内书面回复。
- (ii) 其余各方应在收到转让方发出的书面通知后六十(60)日内书面回复转让方，其是否以拟受让价格及该书面通知所述的其他重要条款行使优先购买权，行使规则按本协议第 5.6 条第(1)款约定处理。
- (iii) 若其余各方中一方或多方以拟受让价格及该书面通知所述的

其他重要条款以书面回复转让方其行使优先购买权，则乙方及意向受让方应当互相配合，争取将该股权/股东贷款债权在该六十(60)日限期届满后（或收到其余所有各方的回复之日后）180日内转让给该等有意受让方。

(iv) 若其余各方均未在收到转让方发出的书面通知后六十(60)日内书面回复转让方，或均回复其不同意以拟受让价格及该书面通知所述的其他重要条款行使优先购买权，则其余各方应被认为已经同意转让方向任何第三方转让该股权/股东贷款债权。转让方可争取在该六十(60)日限期届满后（或收到其余所有各方的回复之日后）的 180 日内以不低于拟受让价格及不比该书面通知所述的其他条款宽松的条款与第三方(作为受让人)签署有关出售该股权/股东贷款债权的转让协议。

- (4) 在本协议允许转让股权的前提下，如果丁方计划将其持有的全部公司股权向非关联方出售，应通过上海农村产权交易所（或届时法定交易机构）并按照该等交易所相关规则进行。在完成该股权的转让之同时应一并转让其当时尚未获得清偿的股东贷款债权(如有)。
- (5) 无论竞买或协议转让，受让方为本协议签署各方之外的第三方的，转让方应促使受让方须于该股权转让完成之同时签署一份《承诺书》，承诺自其于登记为公司股东之日起接受本协议项下义务的约束。在受让方根据本款的规定签署《承诺书》后，非出售方股东应向受让方承担其在本协议项下仍需履行的责任。
- (6) 若一方拟向其关联方转让其持有的公司股权，该转让行为不受上述转让程序的限制，且其他方不享有优先购买权。但是：
- (i) 该方作为转让方应提前十五(15)个工作日通知其他方，其他方应当配合转让方出具相关决议和签署相关文件；
- (ii) 转让方应向其关联方转让其持有的全部或部分公司股权并一并转让相应比例的当时尚未获得清偿的全部或部分股东贷款(如有)；

- (iii) 该转让方的关联方(作为受让方)须在该股权及相关股东贷款(如有)转让完成之同时签署一份《承诺书》，明确规定该关联方(作为受让方)同意：(a) 自其于登记为公司股东之日起接受本协议项下义务的约束；及(b) 当该受让方不再是该转让方的关联方时，除非公司的其他股东另有指示，则该受让方必须在此之前将有关的股权及相关股东贷款(如有)转回给该转让方；及
 - (iv) 转让完成后，关联方将持有原转让方持有的全部或部分公司股权及相关股东贷款(如有)以及该等股权在本协议和公司章程项下的所有权利及利益(包括但不限于股东参与会议和投票的权利)。
- (7) 除非本协议另有规定外，公司股东(作为转让方)拟转让股权的，必须转让该公司股东所持的全部股权。
 - (8) 股权转让事宜须经公司股东会决议通过，各方应促使并确保股东会按照以上就转让该股权达成一致的条款和条件，在该股权转让完成前通过同意与股权转让事宜相关的决议，并按照届时生效的中国内地法律法规完成审批及向工商部门办理工商变更手续。
 - (9) 任何公司股东转让其股权后，即使该公司股东在本协议项下的责任和义务自转让之日起被相应解除，但该公司股东在此之前违反任何该等义务而须承担的责任不应被解除或减少。
 - (10) 任何股权受让方成为公司股东后，向受让方转让股权的公司股东在本协议项下就该已转让的股权原享有的所有权利及利益，均转由受让方享有和拥有。
 - (11) 特别地，若甲方根据本协议的约定向非关联方挂牌转让其持有的股权时（为免歧义，该转让包含甲方通过其直接或间接的股东向非关联方转让其持有的甲方直接或间接的股权的情形），乙方有权（但无义务）在甲方通知乙方之日起 90 日内向甲方发出书面通知（“**乙方随售通知**”），要求与甲方以挂牌转让通知中的挂牌底价按对应股权比例计算的挂牌底价（最终成交价以买方摘牌价格为准）、条

款和条件共同捆绑挂牌出售乙方所持有的公司股权（“**乙方随售股权**”，乙方要求共同捆绑挂牌出售股权的权利称为“**乙方随售权**”）。如乙方未能在该期间内通知甲方，则乙方随售权丧失。除非甲方与乙方另行达成一致，乙方行使乙方随售权的股权数量为全部拟转让股权减去被行使优先购买权的拟转让股权（如有）后的余额。

- (12) 特别地，若乙方根据本协议的约定向非关联方转让其持有的股权时，甲方有权（但无义务）在乙方通知甲方之日起 90 个工作日内向乙方发出书面通知（“**甲方随售通知**”），表示以乙方转让通知中的股权转让价格按对应股权比例计算的价格作为底价挂牌出售甲方所持有的公司股权（“**甲方随售股权**”），要求乙方确保购买乙方股权的非关联方参与竞买并报出不低于挂牌底价的有效报价（甲方该项权利称为“**甲方随售权**”）。如甲方未能在该期间内通知乙方，则甲方随售权丧失。除非甲方与乙方另行达成一致，甲方行使随售权的股权数量不得超过通过如下方式计算得出的乘积：（1）乙方全部拟转让股权减去被行使优先购买权的拟转让股权（如有）后的余额，乘以（2）一个分数，该分数的分子为甲方认缴的公司注册资本，该分数的分母为甲方和乙方认缴的公司注册资本的总和。
- (13) 特别地，若甲方或乙方根据本协议的约定向非关联方转让其持有的股权时，丙方有权（但无义务）在甲方或乙方通知丙方之日起 90 个工作日内向甲方或乙方发出书面通知（“**丙方随售通知**”），表示以甲方或乙方转让通知中的股权转让价格按对应股权比例计算的价格作为底价挂牌出售丙方所持有的公司股权（“**丙方随售股权**”），要求甲方或乙方确保购买甲方或乙方股权的非关联方参与竞买并报出不低于挂牌底价的有效报价（丙方该项权利称为“**丙方随售权**”）。如丙方未能在该期间内通知甲方或乙方，则丙方随售权丧失。除非丙方与甲方或乙方另行达成一致，丙方行使随售权的股权数量不得超过通过如下方式计算得出的乘积：（1）甲方或乙方全部拟转让股权减去被行使优先购买权的拟转让股权（如有）后的余额，乘以（2）一个分数，该分数的分子为丙方认缴的公司注册资本，该分数的分母为丙方和甲方或乙方认缴的公司注册资本的总和。（为免疑义，甲方转让股权时，本条款内容系对甲方构成约束；乙方转让股权时，本条款内容系对乙方构成约束）

5.7 股东权利

- (1) 只要任一股东持有公司任何股权，公司应当向该股东交付下列文件、资料和信息：
 - (i) 在每个会计年度结束后的一百二十日（120）日内，提交会计师事务所根据中国会计准则编制的审计报告；
 - (ii) 每个会计季度结束后的三十（30）日内，提交未经审计的根据中国会计准则编制的季度财务报表（包括资产负债表、利润表及现金流量表）；
 - (iii) 如该股东提出书面要求的，则在每个会计月度结束后的二十一（21）日内，提交未经审计的根据中国会计准则编制的月度财务报表（包括资产负债表、损益表及现金流量表）；
 - (iv) 在每一新会计年度开始的三十（30）日前，提交经适当批准的新会计年度的年度预算和经营计划（若有）；
 - (v) 该股东依照法律法规有权了解的与公司经营和财务有关的其他信息。
- (2) 在合理提前通知的情形下，任一股东应被允许在工作时间内合理查阅、复制公司及子公司的公司章程、股东名册、股东会会议记录、董事会会议决议和财务会计报告，且在合理提前通知并说明目的的情形下，应被允许在工作时间内合理查阅公司会计账簿、会计凭证。股东查阅前述材料，可以委托会计师事务所、律师事务所等中介机构进行。
- (3) 公司应定期向董事会汇报公司的资本充实情况、关联交易情况，且如出现股东抽逃出资或其他违规财务资助、违规减资、违规分配利润等情形，公司应及时告知董事会。
- (4) 公司应配合董事会履行出资核查，包括但不限于应董事会书面要求，

向董事会提供股东出资资料、会计凭证，以及在董事会书面要求的情况下，仅为董事会履行出资核查义务之目的，由公司承担成本配合董事会进行非货币出资评估。

除本协议另有约定或经公司股东会批准外，任何一方不得以其持有的全部或任何部分公司股权设置质押或以其他方式设置债务担保。

5.8 控制权承诺

若一方在未取得其他方事先一致书面同意前，该方基于任何原因而不再由其实际控制人直接或间接(通过其子公司或任何其他组织形式)实际控制，则应当作该方违约论。就甲方而言，若其直接股东不再是浦东新区国资委，则视为其违反了本条约定。但因政府行政性指令、司法机关生效裁判文书引起的股权变动除外。

6. 公司治理

若公司属于国有控股公司，则应根据《公司法》中国有控股公司监管相关要求开展公司治理活动。

7. 管理事项

7.1 非商业文化地块管理：各方同意，将由公司与甲方及乙方各自指定的关联公司（“**住宅开发管理人**”）分别或一并签订开发管理服务合同，与甲方、乙方、丙方、丁方各自指定的关联公司（“**销售管理人**”）分别或一并签订销售管理服务合同，对公司名下的本项目物业（含住宅地块的街铺、底商或配套商业等，但不含商业文化地块）进行建设管理、销售管理服务。具体分工见附件一公司架构及条线分工图。

7.2 商业文化地块管理：各方同意，将由公司与乙方指定的关联公司（“**商业开发管理人**”）签订本项目商业文化地块的开发管理服务合同。（住宅开发管理人和商业开发管理人合称为“**开发管理人**”）；将由公司与乙方指定的关联公司（“**资产管理人**”）签订商业文化地块的资产管理服务合同，由资产管理人为本项目物业中的商业文化地块的设计、建设管理、资产管理和物业管理等提供服务，在符合整体预算及经营计划的前提下，涉及商业文化地块前述服务事项的，由公司总经理或乙方任命的

其他人员予以决策并负责。

7.3 各方同意公司对项目管理服务的整体安排及原则如下：

- (1) 公司应按照公司经批准的整体预算及经营计划进行项目开发管理、销售管理和资产管理服务。
- (2) 住宅开发管理人的开发管理服务：项目住宅开发管理费总额应为公司批准的项目住宅地块总建筑成本(含增值税，具体金额以实际结算金额为准)的【3.5%】(含增值税，现行服务费增值税税率 6%)，其中，甲方享有【2.2】%，乙方享有【1.3】%。

商业开发管理人的开发管理服务：项目商业文化地块开发管理费总额应为公司批准的项目商业文化地块总建筑成本(含增值税，具体金额以实际结算金额为准)的【3.5%】(含增值税，现行服务费增值税税率 6%)，均由乙方享有。为免疑义，商业文化地块包含城中村内商业文化地块及城中村外由项目公司获取的商业文化地块。

各方一致同意，项目范围内的市政配套的建设管理服务由住宅开发管理人承担，不额外收取管理费用。

项目开发管理费用于覆盖开发管理人为项目地块提供开发管理、投融资、法律、财务、人力资源、行政等服务的员工之人力成本(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)，以及相关的 IT 系统使用费、行政后勤相关费用等。上述项目管理费由公司根据项目的开发进度进行分摊。具体按开发管理服务合同约定执行。

- (3) 销售管理人的销售管理服务：销售管理费的总额应为项目资产销售成交总金额(包含车位销售金额，含增值税)的【2%】(含增值税，现行服务费增值税税率 6%)计取，其中，甲方享有【0.5】%，乙方享有【1.25】%、丙方享有【0.13】%、丁方享有【0.12】%。特别地，如公司后续需增资或股东提供借款，丁方选择不参与的，则甲方、丙方、丁方之间关于该销售管理费的享有比例，应按照甲方、丙方、丁方各自实际出资金额+提供股东贷款金额之和的比例调整，其中股东贷款金额之和的计算不包含甲方专项借款金额。为免疑义，销售成交总金额不包含实施方案中约定的由政府及相关国资/集体资产公司商业回购物业的成交金额。销售管理费主要用于支付资产销售管理人为项目提供产品定位、营销策划、产品推广、销售管理等

服务的员工的人力成本(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),销售管理系统及客户管理系统的维护及使用费,不包含其他营销费用及第三方的销售佣金费用(如有)。具体按销售管理服务合同约定执行。

- (4) 资产管理人的资产管理服务:商业文化地块资产管理费(含增值税,现行服务费增值税税率 6%计取)按以下标准分段计算:
- (i) (a) 筹备期(期间为一年,指商业文化地块竣工日的前一年)的资产管理费收费标准为:筹备期资产管理费取值与爬坡期第一年资产管理费相等;(b)爬坡期(期间为二年,指商业文化地块竣工日起的第一年和第二年)的每年资产管理费收费标准为商业文化地块总成本的千分之三与该年度运营净收入 3%的总和;(c)稳定期(期间为筹备期、爬坡期外的其他年限,自商业文化地块竣工日的第三年起算)的每年资产管理费收费标准为当年商业文化地块的总租金收入的 5%与该年度运营净收入 8%的总和。总租金收入和运营净收入的定义见附件九。

为免疑义,资产管理费不包含资产管理人委派至项目公司工作人员的人力成本,此部分人力成本按本条第(5)条约定执行。同时,如果该年度的运营净收入为负数,则为计算资产管理费之目的,应视该运营净收入为“零(0)”。商业文化地块包含城中村内商业文化地块及城中村外由项目公司获取的商业文化地块。

(ii)商业文化地块的定位服务及设计建设期咨询服务费 120 元/平方米(按地上总计容面积 GFA 口径)。具体按资产管理服务合同约定执行。

(iii) 本款所述资产管理费不包括租赁佣金及/或服务费,租赁佣金及/或服务费相关事宜将在公司年度经营计划中明确,并经公司批准后执行。公司董事会批准的年度计划和财务预算方案应当包括按市场化标准计算的租赁佣金及/或服务费,若商业文化地块的租约是由资产管理人促成,则相应租赁佣金及/或服务费应当支付给资产管理人。具体内容在公司与资产管理人签订的资产管理服务合同中明确。

- (5) 公司应承担开发管理人/销售管理人/资产管理人的委派人员及与公司签署劳动合同的员工的人力成本(包括工资、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)及公司其他相关支出费用(包括不限于公司的办公室租赁及装修费用,办公用品及绿植等相关办公费用(如有)、水电煤空调费及物业管理费等)将在公司的年度预算中另行列支(不包含在上述项目开发管理费、销售管理费、资产管理费中),由董事会批准后使用。

- 7.4 如乙方不再成为公司股东的,则公司有权选择是否继续委托乙方的住宅开发管理人和/或销售管理人和/或商业开发管理人和/或资产管理人和/或物业管理服务人履行相应的管理服务合同。如公司选择解除的,则相应的管理服务合同自公司书面通知送达乙方的住宅开发管理人和/或销售管理人和/或商业开发管理人和/或资产管理人和/或物业管理服务人之日解除,且公司无需就此承担违约责任。各方股东应促使公司和乙方的住宅开发管理人和/或销售管理人和/或商业开发管理人和/或资产管理人和/或物业管理服务人在相应的管理服务合同中对退出情况的处理进行妥善安排。
- 7.5 如甲方不再成为公司股东的,则公司有权选择是否继续委托甲方的住宅开发管理人和/或销售管理人履行相应的管理服务合同。如公司选择解除的,则相应的管理服务合同自公司书面通知送达甲方的住宅开发管理人和/或销售管理人之日解除,且公司无需就此承担违约责任。各方股东应促使公司和甲方的住宅开发管理人和/或销售管理人在相应的管理服务合同中对退出情况的处理进行妥善安排。
- 7.6 如丙方或丁方不再成为公司股东的,则公司有权选择是否继续委托丙方或丁方的销售管理人履行相应的管理服务合同。如公司选择解除的,则相应的管理服务合同自公司书面通知送达丙方或丁方的销售管理人之日解除,且公司无需就此承担违约责任。各方股东应促使公司和丙方或丁方的销售管理人在相应的管理服务合同中对退出情况的处理进行妥善安排。
- 7.7 各方同意,原则上合作项目的各项成本和费用应由公司承担并支付。截至本协议签署日,乙方及其关联方已代公司为合作项目产生并投入相关成本和前期费用(“已发生成本费用”,具体明细详见本协议附件三),公司应承担该等已发生成本费用。若各方发现存在其他已发生成本费用尚未列入附件三明细的,则各方届时据实另行共同对该等其他已发生成

