

上海添昀创盛企业管理有限公司

上海瑞安投资集团有限公司

宁波梅山保税港区国扬果晟投资管理合伙企业（有限合伙）

上海杨浦知识创新区投资发展有限公司

Bright Continental Limited

Top Victory Development Limited

关于

创智天地项目

之

合作协议

目 录

第一条. 定义和解释	2
第二条. 合作概述	7
第三条. 合伙企业的设立	9
第四条. 合伙人对合伙企业的实缴出资和借款安排	11
第五条. 瑞安宁波基金交易	19
第六条. 合伙企业减资安排	23
第七条. 有限合伙人之有限合伙份额的调整	25
第八条. 合伙企业投资锁定期及退出	25
第九条. 项目公司治理结构及财务安排	29
第十条. 目标资产运营	30
第十一条. 不发生控制权变更	30
第十二条. 保密	31
第十三条. 陈述与保证	32
第十四条. 违约责任	32
第十五条. 解除与终止	33
第十六条. 不可抗力	34
第十七条. 适用法律和争议解决	34
第十八条. 通知	35
第十九条. 其他	37

关于创智天地项目之合作协议

本《关于创智天地项目之合作协议》(“本协议”)由下列各方于2024年11月5日(“签署日”)签订:

上海添昀创盛企业管理有限公司,一家根据中国法律注册成立并合法存续的公司,其注册地址为上海市杨浦区国通路127号1101-18室(“合资公司”);

上海瑞安投资集团有限公司,一家根据中国法律注册成立并合法存续的公司,其注册地址为上海市黄浦区淮海中路333号26楼01室(“瑞安有限合伙人”);

宁波梅山保税港区国扬果晟投资管理合伙企业(有限合伙),一家根据中国法律注册成立并合法存续的有限合伙企业,其注册地址为浙江省宁波市北仑区梅山七星路88号1幢401室A区F1774(“宁波基金”);

上海杨浦知识创新区投资发展有限公司,一家根据中国法律注册成立并合法存续的公司,其注册地址为上海市杨浦区淞沪路161号2603A室(“杨浦知创”);

Bright Continental Limited,一家根据香港法律注册成立并合法存续的公司,其注册地址为34/F, Shui On Centre, 6-8 Harbour Road, Hong Kong(“Bright Continental”);及

Top Victory Development Limited,一家根据香港法律注册成立并合法存续的公司,其注册地址为34/F, Shui On Centre, 6-8 Harbour Road, Hong Kong(“Top Victory”,与Bright Continental合称为“转让方”。

本协议中,合资公司、瑞安有限合伙人、宁波基金、杨浦知创、Bright Continental及Top Victory合称为“各方”,单独称为“一方”。

鉴于:

1. Shui On Development (Holding) Limited(“瑞安”)和Wisdom Forever Limited Partnership(“Wisdom Forever”)按51%:49%的持股比例持有Bright Power Enterprises Limited(“Bright Power”)股权,Bright Power持有Cybricity Limited(“Cybricity”)百分之百(100%)的股权,Cybricity持有Bright Continental百分之百(100%)的股权,Bright Continental与杨浦知创按86.8%:13.2%的持股比例持有上海杨浦中央社区发展有限公司(“杨浦中央”)股权,杨浦中央持有位于上海市杨浦区的Hub1、Hub2、R1、R2、16-4和C2项目(“YPU项目”)。

2. 瑞安和 Wisdom Forever 按 51%:49% 的持股比例持有 Merry Wave Limited (“Merry Wave”) 股权, Merry Wave 持有 Top Victory 百分之百 (100%) 的股权, Top Victory 与杨浦知创按 99%: 1% 的股权比例持有上海创智天地发展有限公司 (“创智天地”, 与杨浦中央合称“项目公司”) 股权, 创智天地持有位于上海市杨浦区的 311 地块项目 (“KIC 项目”, 与 YPU 项目合称“目标资产”)。
3. 瑞安有限合伙人和杨浦知创共同成立了合资公司, 合资公司拟作为普通合伙人发起设立一家有限合伙企业 (“合伙企业”), 瑞安有限合伙人、宁波基金及杨浦知创拟认购合伙企业的有限合伙份额。
4. 合伙企业拟向 Bright Continental 收购其所持杨浦中央百分之八十六点八 (86.8%) 的股权以经营管理 YPU 项目 (“YPU 交易”) 及向 Top Victory 收购其所持创智天地百分之九十九 (99%) 的股权以经营管理 KIC 项目 (“KIC 交易”, 与 YPU 交易合称为“瑞安宁波基金交易”)。
5. 瑞安、国寿投资保险资产管理有限公司、中宏人寿保险有限公司和上海杨浦科技创新 (集团) 有限公司 (“科创”) 于 2024 年 8 月 9 日签署了一份合作备忘录 (以下简称“合作备忘录”)。根据合作备忘录约定并受限于正式交易文件约定的条件和条款, 各方拟开展本次交易。本次交易为合伙企业的首期投资项目, 在本次交易完成后, 合伙企业将根据市场情况寻找其他适合的投资项目进行进一步的投资 (具体以有限合伙协议的约定为准)。

有鉴于以上, 根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国合伙企业法》及《中华人民共和国公司法》等有关法律、法规的规定, 各方经过友好协商, 签署本协议, 以资共同遵守。

第一条. 定义和解释

除非上下文另有要求, 或者根据上下文应另作理解, 为本协议之目的, 本协议中下列名词具有如下含义:

1.1 定义

1.1.1 被拖售方: 具有本协议第 8.5.2 条赋予其的含义。

1.1.2 本次交易: 指各方按照本协议约定共同成立合伙企业, 并由合伙企业按本协议约定向 Bright Continental 收购标的股权 1 以经营管理 YPU 项目及向 Top Victory 收购标的股权 2 以经营管理 KIC 项目, 并且由杨浦知创将其所持杨浦中央百分之十二点二 (12.2%) 的股权以实物出资的方式向合伙企业进行出资, 最终实现合伙企业持有杨浦中央百分之九十九 (99%) 股权及持有创智天地百分之九十九 (99%) 股权的行为的合称。

- 1.1.3 **标的股权**：指标的**股权 1**和**标的股权 2**的合称。
- 1.1.4 **标的股权 1**：指 **Bright Continental** 所持、并拟按本协议约定转让予**合伙企业**的**杨浦中央**百分之八十六点八（86.8%）股权。
- 1.1.5 **标的股权 1 转让对价**：具有本协议第5.2 条赋予其的含义。
- 1.1.6 **标的股权 2**：指 **Top Victory** 所持、并拟按本协议约定转让予**合伙企业的创智天地**百分之九十九（99%）股权。
- 1.1.7 **标的股权 2 转让对价**：具有本协议第5.2 条赋予其的含义。
- 1.1.8 **标的股权转让工商变更登记**：具有本协议第5.4.1 条赋予其的含义。
- 1.1.9 **并购贷**：具有本协议第5.3 条赋予其的含义。
- 1.1.10 **并购贷款协议**：具有本协议第5.3 条赋予其的含义。
- 1.1.11 **并购贷预存利息**：指**并购贷款协议**项下规定的预存利息。
- 1.1.12 **并购贷支付款项**：具有本协议第5.5.2(2)(a)条赋予其的含义。
- 1.1.13 **Bright Power**：具有本协议鉴于部分第1 条赋予其的含义。
- 1.1.14 **不可抗力事件**：指在本协议签署后发生的、本协议签署时不能预见的，其发生与后果无法避免或克服的，并且妨碍任何一方全部或部分履约的所有事件。上述事件包括地震、台风、水灾、战争、国际或国内运输中断、政府或公共机构的行为、流行病、瘟疫、疫情、罢工等。一方单纯缺少资金非为**不可抗力事件**。
- 1.1.15 **创智天地**：具有本协议鉴于部分第2 条赋予其的含义。
- 1.1.16 **创智天地股权转让协议**：具有本协议第2.2.4(2)条赋予其的含义。
- 1.1.17 **Cybricity**：具有本协议鉴于部分第1 条赋予其的含义。
- 1.1.18 **代扣代缴税**：具有本协议第5.5.1(2)条赋予其的含义。
- 1.1.19 **第三方**：指本协议各方以外的任何自然人、法人、其他组织或实体。
- 1.1.20 **工商登记先决条件**：具有本协议第5.4.1 条赋予其的含义。

- 1.1.21 **工商变更登记完成**：具有本协议第5.6.1条赋予其的含义。
- 1.1.22 **工商变更登记完成暂定最后期限**：具有本协议第5.6.2条赋予其的含义。
- 1.1.23 **工商变更登记完成最后期限**：具有本协议第5.6.2条赋予其的含义。
- 1.1.24 **工作日**：指除星期六、星期天或者法律或行政法规规定或授权中国及香港的商业银行休息日以外的任何一日。
- 1.1.25 **关联方**：指就任何主体而言，直接或通过一个或多个中间人间接控制该主体的任何方，或该主体直接或通过一个或多个中间人间接控制的任何方，或者与该主体共同被一方直接或间接控制的任何方。“控制”指通过持有表决权、合同或其他方式，拥有直接或间接主导某主体的管理或政策的权力；某一主体直接或间接拥有另一主体百分之五十（50%）以上的有表决权的资本，应被视为有权控制该主体。特别地，对于宁波基金而言，其关联方是指中国人寿保险（集团）公司及其控制的其他主体。
- 1.1.26 **关联受让方**：具有本协议第8.2条赋予其的含义。
- 1.1.27 **股权转让协议**：具有本协议第2.2.4(2)条赋予其的含义。
- 1.1.28 **国寿指定主体**：具有本协议第3.1.7条赋予其的含义。
- 1.1.29 **合伙份额**：指每一合伙人按照有限合伙协议的约定在合伙企业中享有的权益：对于有限合伙人而言，是指其在合伙企业中基于认缴出资而享有的财产份额，包括收回投资成本及获得收益分配的权利，及根据有限合伙协议的约定而享有的作为合伙人的表决权；对于普通合伙人而言，作为执行事务合伙人的普通合伙人除基于认缴出资所享有的上述权益外，还包括对合伙事务的执行及管理权，以及基于有限合伙协议约定取得收益分配的权利。
- 1.1.30 **合伙企业**：具有本协议鉴于部分第3条赋予其的含义。
- 1.1.31 **合伙企业专用账户**：具有本协议第4.2.7(1)条赋予其的含义。
- 1.1.32 **合作备忘录**：具有本协议鉴于部分第5条赋予其的含义。
- 1.1.33 **后续出资**：具有本协议第4.2.5条赋予其的含义。
- 1.1.34 **减资安排**：具有本协议第6.1条赋予其的含义。
- 1.1.35 **交易对价并购贷部分**：具有本协议第5.3条赋予其的含义。

- 1.1.36 **KIC 交易**：具有本协议鉴于部分第4条赋予其的含义。
- 1.1.37 **KIC 项目**：具有本协议鉴于部分第2条赋予其的含义。
- 1.1.38 **科创**：具有本协议鉴于部分第5条赋予其的含义。
- 1.1.39 **控制权变更**：具有本协议第11.2条赋予其的含义。
- 1.1.40 **Merry Wave**：具有本协议鉴于部分第2条赋予其的含义。
- 1.1.41 **目标资产**：具有本协议鉴于部分第2条赋予其的含义。
- 1.1.42 **普通合伙人实缴出资**：具有本协议第4.8条赋予其的含义。
- 1.1.43 **人民币**：指中国的法定货币，货币符号为“¥”。
- 1.1.44 **日**：指自然日，包括工作~~日~~和非工作~~日~~。
- 1.1.45 **瑞安**：具有本协议鉴于部分第1条赋予其的含义。
- 1.1.46 **瑞安份额转让**：具有本协议第8.4.1条赋予其的含义。
- 1.1.47 **瑞安宁波基金交易**：具有本协议鉴于部分第4条赋予其的含义。
- 1.1.48 **瑞安宁波基金交易对价**：具有本协议第5.2条赋予其的含义。
- 1.1.49 **瑞安宁波基金交易完成**：具有本协议第5.6.1条赋予其的含义。
- 1.1.50 **瑞安宁波基金交易完成最后期限**：具有本协议第5.6.5条赋予其的含义。
- 1.1.51 **瑞安宁波基金交易完税后对价余额**：具有本协议第5.5.2条赋予其的含义。
- 1.1.52 **瑞安竞争方**：指任何在中国境内从事房地产管理、运营、开发和/或建设的主体或由该等主体控制的主体，且该等主体与瑞安在中国境内不时从事的业务构成竞争；为免疑义，瑞安竞争方不包括：(i) 瑞安竞争方的任何不从事房地产管理、运营、开发或建设活动的子公司或关联方；(ii) 科创及其直接或间接持有百分之五十（50%）以上有表决权资本的主体；(iii)（仅为第11.2条之目的）北京远旭股权投资基金管理有限公司（作为宁波基金的普通合伙人及基金管理人）。
- 1.1.53 **市监部门**：指分别主管合资公司、合伙企业及项目公司设立、变更登记和备案工作的市场监督管理部门。

- 1.1.54 **实物出资**：具有本协议第4.1.1(1)条赋予其的含义。
- 1.1.55 **受影响一方**：具有本协议第16.2条赋予其的含义。
- 1.1.56 **随售方**：具有本协议第8.5.3条赋予其的含义。
- 1.1.57 **锁定期**：具有本协议第8.1条赋予其的含义。
- 1.1.58 **退出方有限合伙人**：具有本协议第8.5.1条赋予其的含义。
- 1.1.59 **拖售方**：具有本协议第8.5.2条赋予其的含义。
- 1.1.60 **拖售通知**：具有本协议第8.5.2条赋予其的含义。
- 1.1.61 **未退出方有限合伙人**：具有本协议第8.5.1条赋予其的含义。
- 1.1.62 **违约方**：具有本协议第14.1条赋予其的含义。
- 1.1.63 **Wisdom Forever**：具有本协议鉴于部分第1条赋予其的含义。
- 1.1.64 **香港**：指中华人民共和国香港特别行政区。
- 1.1.65 **香港上市规则**：指《香港联合交易所有限公司证券上市规则》。
- 1.1.66 **项目公司**：具有本协议鉴于部分第2条赋予其的含义。
- 1.1.67 **YPU 交易**：具有本协议鉴于部分第4条赋予其的含义。
- 1.1.68 **YPU 项目**：具有本协议鉴于部分第1条赋予其的含义。
- 1.1.69 **杨浦知创交易标的**：具有本协议第4.1.1(1)条赋予其的含义。
- 1.1.70 **杨浦中央**：具有本协议鉴于部分第1条赋予其的含义。
- 1.1.71 **杨浦中央股权转让协议**：具有本协议第2.2.4(1)条赋予其的含义。
- 1.1.72 **要约期间**：具有本协议第8.5.1条赋予其的含义。
- 1.1.73 **有限合伙协议**：指由合资公司作为普通合伙人，与瑞安有限合伙人、宁波基金及杨浦知创作为有限合伙人，根据第2.2.2(2)条签署的有限合伙协议。
- 1.1.74 **正式交易文件**：具有本协议第14.3条赋予其的含义。

- 1.1.75 **中国**：指中华人民共和国，仅为**本协议**之目的，指**中国大陆地区**，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区。
- 1.1.76 **中信国际**：具有**本协议**第4.2.7(1)条赋予其的含义。
- 1.1.77 **转让方**：指 **Bright Continental** 及 **Top Victory** 的合称。
- 1.1.78 **转让方专用账户**：具有**本协议**第4.2.7(1)条赋予其的含义。
- 1.1.79 **转让通知**：具有**本协议**第8.5.1 条赋予其的含义。
- 1.1.80 **转让要约**：具有**本协议**第8.5.2 条赋予其的含义。
- 1.1.81 **资产评估报告**：具有**本协议**第2.2.1(2)条赋予其的含义。
- 1.1.82 **自付款项**：具有**本协议**第5.5.2(2)(a)条赋予其的含义。

1.2 解释

- 1.2.1 **附件、条款和其他参考**：除非上下文另有约定，**本协议**中对于附件、段落、条款或鉴于条款的引用应被视为是指**本协议**的附件、段落、条款或鉴于条款。**本协议**所附全部附件组成**本协议**的一部分。**本协议**条款标题及其它标题的使用仅出于便利考虑，而不应用于解释**本协议**的任何约定。
- 1.2.2 **鉴于条款的合并**：**本协议**的鉴于条款因引用而合并到**本协议**中并在任何目的下都应作为**本协议**的组成部分进行解释。
- 1.2.3 **书面**：**本协议**中凡提及“书面”时，除非具体条款规定，否则均包括以可阅读且非暂时性的形式复制文字的任何方法，包括但不限于电子邮件。
- 1.2.4 **本协议**：该表述系指**本协议**的全部而并非**本协议**内某一条款、附件或其他部分，包含了**本协议**的全部附件、附表、附例、附录、附页及对**本协议**随后所作的所有修改、扩展、更新、取代和变更。

第二条. 合作概述

2.1 现状交易

转让方和合伙企业确认并同意，鉴于本次交易为**项目公司**股权结构重组整体交易的一部分且**项目公司**各股东之间接股东/合伙人于本次交易完成后对**项目公司**股权间接持有的比例不变，**瑞安宁波基金交易**将在“现状交易”的基础上进行，即**合伙企业**应接受标的股权、**项目公司**和目标资产于工商变更登记完成时的状态而不应就

此对**转让方**有任何权利主张。

2.2 本次合作的基本流程

2.2.1 在本协议签署之前：

- (1) **杨浦知创**已就**实物出资**事宜妥当履行完毕所需的国资监管程序；
- (2) **杨浦知创**已委托有资格的国有资产评估机构对每家**项目公司**的净资产值出具符合**合作备忘录**要求的资产评估报告(“**资产评估报告**”), 其副本见**附件 1**, 并且有关**杨浦中央**的**资产评估报告**已经国资监管机构备案；
- (3) **各方**已就**本协议**的签署履行了必要的内部决策程序, 并已妥当获得了签署和履行**本协议**所需的有效股东决定/股东会决议/执行董事决定/董事会决议/投资决策委员会决议(为免疑义, 不包括 Shui On Land Limited (瑞安房地产有限公司) 按**香港上市规则**应就本次交易履行的程序)；
- (4) **杨浦知创**作为**项目公司**的另一股东已就**标的股权**的转让事宜出具放弃优先购买权的书面文件。

2.2.2 在本协议签署之时：

- (1) **各方**应向每一其他方提供一份第2.2.1(3)条所述的批准文件的经核证真实副本或加盖公章的复印件；
- (2) **合资公司**、**宁波基金**、**瑞安有限合伙人**和**杨浦知创**应按照**附件 2**的格式和内容签署**有限合伙协议**。

2.2.3 在本协议签署后：

- (1) Shui On Land Limited (瑞安房地产有限公司) 应按**香港上市规则**就**本次交易**遵守适用的合规程序(包括但不限于刊发公告及取得其股东批准)(**瑞安有限合伙人**应尽合理努力推动 Shui On Land Limited 完成前述事项)；
- (2) **合资公司**、**宁波基金**、**瑞安有限合伙人**和**杨浦知创**应根据**有限合伙协议**的约定成立**合伙企业**, 并在**市监部门**完成相关注册登记手续。

2.2.4 合伙企业成立之日起 20 个工作日内(或合伙企业与 Bright Continental 及/或 Top Victory 协商一致确认的合理时间)：

- (1) 合伙企业与 **Bright Continental** 应按照 **附件 3** 的格式和内容就合伙企业作为受让方收购 **Bright Continental** 所持标的股权 1 签署股权转让协议（“**杨浦中央股权转让协议**”）；
- (2) 合伙企业与 **Top Victory** 应按照 **附件 4** 的格式和内容就合伙企业作为受让方收购 **Top Victory** 所持标的股权 2 签署股权转让协议（“**创智天地股权转让协议**”，与杨浦中央股权转让协议合称“**股权转让协议**”）。

合伙企业与转让方应按照本协议及股权转让协议的约定完成瑞安宁波基金交易，包括支付瑞安宁波基金交易对价、办理完成工商变更登记手续等。

- 2.2.5 合伙企业成立后，杨浦知创应按照本协议及有限合伙协议的约定完成实物出资。
- 2.2.6 瑞安宁波基金交易与杨浦知创交易标的实物出资皆为独立的交易，受限于本协议的其他规定，其中一个交易无法完成不影响相关方按有关协议的约定完成另一个交易。瑞安宁波基金交易与实物出资均根据本协议和相关正式交易文件完成后的项目公司股权结构详见本协议 **附件 5**。

第三条. 合伙企业的设立

3.1 拟设立合伙企业的基本情况

- 3.1.1 设立地为上海杨浦区。
- 3.1.2 合伙企业名称：上海瑞科寿长企业管理合伙企业（有限合伙）（暂定，具体以届时市监部门核定为准）。
- 3.1.3 经营期限：合伙企业经营期限为长期，自合伙企业获得首次签发的营业执照之日起算。
- 3.1.4 合伙人及出资情况：

合伙企业的总认缴规模为人民币捌拾壹亿贰仟伍佰柒拾玖万壹仟零柒拾壹元（¥8,125,791,071），其中：

- (1) 普通合伙人：合资公司作为普通合伙人认缴出资额为人民币壹佰万元（¥1,000,000），约占 0.01% 的合伙份额；
- (2) 有限合伙人：

- (a) **瑞安有限合伙人**作为有限合伙人以现金认缴有限合伙份额人民币叁拾捌亿贰佰叁拾陆万零陆佰柒拾叁元(¥3,802,360,673), 约占 46.79%的**合伙份额** (约占有限合伙份额中的 46.80%);
- (b) **宁波基金**作为有限合伙人以现金认缴有限合伙份额人民币叁拾陆亿伍仟叁佰捌拾捌万贰仟陆佰零柒元(¥3,653,882,607), 约占 44.97%的**合伙份额** (约占有限合伙份额中的 44.97%);
- (c) **杨浦知创**作为有限合伙人以其所持**杨浦中央**的百分之十二点二(12.2%) 股权及现金认缴有限合伙份额人民币陆亿陆仟捌佰伍拾肆万柒仟柒佰玖拾壹元(¥668,547,791), 约占 8.23%的**合伙份额** (约占有限合伙份额中的 8.23%)。

3.1.5 执行事务合伙人: 由作为普通合伙人的**合资公司**担任**合伙企业**的执行事务合伙人。

3.1.6 投资决策委员会: **合伙企业**设投资决策委员会, 投资决策委员会由七(7) 名成员组成, 其中**宁波基金**委派四(4) 名, **瑞安有限合伙人**委派二(2) 名, **杨浦知创**委派一(1) 名。同时, 投资决策委员会应设置一(1) 名观察员, 由**宁波基金**委派(**宁波基金**委派其有限合伙人中**宏人寿保险有限公司** (“**中宏人寿**”) 指定人员担任观察员, 如**中宏人寿**认缴的**宁波基金**出资额低于**宁波基金**的有限合伙人总出资额 5%, 则除非**合伙企业**各合伙人另行协商一致, 否则投资决策委员会不再设置观察员)。观察员有权列席投资决策委员会会议及合伙人会议, 对投资决策委员会及合伙人会议决策事项及表决结果有知情权, 但对投资决策委员会及合伙人会议决议内容没有表决权, 且仅旁听不发言。为免疑问, 由**宁波基金**向观察员转发投资决策委员会会议和合伙人会议的会议通知; 无论观察员是否列席会议, 均不影响投资决策委员会会议及合伙人会议的有效召开和表决。

3.1.7 **宁波基金**有权视情况要求**合伙企业**接纳其指定的**国寿投资保险资产管理有限公司**的**关联方** (“**国寿指定主体**”) 作为**合伙企业**的普通合伙人入伙**合伙企业**并担任执行事务合伙人(即由**合资公司**及**国寿指定主体**共同作为**合伙企业**的普通合伙人及执行事务合伙人), 但前提是**国寿指定主体** (作为普通合伙人及执行事务合伙人) 的权限应与**合资公司**协商一致, 且**国寿指定主体**不得为**瑞安竞争方**。按本条约定入伙的, **合伙企业**的各合伙人应配合办理工商变更登记, 法律或政府主管部门要求任何合伙人必须为变更登记亲自签署相关法律文件或出具相关决议的, 该合伙人应积极配合签署变更登记所需法律文件及出具相关决议。**合资公司**、**瑞安有限合伙人**、**宁波基金**、**杨浦知创**进一步确认: (1) 自入伙协议签署之日起, **国寿指定主体**即成为**合伙企业**的普通合伙人及执行事务合伙人并享受入伙协议约定的**国寿指定主体**的全部权限, 即使当时其尚未在**市监部门**登记为**合伙企业**的

普通合伙人及执行事务合伙人；(2) 合伙企业的各合伙人应按照以上约定积极配合办理登记手续，但市监部门拒绝将国寿指定主体登记为合伙企业的执行事务合伙人的，合伙企业各合伙人不承担责任。

- 3.2 合资公司应负责办理合伙企业设立的工商登记手续，宁波基金、瑞安有限合伙人和杨浦知创应给予必要且积极的配合。如果在办理前述登记的过程中，市监部门不时提出新的要求，则相关方应根据该等要求签署或提供与此相关的文件或资料。

第四条. 合伙人对合伙企业的实缴出资和借款安排

4.1 杨浦知创实缴出资和借款安排

4.1.1 杨浦知创应：

- (1) 于瑞安宁波基金交易完成前完成以其所持杨浦中央百分之十二点二（12.2%）的股权（“杨浦知创交易标的”）向合伙企业进行实物出资（“实物出资”）；以及
- (2) 在合资公司（作为合伙企业的普通合伙人）向杨浦知创发出的付款通知所载明的付款期限之内（付款期限不少于付款通知发出后十（10）个工作日），按付款通知所载金额向合伙企业提供下列款项作为借款（而非出资）并将款项支付到付款通知指定的账户：合伙企业就实物出资根据适用法律应付的税费（包括就实物出资需要缴纳的印花税，如有）。上述用于支付合伙企业就实物出资根据适用法律应付的税费的金额由合资公司（作为合伙企业的普通合伙人）合理预估。

4.1.2 杨浦知创应就实物出资根据适用法律法规要求按时取得各项审批，并按时就其因实物出资依法应承担的纳税责任进行纳税申报并缴纳税款。

4.1.3 杨浦知创应就杨浦知创实物出资完成相关工商变更登记（以杨浦中央就杨浦知创实物出资取得更新后的营业执照或市监部门出具的准许变更登记文件为准），合伙企业提供合理且必要的配合。

4.2 瑞安有限合伙人及宁波基金的实缴出资和借款安排

4.2.1 合资公司（作为合伙企业的普通合伙人）应向瑞安有限合伙人和宁波基金分别同时发出付款通知（发出付款通知的时间由合资公司根据合伙企业就瑞安宁波基金交易进行纳税申报的安排和届时主管税务机关要求支付中国印花税的时间合理决定，但应与本协议第4.2.6条及第4.3.1条所述的付款通知的发出时间一致），要求瑞安有限合伙人和宁波基金分别向合伙企业一次性提供下列款项作为借款（而非出资）：合伙企业按照适用中国法

律和有关股权转让协议就标的股权的转让应付的印花税(按照瑞安有限合伙人承担该等款项 51%, 宁波基金承担该等款项 49%的比例)。

瑞安有限合伙人和宁波基金应分别在付款通知所载明的相同付款期限之内(付款期限不少于付款通知发出后十(10)个工作日), 按付款通知所载金额将款项支付到付款通知指定的账户。上述用于合伙企业按照适用中国法律和有关股权转让协议就标的股权的转让应付的印花税的金额由合资公司(作为合伙企业的普通合伙人)合理预估。

4.2.2 合资公司(作为合伙企业的普通合伙人)应向瑞安有限合伙人和宁波基金分别同时发出付款通知(发出付款通知的时间由合资公司根据届时需要支付代扣代缴税的时间合理决定), 要求瑞安有限合伙人和宁波基金一次性或分期分别向合伙企业支付(作为向合伙企业的实缴出资)不少于用于支付代扣代缴税的款项(按照瑞安有限合伙人承担该等款项 51%, 宁波基金承担该等款项 49%的比例)。瑞安有限合伙人和宁波基金应分别在付款通知所载明的相同付款期限之内(付款期限不少于付款通知发出后十(10)个工作日), 按付款通知所载金额将款项支付到付款通知指定的账户。上述用于合伙企业支付代扣代缴税的金额由合资公司(作为合伙企业的普通合伙人)合理预估。

4.2.3 合资公司(作为合伙企业的普通合伙人)应不晚于合伙企业根据并购贷款协议应支付并购贷预存利息前十(10)个工作日分别同时向瑞安有限合伙人和宁波基金发出付款通知, 要求瑞安有限合伙人和宁波基金一次性或分期分别向合伙企业支付(作为向合伙企业的实缴出资)用作并购贷预存利息的款项(按照瑞安有限合伙人承担该等款项 51%, 宁波基金承担该等款项 49%的比例)。瑞安有限合伙人和宁波基金应分别在付款通知所载明的相同付款期限之内(付款期限不少于付款通知发出后十(10)个工作日), 按付款通知所载金额(合资公司应按照并购贷款协议的约定确定金额)将款项支付到付款通知指定的账户。

4.2.4 合资公司(作为合伙企业的普通合伙人)应不晚于合伙企业根据有关股权转让协议应支付各笔瑞安宁波基金交易完税后对价余额前十(10)个工作日分别同时向瑞安有限合伙人和宁波基金发出付款通知, 要求瑞安有限合伙人和宁波基金一次性或分期分别向合伙企业支付(作为向合伙企业的实缴出资)用于支付合伙企业在股权转让协议项下应支付的完税后对价余额减去相应的交易对价并购贷部分的款项(按照瑞安有限合伙人承担该等款项 51%, 宁波基金承担该等款项 49%的比例)。瑞安有限合伙人和宁波基金应分别在付款通知所载明的相同付款期限之内(付款期限不少于付款通知发出后十(10)个工作日), 按付款通知所载金额(合资公司应按照有关股权转让协议的约定确定金额)将款项支付到付款通知指定的账户。为免疑义, 瑞安有限合伙人和宁波基金在第4.2.2条和第4.2.4条项下需要向合伙企业实缴的出资额合计等于瑞安宁波基金交易对价减去交易对价并

购货部分；如果瑞安有限合伙人和宁波基金根据第4.2.2 条向合伙企业实缴的出资额多于最终的代扣代缴税金额，瑞安有限合伙人和宁波基金在第4.2.4 条项下应向合伙企业提供的实缴出资额应按前述约定相应调整。

- 4.2.5 于 (x) 瑞安宁波基金交易完成； (y) 杨浦知创实物出资完成工商变更登记；且 (z) 杨浦知创按第4.1.1(2)条和第4.3.1 条约定已向合伙企业提供借款后十 (10) 个工作日内，合资公司（作为合伙企业的普通合伙人）应分别同时向瑞安有限合伙人和宁波基金发出付款通知，瑞安有限合伙人和宁波基金应在付款通知所载明的相同付款期限之内（付款期限不少于付款通知发出后十 (10) 个工作日），作为向合伙企业的实缴出资，分别按照瑞安有限合伙人承担该等款项 51%、宁波基金承担该等款项 49%的比例一次或多次向合伙企业全额支付根据下列公式计算的款项（“后续出资”）并将款项支付到付款通知指定的账户，用于支付减资安排项下应向杨浦知创退还的金额：

$$\text{后续出资} = A \times C - B \times C$$

其中：

A = 交易对价并购货部分

B = 并购贷预存利息的总额

C = 杨浦知创在合伙企业中直接和间接持有的合伙份额比例（约为 8.23%）

- 4.2.6 若合伙企业根据适用的中国法律就上述第4.2.2 条至第4.2.5 条约定的各次实缴出资应支付印花税，则合资公司（作为合伙企业的普通合伙人）应向瑞安有限合伙人和宁波基金分别同时发出付款通知（发出付款通知的时间由合资公司根据届时主管税务机关要求支付印花税的时间合理决定，但应与本协议第4.2.1 条及第4.3.1 条所述的付款通知的发出时间一致），要求瑞安有限合伙人和宁波基金分别一次性向合伙企业提供（作为借款（而非出资））用于支付有关印花税的款项。瑞安有限合伙人和宁波基金应分别在在付款通知所载明的相同付款期限之内（付款期限不少于付款通知发出后十 (10) 个工作日），按付款通知所载金额将款项支付到付款通知指定的账户。上述用于支付印花税的金额由合资公司（作为合伙企业的普通合伙人）合理预估。

- 4.2.7 中信国际账户安排

(1) 根据 China CITIC Bank International Limited（中信银行（国际）有限公司）（“中信国际”）的要求，在合伙企业成立后，各方应安排：

(i) 合伙企业在中信银行国际(中国)有限公司北京分行开立专用账户 (“合伙企业专用账户”), 用作收取宁波基金对合伙企业的部分实缴出资; (ii) Bright Continental 和 Top Victory 分别在中信国际开立专用账户 (“转让方专用账户”), 用作收取部分瑞安宁波基金交易对价。对于合伙企业专用账户, 合伙企业、合资公司和宁波基金应确保以下条款适用:

- (a) 账户的授权签署人(有权签署释放账户内资金的指令)有两组, 合资公司和宁波基金分别有权指定一组; 释放或动用账户内资金的指令应由两组授权签署人中各至少一名人员共同签署方为有效;
- (b) 如果账户开通了网上银行, 网银 ukey 应有两道, 合资公司和宁波基金分别持有一道; 通过网上银行释放或动用账户内资金需要两道 ukey 的持有人分别审核同意。

