

上海瑞楼企业管理有限公司

与

上海浦呈投资发展有限公司

关于

上海召楼天地有限公司

之

股东协议

2023年4月20日

目 录

| | | |
|--------|-----------------------------------|----|
| 第 1 条 | 项目公司的名称、性质、住所、经营宗旨、经营范围、经营期限..... | 2 |
| 第 2 条 | 项目公司的注册资本及股东出资..... | 2 |
| 第 3 条 | 各方声明、承诺及保证条款 | 4 |
| 第 4 条 | 股东方的特定义务..... | 4 |
| 第 5 条 | 项目公司的股权变更..... | 4 |
| 第 6 条 | 项目公司的股东会..... | 5 |
| 第 7 条 | 项目公司的董事会..... | 7 |
| 第 8 条 | 项目公司的监事..... | 9 |
| 第 9 条 | 项目公司的高级管理人员 | 9 |
| 第 10 条 | 项目公司运营及其他管理事项 | 10 |
| 第 11 条 | 项目公司的税务、财务、劳动管理..... | 13 |
| 第 12 条 | 项目公司利润分配和盈余资金 | 14 |
| 第 13 条 | 保密..... | 14 |
| 第 14 条 | 知识产权..... | 16 |
| 第 15 条 | 不可抗力..... | 16 |
| 第 16 条 | 违约赔偿..... | 17 |
| 第 17 条 | 终止及清算 | 18 |
| 第 18 条 | 适用法律及争议的解决..... | 19 |
| 第 19 条 | 通知..... | 19 |
| 第 20 条 | 其他..... | 20 |

股东协议

本股东协议（“本协议”）由以下各方于2023年4月20日在中国上海市闵行区签署：

甲方：上海瑞楼企业管理有限公司（“瑞安方”）

法定代表人：李日清

住所：上海市黄浦区淮海中路 333 号名义楼层 26 楼（实际楼层 23 楼）12 室

乙方：上海浦呈投资发展有限公司（“浦呈方”）

法定代表人：张钱强

住所：上海市闵行区苏召路 1628 号 2 幢 B059 室

丙方：上海召楼天地有限公司（“项目公司”）

法定代表人：李日清

住所：上海市闵行区竹园路 559 号 6 号楼 8 层

（本协议项下，瑞安方、浦呈方、项目公司单独称为“一方”，瑞安方、浦呈方合称为“股东方”，瑞安方、浦呈方、项目公司合称为“各方”。）

鉴于：

1. 就位于上海市闵行区浦江镇东至稼耕路、南至姚家浜，西至汇驰路，北至替湖的召稼楼地块“城中村”改造项目（“本项目”或“目标项目”，目标项目范围内的地块称为“项目地块”），瑞安方已通过竞争性磋商被确定为本项目的合作单位，与浦呈方（镇属公司）按照瑞安方持股 90%、浦呈方持股 10% 的比例合资设立项目公司，并拟通过项目公司对项目地块进行投资、开发建设、销售、运营等相关经营活动以及享有项目地块及目标项目的全部权益（“本次合作”）。

2. 股东方已于 2022 年 11 月 28 日签订项目公司章程，自项目公司设立之日起，

由瑞安方和浦呈方分别持有项目公司 90%和 10%的股权（“股权比例”）。

有鉴于此，各方根据《中华人民共和国公司法》等相关适用法律法规，并本着平等互利、友好协商的原则，特此达成协议如下，以载明规范项目公司股东之间的关系以及项目公司持续运营和管理的条款：

第1条 项目公司的名称、性质、住所、经营宗旨、经营范围、经营期限

1.1 项目公司的名称：上海召楼天地有限公司

1.2 项目公司的性质：有限责任公司

1.3 项目公司的住所：上海市闵行区竹园路 559 号 6 号楼 8 层

1.4 项目公司的经营范围：许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；建设工程设计；建设工程勘察；文物保护工程施工；餐饮服务。（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：非居住房地产租赁；酒店管理；商业综合体管理服务；停车场服务；物业管理；工程管理服务；园林绿化工程施工；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；食品销售（仅销售预包装食品）；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）。

1.5 项目公司的经营期限：除非本协议按其规定提前终止，项目公司的经营期限于 2022 年 11 月 28 日开始，经营期限为 50 年，但经股东方书面同意可延长。

第2条 项目公司的注册资本及股东出资

2.1 项目公司的注册资本为 270,000 万元人民币。

2.2 股东方出资形式及金额如下：

| 股东的姓名或者名称 | 出资额(人民币/万元) | 出资方式 | 出资时间 |
|--------------|-------------|------|------------------|
| 上海瑞楼企业管理有限公司 | 243,000 | 货币 | 2027 年 12 月 31 日 |

| | | | |
|------------------|--------|----|--------------------|
| 司 | | | 前出资 |
| 上海浦呈投资发展有限公 司 | 27,000 | 货币 | 2027年12月31日 前出资 |