本费用进行书面认定，并按前述约定的原则处理。

- 7.8 任何一方应并应确保其或任何关联方不得从事下列行为：直接或间接劝诱其他方的员工加入己方或其关联方（加入的形式包括但不限于与直接签署劳动合同，或通过劳动派遣的形式或其他形式以类似于员工的身份提供服务），但通过公开招聘广告方式进行的除外（但该等公开招聘广告不应为了招揽目的或故意规避本条款约定的限制而进行）。
- 7.9 在符合国家招投标法律法规前提下，本项目工程建设各方鼓励丙方或其关联企业参与。
- 7.10 在符合国家招投标法律法规前提下，本项目住宅部分物业管理鼓励各方股东或其关联企业参与投标。
- 7.11 本项目商业文化地块的物业管理服务工作由乙方关联方承担，具体安排另行约定。

8. 股东会

8.1 组成

股东会由全体股东组成，为公司的最高权力机构，并依据本协议、章程和相关中国内地法律的规定行使其职权。

8.2 股东会职权范围包括：

- (1) 选举和更换董事、审计委员会委员，决定有关董事、审计委员会委员的报酬事项；
- (2) 审议批准董事会的报告；
- (3) 审议批准审计委员会的报告；
- (4) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (5) 就运营资金的留存与运用方向事宜作出决议；

- (6) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- (7) 对发行公司债券、可转换债、期权或其他类似的权益作出决议；
- (8) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- (9) 修改公司章程或类似的组织纲领性文件；
- (10) 对向公司股东或者实际控制人提供担保（关联担保）做出决议；
- (11) 为公司股东、实际控制人之外的主体或为公司自身提供担保作出决议（公司为购房人申请购房按揭贷款提供的阶段性担保无需经股东会决议）；
- (12) 审议并批准公司向除股东、股东的关联方外的第三方融资的安排（含金额、方式、担保措施和贷款条件等）；
- (13) 审议并批准公司股东向其关联方以外的第三方转让、处分或出质公司股权；
- (14) 对董事会提交的僵局事项进行审议并作出决策；
- (15) 审议批准公司向股东发出的出资金额、出资时间相关内容超出公司已经通过董事会审议的年度开发计划、年度成本预算、投资方案范围的《缴付出资通知书》；
- (16) 审议批准公司向股东发出的要求股东贷款的金额超出公司已经通过董事会审议的年度开发计划、年度成本预算、投资方案范围的《提供股东贷款通知书》；
- (17) 决定聘请或更换为公司审计的会计师事务所；
- (18) 公司订立不属于正常开发经营所需的任何交易或非按公平原则订立的任何交易；
- (19) 法律或公司章程规定的其他职权。

各方确认，若公司向股东发送的《缴付出资通知书》中安排的按照持股比例同比例出资金额、出资时间相关内容或《提供股东贷款通知书》中安排的按照持股比例同比例（本协议第 5.5 条第(2)款约定除外）贷款金额和公司已经过审议的年度开发计划、年度成本预算及第 9.4 条第（3）条之投资方案保持一致时，无需股东会审议批准，直接由总经理及甲方副总经理会签后以公司名义向股东发送即可。

8.3 股东会议事规则

(1) 会议的召集和主持

(i) 股东会会议分为定期会议和临时会议。定期会议应每年召开一次。如发生以下任何情形，应在十五（15）个工作日内召集临时股东会会议：

- a) 持有十分之一（1/10）表决权的任何股东向公司提出请求；
- b) 董事会三分之一（1/3）以上的董事向公司提出请求；
- c) 审计委员会向公司提出请求。

(ii) 股东会会议应由董事会召集，并由董事长主持；如董事长不能履行职务或不履行职务的，由副董事长主持；副董事长不能履行职务或者不履行职务的，由过半数董事共同推荐一名董事主持。如董事会不能履行或不履行召集股东会会议职责的，审计委员会应及时召集并主持会议。如审计委员会未召集或主持会议，则单独或合计持有至少十分之一（1/10）公司表决权的一名或多名股东可自行决定召集并主持股东会会议。

(2) 举行会议的最低出席人数

股东会会议至少由合计持有三分之二（2/3）表决权的股东或其授权的代理人出席方可举行。

(3) 会议通知

股东会会议的通知应在该会议的计划召开日期之前至少十（10）个工作日或全体股东一致同意的更短通知期限内提前发送全体股东。该书面通知应当载明会议内容、时间和地点。经全体股东一致书面同意，可随时豁免上述通知要求。

(4) 会议的举行方式

在符合中国内地法律之前提下，股东会会议可在固定地点由股东或其授权的代理人亲自现场出席进行，或通过电话会议、视频会议或其他类似即时通讯设备的方式与会进行，前提是参加会议的所有人均能一直听到所有其他与会人员发言，也能一直被所有其他与会人员听到，而无需一名股东或其授权的代理人亲自出现在其他股东面前，以此种方式参加会议应视为构成亲自出席该会议。股东在该等会议上同意的所有决议应视为与在正式召集并举行的且股东亲自现场出席的会议上通过的决议同等有效。

(5) 表决权

- (i) 股东会会议就股东会职权的第6项、第17项作出决议应经代表超过五分之四（4/5）表决权的股东同意通过；就股东会职权的第2项、第3项作出决议应经代表超过半数表决权的股东同意通过；就股东会职权的第10项作出决议的，该项规定的股东或者由该项规定的实际控制人支配的股东不得参加表决，该等事项表决应当由其他股东所持表决权的过半数通过；就股东会职权的其他事项作出决议应经代表超过四分之三（3/4）表决权的股东同意通过。
- (ii) 对于各方已经在本协议或者各方确认的其他协议中达成一致的事项，如需公司股东会作出决议的，各方均有义务对该等事项投赞成票，以落实该等协议的约定。

(6) 代理人

一名股东可授权一名代理人代其出席股东会会议、在股东会会议上表决并代表该股东在决议上签字。代理人应向公司提交其所代表的股东出具的授权委托书，并在授权范围内行使表决权。

(7) 决议和会议记录

- (i) 就股东会会议审议的事项应由出席股东会会议的股东及股东代表在决议上签名。
- (ii) 股东会会议程序的会议记录应分发给各股东，并且出席股东会会议的股东应在每人都收到该等会议记录后二十（20）个工作日内批准并签署会议记录（以确认会议记录的准确性）。股东超过前述期限未批准或签署会议记录的，视为股东同意。
- (iii) 每次股东会会议的决议和会议记录应与出席会议的股东签名簿和出席会议的代理人的授权委托书一并保存。

(8) 书面决议

- (i) 除在正式召集和举行的股东会会议上通过决议外，全体股东可以通过书面形式直接作出决议，而无需召开股东会会议，但该决议的通过需完全满足以下条件：
 - a) 该书面决议已经发送至全体股东；及
 - b) 该书面决议已获公司全体股东一致签署同意。
- (ii) 在中国内地法律允许的范围内，上述由全体股东一致同意签署的书面决议应与在正式召集和举行的股东会会议上通过的决议同等有效。

9. 董事会

9.1 董事会组成

公司设董事会，董事会由 9 名董事组成。其中，甲方有权任命 4 名董事，乙

方有权任命 3 名董事，丙方有权任命 1 名董事，丁方有权任命 1 名董事。

9.2 任期

- (1) 董事任期三(3)年，董事经原任命方重新任命后可连任。但是该董事任期在任命方不再是股东时应终止任命。
- (2) 董事会的任何空缺，应由原任命董事的一方重新任命董事予以填补。任何一方可在任何时候基于任何原因撤换其任命的全部或部分董事，并指定另外的人士代替该被撤换的董事完成剩余的任期，但作出任命或撤换的股东必须向公司发出任命或撤换的书面通知，且任命或撤换应自其向公司发出书面通知之日或该书面通知所指定的其他日期起生效。
- (3) 董事任期届满未及时任命，或者董事在任期内辞职导致董事会成员低于本协议约定的人数的，在改选的董事就任前，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。
- (4) 董事不在公司领取薪酬，但董事因参加董事会会议所适当产生的合理交通、食宿等相关费用应由公司承担。

9.3 董事长和副董事长

- (1) 董事会设有一(1)名董事长，一(1)名副董事长。
- (2) 公司董事长由甲方任命。公司的首任董事长应由甲方在其委任的董事中任命，任期为三(3)年。首任董事长的任期届满后，后续董事长继续由甲方在其委任的董事中任命，每届任期为三(3)年。公司副董事长由乙方任命。公司的首任副董事长应由乙方在其委任的董事中任命，任期为三(3)年。首任副董事长的任期届满后，后续副董事长继续由乙方在其委任的董事中任命，每届任期为三(3)年。各方应按照本条关于董事长及副董事长任命方的约定，就董事长及/或副董事长变更签署相关文件并根据法律规定提交变更或备案登记的申请。

- (3) 如果由于任何原因, 董事长暂时无法履行其职责时, 由副董事长履行其职责, 副董长暂时无法履行其职责时, 副董事长应授权另外一名董事履行其职责。
- (4) 如果由于任何原因, 董事长不能够胜任其职责时, 甲方应在其委任的董事中任命另外一名董事履行其职责(包括作为公司法定代表人应履行的职责)。如果由于任何原因, 副董事长不能够胜任其职责时, 乙方应在其委任的董事中任命另外一名董事履行其职责。
- (5) 董事长为公司法定代表人, 应当根据董事会的决定、决议及指示行事。副董事长应按本协议约定与董事长共同履职, 根据董事会的决定、决议及指示行事。

9.4 董事会的职权

- (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) 决定公司的经营计划和投资方案(包括不早于供地前三个月确定相应地块受让价格等);
- (4) 审议批准公司的年度计划和财务预算方案、决算方案, 以及公司的年度计划和财务预算方案、决算方案的修改(应由股东会审议批准的事项除外);
- (5) 审议批准公司的整体预算及经营计划, 以及公司整体预算及经营计划的修改(应由股东会审议批准的事项除外);
- (6) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案;
- (7) 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;
- (8) 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案;

- (9) 决定公司内部管理机构的设置;
- (10) 制定公司的基本管理制度(包括但不限于财务及会计制度、印章管理制度、人事制度、招投标制度、关联交易制度、公司分级授权决策规则及对公司分级授权决策规则的修订);
- (11) 审议批准公司签订的关于项目物业开发建设管理、销售管理及运营管理的委托管理合同(若有),本协议已有约定的除外;
- (12) 决定在公司名下不动产上设置任何权利负担的事项;
- (13) 审议批准公司名下地块开发项目的设计方案及后续重大修改(指单项或累计金额达到年度成本总预算 10%及以上(且金额超过 10,000 万元)的方案修改);
- (14) 审议批准公司名下地块开发项目的整体及/或年度开发计划、整体及/或年度成本预算及单笔或累计超过年度成本总预算 10%金额范畴(且金额超过 10,000 万元)的预算增加;
- (15) 审议批准公司商业运营计划及公司名下项目物业销售方案;
- (16) 审议批准公司对外投资(包括设立子公司、分支机构等)、融资方案(应由股东会审议批准的融资事项除外);
- (17) 批准公司购买或转让不动产(但作为房地产公司主营业务的商品房买卖除外);
- (18) 制订公司章程的修改方案;
- (19) 根据甲方提名聘任或者解聘甲方副总经理、财务总监并决定其报酬事项;
- (20) 根据乙方的提名聘任或解聘总经理、乙方副总经理并决定其报酬事项;
- (21) 审议并考核公司总经理、副总经理、财务总监的工作表现;

- (22) 审议决定经营管理层僵局事项；
- (23) 除本条第(24)项外，决定公司提起任何涉案金额超过人民币伍仟万元（RMB50,000,000）的诉讼/仲裁，或对公司的财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生较大影响的诉讼/仲裁，但不包括根据第 19.7 条公司配合的法律行动或公司根据第 7.1 条、7.2 条、7.11 条约定提供管理时，按相关协议的约定向第三方发起的诉讼/仲裁，届时无需经董事会决议；
- (24) 决定公司对股东及股东关联方、董事、高级管理人员提起的诉讼/仲裁案件；
- (25) 决定公司除工程设计、工程勘察以外的其他服务类单笔超过人民币壹亿元（RMB100,000,000）的对外开支以及与该开支相关的法律文件的签署或者招标事项，无论通过一次交易或一系列相关交易完成。但采用标准合同或已包括在经批准的年度预算中的除外；
- (26) 决定任何与关联方之间单笔金额超过人民币壹亿元（RMB 100,000,000）或连续十二（12）个月内与同一关联方累计金额超过人民币贰亿元（RMB 200,000,000）的关联交易；但以下与股东/关联方形成的协议或安排不受前述金额限制：(i)经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)在公司届时有效的年度计划及预算范围内的且已经获得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)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；
- (27) 审议批准公司社会责任报告（如有）；
- (28) 法律、行政法规、部门规章或公司章程规定的其他职权。

9.5 董事会会议

(1) 会议的召集和主持

- (i) 董事会会议分为定期会议和临时会议。定期会议应每年至少召开两（2）次。如发生以下任何情形，应在十五（15）个工作日内召集临时董事会会议：
 - a) 持有十分之一（1/10）或以上表决权的任何股东向公司提出请求；
 - b) 董事会三分之一（1/3）或以上的董事向公司提出请求；
 - c) 审计委员会向公司提出请求。
- (ii) 董事会会议由董事长召集和主持；董事长不能履行职务或者不履行职务的，由副董事长召集和主持；副董事长不能履行职务或者不履行职务的，由过半数董事共同推举一名董事召集和主持。

(2) 会议通知

董事会会议的通知应在该会议的计划召开日期之前至少五（5）个工作日提前发送全体董事。该书面通知应当载明会议内容、时间和地点。经全体董事一致书面同意，可随时豁免上述通知要求。

(3) 举行会议的最低人数

所有董事会会议最低应由7名董事会成员亲自或委托代理人出席方可举行。

(4) 会议的举行方式

在符合中国内地法律之前提下，董事会会议可在固定地点由董事或其授权的代理人亲自现场出席进行，或通过电话会议、视频会议或其他类似即时通讯设备的方式与会进行，前提是参加会议的所有人均能一直听到所有其他与会人员发言，也能一直被所有其他与会人员听到，而无需一名董事或其授权的代理人亲自出现在其他董事面前，以此种方式参加会议应视为构成亲自出席该会议。董事在该等会议上同意的所有决议应视为与在正式召集并举行的且董事亲自现场出席的会议上通过的决议同等有效。

(5) 表决权

- (i) 每名董事（包括董事长）仅享有一票表决权。董事会会议就董事会职权的第2项、第23项事项作出决议，需要全体董事过半数表决通过；就董事会职权的第24项、第26项作出决议（但本协议已明确约定的关联交易事项除外），关联董事应回避表决，该等事项表决应当由其他董事超过二分之一（1/2）表决通过；就其余事项作出决议，需要全体董事超过四分之三（3/4）表决通过。
- (ii) 对于各方已经在本协议或者确认的其他协议中达成一致的事项，如需公司董事会作出决议的，各方均有义务确保其任命的董事对该等事项投赞成票，以落实该等协议的约定。

(6) 代理人

董事无法亲自出席董事会会议，一名董事可授权一名代理人代其出席董事会会议、在董事会会议上表决并代表该董事在决议上签字。代理人应向公司提交其所代表的董事出具的授权委托书，并在授权范围内行使表决权。