(2) 虽有前述第4.2.2 条至第4.2.4 条约定, 各方同意:

- (a) 宁波基金可根据与中信国际的沟通, 在第4.2.2 条至第4.2.4 条约定的每笔实缴出资义务中最早到期的一笔到期之前, 将上述第4.2.2 条至第4.2.4 条约定项下宁波基金所应实缴的全部出资一次性支付至合伙企业专用账户。受限于第4.2.7(2)(b) 条的规定, 只要宁波基金按照上述约定向合伙企业专用账户存入资金, 而且存入合伙企业专用账户的资金总额不少于届时根据第4.2.2 条至第4.2.4 条宁波基金应实缴并已经到期的出资总额, 则宁波基金无需按合资公司(作为合伙企业普通合伙人)发出的付款通知所指定的时间进行实缴, 并视为宁波基金已经按时履行相应的出资义务;
- (b) 当合伙企业需要使用存入合伙企业专用账户中的资金时, 按照合资公司(作为合伙企业普通合伙人)的要求, 宁波基金和合资公司应共同及时采取必要的行动和其他措施, 使得相关资金在合资公司(作为合伙企业普通合伙人)要求的时间内支付到合资公司(作为合伙企业普通合伙人)指定的账户。为免疑义, 各方确认, 合伙企业使用存入合伙企业专用账户中资金的时间应与瑞安有限合伙人按照本协议第4.2.2 条至第4.2.4 条项下实缴出资的时间和比例保持一致。如果因为可归责于宁波基金的原因, 相关资金没有在合资公司(作为合伙企业普通合伙人)要求的时间内从合伙企业专用账户支付到合资公司(作为合伙企业普通合伙人)指定的账户的, 视为宁波基金违反出资义务, 应按本协议和有限合伙协议承担责任;

- (c) 对于**宁波基金**存入**合伙企业专用账户**的资金,每笔实缴资本实际使用之前(以第4.2.2条至第4.2.4条规定的实缴截止日期为准)存款收益归属于**宁波基金**,**合伙企业**应采取**宁波基金**和**合伙企业**一致约定的合法方式将上述存款收益支付给**宁波基金**;
 - (d) 在第4.2.2条至第4.2.4条规定的各项资金用途已经全部实现并完成支付后,如果**合伙企业专用账户**中仍有未使用的实缴资本的,将用作**宁波基金**按照本协议第4.2.5条应向**合伙企业**提供的实缴出资。如果之后仍有剩余的,应通过减资程序或**合伙企业**各合伙人协商一致的其他合法方式退回**宁波基金**;和
 - (e) 如**瑞安宁波基金交易**因任何原因提前终止的,在遵守适用法律以及**股权转让协议**的前提下,则**各方**应积极配合促使**合伙企业**尽快向各合伙人同时退还其各自对**合伙企业**实际提供的实缴出资和借款(如届时该等实缴出资和借款已经实际用于支付**合伙企业**合伙费用或支付相应税费且无法退还的,则应退还扣除各自按本协议所应承担的前述费用后的余额)。
- (3) 为免疑义,对于不需要存入**合伙企业专用账户**的其他出资额(包括但不限于**瑞安有限合伙人**提供的各项实缴出资和**宁波基金**根据第4.2.5条提供的实缴出资)以及各有限合伙人向**合伙企业**提供的借款等,**合伙企业**可自行开立符合适用法律要求的一个或多个银行账户以收取该等款项。该等银行账户应符合**有限合伙协议**中有关银行账户管理的要求,但不应受**第三方**监管。

4.3 各有限合伙人提供合伙费用

4.3.1 **合资公司**(作为**合伙企业**的普通合伙人)应在**瑞安宁波基金交易**的工商变更登记完成前向**杨浦知创**、**瑞安有限合伙人**和**宁波基金**分别同时发出付款通知(发出付款通知的时间由**合资公司**合理决定,但应与本协议第4.2.1条及第4.2.6条所述的付款通知的发出时间一致),要求**瑞安有限合伙人**、**宁波基金**和**杨浦知创**分别以借款(而非出资)的形式向**合伙企业**一次性提供其各自按照在**合伙企业**中直接和间接持有的**合伙份额**比例(约为46.80%:44.97%:8.23%)应承担的**合伙企业**的合伙费用(金额以**合资公司**在付款通知中列明的为准)。 **瑞安有限合伙人**、**宁波基金**和**杨浦知创**、应分别在付款通知所载明的相同付款期限之内(付款期限不少于付款通知发出后十(10)个工作日),按付款通知所载金额将款项支付到付款通知指定的账户。

4.3.2 为免疑义,**合伙企业**各合伙人确认,就各合伙人按照第4.1.1(2)条、第4.2.1

条、第4.2.6条和第4.3.1条应向**合伙企业**提供的借款：

- (1) 各合伙人应配合按**本协议**第4.4.3条约定与**合伙企业**签署借款协议；
- (2) **合资公司**（作为**合伙企业**的普通合伙人）应按照有关条款同时向各合伙人发出付款通知，由各合伙人按照有关条款在该等付款通知所载明的相同付款期限之内一次性提供借款（但第4.1.1(2)条约定的由**杨浦知创**提供的借款除外）；
- (3) 该等借款应由**合伙企业**按照**本协议**第4.4.2条约定同时偿还。

4.4 合伙人借款的规定

4.4.1 各合伙人在向**合伙企业**提供借款时应自行承担向**合伙企业**转账的银行费用，在**合伙企业**足额收到某一合伙人提供的借款款项时视为该合伙人完成相应的支付义务。

4.4.2 受限于**有限合伙协议**的其他规定，各合伙人根据第4.1.1条、第4.2.1条、第4.2.6条和第4.3.1条提供的借款应受限于以下的商业条款：

- (1) 应是无担保的；
- (2) 借款利息自**合伙企业**实际收到借款之日起按照**合伙企业**实际收到借款时中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的一（1）年期贷款市场报价利率（LPR）计算；
- (3) 借款期限为一（1）年。**合伙企业**应以取得的现金收入（包括但不限于**项目公司**分红、**杨浦中央**偿还**合伙企业**提供的股东贷款本息（如有）、其他**项目公司**与**合伙企业**间的往来（如有））优先偿还该等借款。受限于**并购贷款协议**的约定（如果届时**并购贷款协议**仍然有效），在**合伙企业**取得的现金收入足以清偿所有有限合伙人根据第4.1.1条、第4.2.1条、第4.2.6条和第4.3.1条对**合伙企业**提供的全部借款本息时，由**合伙企业**向全体有限合伙人一次性清偿全部借款本息。借款期限到期时，若**合伙企业**无现金收入或现金收入不足以全额偿还到期借款的，或受限于**并购贷款协议**约定导致不能偿还借款的，则应由**合伙企业**和相关借款方友好协商续期事宜直至借款的本金和利息被全部清偿为止；
- (4) **合伙企业**可于任何时间向合伙人一次性偿还全部借款，且借款应在**合伙企业**开始任何清算或类似程序时变成到期并应偿还；及
- (5) 除**本协议**另有约定外，其权益不得转让。

- 4.4.3 除非有关合伙人和**合伙企业**另行书面同意,各有限合伙人应在**合伙企业**成立后 10 个工作日内分别按**有限合伙协议**约定的借款协议的格式和内容与**合伙企业**签署借款协议,以约定有限合伙人根据第4.1.1 条、第4.2.1 条、第4.2.6 条和第4.3.1 条向该**合伙企业**提供借款之事宜。
- 4.5 **合伙企业**各合伙人根据第4.1、4.2、4.3、4.8 条需要向**合伙企业**提供的各笔资金的预估金额见**附件 II**。为免疑义,**附件 II** 中的金额仅供参考,各合伙人实际需要的资金金额按照本协议第4.1 条至第4.3 条以及第4.8 条、**有限合伙协议**中的对应条款以及**并购贷款协议**的有关约定确定。
- 4.6 **瑞安宁波基金交易及实物出资**分别独立
- 4.6.1 **瑞安宁波基金交易和实物出资**皆为独立交易,实物出资应根据国有资产相关流程进行,合资公司、瑞安有限合伙人和宁波基金应合理配合杨浦知创完成实物出资。如实物出资因任何原因无法进行,则杨浦知创同意,合资公司、瑞安有限合伙人、宁波基金和杨浦知创同意促使**合伙企业**,将实物出资转为通过由**合伙企业**收购杨浦知创交易标的的方式实现(如依法需履行国有产权公开进场交易程序的,各方共同配合执行);如前述方式非因瑞安有限合伙人和/或宁波基金不合理地拒绝配合而无法实现的,不影响瑞安宁波基金交易的进行。若实物出资及**合伙企业**收购杨浦知创交易标的均非因瑞安有限合伙人和/或宁波基金不合理地拒绝配合而未能完成,杨浦知创同意促使:(1)项目公司向**并购贷款**银行提供目标资产的抵押担保;(2) **合伙企业**将其所持项目公司全部股权向**并购贷款**银行提供股权质押担保;及(3) 确保其和其关联方不阻碍瑞安宁波基金交易的完成。
- 4.6.2 不影响**有限合伙协议**的其他约定,若于瑞安宁波基金交易完成后的二十(20)个工作日内,非因瑞安有限合伙人和/或宁波基金不合理地拒绝配合,实物出资仍未完成且**合伙企业**未能完成收购杨浦知创交易标的的交易(以杨浦中央就**合伙企业**收购杨浦知创交易标的取得更新后的营业执照或市监部门出具的准许变更登记文件为准),杨浦知创同意(作为**合伙企业**的有限合伙人)立即无条件从**合伙企业**退伙并(作为合资公司的股东)以名义价格将其持有的全部合资公司的股权转让予瑞安有限合伙人或其指定的关联方,杨浦知创应配合办理退伙和股权转让相关的工商变更登记手续。
- 4.6.3 合资公司、瑞安有限合伙人和宁波基金同意,在杨浦知创按照第4.6.2 条约定完成退伙和股权转让后,其应促使**合伙企业**与杨浦知创,作为项目公司的股东重新签署或修改股东协议,以使杨浦知创在退伙和股权转让后仍能够实质享有以下权利:
- (1) 本协议第8.1 条所约定的锁定期的延长,需得到杨浦知创的同意;

- (2) **瑞安有限合伙人**根据第8.4.2条或第8.5条的约定转让其有限合伙份额、行使随售权或被**宁波基金**行使拖售权,需得到**杨浦知创**的同意;
- (3) 未经**杨浦知创**事先书面同意,瑞安有限合伙人不会发生控制权变更;和
- (4) **项目公司**董事会的组成和决策机制应与本协议签署时的情况在实质上保持一致。

4.7 特别出资安排

4.7.1 各方确认,如**合伙企业**无足够资金按照**并购贷款协议**按时足额偿还**并购贷**的本金、利息或者其下的任何付款义务,合伙企业的各有限合伙人应按照其占**合伙企业**的**合伙份额**比例以实缴出资等方式(或各有限合伙人一致书面同意的其他方式)向**合伙企业**提供足够资金,以确保**合伙企业**始终遵守**并购贷款协议**。在上述情况下,合伙企业的普通合伙人应同时向各有限合伙人发出付款通知,各有限合伙人应在付款通知所载明的相同付款期限之内(付款期限不少于付款通知发出后十(10)个工作日),按付款通知所载金额将款项支付到付款通知指定的账户。

4.7.2 对于**合伙企业**按照**并购贷款协议**需要向**并购贷**贷款银行偿还的第一期**并购贷**利息,合伙企业各合伙人同意以下安排:

- (1) 在符合适用法律和得到**并购贷**贷款银行同意的前提下,合伙企业可以通过向**项目公司**借款的方式以支付该等利息;如果以上述方式支付该等利息的,在各**项目公司**向**合伙企业**分配利润时,应首先抵销**项目公司**提供的上述借款;
- (2) 如因适用法律限制或**并购贷**贷款银行不同意,导致不能采用上述安排的,应以**项目公司**向**合伙企业**归还借款、各有限合伙人按照其占**合伙企业**的**合伙份额**比例向**合伙企业**提供借款(而非出资)或各合伙人一致同意的其他方式(具体方式由各合伙人协商一致并书面确定)向**合伙企业**提供足够资金以支付该等利息。在此情况下,如果需要各有限合伙人提供资金的,合资公司(作为**合伙企业**的普通合伙人)应在**合伙企业**按照**并购贷款协议**应偿还该等利息前向各有限合伙人分别同时发出付款通知(发出付款通知的时间由合资公司合理决定),各有限合伙人应在付款通知所载明的相同付款期限之内(付款期限不少于付款通知发出后十(10)个工作日),按付款通知所载金额将款项支付到付款通知指定的账户。

4.7.3 在计算第4.7.1条和第4.7.2条所述的各有限合伙人所占的**合伙份额**比例时,应将其作为**合伙企业**的普通合伙人或其股东直接或间接对**合伙企业**已认

缴的出资额计算在内。为免疑义，在计算上述比例时，**合资公司**对**合伙企业**认缴的出资额，应按照**瑞安有限合伙人**和**杨浦知创**对**合资公司**的认缴出资比例，分别计算为**瑞安有限合伙人**和**杨浦知创**对**合伙企业**的间接出资。

- 4.7.4 **合伙企业**各**合伙人**同意，自**并购贷**首笔提款之日起六（6）年内，在满足**合伙企业**经营需要和不影响**合伙企业**向各**合伙人**分配利润的前提下，如果**合伙企业**有多余现金流的，原则上应用于提前偿还**并购贷**本金（具体偿还方式由各**合伙人**协商一致决定），争取在上述期间内平均每年可偿还**并购贷**本金的1%（包括按**并购贷**协议必须偿还的本金以及**合伙企业**主动提前偿还的本金）。

4.8 合资公司的实缴出资安排

在第4.2.5条约定的**瑞安有限合伙人**和**宁波基金**支付**后续出资**的期限届满之日或之前，**合资公司**（作为**合伙企业**的普通合伙人）应向**合伙企业**缴付其认缴的**合伙企业**出资总额（即人民币1,000,000元）（“**普通合伙人实缴出资**”）。若**合伙企业**根据适用的中国法律就**普通合伙人实缴出资**应支付印花税，该等印花税由**合伙企业**作为**合伙费用**予以支付。

第五条. 瑞安宁波基金交易

- 5.1 **合伙企业**同意按照**股权转让协议**约定的条款和条件受让**转让方**持有的**标的股权**，**转让方**同意根据**股权转让协议**约定的条款和条件向**合伙企业**转让**标的股权**。

5.2 瑞安宁波基金交易对价

各方确认，根据**资产评估报告**，**合伙企业**就受让**标的股权 1**应向 Bright Continental 支付的**转让对价**（“**标的股权 1 转让对价**”）为人民币肆拾柒亿零陆佰壹拾肆万肆仟陆佰贰拾元（¥4,706,144,620），**合伙企业**就受让**标的股权 2**应向 Top Victory 支付的**转让对价**（“**标的股权 2 转让对价**”，与**标的股权 1 转让对价**合称“**瑞安宁波基金交易对价**”）为人民币贰拾陆亿陆仟柒佰玖拾捌万贰仟肆佰贰拾捌元（¥2,667,982,428）。

5.3 并购贷款的申请

宁波基金应确保其**关联方**国寿资本投资有限公司负责牵头安排，由**合伙企业**作为借款人与国寿资本投资有限公司选取的标准普尔、穆迪或惠誉国际之一给予BBB/Baa1 评级及以上的银行签署**并购贷款协议**（“**并购贷款协议**”，其项下贷款“**并购贷**”），用于**合伙企业**进行**瑞安宁波基金交易**和替换项目公司现有贷款。**并购贷**总金额的数额应不少于贷款价值比（LTV）50%或贷款对价比（LTC）60%（以较低者为准计算），融资综合成本不超过4.2%，**并购贷**用途包括支付**瑞安宁波基金交易对价**（“**交易对价并购贷部分**”）以及将**并购贷**中的人民币肆亿玖仟捌佰捌拾贰万

元(¥498,820,000)提供给项目公司用于替换项目公司现有的贷款等,具体均应以并购贷款银行的批复为准。在合伙企业同意并购贷的条款后,各方同意为本次交易目的为合伙企业进行并购贷款融资提供一切合理且必要的协助和配合(包括但不限于促使项目公司将其持有的目标资产抵押予并购贷款银行并完成各自内部审批及相关文件签署)。各方同意,合伙企业在并购贷下已提取但未偿还的贷款本金不得超过人民币肆拾叁亿元(¥4,300,000,000)。

5.4 标的股权工商变更登记

5.4.1 标的股权转让的工商变更登记(“标的股权转让工商变更登记”;为免疑义,标的股权 1 转让的工商变更登记和标的股权 2 转让的工商变更登记可分别或同时进行)以下列各项先决条件(“工商登记先决条件”)均获得成就或由合伙企业豁免(第5.4.1(1)条所述的工商登记先决条件除外,该先决条件不得由合伙企业豁免)为前提:

- (1) Shui On Land Limited (瑞安房地产有限公司)已按香港上市规则就本次交易遵守适用的合规程序(包括但不限于刊发公告及取得其股东批准);
- (2) 标的股权不存在任何质押、查封、冻结等权利限制情况(根据第5.6.3条按照并购贷银行的要求办理完成的股权质押(如有)除外,但是为免疑义,转让方和合伙企业应配合在标的股权转让工商变更登记前按照并购贷银行的要求解除该等股权质押(如有));
- (3) 宁波基金已经取得中信国际对本次交易出具的书面同意;
- (4) 合伙企业专用账户和转让方专用账户已经设立;及
- (5) Bright Continental 或杨浦中央已就标的股权 1 转让事宜取得杨浦中央现存的经营性物业抵押贷款银行招商银行股份有限公司上海分行出具的书面同意。

5.4.2 各方和合伙企业应尽合理努力促使上述工商登记先决条件在股权转让协议签署之日起 20 日内获得成就。

5.5 瑞安宁波基金交易对价的支付

5.5.1 标的股权转让工商变更登记后流程:

- (1) 外汇登记变更。在工商变更登记完成后,合伙企业应尽快(目标在七(7)日内)在相关外汇管理部门或银行完成项目公司外汇登记变更(即 FDI 登记变更),转让方应(并应促使项目公司)提供必要和

合理的配合。

- (2) **代扣代缴税的完税。**在工商变更登记完成后，在**转让方**（及**转让方**促使**项目公司**）进行的配合下，**合伙企业**应尽快（目标在七（7）日内）完成**转让方**就**标的股权**的转让按照适用中国法律应付的企业所得税和印花税（“**代扣代缴税**”）的核定和征收程序和支付，并遵守下列要求：
- (a) **转让方**应（并应促使**项目公司**，如需）向**合伙企业**提供应由其准备的纳税人基本信息和应纳企业所得税的金额，**合伙企业**应负责按照**转让方**提供的该等资料准备和向税务机关提交核定**代扣代缴税**的申报文件（但该等申报文件在提交之前应提供予**转让方**批准）。
 - (b) **合伙企业**应在税务机关决定**代扣代缴税**金额后立即通知**转让方**，以及将税务机关出具的相关缴税通知或证明交付给**转让方**。
 - (c) 在税务机关核定需就**标的股权**的转让缴纳**代扣代缴税**的情况下：
 - (i) 在**转让方**向**合伙企业**书面通知其同意税务机关所认定的**代扣代缴税**的金额后，**合伙企业**应促使其有关合伙人按照**有限合伙协议**向其提供金额与**代扣代缴税**等额的款项；
 - (ii) **合伙企业**在收到该等款项后应立即按照税务机关的要求支付到指定的银行账户，以完成**代扣代缴税**的支付。在**代扣代缴税**支付完毕后，**合伙企业**应立即向**转让方**提供税务机关出具的相关完税凭证的原件，**转让方**将提供一份复印件给**合伙企业**留档。
 - (d) 在税务机关核定无需就**标的股权**的转让缴纳**代扣代缴税**的情况下，**合伙企业**应向**转让方**提供税务机关出具的相关证明原件或其他由税务机关盖章的证明文件，**转让方**将提供一份复印件给**合伙企业**留档。
 - (e) 各方确认，**瑞安宁波基金交易**的**代扣代缴税**应在上海市杨浦区进行申报及缴纳。
- (3) **合伙企业完税。**在工商变更登记完成后，在**转让方**（及**转让方**促使**项目公司**）进行的配合下（如需），**合伙企业**应按照届时主管税务机关要求的时间尽快完成就**标的股权**的转让按照适用中国法律应

付的印花税的核定和征收手续和支付。**合伙企业**支付完毕该印花税后，应向**转让方**提供一份相关完税凭证的复印件供**转让方**留档。

- (4) **税务备案**。在第5.5.1(2)(c)条或第5.5.1(2)(d)条（视情况而定）所述的事项完成后，**合伙企业**应填报并取得经税务机关盖章的有关**瑞安宁波基金交易对价**的《服务贸易等项目对外支付税务备案表》。
- (5) **跨境付款申请**。在完成上述外汇登记变更并获得税务备案后，**合伙企业**应尽快（目标在7日内）完成办理向**转让方**指定的境外银行账户作出资本项目交易境外汇款申请并收到银行的相关通知（为免疑义，如选择分期支付，境外汇款申请应对应每一笔支付金额）。

5.5.2 **合伙企业**应在上述第5.5.1条约定的事项全部完成后根据以下规定向**转让方**指定的境外银行账户支付**瑞安宁波基金交易对价**扣除代扣代缴税后的余额（“**瑞安宁波基金交易完税后对价余额**”）：

- (1) **瑞安宁波基金交易完税后对价余额**应根据**转让方**每次书面通知所载明的金额一次或多次支付，**转让方**应同时在书面通知中指定一个或多个境外收款账户；
- (2) 就每次付款而言：
 - (a) 于收到**转让方**按照第5.5.2(1)条发出的与该次付款相关的书面通知后，**合伙企业**应尽快通过促使其有关合伙人按照有限合伙协议向其提供的款项（“**自付款项**”）和/或按照**并购贷款协议**的约定进行提款（“**并购贷支付款项**”）的方式准备好需要支付的资金（具体方式和比例由**合资公司**（作为**合伙企业**的普通合伙人）根据资金情况合理决定）；
 - (b) 在**合伙企业**收到相应的**自付款项**和/或**并购贷支付款项**后，**合伙企业**应立即向**转让方**指定的境外账户进行支付。

5.6 瑞安宁波基金交易完成

5.6.1 标的股权转让工商变更登记完成（以项目公司就标的股权转让工商变更登记获发更新后的营业执照为准）时视为**瑞安宁波基金交易**工商变更登记完成（“**工商变更登记完成**”）；**转让方**于其指定的境外银行账户收到**瑞安宁波基金交易完税后对价余额**时视为**瑞安宁波基金交易**完成（“**瑞安宁波基金交易完成**”）。

5.6.2 **转让方**和**合伙企业**应尽最大努力使得**工商变更登记完成**发生之日不晚于2025年3月31日（或经**转让方**和**合伙企业**书面同意的一个更晚的日期）

（“工商变更登记完成暂定最后期限”），如工商变更登记完成无法在工商变更登记完成暂定最后期限当日或之前发生，工商变更登记完成暂定最后期限应自动顺延三（3）个月（该顺延后期限“工商变更登记完成最后期限”），如果于工商变更登记完成最后期限当日工商变更登记完成仍未发生，则转让方或合伙企业有权经书面通知另一方终止有关股权转让协议（前提是发出通知的一方届时不存在对股权转让协议项下任何约定的违反），各方对股权转让协议的终止互不承担违约责任。

5.6.3 在合伙企业成立后，合伙企业各合伙人应推动合伙企业尽快与有关各方签署并购贷款协议，并尽合理商业努力促使并购贷提款先决条件尽快得到满足。杨浦知创、转让方应（并应促使项目公司）向合伙企业提供其进行并购贷融资所需要的一切必要和合理的协助和配合，包括：(a) 向并购贷银行提供其要求的有关项目公司和目标资产的信息和文件；(b) 安排有关项目公司签署并购贷银行要求的与融资有关的文件；(c) 为目标资产按照并购贷银行的要求办理完成抵押（包括第一顺位抵押或第二顺位抵押）和股权质押（如需）登记。如果并购贷首笔提款于2025年6月30日（或经转让方和合伙企业书面同意的一个更晚的日期）仍未发生，则转让方或合伙企业有权经书面通知另一方终止有关股权转让协议（前提是发出通知的一方届时不存在对股权转让协议项下任何约定的违反），各方对股权转让协议的终止互不承担违约责任。

5.6.4 若工商变更登记完成已发生，但因任何原因瑞安宁波基金交易完成未发生，则直至有关股权转让协议被根据其条款终止，转让方和合伙企业应（受限於第5.5.1条的规定）尽最大努力积极持续与外汇监管机构、银行及/或其他相关方持续沟通，并采取所有必要及合理的步骤、签署所有必要及合理的文件，以确保瑞安宁波基金交易完成在最短的时间内发生。

5.6.5 转让方和合伙企业应尽最大努力促使瑞安宁波基金交易完成发生之日不晚于2025年12月31日（或经转让方和合伙企业书面同意的一个更晚的日期）（“瑞安宁波基金交易完成最后期限”）。尽管有第5.6.4条的约定，如果瑞安宁波基金交易完成未能在瑞安宁波基金交易完成最后期限当日或之前发生，则转让方或合伙企业有权经书面通知另一方终止有关股权转让协议（前提是发出通知的一方届时不存在对股权转让协议项下任何约定的违反），各方对股权转让协议的终止互不承担违约责任。

5.7 目前杨浦中央尚欠 Bright Power 人民币 3,796,059.12 元，创智天地尚欠 Merry Wave 人民币 121,578.38 元。各方同意 Bright Power 和 Merry Wave 应在工商变更登记完成前免除该等债务，具体安排见股权转让协议。

第六条. 合伙企业减资安排

6.1 合伙企业全体合伙人同意，受限於适用法律以及适用于任何合伙人或其关联方的

证券交易所规则，于（1）杨浦知创完成实物出资；（2）瑞安有限合伙人和宁波基金按照第4.2.1条至第4.2.4条以及第4.3.1条约定完成实缴出资并向合伙企业提供借款；及（3）杨浦知创按照第4.1.1(2)条和第4.3.1条约定向合伙企业提供借款（以最晚完成者为准）之日起十（10）个工作日内，合伙企业的各合伙人应作出变更出资额决议并签署相关的减资协议（如需），同意瑞安有限合伙人、宁波基金和杨浦知创（分别作为有限合伙人）应按照其在合伙企业中直接和间接持有的合伙份额比例（约为46.80%：44.97%：8.23%）实施减资，减资总数额等于交易对价并购贷部分（“减资安排”）。

- 6.2 合伙企业全体合伙人同意，于（1）合伙企业就减资安排完成相应的工商变更登记；（2）瑞安有限合伙人和宁波基金完成后续出资；及（3）合资公司完成普通合伙人实缴出资（以较晚完成者为准）之日起十（10）个工作日内，合伙企业应同时以货币方式：

- 6.2.1 向杨浦知创退还按以下公式计算的金额：

$$\text{向杨浦知创退还的金额} = D \times F - E \times F + G \times H$$

其中：

D = 交易对价并购贷部分

E = 并购贷预存利息的总额

F = 杨浦知创在合伙企业中直接和间接持有的合伙份额比例（约为8.23%）

G = 普通合伙人实缴出资

H = 杨浦知创在合资公司中的股权比例，即34%

- 6.2.2 向瑞安有限合伙人退还按以下公式计算的金额：

$$\text{向瑞安有限合伙人退还的金额} = I \times J$$

其中：

I = 普通合伙人实缴出资

J = 瑞安有限合伙人在合资公司中的股权比例，即66%

- 6.3 为免疑义，就减资安排：

6.3.1 **宁波基金**仅减少其未实缴的认缴金额，**合伙企业**无需向其退还任何资金，但本协议第6.5条另有约定的除外；

6.3.2 **合资公司**不减少其认缴金额，**合伙企业**无需向**合资公司**退还任何资金。

6.4 全体合伙人应配合尽快完成**减资安排**（包括完成工商变更登记等）。

6.5 如果根据第4.2.7(2)(d)条需要通过**合伙企业**减资的方式向**宁波基金**退还**合伙企业**专用账户中未使用的出资，**合伙企业**的各合伙人应在**减资安排**中作出相应的变更出资额决议并签署相关的减资协议（如需），并配合尽快完成减资程序（包括完成工商变更登记等）。

第七条. 有限合伙人之有限合伙份额的调整

7.1 各方同意，除本协议第4.6.2条另有约定外，**瑞安有限合伙人**作为一方、**宁波基金**作为一方和**杨浦知创**作为一方，其在**合伙企业**中直接和间接持有的**合伙份额**应在**瑞安份额转让**（定义见以下第8.4条）前始终维持约46.80%：44.97%：8.23%的比例。在计算上述比例时，**合资公司**不应被视为任何一方的关联方。

7.2 若**瑞安有限合伙人**和**杨浦知创**因作为**合资公司**的股东而需向**合资公司**投入任何形式的资金，且其实际向**合资公司**投入的任何形式的资金均已被或将被**合资公司**用于向**合伙企业**认缴并实缴**普通合伙份额**的，则**瑞安有限合伙人**和**杨浦知创**因需分别满足**合伙企业**支付**瑞安宁波基金**交易对价及作出**实物出资**或其他货币出资的义务而确定的对**合伙企业**的最终认缴出资额和**合伙份额**应据此进行调减，以符合第7.1条所规定的原则。

7.3 若**合伙企业**在**瑞安份额转让**前按本协议第3.1.7条约定接纳**国寿指定主体**新入伙作为**合伙企业**普通合伙人，则为第7.1条之目的，**宁波基金**和**国寿普通合伙人**应作为一方（即其在**合伙企业**中直接和间接持有的**合伙份额**应在**瑞安份额转让**前始终维持44.97%的比例）；而若**国寿指定主体**作为**合伙企业**普通合伙人而实际向**合伙企业**认缴并实缴**普通合伙份额**的，则**宁波基金**因需满足**合伙企业**支付**瑞安宁波基金**交易对价或其他货币出资的义务而确定的对**合伙企业**的最终认缴出资额和**合伙份额**应据此进行调减，以符合第7.1条所规定的原则。

7.4 在本协议第四条、第六条和第七条中，计算**瑞安有限合伙人**、**宁波基金**和**杨浦知创**在**合伙企业**中直接和间接持有的**合伙份额**比例时，**普通合伙人**实缴出资应按照**瑞安有限合伙人**和**杨浦知创**对**合资公司**的认缴出资比例分别计算为**瑞安有限合伙人**和**杨浦知创**对**合伙企业**的间接出资。

第八条. 合伙企业投资锁定期及退出

8.1 锁定期

合伙企业中有限合伙人的**合伙份额**转让的锁定期至2031年10月24日止，经合伙企业有限合伙人全体一致同意可展期一（1）年（“**锁定期**”）。除本协议或有限合伙协议另有约定或经合伙企业全体合伙人一致同意外，**锁定期**内任何合伙人不得转让（包括但不限于出售、转让、抵押、质押及设置其他权利负担等方式处置，合称“**转让**”）其持有的**合伙份额**。

8.2 向关联方转让

无论本协议有任何规定但受限于**并购贷款协议**的约定（如果届时**并购贷款协议**仍然有效），合伙企业中的任一有限合伙人（无论是否在**锁定期**之内）可向其**关联方**（“**关联受让方**”）转让其所持有的全部**合伙份额**（但不可以只转让其持有的部分**合伙份额**），而无须其他合伙人任何形式的同意（而且其他合伙人不享有协议约定的和适用法律规定的优先购买权和随售权），但前提是：

8.2.1 作为转让一方的合伙人向其他所有合伙人发出转让的事先书面通知；

8.2.2 若**关联受让方**（和/或在一系列向**关联受让方**转让中的任一后继受让人）不再是转让一方的**关联方**，其有义务立即将相关**合伙份额**转回至该作为转让一方的合伙人或该合伙人的另一**关联方**；和

8.2.3 作为转让一方的合伙人须向其他合伙人提供该等合伙人为了确定受让方为其**关联方**以及尚未终止成为**关联方**而可能合理要求的信息及文件。

8.3 除本协议或有限合伙协议另有约定外，无论是否在**锁定期**之内，未经其他合伙人一致同意，普通合伙人不得向其**关联方**或其他方转让其所持的全部或部分**合伙份额**。

8.4 尽管在**锁定期**内，就瑞安有限合伙人所持有限合伙份额的转让，各方同意：

8.4.1 **并购贷**首次提款后十八（18）个月内，瑞安有限合伙人应当、并且宁波基金以及杨浦知创同意并应积极配合和尽力促成瑞安有限合伙人一次或分多次向合伙企业其他有限合伙人或任何其他主体转让其持有的总共不少于百分之七（7%）的有限合伙份额（“**瑞安份额转让**”）。瑞安份额转让完成后，宁波基金将成为持有合伙企业有限合伙份额最多的合伙人。

8.4.2 受限于**并购贷款协议**的约定（如果届时**并购贷款协议**仍然有效），瑞安有限合伙人可于工商变更登记完成后任何时点一次或分多次向合伙企业其他有限合伙人或任何其他主体转让其持有的总共不多于百分之二十五（25%）的有限合伙份额（为免疑义，在计算该百分之二十五（25%）的有限合伙份额时应包括根据第8.4.1条所完成的瑞安份额转让（如有）所涉转让份额）。瑞安有限合伙人根据本第8.4.2条转让其有限合伙份额及转让比例和受让对象（但不包括转让的商业条款）应征得杨浦知创的书面同意