2.3 项目公司应向出资股东方出具《出资证明书》并置备股东名册，股东方应在完成实缴出资后，由项目公司聘请在中国注册的会计师事务所进行验证并出具验资报告，验资费用由项目公司承担。

2.4 股东方每次对项目公司实缴出资前应就该次出资事宜进行协商确认，并由项目公司按照前述股东方书面确认的结果发出书面出资通知（“**出资通知**”），股东方按照出资通知载明的出资金额及出资时间向项目公司实缴其认缴出资，并且出资通知所记载的出资时间应不晚于出资通知发出后20个工作日。

除注册资本之外的其他本项目所需资金（依银行贷款条件及适用法律规定要求项目公司以股东出资等方式对目标项目投入自有资金例如土地出让金等的除外），股东方同意以项目公司寻求届时适用法律允许的银行贷款、委托贷款、其他第三方融资（“**融资支持**”）提供。融资支持的方式从最优先到最劣后的选择顺序如下：(a)银行贷款；(b)委托贷款；(c)其他第三方融资。如届时可获取的融资支持不能满足项目公司关于项目地块的全部资金需求，股东拟对项目公司追加投入的（包括增资或提供股东借款），应由双方股东协商一致后投入。

2.5 如果任何一方（就注册资本或增资（如有）而言，下同）（“**未出资方**”）未能按项目公司发出的出资通知的要求按时缴付全部或部分出资（“**未缴付出资**”），且在项目公司已按出资通知的要求按时缴付全部出资的另一方（“**出资方**”）向该未出资方发出的补缴通知书中载明的补缴期限内（“**补缴期**”，不晚于补缴通知书发出后20个工作日）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，还应就未缴付出资的金额按照中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心届时公布的同期贷款市场报价利率向项目公司支付违约金，从未出资方根据出资通知应缴付出资的期限届满之日起计算，直至未缴付出资及上述应付违约金被全额支付之日止。如该等违约金不足以弥补项目公司及非违约股东方因该等出资违约所遭受的全部损失，该一方应进一步赔偿项目公司及非违约股东方所受损失。

第3条 各方声明、承诺及保证条款

- 3.1 各方均保证其自身具有签署及履行本协议项下各项事宜的合格法律主体资格，且不违反各自应遵守的法律。
- 3.2 各方将各自负责办理自身履行本协议所需的必要政府审批或备案手续。特别的，就浦呈方而言，还应符合集体资产管理规定的相关要求。
- 3.3 各方确认，其在各自及共同签署及履行本协议的过程中，将严格遵守法律。
- 3.4 各方确认，各方签署和履行本协议不违反其作为一方的或对其有约束力的任何章程或其他组织性文件、批文或其他政府文件。
- 3.5 股东方确认，将严格遵守本协议、项目公司章程及修正案(如有)的约定，并依照其所持有的股权比例行使股东权利。

第4条 股东方的特定义务

- 4.1 瑞安方应为本项目的顺利进行，负责为项目公司安排融资；在合法合规并符合事实的情况下，浦呈方应为瑞安方为项目公司筹集资金提供充分配合及支持。
- 4.2 股东方一致同意，若本项目在改造开发过程中遇到政府政策及有关规范的变化，则股东方应尽最大努力减少因上述变化而引起的对本项目的负面影响并积极协商应对方案及措施。
- 4.3 股东方应共同协助项目公司取得适当的房地产开发企业资质以及获得税收减免等税收优惠待遇（如可行）。
- 4.4 为推进本项目的建设，股东方均应当应项目公司的不时请求，协助处理其他事项。

第5条 项目公司的股权变更

- 5.1 项目公司成立后，股东方可根据本项目后续融资需求，经全体股东一致同意并达成股东会决议后，增加项目公司注册资本。
- 5.2 在目标项目商品住宅部分开发销售完毕前，除股东方协商一致外，任一股东方均不得向任何第三方（但股东向其关联方转让除外）转让其在项目公司享有的权益(包括但不限于其持有的项目公司股权以及对项目公司享有

- 的债权)，也不得在该等权益之上创设或允许存在任何形式的权利负担。
- 5.3 如任一方股东（“**转让股东**”）根据第 5.2 条约定拟将其持有的全部项目公司股权及其附属权益（包括但不限于其持有的项目公司股权以及对项目公司享有的债权，合称“**拟转让权益**”）转让给第三方的（但股东向其关联方转让除外），必须向另一方股东（“**存续股东**”）发出书面通知，存续股东享有同等条件的优先购买权。
- 5.4 若存续股东放弃优先购买权，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，要求转让股东确保存续股东持有的全部项目公司股权及其附属权益（包括但不限于其持有的项目公司股权以及对项目公司享有的债权）以同转让股东转让拟转让权益相同的条件和条款（受限于适用上市规则以及集体产权挂牌转让程序的合规要求（如有）出售给最终受让方（“**随售**”）。特别的，若瑞安方拟向第三方转让拟转让权益，浦呈方要求就其持有的项目公司全部股权随售的，浦呈方应自行促使其满足集体产权转让的合规要求（如有）。如因归咎于浦呈方原因（包括浦呈方应取得的所有内部审批文件、集体产权转让的合规要求）造成浦呈方随售没有完成，瑞安方不构成违约，对浦呈方不承担任何赔偿、补偿的责任，浦呈方对此无异议并承诺不会以此为由主张瑞安方承担任何责任，且也不会因其未能随售而阻碍或限制瑞安方的股权转让。
- 5.5 如股权转让（包括但不限于优先购买权的行权）涉及资产评估和审计、按评估结果定价、上市规则以及集体产权转让的监管和审批要求的，按照上市规则以及集体产权转让相关适用法律的规定执行，股东方届时相互配合。