(7) 决议和会议记录

- (i) 就董事会会议审议的事项应编制书面决议。出席董事会会议的董事应在决议上签名。
- (ii) 董事会会议程序的会议记录应分发给各董事，并且出席董事会会议的董事应在每人都收到该等会议记录后二十（20）个工作日内批准并签署会议记录（以确认会议记录的准确性）。董事超过前述期限未批准或签署会议记录的，视为同意。
- (iii) 每次董事会会议的决议和会议记录应与出席会议的董事签名簿和出席会议的代理人的授权委托书一并保存。

(8) 书面决议

- (i) 除在正式召集和举行的董事会会议上通过决议外，全体董事可以通过书面形式直接作出决议，而无需召开董事会会议，但该决议的通过需完全满足以下条件：
 - a) 该决议已经发送至全体董事；
 - b) 该决议已获公司全体董事一致签署同意。
- (ii) 在中国内地法律允许的范围内，上述由全体董事签署的书面决议应与在正式召集和举行的董事会会议上通过的决议同等有效。

(9) 首次董事会

公司设立完成日起六十日内或在各方另行协商的日期应当召开首次董事会会议，首次董事会会议可采取现场会议、电话会议、视频会议、通讯表决等方式召开，并审议以下内容：（1）整体开发和经营计划、整体预算；（2）第一年度开发和经营计划、第一年度财务预算；（3）股东会召集流程。

10. 审计委员会

10.1 任命

- (1) 公司不设立监事会或监事，在董事会中设审计委员会，审计委员会委员由 4 名董事组成，由各股东方分别任命一名，其中审计委员会的主任委员由丁方任命，丁方应确保该董事具备财务背景。审计委员会委员的任期与其担任董事的任期一致。审计委员会的工作规则经股东会批准后实施。
- (2) 审计委员会委员不应就其审计委员会委员服务从公司支取报酬，但公司应根据其要求报销其从事公司业务所适当产生的交通、住宿等相关合理费用。

10.2 审计委员会的职权

审计委员会行使下列职权：

- (1) 检查公司财务；
- (2) 监督及评估外部审计工作，提议聘请或者更换外部审计机构；
- (3) 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、行政法规或公司章程的董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- (4) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；
- (5) 提议召开临时股东会会议，在董事会不履行本章程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；
- (6) 依照《中华人民共和国公司法》的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；及
- (7) 公司章程规定的其他职权。

10.3 审计委员会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。

10.4 审计委员会行使职权所必需的费用，由公司承担。

11. 经营管理架构

11.1 经营管理架构

- (1) 公司设总经理一(1)名、副总经理二(2)名、财务总监一(1)名、财务副总监一(1)名。
- (2) 公司总经理由乙方提名，一名副总经理由甲方提名（甲方副总经理），另一名副总经理由乙方提名（乙方副总经理），公司总经理和副总经理均由董事会聘任和解聘。各方均有义务要求其任命

的董事通过该等聘任和解聘事项。

- (3) 公司财务总监由甲方提名，财务副总监由乙方提名。公司财务总监由董事会聘任和解聘。各方均有义务要求其任命的董事通过该等聘任和解聘事项。
- (4) 如果由于任何原因，公司总经理暂时无法履行其职责或不能够胜任其职责时，由甲方副总经理代为履行其职责直至乙方重新委派总经理。
- (5) 如果由于任何原因，公司财务总监暂时无法履行其职责或不能够胜任其职责时，公司财务总监应授权财务副总监代为履行其职责。

11.2 总经理和副总经理的职责

总经理和副总经理应全面负责公司的日常经营，公司审批事项及审批意见均应由总经理和甲方副总经理共同确认后，由总经理进一步组织实施执行并向董事会汇报，组织和进行公司的日常经营管理。具体职责如下：

- (1) 全面负责公司的日常经营管理工作，并向董事会定期汇报；
- (2) 组织实施股东会、董事会通过的各项决议；
- (3) 根据公司业务需要，拟定公司内部管理机构设置方案和公司的基本管理规章制度，经董事会审议批准后，执行公司的基本管理制度；
- (4) 决定聘任或者解聘除高级管理人员以外的其他各级管理人员；
- (5) 决定除高级管理人员以外的公司员工的雇佣条件、奖惩、薪酬、福利等，但人工支出总额必须控制在董事会批准的薪酬预算范围内；
- (6) 决定公司日常工作制度、规章及工作流程；

- (7) 在董事会批准的年度预算案数额范围内，决定公司在合作项目开发和经营一般业务过程中拟签订的合同，除非该合同属于董事会职权；
- (8) 在董事会授权范围内代表公司对外签订合同或协议；
- (9) 在每一会计年度及财政年度开始前一(1)个月拟定该年度的公司计划，该年度的公司计划应在公司上一个会计年度及财政年度的第四(4)个季度制作并获批准。公司计划的内容应包括但不限于：年度开发计划、投资和扩展的融资要求、收入和利润目标；
- (10) 决定对公司诉讼、仲裁或类似程序的提起或和解，但需报董事会批准的诉讼、仲裁除外；
- (11) 审议财务总监和财务副总监拟定的公司季度和年度财务预算案、月度、季度、半年度和年度财务报告及年度决算案，其中年度财务预算案及年度决算案需提交董事会审议；
- (12) 将财务总监和财务副总监制定的公司利润分配计划及弥补亏损方案提交董事会审议；
- (13) 根据本协议第8.2条约定向股东发出《缴付出资通知书》《股东贷款通知书》；及
- (14) 在董事会的授权范围内处理其他事务。

副总经理应协助总经理完成相关职责。

11.3 财务总监和财务副总监的职责

财务总监和财务副总监负责监督和管理公司财务运营，并向董事会和总经理负责，公司财务审批事项，审批意见及对外支付均应由财务总监和财务副总监共同确认并共同签署后，由财务总监进一步组织实施和执行该等

审议事项，具体职责包括：

- (1) 监督和管理公司的日常财务运作工作；
- (2) 组织制定公司的财务和会计制度，并提交董事会审议批准；
- (3) 组织制定公司的季度和年度财务预算案以及月度、季度、半年度和年度的财务报告，并提交总经理批准；
- (4) 组织制定公司利润分配计划及弥补亏损方案，并经总经理提交董事会审议批准；及
- (5) 董事会和总经理授权处理的其他事务。

任命方有权随时更换其提名至公司的财务总监或财务副总监，其他方应予以配合。

11.4 章证照保管和使用

公司的全部印章印鉴（包括但不限于公章、法定代表人名章、财务章、合同专用章、发票专用章等）、营业执照（正副本）、贷款卡（如有）、各类开发、销售、资产管理期间等证照（以下合称“章证照”），应放置在项目公司现场，并按照公司经董事会通过的相关规章制度由总经理和甲方副总经理共同管理。

11.5 失职

高级管理人员发生怠于履行职责、不履行或不正确履行职责的情况，任何一方有权对相关方任命的人士提出降职、降薪及更换人选的处理方案，但须经公司董事会一致审议决定后执行（该高级管理人员的委派方提名的董事应当回避表决）。公司其他人员如发生怠于履行职责、不履行或不正确履行职责的情况，任何一方有权提出降职、降薪及更换人选的处理方案，经总经理批准后执行。

12. 僵局的解决

12.1 股东会僵局的解决

- (1) 如果任何需经股东会表决的事项,因股东会表决出现平局未能形成有效的股东会决议,或股东会因一方原因未能按时有效召开的,则股东各方应就该等事宜进行讨论和友好协商。任何一方股东均有权提议在【20】个工作日内再次召开股东会会议就该事宜进行表决。如果股东会再次表决后仍然出现平局无法形成有效股东会决议或股东会仍因一方股东原因未能有效召开,则任何一方股东均有权提议在【20】个工作日内第三次召开股东会会议就该事宜进行表决,如果股东会第三次表决后仍然出现平局无法形成有效股东会决议或股东会仍因一方股东原因未能有效召开,则视为公司僵局(“**公司股东会僵局**”)。
- (2) 在发生公司股东会僵局的情况下,各方应分别指定两(2)名代表,本着诚信精神,充分考虑公司的宗旨和经营范围,努力就解决该事宜进行谈判协商以争取达成一致。代表们应当在发生公司股东会僵局后四十五(45)个工作日(或各方协商一致的期限)内达成一致。
- (3) 尽管有前述约定,如果代表们不能在发生公司股东会僵局后四十五(45)个工作日(或各方协商一致的期限)内达成一致,按照以下方式处理: :
 - (i) 各方有权共同委托第三方(第三方是指各方共同认可的行业协会或行业主管部门等或各方共同委托的其他第三方)就股东会僵局事项出具有利于项目进程的解决方案,若各方对第三方就股东会僵局事项出具的解决方案满意的,则按解决方案实施。
 - (ii) 若各方无法共同委托第三方,或第三方无法在接受委托后的三十(30)日内(或各方一致同意延长的期限内)出具令各方均满意的解决方案的,则任何一方有权将有关事项以及争议提交本协议约定的争议解决机构进行裁判解决。

- (iii) 在股东会僵局解决过程中，各方应确保：公司作为一方当事人的合同得到适当履行，公司不会出现违约；不影响按照已批准的最新年度预算和经营计划安排对合作项目进行开发和运营，及按已经批准的销售预算和经营计划对外销售或出租房产。
- (4) 特别地，若股东会就出具《缴付出资通知书》、《提供股东贷款通知书》事宜形成股东会僵局的，则各方应当根据届时有效的年度计划及预算执行出资行为（土地相关投资需符合第 9.4 条第（3）条相关约定）。如在上述年度计划及预算外的金额缺口，各方无法就出具《缴付出资通知书》/《提供股东贷款通知书》或出具增资决议事宜达成一致，依旧形成股东会僵局的，则：
- (i) 若就上述年度计划及预算外的金额缺口，不同意出具《缴付出资通知书》/《提供股东贷款通知书》或出具增资决议的股东为乙方的，则其余股东作为意向受让方，有权要求乙方转让其持有的公司股权，按照乙方与意向受让方共同指定的评估机构评估的股权价值作为转让价格。各方确认，若届时评估的股权价值低于模拟清算价格（计算方式见附件六），则各方应在评估的股权价值和模拟清算价格基础上及时进行协商并促使股权评估机构充分考虑模拟清算价格；若在评估报告出具及模拟清算结束后的 120 天（或各方协商一致的延长期）内，仍未确定股权价值的，则视为公司僵局，适用本协议第 12.1（2）和 12.1（3）条僵局解决的约定。乙方应予配合。如乙方不予配合的，以意向受让方委托的评估机构评估的股权价值作为转让价格。乙方持有的公司债权一并转让。
- (ii) 若就上述年度计划及预算外的金额缺口，不同意出具《缴付出资通知书》/《提供股东贷款通知书》或出具增资决议的股东为甲方或丙方的，则其余股东作为意向受让方，有权要求甲方或丙方挂牌转让其持有的公司股权，该等意向受让方在同等条件下享有优先购买权。挂牌底价为转让方委托的经国资主管部门备案通过的资产评估机构对该股权评估的评估价值。甲方或丙方持有的公司债权一并挂牌转让。

- (iii) 若就上述年度计划及预算外的金额缺口，不同意出具《缴付出资通知书》/《提供股东贷款通知书》或出具增资决议的股东为丁方的（丁方根据本协议第 5.1 条第（2）款选择不参与增资或不参与提供股东贷款的情况除外，但该等情况下丁方应当同意甲方和丙方增资稀释其股权，或同意甲方和丙方提供股东贷款），则甲方和丙方作为意向受让方，有权要求丁方转让其持有的公司股权，该等意向受让方在同等条件下享有优先购买权。丁方转让其持有的公司股权应通过上海农村产权交易所（或届时法定交易机构）并按照该等交易所相关规则进行。丁方持有的公司债权一并挂牌转让（如有）。

12.2 董事会僵局的解决

若公司任何须经董事会表决的事项，因董事会表决出现平局未能形成有效的董事会决议，或董事会因出席人员不足未能按时有效召开的，董事应立即尽力通过进一步协商解决该事宜。任何董事均应有权要求在首次表决或董事会应召开而未有效召开之日后四十五（45）个工作日内再次召开董事会就该事项进行表决。若董事会再次表决后仍出现平局而未能形成有效的董事会决议或董事会仍因出席人员不足未能按时有效召开，则视为出现董事会僵局，董事长或副董事长均有权将该事项提交公司股东会审批表决决定。

12.3 经营管理层僵局的解决

若公司任何根据分级授权决策规则须经多个经营管理层人员共同签署方才生效的事项，因经营管理层人员意见不一致未能签署的，总经理有权将其提交公司董事会审批表决决定。

13. 公司的优惠待遇

- 13.1 公司和各方应个别及共同地在可适用的法律法规允许范围内尽最大努力在需要及可能时，争取为公司取得中国内地的法律和法规规定可以取得的最优惠待遇。

14. 税务、财务、审计和利润分配政策

14.1 公司税务

公司应依据中国内地法律和相关法规的规定缴纳税款。

14.2 个人所得税

公司职工应按《中华人民共和国个人所得税法》或中国内地其他法律和法规的规定缴纳个人所得税，公司依法代扣代缴。

14.3 财务预算

公司的年度财务预算方案经董事会审议批准后实施。总经理、副总经理及财务总监、财务副总监应当共同在每一会计年度开始前的至少一个月前或经董事会批准的较迟日期前提供其起草的年度财务预算草案供董事会讨论，该讨论稿应按稳健、适当并被广泛接受及为公司贯彻使用的中国内地公认会计准则准备，并应包括下列事项及其明细表和时间表，并须按月计算：

- (1) 公司于该会计年度的估计收入；
- (2) 公司于该会计年度的估计开支（含经常性和非经常性开支）；
- (3) 公司于该会计年度的所有债务（含营业及非营业债务）；
- (4) 公司于该会计年度的建设资金或营运资金（含注册资本收入、第三方贷款或融资、股东贷款等）；
- (5) 公司于该会计年度的投资计划；
- (6) 股东会、董事会要求的其他信息。

董事会应于收到年度财务预算草案讨论稿后三十（30）日内，以讨论稿的内容为基础，批准公司于该会计年度的年度财务预算方案（下称“**经认可的财务预算**”）。如果董事会未能在当年的 1 月 1 日前决议通过该年度经认可的财务预算，除与项目土地投资及地块获取相关的财务预算外，公司应当按照最近一次批准的整体预算及经营计划里对应预算年份的预算执行直至董事会决议通过该年度经认可的财务预算。

公司应根据经认可的财务预算进行运作和开支，如果发生预算外的费用，除本协议另有约定外，财务总监与财务副总监达成一致后有权向总经理及甲方副总经理汇报，并由总经理及甲方副总经理根据本协议约定和董事会授权（如有）的职权范围自行决定或向董事会汇报决定解决方案。

14.4 账簿和记录

- (1) 各股东应促使公司依法制备及保留真实、适当和准确的账簿和记录，账簿应符合中国内地公认会计准则，并且应确保该等账簿和财务记录在每一财政年度末，尽早提交审计师审计。各股东及其授权代表可在正常营业时间内查阅公司账簿、会计记录及任何其他文件，并自费摘抄和复制上述材料。

- (2) 记账货币

公司采用人民币作为记账本位币。

14.5 会计年度及财政年度

公司采用公历年为会计年度及财政年度，开始于 1 月 1 日，终止于同年 12 月 31 日，但公司的第一个会计年度及财政年度应开始于公司初始营业执照颁发日，终止于同年 12 月 31 日。

14.6 审计

- (1) 公司应聘请在中国注册的具备国有企业审计资质的会计师事务所作为公司的审计师。审计师应负责审查及审核公司的年度财务报告、公司资产变现财务报告和董事会所需要的其他财务文件。
- (2) 如认为需要，一方可自费聘请一家在中国注册的会计师事务所代表该方审计公司的账目，但是如果一方自费聘请的会计师事务所的审计结果与公司所聘请的独立会计师事务所的审计结果存在重大差异，且董事会认同该等差异并同意应调整相关的公司账目以反映该等差异的，该方自行聘请会计师事务所的审计费用应由公司承担。
- (3) 公司应允许审计师取阅公司的帐簿和记录并提供必要的办公场所和设施，使审核工作能有效地进行。
- (4) 审计师应对审计过程中检查的所有文件和资料保密。
- (5) 一方均可在事先给予合理通知的情况下在任何工作时间检查公司的会计记录。

