

日期：2021年12月21日

武汉臻瑞房地产有限公司

武汉地产集团有限责任公司

与

武汉城建瑞臻房地产开发有限公司

关于

武汉船厂项目

之

合作合同

目录

第 1 条 定义及解释.....	1
第 2 条 股东、陈述与保证.....	7
第 3 条 项目公司.....	8
第 4 条 股东出资.....	8
第 5 条 股东会.....	14
第 6 条 董事会.....	17
第 7 条 监事.....	22
第 8 条 管理层.....	23
第 9 条 计划和预算及项目公司运营.....	26
第 10 条 税务、财务、会计及评估.....	31
第 11 条 信息及汇报.....	33
第 12 条 银行账户.....	34
第 13 条 股权转让.....	34
第 14 条 保密.....	38
第 15 条 保护知识产权.....	39
第 16 条 经营期限.....	40
第 17 条 终止及清算.....	40
第 18 条 不可抗力.....	41
第 19 条 违约.....	41
第 20 条 反商业贿赂.....	43
第 21 条 适用法律和争议解决.....	44
第 22 条 其他规定.....	44
附件一、出让文件.....	51
附件二、NOI 计算方式.....	52
附件三、前期费用.....	53

本合作合同(下称“本合同”)由以下各方于 2021 年 12 月 21 日签订:

- (1) 武汉臻瑞房地产有限公司, 一家依据中国法律注册成立并合法存续的有限责任公司, 其注册地址为武昌区紫阳街解放路 56 号华天明珠花园一期 2 栋 1 层 3 室 45 号(“瑞安”);
- (2) 武汉地产集团有限责任公司, 一家依据中国法律注册成立并合法存续的有限责任公司, 其注册地址为武汉市江汉区常青路 9 号恒融商务中心 2 号楼 16-17 层(“城建”); 与
- (3) 武汉城建瑞臻房地产开发有限公司, 一家依据中国法律注册成立并合法存续的有限责任公司, 其注册地址为武昌区紫阳街解放路 56 号华天明珠花园一期 2 栋 1 层 3 室 46 号(“项目公司”)。

瑞安、城建和项目公司单独称为“一方”, 合称为“各方”, 其中瑞安和城建合称为“双方”或“股东方”。

前言

- (A) 股东方共同出资设立的项目公司已成功竞得了目标地块(如下文定义)的国有建设用地使用权。
- (B) 股东方有意通过项目公司共同合作开发、建设及经营目标地块及其上建设的房地产开发的单一目的项目。

据此, 经友好协商并根据相关适用法律, 各方特此达成协议如下, 以载明规范股东方作为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 定义及解释

1.1 定义

除非本合同另有定义, 本合同中使用的术语的含义如下:

“NOI”指在任何一段计算收益的时期内(通常指当年的 1 月 1 日至当年的 12 月 31 日)全部“营业收入”扣除“成本费用及税金”之后的净值, 具体见附件二所示的表格;

“保密信息”的含义如第 14.1(a)条所述;

“本合同”的含义如文首所述;

“财务年度”的含义如第 10.3 条所述;

“持股比例”，就项目公司而言，指在任何时间，任一股东持有的项目公司股权比例；特别地，于本合同签署之日，瑞安和城建的持股比例分别为 50%和 50%，但股东方有权根据本合同约定进行调整；

“出让文件”包括出让公告、出让须知、投标或者竞买须知、竞买规则、规划设计条件、地块现状与其它说明、标书或者竞买申请书、报价单、中标通知书或者成交确认书、储备土地开发补偿协议书、国有建设用地使用权出让合同及其他由有权政府部门颁发或公布的与目标地块出让相关并且项目公司作为目标地块土地的竞得人及国有建设用地使用权人需遵守的文件；截至本合同签署之日的出让文件如附件一所示；

“出资方”的含义如第 4.4 条所述；

“出资通知”指项目公司按第 4.3 条规定向每一股东方发出的出资通知；

“存续股东”的含义如第 13.3(b)条所述；

“董事会”指项目公司的董事会；

“额外资金支持”的含义如第 4.4(a)条所述；

“非违约股东”的含义如第 13.4(c)条所述；

“富余资金”的含义如第 10.6 条所述；

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

“股东”指项目公司届时在其股东名册上登记的持有股权的一方股东或全体股东；

“股东会”除非上下文另有所指，指全体股东共同组成的项目公司的股东会；

“股权”指任一股东持有的项目公司股权；

“关联方”指，对任一家公司、企业、实体或某人而言，该公司、企业、实体或该人直接或间接控制的、或直接或间接控制该公司、企业、实体或个人、或与该公司、企业、实体或个人共同受他人直接或间接控制的任何其他公司、企业、实体或个人；

“僵局”的含义如第 6.9(a)条所述；

“僵局通知”的含义如第 6.9(b)条所述；

“交易文件”指本合同、章程及本合同预期的或与本合同有关而签署的任何其他协议(附属协议或其他)；

“接受通知”的含义如第 13.3(c)条所述；

“酒店物业”指项目规划为酒店业态的物业；

“开发管理费”的含义如第 9.4(a)条所述；

“可售物业”是指项目中除非可售物业以外的其他可向社会公众销售的物业；

“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；

“控制权变更”指，就瑞安而言，Shui On Land Limited 未能维持其自身或其关联方持续作为项目公司的股东；就城建而言，武汉地产集团有限责任公司未能维持其自身或其关联方持续作为项目公司的股东；

“扩大用地 A”指目标地块 A 出让文件中的规划设计条件附图中标注的 A1-2、A6-2 地块，土地面积 8,784 平方米；为免疑义，在成功竞得扩大用地 A 或其部分后，该等扩大用地应视为目标地块 A 的一部分，适用本合同中与目标地块 A、目标地块相关的条款；

“扩大用地 B”指目标地块 B 出让文件中的规划设计条件附图中标注的 B1-2、B2-2、B3-2、B4-2 地块，土地面积 9,812 平方米；为免疑义，在成功竞得扩大用地 B 或其部分后，该等扩大用地应视为目标地块 B 的一部分，适用本合同中与目标地块 B、目标地块相关的条款；

“扩大用地”指扩大用地 A 及/或扩大用地 B；

“目标地块 A”指位于中国武汉市武昌区临江大道与张之洞路交叉口(武船厂区一期 A 包)的土地面积为 204,771 平方米的住宅、商服、教育、公园绿地的综合体地块；

“目标地块 B”指位于中国武汉市武昌区临江大道与鹦鹉洲长江大桥交叉口(武船厂区一期 B 包)的土地面积为 102,683 平方米的住宅、商服、公园绿地的综合体地块；

“目标地块 C”指位于中国武汉市武昌区白沙洲大道与江国路交汇处(天工二期 A 地块)的土地面积为 24,927 平方米的住宅、公园绿地的综合体地块；

“目标地块”指目标地块 A、目标地块 B、目标地块 C 与扩大用地的合称；

“目标股权”的含义如第 13.3(b)条所述；

“年度计划和预算”的含义如第 9.2 条所述；

“赔偿通知”的含义如第 19.3(a)条所述；

“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”或“RMB”指中国目前的法定货币；

“适用法律”指相关司法管辖区内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、解释和其他规范性文件，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；

“送达”的含义如第 22.7(b)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、罚款或任何种类或性质的和解；

“通知”的含义如第 22.7(a)条所述；

“土地成本”指按照适用法律及出让文件的规定取得目标地块国有土地使用权所产生或有关的成本和费用(包括土地成交价款/土地出让金、相应的税收(如契税和印花税)、城市基础设施配套费、交易服务费以及相关的其他费用)；

“土地风险费用”的含义如第 9.7 条所述；

“违约股东”的含义如第 13.4(a)条所述；

“违约转让目标股权”的含义如第 13.4(c)条所述；

“违约转让通知”的含义如 13.4(c)条所述；

“未出资方”的含义如第 4.4 条所述；

“无力偿债事件”就任何人士而言，指下列一项或多项事件：(i) 如果该人士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，或者为该人士债权人的利益进行转让，或者书面承认在债务到期时并无一般偿债能力，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，且该人士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(或其他类似身份的人士)被委任接管该人士或其全部或实质性全部业务或资产，且该人士同意该等委任或该人士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人士的委任；

“项目”指将于目标地块上建造的综合性房地产项目(包括住宅、办公、商业、国际学校)以及根据目标地块的出让文件需要由项目公司配建或统筹开发的建筑、市政道路和其他设施；

“项目公司”的含义如本合同前言中所述，于其参与竞买时瑞安和城建已分别持有项目公司 50%和 50%的股权；

“销售费用”的含义如第 9.4(b)(ii)条所述；

“销售额”的含义如第 9.4(b)(iii)条所述；

“许可”指裁定、同意、授权、登记、资质、证书、执照、批准和许可；

“一方”、“股东方”以及“各方”的含义如本合同序言所述；

“章程”指已于 2021 年 12 月 14 日签署的项目公司章程并不时修改的项目公司章程；

“争议”的含义如第 21.2(a)条所述；

“政府部门”指适用的司法管辖区内的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；

“整体计划和预算”的含义如第 9.1(a)条所述，亦包括经董事会不时批准的关于整体计划和预算的修订；

“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(包括但不限于研究和发展、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)，包括但不限于所有笔记、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；

“指定评估机构”指仲量联行、戴德梁行、世邦魏理仕、莱坊中的一家，或其在中国具有相关资质的分支机构；

“中国”指中华人民共和国，仅为本合同之目的，应不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区；

“转让股东”的含义如第 13.3(b)条所述；

“转让通知”的含义如第 13.3(b)条所述；

“资金峰值”的含义如第 4.2(a)条所述；

“资金支持”的含义如第 4.2(b)条所述；

“非可售物业”是指 A5 和 A2/A4 地块中除可售住宅以外的零售商业、办公、公寓及酒店物业，以及 A 地块中的国际学校物业，其中 A5 地块上的建筑面积约为 114,500 平方米的非可售物业（业态主要为街区零售商业）和 A2/A4 地块上的建筑面积约为 3,500 平方米的非可售物业（业态为底层商业街铺），为瑞安非可售物业，由瑞安及其关联方按照本合同约定回购；A5 地块上的建筑面积约为 85,500 平方米的非可售物业（指 A5 地块上建设之超高层塔楼，其中含一间五星级酒店），为城建非可售物业，由城建及其关联方按照本合同约定回购；（非可售物业所坐落的地块可根据最终设计由双方商议确定）

“非可售物业年度经营计划”的含义如第 9.3 条所述；

“非可售物业运营期”自项目首个非可售物业开业之日起满一年起算；

“总经理办公会”的含义如第 8.2(a)条所述。

1.2 解释

为本合同之所有目的，除本合同另有明确规定，

- (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) 除非上下文另有约定，“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，指本合同的条、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合同不可分割的一部分。

(i) 标题仅为方便查阅，不影响对本合同的解释。

第2条 股东、陈述与保证

2.1 主体

本合同签约时的股东方为瑞安和城建。

瑞安：

送达地址：上海市虹口区东江湾路444号5楼528室甲

法定代表人：王颖

城建

送达地址：武汉市江汉区常青路9号恒融商务中心2号楼16-17层

法定代表人：应志刚

2.2 陈述及保证

每一方于本合同签署之日在此各自向另一方做出陈述及保证如下：

(a) 其依照其成立地的适用法律合法设立、有效存续及经营良好，有必要的权力和授权依照其注册证书、商业登记证、组织规章、章程或类似的组织性文件经营其业务；

(b) 其有签署本合同所需的所有权力、授权及批准，于本合同签署之日起具有全面履行其在本合同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合同所必需的所有内部组织行为，并已全权授权在本合同上签名的代表签署本合同；

(d) 其签署本合同及履行本合同或任何交易文件项下的义务不会导致对其组织规章、注册证书、商业登记证、规章、章程或其他类似组织性文件任何条款、任何适用法律、授权、或者任何政府部门或者机构的许可、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。