第6条 项目公司的股东会

- 6.1 项目公司的股东会由全体股东组成，是项目公司的权力机构，行使以下职权：
- (1) 决定公司的经营方针和投资计划；
 - (2) 选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
 - (3) 审议批准董事会的报告；
 - (4) 审议批准监事的报告；

- (5) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (6) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (7) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- (8) 对发行公司债券作出决议；
- (9) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- (10) 修改公司章程；
- (11) 为公司股东或者实际控制人提供担保作出决议；
- (12) 审议公司重大资产的买卖、抵押或质押等处置(但作为房地产公司主营业务的商品房买卖除外，由总经理决定)、公司涉及关联的资产交易(即项目总包合同等事项除外)的事项，且前述事项为单次拟处置资产的账面价值/资产交易事项的金额超过人民币 5,000 万元(含本数)(除此以外的事项应由董事会进行决策)；
- (13) 更改项目公司经营性质及范围，若出现前述变动，有关变动必须仍与出让文件所注明的范畴或目的一致；
- (14) 项目公司订立不属于正常业务经营过程中的任何交易或非按公平原则订立的任何交易；
- (15) 依照法律、法规规定以及由股东会决定的其他事项。

6.2 股东会会议分为定期会议和临时会议，并应当于会议召开十五日以前通知全体股东。定期会议每年召开一次。代表十分之一以上表决权的股东，三分之一以上的董事，监事提议召开临时会议的，应当召开临时会议。项目公司成立后，首次股东会会议由瑞安方召集和主持。

6.3 股东会会议由董事会召集，董事长主持；董事长不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上董事共同推举一名董事主持。董事会不能履行或者不履行召集股东会会议职责的，由监事召集和主持；监事不召集和主持的，代表十分之一以上表决权的股东可以自行召集和主持。

6.4 股东会应当对所议事项的决定作出会议记录，出席会议的股东应当在会议记录上签名。股东会会议由股东按照届时实缴出资比例行使表决权。为免疑义，若股东会召开时，股东方均未向项目公司实缴出资，则由股东方按照各自对项目公司认缴的出资比例行使表决权。

- 6.5 项目公司股东会作出决议时,对 6.1 条股东会职权中第(7)、(9)、(10)、(11)、(12)、(13)以及(14)事项进行决议时,必须经全体股东一致同意通过;项目公司股东会作出其他事项决议的,需经代表三分之二以上表决权的股东审议通过。股东不能出席股东会会议的,可以书面委托他人参加,由被委托人依法行使委托书中载明的权力。
- 6.6 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,直接作出决定,并由全体股东在决定文件上签名、盖章(自然人股东签名、法人股东盖章)。股东在行使表决权时,不得作出有损项目公司合法权益的决定。

第7条 项目公司的董事会

- 7.1 项目公司设董事会,由五名董事组成,其中瑞安方推荐四人,浦呈方推荐一人,并由股东会选举产生。董事每届任期三年,可以连任。董事任期届满未及时改选,或者董事在任期内辞职导致董事会成员低于法定人数的,在改选出的董事就任前,原董事仍应当依照法律、行政法规和公司章程的规定,履行董事职务。董事会设董事长一名,由瑞安方推荐人选,并由董事会选举产生。
- 7.2 董事会行使下列职权:
- (1) 负责召集股东会,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;
 - (4) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案;
 - (5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案;
 - (6) 制订公司增加或者减少注册资本的方案;
 - (7) 制定发行公司债券的方案;
 - (8) 制订公司合并、分立、解散和变更公司形式的方案;
 - (9) 决定公司内部管理机构的设置;
 - (10) 决定聘任或者解聘公司总经理及其报酬事项,并根据总经理的提请决定聘任或者解聘财务总监及其报酬事项;
 - (11) 制定公司的基本管理制度;

- (12) 在股东会授权范围内，对公司的对外投资、融资、为公司股东或者实际控制人提供担保作出决议；
- (13) 在股东会授权范围内，对融资款项的资金规划、除为公司股东或者实际控制人外的其他对外担保(但为购房客户的按揭贷款提供的阶段性担保由总经理决定)、委托经营做出决议；
- (14) 根据本协议明确约定或在股东会授权范围内，对公司重大资产的取得、处置、转让(但作为房地产公司主营业务的商品房买卖除外，由总经理决定)、抵押或质押做出决议；
- (15) 依照法律、法规规定以及股东会授予的其他职权。