14.7 利润分配

公司应当按照以下约定，进行税后利润分配：

- (1) 各方确认，在全部地块项目总投资（包括项目前期开发投资和二级开发投资）中公司所涉债务（包括但不限于股东向公司提供的除注册资本外的资金，以及银行等其他第三方向公司提供的融资借款等，包括甲方专项借款）全部偿还完毕之后，公司方可进行利润分配，但不影响各方按本协议提取盈余资金。公司利润分配时，由各方按照公司注册时实缴出资比例进行分配。
- (2) 在按照中国内地有关税法和法规缴纳税收之后，公司应按照《中华人民共和国公司法》的规定从税后利润中提取应提取的法定公积金和任意公积金。公司的法定公积金不足以弥补以前年度亏损的，在提取法定公积金前，应当先用当年利润弥补亏损。

- (3) 除按照本条第(1)款约定应提取的法定公积金、任意公积金外，公司应当根据合作项目的开发和运营情况，合理留存运营资金(“运营资金”)，用于合作项目开发、运营、固定资产投入等。
- (4) 在根据本条第(1)款和第(2)款所述提取法定公积金、任意公积金和扣除运营资金后，剩余税后利润在清偿所有的股东贷款(如有)后，应根据各方在公司注册资本中的权益的比例向各方分配公司的利润。
- (5) 在取得前一年度经审计的财务报表后的一(1)个月内，财务总监和财务副总监应以该财务报表为依据，并按照本条第(1)款至第(4)款的约定，组织制定利润分配方案，并逐级提交股东会审议批准。根据公司的经营策略，运营情况，现金流情况和发展计划，股东会应采取应分尽分的原则分配利润。
- (6) 受限于本条第(1)款至第(4)款及中国内地法律，公司可不时分配利润。以往会计年度及财政年度中未分配的利润可于当前会计年度及财政年度进行分配。
- (7) 公司的超额利润分配机制和方式，按照附件七执行。

14.8 关于税费的约定

各方及公司应按照相关适用的中国内地法律法规及本协议的约定，各自向相关政府机构支付合作项目所涉税款及相关费用。

15. 劳动管理

15.1 基本原则

与公司员工的雇用、解聘、辞职、薪酬和福利等有关事项应按照中国内地的有关法律法规处理。公司可自主决定其雇佣政策和有关事宜。

15.2 劳动合同

公司应依照《中华人民共和国劳动法》及中国内地相关法律法规拟定员工劳动合同，劳动合同应包含公司员工的雇用、解聘、辞职、薪酬、福利、奖励、纪律、惩罚和劳动保险等制度的规定。公司拟定劳动合同后，将劳动合同文本报项目当地劳动管理部门备案。

16. 违约责任

16.1 在公司存续期限内，当下述任一情形发生时，遵守本协议约定的一方（“**守约股东**”）有权发出书面通知并要求违反本协议约定的一方（“**违约股东**”）在合理期限内改正；若违约股东未能在守约股东书面通知的合理期限内改正或未能提供其他经守约股东认可的补救措施的，则守约股东有权要求违约股东赔偿守约股东遭受的经济损失：

- (1) 任何一方在本协议项下的任何陈述、保证及承诺存在重大误导、虚假或违背的；
- (2) 任何一方违反在本协议项下义务；
- (3) 任何一方违反或未充分履行本协议的约定导致其余方无法实现或未能充分行使本协议项下的权利。

16.2 守约股东在追究违约股东的违约责任的同时仍然有权利要求违约股东继续履行本协议并遵守本协议各条款对其自身义务的约定。

16.3 以下任一事件均导致构成本协议终止：

- (1) 本协议各方以书面形式协商一致同意终止本协议；
- (2) 公司存续期限内，任何一方被依法吊销营业执照、责令关闭或者被撤销，其他方有权书面通知该方要求终止本协议；
- (3) 发生本协议、法律、法规规定的其他导致本协议解除的情形。

16.4 资金/担保方面的重大违约

- (1) “资金/担保方面的重大违约”包括下列情形：
- (i) 任何一方未按本协议第 5.1 条约定履行出资义务；
 - (ii) 任何一方未按本协议第 5.3 条约定履行增资义务；
 - (iii) 任何一方未按本协议第 5.4 条第(3)款的约定向甲方提供股权质押的；
 - (iv) 任何一方未按本协议第 5.5 条第(1)(2)款的约定向公司提供股东贷款或追加出资的；
 - (v) 任何一方未按本协议第 5.5 条第(3)款的约定向公司返还调用的盈余资金的；
 - (vi) 任何一方未按本协议第 12.1 条第(4)款约定的根据届时有效的年度计划及预算执行出资行为的；
 - (vii) 因任何一方直接或间接采取阻止政策性银行发放专项款项的行为导致甲方未对公司提供甲方专项借款或者未足额发放甲方专项借款。
- (2) 发生以上重大违约的情况下，违约股东将同时承担以下责任：
- (i) 违约股东在存在该等重大违约但未纠正之前，在股东会上视为违约股东无条件授权持股比例最高的守约股东代表其进行表决，并对表决结果无条件认可（包括及时盖章追认）并承担责任；在董事会上视为违约股东任命的董事无条件授权持股比例最高的守约股东任命的董事代表其进行表决，并对表决结果无条件认可（包括及时签署追认）并承担责任。
 - (ii) 违约股东存在未按约缴纳出资款、未按约缴纳增资款的重大违约但未纠正之前，仅能按照实缴出资比例参与公司的利润分配。

- (iii) 若发生 16.4 条第(1)(i)-(vi)项违约情况，违约股东就该等重大违约行为除继续按约予以纠正外，应自逾期之日起就逾期金额的每日万分之六的标准向守约股东支付逾期违约金（守约股东为多个时，违约金按守约股东的持股比例分配给各守约股东；但如果是发生第 16.4(1)(iii)项违约情况，则以应提供而未提供的股权质押对应的注册资本（不含已实缴出资部分对应的注册资本金）作为计算逾期金额的基础并按此计算逾期违约金单独支付给甲方由甲方享有），直至违约股东纠正之日为止，或至任一守约股东通知违约股东收购其股权之日为止。若发生 16.4 条第(1)(vii)违约情况，违约股东应当向守约股东一次性支付违约金人民币 3000 万元（守约股东为多个时，违约金按守约股东的持股比例分配给各守约股东）。
- (iv) 若违约股东的该等重大违约行为导致公司遭受损失的，该违约股东应向公司全额赔偿。
- (v) 若违约股东存在该等重大违约行为，逾期超过 30 日尚未纠正的，守约股东有权（但无义务）选择收购违约股东全部股权，并同步收购违约股东向公司提供的尚未获得清偿的股东贷款债权(如有)。如多个守约股东均要求收购的，则按主张行使收购权的各守约股东在公司注册资本中的实缴出资比例行使收购权，违约股东应予配合。收购价格及程序如下：
- a. 如一方股东违约，其他守约股东主张收购的，按以下两者孰低确定的价格收购违约股东全部股权：(1)经行使收购权的守约股东和违约股东根据第 25.1 条共同确认后委托的具有合法资质的评估机构评估的股权价值；或(2)按照违约股东实缴出资额本金加上该本金自实缴出资日至守约股东向违约股东发出收购通知之当月的最后一天（多个守约股东发出的则以较后发出之当月的最后一天）的 1 年期 LPR 存款利率计算的利息之和的金额。为免疑义，如有多个守约股东共同行使收购权的，应由行使收购权的守约股东和违约股东根据第

25.1 条共同确认后委托评估机构进行股权价值评估。评估基准日为守约股东向违约股东发出收购通知之当月的最后一天（多个守约股东发出的则以较后发出之当月的最后一天），评估费用由委托方先行向评估机构支付（多方共同委托的按各委托方持有的公司股权比例分担支付），违约股东将评估费用全额补偿给付款的委托方。违约股东应按守约股东要求的时点配合守约股东签署转让协议，并按协议约定完成股权变更登记，同步转让其股东贷款债权（如有）。

- b. 如守约股东通知违约股东行使股权强制收购权，其后因守约股东原因未完成购买的，该守约股东不得再以违约股东的本次违约出资为由再次要求行使股权强制收购权。
- c. 如守约股东通知违约股东行使股权强制收购权后，违约股东在对应的本协议第 16.4 条第(2)款第(v)(a)项约定的评估基准日前完成违约行为纠正的，则股权强制收购终止。在该等评估基准日后，违约股东无论是否予以纠正，均应按本协议第 16.4 条第(2)款第(v)(a)项约定完成股权及股东贷款债权（如有）的转让。守约股东应在其收购的违约股东的股权变更登记完成之日起 30 日内完成该违约股东所负的出资/增资/贷款/担保义务，逾期则成为新的违约股东，应按本协议第 16.4 条第(2)款第(i)-(v)项约定向其他守约股东及公司承担责任（违约金自该 30 日届满之次日起算），且其他守约股东有权按本协议第 16.4 条第(2)款第(v)项再次启动股权强制收购程序。

16.5 股权/控制权变动的重大违约

(1) “股权/控制权变动的重大违约”包括下列情形：

- (i) 任何一方违反本协议对转让公司股权（包括甲方未配合乙方主张的乙方随售权、乙方未配合甲方主张的甲方随售权、乙方未配合丙方主张的丙方随售权）的限制或规定；

- (ii) 任何一方违反本协议对质押该方所持有的公司股权的限制;
 - (iii) 任何一方违反本协议对一方控制权股权变动的限制。
- (2) 发生以上重大违约的情况下, 违约股东将同时承担以下责任:
- (i) 违约股东在存在该等重大违约但未纠正之前, 在股东会上视为违约股东无条件授权持股比例最高的守约股东代表其进行表决, 并对表决结果无条件认可(包括及时盖章追认)并承担责任; 在董事会上视为违约股东任命的董事无条件授权持股比例最高的守约股东任命的董事代表其进行表决, 并对表决结果无条件认可(包括及时签署追认)并承担责任;
 - (ii) 违约股东应向守约股东支付一笔违约金, 违约金的数额为人民币 3000 万元(守约股东为多个时, 违约金按守约股东的持股比例分配给各守约股东);
 - (iii) 在违约股东尚未向守约股东支付全部该违约金的期间内, 违约股东应视为已不可撤销地给予指示予公司以其应获得而尚未实际领取的股东分红直接向守约股东支付该违约金;
 - (iv) 若守约股东有合理理由认为公司股东会无法做出有效的股东会决议, 则公司经营管理层应视为已获得股东会的有效授权采取一切必要行动以确保公司的正常经营及维护公司的利益。

16.6 破产违约

任何一方(“**破产方**”)破产或清算, 或以破产或清算主体进入任何类似的法律程序或受任何类似法律程序的约束(无论是否由破产方自愿提起)的情况下:

- (1) 其余方(“**非破产方**”)就本协议项下对破产方的所有义务和责任应立即终止, 但该终止均不得影响非破产方就本协议项下的任何权

利（包括累积的权利）；

(2) 若非破产方有合理理由认为公司股东会无法做出有效的股东会决议，则公司经营管理层应视为已获得股东会的授权采取一切必要行动以确保公司的正常经营及维护公司的利益；

(3) 在破产方的破产管理人拍卖破产方持有的公司股权时，非破产方对破产方持有的公司股权享有优先购买权。

16.7 违反僵局条款的违约责任

任一方违反本协议约定的僵局解决机制，守约方有权采取如下一种或多种救济措施以维护守约方的权利：

(i) 要求违约方限期纠正违约行为，按照僵局机制确定的处理方案执行；

(ii) 将有关处理方案提交本协议约定的争议解决机构解决，要求违约方履行该处理方案，并承担因此产生的全部责任，支付人民币 3000 万元违约金（守约股东为多个时，违约金按守约股东的持股比例分配给各守约股东）和承担因此发生的全部款项及费用（包括但不限于资金成本、律师费、公证费、诉讼费用、仲裁费用等）。

17. 公司经营期限、延期及终止

17.1 经营期限

公司经营期限为长期，自公司登记注册日起计算。

18. 解散和清算

18.1 经营期限届满的终止

若本协议所约定经营期限届满，且各方并未申请延长经营期限的，本协议和公司章程终止，公司解散。

18.2 提前终止

- (1) 除本协议和公司章程另有规定外，经股东会一致决议，各方可在任何时间以书面协议提前终止公司运营。在股东会作出终止公司的决议后，公司应根据法律法规或政府要求完成清算后办理工商注销登记手续。工商部门完成注销登记之日应当被视为公司终止之日。
- (2) 若出现以下情形，各方均有权提出提前终止本协议和公司章程，并按照约定解散公司：
 - (i) 公司因发生不可抗力事件或严重亏损导致无力继续经营；
 - (ii) 非因一方的原因，公司不能达到本协议规定的经营宗旨和规模；
 - (iii) 各方另行协商一致的其他提前终止的情形；
 - (iv) 公司依法被吊销营业执照、责令关闭或者被撤销；公司丧失土地使用权或土地使用权出让协议项下权益；公司和相关政府部门就合作项目签订的实施方案或相关协议终止；或
 - (iv) 其他法律法规规定、公司章程及/或本协议约定的要求公司解散的事件。

在本款约定的情形下，除本协议另有约定外，各方均无需承担任何违约责任。公司股东会应就股东协议终止和公司解散事宜作出决议以解散公司。为免疑义，本款约定情形系因任一方或多方股东违约而产生，不免除该等违约股东根据本协议应承担的违约责任。

- (3) 若非因乙方原因出现以下任一情形，则乙方有权在行权期内提出提前终止本协议和公司章程，并退出公司：（i）在城中村专项贷

款获批后，因甲方原因未能根据本协议的约定向公司提供**甲方专项借款**；或(ii)非因乙方原因，乙方或乙方的关联方不是本项目的开发管理人/销售管理人/资产管理人/物业管理服务人。行权期为十二个月，自该次情形发生且 180 日的纠正期届满之日起算，逾期则不得行权。届时乙方有权要求其他股东按比例（或另行协商一致的比例）受让乙方的全部股权及股东贷款（若有），受让价格为乙方与受让方共同委托的评估机构评估的股权价值；各方确认，若届时评估的股权价值低于模拟清算价格（计算方式见附件六），则各方应在评估的股权价值和模拟清算价格基础上及时进行沟通，并促使评估机构充分考虑模拟清算价格，以确定最终股权价值；若在评估报告出具及模拟清算结束后的 120 天（或各方协商一致的延长期）内，股权价值无法确定的，则视为公司僵局，适用本协议第 12.1（2）和 12.1（3）条僵局解决的约定。

- (4) 若按照城中村改造合作合同的约定公司有权终止城中村改造合作合同的，则各方应及时就公司是否行使该等终止权进行协商。若届时各方一致同意公司终止城中村改造合作合同的，在城中村改造合作合同终止后各方并应就解散公司进行决议；若届时各方就公司是否行使该等终止权无法达成一致的，则同意公司行使终止权的股东有权向其余各方发出书面通知要求退出公司；若城中村改造合作合同终止后各方就解散公司无法达成决议的，则同意解散公司的股东有权向其余各方发出书面通知要求退出公司。

若退出方为乙方或丁方的，退出方有权要求其他股东按比例（或另行协商一致的比例）受让退出方的全部股权及股东贷款（若有），受让价格为退出方与受让方根据本协议第 25.1 条共同委托的评估机构评估的股权价值；如退出方为甲方或丙方的，退出方有权要求其他股东按比例（或另行协商一致的比例）参与竞买退出方的全部股权及股东贷款（若有），挂牌底价为退出方委托的评估机构评估并经国资主管部门备案的股权价值，其他竞买的股东应参与竞买并报出不低于挂牌底价的有效报价。各方确认，若届时评估的股权价值低于模拟清算价格（计算方式见附件六），则各方应在评估的股权价值和模拟清算价格基础上及时进行沟通并促使评估机构充分考虑模拟清算价格，以确定最终股权价值，若在评

估报告出具及模拟清算结束后的 120 天（或各方协商一致的延长期）内，未能明确股权价值，则视为公司僵局，适用本协议第 12.1（2）和 12.1（3）条僵局解决的约定。