瑞安承诺将尽其合理努力利用己方的商业优势确保项目公司充分响应附件一中所列出让文件中有关《地块现状与其他说明》章节部分武汉市人民政府批准意见中所列特殊竞买要求。

第3条 项目公司

3.1 项目公司

项目公司为一家由瑞安和城建共同于武汉成立的有限责任公司。除非本合同有明文规定、适用法律规定或该股东另行书面明确由其承担，股东不应对项目公司或任何其他第三方承担任何其他责任。

第4条 股东出资

4.1 项目公司的资金需求

- (a) 项目公司成立之日，项目公司的注册资本为人民币 100,000,000 元（大写人民币壹亿元整）；其中瑞安认缴人民币 50,000,000 元（大写人民币伍仟万元整），持股比例为 50%；城建认缴人民币 50,000,000 元（大写人民币伍仟万元整），持股比例为 50%。双方同意，为满足出让文件的要求，项目公司的注册资本由人民币 100,000,000 元（大写人民币壹亿元整）调整为人民币 7,000,000,000 元（大写人民币柒拾亿元整）；其中瑞安认缴人民币 3,500,000,000 元（大写人民币叁拾伍亿元整），持股比例为 50%；城建认缴人民币 3,500,000,000 元（大写人民币叁拾伍亿元整），持股比例为 50%。股东方的认缴出资均应于 2030 年 12 月 30 日前实缴到位
- (b) 项目公司首期所需的资金总额为人民币 3,305,370,000 元（大写人民币叁拾叁亿伍佰叁拾柒万元整），已由股东方（包括其指定关联方）按照持股比例向项目公司提供用于支付目标地块的竞买保证金。
- (c) 经股东会批准，可以增加项目公司的注册资本。除非股东会另行批准，股东方应根据各自届时的持股比例认缴项目公司新增注册资本。

4.2 资金支持

- (a) 在考虑扩大用地的情况下，股东方为项目开发建设和运营所需投入的资金峰值预算约为人民币 14,300,000,000 元（大写人民币壹佰肆拾叁亿元整）（“资金峰值”，以项目公司首次董事会届时审议批准的金额为准）。为免疑义，资金峰值已考虑扩大用地的相关土地成本的暂估值。
- (b) 根据交易文件项下的交易安排，股东方除缴足各自认缴的项目公司注册资本外，股东方在资金峰值范围内对项目公司投入的其他股东贷款、关联方贷款、公司往来款等适用法律允许的债权性资金投入均称为资金支

持(“资金支持”)。股东方同意,在资金峰值范围内若项目公司向股东方发出出资通知需要股东方投入资金的,股东方应在收到项目公司发出的出资通知后按照持股比例同时以相同方式(实缴注册资本或提供资金支持)向项目公司投入资金,无需项目公司股东会或董事会进一步决议,除股东方另有明确约定外。

- (c) 为免疑义,项目公司竞得目标地块 A、目标地块 B 以及目标地块 C 之前,股东方(含其关联方)已各自向项目公司提供的、供项目公司参与目标地块 A、目标地块 B 以及目标地块 C 的竞买的资金(该等资金用途包括但不限于向政府部门缴纳竞买保证金、其他土地成本)均计入股东方对项目投入的资金,该部分资金在转为目标地块土地出让金以前不计算资金成本,自项目公司签署目标地块的土地成交确认书起,按照本合同中关于资金支持的约定收取资金支持的资金成本,且除非经董事会一致同意,该部分资金应视为资金支持,不得转为股东方对项目公司的实缴注册资本。
- (d) 资金支持的期限为 2 年,自各笔资金支持到达相应项目公司指定银行账户之日起算,项目公司应在各笔资金支持期限届满之日一次性偿还。经股东方另行协商一致,可要求提前偿还资金支持。为免疑义,如果任何一笔约定期限的资金支持(如有)到期,但项目公司无足够偿还能力,应由股东方负责按持股比例补足(补足方式包括但不限于单独向项目公司额外提供一笔资金支持等)或经股东方同意,对该笔资金支持予以展期(具体安排由股东方届时确定)。项目公司应按时归还资金支持,除非股东方另行达成书面协议。
- (e) 资金支持的资金成本由项目公司按实际借用的金额和占用天数计算,年化利率为 7%(本合同中计算资金成本时,一年均按 365 日计算)。届时股东方(或其指定主体)应与项目公司签署借款协议对于资金支持的资金成本的结算时间和支付时间进一步约定。为免疑义,股东方提供资金支持时签署的借款协议应实质相同。就项目公司应支付的资金成本,股东方可选择要求项目公司根据实际情况以利息方式向其进行支付。资金支持的出借方应就其收取的资金成本向项目公司提供相应金额的合规发票,以供项目公司进行税前抵扣,项目公司应在收到合规发票后五(5)个工作日内支付对应资金成本。
- (f) 如果项目公司在资金峰值范围外出现资金需求,包括但不限于项目开发、建造和运营过程中出现资金缺口、偿还当期应付的借款本息所需的资金缺口,对于该等资金需求,
 - (i) 如项目满足房地产开发贷款的条件,则项目公司应优先获取房地产开发贷款,原则上项目公司融资由合并报表方或占用银行授信方主导完成,各方一致同意,项目公司应尽快进行融资获取融资

资金以减少股东方自身投入，融资方案、融资渠道应在符合适用法律前提下，本着有利于项目公司及兼顾股东方利益的原则，按照房地产市场化原则择优选择融资渠道及融资方案，且各方有义务予以配合；

如需股东方提供担保的，原则上各股东方根据持股比例提供按份担保，互不对另一方股东的担保责任承担连带责任。各方应配合项目公司融资，配合事项包括但不限于目标地块及/或在建工程抵押、股权质押、融资机构所要求的股东或股东所属的集团公司担保、出具股东会决议、董事会决议、签订贷款协议、融资资料提供及盖章等工作事项，项目公司承担的利息以金融机构实际收取的为准。就本条约定的城建及所属集团公司担保等手续，鉴于城建及所属集团公司的国资性质，应以符合国资监管规定为前提。

- (ii) 由项目运营收入提供；
- (iii) 如项目运营收入不足以满足该等资金需求，且因适用法律或相关政府部门的限制而导致项目公司无法获得银行贷款或项目公司所获得的银行贷款不足以满足该等资金需求的，则股东方应根据股东会决议，由股东或其关联方或股东方指定的第三方按持股比例向项目公司提供贷款以满足该等资金需求。
- (g) 各方确认，股东方提供的资金支持的具体金额以股东方届时实际向项目公司提供的借款金额(不论属于资金峰值范围内还是属于资金峰值范围外的款项)为准。
- (h) 各方同意，若项目公司最终获得扩大用地，股东方应在政府部门要求的土地出让金缴纳期限前，按照持股比例向项目公司足额提供款项，该等款项应适用本合同中关于资金支持的约定。

4.3 出资通知

- (a) 就资金峰值范围内的资金需求而言，各方认可该等资金将用于按照适用法律及出让文件的规定按期足额缴纳土地成本，建设、开发及运营项目，因此该等出资的及时足额缴付对实现本合同目的至关重要。每一股东方应按项目公司向其发出的出资通知中列明的每一次出资的出资期限(通知期不得少于三十(30)日)、出资形式及出资金额及时投入。为免疑义，股东方应按照相同的出资形式(即均为实缴项目公司的注册资本或新增注册资本，或均为资金支持，或同等比例的实缴项目公司的注册资本或新增注册资本与同等比例的资金支持)向项目公司提供资金，并且出资通知应在获得项目公司总经理与常务副总经理一致同意的前提下方能向股

东方发送(但在股东会已作出相关决议的情况下, 总经理与常务副总经理不得作出与股东会决议不一致的决定)。

- (b) 就任何根据第 4.2(f)(iii)条决议的资金峰值范围外的股东投入(包括关联方、指定第三方贷款)而言, 股东会决议作出后项目公司立即向每一股东方发出出资通知, 列明该一方须投入的后续出资的金额、出资形式和应出资的时间, 出资期限不得少于三十(30)日。

4.4 出资违约

如任何股东不按时根据本合同第 4.1 条及/或第 4.2 条约定投入资金的(该一方为“违约方”或“未出资方”), 无论是否属于资金峰值范围内:

- (a) 已按照本合同约定足额提供股东投入的守约方(亦称“出资方”)可自行选择是否为未出资方垫付该等未足额提供部分的股东投入, 向项目公司提供额外资金支持以补足资金缺口。如守约方选择提供额外资金支持(以下简称“额外资金支持”)的, 除项目公司应按本合同第 4.2(e)条约定的资金支持的利率向守约方支付资金成本外, 就守约方提供的额外资金支持, 自额外资金支持发放之日起至第三十(30)日期间, 违约方应按 12%/年利率向守约方支付垫付期内的违约金, 自额外资金支持发放之日起第三十一(31)日开始, 违约方应按 15%/年利率向守约方支付垫付期内的违约金, 直至违约方向项目公司提供资金用于向守约方还清额外资金支持之日。违约方应在守约方发放额外资金支持后尽快向项目公司提供资金专项用于偿还额外资金支持并向守约方支付违约金, 股东方应配合项目公司在收到该笔资金之日即用于偿还额外资金支持。如守约方选择不提供额外资金支持的, 每逾期一日, 违约方应以其应付未付款项为基数, 按 10%/年利率向守约方支付违约金, 如项目公司因此遭受损失的, 适用第 4.4(e)条。
- (b) 如未出资方违约行为持续九十(90)日仍未全部纠正的, 则守约方有权选择行使下列(i)及/或(ii)项权利:

- (i) 守约方有权选择提供额外资金支持并自提供额外资金支持之日起按照第 4.4(a)条的约定向项目公司收取资金成本、按照约定的分段利率向违约方收取相应违约金(如守约方届时已提供额外资金支持的, 则有权继续保持该等额外资金支持);

为免疑义, 守约方在提供额外资金支持后, 后续仍有权选择按照第 4.4(b)(ii)条的约定相应调整持股比例。

- (ii) 在违约方完全纠正其违约行为前(若守约方已提供额外资金支持, 则该项权利的行使应在违约方向项目公司提供足额资金以还清额外资金支持、向守约方付清违约金并且根据第 4.4(e)条赔偿完

毕损失前；若守约方未提供额外资金支持，则该项权利的行使应在违约方向项目公司提供足额资金完成其股东投入、向守约方付清违约金并且根据第 4.4(e)条赔偿完毕损失前)，守约方有权选择按如下约定调整项目公司持股比例，如守约方选择调整项目公司持股比例的，守约方应向违约方发出关于调整持股比例的书面通知(“持股比例调整通知”)。项目公司持股比例调整的公式为(为免疑义，根据下列公式计算所得的守约方的持股比例为守约方调整后的持股比例上限，守约方有权选择不调整至该比例)：

守约方的持股比例=守约方已投入项目的全部资金÷股东方已投入项目的全部资金×100%

违约方的持股比例=违约方已投入项目的全部资金÷股东方已投入项目的全部资金×100%

上述公式所指的守约方已投入项目的全部资金包括守约方实缴注册资本、资金支持、额外资金支持(如有)、资金峰值外的股东投入、守约方为违约方垫付资金的金额以及其他款项(为免疑义，仅包括前述款项的本金，不包括截至调整持股比例之日已产生的利息、资金成本)，但已归还守约方的股东投入(包括资金支持、额外资金支持等)应扣除；上述公式所指的违约方已投入项目的全部资金包括实缴注册资本、资金支持、额外资金支持(如有)、资金峰值外的股东投入以及其他款项(为免疑义，仅包括前述款项的本金，不包括截至调整持股比例之日已产生的利息、资金成本)，但不包含守约方代违约方垫付的资金金额以及已归还违约方的股东投入(包括资金支持、额外资金支持等)。同样地，上述公式所指的股东方已投入项目的全部资金应包含守约方为违约方垫付资金的全部金额(为免疑义，仅包括前述款项的本金，不包括截至调整持股比例之日已产生的利息、资金成本)，但已归还的股东投入(包括资金支持、额外资金支持等)应扣除。