7.3 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，由半数以上董事共同推举一名董事召集和主持。董事任期届满前，在董事被免职、辞职、丧失行为能力、死亡、退休或因其他原因导致无法继续担任董事职务时，股东应在其剩余任期内重新推荐一名董事为新的董事会成员。董事连续两次未能亲自出席，也不委托其他董事出席董事会会议，视为不能履行职责，董事会应当建议股东予以撤换。

7.4 董事会会议分为董事会定期会议和董事会临时会议。董事会会议应以现场或通讯方式召开，并应当于会议召开十五日以前通知全体董事和列席人员。定期会议每年召开一次。有下列情形之一的，董事长应当自接到提议或事件发生之日起 10 日以内召集董事会临时会议：

- (1) 董事长认为必要时；
- (2) 总经理提议时；
- (3) 监事提议时，应当向董事长提交关于其职权范围内相关事项的并由全体监事签署的临时董事会召开申请、临时董事会议案及相关资料。

董事会会议须由过半数董事出席方可举行（“法定人数”）。董事如不能出席董事会会议的，可以书面委托其他董事代为出席，由被委托人依法行使委托书中载明的权力。

7.5 董事会决议的表决，实行一人一票。董事会对所议事项作出的决定由全体董事人数二分之一以上的董事表决通过方为有效，并应作为会议记录，出席会议的董事应当在会议记录上签名。董事会对第 7.2 条董事会职权中第 (6)、(8)、(12) 事项进行决议的，须经全体董事全部表决通过方为有效。

第8条 项目公司的监事

- 8.1 项目公司不设监事会,设监事两名,由瑞安方推荐一名,浦呈方推荐一名。监事每届任期三年,可以连任。监事任期届满未及时改选,在改选出的监事就任前,原监事仍应当依照法律、行政法规和公司章程的规定,履行监事职务。董事、高级管理人员不得兼任监事。
- 8.2 监事行使下列职权:
- (1) 检查项目公司的财务;
 - (2) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督,对违反法律、行政法规、公司章程或者股东会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议;
 - (3) 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;
 - (4) 提议召开临时股东会会议,在董事会不履行《公司法》规定的召集和主持股东会会议职责时召集和主持股东会会议;
 - (5) 向股东会会议提出草案;
 - (6) 依法对董事、高级管理人员提起诉讼;
 - (7) 监事可以列席股东会会议。
- 8.3 监事可以列席董事会会议,并对董事会决议事项提出质询或者建议。监事发现公司经营情况异常,可以进行调查;必要时,可以聘请会计师事务所等协助其工作,费用由公司承担。
- 8.4 公司监事行使职权所必需的费用,由公司承担。

第9条 项目公司的高级管理人员

- 9.1 项目公司的高级管理人员包括:总经理 1 名、财务总监 1 名,均由瑞安方提名,董事会聘任。如果总经理、财务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总经理、财务总监相同的方式提名及任命接任人。项目公司日常经营管理实行总经理负责制,总经理对董事会负责并报告工作。
- 9.2 项目公司的高级管理人员由董事会聘任,每届任期三年,可以连任。

9.3 总经理对董事会负责，行使以下职权：

- (1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；
- (2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- (3) 拟订公司内部管理机构设置方案；
- (4) 拟订公司的基本管理制度；
- (5) 制定公司的具体规章；
- (6) 提请聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人；
- (7) 决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；
- (8) 决定为购房客户的按揭贷款提供阶段性担保；
- (9) 决定作为房地产公司主营业务的商品房买卖、租赁等事项；
- (10) 目标项目的开发管理人、资产销售管理人、资产管理人、保障管理人、物业公司的选聘和解聘；
- (11) 董事会授予的其他职权；
- (12) 总经理列席董事会会议。

9.4 财务总监有权全面参与项目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批准的年度计划和预算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项目公司基本管理制度中规定的其他职权等。

第10条 项目公司运营及其他管理事项

10.1 股东方同意由瑞安方(或其关联方)担任本项目及项目公司的操盘方(“操盘方”)，为本项目提供开发建设、物业管理、销售管理及资产运营管理服务(统称“项目管理”)，并向项目公司收取项目管理费。项目管理的整体安排及原则如下：

- (1) 操盘方应按照经项目公司经批准的预算及商业计划和年度预算和商业计划进行项目管理。
- (2) 目标项目开发建设全过程使用操盘方管理及审批体系(包括但不限

于招投标决策、工程管理、财务系统、销售系统、费控系统、合同管理系统)。

项目公司应委托操盘方指定的关联方(“**开发管理人**”)为目标项目提供开发建设服务,并由项目公司与开发管理人另行签署项目开发管理协议(“**开发管理协议**”)。

项目公司应向开发管理人支付项目管理费,总额应为项目公司董事会批准的目标项目总建筑成本(含增值税,具体金额以实际结算金额为准)的百分之三(3%)(含增值税)。项目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。上述项目管理费由项目公司均摊至目标项目开发期的各年度进行分期支付。具体按开发管理协议约定执行。