尽管有上述约定，退出方有权选择以定向减资的方式退出公司，届时退出时的价格仍按上述原则确定，且其他各方应当采取一切必要的行动并签署必要的文件以保证公司减资获得公司股东会及董事会批准。各方同意采取一切必要的行动完成该等减资所要求的一切法律程序。

- (5) 各方特别约定，如其他股东未同意购买/未同意参与竞买退出方的股权，或其他股东同意购买/同意参与竞买的退出方股权数量未覆盖退出方的全部股权的，各方应协商通过采取对公司进行解散清算等方式共同退出公司。此种情形下，若各方未能就共同退出公司协商达成一致，亦未有政府指令其他主体承接城中村项目的，且不同意退出方亦不同意解散清算公司的，则不同意退出方应受让同意退出方持有的公司股权及股东贷款（若有），退出价格为退出方与受让方共同委托的评估机构评估的股权价值；各方确认，若届时评估的股权价值低于模拟清算价格（计算方式见附件六），则各方应在评估的股权价值和模拟清算价格基础上及时进行协商以确定最终受让价格；若在评估报告出具及模拟清算结束后的 120 天（或各方协商一致的延长期）内，各方仍未能就最终受让价格达成一致，则视为公司僵局，适用本协议第 12.1（2）条和 12.1（3）条僵局解决的约定。

- (6) 各方确认，若本协议被提前终止或被解除：

- (i) 各方应互相配合处理本协议解除后的相关事宜；
- (ii) 违约股东应按照本协议约定支付违约金；
- (iii) 本约定不妨碍一方依据可适用的中国内地法律规定，行使合同撤销、解除权，亦不妨碍一方依据可适用的中国内地法律规定向违约股东(如有)主张法律责任的权利；

- (iv) 在公司股东会就股东协议终止和公司解散事宜作出决议或公司期限届满之后十五(15)日内,股东会应按公司章程和本协议的规定委任一个清算组,根据法律法规、公司章程和本协议的规定进行清算。

18.3 清算组

- (1) 如果公司根据本协议的规定被终止或解散,股东会应按公司章程和本协议的规定成立清算组,在所有法律事务方面代表公司,并安排公司清算相关所有事项。清算组应按照中国内地法律法规和有关的原则评估和清算公司的资产。
- (2) 清算组由 4 名成员组成,其中甲方有权指定 1 名成员,乙方有权指定 1 名成员,丙方有权指定 1 名成员,丁方有权指定 1 名成员。股东会应向工商部门报告清算组的组成。
- (3) 清算组的成员可以是公司董事或其他专业人员,例如会计师和律师。

18.4 清算程序

- (1) 清算组应当自成立之日起十日(10)内通知债权人,并于六十日(60)内在报纸上或者国家企业信用信息公示系统公告。
- (2) 清算组应对公司的资产和负债进行彻底的评估,并以此为基础制定清算计划。清算计划应由股东会批准,并由清算组监督执行。
- (3) 在所有清算程序完成之后,清算组应向税务、工商等部门办理完成注销公司所需的全部手续。

18.5 清算收入的分配

清算收入应当按照下列优先权顺序予以分配:

- (1) 支付清算费用和开支以及清算组成员的报酬；
- (2) 支付尚未支付的管理人员及员工工资、薪水、补贴、福利、津贴、奖金以及其他报酬；
- (3) 缴纳欠缴税金；以及
- (4) 偿付公司的债务。

任何剩余收入应当按照届时各方实缴的出资比例分配。

19. 保密和知识产权

19.1 一方仅可在下列情况下披露保密信息：

- (1) 任何该披露是根据任何适用法律法规、上市规则或具有管辖权的任何法院的任何判决、决定或命令或者具有合法权利要求作任何该披露的任何司法、政府、官方或监管机构的询问或调查之要求作出；
- (2) 任何该披露是应管辖所涉该方或该方的直接或间接控股公司和/或该方或该控股公司的其他子公司（该等控股公司及子公司合称为“**集团公司**”）的任何证券、交易、监管或政府机构之要求、规则或法规作出；
- (3) 任何该披露是或向所涉该方的董事、高级职员、雇员、专业顾问、审计师、会计师、其贷款人或者其潜在的贷款人（合称“**雇员及顾问**”）作出，前提是向该等雇员及顾问所作的该披露应仅在“必需知道”的基础上作出，且该方应促使该等雇员及顾问不会使用保密信息作营运项目公司以外的其他用途；
- (4) 任何该披露是向所涉该方的集团公司或集团公司的雇员及顾问作出，前提是向该等公司或雇员及顾问所作的该披露应仅在“必需知

道”的基础上作出，且该方应促使该等雇员及顾问仅使用保密信息作以下用途：

(i) 开发、建设和营运项目公司；或

(ii) 管理或监察该方的集团公司对项目公司的投资；

- (5) 任何该披露是有关该方能合理证明已成为公共领域的信息或者是经各方协商一致并符合有关适用法律法规所披露的信息，且非因所涉该方或其集团公司或者其各自的雇员及顾问行为或违约所导致；
- (6) 任何该披露是有关另一方已就该披露给予其事先书面同意(该同意不得被不合理拒绝给予或延迟) 并在不违反有关适用法律法规的情况下所披露的信息；
- (7) 任何该披露是为司法、仲裁或其他类似程序，或为赋予所涉该方于本协议全部利益所作出；或
- (8) 任何该披露是该方(或该方的集团公司)就本协议所准许披露的事项，通过任何公告或新闻发布所作出的，前提是该方已就该公告或新闻发布的内容在合理切实可行以及相关法律法规、上市规则准许的情况下咨询其它方。

19.2 在相关法律法规准许的情况下，本协议任何一方进行披露前，应向本协议其他方就该等披露出具书面通知，并于该等披露进行后尽可能立即向该其他方提供披露文件相关提要的复印件。

19.3 尽管有上述规定，一方及其任何集团公司均可以在各自的中期和年度报告、该等实体可能自愿作出或者应法律或任何股票交易机构或任何监管机构之要求作出的公告、公司刊物中提及下列事项：

- (1) 本协议其他方的直接或间接控股公司和/或其各自最终控股公司；

(2) 本协议该方对公司持有的权益；

(3) 有关项目地块以及于该等地块上建造的项目物业的常规运营、销售和出租的信息，但该等信息仅应在不违反适用法律法规的情况下提及。

19.4 除本协议准许的情况外，各方均应促使各自的集团公司、各自及该等公司的雇员及顾问维持下列信息（“**保密信息**”）的保密性，并且不得未经其他方同意向任何其他人士披露任何该等信息，无论是通过新闻发布、公告、通知或者任何种类或其它形式的通讯：

(1) 有关本协议的存在以及本协议项下所列的或预期进行的事项的任何信息；

(2) 有关项目公司的业务、资产、营运和财务状况的任何信息；和

(3) 各方因签订本协议或履行本协议的职责时而取得、收到或知悉的有关其他方，其集团公司的任何信息(包括有关其他方及/或其该等集团公司的业务、资产、营运或财务状况的任何信息)。

19.5 任何一方提供的任何设计图纸、文案创意等资料、文件和信息，无论该等设计图纸、文案创意等资料、文件或信息是否已由提供方或其他人士作任何修改或修饰，其原稿及经修改或修饰的文本或板本的知识产权均属于提供方所有，但提供方承诺公司有权使用该等知识产权。

19.6 公司经营过程中应当遵守知识产权相关法律法规的规定。未经知识产权提供方同意，公司不得使用该方及其关联方的品牌、商标、字号或知名商品、服务的名称（合称“知识产权”）。公司若确需使用前述知识产权的，各方将尽量促使知识产权提供方许可公司使用前述知识产权，前提是公司须和知识产权提供方及其关联方公司协商一致，与知识产权提供方或指定关联方签订相关知识产权的使用许可协议，并根据约定支付相关许可使用费（若有）。公司应当根据和知识产权提供方签订的《品牌管理协议》的约定，采取一切法律手段维护知识产权提供方及其关联方许可其使用的品牌。

19.7 各方承认知识产权提供方及其关联方对知识产权的所有权利，不会做出也不会容许其他第三方做出可能损害知识产权提供方及其关联方的知识产权权利的任何行为。除非另有约定，因知识产权使用而产生的相关权益归于知识产权提供方及其关联方。若该等知识产权的使用而发生或可能发生任何投诉、侵权或损害，各方应配合和支持知识产权提供方及其关联方进行相关维权或争议处理的法律行动。在知识产权提供方合理要求时，公司应配合以其名义提出维权或争议处理的法律行动。

19.8 各方的保密义务在本协议终止后应无时间限制地予以持续，直至任何机密信息已成为公共领域的信息，且非因所涉该方、其集团公司或者其各自的雇员及顾问的行为或违约所导致。

20. 通知

20.1 本协议的一方发给其他方的任何文件均应以书面形式作出，并通过亲自送达、邮递方式或传真形式送达。任何根据本协议发出的文件须以上述方式按下列联系方式发送：

甲方： 上海陆家嘴（集团）有限公司

联系地址： 上海市浦东新区东育路 227 弄 6 号前滩世贸中心二期 D 栋 22-23 楼

电子邮箱： zhaoying@ljz.com.cn

联系人： 赵莹

乙方： 上海瑞安城市更新建设有限公司

联系地址： 上海市黄浦区淮海中路 333 号 26 楼

电子邮箱： stanley.xiao@shuion.com.cn

联系人： 肖志宏

丙方： 上海市浦东新区房地产（集团）有限公司

联系地址： 上海市浦东新区歇浦路 100 号

电子邮箱： wangcs@pudong-house.com.cn

联系人： 王辰晟

丁方： 上海三林资产管理（集团）有限公司
联系地址： 上海市浦东新区永泰路 302 弄 8 号 805 室
电子邮箱： Tangyongzhaoshang@126.com
联系人： 唐勇

20.2 如果本协议所列的联系方式或本协议签署后本协议之一方另行书面告知其他方的联系方式发生变更，则发生变更的一方应将变更情况在变更前【二(2)】个工作日内及时通知其他方。通知之前，其他方当事人有权按变更前的联系方式发送任何书面文件。

20.3 任何书面文件，将在以下时间被视为已送达：

- (1) 如果为亲自送达，于工作日送达至本协议所列的联系地址；
- (2) 如果以邮递送达且收件人的授权地址所在的国家与邮件投递的国家相同，在投递日后的第二(2)个工作日的上午十点钟(该地址所在地点的当地时间)；
- (3) 如果以邮递送达且收件人的授权地址所在的国家与邮件投递的国家不同，在投递日后的第五(5)个工作日的上午十点钟(该地址所在地点的当地时间)；
- (4) 如果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。

20.4 收件人如发现文件存在毁损或缺失以至于无法确定文件所载的内容时，应于该文件被送达之时起 24 小时之内向发送文件的一方发出该文件存在毁损或缺失情形的书面通知；否则，应视为收件人已收到准确完整的文件。

21. 不可抗力

如果发生不可抗力事件(包括但不限于地震、台风、洪水、火灾、战争以及其它不可预见之事件并且该等事件的发生和后果为无法阻止且不可避免的),致使一方对本协议的履行受到阻止或延迟,或项目物业的建设或运营无法依据各方约定继续进行,则受影响一方应在不可抗力发生后尽快在切实可行的情况下通过亲自送达或快递信件或挂号信或电子邮箱通知其它方,并且在发出通知后的十五(15)天内提供证明不可抗力事件发生的详细资料。各方应通过协商决定是否终止本协议或者豁免或延迟受不可抗力影响的部分义务的履行或者延展本协议的期限或者以经修改的形式履行本协议。任一方均无权就不可抗力导致的损失请求损害赔偿。

22. 适用法律和争议解决

22.1 本协议的订立、效力、解释、履行和争议的解决均适用中国内地有效的法律。

22.2 凡因本协议引起的或与本协议有关的任何争议,均应提交上海国际经济贸易仲裁委员会(上海国际仲裁中心)按照该会仲裁规则进行仲裁。仲裁裁决是终局的,对各方当事人均有约束力。仲裁庭应由三位仲裁员组成。除仲裁庭另有决定外,仲裁费用由败诉一方承担,胜诉一方可向有管辖权的法院申请执行该裁决。

22.3 在发生争议及对争议进行仲裁时,除该争议事宜外,双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。

23. 生效及文本

23.1 本协议自各方签署及盖章后,于文首载明的签署日起生效。

24. 陈述与保证

24.1 尽管有本协议其他条款的规定,为避免歧义,各方确认:各方均具备合法的资格和权利签署本协议,并已获得签署和履行本协议所需的一切内部及外部审批、授权或许可,且该等审批、授权或许可在本协议履行期间持续有效。本协议各方将认真遵守本协议的约定,并履行本协议项下

义务。

- 24.2 公司应根据经批准、备案的项目实施方案推进项目，不得违法损害镇农村集体经济组织的利益。

25. 其他规定

- 25.1 各方一致确认，凡本协议所涉的股权价值评估，评估机构应按顺序在上海立信资产评估有限公司、上海财瑞资产评估有限公司、中联资产评估集团有限公司、银信资产评估有限公司四家机构范围内或各方另行选定的其他评估机构范围内选择。
- 25.2 本协议中提及的任何法律法规均包括该等法律法规不时修改、增补之文本。
- 25.3 本协议的标题仅为阅读方便之用，并不影响条款本身含义。
- 25.4 除非本协议另有约定，本协议任何一方不得单独转让或转移其在本协议项下的任何权利或义务。
- 25.5 任何一方未行使或迟延履行本协议项下或其它方面的任何权利不得被视为其放弃行使该权利或任何其它权利，任何单一或部分行使权利，不得影响其进一步行使完整权利或行使其它权利。
- 25.6 若本协议的任何条款根据任何有管辖权的法律不是或者不再合法、有效、有约束力或可执行的，本协议其余部分条款的合法性、有效性、约束力或者可执行力不受影响。
- 25.7 本协议的修改需以书面形式。
- 25.8 本协议将成为公司有效的组织性文件，如本协议与公司章程有任何矛盾或不一致之处，以本协议为准。为便于办理相关政府程序，各方可另行签订与本协议项下事项有关的其他任何合同、协议或文件，但该等合同、协议或文件与本协议有任何矛盾或不一致之处，以本协议为准。

25.9 除本协议另有约定的情形外，未经各方事先书面同意，任一方均不得向第三方转让其在本协议项下的权利和义务。除本协议另有约定的情形外，本协议应适用于各方及其各自允许的继任人，并对各方及其各自允许的继任人均有约束力。转让协议的一方应促使其继任人签署本协议并履行本协议项下义务。

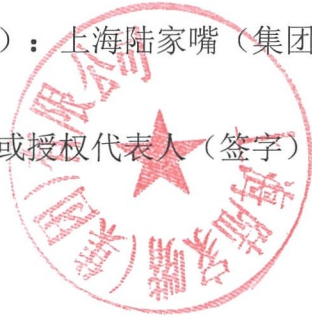
25.10 本协议壹式【玖】份，各方各执【贰】份，公司留存【壹】份，均具备同等法律效力。

(以下无正文，为签署页)

(《上海三林新天地城市更新建设有限公司股东协议》签署页一)

甲方(盖章):上海陆家嘴(集团)有限公司

法定代表人或授权代表人(签字):



(《上海三林新天地城市更新建设有限公司股东协议》签署页二)

乙方：上海瑞安城市更新建设有限公司

法定代表人或授权代表人（签字）：



(《上海三林新天地城市更新建设有限公司股东协议》签署页三)

丙方：上海市浦东新区房地产（集团）有限公司

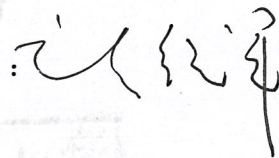
法定代表人或授权代表人（签字）：



(《上海三林新天地城市更新建设有限公司股东协议》签署页四)