(为免疑义, 第8.4.1 条项下的瑞安份额转让不需要征得杨浦知创同意)。

8.4.3 瑞安有限合伙人按第8.4 条约定转让有限合伙份额的, 其他合伙人不享有协议约定的和适用法律规定的优先购买权和随售权。

8.5 锁定期(包括锁定期的延长期)届满后, 受限于是国有产权转让相关监管规定(包括但不限于评估、履行公开进场交易等国资监管规定)以及并购贷款协议的约定(如果届时并购贷款协议仍然有效), 任何有限合伙人可向其他有限合伙人或任何其他主体转让其所持有的全部有限合伙份额(但不可以只转让其持有的部分合伙份额)。按本条约定向除其他有限合伙人以外的主体进行转让的, 其他有限合伙人拥有本协议第8.5.1 条约定的优先购买权及第8.5.3 条约定的随售权, 且瑞安有限合伙人与宁波基金对对方拥有第8.5.2 条约定的拖售权。瑞安有限合伙人根据本款前述约定转让其有限合伙份额、行使随售权或被宁波基金行使拖售权的, 应当经过杨浦知创的事先书面同意, 但受让方是瑞安有限合伙人的关联方的除外。为免疑义, 有限合伙人在锁定期届满后向其关联方转让合伙份额的, 应继续按照第8.2 条进行, 不适用本第8.5 条的约定。

8.5.1 优先购买权

除本协议和有限合伙协议另有约定外, 锁定期届满后, 有限合伙人中拟转让有限合伙份额的一方(“退出方有限合伙人”)应向其他有限合伙人(“未退出方有限合伙人”)发出有限合伙份额转让通知(“转让通知”), 告知有限合伙份额转让意向。转让通知中应包括拟转让的有限合伙份额的转让价款、支付方式和付款期限等重要商务和法律条件。未退出方有限合伙人有意行使优先购买权, 以转让通知中载明的条件受让待售有限合伙份额的, 应在收到转让通知后三十(30)日(“要约期间”)内将其购买意图书面通知退出方有限合伙人; 未要在要约期间内明确回复行使优先购买权的, 视为放弃优先购买权, 退出方有限合伙人有权在要约期间终止后的六(6)个月内, 按对于退出方有限合伙人而言不差于转让通知中载明的条件转让待售有限合伙份额。若未退出方有限合伙人行使其优先购买权的, 应在转让通知之日起二(2)个月内与退出方有限合伙人按转让通知中载明的条件签署转让合同并完成交易。如两个以上有限合伙人行使优先购买权的, 协商确定各自的购买比例; 协商不成的, 按照转让通知发出时各自的认缴出资比例行使优先购买权。

8.5.2 拖售权

若退出方有限合伙人是瑞安有限合伙人或宁波基金(“拖售方”), 其对瑞安有限合伙人和宁波基金中的另一方(“被拖售方”)拥有拖售权。在此情况下, 若拖售方拟向第三方转让其所持全部有限合伙份额(但不可以只转让其持有的部分合伙份额), 则拖售方有权要求被拖售方以同等条件向该转让之受让方转让其所持全部有限合伙份额(但不可以只拖售被拖售方持

有的部分合伙份额)。惟，拖售方需至少在其计划行使拖售权之前二（2）个月向被拖售方发出书面通知（“拖售通知”），并在计划行使拖售权之前三十（30）日向被拖售方提交转让要约（“转让要约”），转让要约应包括(i)受让方的基本信息；及(ii)拟进行转让的对价、支付方式和付款期限等重要商务和法律条件。在转让要约提交后的三十（30）日内，该被拖售方有权行使其优先购买权，以转让要约所载条款和条件收购拖售方的全部有限合伙份额（但不可以只收购拖售方持有的部分合伙份额）；若在转让要约提交后的三十（30）日内，该被拖售方未明确回复其将行使优先购买权，拖售方则可要求被拖售方按转让要约所载条款和条件将其持有的全部有限合伙份额出售给转让要约所载的受让方（但不可以只拖售被拖售方持有的部分合伙份额），被拖售方应配合尽快在收到转让要约后的二（2）个月内完成拖售交易。

拖售方行使拖售权，应受限于以下条件：

- (1) 拖售方是瑞安有限合伙人时，拖售权的行使应受限于国有产权转让相关监管规定；
- (2) 拖售方是宁波基金时，拖售权的行使应当经过杨浦知创的事先书面同意；
- (3) 当拖售方持有的合伙份额低于合伙企业总认缴出资额 25%时，该一方不再享有拖售权；
- (4) 拖售方行使拖售权时，拖售的转让对价需令被拖售方获得合理投资回报，否则不可行使拖售权（“合理投资回报”的标准由瑞安有限合伙人和宁波基金另行协商并书面确定）；
- (5) 瑞安有限合伙人或宁波基金向关联方转让合伙份额的，不享有拖售权。

8.5.3 随售权

若退出方有限合伙人向第三方转让其所持有的全部（而非部分）有限合伙份额，且该退出方有限合伙人未行使拖售权或无拖售权，则其他未退出方有限合伙人（“随售方”）有权要求以同样的条件参与出售其持有的全部（而非部分）有限合伙份额，但退出方有限合伙人将所持有限合伙份额转让予其关联方的除外。随售方在收到转让通知后三十（30）日内，有权向退出方有限合伙人发出随售通知，要求以与转让通知中相同的条件，向受让方一并转让其持有的全部有限合伙份额（但不可以只随售随售方持有的部分合伙份额）。若受让方拒绝受让随售方的有限合伙份额，则退出方有限合伙人不得向受让方出售任何有限合伙份额。

8.6 份额转让的一般规定

- 8.6.1 同时转让借款：合伙人转让其所持有的**合伙份额**时，应一并向受让人转让相应比例的其对**合伙企业的借款**（如有）。
- 8.6.2 承担义务：任何转让的完成均应以有关受让人先行签订格式和内容如**附件7**的加入确认函为前提。
- 8.6.3 配合：**合伙企业**的相关合伙人应积极配合签署必要的文件并采取必要的行动以完成按照**本协议**规定进行的任何有限**合伙份额**的转让（包括但不限于完成工商变更登记手续）。
- 8.6.4 **瑞安有限合伙人行**行使本第八条所述涉及**合伙份额**转让之权利及义务时，Shui On Land Limited（瑞安房地产有限公司）应遵循**香港上市规则**不时之规定。对**香港上市规则**的遵循不应导致**瑞安有限合伙人**违反**本协议**。

第九条. 项目公司治理结构及财务安排

- 9.1 各方确认，工商变更登记完成之日起，项目公司的法定代表人、股东会、董事会、监事、总经理等的席位、议事规则和权限及项目公司的运营管理按**本协议附件8及附件9**所列之项目公司修订后的章程的约定进行调整。
- 9.2 合伙企业应按照有限合伙协议的约定按以下原则向杨浦中央和/或创智天地委派董事、监事、总经理和财务总监：
- 9.2.1 宁波基金有权就杨浦中央和创智天地分别提名二（2）名董事（其中一（1）名为副董事长）和财务总监；
- 9.2.2 瑞安有限合伙人有权就杨浦中央和创智天地分别提名二（2）名董事（其中一（1）名为董事长）和总经理；
- 9.2.3 杨浦知创有权就杨浦中央和创智天地分别提名一（1）名董事和监事。
- 9.3 尽管有前款约定，若提交标的股权转让工商变更登记申请时，实物出资尚未完成，则杨浦中央的届时的法定代表人、董事、监事、总经理和财务总监等人员安排维持不变，待进行实物出资时一并变更该等人员安排，其议事规则和权限及项目公司的运营管理按**本协议附件10**所列之章程的约定进行调整。
- 9.4 各方进一步确认，项目公司的章证照及银行账户管理沿用现有管理模式（即由瑞安有限合伙人的关联方瑞安新天地（上海）商业管理有限公司按照与项目公司签署的资产管理协议的约定管理），不因本次交易而变更。

- 9.5 瑞安宁波基金交易完成后,各方同意项目公司可以通过合理商业努力(而非义务)安排经营贷款以替换并购贷,各方应并应促使其关联方作出合理配合。如果届时并购贷尚未被全额偿还或被经营贷款替换,在并购贷贷款到期前,合伙企业各合伙人应尽合理商业努力安排通过各种再融资方式替换并购贷,再融资方案应按照有限合伙协议约定经投资决策委员会决策。

第十条. 目标资产运营

- 10.1 本次交易完成后且在合伙企业存续期间,项目公司继续委托瑞安指定的关联方瑞安新天地(上海)商业管理有限公司作为运营管理方和上海丰诚杨浦物业管理有限公司作为物业管理方,现有管理合同在其约定的管理期限内仍然有效。

第十一条. 不发生控制权变更

- 11.1 在本协议期限内:

- 11.1.1 瑞安有限合伙人承诺,未经宁波基金和杨浦知创事先书面同意,其不会发生控制权变更;
- 11.1.2 宁波基金承诺,未经瑞安有限合伙人事先书面同意,其不会发生控制权变更;
- 11.1.3 杨浦知创承诺,未经瑞安有限合伙人事先书面同意,其不会发生控制权变更;
- 11.1.4 合资公司承诺,未经宁波基金事先书面同意,其不会发生控制权变更。

为免疑义,在锁定期届满后,如果一方已按照第8.5条将其持有的全部合伙份额转让给他人,则该一方不再受本第11.1条约束。

- 11.2 为本协议之目的,“控制权变更”:

- 11.2.1 就瑞安有限合伙人而言,指 Shui On Land Limited (瑞安房地产有限公司)不再控制瑞安有限合伙人;
- 11.2.2 就宁波基金而言,指宁波基金不再满足以下全部条件:
- (1) 中国人寿保险(集团)公司或其关联方(该关联方不得为瑞安竞争方)是持有宁波基金合伙份额最大的有限合伙人;
 - (2) 中国人寿保险(集团)公司或其关联方(该关联方不得为瑞安竞争方)对附件6所列的宁波基金的事项享有一票否决权;但是,当中

国人寿保险（集团）公司或其**关联方**成为**宁波基金**的普通合伙人及/或管理人后，中国人寿保险（集团）公司或其**关联方**（该**关联方**不得为**瑞安竞争方**）应有权决定**宁波基金**的经营、管理和其他事项；且

(3) **宁波基金**的有限合伙人和普通合伙人中不存在**瑞安竞争方**；

11.2.3 就**杨浦知创**而言，指上海市杨浦区国有资产监督管理委员会不再**控制杨浦知创**；及

11.2.4 就**合资公司**而言，指 Shui On Land Limited（瑞安房地产有限公司）不再**控制合资公司**。

第十二条. 保密

12.1 保密

12.1.1 **本协议**的每一方应对在**本协议**项下包含的或因协商和/或签订**本协议**而获得或取得的包括但不限于任何与下列事项相关的信息严格保密并且不应披露或使用：

- (1) **本协议**的存在、性质和条款；
- (2) 与**本协议**相关的谈判；
- (3) **本协议**提及的任何其它协议；
- (4) **本协议**之一方、该方或任何其**关联方**进行的业务活动；或
- (5) 该方作为接收方所收到的其他保密信息。

12.1.2 在下列情况下，本第12.1 条不禁止任何信息在下列范围内的披露或使用：

- (1) 适用法律、法规、监管部门规范性文件、任何一方或其**关联方**的股份在该处上市的证券交易所的任何规则、或任何有权机关要求的披露或使用，但该披露和使用应基于法律或法规所允许的最高保密限度进行，且在该等披露或信息使用之前，在切实可行的情况下，相关一方应及时通知其他方该等要求；
- (2) 为因**本协议**或任何在**本协议**项下签订的或根据**本协议**签订的任何其他协议引起的任何法律程序之目的所需要的披露或使用；

- (3) 披露是与披露方的税收事务相关而向税务部门做出的，但该披露应基于该法律或法规所允许的最高保密限度进行，且在该等披露之前，在切实可行的情况下，相关一方应及时通知其他方该等要求；
- (4) 向任何一方的为完成本协议或任何根据本协议订立的协议所述的交易之目的而需要知晓该信息的任何一方的管理人员、董事、员工、律师、会计师、财务顾问及其他代理或代表以及银行、金融机构等融资方以及投资方做出的披露，条件是该等代理或代表、融资方以及投资方承诺就该等信息遵守本第12.1条，如同其为本协议的一方；
- (5) 该等信息可以从公开渠道获取(因对本协议的违反造成的除外)；或
- (6) 其他各方就披露或使用事先做出书面同意。

12.2 公告

- 12.2.1 除非事先取得其他方的书面批准（不得无理拒绝或延迟给予该批准）或本协议另有明确约定，任何一方或其代表或其关联方不得就本协议的签署或与之有关的事项正式发布公告或举行新闻发布会（根据法律、任何政府机关的要求、任何股票或证券交易所或监管部门的要求而作的公告除外）。

第十三条. 陈述与保证

13.1 各方一般陈述与保证

每一方均于签署日向另一方陈述与保证：

- 13.1.1 根据成立所在地法律正当组建、有效存续并具有良好的信誉的实体。
- 13.1.2 拥有完全的权力和授权来签署本协议，并履行其在本协议项下的义务。
- 13.1.3 不存在与本协议主旨相关或会以任何方式影响其签署或履行本协议的正在进行或据其所知威胁将对其采取的诉讼、仲裁或司法、行政或其他程序或政府调查。
- 13.1.4 不存在为使其解散、申请破产或资不抵债、或就其资产或业务任命清算委员会而对其采取的任何行动，或启动或威胁采取的任何法律程序。

第十四条. 违约责任

- 14.1 如果任何一方（“违约方”）在本协议中所作之任何陈述或保证是虚假的、不准确或错误的，或该陈述或保证并未得到适当、及时地履行，则该方应被视为违反了本协

议。任何一方不履行其在本协议项下的任何承诺或义务，亦构成该方对本协议的违反。违约方除应履行本协议约定的其他义务外，还应赔偿和承担非违约方因该违约而产生的或者遭受的所有实际损失（包括但不限于为执行或实现赔偿而支出的合理的法律的或其他的费用）。

14.2 如果任何一方未履行其在本协议项下的任何义务，其它方有权在行使本协议项下任何其他权利和救济之外，要求违约方实际履行该等义务。

14.3 本协议、有限合伙协议、股权转让协议、按本协议附件8、附件9及附件10签署的章程等其他涉及本协议项下交易的交易文件（“正式交易文件”）约定的违约责任如因同一事项引起，则不做累加，任何一方不应就同一违约事项向违约方重复索赔，但守约方有权基于不同交易文件（如有）项下的约定选择对守约方最有利的权利主张。

第十五条. 解除与终止

15.1 出现下述任一条件或事件时，本协议提前终止：

15.1.1 所有各方共同书面同意提前终止；

15.1.2 股权转让协议根据其约定均被提前终止。

15.2 协议终止的后果

15.2.1 关于终止的一般性规定

在不妨碍各方对于因本协议及/或其他任何正式交易文件下的任何违约而产生的索偿寻求任何救济的前提下，自本协议相关条款规定的本协议终止日起，各方应当免于继续履行本协议；但是：

- (1) 本第15.2.1 条不应被视为免除任何一方对于任何在终止日前引发、发生或累积的对本协议和/或其他正式交易文件下的任何违反所应承担的责任；
- (2) 无论本协议系因何原因终止或期满，明确规定在本协议终止或期满后持续有效的条款，或按照适用法律规定或依其性质或根据上下文的意思，意图在本协议终止或期满后持续有效的条款均应继续有效并对各方继续保持约束力；
- (3) 无论本协议系因何原因终止或期满，为解释或执行本协议而必需的任何本协议的条款应该持续有效，且对各方具有约束力；且

- (4) 若本协议被终止，任何一方可以根据其他正式交易文件的条款终止其他正式交易文件，并且合伙企业应根据有限合伙协议的条款解散。

15.2.2 如本协议根据第15.1.2条而提前终止，且终止时标的股权1和/或标的股权2的工商变更登记已经完成，则在本协议终止后的三十（30）日内：

- (1) 转让方、合伙企业和项目公司应按照适用法律取消标的股权的转让，或者转让方以零价格或象征性的价格向受让方回购标的股权，并采取一切其他措施和步骤使转让方恢复到与签订本协议时相同的状态；
- (2) 转让方和合伙企业应向税务机关申请退还代扣代缴税；及
- (3) 取消标的股权的转让或者回购标的股权产生的或者与之有关的全部费用和成本，包括税务机关拒绝退回的代扣代缴税和因终止本协议及执行本第15.2.2条而产生的任何税款，应由存在违约或过错导致本协议终止的一方承担（如本协议的终止不是由任何一方造成的，由有关转让方和合伙企业平均承担）。

第十六条. 不可抗力

16.1 不可抗力事件发生后，根据不可抗力事件对本次合作的影响，各方应各自尽最大努力减轻不可抗力事件对本次合作的影响（如果有）。

16.2 受不可抗力事件影响的一方（“受影响一方”）应在不可抗力事件的范围内免于履行本协议，且不应被视为违反本协议项下任何义务，但受影响一方必须采取全部下列行为：

16.2.1 在不可抗力事件发生后立即书面通知其他各方，并在不可抗力事件发生之日起的十五（15）个工作日内提供证明不可抗力发生及其持续的陈述或证明（如有）；

16.2.2 继续履行其在本协议项下未受不可抗力事件影响的所有义务；

16.2.3 采取一切合理努力阻止和将任何不可抗力事件造成的迟延影响降到最低；和

16.2.4 不可抗力事件结束后尽快尽最大努力继续正常履行其在本协议项下的义务，并且尽最大努力以其他方式履行其在本协议项下的义务。

第十七条. 适用法律和争议解决

17.1 本协议受中国法管辖并按其解释。

17.2 争议的解决

17.2.1 协商

各方应尽合理努力通过友好协商解决与本协议有关的任何争议、争论或索赔。

17.2.2 诉讼

由本协议或其履行、违反、终止、无效而引起的或与之有关的争议、纠纷或索赔,各方应首先通过友好协商方式解决。如果在争议发生后三十(30)个工作日内仍无法通过友好协商达成任何解决方案,则任何一方有权向目标资产所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

17.3 继续履行

在争议解决过程中,除争议事项外,各方应在所有方面继续履行本协议。

第十八条. 通知

18.1 本协议约定的通知均应以中文的书面形式作出。

18.2 各方均应按下列地址向其他方发送书面通知。任何一方改变通讯地址及通讯方式,应在改变前三(3)个工作日之前通知其他方。如未接到其他方的改变通知,则发往下列地址的通知在下款约定的时间后即应视为已送达。

合资公司

通讯地址:上海市黄浦区淮海中路333号26楼

电子邮箱:willie.uy@shuion.com.cn

联系电话:+86 21 23063888

收件人:法务总监

瑞安有限合伙人

通讯地址:上海市黄浦区淮海中路333号26楼

电子邮箱: willie.uy@shuion.com.cn

联系电话: +86 21 23063888

收件人: 法务总监

宁波基金

联系人 1

通讯地址: 中国北京市朝阳区东四环中路 56 号远洋国际中心 A 座 3 层

电子邮箱: xuerr@sinooceangroup.com

联系电话: +86 15811282356

收件人: 薛蓉蓉

联系人 2

通讯地址: 中国北京市西城区金融大街 12 号中国人寿广场 B 座 12 层

电子邮箱: zhangheyang@chinalife-i.com.cn

联系电话: +86 10 66290012

收件人: 张赫扬

(向**宁波基金**发送的通知, 应同时向以上两个联系人发出)

杨浦知创

通讯地址: 上海市杨浦区淞沪路 770 号云际尚浦 A 栋 53 层

电子邮箱: 13818207312@163.com

联系电话: +86 21 65110602

收件人: 唐芳

- 18.3 **各方**送达地址适用范围包括**各方**非诉时各类通知、协议等文件以及就**本协议**发生纠纷时相关文件和法律文书的送达, 同时包括在争议进入仲裁、民事诉讼程序后的

一审、二审、再审和执行程序；**各方向**其他方发出各类通知、协议等文件或法院、仲裁机构向**各方**进行送达时可以选择邮寄送达、直接送达、电子送达中的任一种送达方式。

18.4 除非有证据证明已提前收到该等通知，否则：

18.4.1 在派专人交付的情况下，通知于送至第18.2条所述的地址之时视为送达；

18.4.2 在通过邮资预付的挂号邮件或快递发出的情况下，通知于邮寄后五（5）个工作日视为送达；

18.4.3 在通过航空邮件邮寄的情况下，通知于邮寄后三（3）个工作日视为送达；

18.5 在通过电子邮件形式发送的情况下，通知于电子邮件到达上文所述的电子邮箱所在服务器系统之时视为送达。

18.6 在仲裁及民事诉讼程序时当事人地址变更时应当向仲裁机构、法院履行送达地址变更通知义务。

一方未按**本协议**约定履行通知义务，**各方在****本协议**中所确认的送达地址仍视为有效送达地址，因当事人提供或者确认的送达地址不准确、送达地址变更后未及时依程序告知协议其他方和法院或仲裁机构、当事人或指定的接收人拒绝签收等原因，导致法律文书未能被当事人实际接收的，邮寄送达的，以文书退回之日视为送达之日；直接送达的，以送达人当场在送达回证上记明情况之日视为送达之日；电子送达的，以电子邮件到达受送达人特定系统之日为送达之日；履行送达地址变更通知义务的，以变更后的送达地址为有效送达地址。

18.7 与**本协议**相关的纠纷进入民事诉讼程序、仲裁后，如当事人应诉并直接向法院、仲裁机构提交送达地址确认书，该确认地址与诉前确认的送达地址不一致的，以向法院、仲裁机构提交确认的送达地址为准（该送达地址适用上述第18.3条、第18.6条约定的送达方式及送达的法律后果）。

第十九条. 其他

19.1 变更：对**本协议**进行的任何变更均需经协议**各方**协商一致并采用书面形式作出。

19.2 可分割：如**本协议**的任何条款被判定无效或不可执行，该条款应在可行的范围内被解释为使该条款可执行且使**本次交易**得以依据与原条款实质一致的条款而进行的内容；如果无法作出该等解释，除非该条款对**各方**的权益不可或缺，否则该条款应与**本协议**其他内容分割开，**本协议**其他内容持续有效，此时**各方**应努力达成替代的、有效的、可执行的条款或协议以实现**各方**签署**本协议**时的本来意图。

- 19.3 放弃：任何一方未能或延迟行使其在本协议项下享有的、或要求其他方履行义务的或追究其他方责任的任何权利、权力或特权，不应构成对该等权利、权力或特权之放弃，单一或部分地行使任何权利、权力或特权亦不应排除对其他权利、权力或特权的行使。
- 19.4 进一步保证：本协议各方须作出及签署或确保作出及签署所有为执行本协议的条款所需的进一步行动、行为、事项和文件，以使本协议所预期的目的完全实现。
- 19.5 全部协议：本协议构成各方之间关于本次交易的全部协议。本协议生效后，将替代各方及/或各方此前达成的全部书面或口头的合同、协议、意向书或备忘录等，该等被替代的书面或口头的合同、协议、意向书或备忘录等将不再对各方及/或各方具有任何法律约束力。
- 19.6 不可转让：除本协议另有约定外，在未得到其他各方明确书面批准前，任何一方不得转让其在本协议项下的全部或部分权利或义务。
- 19.7 附件：本协议附件为本协议不可分割的组成部分，与本协议具有同等法律效力。本协议的内容与任何附件的内容相冲突的，以本协议为准。

附件1：资产评估报告

附件2：有限合伙协议格式

附件3：杨浦中央股权转让协议格式

附件4：创智天地股权转让协议格式

附件5：项目公司股权结构（瑞安宁波基金交易及杨浦知创实物出资完成）

附件6：中国人寿应享有一票否决权的宁波基金事项列表

附件7：加入确认函格式

附件8：杨浦中央新章程格式

附件9：创智天地新章程格式

附件10：杨浦中央新章程格式（实物出资未完成）

附件11：各合伙人需要向合伙企业提供的各笔资金预估金额

- 19.8 效力：本协议经各方妥为签署之时起立即生效，即：合资公司、瑞安有限合伙人、

杨浦知创加盖各自公章并经各自法定代表人或授权代表签字（或签章）；**宁波基金**加盖公章并经执行事务合伙人委派代表签字（或签章）；**Top Victory** 与 **Bright Continental** 授权代表签字（或签章）。

19.9 文本：本协议一式十二（12）份，各方各执两（2）份，每份具有同等法律效力。

（以下无正文）



(本页为《关于创智天地项目之合作协议》签署页 4-1, 无正文)

上海添昀创盛企业管理有限公司 (盖章)

法定代表人/授权代表:

(簽名)

上海瑞安投资集团有限公司 (盖章)

法定代表人/授权代表:

(簽名)

(本页为《关于创智天地项目之合作协议》签署页 4-2，无正文)

宁波梅山保税港区国扬果晟投资管理合伙企业(有限合伙)(盖章)

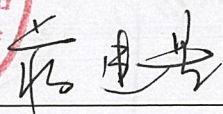
孙志军

执行事务合伙人委派代表: _____



(本页为《关于创智天地项目之合作协议》签署页 4-3, 无正文)

上海杨浦知识创新区投资发展有限公司 (盖章)

法定代表人/授权代表:  (签名)

(本页为《关于创智天地项目之合作协议》签署页 4-4，无正文)

Bright Continental Limited

For and on behalf of
Bright Continental Limited
授权代表: 孙希强 (签名)
.....
Authorized Signature(s)

Top Victory Development Limited

For and on behalf of
TOP VICTORY DEVELOPMENT LIMITED
授权代表: 孙希强 (签名)
.....
Authorized Signature(s)

附件 1 资产评估报告

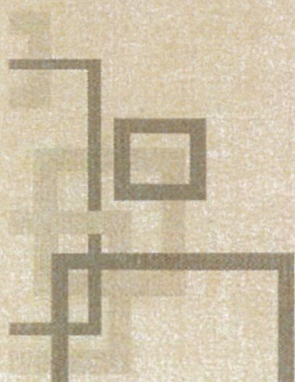
杨浦中央的资产评估报告

本资产评估报告
依据中国资产评估
准则编制

上海杨浦知识创新区投资发展有限公司拟以持有的上海杨浦
中央社区发展有限公司 12.2% 股权对外投资行为涉及的上海杨
浦中央社区发展有限公司股东全部权益价值资产评估报告

共 3 册/第 1 册

沪财瑞评报字（2024）第 1230 号



上海财瑞资产评估有限公司

SHANGHAI CAIRUI ASSETS EVALUATION CO., LTD.

本报告仅供委托人为本次评估使用，使用权归委托人所有
未经委托人许可不得向他人提供和公开其中部分或全部信息

2024 年 10 月 11 日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3131020008202400438
合同编号:	沪财瑞合同评(2024)0271号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	沪财瑞评报字(2024)第1230号
报告名称:	上海杨浦知识创新区投资发展有限公司拟以持有的上海杨浦中央社区发展有限公司12.2%股权对外投资行为涉及的上海杨浦中央社区发展有限公司股东全部权益价值资产评估报告
评估结论:	5,421,825,599.56元
评估报告日:	2024年10月11日
评估机构名称:	上海财瑞资产评估有限公司
签名人员:	童佳 (资产评估师) 会员编号: 31090003 莫晶 (资产评估师) 会员编号: 31130030



(可扫描二维码查询备案业务信息)

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期: 2024年10月10日

评估报告目录

第一部分 声明.....	1
第二部分 评估报告摘要.....	2
第三部分 评估报告正文.....	7
一、委托人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况.....	7
二、被评估单位概况.....	8
三、评估目的.....	9
四、评估对象和评估范围.....	9
五、价值类型和定义.....	21
六、评估基准日.....	21
七、评估依据.....	22
八、评估方法.....	17
九、评估程序实施过程 and 情况.....	31
十、评估假设.....	32
十一、评估结论.....	27
十二、特别事项说明.....	37
十三、评估报告使用限制说明.....	28
十四、资产评估报告日.....	29
十五、签名盖章.....	32
附 件.....	44

声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

三、本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

六、资产评估机构及资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

八、本资产评估机构及资产评估专业人员与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

九、资产评估专业人员已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露。



上海财瑞资产评估有限公司

SHANGHAI CAI RUI ASSETS EVALUATION CO.,LTD.

上海杨浦知识创新区投资发展有限公司拟以持有的
上海杨浦中央社区发展有限公司 12.2%股权对外投资行为涉及的
上海杨浦中央社区发展有限公司股东全部权益价值资产评估报告

沪财瑞评报字（2024）第 1230 号

摘 要

一、委托人：上海杨浦知识创新区投资发展有限公司

二、评估报告使用者：根据资产评估委托合同的约定，本次经济行为涉及的委托人，及国家法律、法规规定的报告使用者，为本评估报告的合法使用者。

三、被评估单位：上海杨浦中央社区发展有限公司

四、经济行为：根据上海杨浦科技创新（集团）有限公司《董事会决议》（董决字[2024]第 23 号）、上海杨浦知识创新区投资发展有限公司股东决定及上海杨浦中央社区发展有限公司《董事会决议》，本次经济行为是上海杨浦知识创新区投资发展有限公司拟以持有的上海杨浦中央社区发展有限公司 12.2%股权投资。

五、评估目的：股权投资

六、评估对象及评估范围：评估对象为上海杨浦中央社区发展有限公司的股东全部权益，评估范围为上海杨浦中央社区发展有限公司的全部资产和负债，包括流动资产、长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用及负债等，经审计的模拟资产评估中报表列示的账面净资产为 1,019,374,575.67 元。

七、价值类型：市场价值

八、评估基准日：2024 年 5 月 31 日

九、评估方法：采用资产基础法和收益法，评估结论依据资产基础法。

十、评估结论：经评估，上海杨浦中央社区发展有限公司在评估基准日 2024 年 5 月 31 日资产总额账面价值为 1,869,762,198.51 元，评估价值为 6,272,213,222.40 元，增值率为 235.46%，负债总额账面价值为 850,387,622.84 元，评估价值为 850,387,622.84 元，无评估增减值，股东全部权益账面价值 1,019,374,575.67 元，评估价值为 5,421,825,599.56 元，增值率为 431.88%（股东全部权益价值评估值大写：人民币伍拾肆亿贰仟壹佰捌拾贰万伍仟伍佰玖拾玖元伍角陆分）

十一、评估结论的使用有效期：评估结论使用有效期为一年，即自 2024 年 5 月 31 日至 2025 年 5 月 30 日止。

经国有资产监督管理部门备案后，本评估报告方可正式使用。本评估结论仅对本报告所示之经济行为有效。

十二、对评估结论产生影响的特别事项：

1、截至评估基准日，上海杨浦中央社区发展有限公司向招商银行股份有限公司上海分行借入的抵押借款余额为 503,910,000.00 元，借款期限自 2023 年 9 月 22 日至 2029 年 9 月 21 日，该笔借款以创智天地广场二期（产证编号：沪房地杨字(2010)第 024748 号，房地坐落淞沪路 308、316、338、388、398 号）为抵押，抵押物总建筑面积为 76,229.11 平方米；以创智天地广场二期（产证编号：沪房地杨字(2010)第 024748 号，房地坐落淞沪路 308、316、338、388、398 号）应收账款作为质押。本次评估中未考虑上述事项对相关房地产市场评估价值的影响。

2、上海杨浦中央社区发展有限公司于 2024 年 5 月 13 日召开董事会决议，决定减少注册资本 2,350.00 万美元，减资后公司注册资本为 11,400.00 万美元，其中：股东香港光侨有

限公司将出资金额由 11,935.00 万美元变更为 9,895.20 万美元，占注册资本的 86.8%，上海杨浦知识创新区投资发展有限公司将出资金额由 1,815.00 万美元变更为 1,504.80 万美元，占注册资本的 13.2%，本次减资于 2024 年 6 月 27 日完成工商变更登记，期后均已支付。本公司将该减资交易模拟计入 2024 年 5 月 31 日的资产负债表和所有者权益变动表中，即将期后已支付的减资款人民币共计 17,029.31 万元模拟计入“其他应付款——减资款”科目，将减少的实收资本 2,350.00 万美元按照历史汇率折成人民币 17,529.03 万元模拟减少“实收资本”，历史汇率与实际支付减资款当日汇率的折算差额模拟计入“资本公积——资本折算差额”，资本公积不足冲减的模拟冲减“盈余公积”。

3、评估范围中的创智天地广场二期（产证编号：沪房地杨字（2007）第 007995 号，房地坐落淞沪路 234 号、252 号、270 号、290 号）产证附记登记有：地下商业建筑面积 13,523.95 平方米未列入出让范围（淞沪路 234 号地下 1 层 01-28 店铺、252 号地下 1 层 01-09 店铺、270 号地下 1 层 01-04 店铺、290 号地下 1 层 01-14 店铺），上述地下商业发生转让时，应当补办土地使用权出让手续后再办理转移登记。

根据公司提供的情况说明，公司已于 2016 年 8 月向杨浦区规划和自然资源局（“杨浦规资局”）地籍管理科咨询沟通，得到的回复是，本项目地下商业面积无须再补缴土地出让金。主要因为创智天地广场项目于 2004 年签订土地出让合同，在 2006 年 9 月 1 日后没有再就规证进行过变更为经营性用途或增加经营面积。故根据上海市政府于 2006 年 7 月 20 日发布《上海市地下空间建设用地审批和房地产登记试行规定》及杨浦规资局 2013 年发布的第 84 号文（对 2006 年的《试行规定》作了补充，进一步明确了地下空间遗留问题的处理）的发布时间和相关内容，本项目地下商业面积无须再补缴土地出让金。