此外,与项目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)及项目公司其他相关支出费用(包括但不限于办公室租赁及装修,车辆购置,水电费等)将在项目公司的年度预算中另行列支(不包含在上述项目管理费中),由董事会批准后使用。

- (3) 项目公司委托操盘方指定的关联方(“**资产销售管理人**”)为目标项目整体进行资产销售管理服务,向资产销售管理人支付销售管理费,并由项目公司与资产销售管理人另行签署项目资产销售管理协议(“**资产销售管理协议**”)。

销售管理费的总额应为项目资产销售成交总金额(含增值税)的百分之一点五(1.5%)(含增值税)计取。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/集体资产公司回购的商业文化物业的成交金额。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,以及资产销售管理人相关品牌的使用费。

此外,项目公司资产销售相关的项目营销费用(如销售佣金及销售

服务费、销售成本、推广费、样板房装修费、售楼中心建造/装修/租赁费用等)以资产销售成交总金额(含增值税)的 1%(含增值税)进行预留,每年实际营销费用根据操盘需要列支在项目公司年度预算中(不包含在上述销售管理费中),并经董事会审批后使用,实际支出的相关费用总和根据实施方案约定之原则进行统筹核算。

(4) 项目公司委托浦呈方或者浦呈方指定的关联方(“保障管理人”)对项目提供相关现场保障服务,并由项目公司与保障管理人另行签署项目保障管理服务协议(“保障管理服务协议”)。保障管理人在保障管理服务协议项下可收取的保障管理费总金额应不超过人民币 1,300 万元(含增值税,下同),其中不超过人民币 900 万元的部分为固定费用、不超过人民币 400 万元的部分为奖励费用,具体如下:

(a) 固定费用:本协议签署后第一年的固定保障管理费为不超过人民币 400 万元;本协议签署后第二年的固定保障管理费为不超过人民币 300 万元;本协议签署后第三年的固定保障管理费为不超过人民币 200 万元。

(b) 奖励费用:如本协议签署后的第一年内完成目标项目 3 块住宅地块的全部拆迁补偿工作的,则应额外增加第一年奖励保障管理费不超过人民币 150 万元;如本协议签署后的第二年内完成目标项目剩余 4 块住宅地块(即合计全部 7 块住宅地块)的全部拆迁补偿工作的,则应额外增加第二年奖励保障管理费不超过人民币 150 万元;如本协议签署后的第三年内完成目标项目剩余所有商业及文化用地(即目标项目全部地块)的协议征收或全面启动城中村范围内所有剩余被拆迁户的强制征收手续的,则应额外增加第三年奖励保障管理费不超过人民币 100 万元。

该等保障管理费应每年在项目公司中据实列支,并在保障管理人向项目公司提供合法真实有效的增值税发票后,方可由项目公司向保障管理人支付。

保障管理费主要用于支付无法纳入前期土地开发成本的参与目标项目拆迁工作的工作人员日常餐饮费用、目标项目拆迁期间的安保费用、已拆迁土地的临时看管费用、已拆迁土地的临时围护设施的建设费用、与目标项目拆迁或者前期开发有关的财务监理、造价审核、规划设计、法律服务等第三方服务费用。

- (5) 项目公司原则上委托操盘方指定的关联方(“**资产管理人**”)对项目整体(不含可售部分)提供资产管理服务,并由项目公司与资产管理人另行签署项目资产管理协议(“**资产管理协议**”)。
- (6) 项目公司委托瑞安方指定的物业公司(“**物业公司**”)对项目整体(含所有商业、办公、住宅及车位)提供物业管理服务,并由项目公司与物业公司签订相关物业服务合同(“**物业服务合同**”)。物业管理服务内容及费用安排具体由项目公司与物业公司在物业服务合同中约定。
- 10.2 各方同意,原则上目标项目的各项成本和费用应由项目公司承担并支付。截至本协议签署日,股东方及其关联方已代项目公司为目标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一),项目公司应承担该等已发生成本费用。若股东方发现存在其他已发生成本费用尚未列入附件一明细的,则股东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。
- 10.3 股东方同意,本次合作将由项目公司作为实施方并通过协议受让的方式取得项目地块的土地使用权,且与出让方在出让合同中就土地使用条件、土地出让金支付、开竣工日期、土地使用期限等事项作出约定。
- 10.4 项目公司的所有印章及证照,包括但不限于营业执照、不动产权证、用地规划许可证、工程规划许可证、施工许可证、预售许可证、竣工备案证、贷款卡及公章、法定代表人签名章、发票专用章、财务专用章、合同专用章、工程专用章、银行账户预留名章均应由瑞安方保管和管理。所有印章(银行账户预留名章除外)及证照统一放置于项目公司所有的保险箱内。项目公司使用印章和证照,应当建立使用登记制度,供股东双方查阅。