丁方：上海三林资产管理（集团）有限公司

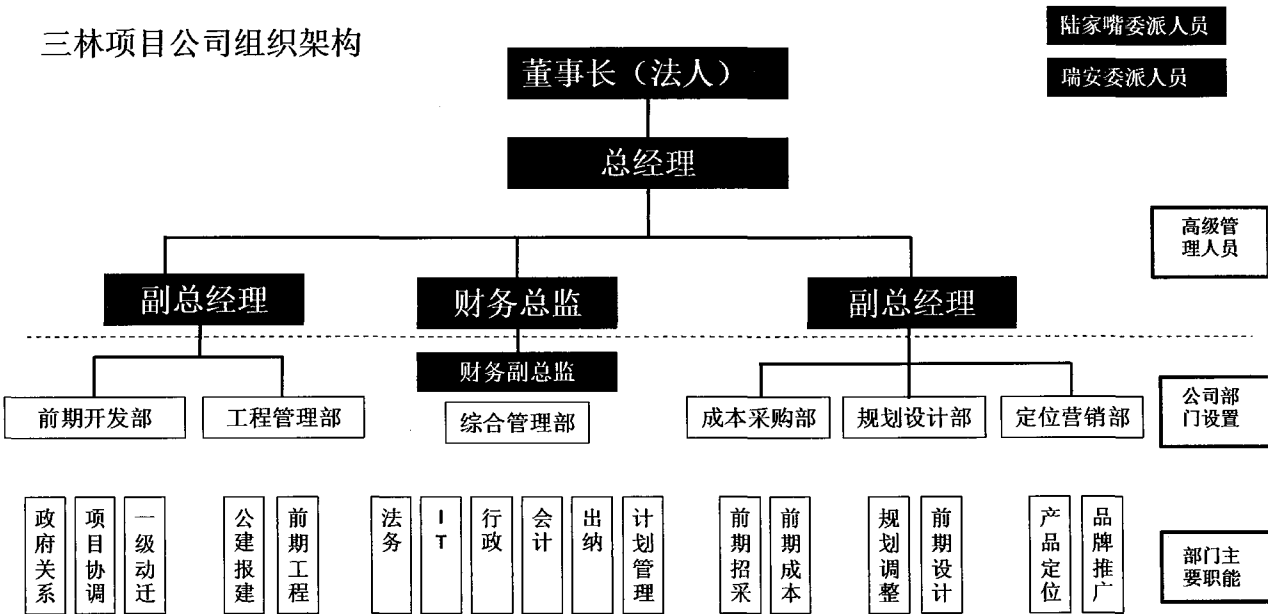
法定代表人或授权代表人（签字）：



附件一：公司架构及条线分工图

项目公司预估人员为 20 人，其中总经理、副总经理、财务总监年薪按 100 万/人计，其他人员年薪按人民币 70 万/人计，后续薪资原则上涨幅为每年 5%，具体调整根据项目公司运营情况由董事会另行确定。

如因市场化对外招聘确需就个例调整前述薪资情况的，届时将拟聘人选及其拟定薪资一并报项目公司董事会一事一议。



上述公司组织架构为暂定，最终可根据公司董事会决议变化调整。

附件二：项目地块基本信息

浦东新区三林镇西林村等地块“城中村”改造项目 项目地块基本信息				
序号	原愿景规划地块号 (参考用)	规划地块编号	规划用途	用地代码
1	C03	03-08	住宅	Rr3
2	C02	03A-02	住宅	Rr3
3	C02	04-01C	住宅	Rr3
4	C06	04-01D	住宅	Rr3
5	D07	05-10	住宅	Rr3
6	D03	05-14	住宅	Rr3
7	D01	05-15	住宅	Rr3
8	D04	05A-01	住宅	Rr2
9	D02	05B-01	住宅	Rr3
10	B02	09-10	商业	C2
11	B03	09-11 (城中村外)	商业	C2
12	B01	14-11	商业	C2
13	A02	15-02C	住宅	Rr3
14	A01	15-07	住宅	Rr3

附件三：已发生成本费用

**浦东新区三林镇西林村等地块 “城中村” 改造项
目前期费用统计表**

填表日期：2025 年 11 月

上海瑞安城市更新建设有限公司 的前期费用						
序号	项目名称	服务期限	办理用途	意向报价 (预估)	项目意向单位	合同情况
定位和规划相关费用						
1	三林老街 区域价值 机遇及客 群研究	2025.5-7	区域价值机 遇及客群研 究	68.9 万元	上海睿丛因赛 信息科技有限公司	已签 署， 合同金 额 68.9 万元
2	商业策划	2025.5-7	商业市场研 究、商业产 品策划	45 万元	第一太平戴维 斯物业顾问(上 海) 有限公司	已签 署， 合同金 额 45 万 元
3	住宅前期 定位策划	2025.5-7	住宅市场研 究、住宅产 品定位	30 万元	同策房产咨询 集团股份有限 公司	已签 署， 合同金 额 30 万 元
4	历史文化 研究	2025.5-7	在地文化挖 掘、解码、 应用	20 万元	上海有恂文化 发展有限公司	已签 署， 合同金 额 20 万

						元
5	社区场景营造	2025.7-12	构建完整的社区场景组合方案（包含非遗文化的开发策略）	50 万元 【上海彼七设计咨询有限公司 30 万元 ;开始品牌创新咨询（深圳）有限公司 20 万元】	上海彼七设计咨询有限公司；开始品牌创新咨询（深圳）有限公司 【两家顾问成果整合后，输出一份报告文件】	已分别签署，上海彼七设计咨询有限公司 30 万元；开始品牌创新咨询（深圳）有限公司 20 万元
6	总体愿景规划顾问	2025.5-8	总体愿景规划设计，包含总体规划及核心风貌地块城市设计	160 万元	DBW（Design Better World）上海优策尚建筑设计有限公司	已签署，合同金额 160 万元
7	住宅设计顾问	2025.5-调规完成	住宅地块设计，包含强排、日照测算及住宅社区理念	69 万元	上海天华建筑设计有限公司	已签署，合同金额 69 万元
8	道路交通顾问	2025.5-调规完成	现状及规划调整后交通影响分析，调规过程中与有关政府部门沟通汇报	43 万元	上海城市综合交通规划科技咨询有限公司	已签署，合同金额 43 万元

9	风貌甄别 顾问	2025.5-8	历史建筑风貌甄别评估 报告，及配合前期规划 研究的风貌咨询工作	50 万元	华东建筑设计 研究院有限公 司	已签 署， 合同金 额50万 元
瑞安方的所有费用合计				535.9 万 元		

上海陆家嘴（集团）有限公司 的前期费用						
序号	项目名称	服务期限	办理用途	意向报价 (预估)	项目意向单位	合同情况
	/	/	/	/	/	/
	/	/	/	/	/	/
	/	/	/	/	/	/
	/	/	/	/	/	/
陆家嘴方的所有费用合计				无前期费用。		

上海浦东发展（集团）有限公司 的前期费用						
序号	项目名称	服务期限	办理用途	意向报价 (预估)	项目意向单位	合同情况
	/	/	/	/	/	/
	/	/	/	/	/	/
	/	/	/	/	/	/
	/	/	/	/	/	/
浦发方的所有费用合计				无前期费用。		

上海三林资产管理（集团）有限公司 的前期费用						
序号	项目名称	服务期限	办理用途	意向报价 (预估)	项目意向单位	合同情况
	/	/	/	/	/	/
	/	/	/	/	/	/
	/	/	/	/	/	/
	/	/	/	/	/	/
三林方的所有费用合计				无前期费用。		

由项目公司承担 的前期费用						
序号	项目名称	服务期限	办理用途	意向报价 (预估)	项目意向单位	合同情况
1	调规风貌配合顾问	2025.8-调规完成	调规阶段风貌甄别文本深化,配合调规所需风貌论证、专家会	30 万元	华东建筑设计研究院有限公司 【本顾问已于2025.9 起开始工作,但截止2025.11.11 合同尚未签署】	费用仅为预估数
2	调规顾问	2025.8-调规完成	对接区、市规资局,制作控规调整文本	150 万元	上海市浦东新区规划设计研究院; 上海营邑城市规划设计股份有限公司 【本顾问已于2025.9 起开始工作,但截止2025.11.11 合同尚未签署】	费用仅为预估数
3	招标代理	2025.6-2025.11	招标采购策划、招标采购文件编制、发布公告/公示、专家管	115.2 万元	上海百通项管科技有限公司	正在签署中,合同金额 115.2 万元

			理、开/评/ 定标、资料 电子化归 档等			
4	投标代 理	2025.10-11	投标商务 及技术文 件编制,成 果图文制 作	30 万元	上海市浦东新 区规划建筑设 计有限公司	正在签 署中, 合同金 额 30 万 元
5	调规阶 段设计 深化	2025.8-调规完 成	配合规划 调整阶段, 针对主管 部门要求 进行的城 市设计及 技术深化 工作	60 万元	预留	预计将 在 2025 年 12 月 签署合 同,费用 为预估 数(尚未 谈定)
由项目公司承担的所有费用合计				385.2 万 元		

注：已发生费用=瑞安方的所有费用+由项目公司承担的所有费用。

附件四：陆家嘴专项股东借款协议（格式）

股东借款协议

本借款协议（下称“本协议”）由下列各方于【 】年【 】月【 】日在上海市浦东新区签署。

甲方（出借方）：上海陆家嘴（集团）有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区浦东大道 981 号

法定代表人：徐而进

乙方（借款方）：上海三林新天地城市更新建设有限公司

住所：

法定代表人：

丙方（担保方一）：【上海瑞安城市更新建设有限公司】

住所：

法定代表人：

丁方（担保方二）：【上海市浦东新区房地产（集团）有限公司】

住所：

法定代表人：

戊方（担保方三）：【上海三林资产管理（集团）有限公司】

住所：

法定代表人：

（以上丙方、丁方、戊方合称为“担保方”）

鉴于：

1. 甲方、丙方、丁方、戊方已于【 】年【 】月【 】日共同签署了《【 】公司股东协议》（下称“《股东协议》”），约定共同出资设立乙方，作为浦东新区三林镇西林村等地块“城中村”改造项目（下称“合作项目”）的实施主体。

2. 根据《股东协议》第 5.4 条的约定,为筹措合作项目的前期土地开发成本,由甲方作为借款主体向有关政策性银行申请“城中村”改造专项借款(下称“**政策性贷款**”),并在获得该贷款后,以股东借款形式(下称“**本股东借款**”)出借给乙方。
3. 担保方作为乙方的股东,同意根据《股东协议》及本协议的约定,就乙方在本协议项下的全部债务向甲方提供股权质押担保。

为此,各方经友好协商,达成协议如下:

一、借款金额

1. 甲方将作为借款主体以自身名义向相关政策性银行(“**贷款银行**”)申请政策性贷款。政策性贷款的具体金额以甲方实际获批的额度为准。
2. 甲方将根据乙方的书面用款申请,向贷款银行申请发放获批的政策性贷款额度,并将该等额贷款资金根据本协议的约定以股东借款形式出借给乙方。

二、借款期限

1. 本股东借款期限的起算日,与甲方和贷款银行签署的相关贷款合同(下称“**银行贷款合同**”)所约定的政策性贷款期限起算日一致。
2. 本股东借款期限的截止日,与甲方和贷款银行签署的银行贷款合同所约定的政策性贷款期限截止日一致。

三、借款利率、计息与结息

1. 本股东借款的利率、罚息利率,与甲方和贷款银行签署的银行贷款合同约定的政策性贷款利率、罚息利率标准保持一致。
2. 本股东借款的计息、结息规则,与银行贷款合同约定的政策性贷款的计息、结息方式和标准保持一致。
3. 若存在与政策性贷款直接相关的其他费用(如银行手续费、承诺费等),乙方需按照银行贷款合同(或其补充)约定的项目和标准,作为本股东借款应承担的费用向甲方支付。唯该等费用应经乙方及担保方事先同意。

四、借款用途

1. 本协议项下股东借款专项用于合作项目的前期土地开发成本，具体用途范围与《股东协议》第 5.4 条及银行贷款合同的约定保持一致。乙方不得将本借款用于任何其他用途。

2. 乙方违反前款约定使用借款的，应立即纠正，并向甲方承担违约责任，赔偿甲方因此遭受的一切损失，并自挪用之日起，按本协议第三条约定的罚息利率向甲方计付罚息。

五、提款与支付

1. 乙方每次提款，均需根据项目进度与资金需求，向甲方提交书面《用款申请书》，甲方根据乙方借款申请合理、及时地向政策性银行提款。

2. 甲方在根据银行贷款合同收到贷款银行发放的政策性贷款后，应按照银行贷款合同约定的方式，在【3】个工作日内支付至《股东协议》第 5.4 条约定的乙方“城中村专项借款账户”。

3. 乙方及担保方应对甲方申请相关政策性贷款事宜予以必要协助配合。

六、还款

1. 乙方向甲方归还本股东借款的前提，是乙方已根据《股东协议》第 5.4 条的约定收到相应金额的结算本项目前期土地开发成本的返还资金。否则，乙方或丙方、丁方和戊方有权暂停向甲方归还本股东借款而不视为违约。若乙方未能及时获得返还资金，但甲方的政策性贷款又已到期，则甲方应当自筹资金向相关政策性银行归还政策性贷款或由甲方安排政策性贷款展期。为免疑义，在项目公司未能收到本项目各期应归还的前期土地开发成本返还资金的情况下，甲方不能以任何理由寻求处置丙方、丁方及戊方所质押之乙方股权用于偿还专项借款，也不能使用除前期土地开发成本返还资金以外的乙方公司资金用于归还本股东借款（但因某股东过错导致项目公司未收到土地开发成本结算返还款的情况除外，此种情况下甲方有权就该责任股东的质押股权行使质押权，唯甲方应事先通知该股东。若届时责任股东为多名的，甲方应当同时就该等多名责任股东按其各自质押的股权比例行使质押权，而不

应当仅就该等多名责任股东中的部分股东行使质押权)。同时,若政策性贷款展期的,甲方向乙方提供的本股东借款应同时顺延展期。

2. 乙方已根据《股东协议》第 5.4 条的约定收到相应金额的结算本项目前期土地开发成本的返还资金后,应在公司每次收到前期土地成本结算金额的 7 天内,由公司通过“城中村专项借款账户”向甲方归还相关借款本金及对应借款利息。乙方应将对应金额的股东借款本息足额支付至甲方指定的、用于接收还款的银行账户。在未还清甲方借款本金及利息前,多余的前期土地开发成本返还金额未经甲方书面同意不得挪作他用。在乙方同时拖欠本金、利息或其他费用的情况下,甲方有权决定偿还本金、利息或其他费用的顺序;在分期还款情形下,若本协议项下存在多笔到期借款、逾期借款的,甲方有权决定乙方某笔还款的清偿顺序。

3. 如乙方收到的前期土地开发成本返还款不足以偿付甲方专项贷款本息或按进度预计不足偿付甲方专项贷款本息,或前期土地开发成本返还款未按照与上海市浦东新区三林镇人民政府签署的本项目《城中村改造合作合同》约定的期限返还,乙方应积极(乙方为《城中村改造合作合同》的权利人时)或配合其余股东(其余股东为《城中村改造合作合同》的权利人时)向涉及前期土地开发成本返还的相关责任方予以追责。追责后获偿的资金应优先用于偿付甲方专项贷款本息。在未还清甲方借款本金及利息前,多余的获偿资金未经甲方书面同意不得挪作他用。此外,甲方有权要求《城中村改造合作合同》的权利方将向涉及前期土地开发成本返还的相关责任方追偿的权利委托给甲方,乙方应按甲方要求配合签署一切委托手续。

七、担保措施

1. 股权质押担保

(1) 质押物:丙方、丁方、戊方同意分别以其各自持有的乙方全部股权(合计占乙方【60】%股权)向甲方提供质押担保。

(2) 担保范围:担保的主债权范围为不超过人民币【】亿元(以政策性贷款最终获批额度为准)的本金、利息(包括法定利息、约定利息、复利、罚息)、违约金、损害赔偿金、质押物保管费用、实现债权与担保权的费用

（包括但不限于诉讼费用、律师费用、公证费用、执行费用等）以及因乙方违约而给甲方造成的所有其他损失和费用。

（3）出质登记：各担保方应于甲方首次发放股东借款之日前，与甲方签署《最高额质押合同》，并配合甲方到有关登记机关办理完毕股权出质设立登记手续。质押登记文件正本原件由甲方持有。质押登记事项发生变化，依法需进行变更登记的，各方应在登记事项变更之日起 30 日内到有关登记部门办理变更登记。首次办理质押登记所产生的一切费用由乙方承担，后续变更质押登记而产生的费用由发生变化登记的一方承担。