本次评估未考虑该补缴出让金因素的影响，评估报告提供的房地产评估价值中未扣

除可能需要补缴的土地出让金。提请报告使用人关注。

4、经统计，上海杨浦中央社区发展有限公司正在执行和未决的诉讼事项共计 4 项，其中：

1) 经核实，正在诉讼过程中而未体现在资产负债表中，上海杨浦中央社区发展有限公司作为被告方 1 项，涉及金额为 225.80 万元。

金额单位：人民币万元

序号	案号	原告	诉讼事项	金额	处理情况
1	(2024)沪0112民初21926号	上海万万餐饮管理有限公司	判令四被告共同向万万公司赔偿各项经济损失，合计2258029.87元。	225.80	一审阶段；2024年7月10日开庭，未审结，待二次开庭。

2) 经核实，正在诉讼过程中而未体现在资产负债表中，上海杨浦中央社区发展有限公司作为原告方 3 项，涉及金额为 594.88 万元。

金额单位：人民币万元

序号	案号	被告	诉讼事项	金额	处理情况
1	(2024)沪0110民初11696号	一兆韦德健身管理有限公司	请求确认《上海市房屋租赁合同》已解除；请求判决对方支付房屋租金及逾期利息、物业管理费及逾期利息、律师费、违约金；请求判决本案诉讼费、财产保全费用由对方承担。	553.82	一审阶段；2024年8月15日开庭，未审结，待二次开庭。
2	(2024)沪0110民初300号	上海莹略文化传播有限公司	请求确认原告与被告之间的房屋租赁合同已解除；请求判决被告向原告支付拖欠的租赁房屋租金及逾期利息、电费及逾期利息、租赁房屋违约金、原告律师费；原告没收被告支付的保证金、公用事业费押金。	31.54	已经判决，待申请执行：确认《上海市房屋租赁合同》于2023年4月3日解除；对方应支付上海杨浦中央社区发展有限公司保底租金311,971.53元及逾期付款利息、欠付电费5,610.90元及逾期付款利息、违约金121,344.42元及律师费20,000元；被告已经支付的房屋租赁保证金121,344.42元、公共事业费保证金22,180元可用于抵扣上述费用。

上海杨浦知识创新区投资发展有限公司拟以持有的上海杨浦中央社区发展有限公司 12.2% 股权对外投资行为涉及的上海杨浦中央社区发展有限公司的股东全部权益价值

资产评估报告

3	(2023)沪 0110 民初 13464 号	上海芳智 生物科技 有限公司	请求确认原告与被告之间的房屋租赁合同已解除; 请求判决被告向原告支付拖欠的租赁房屋租金及逾期利息、物业管理费、租赁房屋违约金、原告律师费; 原告没收被告支付的保证金、公用事业费押金	9.52	已经判决, 待申请执行: 确认《上海市房屋租赁合同》于 2022 年 8 月 31 日解除; 被告应支付上海杨浦中央社区发展有限公司房屋租金 75,857.74 元、物业管理费 5,317.8 元、律师费 5,000 元、违约金 56,893 元、装修期租金 11,198 元; 返还对方已支付保证金 59,016.90 元。
---	-------------------------------	----------------------	--	------	---

本次评估未考虑上述事项对评估价值的影响。

特别提示: 以上内容摘自资产评估报告正文, 欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论, 应当阅读资产评估报告正文。



上海杨浦知识创新投资发展有限公司拟以持有的
上海杨浦中央社区发展有限公司 12.2%股权对外投资行为涉及的
上海杨浦中央社区发展有限公司股东全部权益价值资产评估报告

沪财瑞评报字（2024）第 1230 号

正 文

上海杨浦知识创新投资发展有限公司：

上海财瑞资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对上海杨浦知识创新投资发展有限公司拟以持有的上海杨浦中央社区发展有限公司 12.2%股权投资行为涉及的上海杨浦中央社区发展有限公司股东全部权益在 2024 年 5 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人概况

公司名称：上海杨浦知识创新投资发展有限公司

统一社会信用代码：91310110739038111Q

企业性质：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

住 所：上海市杨浦区淞沪路 161 号 2603A 室

法定代表人：蒋建星

注册资本：人民币 62500.0000 万元

营业期限：2002 年 5 月 24 日至无固定期限

经营范围：实业投资,资产经营,产权收购、兼并、托管,房地产开发及经营;物业管理;房地产咨询,商务咨询,企业管理咨询,投资管理,投资咨询。【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】

(二) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

除与本经济行为相关的法律、法规规定的报告使用人外，无其他资产评估报告使用人。

二、被评估单位概况

1、基本情况

公司名称：上海杨浦中央社区发展有限公司

统一社会信用代码：91310000753190259W

企业性质：有限责任公司(台港澳与境内合资)

住所：上海市杨浦区淞沪路 303 号 308A 室

法定代表人：王红

注册资本：11400.0000 万美元

营业期限：2003 年 8 月 26 日至 2073 年 8 月 25 日

经营范围：许可项目：房地产开发经营。(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：停车场服务;物业管理;企业管理咨询;信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务);市场营销策划;会议及展览服务;技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广;翻译服务;组织文化艺术交流活动;互联网销售(除销售需要许可的商品);办公用品销售;电子产品销售。(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)。

2、股权结构及历史沿革

上海杨浦中央社区发展有限公司(曾用名:上海杨浦大学城中央社区发展有限公司),成立于 2003 年 8 月 26 日,注册资本为 3000 万美元,由上海杨浦知识创新投资发展有限公司及香港光侨有限公司共同出资设立,占注册资本的 100.00%。股东出资后,公司的股东及持股比例如下:

股东名称	出资金额(万美元)	持股比例(%)	出资方式
上海杨浦知识创新投资发展有限公司	90.00	3.00	货币资金
香港光侨有限公司	2910.00	97.00	货币资金
合 计	3000.00	100.00	

2004 年 3 月 29 日，根据章程修正案，公司注册资本由 3000 万美元增加到 6050 万美元，其中：香港光侨有限公司认购增资额 1325 万美元，合计出资 4235 万美元，占注册资本的 70%，上海杨浦知识创新投资发展有限公司认购增资额 1725 万美元，合计出资 1815 万美元，占注册资本的 30%。增资后，公司的股东及持股比例如下：

股东名称	出资金额（万美元）	持股比例（%）	出资方式
上海杨浦知识创新投资发展有限公司	1815.00	30.00	货币资金
香港光侨有限公司	4235.00	70.00	货币资金
合 计	6050.00	100.00	

上述出资已由上海华成会计师事务所有限公司于 2004 年 8 月 23 日出具“华会事财（2004）195 号”《验资报告》验证。

2009 年 5 月 7 日，根据公司董事会决议和修改后章程的规定，上海杨浦中央社区发展有限公司增加注册资本美元 7700 万美元，由香港光侨有限公司全额出资。变更后的注册资本为美元 13750 万美元。增资后，公司的股东及持股比例如下：

股东名称	出资金额（万美元）	持股比例（%）	出资方式
上海杨浦知识创新投资发展有限公司	1815.00	13.20	货币资金
香港光侨有限公司	11935.00	86.80	货币资金
合 计	13750.00	100.00	

上述出资已由上海复兴明方会计师事务所于 2009 年 5 月 13 日出具“复会验（2009）22 号”《验资报告》验证。

截至评估基准日 2024 年 5 月 31 日，企业股东结构及出资情况不变。期后企业股东结构及出资情况具体如下：

2024 年 5 月 13 日，根据公司董事会决议，决定减少注册资本 2350 万美元，减资后公司注册资本为 11400 万美元，其中：股东香港光侨有限公司将出资金额由 11935 万美元变更为 9895.2 万美元，占注册资本的 86.8%，上海杨浦知识创新投资发展有限公司将出资金额由 1815 万美元变更为 1504.8 万美元，占注册资本的 13.2%，本次减资于 2024 年 6 月 27 日完成工商变更登记。减资后，公司的股东及持股比例如下：

股东名称	出资金额（万美元）	持股比例（%）	出资方式
上海杨浦知识创新投资发展有限公司	1504.80	13.20	货币资金
香港光侨有限公司	9895.20	86.80	货币资金
合 计	11400.00	100.00	

3、经营业务范围及主要经营业绩

上海杨浦中央社区发展有限公司成立于 2003 年 8 月，其与上海创智天地发展有限公司共同开发和运营位于上海市杨浦区五角场商圈的创智天地项目，该项目是一个融合“生活、工作、学习、休闲”于一体的综合性知识社区，其周边环绕着复旦、同济、财大等 10 余所上海知名高校和百余所科研院所，是杨浦知识创新区推进大学校区、公共社区、科技园区“三区融合，联动发展”的公共活动中心和创新服务中心。经过多年的发展，创智天地项目成功助力“工业杨浦”向“知识杨浦”再向“创新杨浦”转型，目前已经成为上海最具活力的知识创新型综合社区。

杨浦中央目前持有运营的办公和零售面积超过 160,000 平方米，主要包括创智天地广场和大学路街区等多个组成部分。尽管面临包括尚浦汇、国正中心和合生汇在内的周边项目的竞争，创智天地项目作为区域市场的领导者，经营业绩持续稳定增长，目前项目出租率超过 90%，吸引了包括易安信、威客信息、易保网络和商米科技等在内的国际国内知名科技企业。凭借其卓越的表现，创智天地项目多次获得各类奖项和市区各类认证，主要包括：

上海市云计算创新基地
上海市高新技术产业化（软件和信息服务业）产业基地
上海市软件出口（创新）园区
上海市文化创意产业优秀园区
上海市文化广场
上海市特色商业街区、人气商业街、杨浦区特色商业街
杨浦国家创新型试点城市（区）核心区、示范区
杨浦海外人才创业基地
湾区数字化产业基地
上海创业人才联盟发起单位
2019 城市土地学会 ULI 亚太区卓越奖
2019 城市土地学会 ULI 全球卓越奖
2020 The Best 城市生活智慧地标
2021-2022 上海市文化创意产业园区

上海创智天地发展有限公司和上海杨浦中央社区发展有限公司目前有 53 名员工，

上海杨浦知识创新区投资发展有限公司拟以持有的上海杨浦中央社区发展有限公司 12.2% 股权对外投资行为涉及的上海杨浦中央社区发展有限公司的股东全部权益价值

资产评估报告

共同负责整个创智天地项目的运营（公司组织架构图如下）。



4、近两年及评估基准日经模拟的企业的资产、财务、负债状况和经营业绩

近两年及评估基准日经模拟的合并口径资产、负债、所有者权益情况：

单位：万元

项 目	2022/12/31	2023/12/31	2024/5/31
资产总额	198,394.37	194,624.83	188,622.81
负债总额	78,465.04	71,280.99	86,685.35
所有者权益	119,929.33	123,343.84	101,937.46
归属于母公司所有者权益	119,929.33	123,343.84	101,937.46

近两年及评估基准日合并口径经营情况为：

单位：万元

项 目	2022 年	2023 年	2024 年 1-5 月
营业收入	35,333.63	38,962.91	16,602.97
营业利润	11,821.16	15,240.69	7,510.72
净利润	8,407.80	11,847.68	5,632.80
归属于母公司净利润	8,407.80	11,847.68	5,632.80

近两年及评估基准日经模拟的母公司口径资产、负债、所有者权益情况：

单位：万元

项 目	2022/12/31	2023/12/31	2024/5/31
资产总额	197,685.97	192,625.74	186,976.22
负债总额	77,031.04	69,281.90	85,038.76
所有者权益	120,654.93	123,343.84	101,937.46

近两年及评估基准日母公司口径经营情况为：

单位：万元

上海杨浦知识创新区投资发展有限公司拟以持有的上海杨浦中央社区发展有限公司 12.2% 股权对外投资行为涉及的
上海杨浦中央社区发展有限公司的股东全部权益价值
资产评估报告

项 目	2022 年	2023 年	2024 年 1-5 月
营业收入	34,237.01	35,727.25	15,573.56
营业利润	12,798.19	14,401.56	7,425.06
净利润	9,370.19	11,122.08	5,632.80

上述模拟财务数据已经上会会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见《审计报告》（上会师报字（2024）第 11609 号）。其中对于模拟会计处理的披露为：“本公司将该减资交易模拟计入 2024 年 5 月 31 日的资产负债表和所有者权益变动表中，即将期后已支付的减资款人民币共计 17,029.31 万元模拟计入“其他应付款——减资款”科目，将减少的实收资本 2,350.00 万美元按照历史汇率折成人民币 17,529.03 万元模拟减少“实收资本”，历史汇率与实际支付减资款当日汇率的折算差额模拟计入“资本公积——资本折算差额”，资本公积不足冲减的模拟冲减“盈余公积”。”

5、执行的会计政策及相关税率

- （1）会计制度：企业执行企业会计制度及其有关的补充规定。
- （2）会计年度：自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。
- （3）记账原则和计价基础：以权责发生制为记账原则，除特别说明的计价基础外，均以历史成本为计价基础。
- （4）坏账核算方法：以预期信用损失为基础确认损失准备。
- （5）固定资产折旧：采用年限平均法计提折旧。
- （6）主要税种及税率：

税种	计税依据	税率
增值税	应税收入	3%、5%、6%、13%
城市维护建设税	应纳税流转额	7%
教育费附加	应纳税流转额	3%
地方教育费附加	应纳税流转额	2%
房产税		房产原值*(1-30%)*1.2%
企业所得税	应纳税流转额	25%

6、委托人与被评估单位之间的关系

委托人上海杨浦知识创新区投资发展有限公司为被评估单位-上海杨浦中央社区发展有限公司的股东、持有上海杨浦中央社区发展有限公司 13.2% 的股权。

三、评估目的

本次评估目的为股权投资。

根据上海杨浦科技创新（集团）有限公司《董事会决议》（董决字[2024]第 23 号）及上海杨浦知识创新区投资发展有限公司股东决定、上海杨浦中央社区发展有限公司《董事会决议》，本次评估目的是为满足上海杨浦知识创新区投资发展有限公司拟以上海杨浦中央社区发展有限公司 12.2% 股权对外投资事宜的需要，对上海杨浦中央社区发展有限公司全部资产和负债进行清查核实、评定估算，并发表专业意见。

四、评估对象和评估范围

本次资产评估对象是上海杨浦中央社区发展有限公司股东全部权益，评估范围为评估对象涉及的上海杨浦中央社区发展有限公司的全部资产及负债，包括上海杨浦中央社区发展有限公司截止 2024 年 5 月 31 日经审计的模拟资产负债表反映的流动资产、长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用及负债等，与委托人委托评估时的经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

（一）企业申报的在评估基准日经审计的模拟会计处理后资产类型和账面金额列表如下。

资产类型	账面金额（万元）
流动资产	18,624.87
非流动资产	168,351.35
长期股权投资	406.64
固定资产	165,104.84
在建工程	600.55
无形资产	8.23
长期待摊费用	2,231.09
资产合计	186,976.22
负债合计	85,038.76
净资产	101,937.46

资产负债的类型、账面金额明细情况详见资产清查评估明细表。

上述模拟财务数据，经上会会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见《审计报告》（上会师报字（2024）第 11609 号）。其中对于模拟会计处理的披露为：“本公司将该减资交易模拟计入 2024 年 5 月 31 日的资产负债表和所有者权益

变动表中，即将期后已支付的减资款人民币共计 17,029.31 万元模拟计入“其他应付款——减资款”科目，将减少的实收资本 2,350.00 万美元按照历史汇率折成人民币 17,529.03 万元模拟减少“实收资本”，历史汇率与实际支付减资款当日汇率的折算差额模拟计入“资本公积——资本折算差额”，资本公积不足冲减的模拟冲减“盈余公积”。

主要资产介绍：

1、固定资产-房屋建筑物

房屋建筑物账面原值为 3,053,545,249.38 元，账面净值 1,650,311,596.43 元。

根据清查，纳入评估范围的房屋建筑物为位于上海市杨浦区淞沪路、大学路区域“创智天地广场”、“创智坊”等项目的商铺、办公用房、地下车位等。明细如下：

序号	权证编号	地块及项目名称	数量(m ²)/(个)
1	沪房地杨字(2006)第 022646 号	创智坊一期	R1—6-5 商铺
2	沪房地杨字(2007)第 006192 号		R1—6-6 商铺
3	沪房地杨字(2006)第 022657 号		R1—8-5 商铺
4	沪房地杨字(2007)第 006193 号		R1—8-3 商铺
5	沪房地杨字(2010)第 012687 号		R2—7-7 商铺
6	沪房地杨字(2010)第 012687 号		R2—7-7 会所
7	沪房地杨字(2010)第 012687 号		R2—7-7 办公
8	沪房地杨字(2009)第 003343 号		R2—7-9 商铺
9	沪房地杨字(2009)第 003342 号		R2—8-2 商铺
10	沪房地杨字(2009)第 003342 号		R2—8-2 办公
11	沪房地杨字(2007)第 007995 号	创智天地广场 一期及二期	H1—商铺地下
12	沪房地杨字(2007)第 007995 号		H1—商铺地上
13	沪房地杨字(2007)第 007995 号		H1—办公楼
14	沪房地杨字(2010)第 023966、024748 号		H1、H2—地下车位
15	沪房地杨字(2010)第 024748 号		H2—商铺地下 1 层
16	沪房地杨字(2010)第 024748 号		H2—商铺地上 1 层
17	沪房地杨字(2010)第 024748 号		H2—办公楼 2-5 层
18	沪房地杨字(2011)第 018870、018865 号	创智天地广场 三期	C2—商铺地下
19	沪房地杨字(2011)第 018870、018865 号		C2—商铺地上
20	沪房地杨字(2011)第 018870、018865 号		C2—办公楼
21	沪房地杨字(2011)第 018870、018865 号		C2—地下车位
22	沪(2018)杨字不动产权第 012235 号	创智坊二期	16-4—办公
23	沪(2018)杨字不动产权第 012235 号		16-4—地下车位
24	沪房地杨字(2010)第 012687 号等	创智坊	R1R2 住宅项目地下车位
合计		商业小计	52,880.77
		办公小计	110,891.83
		会所小计	3,734.11
		地下车位小计	1060 个

1) 权证登记情况

纳入评估范围的项目均由上海杨浦中央社区发展有限公司开发建设，陆续在 2006 年至 2018 年间竣工，项目中的全部出宅以及部分商业、办公、地下车位已对外销售并结转收入，纳入本次评估范围的是剩余未售物业，由企业对外出租经营。各地块对应地址及土地登记基本信息如下：

地块名称	坐落	土地来源	土地用途	宗地面积 (m ²)	土地年限
R1-6-5	大学路 88 弄 1-3 号、5-12 号等	出让	综合	24,742.00	2054/03/28
R1-6-6	大学路 186 弄 1-2 号等	出让	综合	24,742.00	2054/03/28
R1-8-5	大学路 63 弄 5 号-11 号等	出让	综合	17,966.00	2054/03/28
R1-8-3	大学路 109-111 号等	出让	综合	17,966.00	2054/03/28
R1-7-7	伟德路 10 弄 1 号等	出让	商业、办公、住宅	26,108.00	2055/12/20
R1-7-9	大学路 268 弄 1 号等	出让	商业、办公、住宅	26,108.00	2055/12/19
R1-8-2	大学路 277 弄 3 号等	出让	商业、办公、住宅	6,582.00	2055/12/19
H1	淞沪路 234、252、270、290 号	出让	商办、教育、文娱综合	61,534.00	2054/03/28
H2	淞沪路 308、316、338、388、398 号	出让	商办、教育、文娱综合	61,534.00	2054/03/28
C2-5-7	淞沪路 333 号	出让	商业、办公	3,596.00	2058/02/01
C2-5-8	淞沪路 303 号	出让	商业、办公	4,185.00	2058/02/01
16-4	锦建路 99 号	出让	商业、办公	4,299.00	2055/12/20

房屋登记用途包括商业、办公、会所、地下车位等。

2) 房地产区位状况

委估项目均位于上海市杨浦区五角场地区。

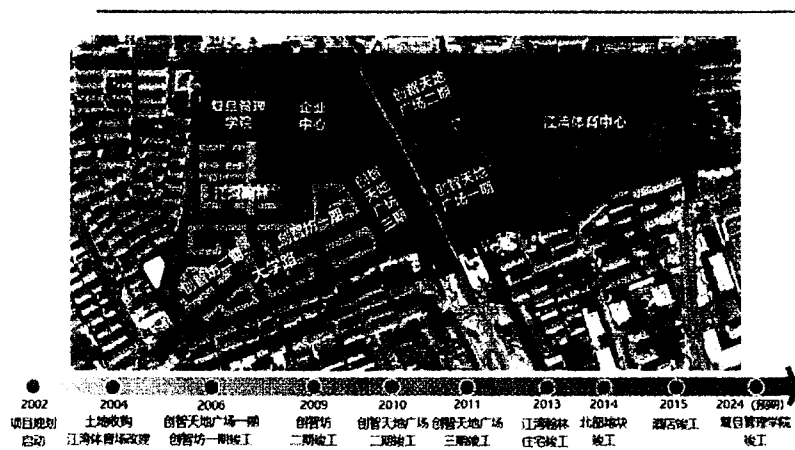
杨浦区位于上海中心城区东北部，地处黄浦江下游西北岸，与浦东新区隔江相望，西临虹口区，北与宝山区接壤。杨树浦港纵贯区境南北，杨浦即以此演变得名，辖区南部沿江地带是曾经的上海公共租界东区，中部偏东区域则为“大上海计划”实施地。杨浦区坐拥上海四大城市副中心之一、十大商业中心之一的江湾五角场，有上海第三代国际社区新江湾城，有产值丰厚的环同济知识经济圈，有世界 500 强汇集的大连路总部研发集聚区以及东外滩。杨浦区科教资源丰富，区域内坐落着 14 所各类高等院校，其数量超过了上海市高校总数的三分之一，被誉为“上海学府中央区”。2016 年 5 月，被国务院确立为大众创业万众创新示范基地。

五角场全称“江湾-五角场”，整体分为三大板块，即南部、中部、北部，南部为上海十大市级商业中心之一、科教商务区；中部为知识创新中央社区，由 4 个主要功能区组成，分别为“创智天地广场”、“创智坊”、“江湾体育场”与“创智天地科技园”；北部为高端知识商务中心，有大量世界级跨国公司的研发中心、公司总部以及国际学术交流中心。

等入驻其中。

本次评估对象即位于中部知识创新中央社区的“创智天地广场”、“创智坊”项目内，位于上海市中环线外侧、分布于淞沪路两侧，大致位置在东至国和路、南至虬江、西至国定路、北至政立路范围内。区域内有万达广场、合生汇、又一城、五角丰达商务广场等购物中心及办公楼宇项目，有地铁 10 号线江湾体育场站，北侧距离新江湾城商务核心区尚浦中心约 1.2 公里。

项目地理位置图如下：

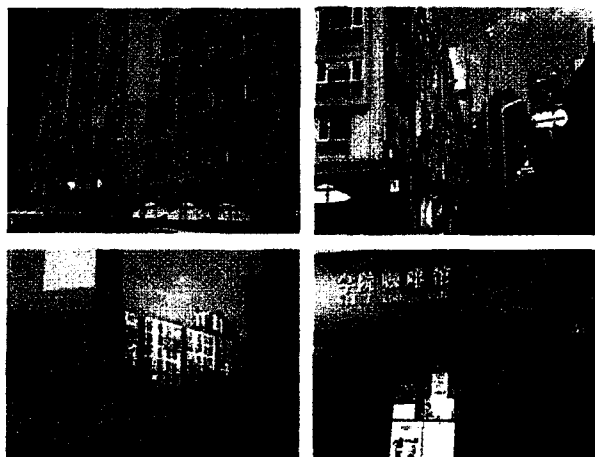


项目照片如下：

创智坊一期



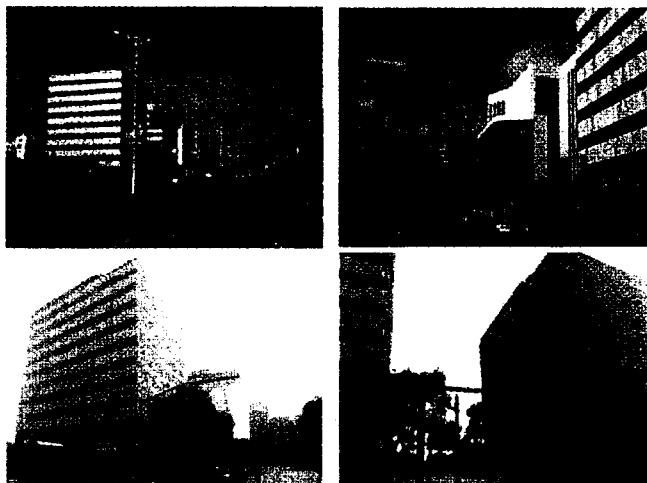
创智坊二期



创智天地广场一期及二期



创智天地广场三期



3) 房地产实物状况

①地块编号 6-5

该项目包括 1 幢总高 7 层的办公楼、3 幢总高 7-8 层的住宅楼，车库位于地下 1 层，办公项目均有简装，商铺位于办公楼或住宅楼的 1 层或 2 层，层高约 3 米，部分分隔为开间约 4 米、进深约 10 米单间，一面临街，位于淞沪路以西、大学路沿线。

②地块编号 6-6

该项目包括 1 幢总高 16 层的办公楼、1 幢总高 7 层的办公楼、1 幢总高 7 层的住宅楼，车库位于地下 1 层，办公项目均有简装，商铺位于办公楼或住宅楼的 1 层、2 层或地下 1 层，层高约 3 米，部分分隔为开间约 4 米、进深约 10 米单间，一面临街，位于淞沪路以西、大学路沿线。

③地块编号 8-5

该项目包括 1 幢总高 7 层的办公楼、1 幢总高 7 层的住宅楼，车库位于地下 1 层，办公项目均有简装，商铺位于 1 层、2 层或地下 1 层，层高约 3 米，部分分隔为开间约 4 米、进深约 10 米单间，一面临街，位于淞沪路以西、大学路沿线。

④地块编号 8-3

该项目包括 2 幢总高 8-10 层的办公楼、1 幢总高 7 层的住宅楼，车库位于地下 1 层，办公项目均有简装，商铺位于 1 层、2 层或地下 1 层，层高约 3 米，部分分隔为开间约

4 米、进深约 10 米单间，一面临街，位于淞沪路以西、大学路沿线。

⑤地块编号 7-7

该项目包括 1 幢总高 12 层的办公楼、6 幢总高 6-12 层的住宅楼，车库位于地下 1 层，会所位于办公楼的 1-3 层及地下 1 层，办公项目均有简装，商铺位于 1 层、2 层或地下 1 层，层高约 3 米，部分分隔为开间约 4 米、进深约 10 米单间，一面临街，位于淞沪路以西、大学路沿线，伟德路、锦建路、锦创路等处。

⑥地块编号 7-9

该项目包括 2 幢总高 8-14 层的办公楼、2 幢总高 8 层的住宅楼，车库位于地下 1 层，办公项目均有简装，商铺位于 1 层、2 层或地下 1 层，层高约 3 米，部分分隔为开间约 4 米、进深约 10 米单间，一面临街，位于淞沪路以西、大学路沿线，锦建路、大学路、伟德路等处。

⑦地块编号 8-2

该项目包括 3 幢总高 7 层的办公楼、2 幢总高 6-7 层的住宅楼，车库位于地下 1 层，办公项目均有简装，商铺位于 1 层、2 层，层高约 3 米，部分分隔为开间约 4 米、进深约 10 米单间，一面临街，位于淞沪路以西、大学路沿线。

⑧地块编号 H1

该项目包括 3 幢总高 3-5 层的商办综合楼，位于淞沪路以东、政立路以南，建筑物 2 层以上为办公用房，车库位于地下 1-2 层，办公项目均有精装，商铺位于 1 层及地下 1 层，层高 4 米，1 层房屋一面临街，内部多为统间，地下 1 层实际均在下沉式广场内，往来人流状况与沿街 1 层房屋相近。

⑨地块编号 H2

该项目包括 5 幢总高 3-5 层的商办综合楼，位于淞沪路以东、政立路以南，建筑物 2 层以上为办公用房，车库位于地下 1-2 层，办公项目均有精装，商铺位于 1 层及地下 1 层，层高 4 米，1 层房屋一面临街，内部为多为统间，地下 1 层实际均在下沉式广场内，往来人流状况与沿街 1 层房屋相近。

⑩地块编号 C2

该项目包括 5-7、5-8 地块，包括 2 幢总高 10 层的办公楼，车库位于地下 1-3 层，办公项目均有精装，商铺位于办公楼的 1-2 层或地下 1 层，层高约 3 米，部分分隔为开间约 4 米、进深约 10 米的单间，大楼四面临街，位于淞沪路以西、政民路以北、政学路以南、智星路以东。

⑪地块编号 16-4

该项目包括 1 幢总高 6 层的办公楼，层高约 3 米，车库位于地下 1 层，办公项目均有精装，位置大致在东至锦建路、南至大学路、西侧国定路 600 弄居民小区范围，距离淞沪路及地铁站略远。

⑫地下车位

除 R1R2 住宅项目的地下车位外，其余均为商办项目地下车位，所有地下车位均为标准车位，均可正常对外出售。

4) 权益状况

在本次评估基准日，委估项目均出租经营，租期大多在 2-5 年左右。

在本次评估基准日，评估范围中的创智天地广场二期(产证编号:沪房地杨字(2010)第 024748 号,房地坐落:淞沪路 308、316、338、388、398 号)已作为招商银行股份有限公司上海分行抵押借款 50,900 万元的抵押物,债务履行期限自 2023 年 9 月 22 日至 2029 年 2 月 21 日。其余房产均无担保、抵押、诉讼、或有负债等事项。

2、固定资产-车辆

车辆账面原值 832,988.76 元,账面净值 359,131.08 元,为 2 辆轿车(1 辆为新能源轿车)、1 辆小型客车,共计 3 辆,其中 2 辆轿车位于上海市杨浦区淞沪路 303 号,维护及保养状况良好,均可正常使用,1 辆小型客车位于昆山仓库内,目前待报废。

3、固定资产-电子设备

电子设备账面原值 1,667,408.75 元,账面净值 377,648.76 元,主要为电脑、显示器、服务器、交换机、办公家具等设备,共计 179(台/套/块/把),存放于上海市杨浦区淞沪路 303 号 3 楼办公室。

纳入评估范围的设备账、卡、物相符,设备维护保养较好,均处于正常运行状态。评估人员未发现固定资产设备中有抵押或质押等他项权利。

4、长期股权投资

长期股权投资账面价值 4,066,407.28 元,具体明细如下:

序号	被投资单位名称	投资日期	投资成本(元)	持股比例%	账面价值(元)
1	上海瑞桥企业管理有限公司	2009/4/23	1,000,000.00	100	4,066,407.28
合计			1,000,000.00		4,066,407.28

5、在建工程-土建

在建工程-土建工程项目，账面值 6,005,453.40 元，主要为创智天地 1-3 期、云海大厦、海创大厦等装修工程。

6、长期待摊费用

长期待摊费用账面值 22,310,877.25 元，系创智天地 1-3 期、云海大厦、海创大厦等装修费摊销余额。

(二) 本次评估范围内无企业申报的资产负债表账面未反映的无形资产

(三) 本次评估未引用其他机构出具的报告

(四) 租赁情况

无。

五、价值类型和定义

本次评估选取的价值类型为市场价值。

市场价值又称公开市场价值，是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫压制的情况下，某项资产在基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

本次评估选择该价值类型，主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。

六、评估基准日

(一) 本项目评估基准日是 2024 年 5 月 31 日；

(二) 确定本评估基准日的主要因素是：根据上海杨浦科技创新（集团）有限公司《董事会决议》（董决字[2024]第 23 号）、上海杨浦知识创新投资发展有限公司股东决定及上海杨浦中央社区发展有限公司《董事会决议》中明确的时点要求，以使评估基准日尽可能地接近评估目的的实现日期。

七、评估依据

（一）经济行为依据

1、上海杨浦科技创新（集团）有限公司《董事会决议》（董决字[2024]第 23 号）、上海杨浦知识创新区投资发展有限公司股东决定及上海杨浦中央社区发展有限公司《董事会决议》

（二）法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日中华人民共和国主席令第 46 号）
- 2、《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日中华人民共和国主席令第 45 号）
- 3、《中华人民共和国公司法》（2023 年 12 月 29 日中华人民共和国主席令第 15 号）
- 4、《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第 86 号发布，财政部令第 97 号修改）
- 5、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正）
- 6、《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）
- 7、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第 378 号，国务院令第 709 号修订）
- 8、《国有资产评估管理办法》（1991 年中华人民共和国国务院第 91 号令，2020 年 11 月 29 日修订）
- 9、《关于印发<国有资产评估管理办法施行细则>的通知》（国资办发[1992]36 号）
- 10、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号）
- 11、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274 号）
- 12、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权[2009]941 号）
- 13、《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64 号）
- 14、《上海市企业国有资产评估报告审核手册》（沪国资委评估[2018]353 号）
- 15、《上海市企业国有资产评估管理暂行办法》（沪国资委评估[2019]366 号）
- 16、《上海市企业国有资产评估核准备案操作手册》（沪国资委评估[2020]100 号）
- 17、《中华人民共和国企业所得税法》（2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修正）

- 18、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第 50 号，依据 2011 年财政部、国家税务总局令第 65 号修订）
- 19、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税第[2016]36 号）
- 20、《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32 号）
- 21、《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号）
- 22、《城市房地产转让管理规定》（中华人民共和国建设部令第 45 号）及上海市制定的实施细则