第11条 项目公司的税务、财务、劳动管理

- 11.1 项目公司按照有关法律和条例规定缴纳各项税金。
- 11.2 项目公司的会计年度从每年一月一日起至十二月三十一日止。
- 11.3 项目公司应按照中华人民共和国有关财务会计制度规定建立财务制度。
- 11.4 项目公司应聘用审计机构审计项目公司的年度财务报告、项目公司清算时的财务报告及董事会要求的其他财务文件,费用由项目公司承担。

股东方有权委托具有审计业务资质的审计机构对项目公司财务状况进行审计，项目公司应当积极配合股东方开展审计工作，审计相关费用由相应股东方自行承担；若浦呈方需根据相关集体资产监管部门要求（包括但不限于国审、市审等情形）指定审计机构对公司进行审计的，应事先通知瑞安方和项目公司前述审计事宜及审计机构。

项目公司可根据需要聘请物业估值师就项目地块土地使用权及项目的市场价值进行评估，费用由项目公司承担。物业估值师编制并向董事会提交估值报告，估值报告应当交股东双方备案。

- 11.5 项目公司职工的招收、招聘、辞退、工资、生活福利和奖励等事项，按照国家有关劳动管理规定及其实施办法，经董事会研究制订方案，由项目公司集体或分别订立的劳动合同加以规定，股东有权要求查阅前述方案并经其要求后进行备案。劳动合同订立后，报当地劳动管理部门备案。

第12条 项目公司利润分配和盈余资金

- 12.1 项目公司在根据适用法律要求弥补项目公司先前年度亏损并且拨备法定公积金之前，不得向任何一方股东作出任何分配。项目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。在项目公司股东会作出利润分配的决议后，项目公司应根据股东会决议的要求及时向全体股东分配利润。股东方应当按照其各自在项目公司中的实缴出资比例对项目公司分享收益，并分担损失。

第13条 保密

13.1 一般义务

- (1) 每一方向其他方承诺，未经其他方事先书面同意，不得披露任何保密信息，或者提供给第三方获取该等保密信息的渠道，而且该方应促使其关联方及该方和其关联方各自经授权接触或使用保密信息的代表未经其他方的事先书面同意，均不得向第三方披露任何保密信息，或者提供给第三方获取该等保密信息的渠道，且应促使其承担与该方和其关联方同等程度的保密义务。
- (2) 本协议项下的“保密信息”是指(i)关于任何一方的组织、经营业务、技术、投资、财务、交易或事务的任何信息(无论该信息是以书面、口

头或以任何其他形式传达的并且无论该等信息是否在本协议签署日之前、当日或之后提供的)，(ii) 本协议的条款或任何信息、内容，根据本协议订立的任何其他协议的条款或其任何信息、内容，(iii) 由于订立或履行本协议(包括有关该等协议的磋商)而取得的全部信息，和(iv) 由一方或其代表编制的含有或以其他方式反映出或来自保密信息的任何其他信息或材料。各方应促使其关联方及代表遵守本第 13.1 条规定的义务，如同其为本协议的一方。

13.2 例外

上述第 13.1 条将不适用于下列情形：

- (1) 披露已是或变成公众普遍可得，而该公众普遍可得的状况并非由于一方或该方的关联方或代表违反本协议而作出的披露或指示作出的披露而造成的；
- (2) 披露在披露方向接收方披露之前已为接收方所拥有的信息，而该信息来源未受到任何协议或其他合约的、法律的或受托的对披露方保密义务的约束；
- (3) 披露在披露方向接收方披露之前已由接收方从第三方获得的信息，该第三方并未违反任何不得披露该等信息的法律或合约义务；
- (4) 一方向其关联方或代表或投资人、与本次合作有关的银行或其他融资机构作出的披露，前提是披露是为了使该方可以履行其在本协议项下的义务，或行使其在本协议项下的权利必须作出的，而且该等关联方或代表或投资人、与本次合作有关的银行或其他融资机构(i) 对其他各方负有类似的保密义务，或(ii) 以其他方式受专业保密义务的约束；
- (5) 如果一方或其直接或间接持股的母公司有关股份上市的任何证券交易所的规则或适用法律或政府机构规定或司法或监管机构的程序要求披露，一方在当时的情况下可在被要求的范围内作出披露；
- (6) 一方或其关联方由于或有关本协议与其他各方进行的任何争议解决程序中，为主张该方的权利或为自身抗辩而必需作出的披露；
- (7) 一方或其关联方在正常经营活动中在合理情况下必须作出的披露，或向本次合作所涉及的第三方(包括贷款机构、合作方、供应商、服务提供商等)的必要的披露(但必须告知该第三方所披露的信息为保密信息且要求该第三方承担保密义务)。