（4）在本协议项下甲方股东借款本息全部清偿完毕之前，各担保方应确保其提供的股权质押担保持续合法有效。

（5）质押权的实现：在担保责任发生后，甲方有权与担保方协商以质押物折价抵扣，或者就拍卖、变卖质押物所得的价款优先受偿。如以质押物折价抵扣的，则担保方应配合甲方办理股权变更登记手续，将质押物变更登记至甲方名下。在担保责任发生之后，若甲方根据本协议的约定处分质押物，处分质押物所得款项在优先支付质押物处分费用和本协议项下担保方应支付或偿付给甲方的费用后，用于清偿主债权。主债权在担保方提供的股权质押担保之外同时存在其他担保或增信措施的，不影响甲方本协议项下的任何权利及其行使。为免疑义，各方确认，在担保责任发生之前，虽然担保方将其持有的乙方股权质押给了甲方，但担保方的股东权利不应当受到任何限制和影响，该等股权的任何权益、收益（包括但不限于分红）等均归相应的担保方所有。在担保责任发生之后，甲方有权收取该等股权产生的任何权益、收益（包括但不限于分红）并以之行使质权人的优先受偿权。

2. 无需追加担保

如任一担保方所持乙方股权的评估价值不足以覆盖其按持股比例应承担的担保责任，丙方、丁方和戊方提供的担保物仍以其各自持有的公司股权为限。

3. 担保责任的发生

如果乙方未按本协议约定向甲方进行清偿任何一笔债务且在【60】天内未予以纠正的，甲方有权依法及本协议的约定行使担保权利。

4. 担保的解除

自担保主债权履行完毕后【7】个工作日内，甲方应配合担保方解除股权质押。为此，甲方应交还质权证书、质押登记文件正本原件及其他权利证书（如有），并积极配合担保方在相关政府部门办理质押解除手续。

八、乙方的陈述和保证

乙方作为借款人，向甲方陈述和保证如下：

1. 乙方保证按本协议约定的期限、用途和提款方式提取、使用借款。
2. 乙方保证按本协议约定按期、足额还本付息。
3. 乙方承诺，如因乙方原因导致甲方向贷款银行承担任何违约责任或费用的，乙方将就甲方因之遭受的损失予以赔偿。
4. 乙方承诺，将积极配合甲方及担保方完成本协议项下所需的各项担保登记手续。

九、担保方及甲方的陈述和保证

各担保方向甲方陈述和保证如下：

1. 担保方系依法设立并有效存续的法人，具备签订和履行本协议所需的完全权利能力和行为能力，担保方对质押物享有合法的所有权和处分权。
2. 担保方签署和履行本协议已按其公司章程及其他内部管理文件的要求取得合法、有效的授权，且不违反对其有约束力的任何法律文件。
3. 担保方提供担保，已经按照公司章程的规定由董事会或者股东会决议通过；其公司章程对担保的总额及单项担保的数额有限额规定的，本协议项下担保未超过规定的限额。
4. 甲方或担保方签署和履行本协议，不会违反对担保方有约束力的任何合同、协议或其他法律文件；担保方已经或将会取得设置本质押所需的一切有关批准、许可、备案或者登记。

5. 担保方保证配合甲方完成股权出质登记相关的手续，并与甲方另行签署《最高额质押合同》。

甲方陈述和保证如下：

1. 甲方系依法设立并有效存续的法人，具备签订和履行本协议所需的完全权利能力和行为能力。

2. 甲方签署和履行本协议已按其公司章程及其他内部管理文件的要求取得合法、有效的授权或决议，且不违反对其有约束力的任何法律文件。

十、违约责任

本协议生效后，各方均应当履行本协议约定的义务。任何一方不履行或不完全履行本协议约定的义务，应当依法承担违约责任，赔偿给守约方造成的全部损失。

1. 乙方违约行为及处理

(1) 下列情况之一即构成乙方违约：

- a. 乙方未按本协议的约定履行对甲方的支付和清偿义务。
- b. 乙方未按照本协议的约定将获得的股东借款用于本协议约定的用途。
- c. 乙方在本协议中所做的陈述和保证不真实，或违反其所做的陈述和保证。
- d. 乙方违反本协议的其他约定。

(2) 出现前款规定的违约事件时，甲方有权视具体情形采取以下一项或多项措施：

- a. 要求乙方限期纠正其违约行为；
- b. 要求乙方赔偿因其违约而给甲方造成的损失。因乙方任何违约行为，导致甲方产生的一切费用（包括但不限于公证费、诉讼费、财产保全费、拍卖费、执行费、过户费、鉴定费、保管费、公告费、通知费、催告费、律师费、迟延履行期间的加倍债务利息等）和损失（包括但不限于甲方向贷

款银行承担的罚息、复利、违约金等一切责任和费用），均由乙方另行全额赔偿。

- c. 要求担保方承担担保责任；
- d. 甲方认为必要和可能的其他措施。

2. 担保方违约行为及处理

(1) 下列情况之一即构成担保方违约：

- a. 担保方逾期向甲方提供股权质押担保，拒不配合签署《最高额质押合同》和办理股权质押登记。
- b. 担保方违反本协议的约定，擅自转让或以其他方式全部或部分处分质押物。
- c. 担保方以任何方式妨碍甲方依法及/或根据本协议有关约定处分质押物。
- d. 担保方在本协议中所做的陈述和保证不真实或者违反其在本协议中所做的承诺。
- e. 担保方违反本协议的其他约定。

(2) 出现前款规定的违约事件时，甲方有权视具体情形采取以下一项或多项措施：

- a. 要求担保方限期纠正其违约行为。
- b. 行使质权。
- c. 根据《股东协议》的约定主张担保方的违约责任。

3. 甲方违约行为及处理

(1) 下列情况之一即构成甲方违约：

- a. 甲方未按本协议的约定向乙方提供借款。
- b. 甲方未按本协议的约定交还质权证书、质押登记文件正本原件及其他权利证书（如有），或未按本协议约定期限配合办理质押解除手续。

c. 甲方在本协议中所做的陈述和保证不真实，或违反其所做的陈述和保证。

d. 甲方违反本协议的其他约定。

(2) 出现前款规定的违约事件时，乙方或担保方有权视具体情形采取以下一项或多项措施：

a. 要求甲方限期纠正其违约行为。

b. 根据《股东协议》的约定主张甲方的违约责任。

十一、 权利保留

一方若未行使本协议项下部分或全部权利，或未要求其他方承担部分或全部义务、责任，并不构成该方对该权利的放弃或对该义务、责任的豁免。

一方对其他方的任何宽容、展期或者延缓行使本协议项下的权利，均不影响其根据本协议、《股东协议》及法律、法规而享有的任何权利，亦不视为其对该权利的放弃。

十二、 保密

1. 各方均须对本协议予以保密，除法律法规或香港上市规则另有规定、监管部门、政府主管部门以及其他有权机关要求提供或者披露外，未经其他方书面同意，不得擅自对外披露。甲方用于专项借款相关目的向贷款银行披露的情况除外。

2. 本保密条款在本协议终止、解除后持续有效。

十三、 争议的解决

1. 本协议的订立、效力、解释、履行和争议的解决均适用中国内地有效的法律。

2. 因本协议引起的或与本协议有关的任何争议，各方应友好协商解决。协商不成的，任何一方均有权将争议提交上海国际经济贸易仲裁委员会（上海国际仲裁中心），按照申请仲裁时该会现行有效的仲裁规则进行仲裁。仲裁裁决是终局的，对各方均有约束力。

3. 在争议解决期间，若该争议不影响本协议其他条款的履行，则该其他条款应继续履行。

十四、其他

1. 本协议履行中，如某个提款日、还款日为非法定工作日，则顺延至下一个法定工作日。

2. 本协议任何条款的无效或不可执行，不影响其他条款的有效性和可执行性，也不影响整个协议的效力。

3. 本协议构成各方就本协议事项所达成的完整协议。如本协议与《股东协议》有任何不一致之处，以《股东协议》的约定为准。

4. 本协议自各方签署盖章后，于文首载明的签署日起生效。

5. 本协议壹式【】份，各方各执【】份，均具备同等法律效力。

（以下无正文）

(《股东借款协议》签署页)

甲方(盖章)：上海陆家嘴(集团)有限公司

法定代表人或授权代表人(签字)：

乙方(盖章)：【上海三林新天地城市更新建设有限公司】

法定代表人或授权代表(签字)：_____

丙方(盖章)：【上海瑞安城市更新建设有限公司】

法

定代表人或授权代表(签字)：_____

丁方(盖章)：【上海市浦东新区房地产(集团)有限公司】

法定代表人或授权代表(签字)：_____

戊方(盖章)：【上海三林资产管理(集团)有限公司】

法定代表人或授权代表(签字)：_____

附件五：最高额质押协议（格式）

最高额质押合同

质权人：上海陆家嘴（集团）有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区浦东大道 981 号

法定代表人：徐而进

出质人：【】

住所：

法定代表人：

为了担保本合同第一条所述主合同项下债务的履行，出质人自愿将其享有合法处分权的质押物为质权人的债权设立质押，双方经平等协商订立本合同。除本合同另有约定外，本合同中的词语解释依据主合同确定。

第一条 主合同

本合同之主合同为：质权人与债务人【上海三林新天地城市更新建设有限公司】、出质人、【】、【】之间于【】年【】月【】日在上海市浦东新区签署的《股东借款协议》，以及上述协议的修订或补充。

第二条 主债权及其发生期间

除依法另行确定或约定发生期间外，在主合同项下借款期限内实际发生的债权，构成本合同之主债权。

第三条 被担保最高债权额

1. 本合同所担保债权之最高本金余额为人民币【】元。该金额与出质人根据质权人、出质人、【】、【】于【】年【】月【】日共同签署的《【项目公司】股东协议》（下称“《股东协议》”）所承担的担保责任比例相匹配。

2. 在本合同第二条所确定的主债权发生期间届满之日，被确定属于本合同之被担保主债权的，则基于该主债权之本金所发生的利息（包括法定利息、约定利息、复利、罚息）、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用（包括但不

限于诉讼费用、律师费用、公证费用、执行费用等)、因债务人违约而给质权人造成的损失和其他所有应付费用等,也属于被担保债权,其具体金额在其被清偿时确定。

依据上述两款确定的债权金额之和,即为本合同所担保的债权范围,最高额不超过【】元。

尽管有本条上述约定,如出质人所持公司股权价值不足以覆盖股东协议约定的城中村改造专项借款本息金额的,出质人提供的担保物仍以其持有的公司股权为限。

第四条 质押物

质押物为出质人持有的对应出资额为【】的【项目公司】的【】%的股权。出质人声明并保证,其对质押物享有合法、完整、无争议的处分权,该股权上不存在任何第三方的权利主张、查封、冻结或其他任何权利负担。

质押期间,质押物灭失的,质权人可以就获得的赔偿金或者补偿金等优先受偿。被担保债权的履行期未届满的,也可以提存该赔偿金或者补偿金等。

第五条 质押登记及解除

在本合同签订后【】日内,出质人与质权人应到有关登记部门办理质押登记手续,并将质押登记文件正本原件交质权人持有。

质押登记事项发生变化,依法需进行变更登记的,出质人与质权人应在登记事项变更之日起30日内到有关登记部门办理变更登记。

《股东借款协议》履行完毕后【7】个工作日内,质权人应按出质人要求到有关登记部门办理质押解除手续。

首次办理质押登记所产生的一切费用由债务人承担,后续变更质押登记而产生的费用由发生变化登记的一方承担。

第六条 质押物价值减少的处理

在本合同主债权获得完全清偿之前,因任何事由可能使质押物毁损或者价值明显减少,足以危害质权人权利的,出质人为主债权提供的担保仍以本合同约定的质押物为限。

第七条 孳息

在担保责任发生后，质权效力及于质押物所生孳息，质权人有权收取质押物所生孳息，用于清偿主债务，但收取的孳息应当先充抵收取孳息的费用。为免疑义，各方确认，在担保责任发生之前，虽然出质人将其持有的项目公司股权质押给了质权人，但出质人的股东权利不应当受到任何限制和影响，该等股权的任何权益、收益（包括但不限于分红）等均归相应的出质人所有。在担保责任发生之后，质权人有权收取该等项目公司股权产生的任何权益、收益（包括但不限于分红）并以之行使质权人的优先受偿权。

第八条 担保责任的发生

如果债务人在主合同项下未按约定向质权人进行还款，质权人有权依法、主合同及本合同的约定行使质权，在本合同第三条规定的最高额内就质押物优先受偿。

第九条 质权行使方式

在担保责任发生后，质权人有权就已届清偿期的主债权的全部或部分、多笔或单笔，对质押物行使质权。

第十条 质权的实现

在担保责任发生后，质权人有权与出质人协议以质押物折价，或者就拍卖、变卖质押物所得的价款优先受偿。

处分质押物所得款项在优先支付质押物处分费用和本合同项下出质人应支付或偿付给质权人的费用后，用于清偿主债权。

主债务在本合同之外同时存在其他物的担保或保证的，不影响质权人本合同项下的任何权利及其行使，质权人有权决定各担保权利的行使顺序，出质人应按照本合同的约定承担担保责任，不得以存在其他担保及行使顺序等抗辩质权人。

第十一条 出质人的陈述和保证

出质人陈述和保证如下：

1. 出质人系依法注册并合法存续, 具备签订和履行本合同所需的完全民事行为能力, 并对质押物享有合法的所有权或处分权。

2. 出质人签署和履行本合同系基于真实意思表示, 已经按照其章程或者其它内部管理文件的要求取得合法、有效的授权。

3. 出质人提供该担保, 已经按照公司章程的规定由董事会或者股东会决议通过; 其公司章程对担保的总额及单项担保的数额有限额规定的, 本合同项下担保未超过规定的限额。

4. 出质人签署和履行本合同, 不会违反对出质人有约束力的任何合同、协议或其他法律文件; 出质人已经或将会取得设置本质押所需的一切有关批准、许可、备案或者登记。

第十二条 违约责任

1. 下列情况之一即构成出质人违约:

(1) 出质人逾期向质权人提供股权质押担保, 拒不配合办理质押登记。

(2) 出质人违反本合同的约定, 擅自转让或以其他方式全部或部分处分质押物。

(3) 出质人以任何方式妨碍质权人依法及/或根据本合同有关约定处分质押物。

(4) 出质人在本合同中所做的陈述和保证不真实或者违反其在本合同中所做的承诺。

(5) 出质人违反本合同的其他约定。

出现前款规定的违约事件时, 质权人有权视具体情形采取以下一项或多项措施:

(1) 要求出质人限期纠正其违约行为。

(2) 行使质权。

(3) 主张出质人在《股东协议》及主合同下的违约责任。

2. 下列情况之一即构成质权人违约:

(1) 质权人未按本合同的约定期限配合办理质押解除手续。

(2) 质权人违反本合同约定擅自处分质押物。

(3) 质权人违反本合同的其他约定。

出现前款规定的违约事件时，出质人有权视具体情形采取以下一项或多项措施：

(1) 要求质权人限期纠正其违约行为。

(2) 主张质权人在《股东协议》及主合同下的违约责任。

第十三条 权利保留

一方若未行使本合同项下部分或全部权利，或未要求其他方承担部分或全部义务、责任，并不构成该方对该权利的放弃或对该义务、责任的豁免。

一方对其他方的任何宽容、展期或者延缓行使本合同项下的权利，均不影响其根据本合同及法律、法规而享有的任何权利，亦不视为其对该权利的放弃。

第十四条 争议的解决

1. 本合同的订立、效力、解释、履行和争议的解决均适用中国内地有效的法律。

2. 因本合同引起的或与本合同有关的任何争议，双方应友好协商解决。协商不成的，任何一方均有权将争议提交上海国际经济贸易仲裁委员会（上海国际仲裁中心），按照申请仲裁时该会现行有效的仲裁规则进行仲裁。仲裁裁决是终局的，对双方均有约束力。