项目公司就上述调整持股比例事宜召开股东会 and/或董事会及作出决议时，仅需由守约方或其提名的董事单方同意即可形成有效决议(该等情形下视为守约方享有 100%的表决权)，且违约方应配合守约方出具同意前述事项的股东会 and/或董事会决议。此外，违约方有义务配合守约方完成该等持股比例调整的政府部门变更登记手续(包括但不限于股东方根据调整后的持股比例于项目公司所在地市场监督管理局登记为持有调整后持股比例的项目公司股东)，并调整项目公司董事、监事、高级管理人员的委派权等项目公司治理和项目监管事项(如需)，如违约方为城建，前述持股比例的调整还应符合国有资产监管规定。

各方进一步明确,无论前述股东会或/或董事会是否召开或作出决议,或政府部门变更登记手续是否已经完成,如守约方选择调整项目公司持股比例的,则自守约方的持股比例调整通知到达违约方之日起,股东方均按调整后的持股比例享受其作为项目公司股东的合法权益(包括董事会席位、表决权比例、利润分配比例、清算后剩余资产分配比例、剩余富余资金调用比例、股东方提供后续投融资的比例等)。为免歧义,守约方选择调整持股比例后,违约方要求支付该等资金并保留原有持股比例不变的,守约方有权拒绝。若守约方无法按照调整后的持股比例享有相应权益或行使权利(包括董事会席位、表决权比例、利润分配比例、清算后剩余资产分配比例、剩余富余资金调用比例、股东方提供后续投融资的比例等)的,守约方有权要求违约方在指定期限内另行支付违约金人民币 10,000 万元;如违约方逾期支付的,每逾期一日,违约方还应按照违约金金额的每日万分之三向守约方支付违约金罚金,同时守约方有权要求违约方赔偿守约方的全部损失(包括但不限于仲裁费、诉讼费、律师费、鉴定费、公证费、差旅费等相关费用)。

各方进一步同意,股东方应按照调整后的持股比例承担资金支持等股东资金投入义务,亦应按照调整后的持股比例享受从项目公司提取富余资金的权利。但若守约方无法按照调整后的持股比例享有相应权益或行使权利的,守约方无义务按照调整后的持股比例承担资金支持等股东资金投入义务,但守约方有权按照调整后的持股比例享受从项目公司提取富余资金的权利。若届时股东方提供的资金支持、占用的富余资金与调整后的持股比例不相同,违约方应配合守约方进行调整,包括但不限于平价转让资金支持等债权性资金投入、及时向项目公司归还超过调整后的持股比例占用的富余资金(如适用)。若守约方按照本合同约定将部分资金支持、额外资金支持等债权性资金投入转化为认缴项目公司股权对价的一部分,则该等被转为认缴项目公司股权对价的债权性资金投入自持股比例调整之日起不再向项目公司收取资金成本,截至调整持股比例之日已产生的利息、资金成本等应由项目公司根据借款协议清偿。

- (c) 如未出资方违约行为持续三百六十五(365)日仍未全部纠正的,无论守约方是否提供了额外资金支持,守约方有权选择退出合作,并有权行使如下权利:(i)守约方有权要求经股东方共同认可的指定评估机构(如涉及城建持有项目公司股权的转让,股东方应选择根据国资监管规定选取的评估机构)确定的评估价格(评估基准日不早于收购通知发出前三十(30)日)收购或要求第三方收购违约方在项目公司中的全部股权,违约方无权拒绝,且违约方还须按照其应付未付项目公司的全部金额的 10%向守约方

支付违约金，守约方有权从收购价款中直接予以扣除；为免歧义，守约方依据前述约定要求或指定第三方收购违约方在项目公司中的全部股权的，则无论股权转让手续是否已经完成，违约方自收到守约方发出的收购违约方在项目公司中的全部股权之书面通知之日(需附上符合前述要求的评估价格和评估报告)起不再享有项目公司中的任何权益；(ii)向第三方转让守约方持有的项目公司全部或部分股权而无需给予违约方优先购买权，且此情形下违约方亦确认放弃优先购买权；(iii)有权要求解散项目公司，根据股东方认可的第三方相关专业机构评估公允价值分配项目公司的资产，守约方拥有优先选择权。

- (d) 如未出资方违约行为持续三十(30)日仍未全部纠正的，出资方有权要求项目公司自第三十一(31)日起至该等股东投入及按本条产生的任何应付违约金、资金成本被全额支付之日止，或持股比例按第 4.4(b)条被调整之日止(以最早发生日为准)，在适用法律允许的前提下，限制、中止未出资方的股东权利，包括但不限于在股东会的表决权，未出资方委派或提名至项目公司的董事的表决权，新增股权的优先认购权，任一股东发生股权转让时另一方股东的优先购买权，富余资金使用权，获得分红权，项目公司印章和账户的管理及其他权利等。在适用法律不允许中止未出资方在本合同项下的接收股东会、董事会会议通知、参加股东会、董事会会议以及在股东会、董事会会议上的投票权的情况下，未出资方应当，并促使其委派或提名的董事依据出资方届时的指示在股东会、董事会会议上投票。若因未出资方原因导致未出资方在本合同项下的股东权利未能受限制及/或中止的，出资方有权要求未出资方在指定期限内另行支付违约金人民币 10,000 万元；如未出资方逾期支付的，每逾期一日，未出资方还应按照违约金金额的每日万分之三向出资方支付违约金罚金，同时出资方有权要求未出资方赔偿出资方及项目公司的全部损失(包括但不限于仲裁费、诉讼费、律师费、鉴定费、公证费、差旅费等相关费用)。
- (e) 如由于未出资方未能按出资通知的要求按时缴付全部或部分出资而导致项目公司在出让文件项下违约、被政府部门主张任何责任或对其他第三方(包括项目公司签署的合同项下的相对方)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和/或项目公司遭受的全部损失(包括但不限于支付出让文件项下每日所欠出让价款的违约金)。

本第 4.4 条项下的任何救济措施不损害出资方在本合同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合同项下已经产生的义务和责任。为免疑义，出现本第 4 条项下的违约情形不适用本合同第 13.4 条。

第 5 条 股东会

5.1 股东会职权

股东会由全体股东组成，是项目公司的最高权力机构，行使下列职权：

- (a) 决定项目公司的经营方针和投资计划；
- (b) 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；
- (c) 审议批准项目公司董事会的报告；
- (d) 审议批准项目公司监事的报告；
- (e) 审议批准项目公司的年度财务预算方案及其修改、决算方案；
- (f) 项目公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (g) 项目公司增加或减少注册资本或其它股权结构的变更；
- (h) 变更项目公司的任何股权的类别、种类或发行时已附带的权利；
- (i) 对项目公司发行债券作出决议；
- (j) 调整资金峰值以及在资金峰值范围外要求股东(包括其关联方、指定第三方)进一步提供股东投入；
- (k) 变更项目公司的章程；
- (l) 项目公司的清算或解散；
- (m) 项目公司的合并、分立、变更公司形式或其他类似的重大重组；
- (n) 项目公司进行的重大对外投资(但不包括项目开发、建设、管理和/或经营相关的投资和投入)、设立子公司或合资企业或其他对外投资，本合同已明确允许的除外；
- (o) 项目公司的股权被质押；
- (p) 项目公司向除项目公司以外的第三方(包括项目公司股东或者关联方)提供担保，或在项目公司的资产上设置任何权利负担，但为项目公司的客户购房提供按揭担保以及本合同明确允许的除外；
- (q) 对项目公司向股东(包括其关联方、指定第三方)以外的第三方获取融资(包括发行公司债券)作出决议；
- (r) 非可售物业的处置，包括转让给一方的关联方；

-
- (s) 决定项目公司重大资产处置(包括但不限于抵押、转让等,但商品房买卖、出租及车位或其他物业出租或使用权转让事项除外)、重大资产收(受)益权的转让;前述重大资产系指一个会计年度内拟处置资产的账面价值单次或累计大于项目公司最近一个会计年度经审计的报表资产总额的5%,或单次拟处置资产的账面价值不低于人民币壹仟万元(RMB10,000,000);
 - (t) 项目公司经营业务的性质或范畴发生更改或停业,若出现前述变动,有关变动必须仍与出让文件所注明的范畴或目的一致;
 - (u) 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或进行任何不是基于各自独立利益所商议形成的交易;
 - (v) 制定或者修改项目公司的基本管理制度(包括签报程序、审批流程、权责(包括资金划转权限)),或对本合同约定的审批流程、权责进行修改;
 - (w) 其他适用法律规定或本合同约定应由股东会决议的事项。

5.2 股东会议事方式

项目公司股东会以召开股东会会议的方式议事,由股东的授权代表参加,股东根据其持股比例行使相应的表决权。项目公司股东会就本合同第5.1条所列事项作出决议,必须经全体股东一致同意方可通过。

- (a) 对需要由项目公司股东会决议的事项,股东以书面形式一致表示同意的,可以不召开股东会会议,直接作出决定,并由全体股东在决议文件上签章。
- (b) 如需经项目公司股东会决议的任何事项已在整体计划和预算或年度计划和预算中明确批准,则该事项无需另行取得项目公司股东会的批准。
- (c) 就本合同中明确允许或批准的事项,或按本合同明确规定而实施的事项而言,如适用法律要求或本合同规定需经项目公司股东会批准,则每一股东应在项目公司股东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。

5.3 股东会会议召开时间

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(10)个工作日以前通知全体股东。定期会议每一年至少召开一次。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。

5.4 股东会会议的召集和主持

-
- (a) 项目公司股东会会议由项目公司董事会召集，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。
 - (b) 项目公司股东会会议需由全体股东的授权代表出席方能召开。如果一个正式召开的会议未达前述法定人数，该会议将延期至五(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。如果连续五次(含5次)以上未能召开股东会会议，则应视为股东会已出现僵局事项。

5.5 不可预见因素

因本合同订立之日股东方不可预见的因素对项目开发、计划、成本或预算产生任何影响的，股东方就该等事项进行决议时，应本着善意及诚实信用之原则，对该等不可预见的因素给予适当、合理的考虑。

第6条 董事会

6.1 董事会的组成

- (d) 项目公司董事会应由四(4)名董事组成，其中二(2)名由瑞安提名，二(2)名由城建提名，经股东会选举产生。
- (a) 项目公司的董事长由城建提名的董事担任，董事长是项目公司的法定代表人。董事任期每届为3年，任期届满，经提名方继续提名并根据章程约定的任命程序后可以连任。如任一方提名的董事因任何原因未被任命，或因任何其他原因停止任职的，则仍由该提名方提名新的董事担任，其他方应予以配合。董事长行使召集及主持董事会、协调董事会运作等适用法律规定的职权。
- (b) 如因董事退休、辞职、疾病、丧失行为能力或死亡，或因原提名方撤换董事造成董事职位空缺，原提名方应提名接任人接替该董事的未尽任期，其他方应予以配合。

6.2 董事会会议

- (a) 项目公司董事会应于本合同生效之日起九十(90)日内召开首次会议。首次会议后，项目公司的董事会会议均应至少每一年度召开一(1)次。项目公司的董事会会议应于项目公司的法定地址或其董事会决定的其他地址召开。

-
- (b) 项目公司应至少提前十(10)个工作日向全体董事发送召开董事会的书面通知。任何一(1)名董事可以提前十(10)个工作日向其他董事发送书面通知召开项目公司的董事会临时会议，但如获全体董事书面同意，该等通知期限可以缩短。董事长应当自接到提议后十(10)个工作日内，召集董事会会议。
- (c) 董事长应制定会议议程，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七(7)个工作日书面要求纳入会议议程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。
- (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。除非委托书中另行明确约定，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。每一股东应责成其委派的董事亲自或者委派代理人出席董事会会议。
- (e) 项目公司董事会会议的最低出席人数为三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最低人数，该会议将延期至五(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。如果连续五次（含5次）以上未能召开董事会会议，则应视为董事会已出现僵局事项。
- (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合同规定的法定人数，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。

6.3 董事会职权

- (a) 董事会对项目公司及其股东会负责，依法行使下列职权：
- (i) 召集股东会会议，并向股东会报告工作；
 - (ii) 执行股东会的决议；
 - (iii) 审议批准项目的整体计划和预算、年度计划和预算(包括规划设计方案、开工、完工计划、成本预算、精装修成本预算、销售计划、租赁计划、资产处置计划等)；
 - (iv) 审议批准整体计划和预算的如下重大调整事项：