（三）准则依据

- 1、《资产评估基本准则》（财资[2017]43 号）
- 2、《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30 号）
- 3、《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协[2018]36 号）
- 4、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2018]35 号）
- 5、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33 号）
- 6、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35 号）
- 7、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2018]37 号）
- 8、《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2018]38 号）
- 9、《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39 号）
- 10、《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38 号）
- 11、《资产评估执业准则——无形资产》（中评协[2017]37 号）
- 12、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42 号）
- 13、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46 号）
- 14、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47 号）
- 15、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48 号）

（四）权属依据

- 1、上海杨浦中央社区发展有限公司营业执照、公司章程
- 2、上海杨浦中央社区发展有限公司房地产权证、设备购置凭证

3、各类交易合同及其他合同或协议

(五) 取价及参考依据

- 1、《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社）
- 2、《机电产品价格信息查询系统》（机械工业出版社）
- 3、《上海工程造价信息》（上海市建设工程定额管理总站主办）
- 4、《上海房地产市场报告》（上海社会科学院房地产业研究中心主办）
- 5、当地建筑工程计价取费标准的法规、规章
- 6、全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR 利率）
- 7、中国人民银行公布的存贷款利率
- 8、同花顺系统信息资料
- 9、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料
- 10、《审计报告》（上会师报字（2024）第 11609 号）
- 11、委托人和被评估单位提供的资产购销价格资料及其他资料
- 12、上海杨浦中央社区发展有限公司历史经营状况分析资料
- 13、评估专业人员现场勘察记录、市场询价和参数资料
- 14、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）
- 15、企业会计制度

八、评估方法

企业价值评估的基本方法主要有资产基础法、收益法和市场法。

这三种评估方法分别从资产途径、收益途径和市场途径分析和估算评估对象的价值。在评估中究竟选择哪种方法，主要考虑经济行为所对应的评估目的、评估对象、价值类型，综合企业的经营和资产情况、特点，以及委托人的要求和提供的资料、参数的来源等因素，选择适用的评估方法。

(一) 评估方法适用性分析及选择

1、企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。

市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

上海杨浦中央社区发展有限公司成立于 2003 年 8 月 26 日，属于房地产开发企业，评估专业人员难以在公开市场上收集到与委估企业相类似的可比上市公司且难于搜集到同类企业产权交易案例，无法在公开正常渠道获取上述影响交易价格的各项因素条件，也难以将各种因素量化成修正系数来对交易价格进行修正，所以采用市场比较法评估就存在评估技术上的缺陷，所以本次企业价值评估不宜采用市场法。

2、企业价值评估中的收益法，是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的各种评估方法的总称。

收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估。

现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。资产评估专业人员应当结合被评估单位的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。

上海杨浦中央社区发展有限公司主营业务主要为自有房产租赁，自有房产位于上海市杨浦区淞沪路、大学路区域“创智天地广场”、“创智坊”等项目的商铺、办公用房、地下车位等，目前持有运营的办公和零售面积超过 160,000 平方米。下属子公司上海瑞桥企业管理有限公司主营业务为江湾体育场的运营。公司的资产产权明确，企业具备基本持续经营条件；被评估资产能够用货币衡量其未来收益；企业所承担的风险基本上能够用货币衡量。因此基本具备了采用收益法评估的条件。经分析评估专业人员认为本次企业价值评估适宜采用收益法。

3、企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

考虑到被评估单位资产产权清晰，财务资料完整，各项资产和负债都可以被识别。

委估资产不仅可根据财务资料和购建资料确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量，可以按资产再取得途径判断其价值，所以本次评估可以采用资产基础法。

综上所述，根据资产评估相关准则要求，本次评估充分考虑了评估目的、评估对象和范围、价值类型等的相关要求，评估专业人员通过对评估对象的现场勘查及其相关资料的收集和分析，分别采用资产基础法和收益法进行评估，最后确定评估结论的方法为资产基础法。

（二）评估方法的具体应用

1、资产基础法

基本计算公式：股东全部权益评估值 = 各项资产评估价值之和 - 各项负债评估价值之和

资产基础法中各项资产及负债的评估方法及主要过程

（1）关于流动资产的评估

1) 对于货币资金的评估

对银行存款，评估专业人员查阅了银行日记账、银行对账单、银行存款余额调节表，检查是否存在重大的长期未达账项和影响净资产的事项，对各项银行存款以核实无误的账面值作为评估值。

2) 对于应收账款，评估专业人员首先对总账、明细账、会计报表及清查评估明细表进行核对；对账面余额进行替代测试程序，核实账面余额的真实性；其次，判断分析应收款项的可收回性确定评估值。对于期后已收回和有充分理由相信能全额收回的，按账面余额确认评估值。

3) 对于其他应收款，评估专业人员首先对总账、明细账、会计报表及清查评估明细表进行核对；对账面余额进行替代测试程序，核实账面余额的真实性；其次，对其他应收款发生时间、形成原因、账龄、债务人的资信情况等进行了了解，对其他应收款收回的可能性进行判断。对有确凿证据证明已经发生坏账的款项，取得相关的证明文件，对该款项无法收回的部分全部确认风险损失；对于其余款项根据账龄的不同评估风险损失。

4) 对于预付账款，评估专业人员首先对总账、明细账、会计报表及清查评估明细表进行核对；对账面余额较大的预付款项查阅相关支付凭证等资料，核实账面余额的

真实性。经确认预付款项均能在将来收回相应的资产或权利，故按核实后的账面值确定评估值。

5) 对于其他流动资产，系待抵扣进项税。评估人员核对明细账、总账与评估申报表的一致性的基础上，核实税金申报表，并关注审计调整事项，确认账面金额属实，按照账面值评估。

(2) 关于长期股权投资的评估

依据长期股权投资明细账，评估专业人员收集有关的投资协议和被投资单位的企业法人营业执照、验资报告、公司章程、投资协议、评估基准日及历史年度财务报表等资料，并与资产评估申报表所列内容进行核对，向企业了解长期股权投资的核算方法和被投资单位的经营状况，重点关注对被投资单位的实际控制权情况，并根据对被投资单位的实际控制权情况，采用以下评估方法：

对拥有控制权或对被投资单位有较大影响的长期股权投资，采用同一评估基准日对被投资单位实施完整的企业价值评估程序，以被投资单位评估后的股东全部权益乘以持股比例确定长期股权投资的评估值。

(3) 关于固定资产-房屋建筑物的评估

对于固定资产-房屋建筑物，根据评估目的要求，针对评估对象具体情况，评估专业人员通过对评估对象的现场勘察及其相关资料的收集和分析，遵循《资产评估执业准则——不动产》和房地产评估法规和规范，本次对于办公用房、商业用房、会所、地下车位采用市场比较法和收益法评估，评估结论依据市场比较法得出。

1) 市场比较法是指在一定市场条件下，选择条件类似或使用价值相同的若干房地产交易实例，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与待估房地产进行对照比较，并对交易实例房地产价格加以修正，从而确定待估房地产价格的方法。

基本公式：房地产比准价格 = 可比实例价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 区位状况修正系数 × 实物状况修正系数 × 权益状况修正系数

房地产评估价值 = $\sum$ 比准价格 × 权重

2) 收益法是指在一定市场条件下，求取评估对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到评估基准日后累加，以此估算出评估对象的客观合理价格或价值的方法。

$$V = \frac{A}{(Y-g)} \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+Y} \right)^n \right] + \frac{A \times (1+g)^n}{Y \times (1+Y)^n} \left[1 - \left(\frac{1}{1+Y} \right)^{N-n} \right]$$

式中 V—房地产收益价值（元，元/m²）

A—未来第 1 年的净收益（元，元/m²）

Y—报酬率（%）

g—年增长率（%）

n—收益递增年限（年）

N—收益年限

（4）关于固定资产-设备的评估

通过对评估范围内所涉及的各类设备特点、用途以及资料收集情况分析，本次设备类资产评估采用重置成本法。其计算公式为：

计算公式：评估值=重置全价×综合成新率

1）重置全价的确定

①电子设备重置全价

对电子设备主要采用网上询价结合电话询问生产厂家的方式确定重置全价。

②车辆重置全价=车辆购置价（含税）+购置税+其他费用-增值税

车辆购置价：通过市场询价，查阅网上汽车报价、《汽车与配件》等取得。

购置税：纳入免征车辆购置税的新能源汽车车型目录的新能源汽车，免征车辆购置税。

对于其他车辆，购置税=车辆价（含税）÷（1+增值税率）×10%

其他费用：为代办手续费、工本费、固封费、验车费等，一般取 1000 元/辆。

2）成新率的确定：

①电子类设备成新率直接采用年限法确定，计算公式为：

成新率=[（经济使用年限-已使用年限）÷经济使用年限]×100%

或：成新率=[尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）]×100%

②车辆成新率的确定

本次评估分别计算出年限法成新率和行驶公里成新率，根据孰低原则确定理论成新率，并以观察成新率和理论成新率加权确定其综合成新率。

综合成新率=理论成新率×40%+观察成新率×60%

理论成新率根据年限法成新率和行驶公里成新率确定。

年限成新率=（经济使用年限-已使用年限）÷经济使用年限

里程成新率=（经济行驶里程-已行驶里程）÷经济行驶里程

观察成新率是对被评估车辆的主要结构进行观察，按复杂程度、重要性、以结构部分价值量大小的评分原则，以确定各结构的新度系数，计算出的技术成新率。

3) 评估价值的确定

评估价值=重置价值×成新率

4) 关于车辆牌照费的确定:

上海市客车牌照按接近评估基准日非经营性客车额度拍卖平均成交价确定。

(5) 关于在建工程的评估

评估专业人员检查评估申报明细表各项内容填写情况，并核实申报数与财务报表在建工程账面数是否一致；根据申报的在建工程，查阅其相关合同内容对在建工程的发生时间、工程内容、目前进展情况、实际付款情况等进行调查分析，确定其真实性；通过现场了解，确定评估方法，测算在建工程评估值。对于开工时间距基准日在半年内的工程，发生时间较短，故不考虑资金成本；对于开工时间距基准日半年以上的工程，在考虑合理工期对应的资金成本后确认评估值；对于已完工的工程，并入固定资产-房屋建筑物评估；对于费用化的支出，无对应工程，评估为零。

(6) 关于其他无形资产的评估

对于评估基准日市场上有销售且无升级版的外购软件按照同类软件评估基准日市场价格确定评估值。对于目前市场上有销售但版本已经升级的外购软件以现行市场价格扣减软件升级费用确定评估值。对于已经无法找到市场价格的软件主要参考企业原始购置成本并参照同类软件市场价格变化趋势确定贬值率计算评估值。

(7) 关于长期待摊费用的评估

评估专业人员首先对总账、明细账、会计报表及清查评估明细表进行核对；对长期待摊费用发生时间、形成原因等情况进行核实，查阅相关合同及核算方式等财务资料，执行替代测试程序，确认长期待摊费用余额的真实性和准确性。对于已包含在房屋建筑物评估中的办公经营场所装修费等的摊销，评估为零；对于其中企业正在使用的无形资产，本次按其市场购买价格确定评估值。

(八) 关于负债的评估

负债主要包括流动负债和非流动负债，在清查核实的基础上，以核实后企业实际承担的负债确认评估值。

2、收益法

(1) 收益模型

本次评估采用 DCF 模型，收益口径为企业自由现金流（FCFF），相应的折现率采用 WACC 模型。

基本公式为：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息负债=企业自由现金流折现价值+溢余资产价值+非经营性资产价值-付息负债

现金流折现价值计算公式为：
$$P = \sum_{i=1}^n \left[\frac{R_i}{(1+r)^i} \right]$$

式中：P 现金流折现价值

n, i——收益年限

r——折现率

Ri——预期年现金流

(2) 收益年限

收益年限，上海杨浦中央社区发展有限公司具备持续经营的条件，正常情况下按公司章程经营，企业经营期限自 2003 年 08 月 26 日至 2073 年 08 月 25 日，根据工商登记有关规定，工商注册期满后企业可以申请延续经营。本次评估在预测确定企业整体资产的收益时，企业经营正常，没有发现限定年限的特殊情况，也没有发现影响企业继续经营的资产及其他情况。则根据本次评估假设，收益年限采用永续期。

一般地，将预测的时间分为两个阶段，详细的预测期和后续期。本次评估的评估基准日为 2024 年 5 月 31 日，在对被评估单位收入结构、成本结构、资本结构和风险水平等综合分析的基础上，结合宏观政策、行业周期及其他影响企业进入稳定期的因素，本项目明确的预测期期间 n 选择为 5 年，且明确的预测期后 Fn 数额不变，即 g 取值为零。

(3) 预期年收益额，企业主营业务收入主要为自有房产租赁，结合被评估单位的人力资源、技术水平、资本结构、经营状况、历史业绩、发展趋势，以及宏观经济因素、所在行业现状与发展前景，对被评估单位管理层提供的未来收益预测资料进行分析，与委托人和相关当事人讨论未来各种可能性，并分析复核未来收益预测资料与评估目的及评估假设的适用性，确定未来各期现金流量数额。

企业自由现金流=净利润+税后利息费用+折旧与摊销-营运资金净增加-资本性支出

(4) 折现率，按照折现率需与预期收益额保持口径一致的原则，折现率采用加权平均资本成本，即 WACC

计算公式： $WACC = R_d \times W_d (1-T) + R_e \times W_e$

式中： R_d ——债务资本成本

W_d ——付息债务在总投资中所占的比例

R_e ——权益资本成本

W_e ——股权在总投资中所占的比例

T ——企业所得税率

权益资本成本采取资本资产定价模型确定，

计算公式： $R_e = R_f + \beta_e \times ERP + \epsilon$

式中： R_f ——无风险报酬率，以基准日近期公布的中长期国债的到期年收益率为依据确定；

ERP ——市场风险溢价；

β_e ——预期市场风险系数，通过查询 IFind 资讯系统行业样本公司数据计算得出；

ϵ ——企业个别风险调整，经评估专业人员综合分析确定。

九、评估程序实施过程 and 情况

本次评估程序主要分五个阶段实施。

（一）接受委托阶段

与委托人接洽，听取公司有关人员对被评估单位情况以及委估资产历史和现状的介绍，了解评估目的、评估对象及其评估范围，确定评估基准日，签订《资产评估委托合同》。

（二）前期准备阶段

成立资产评估项目小组，确定项目负责人。项目负责人针对本项目特点，编制评估计划。评估专业人员指导被评估单位清查资产并提供相关资料，以及填报资产清查评估明细表，检查核实资产和验证被评估单位提供的资料。

（三）开展资产核实、验证资料和现场调查工作阶段

在企业如实申报资产并对委估资产进行全面自查的基础上，评估专业人员对纳入评

估范围内的全部资产和负债进行了全面清查核实，对相关资料进行验证，对企业财务、经营情况进行系统调查。经过与单位有关财务记录数据进行核对和现场勘查，评估人员对单位填报的资产评估明细申报表内容进行补充和完善。

非实物资产清查，主要通过查阅企业原始会计凭证和收集相关证明文件、发函询证或实行其他替代测试程序的方式，核查企业债权债务的形成过程和账面值的真实性。实物资产清查，主要为现场实物盘点和调查，对资产状况进行察看、拍摄、记录；查阅相关资产的运行与维护资料；通过和资产管理人员进行交谈，了解资产的管理、资产配置情况。

在收集企业各项经营指标、财务指标，以及企业未来年度的经营计划、固定资产投资更新或投资计划等资料基础上，收集相同行业资本市场信息资料，调查企业所在行业的现状，区域市场状况及未来发展趋势，分析影响企业经营的相关宏观经济形势和行业环境因素。

（四）评定估算、汇总阶段

评估专业人员根据评估对象、价值类型及评估资料收集情况等相关条件，选择恰当的评估方法。通过搜集市场信息，明确各类资产的具体评估参数和价格标准，进行评定估算、撰写说明与报告，在对初稿数据进行分析汇总的基础上提交项目负责人进行审核。

（五）内部审核和与委托人等进行沟通汇报，出具报告阶段

评估报告经公司内部审核后，将评估结果与委托人及被评估单位进行汇报和沟通。根据沟通意见对评估报告进行修改和完善，向委托人提交正式评估报告书。

十、评估假设

评估专业人员根据资产评估相关准则的要求，认定以下假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估专业人员将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

（一）基本假设

1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据待评估资

产的交易条件等模拟市场进行价值评估。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设

公开市场假设是对资产拟进入的市场条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、企业持续经营假设

企业持续经营假设是假设被评估单位在现有的资产资源条件下，在可预见的未来经营期限内，其生产经营业务可以合法地按其现状持续经营下去，其经营状况不会发生重大不利变化。

4、资产按现有用途使用假设

资产按现有用途使用假设是对资产拟进入市场条件以及资产在这样的市场条件下的资产使用用途状态的一种假定。首先假定被评估范围内资产正处于使用状态，其次假定按目前的用途和使用方式还将继续使用下去，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件。

(二) 一般假设

1、本次评估假设评估基准日后国家现行有关法律、宏观经济、金融以及产业政策等外部经济环境不会发生不可预见的重大不利变化，亦无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大影响。

2、本次评估没有考虑被评估单位股权及其资产可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对其评估结论的影响。

3、本次评估假设被评估单位所在地所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等财税政策无重大变化，信贷政策、利率、汇率等金融政策基本稳定。

4、本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日评估对象所在地有效价格为依据。

5、被评估单位现在及将来的经营业务合法合规，并且符合其营业执照、公司章程的相关约定。

(三) 收益法评估特别假设

- 1、被评估单位目前及未来的管理层合法合规、勤勉尽职地履行其经营管理职能，不会出现严重影响企业发展或损害股东利益情形，并继续保持现有的经营管理模式。
 - 2、被评估单位于评估基准日后采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要性方面保持一致。
 - 3、本次评估假设被评估单位评估基准日已签署的合同及协议能够按约履行。
 - 4、假定上海杨浦中央社区发展有限公司的收入、成本、费用于年度内均匀发生。
 - 5、假设被评估单位在现有的资产资源条件下，在可预见的未来经营期限内，其生产经营业务可以合法地按其现状持续经营下去，其经营状况不会发生重大不利变化并且可以持续获得融资。
 - 6、被评估单位管理层提供给评估机构的盈利预测是本评估报告收益法的基础，评估机构采信了被评估单位盈利预测的相关数据。评估机构对被评估单位未来盈利预测的利用，并不是对被评估单位未来盈利能力的保证。
- 当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结论一般会失效。

十一、评估结论

(一) 资产基础法评估结论及变动原因分析

1、资产基础法评估结论

运用资产基础法评估，上海杨浦中央社区发展有限公司在评估基准日2024年5月31日资产总额账面价值为1,869,762,198.51元，评估价值为6,272,213,222.40元，增值率为235.46%，负债总额账面价值为850,387,622.84元，评估价值为850,387,622.84元，无评估增减值，股东全部权益账面价值1,019,374,575.67元，评估价值为5,421,825,599.56元，增值率为431.88%（具体见下表）。

资产评估结论汇总表（资产基础法）

单位：万元				
资产类型	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	18,624.87	18,624.87		
非流动资产	168,351.35	608,596.45	440,245.10	261.50

上海杨浦知识创新园区投资发展有限公司拟以持有的上海杨浦中央社区发展有限公司 12.28% 股权对外股权投资行为涉及的上海杨浦中央社区发展有限公司的股东全部权益价值 资产评估报告

长期股权投资净额	406.64	408.27	1.63	0.40
固定资产净额	165,104.84	607,509.60	442,404.76	267.95
在建工程净额	600.55	468.72	-131.83	-21.95
无形资产净额	8.23	204.86	196.63	2,389.19
长期待摊费用	2,231.09	5.00	-2,226.09	-99.78
资产合计	186,976.22	627,221.32	440,245.10	235.46
流动负债	35,665.76	35,665.76		
非流动负债	49,373.00	49,373.00		
负债合计	85,038.76	85,038.76		
股东全部权益	101,937.46	542,182.56	440,245.10	431.88

资产基础法评估结论详细情况见资产基础法评估明细表

2、资产基础法评估结论与账面值比较增减原因分析

(1) 长期股权投资增值率 0.43%，主要系由于本次评估对于子公司采用成本法核算，子公司股东全部权益在评估基准日的估值有所增值，主要体现为电子设备的增值，故评估价值有一定程度增值；

(2) 固定资产增值 442,404.76 万元，主要原因如下：

房屋建筑物原值增值率 98.91%，净值增值率 268.04%，主要系由于委估项目均由企业开发建设，账面为购建成本，本次评估中采用市场比较法测算结果为评估结论，且近年来房地产市场价格略有上涨，故评估价值有一定程度增值；

车辆原值减值率 31.63%，净值增值率 97.83%，原值减值的主要原因系较早购入的车辆其市场价格呈下降趋势，净值增值的主要原因系企业采用的折旧年限短于评估采用的经济使用年限以及账面已摊销的车辆牌照按基准日市场价格评估所致。

电子设备原值减值率 19.01%，净值增值率 35.19%，原值减值的主要原因系电子设备的更新换代较快导致；净值增值的主要原因系企业采用的折旧年限短于评估采用的经济使用年限所致。

(3) 在建工程减值率 21.95%，主要系由于对于已完工的工程，并入固定资产-房屋建筑物评估；对于费用化的支出，无对应工程，评估为零所致。

(4) 无形资产增值率 2,389.19%，由于评估对象入账时点较早，本次无形资产按评估基准日的市场购买价格进行评估，导致评估增值。

(5) 长期待摊费用减值率 99.78%，由于装修费的摊销已在固定资产-房屋建筑物的评估中体现，导致评估减值。

（二）收益法评估结论

经按照收益途径，采用现金流折现方法（DCF）对上海杨浦中央社区发展有限公司的股东全部权益价值进行评估，在评估基准日 2024 年 5 月 31 日，上海杨浦中央社区发展有限公司的股东全部权益账面价值为 101,937.46 万元，评估价值 175,000.00 万元，增值率 71.67%。

（三）评估结论的选择与确定

本次评估采用资产基础法得出上海杨浦中央社区发展有限公司的股东全部权益价值 542,182.56 万元，采用收益法得出上海杨浦中央社区发展有限公司的股东全部权益价值 175,000.00 万元。

上海杨浦中央社区发展有限公司主营业务为自有房产租赁，企业房屋建筑物作为主要资产，其价值更多体现在市场价值上而不是未来收益上；收益法侧重于企业未来的收益能力，通常用于评估那些盈利能力显著的公司，且应用需要复杂的财务预测和假设，包括未来的现金流、增长率、折现率等，假设未来收益稳定并进行折现。同时考虑到目前市场上存在租售倒挂现象，租金收益价值偏低，不足以反映房地产实际潜在价值。采用资产基础法计算得出的评估值较客观，较好地反映了目前企业的资产价值，更具合理性。

经以上综合分析，资产基础法评估结果更能客观合理的反映被评估单位股东全部权益价值，因此采用资产基础法作为本次评估结论。

经评估，上海杨浦中央社区发展有限公司股东全部权益价值评估值为 542,182.56 万元。

（四）本次仅对股东全部权益发表意见，故不涉及控股股权和少数股权等因素产生的溢价或折价。当以本报告为基础进行部分股权交易时，我们提请报告使用人注意，部分股权的价值并不必然等于全部股权价值与股比的乘积。

（五）由于无法获取行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对资产流动性的分析依据，故本次评估中没有考虑资产的流动性对评估对象价值的影响。

（六）评估结论的使用有效期

本评估结论的使用有效期为一年，即自 2024 年 5 月 31 日至 2025 年 5 月 30 日止。

当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，以评估结论作为交易价值参考依据，超过一年，需重新确定评估结论。

十二、特别事项说明

评估报告使用人在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，并在依据本报告自行决策、实施经济行为时给予充分考虑：

(一) 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形：

资产评估师未发现存在明显的产权瑕疵事项。委托方与被评估单位亦明确说明不存在产权瑕疵事项。

(二) 委托人未提供的其他关键资料说明：

无。

(三) 评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素：

经统计，上海杨浦中央社区发展有限公司正在执行和未决的诉讼事项共计 4 项，其中：
1、经核实，正在诉讼过程中而未体现在资产负债表中，上海杨浦中央社区发展有限公司作为被告方 1 项，涉及金额为 225.80 万元。

金额单位：人民币万元

序号	案号	原告	诉讼事项	金额	处理情况
1	(2024)沪0112民初21926号	上海万万餐饮管理有限公司	判令四被告共同向万万公司赔偿各项经济损失，合计2258029.87元。	225.80	一审阶段；2024年7月10日开庭，未审结，待二次开庭。

2、经核实，正在诉讼过程中而未体现在资产负债表中，上海杨浦中央社区发展有限公司作为原告方 3 项，涉及金额为 594.88 万元。

金额单位：人民币万元

序号	案号	被告	诉讼事项	金额	处理情况
1	(2024)沪0110民初11696号	一兆韦德健身管理有限公司	请求确认《上海市房屋租赁合同》已解除；请求判决对方支付房屋租	553.82	一审阶段；2024年8月15日开庭，未审结，待二次开庭。

上海杨浦知识创新区投资发展有限公司拟以持有的上海杨浦中央社区发展有限公司 12.2% 股权对外投资行为涉及的上海杨浦中央社区发展有限公司的股东全部权益价值资产评估报告

			金及逾期利息、物业管理费及逾期利息、律师费、违约金；请求判决本案诉讼费、财产保全费用由对方承担。		
2	(2024)沪0110民初300号	上海萤略文化传播有限公司	请求确认原告与被告之间的房屋租赁合同已解除；请求判决被告向原告支付拖欠的租赁房屋租金及逾期利息、电费及逾期利息、租赁房屋违约金、原告律师费；原告没收被告支付的保证金、公用事业费押金。	31.54	已经判决，待申请执行：确认《上海市房屋租赁合同》于 2023 年 4 月 3 日解除；对方应支付上海杨浦中央社区发展有限公司保底租金 311,971.53 元及逾期付款利息、欠付电费 5,610.90 元及逾期付款利息、违约金 121,344.42 元及律师费 20,000 元；被告已经支付的房屋租赁保证金 121,344.42 元、公共事业费保证金 22,180 元可用于抵扣上述费用。
3	(2023)沪0110民初13464号	上海芳哲生物科技有限公司	请求确认原告与被告之间的房屋租赁合同已解除；请求判决被告向原告支付拖欠的租赁房屋租金及逾期利息、物业管理费、租赁房屋违约金、原告律师费；原告没收被告支付的保证金、公用事业费押金。	9.52	已经判决，待申请执行：确认《上海市房屋租赁合同》于 2022 年 8 月 31 日解除；被告应支付上海杨浦中央社区发展有限公司房屋租金 75,857.74 元、物业管理费 5,317.8 元、律师费 5,000 元、违约金 56,893 元、装修期租金 11,198 元；返还对方已支付保证金 59,016.90 元。

本次评估未考虑上述事项对评估价值的影响。

（四）重要的利用专家工作及相关的报告情况

利用专业报告：

执行本次评估业务过程中，我们通过合法途径获得了以下专业报告，并审慎参考利用了专业报告的相关内容：

本资产评估报告的账面资产类型与账面金额已经上会会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见《审计报告》（上会师报字(2024)第 11609 号）。该审计报告的意见为：“我们审计了上海杨浦中央社区发展有限公司（以下简称“贵公司”）财务报表，包括 2024 年 5 月 31 日、2023 年 12 月 31 日及 2022 年 12 月 31 日的合

并资产负债表及公司资产负债表, 2024 年度 1-5 月、2023 年度以及 2022 年度的合并利润表及公司利润表、合并现金流量表及公司现金流量表、合并所有者权益变动表及公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。我们认为, 后附的按照附注二所述的财务报表编制基础编制的财务报表在所有重大方面按照企业会计制度相关的规定编制, 公允反映了贵公司 2024 年 5 月 31 日、2023 年 12 月 31 日及 2022 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2024 年度 1-5 月、2023 年度以及 2022 年度的合并经营成果及公司经营成果和合并及公司现金流量表。”。资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求进行了分析和判断, 但对相关财务报表是否公允反映评估基准日企业的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

根据现行评估准则的相关规定, 我们对利用相关专业报告仅承担引用不当的相关责任。

(五) 重大期后事项

1、上海杨浦中央社区发展有限公司于 2024 年 5 月 13 日召开董事会决议, 决定减少注册资本 2,350.00 万美元, 减资后公司注册资本为 11,400.00 万美元, 其中: 股东香港光侨有限公司将出资金额由 11,935.00 万美元变更为 9,895.20 万美元, 占注册资本的 86.8%, 上海杨浦知识创新区投资发展有限公司将出资金额由 1,815.00 万美元变更为 1,504.80 万美元, 占注册资本的 13.2%, 本次减资于 2024 年 6 月 27 日完成工商变更登记, 期后均已支付。本公司将该减资交易模拟计入 2024 年 5 月 31 日的资产负债表和所有者权益变动表中, 即将期后已支付的减资款人民币共计 17,029.31 万元模拟计入“其他应付款——减资款”科目, 将减少的实收资本 2,350.00 万美元按照历史汇率折成人民币 17,529.03 万元模拟减少“实收资本”, 历史汇率与实际支付减资款当日汇率的折算差额模拟计入“资本公积——资本折算差额”, 资本公积不足冲减的模拟冲减“盈余公积”。

2、评估范围中的创智天地广场二期(产证编号: 沪房地杨字(2007)第 007995 号, 房地坐落淞沪路 234 号、252 号、270 号、290 号)产证附记登记有: 地下商业建筑面积 13,523.95 平方米未列入出让范围(淞沪路 234 号地下 1 层 01-28 店铺、252 号地下 1 层 01-09 店铺、270 号地下 1 层 01-04 店铺、290 号地下 1 层 01-14 店铺), 上述地下商业发生转让时, 应当补办土地使用权出让手续后再办理转移登记。

根据公司提供的情况说明, 公司已于 2016 年 8 月向杨浦区规划和自然资源局(“杨浦规资局”)地籍管理科咨询沟通, 得到的回复是, 本项目地下商业面积无须再补缴土地出让金。主要因为创智天地广场项目于 2004 年签订土地出让合同, 在 2006 年 9 月 1

日后没有再就规证进行过变更为经营性用途或增加经营面积。故根据上海市政府于 2006 年 7 月 20 日发布《上海市地下空间建设用地审批和房地产登记试行规定》及杨浦规资局 2013 年发布的第 84 号文（对 2006 年的《试行规定》作了补充，进一步明确了地下空间遗留问题的处理）的发布时间和相关内容，本项目地下商业面积无须再补缴土地出让金。

本次评估未考虑该补缴出让金因素的影响，评估报告提供的房地产评估价值中未扣除可能需要补缴的土地出让金。提请报告使用人关注。

（六）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的说明：

无。

（七）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系：

截至评估基准日，上海杨浦中央社区发展有限公司向招商银行股份有限公司上海分行借入的抵押借款余额为 503,910,000.00 元，借款期限自 2023 年 9 月 22 日至 2029 年 9 月 21 日，该笔借款以创智天地广场二期（产证编号：沪房地杨字(2010)第 024748 号，房地坐落淞沪路 308、316、338、388、398 号）为抵押，抵押物总建筑面积为 76,229.11 平方米；以创智天地广场二期（产证编号：沪房地杨字(2010)第 024748 号，房地坐落淞沪路 308、316、338、388、398 号）应收账款作为质押。本次评估中未考虑上述事项对相关房地产市场评估价值的影响。

（八）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形：

此次资产评估对应的经济行为中，我们未发现可能对评估结论产生重大影响的瑕疵事项。

（九）其他需要说明的事项

1、评估人员经过现场清查后得知，固定资产-运输设备中“沪 K06736 金杯小型普通客车”目前已不再使用，处于待报废状态，故本次按二手车市场价格确定评估价值。

2、本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成。

3、上海杨浦中央社区发展有限公司在提供资料时未作特殊说明的，而本评估机构的评估专业人员根据专业经验一般不能获悉及无法收集资料的情况下，本评估机构及评估专业人员不承担相关责任。

4、本评估机构及评估专业人员不对资产评估委托人和被评估单位提供的有关经济行为批文、营业执照、验资报告、审计报告、权证、会计凭证等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

5、本评估报告未考虑评估增减值所引起的税负问题，资产评估报告使用人在使用本评估报告为评估目的服务时，应当考虑税负问题，并按照国家有关规定处理。

6、本次资产评估是在独立、客观、公正的原则下作出的，本机构及参加评估专业人员与委托人、被评估单位确无任何特殊利益关系，评估专业人员在评估过程中，恪守职业规范，进行了公正评估。

以上特别事项可能会对评估结论产生影响，评估报告使用人应当予以关注。

十三、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于本评估报告载明的评估目的和用途。委托人或者资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告；

(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任；

(三) 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人；

(四) 资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证；

(五) 未征得评估机构同意，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或者

披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

(六) 如本评估项目涉及国有资产，并按相关规定需履行国有资产管理部门备案、核准程序的，本评估报告需经国有资产监督管理部门备案后方可正式使用，且评估结论仅适用与报告所示经济行为；

(七) 如果存在评估基准日期后、有效期以内的重大事项，不能直接使用本评估结论。若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产价值额进行相应调整；若资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价值已经产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估结果；

(八) 当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

十四、资产评估报告日

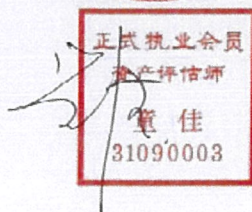
本资产评估报告日为 2024 年 10 月 11 日。

(本页无正文)

上海财瑞资产评估有限公司



资产评估师:



资产评估师:



2024 年 10 月 11 日

联系地址: 上海市延安西路 1357 号

电话: 021-62261357

传真: 021-62257892

邮编: 200050

E-mail: mail@cairui.com.cn

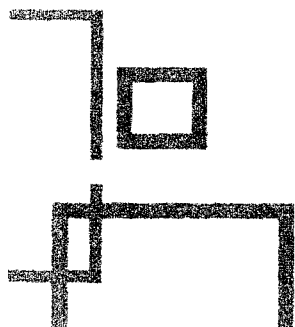
创智天地的资产评估报告

本资产评估报告
依据中国资产评
估准则编制

上海杨浦知识创新区投资发展有限公司拟以持有的
上海创智天地发展有限公司股权对外投资行为涉及的
上海创智天地发展有限公司股东全部权益价值资产评估报告

共 1 册/第 1 册

沪财瑞评报字（2024）第 1231 号



上海财瑞资产评估有限公司
SHANGHAI CAIRUI ASSETS EVALUATION CO., LTD.