第14条 知识产权

14.1 股东方确认在本协议项下，其或项目公司均未获得其他一方股东的任何知识产权(本协议另有规定的除外)。为项目公司及项目的开发、运营、推广之目的，项目公司可经书面通知一方股东，并获得此股东书面同意后，合理使用该一方股东或关联方的名称、商号或其任何部分。除非本协议或交易文件中有明确授权，任何一方股东或其关联方均不得使用另一方股东或其关联方的名称，或其公司名称或商号的任何部分，并且每一方股东均应促使项目公司遵守前述规定并不对任何一方股东的知识产权造成损害。各方确认，瑞安方享有对本项目长期且免费的冠名权和标识权；若浦呈方为宣传浦江镇、弘扬地方历史文化所需，有权基于前述用途对本项目进行宣传并免费使用本项目标识，但应事先通知瑞安方。

14.2 任何一方如果违反本条规定，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。

第15条 不可抗力

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

15.2 不可抗力的救济：

- (1) 如果发生不可抗力事件，一方在本协议项下的义务由于不可抗力而不能履行，在此范围内，该合同义务应在不可抗力导致的迟延期间中止，且其义务期间应自动延长与此等中止时间相等的时间，而无需因此承担责任。
- (2) 主张不可抗力的一方应迅速书面通知其他方，并提供此等不可抗力发生的适当及合理的证据(如适当，应经证明或公证)。主张不可抗力的一方亦应尽所有合理努力避免或降低不可抗力产生的影响。
- (3) 在不可抗力发生时，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16条 违约赔偿

- 16.1 任何一方(“**违约方**”)应赔偿其违反任何其在本协议项下作出的陈述、保证、承诺或应承担的义务而造成或产生的其他方(“**守约方**”)所遭受的所有实际损失(不包括预期利益损失)、损害、责任、索赔、求偿、权利要求、争议解决程序、费用和支出(统称“**损失**”), 并使其免受损害。
- 16.2 如果任何一方违反本协议, 守约方可以通知违约方该等违约, 违约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)。
- 16.3 赔偿程序: (a)如发生本协议下的任何索赔, 守约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)向违约方发出通知(“**赔偿通知**”)。赔偿通知应包括该等索赔的索赔依据以及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, 违约方应发出书面回复, 通知守约方同意支付赔偿通知所列的该等索赔的全部金额或者违约方对该等索赔存在争议。如果违约方同意支付赔偿, 其应在收到赔偿通知后三十(30)个工作日内, 向守约方支付。如果违约方未能在收到赔偿通知后二十(20)个工作日内做出回复, 或违约方向守约方书面回复表示其对该等索赔存在争议, 该争议应根据第18条解决。
- 16.4 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受到不可恢复的损害。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)尽管上述各方协议将争议提交诉讼, 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。
- 16.5 本协议守约方对违约方违约行为的弃权仅以书面形式作出方为有效, 且该守约方的弃权行为仅对其自身有效, 其他守约方仍有权要求违约方承担违约责任。守约方未行使或者迟延履行其在本协议项下的任何权利或者救济不构成该方的弃权; 部分行使权利或者救济亦不应阻碍其行使其他权利或者救济。

16.6 尽管有本协议其它规定，本条规定的效力不受本协议中止或者终止的影响；在出现违约期间，各方应在其他方面继续履行本协议。

第17条 终止及清算

17.1 本协议因以下任一情形终止：

- (1) 瑞安方、项目公司与浦江镇政府就本项目的合作终止或被解除；
- (2) 项目公司的股权全部由一个股东所持有；
- (3) 股东方一致同意终止本协议；
- (4) 因项目公司合并、分立、被收购兼并、解散等情形而终止本协议；
- (5) 项目公司被依法宣告破产。

17.2 任何一方股东发生以下情形的，其它方股东可单方面终止本协议，但须事先书面通知其它方股东及项目公司，且在该等书面通知送达之日起本协议终止：

- (1) 宣告或被宣告破产，提起或被提起宣告破产的申请；
- (2) 进入清算、解散的法律程序；
- (3) 任何资产被指定管理人、清算人；
- (4) 该一方股东重大违反本协议的规定且不可补救，或如在可以补救的情况下，在另一股东向该一方股东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。

除上述情形之外，任何一方均不得擅自单方面终止本协议，否则视为对本协议的违约。守约方有权要求违约方根据本协议第 16 条的约定承担违约责任。

本协议终止不影响各方在终止之前已经获得的本协议项下的任何权利及救济。

17.3 若股东方任一方根据本条约定终止本协议时(第 17.1.(2) 项约定情形除外)，各方应依据适用法律的规定及以下原则对项目公司进行清算：

- (1) 股东方任命清算组，清算组由三(3)名成员组成，由瑞安方指定 2 名，由浦呈公司指定 1 名。

- (2) 清算组的职责应为结束项目公司的事务并对项目公司进行清算，将可分配给股东方的现金收益最大化。
 - (3) 除非另有明确约定，清算组应当享有并可以行使根据本协议、项目公司章程以及公司法所授予的所有权力。
 - (4) 在编制和执行清算方案过程中，清算组应尽一切努力为项目公司资产获得可能的最高售价。
 - (5) 受制于适用法律，清算组应在清算组成立后一(1)年内完成项目公司的清算及应当按照公司法规定的方式和顺序分配清算收益。
 - (6) 在完成所有清算程序之后，清算组应向市场监督管理局缴销营业执照及办理项目公司所有其他注销登记手续。
 - (7) 清算程序中涉及的其他事宜应依照相关适用法律办理。
- 17.4 在本协议终止和/或项目公司解散之后，本协议第 13 条(保密)、第 16 条(违约赔偿)、第 17 条(终止及清算)、第 18 条(适用法律及争议的解决)第 19 条(通知)、及第 20 条(其他)应继续有效；解散项目公司并不免除一方向其他方支付应计、到期和应付的任何款项的责任；亦不解除一方股东当时已经发生但尚未履行的任何义务。