-
- (1) 目标地块 A 或目标地块 B 或目标地块 C 单期的开工计划、完工计划、开盘时间、竣工备案、交付时间节点较最新审核通过的该地块整体计划和预算中所列该期计划时间推迟超过 90 天；
 - (2) 项目开发运营成本预算较项目公司年度经营计划所列的开发运营总成本预算超出 3% 的变更；
 - (3) 因销售定价导致项目销售均价低于或高于年度经营计划所列的项目销售均价 3% 以上的定价；
- (v) 制订项目公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
 - (vi) 制订项目公司增资、减资或其它变更的方案；
 - (vii) 制定调整资金峰值的方案；
 - (viii) 制订发行项目公司债券的方案；
 - (ix) 制订项目公司合并、分立、重组、清算、解散、变更公司形式或其他类似的重大重组的方案；
 - (x) 决定项目公司内部管理机构的设置；
 - (xi) 制定或者修改项目公司的基本管理制度(包括但不限于项目公司的审批流程、权责)的方案；
 - (xii) 决定聘任或者解聘项目公司总经理、副总经理、常务副总经理、财务总监及其报酬事项，并根据总经理的提名决定聘任或者解聘公司其他高级管理人员及其报酬事项；
 - (xiii) 审议批准项目公司与任何一方及/或其关联方形成任何协议或安排，但本合同明确允许的、需由股东会决议的除外；
 - (xiv) 项目公司向任意第三方提供借款，包括项目公司向股东提供借款、股东提取及返还富余资金；
 - (xv) 聘请会计师事务所对项目公司进行审计，聘请评估机构，但本合同或股东方另有约定除外；项目公司仅能聘任四大会计师事务所(即安永、普华永道、德勤和毕马威)之一作为其外部审计师；
 - (xvi) 项目公司制定或修改适用财务报告准则与会计政策；
 - (xvii) 审议批准项目公司提起将改变或变更任何股东的权利、义务或责任，或稀释任何股东持股比例的任何诉讼或仲裁；
 - (xviii) 项目公司将资金用于本合同约定事项以外并且项目公司经营之外的任何其他事项；
 - (xix) 扩大用地或其任何部分的获取；
 - (xx) 本合同规定及股东会授权董事会决议的其他事项。

-
- (b) 如需经董事会决议的任何事项已在整体计划和预算或年度计划和预算中明确批准，则对该事项无需另行取得董事会批准。
 - (c) 每名董事(为免疑义，包括董事长)有且仅有一票表决权。任何不出席会议的董事可以书面委托一位代理人以其名义出席会议，并代表其投票。
 - (d) 就本合同中明确允许或批准的事项，或按本合同明确规定而实施的事项而言，如适用法律要求或本合同规定需经项目公司董事会批准，则每一股东方应促使其委派的董事在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。股东方同意，考虑到扩大用地对项目的重要影响，董事会应善意、诚信友好协商扩大用地的获取成本，项目公司应尽合理努力与政府部门沟通该等事宜以争取获得扩大用地。
 - (e) 因本合同订立之日股东方不可预见的因素对项目开发、计划、成本或预算产生任何影响的，股东方委派之董事就该等事项进行决议时，应本着善意及诚实信用之原则，对该等不可预见的因素给予适当、合理的考虑。
 - (e) 关于项目公司董事会的表决，本合同第 6.3(a)条所列事项须经全体董事的一致同意方可通过。
 - (f) 就第 6.3(a)条第(iii)项，在项目公司董事会根据第 6.5 条审议批准更新后的项目的整体计划和预算(以及整体计划和预算在目标地块 A、目标地块 B 以及目标地块 C 之间的分配)、项目公司首份年度计划和预算后，全体股东在此授权项目公司董事会、总经理根据本合同的约定，审议批准项目的整体计划和预算、年度计划和预算(包括规划设计方案、开工、完工计划、成本预算、精装修成本预算、销售计划、租赁计划、资产处置计划等)的后续变更、修订。
 - (g) 就第 6.3(a)条第(xv)项，项目公司全力配合股东方对项目公司进行的审计工作。

6.4 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，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。

6.5 董事会首次会议

于项目公司首次董事会会议上，董事会应就以下事项做出决议：

- (a) 批准项目公司将采用的本合同第 10.2 条规定的会计制度和规程；
- (b) 批准项目公司内部管理机构的设置；

-
- (c) 审议批准更新后的整体计划和预算、项目公司首份年度计划和预算。批准 A5 地块中瑞安非可售物业及城建非可售物业的建安成本，其中：瑞安非可售物业的建设标准及成本应对标瑞安“天地”系列街区商业的建设标准和成本合理制定；城建非可售物业的建设标准及成本应对标武汉甲级写字楼或高端公寓，以及五星级酒店的建设标准和成本合理制定；
- (d) 制定项目公司的并表方案，该方案应符合第 8.6 条确定的并表原则且明确如下具体事项：
- (i) 财务人员的安排及权责，其中出纳应由并表方委派或指定；
 - (ii) 项目公司管理制度，例如综合类、财务类等管理制度；
 - (iii) 项目公司采用瑞安业务流程管理系统的并表路径；
- 双方一致同意在并表方案经董事会决议通过后按照并表方案的内容签订补充协议；
- (e) 董事会首次会议议程规定的任何其他行动。

6.6 存档

- (a) 项目公司的董事会均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) 项目公司的董事会均应保存所有董事会书面决议。
- (c) 项目公司应当在历次董事会决议形成后五(5)个工作日内向各股东提交相应的董事会决议原件或加盖该公司公章的复印件。

6.7 报酬

董事会成员不应因董事职位而领取任何报酬，每一股东方自行承担其提名、委派的董事的全部费用。

6.8 赔偿

项目公司应赔偿每名董事因其在本合同、章程及相关董事会决议授权范围内履行作为相应公司的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。

6.9 僵局

-
- (a) 各方同意，若发生本合同第 5.4(b)条或第 6.2(e)条中所列情形，或就任何需要股东会或董事会一致同意的事项，在连续三(3)次有效召开的股东会会议或董事会会议中仍未就该事项达成一致的，均视为僵局(“僵局”)已经发生。
 - (b) 如任一方认为僵局已发生，可在僵局发生后三十(30)日内，向其他方发出书面通知(“僵局通知”)，告知僵局已发生，并且阐明陷入僵局的事项。各方同意，各股东方应在收到或发出僵局通知后立即将导致僵局的事项提交各自的主席或行政总裁，各股东方的主席或行政总裁应尽快善意地进行协商，并且应当在首次协商之日起三十(30)日内解决僵局事项。
 - (c) 如果各股东方的主席或行政总裁在僵局通知发出后的六十(60)日内仍无法解决僵局事项的，股东方同意共同任命一家独立的第三方机构作为专家协助解决僵局。
 - (d) 如股东方无法就拟选择的第三方机构达成一致，或者在专家协助下仍无法解决僵局的，则各方同意按照本合同第 21.2 条的约定进行仲裁解决。
 - (e) 在股东方就僵局事项达成共识之前，有关僵局事项不应予以执行，并且股东方应促使项目公司继续按照已批准的年度计划和预算运作，以尽量减少对项目公司日常营运的影响，直至股东方就僵局事项达成共识。

第 7 条 监事

7.1 监事人数

项目公司不设监事会，设二(2)名监事，由瑞安和城建各提名一(1)名监事，由项目公司股东会选举产生。项目公司董事和管理人员不得同时兼任监事。监事每届任期三(3)年，经提名方再次提名项目公司委派可以连任。

7.2 监事职权

监事应当行使以下职权：

- (a) 检查项目公司的财务事务；
- (b) 对董事和管理人员履行其职责的行为进行监督，对违反适用法律、章程或任何股东(会)决议的董事或管理人员提出罢免的建议；
- (c) 在董事或管理人员的行为损害项目公司利益时，要求该等董事或管理人员予以纠正并赔偿项目公司损失；
- (d) 提议召开临时股东会会议，在董事会不履行法律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；
- (e) 向股东会会议提出提案；

-
- (f) 列席董事会会议，并对董事会决议事项提出质询或者建议；以及
 - (g) 根据适用法律，对损害项目公司利益的董事或管理人员提起诉讼。

第 8 条 管理层

8.1 管理机构

项目公司应采用管理机构向董事会负责并受董事会领导的管理制度。

8.2 管理团队

- (a) 项目公司在董事会下设总经理办公会(“总经理办公会”),由瑞安提名的 1 名总经理、城建提名的 1 名常务副总经理领导并决定总经理办公会组成成员。总经理办公会为项目公司日常管理机构,应在董事会的管理和监督下负责讨论和执行项目公司经营发展重大事项。
- (b) 项目公司的总经理、副总经理和常务副总理由董事会聘任。如果总经理、副总经理、常务副总经理因任何原因被撤换或不能担任该职位,或总经理、副总经理、常务副总经理辞职的,应以与提名及聘任原总经理、副总经理、常务副总经理相同的方式提名及任命一(1)名接任人。任何股东均有权随时更换其委派至项目公司的总经理、副总经理、常务副总经理,其他方应予以配合。
- (c) 项目公司设一(1)名财务总监,财务总监由瑞安指定的人士担任。项目公司设一(1)名财务副总监,财务副总监由城建指定的人士担任。财务总监和财务副总监按照本合同第 8.5 条的约定进行财务联签。
- (d) 双方同意,项目公司使用瑞安的业务流程管理系统,包括但不限于财务审批系统、工程管理系统、成本采购系统、销售管理系统、租赁管理系统、人力行政管理系统等。瑞安向城建委派至项目公司的人员开放相应的瑞安系统,以及对应的查询、审批权限,城建享有的瑞安系统权限应当与其在本协议中享有的对项目公司的管理权相匹配,瑞安系统的设置不得妨碍城建按照本协议所享有的权利的完整实现;项目公司还应配合提供相关数据以供并表方录入其业务系统。双方同意,项目公司管理制度将与业务流程基本匹配,并要求项目公司的管理目标及产品品质对标瑞安及城建对应目标及品质中之较高者。

8.3 总经理办公会职能

项目公司的日常经营管理实行董事会领导下的总经理负责制,总经理对项目公司董事会负责并报告工作,总经理和常务副总经理通过联审联签的方式依法行使下列职权:

-
- (a) 主持项目公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；
 - (b) 组织实施整体计划和预算和年度计划和预算，为免疑问，包括决定未超出第 6.3(a)条第(iv)项约定幅度的事项以及本合同授权总经理决定的事项；
 - (c) 拟订项目公司内部管理机构的设置方案，并提交董事会审议批准；
 - (d) 制定项目公司的具体规章；
 - (e) 提请董事会聘任或解聘根据本合同应由董事会决定聘任或解聘的项目公司高级管理人员；
 - (f) 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，并根据公司薪酬管理制度决定上述人员的报酬事宜（包括各部门负责人）；
 - (g) 根据各方委派人员审批权限设置审批流程（审批流程原则为：审批各流程环节限定在公司内部部门及人员）；
 - (h) 组织拟定项目公司的印鉴保管、使用、登记制度，报董事会审议批准后执行；
 - (i) 召开总经理办公会讨论决定项目公司经营计划的如下调整事项，包括（i）项目开发运营成本预算较年度经营计划所列的开发运营总成本预算不超出 3%的变更；（ii）因销售定价导致项目销售均价低于或高于年度经营计划所列的项目销售均价不超过 3%的定价；（iii）目标地块 A 或目标地块 B 或目标地块 C 单期的开工计划、完工计划、开盘时间、竣工备案、交付时间节点较最新审核通过的该地块整体计划和预算中所列该期计划时间推迟不超过 90 天；
 - (j) 负责拟订项目范围内各部分物业的开发建设顺序和进度计划；
 - (k) 在财务预算及经营计划范围内按照公司决策流程审签项目公司合同或协议（含房屋买卖合同、银行按揭担保合同、认购书等）
 - (l) 本合同约定或董事会授予的其他职权；
 - (m) 总经理列席董事会会议。