本报告仅供委托人为本次评估使用，使用权归委托人所有
未经委托人许可不得向他人提供和公开其中部分或全部信息

2024 年 10 月 18 日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码: 311020008202400470

合同编号: 沪财瑞会网评(2024)0270号

报告类型: 法定评估业务资产评估报告

报告文号: 沪财瑞会报字(2024)第1231号

报告名称: 上海杨浦区科技创新区投资发展有限公司拟以持有的上海创智天地发展有限公司股权对外投资合作涉及的上海创智天地发展有限公司股东全部权益价值资产评估报告

评估结论: 2,691,931,735.00元

评估报告日: 2024年10月18日

评估机构名称: 上海财瑞资产评估有限公司

签名人员: 董伟 (资产评估师) 执业编号: 31090003
曹奕斐 (资产评估师) 执业编号: 31170077



(可扫描二维码查询备案业务信息)

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期: 2024年10月25日

评估报告目录

第一部分 声明.....	2
第二部分 评估报告摘要.....	3
第三部分 评估报告正文.....	6
一、委托人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况.....	6
二、被评估单位概况.....	7
三、评估目的.....	9
四、评估对象和评估范围.....	9
五、价值类型和定义.....	17
六、评估基准日.....	16
七、评估依据.....	16
八、评估方法.....	18
九、评估程序实施过程 and 情况.....	24
十、评估假设.....	25
十一、评估结论.....	27
十二、特别事项说明.....	30
十三、评估报告使用限制说明.....	32
十四、资产评估报告日.....	33
十五、签名盖章.....	34
附 件.....	35

声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

三、本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提，资产评估报告特别事项说明和使用限制。

六、资产评估机构及资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

八、本资产评估机构及资产评估专业人员与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

九、资产评估专业人员已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露。



上海财瑞资产评估有限公司

SHANGHAI CAI RUI ASSETS EVALUATION CO.,LTD.

上海杨浦知识创新区投资发展有限公司拟以持有的

上海创智天地发展有限公司股权对外投资行为涉及的

上海创智天地发展有限公司股东全部权益价值资产评估报告

沪财瑞评报字（2024）第 1231 号

摘 要

一、委托人：上海杨浦知识创新区投资发展有限公司

二、评估报告使用者：根据资产评估委托合同的约定，本次经济行为涉及的委托人，及国家法律、法规规定的报告使用者，为本评估报告的合法使用者。

三、被评估单位：上海创智天地发展有限公司

四、经济行为：根据上海创智天地发展有限公司《董事会决议》，本次经济行为是上海杨浦知识创新区投资发展有限公司拟以持有的上海创智天地发展有限公司股权对外投资。

五、评估目的：股权投资

六、评估对象及评估范围：评估对象为上海创智天地发展有限公司的股东全部权益，评估范围为上海创智天地发展有限公司的全部资产和负债，包括流动资产、固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用及负债等，经审计的模拟资产评估中报表列示的账面净资产为 1,065,422,316.35 元。

七、价值类型：市场价值

八、评估基准日：2024 年 5 月 31 日

九、评估方法：采用资产基础法和收益法，评估结论依据资产基础法。

上海杨浦区投资发展有限公司拟以持有的上海创智天地发展有限公司股权对外投资行为涉及的上海创智天地发展有限公司的股权全部权益价值
资产评估报告

十、评估结论：经评估，上海创智天地发展有限公司在评估基准日 2024 年 5 月 31

日的资产总额账面价值为 1,202,046,311.46 元，评估价值为 2,831,555,740.13 元，增值率为 135.56%，负债总额账面价值为 136,623,995.11 元，评估价值为 136,623,995.11 元，评估无增减值，股东全部权益账面价值 1,065,422,316.35 元，评估价值为 2,694,931,745.02 元，增值率为 152.94%（股东全部权益价值评估值大写：人民币贰拾陆亿玖仟肆佰玖拾叁万壹仟柒佰肆拾伍元零贰分）。

十一、评估结论的使用有效期：评估结论使用有效期为一年，即自 2024 年 5 月 31 日至 2025 年 5 月 30 日止。

十二、对评估结论产生影响的特别事项：

上海创智天地发展有限公司于 2024 年 5 月 13 日召开董事会决议，决定减少注册资本 3,300.00 万港元，减资后公司注册资本为 112,800.00 万港元，其中：泰隆发展有限公司出资额为 111,672.00 万港元，持股比例为 99.00%，上海杨浦知识创新区投资发展有限公司出资额为 1,128.00 万港元，持股比例为 1.00%。本次减资于 2024 年 6 月 27 日完成工商变更登记，期后均已支付。本公司将该减资交易模拟计入 2024 年 5 月 31 日的资产负债表和所有者权益变动表中，即将减少的实收资本 3,300.00 万港元按照历史汇率折成人民币 30,140,880.00 元模拟减少“实收资本”，历史汇率与实际支付当日汇率的折算差额模拟计入“资本公积——资本折算差额”，资本公积不足冲减的模拟冲减“盈余公积”。

具体内容详见评估报告正文“十二、特别事项说明”

特别提示：以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况请阅读正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。



上海杨浦知识创新投资发展有限公司拟以持有的
上海创智天地发展有限公司股权对外投资行为涉及的
上海创智天地发展有限公司股东全部权益价值资产评估报告

沪财瑞评报字（2024）第 1231 号

正 文

上海杨浦知识创新投资发展有限公司：

上海财瑞资产评估有限公司接受贵单位的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对上海杨浦知识创新投资发展有限公司拟以持有的上海创智天地发展有限公司股权对外投资行为涉及的上海创智天地发展有限公司股东全部权益在 2024 年 5 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人概况

公司名称：上海杨浦知识创新投资发展有限公司

统一社会信用代码：91310110739038111Q

企业性质：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

住 所：上海市杨浦区淞沪路 161 号 2603A 室

法定代表人：蒋建星

注册资本：人民币 62500.0000 万元

营业期限：2002 年 5 月 24 日至无固定期限

经营范围：实业投资,资产经营,产权收购、兼并、托管,房地产开发及经营;物业管理;房地产咨询,商务咨询,企业管理咨询,投资管理,投资咨询。【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】

(二) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

除与本经济行为相关的法律、法规规定的报告使用人外，无其他资产评估报告使用人。

二、被评估单位概况

公司名称：上海创智天地发展有限公司

统一社会信用代码：913100005559578501

企业性质：有限责任公司(台港澳与境内合资)

住 所：上海市杨浦区淞沪路 303 号 308B 室

法定代表人：王红

注册资本：112,800.0000 万元港币

成立日期：2010 年 6 月 9 日

营业期限：2010 年 6 月 9 日至 2080 年 6 月 8 日

经营范围：许可项目：房地产开发经营；建设工程施工。（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：物业管理；非居住房地产租赁；商业综合体管理服务；停车场服务；企业管理咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；市场营销策划；会议及展览服务。（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、股权结构及历史沿革

上海创智天地发展有限公司，成立于 2010 年 6 月 9 日，注册资本为 155,000 万港元，由上海杨浦知识创新投资发展有限公司及泰隆发展有限公司共同出资设立，占注册资本的 100.00%。股东出资后，公司的股东及持股比例如下：

股东名称	出资金额(万港元)	持股比例(%)	出资方式
上海杨浦知识创新投资发展有限公司	1,550.00	1.00	货币资金
泰隆发展有限公司	153,450.00	99.00	货币资金
合 计	155,000.00	100.00	

上述出资已由上海复兴明方会计师事务所于 2010 年 8 月 25 日出具“复会验（2010）48 号”《验资报告》验证。

2022年10月27日，根据章程修正案及董事会决议，公司注册资本由155,000万港元减少到116,100万港元，其中：泰隆发展有限公司将出资金额由153,450万港元变更为114,939万港元，占注册资本的99%；上海杨浦知识创新投资发展有限公司将出资金额由1,550万港元变更为1,161万港元，占注册资本的1%。减资后，公司的股东及持股比例如下：

股东名称	出资金额(万港元)	持股比例(%)	出资方式
上海杨浦知识创新投资发展有限公司	1,161.00	1.00	货币资金
泰隆发展有限公司	114,939.00	99.00	货币资金
合 计	116,100.00	100.00	

截至评估基准日2024年5月31日，企业股东结构及出资情况不变。

期后企业股东结构及出资情况具体如下：

2024年5月13日，根据公司董事会决议，决定减少注册资本3,300万港元，减资后公司注册资本为112,800万港元，其中：股东泰隆发展有限公司将出资金额由114,939万港元变更为111,672万港元，占注册资本的99%，上海杨浦知识创新投资发展有限公司将出资金额由1,161万港元变更为1,128万港元，占注册资本的1%，本次减资于2024年6月27日完成工商变更登记。减资后，公司的股东及持股比例如下：

股东名称	出资金额(万港元)	持股比例(%)	出资方式
上海杨浦知识创新投资发展有限公司	1,128.00	1.00	货币资金
泰隆发展有限公司	111,672.00	99.00	货币资金
合 计	112,800.00	100.00	

2、经营管理情况：

上海创智天地发展有限公司成立于2010年6月，目前已取得二级房地产开发企业资质证书（证书编号：沪房管{外字}第0419号）。

其与上海杨浦中央社区发展有限公司共同开发和运营位于上海市杨浦区五角场商圈的创智天地项目，该项目是一个融合“生活、工作、学习、休闲”于一体的综合性知识社区，其周边环绕着复旦、同济、财大等10余所上海知名高校和百余所科研院所，是杨浦知识创新区推进大学校区、公共社区、科技园区“三区融合，联动发展”的公共活动中心和服务中心。经过多年的发展，创智天地项目成功助力“工业杨浦”向“知识杨浦”再向“创新杨浦”转型，目前已经成为上海最具活力的知识创新型综合社区。上海创智目前持有运营的办公和零售面积超过80,000平方米，主要为创智天地广场尽管

而面临包括尚浦汇、国正中心和合生汇在内的周边项目的竞争，创智天地项目作为区域市场的领导者，经营业绩持续稳定增长，目前项目出租率超过 90%，吸引了包括易安信、威睿信息、易保网络和商米科技等在内的国际国内知名科技企业。凭借其卓越的表现，创智天地项目多次获得各类奖项和市区各类认证，主要包括：

上海市云计算创新基地

上海市高新技术产业化（软件和信息服务业）产业基地

上海市软件出口（创新）园区

上海市文化创意产业优秀园区

上海市文化广场

上海市特色商业街区、人气商业街、杨浦区特色商业街

杨浦国家创新型试点城市（区）核心区、示范区 杨浦海外人才创业基地

湾区数字化产业基地

上海创业人才联盟发起单位

2019 城市土地学会 ULI 亚太区卓越奖

2019 城市土地学会 ULI 全球卓越奖

2020 The Best 城市生活智慧地标

2021-2022 上海市文化创意产业园区

上海创智天地发展有限公司和上海杨浦中央社区发展有限公司目前有 53 名员工，共同负责整个创智天地项目的运营（公司组织架构图如下）。



3、近两年及评估基准日经模拟的资产负债、经营状况

近两年及评估基准日经模拟的资产、负债、所有者权益情况：

单位：人民币万元

项 目	2022/12/31	2023/12/31	2024/5/31
资产总额	199,244.31	133,587.50	120,204.63
负债总额	50,676.34	19,886.09	13,662.40
所有者权益	148,567.97	113,701.41	106,542.23

上海杨浦区投资发展有限公司拟以持有的上海创智天地发展有限公司股权对外投资行为涉及的上海创智天地发展有限公司的股权全部权益价值

资产评估报告

近两年及评估基准日的经营情况为：

单位：万元

项 目	2022 年	2023 年	2024 年 1-5 月
营业收入	16,922.43	49,212.84	6,284.15
营业利润	8,197.09	8,681.23	2,779.61
净利润	6,739.71	6,922.00	2,084.71

上述模拟财务数据已经上会会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无

保留意见《审计报告》（上会师报字（2024）第 11606 号）。其中对于模拟会计处理的

披露为：“本公司将该项资产交易模拟计入 2024 年 5 月 31 日的资产负债表和所有者权益

变动表中，即将期后已支付的减价款共计人民币 30,140,880.00 元模拟计入‘其他应付款

——减价款’科目，将减少的实收资本 3,300.00 万港元按照历史汇率折成人民币

30,140,880.00 元模拟减少‘实收资本’，历史汇率与实际支付当日汇率的折算差额模拟

计入‘资本公积——资本折算差额’，资本公积不足冲减的模拟冲减‘盈余公积’。”

4、执行的会计政策及相关税率

（1）会计制度：企业执行企业会计制度及其有关的补充规定。

（2）会计年度：自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

（3）记账原则和计价基础：以权责发生制为记账原则，除特别说明的计价基础外，

均以历史成本为计价基础。

（4）坏账核算方法：以预期信用损失为基础确认损失准备。

（5）固定资产折旧：采用年限平均法计提折旧。

（6）主要税种及税率：

税种	计税依据	税率
增值税	应税收入	5%、6%、9%、13%
城市维护建设税	应纳增值税额	7%
教育费附加	应纳增值税额	3%
地方教育费附加	应纳增值税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

5、委托人与被评估单位之间的关系

委托人上海杨浦区投资发展有限公司为被评估单位-上海创智天地发展有

限公司的股东，持有上海创智天地发展有限公司 1%的股权。

三、评估目的

本次评估目的为股权投资。

根据上海创智天地发展有限公司《董事会决议》，本次评估目的是为满足上海杨浦知识创新投资发展有限公司拟以上海创智天地发展有限公司股权对外投资事宜的需要，对上海创智天地发展有限公司全部资产和负债进行清查核实，评定估算，并发表专业意见。

四、评估对象和评估范围

本次资产评估对象是上海创智天地发展有限公司的股东全部权益，评估范围为评估对象涉及的上海创智天地发展有限公司申报的全部资产及负债，包括上海创智天地发展有限公司截止 2024 年 5 月 31 日经审计的企业模拟会计处理后资产负债表反映的流动资产、固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用及负债等，与委托人委托评估时的经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

（一）企业申报的在评估基准日经审计模拟的资产类型和账面金额列表如下。

科目名称	账面价值（元）
一、流动资产合计	61,853,398.52
货币资金	51,245,257.86
应收账款	4,056,442.35
预付账款	7,073,747.92
其他应收款	345,913.37
其他流动资产	132,036.92
二、固定资产	1,138,570,452.07
固定资产原价(设备及建筑物类)	1,495,139,782.59
固定资产净额(设备及建筑物类)	1,138,570,452.07
三、在建工程	52,915.76
四、无形资产	39,021.15
其中：其他无形资产	39,021.15
五、长期待摊费用	1,530,523.96
六、资产合计	1,202,046,311.46
七、流动负债合计	136,623,995.11
应付账款	11,131,473.65
预收账款	9,148,161.97
应付工资	52,006.93
应交税金	5,352,884.38

上海杨浦知识创新投资发展有限公司拟以持有的上海创智天地发展有限公司股权对外投资行为涉及的上海创智天地发展有限公司的股东全部权益价值
资产评估报告

其他应付款	110,909,468.16
八、负债合计	136,623,995.11
九、净资产	1,065,422,316.35

资产负债的类型、账面金额明细情况详见资产清查评估明细表。

上述模拟财务数据已经上会会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见《审计报告》（上会师报字（2024）第11606号）。其中对于模拟会计处理的披露为：“本公司将该减资交易模拟计入2024年5月31日的资产负债表和所有者权益变动表中，即将期后已支付的减资款共计人民币30,140,880.00元模拟计入‘其他应付款——减资款’科目，将减少的实收资本3,300.00万港元按照历史汇率折成人民币30,140,880.00元模拟减少‘实收资本’，历史汇率与实际支付当日汇率的折算差额模拟计入‘资本公积——资本折算差额’，资本公积不足冲减的模拟冲减‘盈余公积’。”

主要资产状况：

1、固定资产-房屋建筑物

房屋建筑物账面原值为1,494,934,918.66元，账面净值1,138,452,196.55元。

根据清查，纳入评估范围的房屋建筑物为位于上海市杨浦区淞沪路、政学路区域“创智天地企业中心”项目的商铺、办公用房、地下车位等。明细如下：

序号	权证编号	地块及项目名称	数量(m²)
1	沪（2019）杨字不动产权第006476号	创智天地企业中心 311大办公	84,637.76
2	沪房地杨字（2015）第015379号	311小办公	2,629.51
3	沪房地杨字（2015）第031457号	311小办公地下车库	13,046.39
4	沪（2016）杨字不动产权第007142号	311酒店	21,847.25
	合计		122,160.91

1）权证登记情况

纳入评估范围的项目均由上海创智天地发展有限公司开发建设，陆续在2015年至2019年间竣工，项目均未对外销售，由企业对外出租经营。各项目对应地址及土地登记基本信息如下：

地块名称	坐落	土地来源	土地用途	宗地面积(m²)	土地年限
311大办公	淞沪路439号等 (具体门牌号详见附记)	出让	商业、办公	22,923.60	2061/01/309
311小办公	伟成路68号等 (具体门牌号详见附记)	出让	住宅、商业、办公	42,095.00	2081/01/309

上海杨浦区知识创新投资发展有限公司拟以持有的上海创智天地发展有限公司股权对外投资行为涉及的上海创智天地发展有限公司的股东全部权益价值

资产评估报告

311 小办公地下车库	伟成路 66 号	出让	住宅、商业、办公	42,095.00	2081/01-09
311 酒店	政学路 77 号	出让	住宅、商业、办公	42,095.00	2081/01-09

权证登记的各项房屋状况如下:

①311 大办公 (2015 年 6 月 5 日测绘)

幢号/门牌号	室号部位	类型	结构	层次	房屋用途	建筑面积(㎡)	楼层
1 幢 439 号	1-2 层	店舖	钢筋混凝土	11/2	店舖	918.57	1-2 层
1 幢 488 号	1 层	店舖	钢筋混凝土	11/2	店舖	433.52	1 层
1 幢 500 号	2 层 01、02	店舖	钢筋混凝土	11/2	店舖	639.41	2 层 01、02
1 幢 500 号	3-11 层	办公楼	钢筋混凝土	11/2	办公	18,951.43	
1 幢 518 号	1 层	店舖	钢筋混凝土	11/2	店舖	200.97	1 层
1 幢 530 号	1-2 层	店舖	钢筋混凝土	11/2	店舖	300.44	1-2 层
2 幢 18 号	1-2 层	店舖	钢筋混凝土	11/2	店舖	673.49	1-2 层
2 幢 399 号	1-2 层	店舖	钢筋混凝土	11/2	店舖	825.62	1-2 层
2 幢 433 号	2 层 01、03	店舖	钢筋混凝土	11/2	店舖	511.48	2 层 01、03
2 幢 433 号	2 层 02	办公楼	钢筋混凝土	11/2	办公	243.91	
2 幢 433 号	3-11 层	办公楼	钢筋混凝土	11/2	办公	19,779.40	
2 幢 435、437 号	1 层	店舖	钢筋混凝土	11/2	店舖	463.96	1 层
3 幢 78 号	1-2 层	店舖	钢筋混凝土	9/2	店舖	410.73	1-2 层
3 幢 88 号	2 层 01	店舖	钢筋混凝土	9/2	店舖	634.30	2 层 01
3 幢 88 号	3-9 层	办公楼	钢筋混凝土	9/2	办公	14,314.82	
3 幢 106、80、82、86、88 号	1、1-2 层	店舖	钢筋混凝土	9/2	店舖	1,642.35	1、1-2 层
4 幢 76 号	地下 1-2 层汽车库	其他	钢筋混凝土	11/2	特种用途	23,693.33	
	合计					84,637.68	
	其中				店舖	7,654.79	
					办公	53,289.56	
					车位	23,693.33	491 个车位

②311 小办公 (2014 年 12 月 31 日测绘)

幢号/门牌号	室号部位	类型	结构	层次	房屋用途	建筑面积(㎡)	楼层
11 幢 68、76、78、80、88 号	1 层 00	店舖	钢筋混凝土	12	店舖	560.02	1 层 00
11 幢 68、70、76、78、80、90 号	2-12 层	办公楼	钢筋混凝土	12	办公	11,097.11	
11 幢 90 号	1 层无物业	其他	钢筋混凝土	12	特种用途	112.13	
12 幢 33、39 号	1-2 层 00	店舖	钢筋混凝土	12	店舖	1,267.66	1-2 层 00
12 幢 51 号	2 层服务用房	其他	钢筋混凝土	12	特种用途	48.58	
12 幢 51 号	2-12 层 01-05	办公楼	钢筋混凝土	12	办公	11,691.02	
12 幢 55、59、63、67 号	1 层 00	店舖	钢筋混凝土	12	店舖	342.96	1 层 00

上海杨浦知识创新投资发展有限公司拟以持有的上海创智天地发展有限公司股权对外投资行为涉及的上海创智天地发展有限公司的股东全部权益价值

资产评估报告

13幢62号	2-12层	办公楼	钢混	12	办公	9,902.26	
13幢64号	1层公共厕所	其他	钢混	12	特种用途	98.66	
13幢91、93、95、97、99号	1层00	店舖	钢混	12	店舖	458.87	1层00
13幢101号	1层物业管理用房	其他	钢混	12	特种用途	44.05	
14幢66号	地下1-2层汽车库	其他	钢混	0/2	特种用途	13,046.39	
	合计					35,319.90	
	其中				店舖	2,629.51	
					办公	32,690.39	

表内的办公用房已全部出售。

③311 小办公地下车库

幢号/门牌号	室号部位	类型	结构	层次	房屋用途	建筑面积(m ²)	
14幢66号	地下1-2层汽车库	其他	钢混	0/2	特种用途	13,046.39	剩余81个车位

④311 酒店

幢号/门牌号	室号部位	类型	结构	层次	房屋用途	建筑面积(m ²)	
15幢77号	全幢	旅馆	钢混	12/2	旅(宾)馆	21,847.25	含地下室

2) 房地产区位状况

委估项目均位于上海市杨浦区五角场地区。

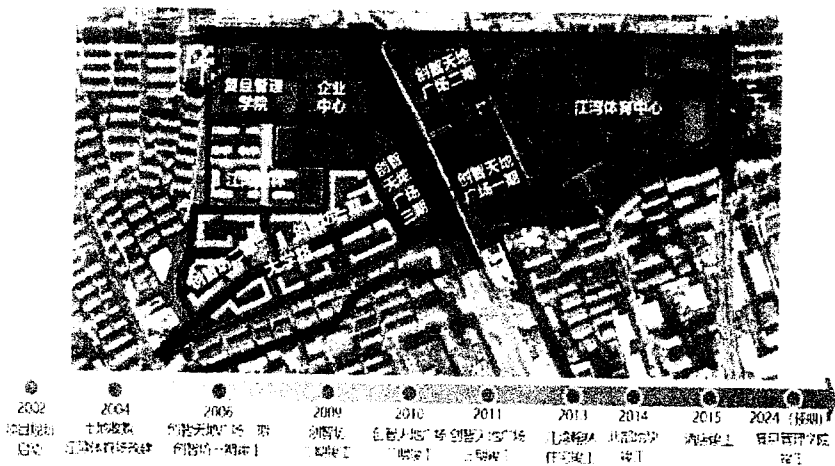
杨浦区位于上海中心城区东北部，地处黄浦江下游西北岸，与浦东新区隔江相望，西临虹口区，北与宝山区接壤。杨树浦港纵贯区境南北，杨浦即以此演变得名，辖区南部沿江地带是曾经的上海公共租界东区，中部偏东区域则为“大上海计划”实施地。杨浦区坐拥上海四大城市副中心之一、十大商业中心之一的江湾五角场，有上海第三代国际社区新江湾城，有产值丰厚的环同济知识经济圈，有世界500强汇集的大连路总部研发集聚区以及东外滩。杨浦区科教资源丰富，区域内坐落着14所各类高等院校，其数量超过了上海市高校总数的三分之一，被誉为“上海学府中央区”。2016年5月，被国务院确立为大众创业万众创新示范基地。

五角场全称“江湾-五角场”，整体分为三大板块，即南部、中部、北部，南部为上海十大市级商业中心之一、科教商务区；中部为知识创新中央社区，由4个主要功能区组成，分别为“创智天地广场”、“创智坊”、“江湾体育场”与“创智天地科技园”；北部为高端知识商务中心，有大量世界级跨国公司的研发中心、公司总部以及国际学术

交流中心等入驻其中。

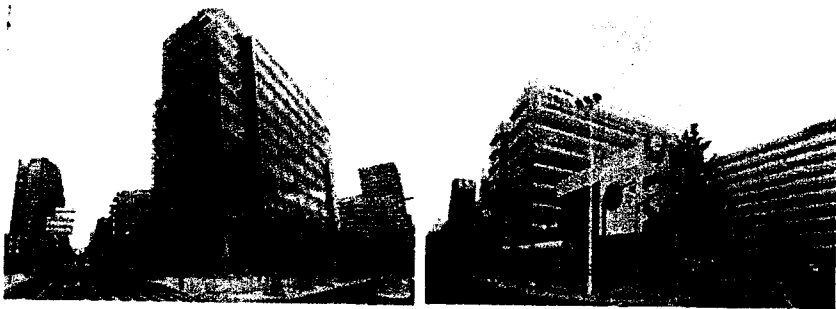
本次评估对象即位于中部知识创新中央社区的“创智天地企业中心”项目内，位于上海市中环线外侧，政学路两侧，大致位置在东至淞沪路、南至伟成路、西至国通路、北至政立路范围内。区域内有万达广场、合生汇、又一城、五角丰达商务广场等购物中心及办公楼宇项目，有地铁 10 号线江湾体育场站，北侧距离新江湾城商务核心区尚浦中心约 1.2 公里。

项目地理位置图如下：

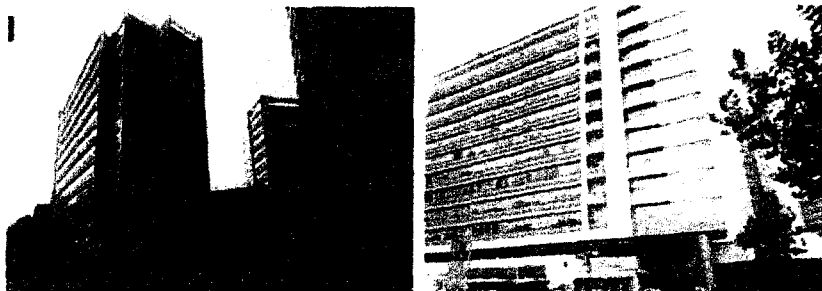


项目照片如下：

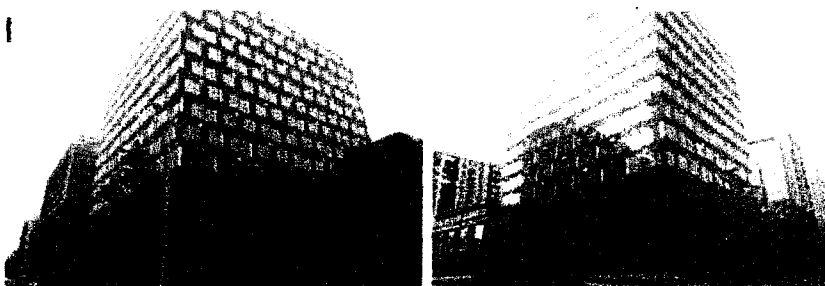
311 大办公



311 小办公



311 酒店



3) 房地产实物状况

①311 大办公

该项目包括3幢总高9-11层的办公楼以及1-2层商业裙房，层高约3米，车库位于地下1-2层，办公项目均有精装，商业用房部分分隔为开间约4米，进深约10米的单间，一面临街，沿政学路、淞沪路分布。

②311 小办公

该项目包括3幢总高12层的办公楼以及1-2层商业裙房，层高约3米，办公项目均有精装，商业用房部分分隔为开间约4米，进深约10米的单间，一面临街，沿政学路、智星路、伟成路分布。

③311 小办公地下车库

车位位于311小办公项目地下1-2层，均为标准车位。

④311 酒店

该项目是1幢地上12层、地下2层的建筑，层高约3米，毛坯交付，目前出租作为酒店经营。项目位于政学路以南，一面临街。

4) 权益状况

在本次评估基准日，委估项目均出租经营，商业、办公用房的租期大多在2-3年左右，酒店租期自2016年8月10日至2026年8月9日。

在本次评估基准日，委估项目均无担保、抵押、诉讼、或有负债等事项。

2、固定资产-电子设备

电子设备账面原值204,863.93元，账面净值118,255.52元，主要为电脑、会议视频设备、显示器、办公家具等设备，共计25(台/套/把)，存放于上海市杨浦区淞沪路303号3楼办公室。

纳入评估范围的设备账、卡、物相符，设备维护保养较好，均处于正常运行状态。评估人员未发现固定资产设备中有抵押或质押等他项权利。

3、在建工程-土建

在建工程-土建工程项目，账面值52,915.76元，主要为创智天地办公楼的装修工程项目。

4、长期待摊费用

长期待摊费用账面值1,530,523.96元，为创智天地办公区域及酒店的装修费摊销余额。

(二) 列入本次评估范围企业申报的资产负债表账面未反映的无形资产。

无。

(三) 本次评估未引用其他机构出具的报告。

(四) 租赁情况

上海创智天地发展有限公司办公场所位于上海市杨浦区淞沪路303号308室，系向上海杨浦中央社区发展有限公司租赁使用，期限自2024年1月1日至2024年12月31日止。

五、价值类型和定义

本次评估选取的价值类型为市场价值。

市场价值又称公开市场价值，是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫压制的情况下，某项资产在基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

本次评估选择该价值类型，主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。

六、评估基准日

(一) 本项目评估基准日是 2024 年 5 月 31 日；

(二) 确定本评估基准日的主要因素是：经与委托人商定后确认，以使评估基准日尽可能地接近评估目的的实现日期。

七、评估依据

(一) 经济行为依据

1、上海创智天地发展有限公司《董事会决议》

(二) 法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日中华人民共和国主席令第 46 号)
- 2、《中华人民共和国公司法》(2023 年 12 月 29 日中华人民共和国主席令第 15 号)
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正)
- 4、《中华人民共和国企业所得税法》(2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修正)
- 5、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第 50 号，依据 2011 年财政部、国家税务总局令第 65 号修订)
- 6、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税第[2016]36 号)
- 7、《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税[2018]32 号)
- 8、《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号)

9、《城市房地产转让管理规定》（中华人民共和国建设部令第45号）及上海市制定的实施细则

（三）准则依据

- 1、《资产评估基本准则》（财资[2017]43号）
- 2、《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）
- 3、《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协[2018]36号）
- 4、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2018]35号）
- 5、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）
- 6、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35号）
- 7、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2018]37号）
- 8、《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2018]38号）
- 9、《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39号）
- 10、《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）
- 11、《资产评估执业准则——无形资产》（中评协[2017]37号）
- 13、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）
- 14、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）
- 15、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）

（四）权属依据

- 1、上海创智天地发展有限公司营业执照、公司章程
- 2、上海创智天地发展有限公司房地产权证及相关证明文件
- 3、各类交易合同及其他合同或协议

（五）取价及参考依据

- 1、《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社）
- 2、《机电产品价格信息查询系统》（机械工业出版社）
- 3、《上海工程造价信息》（上海市建设工程定额管理总站主办）
- 4、《上海房地产市场报告》（上海社会科学院房地产业研究中心主办）

- 5、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）
- 6、当地建筑工程计价取费标准的法规、规章
- 7、中国人民银行公布的存贷款利率
- 8、同花顺资讯系统信息资料
- 9、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料
- 10、《审计报告》（上会师报字（2024）第11606号）
- 11、委托人和被评估单位提供的资产购销价格资料及其他资料
- 11、上海创智天地发展有限公司历史经营状况分析资料
- 12、评估专业人员现场勘察记录、市场询价和参数资料

八、评估方法

企业价值评估的基本方法主要有资产基础法、收益法和市场法。

这三种评估方法分别从资产途径、收益途径和市场途径分析和估算评估对象的价值。在评估中究竟选择哪种方法，主要考虑经济行为所对应的评估目的、评估对象、价值类型，综合企业的经营和资产情况、特点，以及委托人的要求和提供的资料、参数的来源等因素，选择适用的评估方法。

（一）评估方法适用性分析及选择

1、企业价值评估中的市场法，是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。

市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

上海创智天地发展有限公司成立于2010年6月9日，属于房地产开发企业。评估专业人员难以在公开市场上收集到与委估企业相类似的可比上市公司且难于搜集到足够的同类企业产权交易案例，无法在公开正常渠道获取上述影响交易价格的各项因素条件，也难以将各种因素量化成修正系数来对交易价格进行修正，所以采用市场比较法评