3. 在争议解决期间，若该争议不影响本合同其他条款的履行，则该其他条款应继续履行。

第十五条 其他

1. 本合同任何条款的无效或不可执行，不影响其他条款的有效性和可执行性，也不影响整个协议的效力。

2. 本合同自双方签署盖章后生效。

3. 本合同壹式【】份，双方各执【】份，均具备同等法律效力。

（以下无正文）

(《最高额质押合同》签署页)

质权人(盖章): 上海陆家嘴(集团)有限公司

法定代表人或授权代表人(签字):

出质人: 【】

法定代表人或授权代表人(签字):

附件六：模拟清算方法

模拟清算

触发一方股东退出的，退出的股权价值模拟清算按以下原则进行：

1.尚未出让的地块按成本+利息原则确认价值。

2.正在开发中的地块按以下原则进行：

(1) 已售物业的未分配利润

【总经理】应在收到终止合作通知后的【10】个工作日内出具项目公司截至评估基准日的资产负债表和损益表(“退出财务报表”),并聘请各方一致同意的会计师事务所对退出财务报表进行审计。该会计师事务所应于接受委托事项后【20】个工作日内完成审计报告,由此产生的费用由项目公司承担。

项目公司应在会计师事务所出具审计报告后的【20】个工作日内将所有未分配利润以股东分红方式按照各方持股比例进行分配。

(2) 股东借款的归还

除非本协议另有约定外,项目公司应在评估基准日后的10日内一次性向退出方或其指定第三方支付剩余股东借款本息(无论是否已经到期,如有)。如退出方对项目公司有借款的,则退出方应在评估基准日后的10日内一次性还清借款本息(无论是否到期)。

(3) 未售物业价值评估

各方应在收到终止合作通知后【7】个工作日内对可售未售物业及自持物业价值达成一致;若无法达成一致的,可售未售物业参照退出时点最近的前一批次取证房源、车位的实际成交均价评估项目公司届时可售资产中未售资产价值(车位按可售个数的【65】%减去已售个数计,住宅按可售面积100%减去已售面积计),自持物业按照【成本价:土地成本加建设成本和相关税、费】评估自持物业价值;若仍无法达成一致的,由项目公司董事会聘请第三方评估机构(各方各可推荐一家上海市的第三方评估机构,按照一次性开标原则最低价中标的原则确定评估机构),由此产生的费用由项目公司承担。

(4) 目标成本的确认

在收到终止合作通知后【7】个工作日内,各方对目标成本达成一致;若无法达成一致,应按最近一次董事会批准版本目标成本为准;若仍无法达成一致,项目公司应在收到终止合作通知后【7】个工作日内,聘请甲乙双方一致同意的具有甲级资质证书的造价咨询公司(以下简称“造价公司”)对地块的建设成本提供工程造价咨询。该造价公司应在接受委托事项后【30】个工作日内完成造价咨询评估报告,由此产生的费用由项目公司承担。

(5) 费用的确认

在收到终止合作通知后【7】个工作日内,各方对项目各项费用协商一致;若无法达成一致,应按最近一次董事会批准版本为准。

(6) 税务预清算

在完成资产评估和目标成本确认后的【7】个工作日内,各方应对税务清算达成一致;若无法达成一致,项目公司应聘任甲乙双方一致同意的税务师事务所(如需)(以下简称“税务所”)对地块对应产生的税费进行预清算。该税务所应在接受委托事项后【30】个工作日内完成税务清算报告,由此产生的费用由项目公司承担。

(7) 股权价值评估及转让

基于本条上述步骤全部完成后【20】个工作日内,各方确定股权价值,完成股权转让,股权转让过程中产生的相关税费按相关法律法规各自承担。

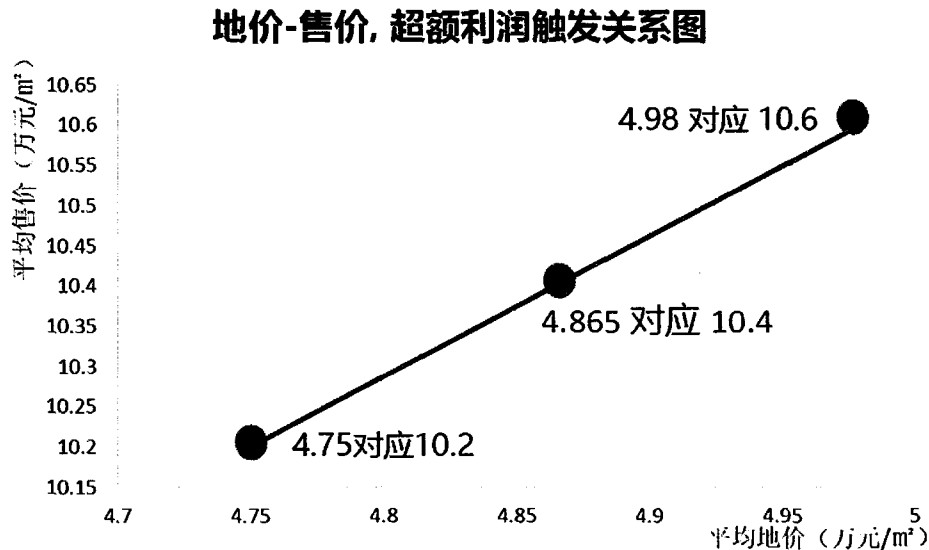
附件七：税后项目公司层面超额利润分配机制与方式

税后项目公司层面超额利润（以下简称“超额利润”）分配机制与方式

1. 超额利润分配触发条件

当以下两个条件同时具备时，触发税后项目公司层面超额利润分配，届时乙方、丁方应当根据本附件的约定以超额累进的方式分配超额利润。但所有住宅地块的平均地价超过 4.98 万元/平方米时，本附件七不再生效：

(1) 所有住宅地块的平均地价 X 介于 4.75 万元/平方米-4.98 万/平方米区间；
(2) 所有住宅地块的平均销售价格 Z (不包含车位销售收入) 届时不低于 Y ，其中 $Y = (40/23)X + (223/115)$ 。即，当所有住宅地块的平均地价 X 介于 4.75 万元/平方米-4.98 万元/平方米时，触发超额利润分配的住宅地块平均销售价格 Y 于 10.2 万元/平方米-10.6 万元/平方米区间与 X 的关系按下图呈线性分布状态：



举例说明， X 为 4.75 万元/平方米时， Y 为 10.2 万元/平方米， X 为 4.865 万元/平方米时， Y 为 10.4 万元/平方米， X 为 4.98 万元/平方米时， Y 为 10.6 万元/平方米。

2. 超额利润分配机制

针对住宅平均地价 X ，触发超额利润的住宅平均售价为 Y 。若最终项目整盘住宅平均售价 Z 大于 Y ，则触发超额利润分配。超额利润分配机制如下：

(1) 当住宅地块平均销售价格 Z 大于 Y 小于等于 $Y+3000$ 元时（区间 A）所产生的超额利润（指平均售价 Z 时项目公司税后利润减去平均售价为 Y 时项目公司税后利润的差值部分），36%由乙方享有，3%由丁方享有。届时，乙方持有的 39% 股权对应的利润所得 = 不触发超额利润分配区间的利润 $\times 39\%$ + 区间 A 的超额利润 $\times 36\%$ 。

(2) 当住宅地块平均销售价格 Z 大于 $Y+3000$ 元小于等于 $Y+6000$ 元时 (区间 B) 所产生的超额利润 (指平均售价 Z 时项目公司税后利润减去平均售价为 $Y+3000$ 元时项目公司税后利润的差值部分), 33% 由乙方享有, 6% 由丁方享有。届时, 乙方持有的 39% 股权对应的利润所得 = 不触发超额利润分配区间的利润 $\times 39\%$ + 区间 A 的超额利润 $\times 36\%$ + 区间 B 的超额利润 $\times 33\%$ 。

(3) 当住宅地块上平均销售价格 Z 大于 $Y+6000$ 元小于等于 $Y+9000$ 元时 (区间 C) 所产生的超额利润 (指平均售价 Z 时项目公司税后利润减去平均售价为 $Y+6000$ 元时项目公司税后利润的差值部分), 30% 由乙方享有, 9% 由丁方享有。届时, 乙方持有的 39% 股权对应的利润所得 = 不触发超额利润分配区间的利润 $\times 39\%$ + 区间 A 的超额利润 $\times 36\%$ + 区间 B 的超额利润 $\times 33\%$ + 区间 C 的超额利润 $\times 30\%$ 。

(4) 当住宅地块平均销售价格 Z 大于 $Y+9000$ 元小于等于 $Y+13000$ 元 (区间 D) 所产生的超额利润 (指平均售价 Z 时项目公司税后利润减去平均售价为 $Y+9000$ 元时项目公司税后利润的差值部分), 27% 由乙方享有, 12% 由丁方享有。届时, 乙方持有的 39% 股权对应的利润所得 = 不触发超额利润分配区间的利润 $\times 39\%$ + 区间 A 的超额利润 $\times 36\%$ + 区间 B 的超额利润 $\times 33\%$ + 区间 C 的超额利润 $\times 30\%$ + 区间 D 的超额利润 $\times 27\%$ 。

(5) 当住宅地块平均销售价格 Z 大于 $Y+13000$ 元时 (区间 E) 所产生的超额利润 (指平均售价 Z 时项目公司税后利润减去平均售价为 $Y+13000$ 元时项目公司税后利润的差值部分), 乙方、丁方不再分配, 全部上缴区财政。

附件八（一般）股东借款协议（格式）

股东借款协议

本借款协议（下称“本协议”）由下列各方于【 】年【 】月【 】日在上海市浦东新区签署。

甲方（出借方）：

住所：

法定代表人：

乙方（借款方）：上海三林新天地城市更新建设有限公司

住所：

法定代表人：

鉴于：

1. 上海陆家嘴（集团）有限公司、上海瑞安城市更新建设有限公司、上海市浦东新区房地产（集团）有限公司和上海三林资产管理（集团）有限公司（合称“各股东方”）已于【 】年【 】月【 】日共同签署了《【 】公司股东协议》（下称“《股东协议》”），约定共同出资设立乙方，作为浦东新区三林镇西林村等地块“城中村”改造项目（下称“合作项目”）的实施主体。

2. 根据《股东协议》第 5.5 条的约定，各股东方可以以股东借款形式（下称“本股东借款”）向乙方提供贷款。

为此，各方经友好协商，达成协议如下：

一、 借款金额

本协议项下，甲方向乙方提供的借款金额为人民币[]元。

二、借款期限

本协议项下，甲方向乙方提供的借款期限为[]年，甲方应当根据《提供股东贷款通知书》要求的时间向乙方提供本股东借款。乙方应当在前述借款期限届满之前向甲方归还本股东借款。

三、借款利率、计息与结息

本股东借款的利率为[]%/年。利息根据乙方实际使用本股东借款的天数计算，在乙方归还本金时一次性付清。

四、借款用途

1. 本协议项下股东借款专项用于合作项目的开发建设等相关工作。乙方不得将本借款用于任何其他用途。

2. 乙方违反前款约定使用借款的，应立即纠正，并向甲方承担违约责任，赔偿甲方因此遭受的一切损失。

五、乙方的陈述和保证

乙方作为借款人，向甲方陈述和保证如下：

1. 乙方保证按本协议约定的期限、用途和提款方式提取、使用借款。
2. 乙方保证按本协议约定按期、足额还本付息。

六、违约责任

本协议生效后，各方均应当履行本协议约定的义务。任何一方不履行或不完全履行本协议约定的义务，应当依法承担违约责任，赔偿给守约方造成的全部损失。

1. 乙方违约行为及处理

(1) 下列情况之一即构成乙方违约：

- a. 乙方未按本协议的约定履行对甲方的支付和清偿义务。
- b. 乙方未按照本协议的约定将获得的股东借款用于本协议约定的用途。
- c. 乙方在本协议中所做的陈述和保证不真实，或违反其所做的陈述和保证。
- d. 乙方违反本协议的其他约定。

(2) 出现前款规定的违约事件时，甲方有权视具体情形采取以下一项或多项措施：

- a. 要求乙方限期纠正其违约行为；
- b. 要求乙方赔偿因其违约而给甲方造成的损失。因乙方任何违约行为，导致甲方产生的一切费用（包括但不限于公证费、诉讼费、财产保全费、拍卖费、执行费、过户费、鉴定费、保管费、公告费、通知费、催告费、律师费、迟延履行期间的加倍债务利息等）和损失，均由乙方另行全额赔偿。
- c. 甲方认为必要和可能的其他措施。

2. 甲方违约行为及处理

（1）下列情况之一即构成甲方违约：

- a. 甲方未按本协议的约定向乙方提供借款。
- b. 甲方违反本协议的其他约定。

（2）出现前款规定的违约事件时，乙方有权视具体情形采取以下一项或多项措施：

- a. 要求甲方限期纠正其违约行为。
- b. 根据《股东协议》的约定主张甲方的违约责任。

七、权利保留

一方若未行使本协议项下部分或全部权利，或未要求其他方承担部分或全部义务、责任，并不构成该方对该权利的放弃或对该义务、责任的豁免。

一方对其他方的任何宽容、展期或者延缓行使本协议项下的权利，均不影响其根据本协议、《股东协议》及法律、法规而享有的任何权利，亦不视为其对该权利的放弃。

八、保密

1. 各方均须对本协议予以保密，除法律法规或香港上市规则另有规定、监管部门、政府主管部门以及其他有权机关要求提供或者披露外，未经其他方书面同意，不得擅自对外披露。甲方用于专项借款相关目的向贷款银行披露的情况除外。

2. 本保密条款在本协议终止、解除后持续有效。

九、争议的解决

1. 本协议的订立、效力、解释、履行和争议的解决均适用中国内地有效的法律。

2. 因本协议引起的或与本协议有关的任何争议，各方应友好协商解决。协商不成的，任何一方均有权将争议提交上海国际经济贸易仲裁委员会（上海国际仲裁中心），按照申请仲裁时该会现行有效的仲裁规则进行仲裁。仲裁裁决是终局的，对各方均有约束力。

3. 在争议解决期间，若该争议不影响本协议其他条款的履行，则该其他条款应继续履行。

十、其他

1. 本协议履行中，如某个提款日、还款日为非法定工作日，则顺延至下一个法定工作日。

2. 本协议任何条款的无效或不可执行，不影响其他条款的有效性和可执行性，也不影响整个协议的效力。

3. 本协议构成各方就本协议事项所达成的完整协议。如本协议与《股东协议》有任何不一致之处，以《股东协议》的约定为准。

4. 本协议自各方签署盖章后，于文首载明的签署日起生效。

5. 本协议壹式【】份，各方各执【】份，均具备同等法律效力。

（以下无正文）

(《股东借款协议》签署页)

甲方(盖章):

法定代表人或授权代表人(签字):

乙方(盖章):【上海三林新天地城市更新建设有限公司】

法定代表人或授权代表(签字): _____

附件九总租金收入和运营净收入定义

物业名称		人民币百万元
总租金收入		
1. 商业/办公/公寓租赁收入		
2 停车场租赁收入		
3. 多经点位/场地/仓库租赁收入		
4. 物业管理酬金		
5. 广告位租赁收入		
6. 推广费收入		
7. 其他收入（如提前解约罚金等）		
总租金收入合计（不含增值税）	A	
成本费用及税金		
房产税，印花税等税金		
租赁佣金支出		
其他租赁支出		
支付给第三方业主租赁费		
物业管理费支出		
停车场成本		
市场推广费用		
行政费用及其他费用		
- 租户翻修费用		
- IT 费用		
- 维修及保养		
- 日常开支		
- 其他杂项		
资产管理人派驻项目公司员工成本		
成本费用及税金合计（不含增值税）	B	
运营净收入 NOI	A-B	

备注：

1. 为免疑义，目标资产公共区域的保洁及安保、外墙清洁、绿化维保、公共区域的能源费用、消防年检、电梯和监控设备的维保费用包括在物业管理费支出中。

2. 为免疑义，目标资产相关的保险支出（包括财产责任险和公共责任险）包括在行政费用及其他费用 - 其他杂项中。