除本合同已明确约定内容外，项目公司的总经理的其他职权由项目公司董事会书面授权。

8.4 分条线部门管理

各方确认，项目公司总经理办公会下设产品研究及规划设计部、成本采购部、营销部、工程管理部、财务部等部门，具体负责从事各部门的日常工作。瑞安有权提名一名副总经理，负责产品研究及规划设计部、成本采购部及工程管理部三个部门的管理及工作协调。此外，项目公司的产品研究及规划设计部、营销部、财务部的部门总监应由瑞安提名，城建有权提名该部门副总监；项目公司的工程管理部、成本采购部的部门总监应由城建提名，瑞安有权提名该部门

副总监。为免疑义，成本采购部及财务部均实行总监及副总监的联审联签（双签）制度。工程管理部发出之工程款支付、工程指令、工程变更指令、工程结算书及工程开竣工指令均需要由工程管理部总监及副总监联签。

股东方委派及提名的人员由总经理及常务副总经理共同考核，未尽到勤勉工作义务或工作能力无法胜任其岗位的，总经理及联席总经理可提请委派方/提名方及时更换，报委派方/提名方股东批准。

8.5 财务总监和财务副总监

- (a) 项目公司财务审批及付款实行财务总监和财务副总监联签制，财务付款审批流程报至财务总监和财务副总监时，财务总监和财务副总监需在收到审批文件后的 48 小时内明确提出同意或不同意的签批意见，如未在前述 48 小时内提出签批意见的，视为同意。项目公司合同文件签署后，财务总监、财务副总监均可监督及查阅；项目公司的融资计划由财务总监和财务副总监共同起草后提交项目公司总经理报董事会审议批准后实施。
- (b) 项目公司所有银行账户预留印鉴由法定代表人章、财务专用章两枚印章组成。由双方共同保管，在项目公司印章管理及使用制度通过后按制度进行管理及使用。
- (c) 财务总监对所有网上银行支付进行终审复核。项目公司网上银行收付款密码器（含 U 盾）应为三枚，财务总监（或其指定人员）、财务副总监（或其指定人员）及出纳各保管一枚，其中最终收付款的密码器应由财务总监或其指定人员保管。财务总监控制账务网上转账汇款功能的第三道 U 盾，财务副总控制账户网上转账汇款功能的第二道 U 盾。如网银存在修改权限的管理员账户，仅可在双方同意情况下进行相应修改，一方未经另一方同意擅自修改的视为违约，守约方可追究违约方责任并要求违约方更换其委派人员。如果项目公司除此之外还有其他的对外支付方式和途径的，也应当保证纳入财务副总监的监管，以保证所有对外支付必须事先经财务副总监审批、财务总监终审复核。未经双方协商一致，项目公司不得对外支付任何款项。
- (d) 如财务总监或财务副总监被董事会解聘，则委派该财务总监或财务副总监的股东应需于董事会指定日期（如未指定则为解聘当日）内按期委派新任人员交接其工作。一方有权随时更换其提名至项目公司的财务总监或财务副总监，另一方应予以配合。

8.6 并表安排

各方确认，将由瑞安、城建分阶段对项目公司轮流并表，项目前期由城建并表，项目后期由瑞安并表，原则上双方平均合并项目公司所产生的全部销售额。股东方均应为实现并表之目的提供必要配合，包括但不限于变更项目公司章程、董事会、总经理办公会、其他管理机构中双方席位的分配，及/或调整双方在项

目公司股东会、董事会的表决权，以及在总经理办公会、其他管理机构中的管理权限，具体安排由双方另行协商约定，并在项目公司首次董事会中明确通过。

第9条 计划和预算及项目公司运营

9.1 整体计划和预算

- (a) 为本合同之目的，董事会不时书面批准和确认的关于项目的开发计划和预算(包括设计方案、成本预算、交付标准、竣工时间的预估计划和预算)以及项目整体竣工后的商业计划(包括租赁、出售、运营、推广等)和预算为“整体计划和预算”，整体计划和预算应作为项目的开发、运营和管理的大纲依据，且应作为项目公司编制年度计划和预算的依据。整体计划和预算包括经董事会审议批准的对整体计划和预算的修订。
- (b) 各方认可并确认，股东方将于项目公司的首次董事会上确定项目首份整体计划和预算(应列明目标地块 A、目标地块 B、目标地块 C)。为免疑义，对整体计划和预算进行第 6.3(a)(iv)条项下的调整均需经董事会审议批准。
- (c) 如在任何时候项目公司的开发或运营的实际情况与届时有效的整体计划和预算发生重大偏离，则项目公司管理团队应按首份整体计划和预算的格式、内容及详细程度编制一份关于整体计划和预算的修正稿，并提交总经理办公会及董事会审阅及批准。

9.2 年度计划和预算

除首个财务年度外，每一个财务年度开始前一年度的 11 月 30 日前，项目公司管理团队应编制完成该财务年度的年度计划和预算并报项目公司董事会批准，该等拟定年度计划和预算应在届时有效的项目公司的整体计划和预算的框架内进行编制。经项目公司董事会批准的该等拟定的年度计划和预算，应为相关财务年度对应地块的“年度计划和预算”。

各方确认，整体计划和预算、年度计划和预算仅供股东方参考，不得视为股东方对项目开发的工期、成本等事项的承诺。

9.3 非可售物业年度经营计划

各方同意，非可售物业运营期开始后，项目公司管理团队在编制下一个财务年度的年度计划和预算时应包含非可售物业的年度经营计划(“非可售物业年度经营计划”)，非可售物业年度经营计划应包含的内容及格式由各方另行协商。非可售物业运营期开始后，若项目公司董事会无法就非可售物业的管理及运营通过一份新的非可售物业年度经营计划，则当时有效的非可售物业年度经营计划将持续有效，并结合上一年度的居民消费价格指数(CPI)向上调整支出各项费用，

直至一份新的非可售物业年度经营计划被项目公司董事会批准；但如果项目公司董事会已批准该等年度非可售物业年度经营计划草案或修订案中部分事项但对其他部分事项仍有异议，则非可售物业年度经营计划草案或修正案中项目公司董事会已批准的内容和当时有效的非可售物业年度经营计划中的其他内容(在根据前文约定调整后)将持续有效，直至一份新的非可售物业年度经营计划被董事会完全批准。

9.4 项目开发管理费、销售费

(a) 开发管理费

- (i) 各方同意，开发管理费为项目公司所有开发物业的开发成本和土地风险费用(如有，按实结算的金额)之和的 4.5%。开发管理费实行限额管理，如任一目标地块对应的开发管理费超过前述限额的，均需经项目公司董事会审议通过，项目公司董事会审议通过前不能新增该目标地块的开发管理费。
- (ii) 管理团队在编制年度计划和预算时，应列明开发管理费的年度预算。
- (iii) 开发管理费包括：项目公司所有员工工资及社会保险、员工福利，培训费，招聘费(含猎头顾问等费用)，通讯费，交通费，差旅费，业务招待费，会费会务费，专业服务费(仲裁费、诉讼费、律师费、鉴定费、公证费、咨询费、审计费)、公务车相关费用，项目办公场所租金及相应的物管费、水电费等，行政办公费(办公场所保洁保安、植物租摆、快递费、书报费、印刷费、复印机费用、办公用品、低值易耗品、维修费等)，IT 系统服务费，IT 硬软件采购费(未达到固定资产标准)，IT 网络线路费用，固定资产折旧费(含办公场所装修折旧)、开办费摊销等符合会计准则的其他管理费用。但开发管理费不包括(1)印花税、城镇土地使用税等列入管理费用科目的税费；(2)融资等行为产生的利息支出、汇兑损益和融资费用等财务费用；(3)列入销售费用的人员的工资、社会保险，销售代理费及销售佣金、营销推广费、广告策划及咨询费、品牌建设费用、市场研究费、销售交易费用、前期物业服务费和客户关系费用等营销费用；(4)项目的开发成本、报批报建费、设计咨询费、造价咨询费、监理费和招标代理费等项目开发成本支出；(5)经股东方一致认可且为项目服务的捐赠；和(6)本合同约定的不计入开发管理费的费用。前述不计入开发管理费的费用仍应由项目公司承担和支出，但本合同另有约定的除外。
- (iv) 双方同意，项目公司每年向城建及瑞安各自支付人民币 800 万元，用于股东方支付其委派至项目公司的人员的薪酬及相关费用，城

建及瑞安均应向项目公司开具对应金额的合规发票。为免疑义，股东方或其关联方委派至项目公司的人员将不再与项目公司签署劳动合同或劳务合同并领取薪酬或劳务费用。各方同意，对于每年度项目公司结余的开发管理费，瑞安和城建可按照（60%：40%）的比例，各自采用签署咨询顾问协议等形式从项目公司提取。各方应当，并促使其委派的董事配合尽快提取。为免疑义，瑞安和城建均应就其通过咨询顾问协议形式收取的开发管理费提供对应金额的合规服务费发票。

(b) 销售费用

- (i) 项目公司的销售费用据实结算，目标地块 A 和目标地块 B 的销售费用的预算总额原则上不超过目标地块 A 和目标地块 B 的可售物业销售额(含增值税)的 2%，目标地块 C 的销售费用的预算总额原则上不超过目标地块 C 的可售物业销售额(含增值税)的 2%，超过部分均须经项目公司董事会一致表决通过。管理团队在编制年度计划和预算时，应列明销售费用的年度预算(分别列明目标地块 A、目标地块 B 以及目标地块 C 对应的销售费用的年度预算)供董事会审批。
- (ii) “销售费用”是指项目公司为住宅、配套商业宣传、销售、经营而发生的费用和增值税，销售费用仅包括：
- (1) 推广相关费用，包括印刷费；促销费用(包括广告费、宣传单印刷费、赠品费用、展览会费用、促销人员工资等)，礼品制作费(指售楼、推广礼品，交付礼品)，策划及咨询费，推广活动费包括传媒广告(指平面纸媒，电视、电台、短信、彩信推送，网络媒体)，户外广告，拍摄费，展示道具制作(展厅模型、展架等)，展览会，公关活动，微信、网站(系统搭建与维护)，顾问费，调研费用(指项目的预可研、可研、定位报告，市场、专题调研报告)；
 - (2) 部门行政费用，仅包括日常行政费用(指保安、清洁工，客服，车辆)，营销体系的行政性费用，营销人员的工资、社会保险、奖金(包括销售提成)、差旅费、培训费、业务招待费(营销人员的薪酬发放及提成机制按照项目公司薪酬制度执行)，其他办公费用(指办公用品及低值易耗品，植物花卉，样板区开荒、清洗费等)，能源费，手机费，差旅及交通费，报刊杂志订阅，制服制作费，交际应酬费(指餐饮、礼品及其他)、日常维修费用、展厅及展示样板段管理费、其他费用(指咨询费、保险费)，展厅租金；

-
- (3) 销售相关费用, 仅包括佣金(指代理公司佣金、销售人员佣金), 促销推广费用(指业主再购与推荐奖励、全民经纪人奖励(内部)、全民经纪人奖励(外部)、其他促销费用), 其他售楼费用, 空置单元物业管理费;
 - (4) 品牌建设费用, 市场研究费用, 公共关系维护费用;
 - (5) 临时售楼处、临时展厅参观通道、临时样板区、临时样板房新建及整改费用(包括但不限于设计、新建、软硬装、翻新、整改费用、租金(如为租赁)); 以及
 - (6) 营销设施运营的费用(包括水电, 物业等正常运营所需的所有费用)。
- (iii) “销售额”是指可售物业的全部含税销售额, 包括但不限于: 按实际成交价格完成销售的房屋、商业、地下车位等的销售额(最终以房屋交付使用后实收金额为准)。
- (iv) 在符合目标地块出让文件的前提下, 若经股东会决议出售非可售物业的, 无论是整体出售还是散售, 非可售物业的具体销售方案(包括但不限于相应的费用方案)应经项目公司董事会审核通过。