估就存在评估技术上的缺陷，所以本次企业价值评估不宜采用市场法。

2、企业价值评估中的收益法，是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的各种评估方法的总称。

收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估。

现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。资产评估专业人员应当结合被评估单位的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。

上海创智天地发展有限公司成立于 2010 年 6 月，从企业经营情况及财务会计报表资料中可以看出，企业在所拥有的相关资产、一定量资金、人员技术以及企业经营所必备的全部资产、资源的综合作用下，在过去的几年的经营中取得了较好的经济效益，在对今后几年的经营收益预测中，预期净收益仍将呈持续稳定状态，已进入了稳定期。根据所了解的情况、进一步的市场因素分析，企业市场前景较好，整体资产的获利能力可以合理预期。因此基本具备了采用收益法评估的条件。经分析评估专业人员认为本次企业价值评估适宜采用收益法。

3、企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

考虑到被评估单位资产产权清晰，财务资料完整，各项资产和负债都可以被识别。委估资产不仅可根据财务资料和购建资料确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量，可以按资产再取得途径判断其价值，所以本次评估可以采用资产基础法。

综上所述，根据资产评估相关准则要求，本次评估充分考虑了评估目的，评估对象和范围、价值类型等的相关要求，评估专业人员通过对评估对象的现场勘查及其相关资料的收集和分析，分别采用资产基础法和收益法进行评估，最后确定评估结论的方法为资产基础法。

(二) 评估方法的具体应用

1、资产基础法

基本计算公式：股东全部权益评估值 = 各项资产评估价值之和 - 各项负债评估价值之和

资产基础法中各项资产及负债的评估方法及主要过程

(1) 关于流动资产的评估

1) 对于货币资金的评估，评估专业人员通过对银行存款余额同评估基准日银行对账单核对并通过银行存款余额调节表进行试算平衡，核对无误后，以经核实后的账面值确认评估值。对七天通知存款，评估专业人员查阅了银行日记账、银行对账单、银行存款余额调节表，检查相应的存款本金和存款利息，并进行利息计算。本次评估对七天通知存款以核实无误的账面值加上截至评估基准日七天通知存款的利息作为评估值。

2) 对于应收账款，评估专业人员首先对总账、明细账、会计报表及清查评估明细表进行核对；对账面余额进行替代测试程序，核实账面余额的真实性；其次，判断分析应收款项的可收回性确定评估值。对于期后已收回和有充分理由相信能全额收回的，按账面余额确认评估值。

3) 对于其他应收款，评估专业人员首先对总账、明细账、会计报表及清查评估明细表进行核对；对账面余额进行替代测试程序，核实账面余额的真实性；其次，对其他应收款发生时间、形成原因、账龄、债务人的资信情况等进行了了解，对其他应收款收回的可能性进行判断，对有确凿证据证明已经发生坏账的款项，取得相关的证明文件，对该款项无法收回的部分全部确认风险损失；对于其余款项根据账龄的不同评估风险损失。

4) 对于预付账款，评估专业人员首先对总账、明细账、会计报表及清查评估明细表进行核对；对账面余额较大的预付款项查阅相关支付凭证等资料，核实账面余额的真实性。经确认预付款项均能在将来收回相应的资产或权利，故按核实后的账面值确定评估值。

5) 对于其他流动资产，系待抵扣进项税。评估人员核对明细账、总账与评估申报表的一致性的基础上，核实税金申报表，并关注审计调整事项，确认账面金额属实，按照账面值评估。

(2) 关于固定资产-房屋建筑物的评估

对于固定资产-房屋建筑物,根据评估目的要求,针对评估对象具体情况,评估专业人员通过对评估对象的现场勘察及其相关资料的收集和分析,遵循《资产评估执业准则——不动产》和房地产评估法规和规范,本次对于办公用房、商业用房、酒店、地下车位采用市场比较法和收益法评估,评估结论依据市场比较法得出。

1) 市场比较法是指在一定市场条件下,选择条件类似或使用价值相同的若干房地产交易实例,就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与待估房地产进行对照比较,并对交易实例房地产价格加以修正,从而确定待估房地产价格的方法。

基本公式: 房地产比准价格 = 可比实例价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 区位状况修正系数 × 实物状况修正系数 × 权益状况修正系数

房地产评估价值 = ∑ 比准价格 × 权重

2) 收益法是指在一定市场条件下,求取评估对象未来的正常净收益,选用适当的资本化率将其折现到评估基准日后累加,以此估算出评估对象的客观合理价格或价值的方法。

$$V = \frac{A}{(1+Y)^0} \left[1 - \frac{1+g}{1+Y} \right] + \frac{A \cdot (1+g)^n}{Y \cdot (1+Y)^n} \left[1 - \frac{1}{1+Y} \right]$$

式中 V—房地产收益价值 (元, 元/m²)

A—未来第 1 年的净收益 (元, 元/m²)

Y—报酬率 (%)

g—年增长率 (%)

n—收益递增年限 (年)

N—收益年限

(3) 关于固定资产-设备的评估

通过对评估范围内所涉及各类设备特点、用途以及资料收集情况分析,本次设备类资产评估采用重置成本法。其计算公式为:

计算公式: 评估值 = 重置全价 × 综合成新率

1) 重置全价的确定

① 电子设备重置全价

对电子设备主要采用网上询价结合电话询问生产厂家的方式确定重置全价。

2) 成新率的确定:

① 电子类设备成新率直接采用年限法确定, 计算公式为:

成新率= $[(经济使用年限-已使用年限) \div 经济使用年限] \times 100\%$

或：成新率= $[尚可使用年限 \div (已使用年限+尚可使用年限)] \times 100\%$

3) 评估价值的确定

评估价值=重置价值 $\times$ 成新率

(4) 关于在建工程的评估

评估专业人员检查评估申报明细表各项内容填写情况，并核实申报数与财务报表在建工程账面数是否一致；根据申报的在建工程，查阅其相关合同内容对在建工程的发生时间、工程内容、目前进展情况、实际付款情况等进行调查分析，确定其真实性；通过现场了解，确定评估方法，测算在建工程评估值。对于开工时间距基准日在半年内的工程，发生时间较短，故不考虑资金成本；对于开工时间距基准日半年以上的工程，在考虑合理工期对应的资金成本后确认评估值。

(5) 关于其他无形资产的评估

对于评估基准日市场上有销售且无升级版本的外购软件按照同类软件评估基准日市场价格确定评估值。对于目前市场上有销售但版本已经升级的外购软件以现行市场价格扣减软件升级费用确定评估值。对于已经无法找到市场价格的软件主要参考企业原始购置成本并参照同类软件市场价格变化趋势确定贬值率计算评估值。

(6) 关于长期待摊费用的评估

评估专业人员首先对总账、明细账、会计报表及清查评估明细表进行核对；对长期待摊费用发生时间、形成原因等情况进行核实，查阅相关合同及核算方式等财务资料，执行替代测试程序，确认长期待摊费用余额的真实性和准确性。由于创智天地办公区域及酒店的装修费摊销已包含在上述固定资产-房屋建筑物的评估中，故此次评估为零。

(7) 关于负债的评估

负债主要为流动负债，在清查核实的基础上，以核实后企业实际承担的负债确认评估值。

2. 收益法

(1) 收益模型

本次评估采用 DCF 模型，收益口径为企业自由现金流 (FCFF)，相应的折现率采用 WACC 模型。

基本公式为：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息负债=企业自由现金流折现价值+溢余资产

价值+非经营性资产价值-付息负债

$$\text{现金流折现价值计算公式为: } P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i}$$

式中: P——现金流折现价值

n, i——收益年限

r——折现率

Ri ——预期年现金流

(2) 收益年限

收益年限, 上海创智天地发展有限公司具备持续经营的条件, 正常情况下按公司章程经营, 企业经营期限自 2010 年 6 月 9 日至 2080 年 6 月 8 日, 根据工商登记有关规定, 工商注册期满后企业可以申请延续经营。本次评估在预测确定企业整体资产的收益时, 企业经营正常, 没有发现限定年限的特殊情况, 也没有发现影响企业继续经营的资产及其他情况。则根据本次评估假设, 收益年限采用永续期。

一般地, 将预测的时间分为两个阶段, 详细的预测期和后续期。本次评估的评估基准日为 2024 年 5 月 31 日, 在对被评估单位收入结构、成本结构、资本结构和风险水平等综合分析的基础上, 结合宏观政策、行业周期及其他影响企业进入稳定期的因素, 本项目明确的预测期期间 n 选择为 5 年, 且明确的预测期后 Fn 数额不变, 即 g 取值为零。

(3) 预期年收益额, 企业主营业务收入主要为自有房产租赁, 结合被评估单位的人力资源、技术水平, 资本结构, 经营状况、历史业绩, 发展趋势, 以及宏观经济因素、所在行业现状与发展前景, 对被评估单位管理层提供的未来收益预测资料进行分析, 与委托人和相关当事人讨论未来各种可能性, 并分析复核未来收益预测资料与评估目的及评估假设的适用性, 确定未来各期现金流量数额。

企业自由现金流=净利润+税后利息费用+折旧与摊销-营运资金净增加-资本性支出

(4) 折现率, 按照折现率需与预期收益额保持口径一致的原则, 折现率采用加权平均资本成本, 即 WACC

$$\text{计算公式: } WACC = Rd \times Wd (1-T) + Re \times We$$

式中: Rd ——债务资本成本

Wd ——付息债务在总投资中所占的比例

Re ——权益资本成本

W_e ——股权在总投资中所占的比例

T ——企业所得税率

权益资本成本采取资本资产定价模型确定，

计算公式： $Re = R_f + \beta_e \times ERP + \epsilon$

式中： R_f ——无风险报酬率，以基准日近期公布的中长期国债的到期年收益率为依据确定；

ERP ——市场风险溢价；

β_e ——预期市场风险系数，通过查询 IFind 资讯系统行业样本公司数据计算得出；

ϵ ——企业个别风险调整，经评估专业人员综合分析确定。

九、评估程序实施过程 and 情况

本次评估程序主要分五个阶段实施。

（一）接受委托阶段

与委托人接洽，听取公司有关人员对被评估单位情况以及委估资产历史和现状的介绍，了解评估目的，评估对象及其评估范围，确定评估基准日，签订《资产评估委托合同》。

（二）前期准备阶段

成立资产评估项目小组，确定项目负责人。项目负责人针对本项目特点，编制评估计划，评估专业人员指导被评估单位清查资产并提供相关资料，以及填报资产清查评估明细表，检查核实资产和验证被评估单位提供的资料。

（三）开展资产核实、验证资料和现场调查工作阶段

在企业如实申报资产并对委估资产进行全面自查的基础上，评估专业人员对纳入评估范围内的全部资产和负债进行了全面清查核实，对相关资料进行验证，对企业财务、经营情况进行系统调查。经过与单位有关财务记录数据进行核对和现场勘查，评估人员对单位填报的资产评估明细申报表内容进行补充和完善。

非实物资产清查。主要通过查阅企业原始会计凭证和收集相关证明文件，发函询证或实行其他替代测试程序的方式，核查企业债权债务的形成过程和账面值的真实性。实物资产清查，主要为现场实物盘点和调查，对资产状况进行察看、拍摄、记录；查阅相关资产的运行与维护资料；通过和资产管理人员进行交谈，了解资产的管理、资产配置情况。

对管理层进行访谈，了解企业营运模式，主要产品或服务业务收入情况及其变化；成本的构成及其变化；历年收益状况及变化的主要原因；企业核算体系，管理模式；企业核心技术，研发力量以及未来发展规划和企业竞争优势、劣势；企业的溢余资产和非经营性资产的内容及其资产利用状况。

在收集企业各项经营指标、财务指标，以及企业未来年度的经营计划、固定资产更新或投资计划等资料基础上，收集相同行业资本市场信息资料，调查企业所在行业的现状、区域市场状况及未来发展趋势，分析影响企业经营的相关宏观经济形势和行业环境因素。

（四）评定估算、汇总阶段

评估专业人员根据评估对象、价值类型及评估资料收集情况等相关条件，选择恰当的评估方法。通过搜集市场信息，明确各类资产的具体评估参数和价格标准，进行评定估算、撰写说明与报告。在对初稿数据进行分析汇总的基础上提交项目负责人进行审核。

（五）内部审核和与委托人等进行沟通汇报，出具报告阶段

评估报告经公司内部审核后，将评估结果与委托人及被评估单位进行汇报和沟通。根据沟通意见对评估报告进行修改和完善，向委托人提交正式评估报告书。

十、评估假设

评估专业人员根据资产评估相关准则的要求，认定以下假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估专业人员将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

（一）基本假设

1. 交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行价值评估，交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设

公开市场假设是对资产拟进入的市场条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、企业持续经营假设

企业持续经营假设是假设被评估单位在现有的资产资源条件下，在可预见的未来经营期限内，其生产经营业务可以合法地按其现状持续经营下去，其经营状况不会发生重大不利变化。

4、资产按现有用途使用假设

资产按现有用途使用假设是对资产拟进入市场条件以及资产在这样的市场条件下的资产使用用途状态的一种假定。首先假定被评估范围内资产正处于使用状态，其次假定按目前的用途和使用方式还将继续使用下去，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件。

(二) 一般假设

1、本次评估假设评估基准日后国家现行有关法律、宏观经济、金融以及产业政策等外部经济环境不会发生不可预见的重大不利变化，亦无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大影响。

2、本次评估没有考虑被评估单位及其资产将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对其评估结论的影响。

3、假设被评估单位所在地所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等财税政策无重大变化，信贷政策、利率、汇率等金融政策基本稳定。

4、本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日评估对象所在地有效价格为依据。

5、被评估单位现在及将来的经营业务合法合规，并且符合其营业执照、公司章程的相关约定。

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结论一般会失效。

(三) 收益法评估特别假设

- 1、被评估单位目前及未来的管理层合法合规、勤勉尽职地履行其经营管理职能，不会出现严重影响企业发展或损害股东利益情形，并继续保持现有的经营管理模式。
- 2、被评估单位于评估基准日后采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要性方面保持一致。
- 3、本次评估假设被评估单位评估基准日已签署的合同及协议能够按约履行。
- 4、假定上海创智天地发展有限公司的收入、成本、费用于年度内均匀发生。
- 5、假设被评估单位在现有的资产资源条件下，在可预见的未来经营期限内，其生产经营业务可以合法地按其现状持续经营下去，其经营状况不会发生重大不利变化并且可以持续获得融资。
- 6、被评估单位管理层提供给评估机构的盈利预测是本评估报告收益法的基础，评估机构采信了被评估单位盈利预测的相关数据。评估机构对被评估单位未来盈利预测的利用，并不是对被评估单位未来盈利能力的保证。

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结论一般会失效。

十一、评估结论

(一) 资产基础法评估结论及变动原因分析

1、资产基础法评估结论

运用资产基础法评估，上海创智天地发展有限公司在评估基准日 2024 年 5 月 31 日资产总额账面价值为 1,202,046,311.46 元，评估价值为 2,831,555,740.13 元，增值率为 135.56%，负债总额账面价值为 136,623,995.11 元，评估价值为 136,623,995.11 元，评估无增减值，股东全部权益账面价值 1,065,422,316.35 元，评估价值 2,694,931,745.02 元，增值率为 152.94%（具体见下表）。

资产评估结论汇总表（资产基础法）

单位：万元

资产类型	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	6,185.34	6,213.68	28.34	0.46

上海杨浦知识创新区投资发展有限公司拟以持有的上海创智天地发展有限公司股权对外投资行为涉及的上海创智天地发展有限公司的股东全部权益价值 资产评估报告

非流动资产	114,019.29	276,941.89	162,922.60	142.89
固定资产净额	113,857.05	276,932.11	163,075.06	143.23
在建工程净额	5.29	5.42	0.13	2.46
无形资产净额	3.90	4.36	0.46	11.79
长期待摊费用	153.05		-153.05	-100.00
资产合计	120,204.63	283,155.57	162,950.94	135.56
流动负债	13,662.40	13,662.40		
负债合计	13,662.40	13,662.40		
股东全部权益	106,542.23	269,493.17	162,950.94	152.94

资产基础法评估结论详细情况见资产基础法评估明细表

2、资产基础法评估结论与账面值比较增减原因分析

(1) 银行存款增值率 0.55%，主要系评估值包含了 7 天通知存款账户付息日至基准日应计利息所致；

(2) 固定资产增值 163,075.06 万元，主要原因如下：

房屋建筑物原值增值率 85.24%，净值增值率 143.24%，主要系由于委估项目均由企业开发建设，账面为购建成本。本次评估中采用市场比较法测算结果为评估结论，评估值中包含了房地产开发利润，故评估价值有一定程度增值；

电子设备原值减值率 13.32%，净值增值率 1.00%，原值减值的主要原因系电子设备的更新换代较快导致；净值增值的主要原因系企业采用的折旧年限短于评估采用的经济使用年限所致。

(3) 在建工程增值率 2.46%，增值的主要原因系对于开工时间距基准日半年以上的在建项目，考虑了合理工期的对应资金成本后确认评估值。

(4) 无形资产增值率 11.79%，主要系由于企业的外购软件均为近期购买，经向市场询价，市场价格变化不大，本次按不含税购置价格确定评估值所致。

(5) 长期待摊费用减值率 100.00%，由于创智天地办公区域及酒店的装修费摊销已在固定资产-房屋建筑物的评估中体现，导致评估减值。

(二) 收益法评估结论

经按照收益途径，采用现金流折现方法 (DCF) 对上海创智天地发展有限公司的股东全部权益价值进行评估，在评估基准日 2024 年 5 月 31 日，上海创智天地发展有限公

公司的股东全部权益账面价值为106,542.23万元,评估价值87,800.00万元,减值率17.59%。

(三) 评估结论的选择与确定

本次评估采用资产基础法得出上海创智天地发展有限公司的股东全部权益价值269,493.17万元,采用收益法得出上海创智天地发展有限公司的股东全部权益价值87,800.00万元。

上海创智天地发展有限公司主营业务为自有房产租赁,企业房屋建筑物作为主要资产,其价值更多体现在市场价值上而不是未来收益上;收益法侧重于企业未来的收益能力,通常用于评估那些盈利能力显著的公司,且应用需要复杂的财务预测和假设,包括未来的现金流、增长率、折现率等,假设未来收益稳定并进行折现。同时考虑到目前市场上存在租售倒挂现象,租金收益价值偏低,不足以反映房地产实际潜在价值。采用资产基础法计算得出的评估值较客观,较好地反映了目前企业的资产价值,更具合理性。

经以上综合分析,资产基础法评估结果更能客观合理的反映被评估单位股东全部权益价值,因此采用资产基础法作为本次评估结论。

经评估,上海创智天地发展有限公司股东全部权益价值评估值为269,493.17万元。

(四) 本次仅对股东全部权益发表意见,在评估或后期交易过程中,少数股东权益将视为与控股股东权益等价,不进行额外的折价处理,故不涉及控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价。当以本报告为基础进行部分股权交易时,我们提请报告使用人注意,部分股权的价值并不必然等于全部股权价值与股比的乘积。

(五) 由于无法获取行业及相关资产产权交易情况资料,缺乏对资产流动性的分析依据,故本次评估中没有考虑资产的流动性对评估对象价值的影响。

(六) 评估结论的使用有效期

本评估结论的使用有效期为一年,即自2024年5月31日至2025年5月30日止。

当评估目的在评估基准日后的一年内实现时,以评估结论作为交易价值参考依据,超过一年,需重新确定评估结论。

十二、特别事项说明

(一) 在评估过程中已发现可能影响评估结论, 但非评估专业人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项:

1、权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形:

资产评估师未发现存在明显的产权瑕疵事项。委托人与被评估单位亦明确说明不存在产权瑕疵事项。

2、委托人未提供的其他关键资料说明:

无。

3、评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素:

资产评估师未获悉企业截至评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素。委托方与被评估单位亦明确说明不存在未决事项、法律纠纷等不确定事项。

4、重要的利用专家工作及相关报告情况:

利用专业报告:

执行本次评估业务过程中, 我们通过合法途径获得了以下专业报告, 并审慎参考利用了专业报告的相关内容:

本资产评估报告的账面资产类型与账面金额已经上会会计师事务所(特殊普通合伙)审计, 并出具了标准无保留意见《审计报告》(上会师报字(2024)第 11606 号)。该审计报告的意见为: “我们审计了上海创智天地发展有限公司(以下简称“贵公司”)财务报表, 包括 2024 年 5 月 31 日、2023 年 12 月 31 日及 2022 年 12 月 31 日止的资产负债表, 2022 年度、2023 年度及 2024 年 1 月至 5 月的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。我们认为, 后附的财务报表在所有重大方面按照本财务报表附注二所述之财务报表的编制基础进行编制, 公允反映了贵公司 2024 年 5 月 31 日、2023 年 12 月 31 日及 2022 年 12 月 31 日止的财务状况以及 2022 年度、2023 年度及 2024 年 1 月至 5 月的经营成果和现金流量。”。资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断, 但对相关财务报表是否公允反映评估基准日企业的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

根据现行评估准则的相关规定, 我们对利用相关专业报告仅承担引用不当的相关责任。

5、重大期后事项:

上海创智天地发展有限公司于 2024 年 5 月 13 日召开董事会决议，决定减少注册资本 3,300.00 万港元，减资后公司注册资本为 112,800.00 万港元，其中：泰隆发展有限公司出资额为 111,672.00 万港元，持股比例为 99.00%，上海杨浦知识创新投资发展有限公司出资额为 1,128.00 万港元，持股比例为 1.00%。本次减资于 2024 年 6 月 27 日完成工商变更登记，期后均已支付。本公司将该减资交易模拟计入 2024 年 5 月 31 日的资产负债表和所有者权益变动表中，即将减少的实收资本 3,300.00 万港元按照历史汇率折成人民币 30,140,880.00 元模拟减少“实收资本”，历史汇率与实际支付当日汇率的折算差额模拟计入“资本公积——资本折算差额”，资本公积不足冲减的模拟冲减“盈余公积”。

6、评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的说明：
无。

7、担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系：
上海创智天地发展有限公司经营场所位于上海市杨浦区淞沪路 303 号 308 室，系向上海杨浦中央社区发展有限公司租赁使用，期限自 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日止。

8、本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形：
无。

9、其他需要说明的事项

(1) 本报告对设备、建(构)筑物等实物资产的勘察按常规仅限于其外观的质量、使用状况、保养状况等，并未触及内部被遮盖、隐蔽及难于观察到的部位，评估专业人员没有能力也未接受委托对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定，本次评估以委托人和其他相关当事人提供的资料为基础。如果这些评估对象的内在质量存在瑕疵，本资产评估报告的评估结论可能会受到不同程度的影响。

(2) 本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成。

评估报告使用人在使用本资产评估报告时，应当充分关注前述特别事项对评估结论的影响。

(二) 上海创智天地发展有限公司在提供资料时未作特殊说明的，而本评估机构的评估专业人员根据专业经验一般不能获悉及无法收集资料的情况下，本评估机构及评估专业人员不承担相关责任。

(三) 本评估机构及评估专业人员不对资产评估委托人和被评估单位提供的有关经济行为批文、营业执照、验资报告、审计报告、权证、会计凭证等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

(四) 本评估报告未考虑评估增减值所引起的税负问题，评估报告使用人在使用本评估报告为评估目的服务时，应当考虑税负问题，并按照国家有关规定处理。

(五) 本次资产评估是在独立、客观、公正的原则下作出的，本机构及参加评估专业人员与委托人、被评估单位确无任何特殊利益关系，评估专业人员在评估过程中，恪守职业规范，进行了公正评估。

以上特别事项可能会对评估结论产生影响，评估报告使用人应当予以关注。

十三、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于本评估报告载明的评估目的和用途。委托人或者资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告；

(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任；

(三) 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人；

(四) 资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证；

(五) 未征得评估机构同意，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或者

披露于公开媒体、法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

(六) 如果存在评估基准日期后、有效期以内的重大事项，不能直接使用本评估结论，若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产价值额进行相应调整；若资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价值已经产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估结果；

(七) 当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

十四、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2024 年 10 月 18 日。

(本页无正文)



资产评估师:

正式执业会员
资产评估师
童佳
31090003

资产评估师:

正式执业会员
资产评估师
莫晶
31130030

2024年10月18日

联系地址: 上海市延安西路1357号
电话: 021-62261357 传真: 021-62257892
邮编: 200050 E-mail: mail@cairui.com.cn

附件 2 有限合伙协议格式

上海瑞科寿长企业管理合伙企业（有限合伙）

之

有限合伙协议

2024 年 11 月 日

目 录

第一条	释义	1
第二条	本合伙企业的设立	8
第三条	合伙人及其出资	9
第四条	合伙人的陈述和保证	20
第五条	执行事务合伙人和普通合伙人	21
第六条	有限合伙人	25
第七条	投资业务	31
第八条	合伙人会议	35
第九条	收益分配与亏损分担	37
第十条	费用支付	38
第十一条	会计及报告	39
第十二条	转让合伙份额、入伙、退伙和除名	41
第十三条	不发生控制权变更	45
第十四条	解散和清算	46
第十五条	其他	48

上海瑞科寿长企业管理合伙企业（有限合伙）之 有限合伙协议

本《上海瑞科寿长企业管理合伙企业（有限合伙）之有限合伙协议》（“本协议”）由下述各方于2024年11月 日共同签署：

- (1) 上海添昀创盛企业管理有限公司（“合资公司”），一家在中国上海市杨浦区设立并存续的有限责任公司，其法定代表人为石澄；
- (2) 宁波梅山保税港区国扬果晟投资管理合伙企业（有限合伙）（“宁波基金”），一家在中国宁波市北仑区设立并存续的有限合伙企业，其执行事务合伙人为北京远旭股权投资基金管理有限公司；
- (3) 上海瑞安投资集团有限公司（“瑞安有限合伙人”），一家在中国上海市黄浦区设立并存续的有限责任公司，其法定代表人为王颖；
- (4) 上海杨浦知识创新区投资发展有限公司（“杨浦知创”），一家在中国上海市杨浦区设立并存续的有限责任公司，其法定代表人为蒋建星。

本协议中，以上各方合称为“各方”，并单独称为“一方”。

鉴于：

- (1) 合资公司作为普通合伙人，与宁波基金、瑞安有限合伙人及杨浦知创分别作为有限合伙人，拟共同设立一家有限合伙企业。
- (2) 各方拟通过本协议对各方的权利及义务以及合伙企业具体运营管理等事项予以明确。

各方兹达成如下协议，共同遵守：

第一条 释义

1.1 定义

在本协议中，除非上下文另有说明，下列词语分别具有本条所指含义：

- (1) 《合伙企业法》，指《中华人民共和国合伙企业法》。
- (2) 被拖售方，具有本协议第6.4(4)(b)条赋予其的含义。

- (3) **本合伙企业/合伙企业**，指本协议各方根据《合伙企业法》及本协议共同设立的上海瑞科寿长企业管理合伙企业（有限合伙）。本合伙企业为有限合伙企业，是各方根据本协议自愿组成的共同经营体，合伙人愿意遵守国家有关的法律、法规、规章，依法纳税、守法经营。
- (4) **标的股权**，合指标的**股权 1**和**标的股权 2**。
- (5) **标的股权 1**，指杨浦中央转让方所持、并拟按杨浦中央股权转让协议约定转让予合伙企业的杨浦中央百分之八十六点八（86.8%）股权。
- (6) **标的股权 2**，指创智天地转让方所持、并拟按创智天地股权转让协议约定转让予合伙企业的创智天地百分之九十九（99%）股权。
- (7) **并购贷**，指本合伙企业根据并购贷款协议有权提取的贷款。
- (8) **并购贷款协议**，指本合伙企业根据合作协议的约定作为借款人拟与银行签署的用于筹措进行瑞安宁波基金交易所需资金的并购贷款协议。
- (9) **并购贷预存利息**，指并购贷款协议项下规定的预存利息。
- (10) **不可抗力事件**，指在本协议签署后发生的、本协议签署时不能预见的，其发生与后果无法避免或克服的，并且妨碍任何一方全部或部分履约的所有事件。上述事件包括地震、台风、水灾、战争、国际或国内运输中断、政府或公共机构的行为、流行病、瘟疫、疫情、罢工等。一方单纯缺少资金非为不可抗力事件。
- (11) **创智天地**，指上海创智天地发展有限公司。
- (12) **创智天地股权转让协议**，指根据合作协议的约定，本合伙企业拟与创智天地转让方签署的有关由本合伙企业受让**标的股权 2**的股权转让协议。
- (13) **创智天地转让方**，指 Top Victory Development Limited，一家根据香港法律合法设立及有效存续的公司，商业登记号码为 39280912，注册地址为 34/F, Shui On Centre, 6-8 Harbour Road, Hong Kong。
- (14) **出资日**，指本协议约定的各合伙人向本合伙企业提供资金（包括实缴出资和提供借款）的期限届满之日，或（如果本协议没有明确约定提供资金期限的）普通合伙人根据本协议向各合伙人发出的付款通知所载明的出资期限届满之日。
- (15) **付款通知**，指普通合伙人根据本协议约定发出的要求各合伙人向合伙企业缴付其尚未实缴的**认缴出资额**、提供贷款或以其他方式提供资金的书

面通知。

- (16) **共管印章证照**，具有本协议第6.7.1条赋予其的含义。
- (17) **工作日**，指除星期六、星期天或者法律或行政法规规定或授权中国及香港的商业银行休息日以外的任何一日。
- (18) **关联方**，指就任何主体而言，直接或通过一个或多个中间人间接控制该主体的任何方，或该主体直接或通过一个或多个中间人间接控制的任何方，或者与该主体共同被一方直接或间接控制的任何方。“控制”指通过持有表决权、合同或其他方式，拥有直接或间接主导某主体的管理或政策的权力；某一主体直接或间接拥有另一主体百分之五十（50%）以上的有表决权的资本，应被视为有权控制该主体。特别地，对于宁波基金而言，其关联方是指中国人寿保险（集团）公司及其控制的其他主体。
- (19) **关联方争议**，具有本协议第7.4(1)条赋予其的含义。
- (20) **关联交易**，具有本协议第7.3.6(9)条赋予其的含义。
- (21) **关联受让方**，具有本协议第6.4(2)条赋予其的含义。
- (22) **国寿指定主体**，具有本协议第12.4条赋予其的含义。
- (23) **股权转让协议**，合指创智天地股权转让协议和杨浦中央股权转让协议。
- (24) **合伙份额**，系指每一合伙人按照本协议的约定在本合伙企业中享有的权益：对于有限合伙人而言，是指其在本合伙企业中基于认缴出资而享有的财产份额，包括收回投资成本及获得收益分配的权利，及根据本协议的约定按照其认缴的合伙企业的份额而享有的作为合伙人的表决权；对于普通合伙人而言，除基于认缴出资所享有的上述权益外，作为执行事务合伙人的普通合伙人除基于出资所享有的上述权益外，还包括对合伙事务的执行及管理权，以及基于本协议约定取得收益分配的权利。
- (25) **合伙份额受让方**，具有本协议第12.3.1(3)条赋予其的含义。
- (26) **合伙份额转让方**，具有本协议第12.3.1条赋予其的含义。
- (27) **合伙人/投资人**，除非另有说明，指普通合伙人和有限合伙人。
- (28) **合伙费用**，具有本协议第10.1条赋予其的含义。
- (29) **合伙企业专用账户**，具有本协议第3.4.2(7)(a)条赋予其的含义。

- (30) **合伙人年度会议**，具有本协议第8.1(1)条赋予其的含义。
- (31) **合作协议**，指由**合资公司**、**瑞安有限合伙人**、**宁波基金**、**杨浦知创**、**杨浦中央转让方**及**创智天地转让方**于本协议签署日同日签署的《关于创智天地项目之合作协议》。
- (32) **后续出资**，具有本协议第3.4.2(5)条赋予其的含义。
- (33) **简版协议**，具有本协议第15.4条赋予其的含义。
- (34) **减资安排**，具有本协议第3.6.1条赋予其的含义。
- (35) **加入确认函**，指格式和内容如**附件二**所示的**加入确认函**。
- (36) **季度**，指一个日历季度。
- (37) **季度估值证书**，具有本协议第11.5(2)(c)条赋予其的含义。
- (38) **可分配现金**，具有本协议第9.1(1)条赋予其的含义。
- (39) **KIC项目**，指**创智天地**所持有的位于上海市杨浦区的311地块项目。
- (40) **控制权变更**，具有本协议第13.2条赋予其的含义。
- (41) **年度估值报告**，具有本协议第11.5(2)(c)条赋予其的含义。
- (42) **普通合伙人**，指本协议签署时担任**本合伙企业**之普通合伙人的**上海添昀创盛企业管理有限公司**，及按照本协议相关条款的约定继任的**本合伙企业**之普通合伙人或接纳的新的普通合伙人（但**国寿指定主体**按照本协议第12.4条约定加入**合伙企业**作为普通合伙人的，其权限应与**合资公司**协商一致）。
- (43) **普通合伙人实缴出资**，具有本协议第3.4.9条赋予其的含义。
- (44) **认缴出资额**，指对任何**合伙人**而言，该**合伙人**所对应的认缴出资额。
- (45) **人、人士**，指任何自然人、合伙企业、公司等法律规定的经济实体。
- (46) **日**，指自然日，包括**工作日**和**非工作日**。
- (47) **瑞安份额转让**，具有本协议第6.4(3)(a)条赋予其的含义。