第18条 适用法律及争议的解决

- 18.1 本协议的订立、效力、解释、履行和争议的解决均受中华人民共和国法律的管辖。
- 18.2 凡因执行本协议所发生的或与本协议有关的一切争议，各方应通过友好协商解决；如果协商不能解决，则任何一方均有权在争议产生后 90 日届满后提交有管辖权的人民法院诉讼审理。为解决该等争议所产生的一切费用（包括但不限于胜诉方的律师费、差旅费、诉讼费、调查取证费用等），由败诉方承担。

第19条 通知

- 19.1 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，并应送往下述另一方的地址：

瑞安方：

地址：上海市黄浦区淮海中路 333 号 26 楼

收件人：法务总经理

电话：+86 21 63861818

电子邮箱：karen.ng@shuion.com.cn

浦呈方：

地址：浦江镇联航路 1528 号 7 楼

收件人：严峰

电话：+86 21 54325298

电子邮箱：jjfz@shmh.gov.cn

项目公司：

地址：上海市闵行区竹园路 559 号必翔商台六号楼八楼

收件人：丁硕

电话：+86 21 52217878

电子邮箱：stacy.ding@shuion.com.cn

19.2 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。

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

第20条 其他

20.1 本协议及本次合作已经按照上市规则的要求获得瑞安方的关联方“瑞安房地产有限公司”的股东批准（如需要）。

- 20.2 对本协议的任何修改，经各方签署书面协议后方为有效。
- 20.3 本协议自各方法定代表人或授权代表签字并加盖公章之日起生效。
- 20.4 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。
- 20.5 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。
- 20.6 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。
- 20.7 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。如果发现任何该等不一致，则各方应实施所有行为并签署所有文件，包括对公司章程进行必要的修订，以消除不一致并确保公司章程的条款符合本协议条款。
- 20.8 除本协议另有规定外，与本次合作相关或因之产生的税款和/或规费应由各方依据适用的法律各自承担。各方还应各自承担其磋商和编制、签署和落实本协议及其他合作文件的费用和支出(包括但不限于律师、会计师和其他中介机构的费用)。
- 20.9 本协议一式三份，协议各方各执一份，具有同等法律效力。

【以下无正文】

【本页无正文，为《股东协议》的签署页】

甲方：（公章）

法定代表人/授权代表： Jun To （签字）



乙方：（公章）

法定代表人/授权代表： 张钱钱 （签字）



丙方：（公章）

法定代表人/授权代表： Jun To （签字）



签署日期：2023年 4月 20 日

附件一：已发生成本费用明细

前期费用 1

顾问单位：Sasaki Associates, Inc.

工作内容：闵行区浦江镇召稼楼项目愿景规划设计服务

费用：美元 117,000 元 (实际支付人民币 790,000 元)

前期费用 2

顾问单位：Sasaki Associates, Inc. 与 上海国际招标有限公司

工作内容：闵行区浦江镇召稼楼项目愿景规划附加服务

费用：人民币 285,000 元

前期费用 3

顾问单位：伍德佳帕塔设计咨询（上海）有限公司

工作内容：闵行区浦江镇召稼楼古镇项目核心范围概念总体规划及补充工作

费用：人民币 1,890,000 元

前期费用 4

顾问单位：上海城市综合交通规划科技咨询有限公司

工作内容：闵行区浦江镇召稼楼项目交通影响分析服务

费用：人民币 350,000 元

前期费用 5

顾问单位：上海淞来设计咨询有限公司

工作内容：闵行区浦江社区 MHP0-1322 单元配套水系专项规划服务

费用：人民币 250,000 元

前期费用 6

顾问单位：上海章明建筑设计事务所（有限合伙）

工作内容：闵行区浦江镇召稼楼地块历史建筑调查及风貌保护及附加服务

费用：人民币 65,000 元

前期费用 7

顾问单位：上海市房屋建筑设计院有限公司

工作内容：闵行区浦江镇召稼楼风貌区 04 街坊历史建筑檐口标高测绘服务

费用：人民币 80,000 元

前期费用 8

顾问单位：上海新城工程建设咨询有限公司

工作内容：闵行区浦江镇召稼楼城中村公开遴选竞争性磋商招标服务

费用：人民币 290,000 元

合计：人民币 4,000,000 元