(c) 项目管理费

各方确认并同意, 项目公司应在符合适用法律的前提下于每年 1 月 31 日以前应分别向瑞安和城建按照如下标准支付一笔上年度项目管理费:

向瑞安支付的上年度项目管理费 = (瑞安截至上一年度年初累积实缴的项目公司注册资本 + 瑞安截至上一年度年末累积实缴的项目公司注册资本)/2 * 3%;

向城建支付的上年度项目管理费 = (城建截至上一年度年初累积实缴的项目公司注册资本 + 城建截至上一年度年末累积实缴的项目公司注册资本)/2 * 3%。

9.5 资产管理及物业管理

- (1) 各方同意, 在双方按照本合同第 13.5 条约定各自回购完 A5 地块中非可售物业以前, 项目公司应聘请瑞安指定的关联方负责瑞安非可售物业的资产管理服务, 并向瑞安指定的关联方支付资产管理费, 资产管理费按如下标准收取:
- (a) 在 A5 地块中瑞安非可售物业获得施工许可证后 6 个月起的当年, 每年支付人民币 600 万元, 连续支付两年, 该费用最终计入瑞安收购该瑞安非可售物业的成本;

- (b) 在 A5 地块中瑞安非可售物业取得政府部门出具的竣工备案后开始，每年按照以下公式计算年度资产管理费，直至 A5 及 A2 地块中瑞安非可售物业整体销售给瑞安或其关联方为止，该费用最终计入瑞安收购瑞安非可售物业的成本：

$$\text{年度资产管理费} = \text{瑞安非可售物业资产账面值} \times 0.3\% + \text{NOI} \times 3\%;$$

- (2) 各方同意，项目公司应当通过市场化渠道为项目择优选聘物业管理服务单位，在充分考虑在品牌效益、品牌溢价条件下，项目公司可优先选聘股东方推荐的物业管理公司。各方确认，尽管有前述约定，对于瑞安及城建各自负责回购的非可售物业部分，双方均可直接指定各自的物业管理单位。此阶段物业管理费收费标准应由瑞安方和城建方针对分别各自非可售物业制定。

9.6 招投标

项目公司招标管理及供应商选取采用股东方认可的规章制度，招投标不得违反国家招投标管理相关规章制度，在同等条件下可优先选用股东方或其关联方，具体方案/制度需报项目公司股东会或董事会审批。与目标地块相关的成本和费用（包括但不限于土地出让价款等）在符合财务规定的前提下，均应取得以项目公司为抬头的发票。

双方可直接指定各自负责回购的非可售物业部分的总包方，其余地块的总包单位由项目公司经过总包（含桩基、土方、基坑支护、主体结构部分）招标后确定中标意向价格及合作条件，在同等条件下优先选用城建的关联方。

9.7 土地风险费用

各方确认，土地风险费用(含目标地块土壤污染等环境检测成本、堤防相关成本、右岸大道红线退让相关成本、地基及地下文物、设施设备勘察及处置成本等，合称“土地风险费用”)的预算为人民币伍仟万元(RMB 50,000,000)。年度计划和预算应体现土地风险费用，在年度计划和预算预估成本范围内由项目公司据实进行支付，若需发生超出该项预估成本的支出，超出成本不超过项目公司最新审核通过的年度计划和预算所列的该项成本 5%的，应由项目公司总经理及常务副总经理共同进行审批；超过 5%的，应提交项目公司董事会审批。经项目公司董事会审议通过前，该等事项下不得发生任何新增费用。

9.8 前期费用

各方确认，附件三所列为截至本合同签订之日瑞安(或其各自关联方)为竞买目标地块实施的各项可行性调研及前期准备工作已支出的相关前期费用(“前期费用”)，各方确认该等已发生前期费用是合理的，且：

-
- (a) 前期费用由项目公司计入开发成本,并由项目公司于目标地块竞得之日起的一百八十(180)日内全额返还给瑞安(或其各自关联方),前提是项目公司已收到可计入前期费用的相关票据,项目公司按收到的发票上注明的金额全额返还给瑞安(或其关联方)(包括不含税金额和税额),为免疑义,瑞安(或其各自关联方)实际收到的不含税金额为其实际支出的前期费用金额。为免疑义,各方同意届时由项目公司根据前述约定直接向瑞安(或其关联方)返还附件三前期费用,无需再经过各方确认。
- (b) 各方同意并将促使项目公司在目标地块竞得之日起的三十(30)日内,聘请SGS(通标标准技术服务有限公司或其关联方)或各方一致同意的其他有资质的检测公司对目标地块进行土地环境以及污染情况的检测以及评估,一切检测、评估费用由项目公司承担。

9.9 章证照管理

各方一致同意,项目公司的全部公章、印鉴(包括但不限于公章、财务专用章、合同专用章、发票专用章及法定代表人名章、财务负责人名章、银行预留名章等项目公司刻制的其他印鉴)、证照(营业执照、房地产开发企业暂定资质、机构信用代码证、开户许可证、不动产权证、预售许可证等全部证照正副本原件)以及与项目有关或项目公司签署的所有合同、政府批文等文书及账务账簿、税务发票等均放在项目公司办公场所由项目公司按制度保管和使用。其中,所有印章、证照存放于项目公司保险箱内由股东方共同保管,瑞安保管保险箱密码,城建保管保险箱钥匙。

第 10 条 税务、财务、会计及评估

10.1 所得税及其他税收

项目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。

10.2 会计制度

- (a) 总经理和财务总监应依照中国《企业会计准则》及其他适用法律和国际标准制订项目公司财务报告准则与会计政策。项目公司将采用的财务报告准则与会计政策提交对应董事会批准。
- (b) 项目公司应采用人民币为其记账本位币。
- (c) 项目公司所有会计记录、凭证、账簿及报表都应以中文书写和保存。项目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。

10.3 财务年度

项目公司的财务年度均应采用公历年制，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”)，但项目公司的第一(1)个财务年度应从项目公司设立日起至当年十二月三十一日止。

10.4 审计和评估

项目公司应聘用审计师审核、验证和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股东方要求的其他财务文件，费用由项目公司承担。项目公司的审计师应由对应董事会审议批准。

项目公司应聘请物业估值师就每一个财务年度的6月30日和12月31日时点的目标地块的土地使用权及项目公司的市场价值进行评估，费用由项目公司承担。

10.5 分配

- (a) 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或法定留存资金之前，不得向任何股东作出任何分配。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。
- (b) 向股东所作的任何利润分配(包括分配的方式和方法)应根据本第10.5条作出并受制于股东会的批准，且应在可行的范围内于该等批准之日起三十(30)日内向该股东作出分配。
- (c) 股东方应当按照其各自的持股比例对项目公司分享收益。

10.6 富余资金

- (a) 在符合适用法律和国家政策的情况下，项目收入扣除项目公司后续三(3)个月的运营成本、应交税费、销售监控账户最低存留资金(如需)、需到期归还的融资款项(包括银行贷款、任何一方指定的关联方借款等)和开发建设所需资金后，如项目公司仍有富余资金(“富余资金”)，则经项目公司的董事会决议通过，股东方或其指定关联方有权按持股比例同时向项目公司提取相应的富余资金，分别存入各自指定的账户。富余资金提取总额以不超过各方已投入本金、利息及在项目的预计可分配利润之和为限，暂定不计利息，但可由董事会根据商业市场公平原则进行调整。为免疑义，股东方同意，富余资金应优先用于偿还额外资金支持及其资金成本，再按照股东方持股比例偿还资金支持及其资金成本。针对不属于偿还资金支持或额外资金支持的富余资金，股东方或其指定关联方按照本条的约定从项目公司提取后，若项目公司出现资金缺口，经项目公司书面通知，各股东应全部归还或者按照同一比例部分归还(包括促使取得富余资

金的其指定的关联方归还)其占用的项目公司的富余资金(具体归还的比例和时限由总经理以及常务副总经理届时共同确定,但该等时限不应短于项目公司发出有关书面通知后的十(10)个工作日)。

- (b) 各方确认, 股东方应在符合适用法律及相关政府部门允许范围内争取尽快减资, 直至项目公司注册资本恢复为人民币 1 亿元(RMB 100,000,000)。
- (c) 如任何一方股东未能根据前述规定及时返还, 则未及时归还资金方应参照上文第 4.4 条的约定视为未出资方, 应对于其他及时归还资金方承担相关违约责任, 及时归还资金方应参照上文第 4.4 条的约定视为出资方, 对于未及时归还资金方享有相关权利。
- (d) 各方同意, 除富余资金外, 项目公司短期可使用的流动资金或股东决定不提取的富余资金, 可用于购买结构性存款, 无需另行经过股东会或董事会决议, 总经理以及常务副总经理对此达成一致后即可执行。但是, 若项目公司出现资金缺口, 该等购买结构性存款的资金应先归还至项目公司, 如不足以填补资金缺口的, 再由股东方根据第 10.6(a)条向项目公司返还富余资金。
- (e) 各方同意, 因资金支持、额外资金支持(如有)收取利息、富余资金无息提取导致项目公司就项目可能产生的相关税务义务、责任, 应由股东方根据提取富余资金的比例承担。

第 11 条 信息及汇报

11.1 股东信息获取

每一股东方可以:

- (a) 始终有权通过其提名的董事获得与项目公司活动、经营和财务有关的所有信息。

11.2 报告

管理团队应向股东方提供下列文件、资料或信息:

- (a) 每日历月结束后的六(6)个工作日内, 提供项目公司该月未经审计的财务报表(含资产负债表、利润表、现金流量表及科目余额表, 下同);
- (b) 每季度结束后十五(15)日内, 提供项目公司该季度未经审计的财务报表;
- (c) 每日历月度结束后十(10)日内, 提供本月工程、工程监理报告及销售进度、下月工程及销售计划;

-
- (d) 于每个财务年度五(5)月最后一天当天或之前, 向股东方发送一份经审计的上一财务年度财务报告(含资产负债表、利润表、现金流量表、财务报表附注等);
 - (e) 股东合理要求提供的其它统计数据、其它业务和财务信息。

第 12 条 银行账户

12.1 银行账户

项目公司应开立人民币账户及用于配合引入外资需求的外币账户, 并且应保持对其所有账户的控制。项目公司应在成立后尽快开立其他运营所需账户, 项目公司应在成立后尽快开立基本户和一般户。

第 13 条 股权转让

13.1 一般性规定

- (a) 未经全体股东事先书面同意, 任何股东均无权直接或间接出售、转让、质押、处分其于项目公司的全部或部分股权或以其他方式在其于项目公司的全部或部分股权之上或者在其对项目公司的全部出资或部分出资之上设定权利负担, 但本合同明确允许的除外。
- (b) 在不影响本第 13 条任何其他条款条件下, 如任一股东有意转让任何股权(包括向其关联方转让任何股权), 受让股权的人士均应签订关于遵守本合同的守约承诺函或在另一方股东书面同意前提下与另一方股东、项目公司按本合同条款重新签署合作合同。
- (c) 无论本合同是否另有约定, 股东转让股权及/或以其他方式直接或间接处分其于项目公司的全部或部分权益不得违反目标地块出让文件的相关规定以及适用法律的规定。

13.2 允许转让

尽管本合同有任何规定, 每一股东方可转让其各自的股权予其关联方, 且另一方股东对此不享有第 13.3 条项下的优先购买权, 前提是:

- (a) 该转让不会触发控制权变更, 且如果关联方在该转让后的任何时候发生控制权变更, 其将被要求立即将股权转回给 Shui On Land Limited 指定的关联方(就瑞安而言), 或武汉地产集团有限责任公司或其关联方(就城建而言), 否则项目公司的另一方股东有权按第 13.4 条约定收购该关联方持有的项目公司股权;

-
- (b) 该关联方应同时受让该转让股权的股东或其关联方与项目公司之间的往来款(包括但不限于转让股权的股东应将项目公司欠其或其关联方的任何贷款转让予该关联方或该关联方的另一关联方; 及转让股权的股东或其关联方应偿还欠付项目公司的任何借款及其他所有欠付项目公司的款项, 或在相关项目公司书面同意的情况下, 转让该等偿还义务予该转让股权的股东的关联方或该关联方的另一关联方)。

13.3 优先购买权

- (a) 在遵守第 13 条的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项目公司股权给任一独立第三方, 如城建转让的, 应确保符合国资监管相关要求。
- (b) 除根据第 4.4 条、第 13.2 条或第 13.4 条进行的转让外, 拟转让其持有的股权(“目标股权”)给任一独立第三方的股东(“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”), 转让通知中应具体说明: (i) 其希望转让其持有的目标股权, (ii) 目标股权的价格, (iii) 意向受让方信息, 和(iv)其他主要条件。
- (c) 在收到转让通知后的二十(20)个工作日内, 存续股东可向转让股东发出通知(“接受通知”), 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的全部目标股权。为免疑问, 如存续股东未在收到转让通知后的二十(20)个工作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。
- (d) 转让股东应在收到接受通知后的三十(30)个工作日内向发出接受通知的存续股东按照转让通知的指定的价格及条件(但受限于适用上市规则合规要求)出售、且发出接受通知的存续股东应按照转让通知的指定的价格及条件购买目标股权。

根据本第 13.3(d)条规定完成股权转让时, 转让股东应当:

- (i) 确保该等股权上无任何权利负担;
- (ii) 同时向发出接受通知的存续股东(或其指定关联方)转让转让股东或其关联方与项目公司之间的往来款(包括但不限于转让股东或其关联方向项目公司提供的任何贷款上的权利应当转让给发出接受通知的存续股东(或其指定关联方); 转让股东应偿还其或其关联方欠付项目公司的任何借款及其他所有欠付项目公司的款项, 或在相关项目公司书面同意的情况下, 转让该等偿还义务予发出接受通知的存续股东(或其指定关联方))。

-
- (e) 如转让股东未收到任何接受通知，或收到的通知不符合本合同约定，则转让股东有权在转让通知发出后的六(6)个月内按照不低于转让通知所指定的价格及条件，将全部目标股权转让予转让通知上所载的意向受让方，前提是：
- (i) 转让股东应同时向最终受让方(无论是否为意向受让方)转让其或其关联方与项目公司之间的往来款(包括但不限于转让股东或其关联方向项目公司提供的任何贷款上的权利应当转让给最终受让方；转让股东应偿还其或其关联方欠付项目公司的任何借款及其他所有欠付项目公司的款项，或在相关项目公司书面同意的情况下，转让该等偿还义务予最终受让方)；以及
 - (ii) 目标股权的任何最终受让方应当已书面同意受本合同和章程约束。

13.4 违约转让

- (a) 如果发生以下情况，则构成股东(“违约股东”)的违约事件：
- (i) 该股东发生无力偿债事件；
 - (ii) 该股东发生控制权变更；或
 - (iii) 该股东重大违反本合同的约定并且在另一方股东向该股东发出书面通知要求进行该补救后一百八十(180)日内，没有进行补救。为免疑义，各方特别约定，若任一股东违反本合同的约定并导致项目公司产生超过人民币壹拾亿元(RMB1,000,000,000)的直接损失视为重大违反本合同。
- (b) 如果违约股东出现第 13.4(a)条所列之任一违约事件，该违约股东应立即书面通知另一方股东。在适用法律允许的范围内，自违约之日起，违约股东在本合同项下的接收股东会、董事会会议通知、参加股东会、董事会会议、在股东会、董事会会议上的投票权以及其他股东权利(包括但不限于新增股权的优先认购权，任一股东发生股权转让时另一方股东的优先购买权，富余资金使用权，获得分红权，项目公司印章和账户的管理及其他权利等)应立即中止。在适用法律不允许中止违约股东在本合同项下的接收股东会、董事会会议通知、参加股东会、董事会会议以及在股东会、董事会会议上的投票权的情况下，违约股东应当，并促使其委派的董事依据非违约股东届时的指示在股东会、董事会会议上投票。若因违约股东原因导致违约股东在本合同项下的股东权利未能中止的，非违约股东有权要求违约股东在指定期限内另行支付违约金人民币 20,000 万元；如违约股东逾期支付的，每逾期一日，违约股东还应按照违约金金额的每日万分之三向非违约股东支付违约金罚金，同时非违约股东有权

要求违约股东赔偿非违约股东的全部损失(包括但不限于仲裁费、诉讼费、律师费、鉴定费、公证费、差旅费等相关费用)。

- (c) 自第 13.4(a)条所列之违约事件发生之日起, 非违约一方股东(“非违约股东”)有权在第 13.4(a)条所列之违约事件发生之日或违约股东根据第 13.4(b)条发出书面通知之日起的二十(20)个工作日内(以较晚到期者为准)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项目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)(“违约转让目标股权”)。

违约股东应在收到违约转让通知后的三十(30)个工作日内(但受限于适用上市规则)向非违约股东按照非违约股东选择的指定评估机构确定的评估公允价值(基准日为违约事件发生之日)出售、且非违约股东应按照其选择的指定评估机构确定的评估公允价值(基准日为违约事件发生之日)购买违约转让目标股权, 但应确保符合国资监管相关要求。

- (d) 根据第 13.4 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;
 - (ii) 同时转让违约股东或其关联方与项目公司之间的往来款(包括但不限于违约股东或其关联方向项目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(或其指定的关联方); 违约股东应偿还其或其关联方欠付项目公司的任何借款及其他所有欠付项目公司的款项, 或在相关项目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(或其指定的关联方))。
- (e) 非违约股东如不选择购买违约股东持有的全部股权的, 则非违约股东有权行使如下权利:
- (i) 有权向第三方转让非违约股东持有的项目公司全部或部分股权而无需给予违约股东优先购买权, 且此情形下违约股东亦确认放弃优先购买权; 或
 - (ii) 有权要求解散项目公司, 并根据非违约股东选择的指定评估机构确定的评估公允价值分配项目公司资产, 非违约股东拥有优先选择权。
- (f) 为免疑义, 出现第 13.4(a)条所列之任一违约事件, 非违约股东均可根据本合同第 19 条要求违约股东承担违约责任。

13.5 关于瑞安非可售物业以及城建非可售物业的回购

双方同意，在瑞安非可售物业取得政府部门出具的竣工验收备案文件后，双方按照如下原则启动瑞安非可售物业和城建非可售物业的回购，瑞安及/或其关联方回购瑞安非可售物业，城建及/或其关联方回购城建非可售物业。瑞安非可售物业和城建非可售物业的回购价款由双方共同选定的指定评估机构基于统一价格评估逻辑进行评估后确定。双方同意，双方均应在瑞安非可售物业取得竣工验收备案文件后半年内完成各自非可售物业的回购协议的签署并支付完成协议中约定的回购价款。具体而言，若届时瑞安非可售物业及城建非可售物业均已竣工备案，瑞安及/或其关联方及城建及/或其关联方均应付清各自非可售物业所有的回购价款；若届时城建非可售物业尚未竣工，城建及/或其关联方应向项目公司支付下述第（2）条中约定之首笔付款。双方同意：

（1）若城建非可售物业在回购发生时已经竣工备案，则由双方共同选定的指定评估机构基于统一价格评估逻辑进行评估后厘定双方各自非可售物业的回购价款；

（2）若城建非可售物业在回购发生时尚未竣工验收备案，城建及/或其关联方将向项目公司支付城建非可售物业对应的土地成本（根据 P2021（178）号出让文件中约定的商业单方土地成本乘以城建非可售物业地上计容建筑面积得到），作为回购城建非可售物业的首笔付款。之后，项目公司将继续依据董事会最新批核之计划书将城建非可售物业建设至竣工备案后转让予城建及/或其关联方，届时之回购价款由双方共同选定的指定评估机构基于与评估瑞安非可售物业回购价款时采取的统一价格评估逻辑进行评估后厘定。双方同意，城建及/或其关联方与项目公司争取在城建非可售物业竣工备案后 90 天内完成相关产权过户手续，并向项目公司支付回购尾款，回购尾款等于城建非可售物业回购价款减去首笔付款。

瑞安及其关联方回购瑞安非可售物业后，应按照出让文件的要求自持直至规定期限届满；城建及其关联方回购城建非可售物业后可自行或通过项目公司处置该城建非可售物业。

第 14 条 保密

14.1 保密

- (a) 除非本合同另行允许，就本合同或其他任何交易文件签署所展开的谈判过程中或本合同或其他任何交易文件的履行过程中收到或取得的任何信息及与本合同或其他任何交易文件的存在和内容相关的信息(无论是口头、图片、书面或电子形式) (“保密信息”)，每一方应当进行保密且不能以任何方式披露或宣布。
- (b) 尽管第 14.1(a)条另有规定，任何一方可在下列情况下披露保密信息：
 - (i) 如未在第 14.1(a)条允许的范围内，若适用法律或任何有关监管机构或任何适用的上市规则所要求且仅在所要求的范围内进行披露，

只要披露一方事先书面通知(列明拟披露信息的形式和实质内容)其他方有关该等披露;

- (ii) 向其需要知情的员工、董事、代理人或其关联方或关联方的员工、董事、代理人披露(惟其均应确保由此获得保密信息的人士对保密信息予以保密, 并就遵守本第 14 条规定作出承诺或签署保密协议);
 - (iii) 根据其合理判断, 向其为就本合同所述事宜出具专业意见需要知悉保密信息的专业顾问及审计师进行披露(惟其均应确保由此获得保密信息的人士对保密信息予以保密, 并就遵守本第 14 条规定作出承诺或签署保密协议);
 - (iv) 在争议解决过程中的披露; 或
 - (v) 若在该一方没有过错的情况下保密信息被公众知悉且仅在被公众知悉的范围内进行披露。
- (c) 如一方已事先书面同意披露保密信息, 其他方所进行之披露不得超出同意方同意披露的范围及期限。

14.2 保密期

就保密信息而言, 本第 14 条的规定及其项下的义务和利益于项目公司存续期内有效, 并且在(i)本合同提前终止后; 或者(ii)项目公司解散之后持续有效。

第 15 条 保护知识产权

15.1 知识产权的所有权和使用

- (a) 各方确认在本合同项下, 其均未获得其他方的任何知识产权(本合同另有规定的除外)。
- (b) 各方确认, 未经一方事先书面同意, 其他方均不得在项目的任何物业、产品、地块上使用该一方的品牌、商标、标识及其他知识产权(包括不得在项目对外宣传、推广等过程中标注或使用该一方的品牌)。为免疑义, 任何一方均不得在其各自负责回购的非可售物业上使用其他方的品牌(包括对外宣传、推广和命名), 除非获得该方的事先书面同意。
- (c) 各方均清楚并愿意严格遵守中国《著作权法》《商标法》《专利法》《反不正当竞争法》等知识产权类、《民法典》及《广告法》等相关法律的规定, 各方均有权就本合同所约定事项以约定方式在约定范围内进行真实、合理的使用或宣传, 但不得涉及本合同所约定的保密信息。各方均承认, 一方(i)未经对方事先书面同意而利用其商标、品牌及企业名称等

进行商业宣传, (ii)虚构合作事项, 或(iii)夸大合作范围、内容、效果、规模、程度等, 均属对本合同的违反, 并可能因虚假宣传构成不正当竞争, 守约方或被侵权人将保留追究相应法律责任的权利。

15.2 项目公司对知识产权的保护

项目公司承诺:

- (a) 仅在项目公司的经营范围(经不时修订)所规定的允许活动范围内且仅得为项目公司之利益而使用所有被转让予、许可给或分许可给项目公司的知识产权, 而不得为任何其他可能直接或间接损害任何一方的目的使用该等知识产权;
- (b) 将项目公司、项目公司的任何董事或任何员工知晓的任何可能构成侵犯或疑似仿冒任何知识产权的情况立即通知每一股东方;
- (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项目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项目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。

15.3 与知识产权相关的违约的赔偿

任何一方如果违反本第 15 条中的任何规定, 违约一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 16 条 经营期限

16.1 经营期限

除非本合同按其规定提前终止, 项目公司的经营期限以营业执照上记载的期限为准。经过股东方同意, 项目公司可以延长其经营期限。

第 17 条 终止及清算

17.1 终止合同

除非根据本合同有关条款的约定之外, 各方均不得擅自单方面终止本合同。

17.2 提前终止

本合同可在发生以下任一情况下提前终止:

-
- (a) 经股东方达成一致后终止;
 - (b) 于所有股权均由一位股东受益拥有时终止(但此时不适用项目公司清算的条款);
 - (c) 于项目公司解散、停业或不再以独立公司实体存续时终止; 或
 - (d) 出现其他适用法律或本合同约定的项目公司应解散的事由。

因一方违约导致本合同提前终止或解除的, 不影响守约方要求违约一方承担违约责任和赔偿损失的权利(包括本合同第 13.4 条约定的各项权利)。

17.3 存续义务

在本合同终止及项目公司解散或清算之后, 第 14 条(保密)、第 15 条(保护知识产权)、第 17 条(终止及清算)、第 18 条(不可抗力)、第 19 条(违约)、第 21 条(适用法律和争议解决)及第 22 条(其他规定)应继续有效。

第 18 条 不可抗力

18.1 不可抗力

因地震、台风、水灾、火灾、战争、政府行为、适用法律或政策变更及其他不能预见、不能避免并且不能克服的不可抗力事件, 直接影响一方对本合同的履行或不能按约定条件履行时, 遇到该不可抗力事件的一方应在十五(15)日内书面通知其他方, 并告之其完成履行所需要采取的步骤。为免疑义, 付款义务属于绝对义务, 不应受限于不可抗力条款。不可抗力一词不应适用于那些仅使受影响方履行其在本合同项下的义务更为困难或成本更高的行为、事件、原因或事由。

18.2 不可抗力救济

如不可抗力事件持续三十(30)日以上, 各方应根据该不可抗力事件对本合同履行的影响程度, 通过友好协商尽快解决本合同是否应当部分免除履行, 或者延期履行的问题。对纯因不可抗力事件未能履约给其他方带来的经济损失部分, 该履约方不负赔偿责任, 但本合同另有约定的除外。一旦不可抗力事件消除, 各方同意以最大努力恢复本合同的履行。

第 19 条 违约

19.1 违约责任

- (a) 一方如未全面履行或无故中止履行其在本合同项下的义务, 则构成对本合同的违反。

-
- (b) 在不影响本合同或适用法律项下的其他权利和救济的前提下，如果项目公司由于任何一方违反本合同遭受任何费用、责任或损失，该违约一方应赔偿并使项目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) 如果因违反本合同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。

19.2 纠正违约的义务

如果任何一方违反本合同，任何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(本合同另有约定的从其约定)内纠正该等违约(如果可以纠正)。

19.3 赔偿程序

- (a) 如发生本合同下的任何索赔，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损失，该一方应有权继续享有与该未来损失有关的本合同项下的赔偿权利。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 19.3(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 21 条解决。

19.4 实际履行

- (a) 股东方同意并认可任何对本合同条款的违反可能使享有本合同权利的一方遭受到不可恢复的损害。因此，在本合同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仲裁，各方认可，对于违反本合同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。

19.5 擅自开通银企直连服务或其他支付途径的违约金责任

若一方或其委派人员擅自为项目公司账户开通银企直连服务及/或开通的银企直连服务未增加股东方委派人士的审批及查询权限及/或擅自开通其他对外支付方式或途径的，违约一方应在一(1)个工作日内整改完毕(包括但不限于将擅自汇出的款项转回并按照守约方的要求关闭相关支付方式或途径或按照守约方的要求增加股东方委派人士的审批及查询权限等)，且违约一方应按照擅自汇出款项的万分之五每日向守约方支付违约金。

19.6 责任限制

各方承认并同意，损害赔偿金不足以弥补违反本合同之约定所造成的损害，且就对本合同之潜在的或实际的违反而言，除本合同下可获得的任何其他救济外，守约方还有权获得禁止令、强制履行令和其他衡平救济（如适用）。但各方确认，除本合同另有约定外，任何一方均不对其他方就有关履行或不履行本合同而产生的(a)间接、或有、后果性等类似损失，以及(b)商誉损失、机会损失、预期利润或收入损失承担责任。

19.7 违约责任的独立性

本合同守约一方对违约一方违约行为的弃权仅以书面形式作出方为有效。守约方未行使或者迟延履行使其在本合同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。

19.8 违约责任的效力

尽管有本合同其它规定，本条规定的效力不受本合同中止或者终止的影响。

第 20 条 反商业贿赂

20.1 反商业贿赂

(a) 各方都清楚并愿意严格遵守适用法律中反商业贿赂的法律规定，各方都清楚任何形式的贿赂和贪渎行为都将触犯法律，并将受到法律的严惩。

(b) 任何一方均不得向对方或对方经办人或其他相关人员索要、收受、提供、给予交易文件约定外的任何利益，包括但不限于明扣、暗扣、现金、购物卡、实物、有价证券、旅游或其他非物质性利益等，但如该等利益属于行业惯例或通常做法，则须在本合同或其他交易文件中明示。

-
- (c) 如因一方或一方经办人违反上述第 20.1(b)条之规定,给对方造成损失的,违约一方应承担损害赔偿责任。
 - (d) 本条所称“其他相关人员”是指本合同各方经办人以外的与本合同有直接或间接利益关系的人员,包括但不限于本合同各方经办人的亲友。

第 21 条 适用法律和争议解决

21.1 适用法律

本合同应适用中国法律, 并应根据中国法律进行解释, 但法律规则的冲突原则不予考虑。

21.2 仲裁

- (a) 任何因本合同或其解释、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, 争议的任何一方均应向中国国际经济贸易仲裁委员会根据届时适用的仲裁规则提起仲裁, 仲裁地应在北京。任何仲裁均应以中文进行。仲裁裁决是终局的, 对各方均有约束力。各方同意受该仲裁裁决的约束, 并应履行该仲裁裁决。败诉方应承担为解决本争议而产生的合理费用, 包括但不限于仲裁费、律师费、财产保全费、为实现财产保全而支付的担保费、鉴定费、差旅费、执行费、评估费、拍卖费、公证费、送达费、公告费等。
- (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合同项下的义务, 并应有权行使其在本合同项下的权利。

21.3 仲裁文书送达地址

各方确认, 有关争议仲裁的文书、主张、召唤、命令、裁决、通知或其他文件应送达至第 22.7(a)条所述的地址或根据第 22.7(c)条变更后的地址。

第 22 条 其他规定

22.1 放弃

一方未行使或迟延履行本合同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。

22.2 变更

除非采用书面形式并经每一方授权代表签字，本合同任何变更均无效力。

22.3 转让性

除非本合同另有明确规定，在未征得本合同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，但股东方按照本合同约定将其持有的项目公司股权部分或全部转让给其一个或多个关联方的情况除外。在前述例外情形下，另一方股东应配合相关转让，包括但不限于签署相关决议、章程，前提是该等文件的签署不应影响另一方股东在本合同项下的权益。

22.4 生效及约束力

本合同自各方加盖公章并经各方的法定代表人或授权代表签字之日起生效。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合同并使上述各方受到合法的约束。本合同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合同相同。

22.5 分割性

如果本合同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，则本合同其他规定的有效性、合法性和可执行性不应受到任何影响或损害。

22.6 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合同所述相互权利、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) 如在本合同日期之后，由于颁布新的适用法律，或修订或解释任何现有适用法律，使得届时对各方的限制比本合同签署之日更少，各方应迅速互相协商并视情况签署新的合同或修订本合同。

22.7 通知

- (a) 本合同要求的或根据本合同作出的任何通知、请求、要求和其他通信往来(“通知”)应以书面形式进行，并应送往下述地址：

致瑞安的通知：

送达地址：上海市淮海中路 333 号瑞安广场 26 楼

收件人：法务总监

电话：021-63861818

致城建的通知:

送达地址: 武汉市江汉区常青路9号恒融商务中心2号楼16-17层

收件人: 综合部负责人

电话:

致项目公司的通知:

送达地址:

收件人:

电话:

- (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; 或
 - (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。
- (c) 任何一方均有权变更本第 22.7(a)条所述信息, 但应于变更后两(2)个工作日内按本第 22.7(a)条规定将更改内容书面通知其他方。

22.8 其他文件效力

各方同意, 若经政府部门登记、备案的任何文件(包括但不限于项目公司章程)未能真实、准确、完整地反映本合同所约定的各方之间的权利与义务, 则政府部门登记、备案文件未尽事宜, 以本合同为准。并且, 若政府部门登记、备案的文件与本合同有冲突的, 亦以本合同为准。各方仍然应当受本合同的约束, 不得以项目公司章程未有记载或与项目公司章程有冲突为由拒绝履行本合同项下之义务。

本合同应作为各方就本合同项下事项所达成的所有协议的最终表现, 并作为各方对本合同项下事项的协议和谅解的完整和排他的陈述, 并取代所有之前各方对本合同项下事项达成的(书面或口头)协议(包括双方签署的《合作框架协议》)、协商和谅解。如双方在本合同签署之前签署的任何协议、文本与本合同不一致、有冲突的, 应以本合同为准。

22.9 关系

除本合同明确授权的行为之外, 任何一方无权代表其他方做出承诺, 或者约束其他方。本合同的任何规定均不得解释为授权任何一方作为另一方的代理人行

事，或未经另一方事先明确书面同意声称其具有授权或者权利代表另一方或者以另一方的名义承担、设立、或承诺任何种类的、明示或默示的任何义务。

22.10 副本

本合同以中文签署。本合同一式陆(6)份，每一方各执两(2)份，每一份具有同等法律效力。

[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合同。

武汉臻瑞房地产有限公司(公章)



法定代表人或授权代表(签字)

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合同。

武汉地产集团有限责任公司(公章)



法定代表人或授权代表(签字): _____



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合同。

武汉城建瑞臻房地产开发有限公司（公章）



法定代表人或授权代表(签字): _____



附件一、出让文件

P（2021）178号、P（2021）179号、P（2021）180号武汉市国有建设用地使用权网上挂牌出让文件

《地块现状与其它说明》

1. 竞买人须承诺若竞得P（2021）178号、P（2021）179号地块后：（1）引入不少于1家世界500强（以2021年《财富》杂志排名为准）企业总部入驻；（2）自持商业建筑面积不低于12万平方米，自竣工验收后10年内不得转让给关联方以外的其他企业，需引入获“福布斯全球二十大文化地标”称号的商业机构运营管理；（3）引入具有游轮运营资质的企业，结合沿江商业旅游功能和武昌古城建设，加强水岸资源利用，充分挖掘潜力，形成独具特色的“轮港城游”旅游环线。
2. 地块内需保留改造文物保护建筑、优秀历史建筑等相关建筑，竞得人需引进具有“国家级”（省级）文物保护修缮管理经验的商业机构负责对规划保留的工业厂房，进行修缮改造、功能提升和运营管理。
3. 竞得人需在在武昌区注册成立公司对该项目实施开发建设，并引进外资5亿美元或等额外币。

附件二、NOI 计算方式

物业名称		人民币百万元
租金收入(含增值税)	A	
其他营业收入		
物业管理费收入		
推广费收入		
广告及其他收入		
停车场收入		
其他收入小计	B	
营业收入合计	A+B	
成本费用及税金		
房产税		
增值税及附加		
土地使用税		
印花税		
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		
员工成本		
成本费用及税金合计	C	
运营净收入 NOI (不含资产管理费)	A+B-C	

附件三、前期费用

1. 大白沙片(含武船地块)整体定位研究顾问费用：人民币107万元
2. 武船地块项目概念和城市设计方案顾问费用：人民币221万元
3. 武船地块项目重点交通问题咨询和研究顾问费用：人民币57.8万元
4. 大白沙片规划概念方案顾问费用：人民币133万元
5. 武船地块周边房屋测绘及日照分析等费用：人民币27.5万元
6. 武船地块已开展的土地环境以及污染情况检测及评估：人民币27万元
7. 武船规划指标调整及强排费用：人民币60万元

合计：人民币 633.3 万元