- (48) **瑞安宁波基金交易**, 指合伙企业根据合作协议的约定受让 Bright Continental Limited 所持杨浦中央百分之八十六点八 (86.8%) 股权及受让 Top Victory Development Limited 所持创智天地百分之九十九 (99%) 股权的交易的合称。
- (49) **瑞安宁波基金交易工商变更登记完成**, 指根据杨浦中央股权转让协议和创智天地股权转让协议, 标的股权 1 和标的股权 2 股权转让工商变更登记完成 (以杨浦中央和创智天地获发新营业执照或市监部门出具的准许变更登记文件为准)。
- (50) **瑞安宁波基金交易完成**, 指转让方于其指定的境外银行账户收到完税后对价余额 (定义见杨浦中央股权转让协议和创智天地股权转让协议)。
- (51) **瑞安竞争方**, 指任何在中国境内从事房地产管理、运营、开发和/或建设的主体或由该等主体控制的主体, 且该等主体与瑞安在中国境内不时从事的业务构成竞争; 为免疑义, 瑞安竞争方不包括: (i) 瑞安竞争方的任何不从事房地产管理、运营、开发或建设活动的子公司或关联方; (ii) 上海杨浦科技创新 (集团) 有限公司及其直接或间接持有百分之五十 (50%) 以上有表决权资本的主体; (iii) (仅为第13.2条之目的) 北京远旭股权投资基金管理有限公司 (作为宁波基金的普通合伙人及基金管理人)。
- (52) **实缴出资额**, 指某个合伙人实际向本合伙企业以现金、股权或其他全体合伙人一致认可且法律允许的方式实际缴付的累计金额。
- (53) **市监部门**, 指分别主管合资公司、合伙企业及项目公司设立、变更登记和备案工作的市场监督管理部门。
- (54) **实物出资**, 具有本协议第3.4.1(1)(a)条赋予其的含义。
- (55) **适用法律**, 指任何适用的法律、法规、规章条例及其他规范性文件, 包括但不限于《合伙企业法》、《中华人民共和国民法典》。
- (56) **受补偿方**, 具有本协议第5.9条赋予其的含义。
- (57) **受影响委员**, 具有本协议第7.4(1)条赋予其的含义。
- (58) **受影响一方**, 具有本协议第15.3.2条赋予其的含义。
- (59) **守约合伙人**, 指以作为或者不作为的方式遵守本协议约定的合伙人。
- (60) **随售方**, 具有本协议第6.4(4)(c)条赋予其的含义。

- (61) 锁定期，具有本协议第6.4(1)条赋予其的含义。
- (62) 投资项目，指本合伙企业根据合作协议约定所投资的 YPU 项目和 KIC 项目，及后续经投资决策委员会决议投资的其他投资项目。
- (63) 退出方有限合伙人，具有本协议第6.4(4)(a)条赋予其的含义。
- (64) 退伙日，具有本协议第12.2.6 条赋予其的含义。
- (65) 拖售方，具有本协议第6.4(4)(b)条赋予其的含义。
- (66) 拖售通知，具有本协议第6.4(4)(b)条赋予其的含义。
- (67) 未退出方有限合伙人，具有本协议第6.4(4)(a)条赋予其的含义。
- (68) 违约合伙人，指以作为或者不作为的方式违反本协议约定的合伙人。
- (69) 香港，指中华人民共和国香港特别行政区。
- (70) 香港上市规则，指《香港联合交易所有限公司证券上市规则》。
- (71) 项目公司，指本合伙企业所投资的持有相应资产的公司，于瑞安宁波基金交易工商变更登记完成时将包括杨浦中央和创智天地。
- (72) 杨浦知创交易标的，具有本协议第3.4.1(1)(a)条赋予其的含义。
- (73) 杨浦中央，指上海杨浦中央社区发展有限公司。
- (74) 杨浦中央股权转让协议，指根据合作协议的约定，本合伙企业拟与杨浦中央转让方签署的有关由本合伙企业受让标的股权 1 的股权转让协议。
- (75) 杨浦中央转让方，指 Bright Continental Limited，一家根据香港法律合法设立及有效存续的公司，商业登记号码为 33673901，注册地址为 34/F, Shui On Centre, 6-8 Harbour Road, Hong Kong。
- (76) 要约期间，具有本协议第6.4(4)(a)条赋予其的含义。
- (77) 有限合伙人，指作为有限合伙人认缴本合伙企业有限合伙份额的人士，及通过受让有限合伙份额而作为有限合伙人加入本合伙企业的继受有限合伙人。本协议签署时的有限合伙人见本协议附件一。
- (78) 有效通知，具有本协议第12.3.1 条赋予其的含义。

- (79) **YPU 项目**，指**杨浦中央**所持有的位于上海市杨浦区的 Hub1、Hub2、R1、R2、16-4 和 C2 项目。
- (80) **元**，若非特别指出币种，指人民币，货币符号为“¥”。
- (81) **执行事务合伙人**，指本协议签署时担任本合伙企业之执行事务合伙人的上海添昀创盛企业管理有限公司，及按照本协议相关条款的约定继任的本合伙企业之执行事务合伙人。
- (82) **中国**，指中华人民共和国，仅为本协议之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区。
- (83) **中立委员**，具有本协议第7.4(2)条赋予其的含义。
- (84) **转让方**，指**杨浦中央转让方**和**创智天地转让方**的合称。
- (85) **转让通知**，具有本协议第6.4(4)(a)条赋予其的含义。
- (86) **转让要约**，具有本协议第6.4(4)(b)条赋予其的含义。
- (87) **总认缴出资额**，指全体合伙人承诺向本合伙企业缴付的**认缴出资额**总额。

本协议中，除另有说明，“以上”、“以下”均包括本数。

1.2 标题

本协议各部分的标题仅为索引方便而设，标题不应构成对本协议及其条款的定义、限制或扩大范围。

1.3 解释

- 1.3.1 **附件、条款和其他参考**：除非上下文另有约定，本协议中对于附件、段落、条款或鉴于条款的引用应被视为是指本协议的附件、段落、条款或鉴于条款。本协议所附全部附件组成本协议的一部分。
- 1.3.2 **鉴于条款的合并**：本协议的鉴于条款因引用而合并到本协议中并在任何目的下都应作为本协议的组成部分进行解释。
- 1.3.3 **书面**：本协议中凡提及“书面”时，除非具体条款规定，否则均包括以可阅读且非暂时性的形式复制文字的任何方法，包括但不限于电子邮件。
- 1.3.4 **本协议**：该表述系指本协议的全部而并非本协议内某一条款、附件或其

他部分，包含了本协议的全部附件、附表、附例、附录、附页及对本协议随后所作的所有修改、扩展、更新、取代和变更。

第二条 本合伙企业的设立

2.1 设立依据

各方同意根据《合伙企业法》的有关规定，经协商一致订立本协议；且依据本协议约定的条款和条件，共同设立一家有限合伙企业。

2.2 名称

本合伙企业的名称为上海瑞科寿长企业管理合伙企业（有限合伙）。

2.3 主要经营场所

本合伙企业的主要经营场所为上海市杨浦区国通路 127 号 1301-26 室。

根据本合伙企业的经营需要，经普通合伙人独立书面决定，可变更本合伙企业的主要经营场所。普通合伙人应及时将该等变更情况书面通知全体有限合伙人，并依法办理相应的合伙企业变更登记手续。

2.4 目的

依法进行股权、资产并购和/或符合法律规定及本协议约定的其它经营行为（包括完成瑞安宁波基金交易并对投资项目进行投资），为全体合伙人获取良好的投资回报。本合伙企业通过直接或者间接持有项目公司股权，争取通过经营增值最终实现本合伙企业投资人的投资收益。本合伙企业通过对从多个投资者处获取的现金实缴出资、实物资产或其他出资的经营管理，唯一经营目的是通过资本增值、投资收益或两者兼有而让本合伙企业投资者获得回报。本合伙企业按照公允价值对投资的业绩进行考量和评价。

2.5 经营范围

本合伙企业的经营范围为：一般项目：企业管理咨询；企业管理。（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）。

经全体合伙人一致同意，本合伙企业的经营范围可以变更，并由普通合伙人向企业登记机关办理变更登记手续。

2.6 期限

本合伙企业的经营期限为长期，自营业执照首次签发之日起算。

经全体合伙人一致同意，本合伙企业的经营期限可以变更，并由普通合伙人向企业登记机关办理变更登记手续。

2.7 合伙人对合伙企业债务的责任

- (1) 普通合伙人对本合伙企业的债务承担无限连带责任。
- (2) 有限合伙人以其认缴出资额为限对合伙企业的债务承担责任。

第三条 合伙人及其出资

3.1 合伙人

本协议签署时，合伙企业的合伙人的名称、住所等基本情况见本协议附件一。

3.2 认缴出资

于本协议签署之日，本协议项下全体合伙人的总认缴出资额为人民币捌拾壹亿贰仟伍佰柒拾玖万壹仟零柒拾壹元（¥8,125,791,071），各合伙人的认缴出资额和认缴出资比例详见本协议附件一所列示。

3.3 出资方式

合伙人的出资方式为现金出资、股权出资或全体合伙人一致认可且法律允许的其他方式出资。其中，对于作为出资的非货币财产应当聘请专业评估机构进行评估作价。

3.4 缴付出资及借款安排

3.4.1 杨浦知创的实缴出资和借款安排

- (1) 杨浦知创应：
 - (a) 于瑞安宁波基金交易完成前完成以其所持的杨浦中央百分之十二点二（12.2%）的股权（“杨浦知创交易标的”）向本合伙企业进行实物出资（“实物出资”）；以及
 - (b) 在合资公司（作为普通合伙人）向杨浦知创发出的付款通知所载明的付款期限之内（付款期限不少于付款通知发出后十（10）个工作日），按付款通知所载金额向合伙企业提

供下列款项作为借款（而非出资）并将款项支付到**付款通知**指定的账户：**合伙企业就实物出资根据适用法律**应付的税费（包括就**实物出资**需要缴纳的印花税，如有）。上述用于支付**合伙企业就实物出资根据适用法律**应付的税费的金额由**合资公司**（作为**普通合伙人**）合理预估。

- (2) **杨浦知创**应就**实物出资**根据适用法律法规要求按时取得各项审批，并按时就其因**实物出资**依法应承担的纳税责任进行纳税申报并缴纳税款。
- (3) **杨浦知创**应就**杨浦知创实物出资**完成相关工商变更登记（以**杨浦中央**就**杨浦知创实物出资**取得更新后的营业执照或**市监部门**出具的准许变更登记文件为准），**合伙企业**提供合理且必要的配合。

3.4.2 瑞安有限合伙人与宁波基金的实缴出资和借款安排

- (1) **合资公司**（作为**普通合伙人**）应向**瑞安有限合伙人**和**宁波基金**分别同时发出**付款通知**（发出**付款通知**的时间由**合资公司**根据**合伙企业就瑞安宁波基金交易**进行纳税申报的安排和届时主管税务机关要求支付中国印花税的时间合理决定，但应与**本协议**第3.4.2(6)条及第3.4.3(1)条所述的**付款通知**的发出时间一致），要求**瑞安有限合伙人**和**宁波基金**分别向**合伙企业**一次性提供下列款项作为借款（而非出资）：**合伙企业**按照适用中国法律和有关股权转让协议就标的股权的转让应付的印花税（按照**瑞安有限合伙人**承担该等款项 51%，**宁波基金**承担该等款项 49%的比例）。

瑞安有限合伙人和**宁波基金**应分别在**付款通知**所载明的相同付款期限之内（付款期限不少于**付款通知**发出后十（10）个工作日），按**付款通知**所载金额将款项支付到**付款通知**指定的账户。上述用于**合伙企业**按照适用中国法律和有关股权转让协议就标的股权的转让应付的印花税的金额由**合资公司**（作为**普通合伙人**）合理预估。

- (2) **合资公司**（作为**普通合伙人**）应向**瑞安有限合伙人**和**宁波基金**分别同时发出**付款通知**（发出**付款通知**的时间由**合资公司**根据届时需要支付代扣代缴税的时间合理决定），要求**瑞安有限合伙人**和**宁波基金**一次性或分期分别向**合伙企业**支付（作为向**合伙企业**的实缴出资）不少于用于支付代扣代缴税（定义分别见**杨浦中央股权转让协议**和**创智天地股权转让协议**）的款项（按照**瑞安有限合伙人**承担该等款项 51%，**宁波基金**承担该等款项 49%的比例）。**瑞安有限合伙人**和**宁波基金**应分别在**付款通知**所载明的相同付款期限之内（付款期限不少于**付款通知**发出后十（10）个工作日），按付

款通知所载金额将款项支付到付款通知指定的账户。上述用于合伙企业支付代扣代缴税的金额由合资公司（作为普通合伙人）合理预估。

- (3) 合资公司（作为普通合伙人）应不晚于本合伙企业根据并购贷款协议应支付并购贷预存利息前十（10）个工作日分别同时向瑞安有限合伙人和宁波基金发出付款通知，要求瑞安有限合伙人和宁波基金一次性或分期分别向合伙企业支付（作为向合伙企业的实缴出资）用作并购贷预存利息的款项（按照瑞安有限合伙人承担该等款项 51%，宁波基金承担该等款项 49% 的比例）。瑞安有限合伙人和宁波基金应分别在付款通知所载明的相同付款期限之内（付款期限不少于付款通知发出后十（10）个工作日），按付款通知所载金额（合资公司应按照并购贷款协议的约定确定金额）将款项支付到付款通知指定的账户。
- (4) 合资公司（作为普通合伙人）应不晚于本合伙企业根据有关股权转让协议应支付各笔完税后对价余额（定义分别见杨浦中央股权转让协议和创智天地股权转让协议）前十（10）个工作日分别同时向瑞安有限合伙人和宁波基金发出付款通知，要求瑞安有限合伙人和宁波基金一次性或分期分别向合伙企业支付（作为向合伙企业的实缴出资）用于支付合伙企业在股权转让协议项下应支付的完税后对价余额减去相应的交易对价并购贷部分（定义分别见杨浦中央股权转让协议和创智天地股权转让协议）的款项（按照瑞安有限合伙人承担该等款项 51%，宁波基金承担该等款项 49% 的比例）。瑞安有限合伙人和宁波基金应分别在付款通知所载明的相同付款期限之内（付款期限不少于付款通知发出后十（10）个工作日），按付款通知所载金额（合资公司应按照有关股权转让协议的约定确定金额）将款项支付到付款通知指定的账户。为免疑义，瑞安有限合伙人和宁波基金在第 3.4.2(2) 条和第 3.4.2(4) 条项下需要向合伙企业实缴的出资额合计等于瑞安宁波基金交易对价减去当中的并购贷部分；如果瑞安有限合伙人和宁波基金根据第 3.4.2(2) 条向合伙企业实缴的出资额多于最终的代扣代缴税金额，瑞安有限合伙人和宁波基金在第 3.4.2(4) 条项下应向合伙企业提供的实缴出资额应按前述约定相应调整。
- (5) 于 (x) 瑞安宁波基金交易完成且；(y) 实物出资完成工商变更登记；且 (z) 杨浦知创按第 3.4.1(1)(b) 条和第 3.4.3(1) 条约定已向合伙企业提供借款后十（10）个工作日内，合资公司（作为普通合伙人）应向瑞安有限合伙人和宁波基金发出付款通知，瑞安有限合伙人和宁波基金应在付款通知所载明的相同付款期限之内（付款期限不少于付款通知发出后十（10）个工作日），作为向合伙企业的实缴出资，分别按照瑞安有限合伙人承担该等款项 51%、宁波基金

承担该等款项 49%的比例一次或多次向**合伙企业**全额支付根据下列公式计算的款项（“**后续出资**”）并将款项支付到**付款通知**指定的账户，用于支付**减资安排**项下应向**杨浦知创**退还的金额：

$$\text{后续出资} = A \times C - B \times C$$

其中：

A = **瑞安宁波基金交易对价并购贷部分**

B = **并购贷预存利息的总额**

C = **杨浦知创在合伙企业中直接和间接持有的合伙份额比例，（约为 8.23%）**

- (6) 若**合伙企业**根据适用的**中国法律**就上述第3.4.2(2)条至第3.4.2(5)条约定的各次实缴出资应支付印花税，则**合资公司**（作为**普通合伙人**）应向**瑞安有限合伙人**和**宁波基金**分别同时发出**付款通知**（发出**付款通知**的时间由**合资公司**根据届时主管税务机关要求支付印花税的时间合理决定，但应与**本协议**第3.4.2(1)条及第3.4.3(1)条所述的**付款通知**的发出时间一致），要求**瑞安有限合伙人**和**宁波基金**分别向**合伙企业**提供（作为借款（而非出资））用于支付有关印花税的款项。**瑞安有限合伙人**和**宁波基金**应分别在**付款通知**所载明的相同付款期限之内（付款期限不少于**付款通知**发出后十（10）个工作日），按**付款通知**所载金额将款项支付到**付款通知**指定的账户。上述用于支付印花税的金额由**合资公司**（作为**普通合伙人**）合理预估。

- (7) **中信国际账户安排**

- (a) 根据 China CITIC Bank International Limited（**中信银行（国际）有限公司**）（“**中信国际**”）的要求，**合伙企业**在成立后应在**中信银行国际(中国)有限公司北京分行**开立专用账户（“**合伙企业专用账户**”），用作收取**宁波基金**对**合伙企业**的部分实缴出资。对于**合伙企业专用账户**，**合伙企业**、**合资公司**和**宁波基金**应确保以下条款适用：

- (i) 账户的授权签署人（有权签署释放账户内资金的指令）有两组，**合资公司**和**宁波基金**分别有权指定一组；释放或动用账户内资金的指令应由两组授权签署人中各至少一名人员共同签署方为有效；

- (ii) 如果账户开通了网上银行，网银 ukey 应有两道，**合资公司**和**宁波基金**分别持有一道；通过网上银行释放或动用账户内资金需要两道 ukey 的持有人分别审核同意。
- (b) 虽有前述第3.4.2(2)条至第3.4.2(4)条约定，各方同意：
- (i) **宁波基金**可根据与**中信国际**的沟通，在第3.4.2(2)条至第3.4.2(4)条约定的每笔实缴出资义务中最早到期的一笔到期之前，将上述第3.4.2(2)条至第3.4.2(4)条约定项下**宁波基金**所应实缴的全部出资一次性支付至**合伙企业专用账户**。受限于第3.4.2(7)(b)(ii)条的规定，只要**宁波基金**按照上述约定向**合伙企业专用账户**存入资金，而且存入**合伙企业专用账户**的资金总额不少于届时根据第3.4.2(2)条至第3.4.2(4)条**宁波基金**应实缴并已经到期的出资总额，则**宁波基金**无需按**合资公司**（作为**普通合伙人**）发出的**付款通知**所指定的时间进行实缴，并视为**宁波基金**已经按时履行相应的出资义务；
- (ii) 当**合伙企业**需要使用存入**合伙企业专用账户**中的资金时，按照**合资公司**（作为**普通合伙人**）的要求，**宁波基金**和**合资公司**应共同及时采取必要的行动和其他措施，使得相关资金在**合资公司**（作为**普通合伙人**）要求的时间内支付到**合资公司**（作为**普通合伙人**）指定的账户。为免疑义，各方确认，**合伙企业**使用存入**合伙企业专用账户**中资金的时间应与**瑞安有限合伙人**按照本协议第3.4.2(2)条至第3.4.2(4)条项下实缴出资的时间和比例保持一致。如果因为可归责于**宁波基金**的原因，相关资金没有在**合资公司**（作为**普通合伙人**）要求的时间内从**合伙企业专用账户**支付到**合资公司**（作为**普通合伙人**）指定的账户的，视为**宁波基金**违反出资义务，应按本协议第3.5条承担责任；
- (iii) 对于**宁波基金**存入**合伙企业专用账户**的资金，每笔实缴资金实际使用之前（以第3.4.2(2)条至第3.4.2(4)条规定的实缴截止日期为准）存款收益归属于**宁波基金**，**合伙企业**应采取**宁波基金**和**合伙企业**一致约定的合法方式将上述存款收益支付给**宁波基金**；
- (iv) 在第3.4.2(2)条至第3.4.2(4)条规定的各项资金用途已

经全部实现并完成支付后，如果**合伙企业专用账户**中仍有未使用的实缴资金的，将用作**宁波基金**按照**本协议第3.4.2(5)条**应向**合伙企业**提供的实缴出资。如果之后仍有剩余的，应通过减资程序或各**合伙人**协商一致的其他合法方式退回**宁波基金**；和

(v) 如**瑞安宁波基金交易**因任何原因提前终止的，在遵守**适用法律**以及**股权转让协议**的前提下，则各方应积极配合**合伙企业**尽快向各**合伙人**同时退还其各自对**合伙企业**实际提供的实缴出资和借款（如届时该等实缴出资和借款已经实际用于支付**合伙费用**或支付相应税费且无法退还的，则应退还扣除各自按**本协议**所应承担的前述费用后的余额）。

(c) 为免疑义，对于不需要存入**合伙企业专用账户**的其他出资额（包括但不限于**瑞安有限合伙人**提供的各项实缴出资和**宁波基金**根据**第3.4.2(5)条**提供的实缴出资）以及各**有限合伙人**向**合伙企业**提供的借款等，**合伙企业**可自行开立符合**适用法律**要求的一个或多个银行账户以收取该等款项。该等银行账户应符合**本协议第6.7.4条**的要求，但不应受第三方监管。

3.4.3 各有限合伙人提供合伙费用

(1) **合资公司**（作为**普通合伙人**）应在**瑞安宁波基金交易**的工商变更登记完成前向**杨浦知创**、**瑞安有限合伙人**和**宁波基金**分别同时发出**付款通知**（发出**付款通知**的时间由**合资公司**合理决定，但应与**本协议第3.4.2(1)条**及**第3.4.2(6)条**所述的**付款通知**的发出时间一致），要求**瑞安有限合伙人**、**宁波基金**和**杨浦知创**分别以借款（而非出资）的形式向**合伙企业**一次性提供其各自按照在**合伙企业**中直接和间接持有的**合伙份额**比例（约为 46.80%：44.97%：8.23%）应承担的**合伙费用**（金额以**合资公司**在**付款通知**中列明的为准）。**瑞安有限合伙人**、**宁波基金**和**杨浦知创**应分别在**付款通知**所载明的相同付款期限之内（付款期限不少于**付款通知**发出后十（10）个工作日），按**付款通知**所载金额将款项支付到**付款通知**指定的账户。

(2) 为免疑义，各**合伙人**确认，就各**合伙人**按照**第3.4.1(1)(b)条**、**第3.4.2(1)条**、**第3.4.2(6)条**和**第3.4.3(1)条**应向**合伙企业**提供的借款：

(a) 各**合伙人**应配合按**本协议第3.4.4(3)条**约定与**合伙企业**签署借款协议；

- (b) **合资公司（作为普通合伙人）**应按照有关条款同时向各**合伙人**发出**付款通知**，由各**合伙人**按照有关条款在该等**付款通知**所载明的相同付款期限之内一次性提供借款（但第3.4.1(1)(b)条约定的由**杨浦知创**提供的借款除外）；
- (c) 该等借款应由**合伙企业**按照本协议第3.4.4(2)条约定同时偿还。

3.4.4 合伙人借款的规定

- (1) 各**合伙人**在向**本合伙企业**提供借款时应自行承担向**合伙企业**转账的银行费用，在**合伙企业**足额收到某一**合伙人**提供的借款款项时视为该**合伙人**完成相应的支付义务。
- (2) 各**合伙人**根据上述第3.4.1(1)(b)条、第3.4.2(1)条、第3.4.2(6)条和第3.4.3(1)条提供的借款应受限于以下的商业条款：
 - (i) 应**为无担保的**；
 - (ii) 借款利息自**合伙企业**实际收到借款之日起按照**合伙企业**实际收到借款时中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的一（1）年期贷款市场报价利率（LPR）计算；
 - (iii) 借款期限为一（1）年。**本合伙企业**应以取得的现金收入（包括但不限于**项目公司**分红、**杨浦中央**偿还**合伙企业**提供的股东贷款本息（如有）、其他**项目公司**与**合伙企业**间的往来（如有））优先偿还该等借款。受限于**并购贷款协议**的约定（如果届时**并购贷款协议**仍然有效），在**合伙企业**取得的现金收入足以清偿所有**有限合伙人**根据第3.4.1(1)(b)条、第3.4.2(1)条、第3.4.2(6)条和第3.4.3(1)条对**合伙企业**提供的全部借款本息时，由**合伙企业**向全体**有限合伙人**一次性清偿全部借款本息。借款期限到期时，若**合伙企业**无现金收入或现金收入不足以全额偿还到期借款的，或受限于**并购贷款协议**约定导致不能偿还借款的，则由**合伙企业**和相关借款方友好协商续期事宜直至借款的本金和利息被全部清偿为止；
 - (iv) **合伙企业**可于任何时间向**合伙人**一次性偿还全部借款，且借款应在**合伙企业**开始任何清算或类似程序时变成到期并应偿还；及
 - (v) 除本协议另有约定外，其权益不得转让。

- (3) 除非有关合伙人和本合伙企业另行书面同意，各有限合伙人应在本合伙企业成立后 10 个工作日内分别按附件三借款协议的格式和内容与本合伙企业签署借款协议，以约定各有限合伙人根据上述第3.4.1(1)(b)条、第3.4.2(1)条、第3.4.2(6)条和第3.4.3 条向合伙企业提供借款之事宜。

3.4.5 除第3.4.1 条、第3.4.2 条和第3.4.6 条明确约定外，经投资决策委员会按照本协议决策后，普通合伙人可以根据投资决策委员会的决策结果向各合伙人发出付款通知，通知各合伙人缴付其认缴但尚未实缴的认缴出资额。但就支付合伙费用而言，普通合伙人可结合合伙企业的实际资金需要，按各有限合伙人在合伙企业中的认缴出资比例向各有限合伙人发出付款通知，通知各有限合伙人缴付其认缴但尚未实缴的认缴出资额，但普通合伙人就合伙费用发出的付款通知所要求缴付的出资额不得超过投资决策委员会根据本协议审议批准的合伙费用预算总额。各合伙人应按付款通知的要求将该期出资额足额缴付至普通合伙人指定的本合伙企业账户。全体合伙人同意，普通合伙人应将付款通知于其所载明的该期出资的出资日之前提前至少十五（15）个工作日向相关的合伙人发出（为避免疑义，对于第3.4.1 条、第3.4.2 条和第3.4.3(1)条约定的提供资金安排，普通合伙人应按照第3.4.1 条、第3.4.2 条和第3.4.3(1)条约定的时间和方式向各合伙人发出付款通知）。

3.4.6 各方确认，如合伙企业无足够资金按照并购贷款协议按时足额偿还并购贷的本金、利息或者其下的任何付款义务，各有限合伙人应按照其占本合伙企业的合伙份额比例以实缴出资等方式（或各有限合伙人一致书面同意的其他方式）向本合伙企业提供足够资金，以确保本合伙企业始终遵守并购贷协议。在上述情况下，普通合伙人应同时向各有限合伙人发出付款通知，各有限合伙人应在付款通知所载明的相同付款期限之内（付款期限不少于付款通知发出后十（10）个工作日），按付款通知所载金额将款项支付到付款通知指定的账户。

3.4.7 对于合伙企业按照并购贷款协议需要向并购贷贷款银行偿还的第一期并购贷利息，各合伙人同意以下安排：

- (1) 在符合适用法律和得到并购贷贷款银行同意的前提下，合伙企业可以通过向杨浦中央和/或创智天地借款的方式以支付该等利息；如果以上述方式支付该等利息的，在杨浦中央和/或创智天地向合伙企业分配利润时，应首先抵销其提供的上述借款；
- (2) 如因适用法律限制或并购贷贷款银行不同意，导致不能采用上述安排的，应以杨浦中央和/或创智天地向合伙企业归还借款、各有限合伙人按照其占合伙企业的合伙份额比例向合伙企业提供借款（而非出资）或各合伙人一致同意的其他方式（具体方式由各合

伙人协商一致并书面确定)向合伙企业提供足够资金以支付该等利息。在此情况下,如果需要各有限合伙人提供资金的,合资公司(作为普通合伙人)应在合伙企业按照并购贷款协议应偿还该等利息前向各有限合伙人分别同时发出付款通知(发出付款通知的时间由合资公司合理决定),各有限合伙人应在付款通知所载明的相同付款期限之内(付款期限不少于付款通知发出后十(10)个工作日),按付款通知所载金额将款项支付到付款通知指定的账户。

- 3.4.8 在计算第3.4.6条和第3.4.7条所述的各有限合伙人所占的合伙份额比例时,应将其作为普通合伙人或其股东直接或间接对合伙企业已认缴的出资额计算在内。为免疑义,在计算上述比例时,合资公司对合伙企业认缴的出资额,应按照瑞安有限合伙人和杨浦知创对合资公司的认缴出资比例,分别计算为瑞安有限合伙人和杨浦知创对合伙企业的间接出资。

3.4.9 合资公司的实缴出资安排

在第3.4.2(5)条约定的瑞安有限合伙人和宁波基金支付后续出资的期限届满之日或之前,合资公司(作为合伙企业的普通合伙人)应向合伙企业缴付其认缴的合伙企业出资总额(即人民币1,000,000元)(“普通合伙人实缴出资”)。若合伙企业根据适用的中国法律就普通合伙人实缴出资应支付印花税,该等印花税由合伙企业作为合伙费用予以支付。

- 3.4.10 如果届时并购贷尚未被全额偿还或被其他贷款替换,在并购贷贷款到期前,各合伙人应尽合理商业努力安排通过各种再融资方式替换并购贷,再融资方案应按照本协议约定经投资决策委员会决策。

- 3.4.11 各合伙人同意,自并购贷首笔提款之日起六(6)年内,在满足合伙企业经营需要和不影响合伙企业向各合伙人分配利润的前提下,如果合伙企业有多余现金流的,原则上应用于提前偿还并购贷本金(具体偿还方式由各合伙人协商一致决定),争取在上述期间内平均每年可偿还并购贷本金的1%(包括按并购贷协议必须偿还的本金以及合伙企业主动提前偿还的本金)。

3.5 逾期提供资金的违约责任

- 3.5.1 如任何合伙人未能在出资日或之前足额缴付出资和/或提供借款,逾期超过十五(15)日(“出资宽限期”)的,或任何合伙人在任何时间明确表示其无法在出资日或之前缴付相应出资和/或提供借款的,则该有限合伙人为“出资违约合伙人”。

- 3.5.2 自出资宽限期届满次日起至出资违约合伙人实际足额向本合伙企业提供

相应资金之日，**出资违约合伙人**就其应缴未缴出资/应提供未提供的借款，应按照每日万分之一（0.01%）的标准向**本合伙企业**支付滞纳金（“**出资滞纳金 1**”），但**出资滞纳金 1**总额不超过人民币伍佰万元（¥5,000,000.00）。

3.5.3 自应付的**出资滞纳金 1**总额达到人民币伍佰万元（¥5,000,000.00）之日起至**出资违约合伙人**实际足额向**本合伙企业**提供相应资金之日，**出资违约合伙人**应就其应缴未缴出资/应提供未提供的借款按照年化 8%的标准向**本合伙企业**继续支付滞纳金（“**出资滞纳金 2**”，和“**出资滞纳金 1**”合称“**出资滞纳金**”）。

3.5.4 如**出资滞纳金**不足以弥补**本合伙企业**的全部损失的，**出资违约有限合伙人**应继续赔偿。**本合伙企业**的损失包括但不限于：（1）**合伙企业**因其未能按期履行投资义务、支付费用和偿还债务而对第三方承担赔偿责任所受到的损失；（2）**合伙企业**对**出资违约合伙人**采取违约追责措施所发生的诉讼等司法程序费用及合理的律师费。

3.5.5 自**出资宽限期**届满次日起直至**出资违约合伙人**足额向**本合伙企业**提供相应资金并全额支付**出资滞纳金**和（如**出资滞纳金**不足以弥补**本合伙企业**的损失）赔偿之日止，**出资违约合伙人**对本协议项下所有由**有限合伙人**同意的事项均失去表决权并且其**认缴出资额**不应被计入表决基数，并且该**出资违约合伙人**委派的投资决策委员会成员应被视为自动去职。为免疑义，自**出资违约合伙人**足额向**本合伙企业**提供相应资金并全额支付**出资滞纳金**和（如**出资滞纳金**不足以弥补**本合伙企业**的损失）赔偿之日起，**出资违约合伙人**及其委派的投资决策委员会成员在本协议项下的表决权应自动恢复。

3.5.6 自**出资宽限期**届满之日起，如**合伙企业**有可分配现金，**普通合伙人**应从本应向**出资违约合伙人**支付的分配中扣除并抵扣该**出资违约合伙人**应提供但尚未提供的资金（包括缴付出资和提供借款）以及应承担而尚未支付的**出资滞纳金**和（如**出资滞纳金**不足以弥补**本合伙企业**的损失）赔偿；已完成上述抵扣的，以抵扣金额为限，视为**出资违约合伙人**已向**合伙企业**提供相应金额的资金和/或承担相应金额的违约责任。

3.5.7 各方确认，即使有上述约定，但若经全体**合伙人**协商一致，可豁免**出资违约合伙人**的违约责任。

3.6 减资安排

3.6.1 全体**合伙人**同意，受限于适用法律以及适用于任何**合伙人**或其关联方的证券交易所规则，于（1）**杨浦知创**完成实物出资；（2）**瑞安有限合伙人**和**宁波基金**按照第3.4.2(1)至第3.4.2(4)条以及第3.4.3(1)条约定完成实

缴出资并向合伙企业提供借款；及（3）杨浦知创按照本协议第3.4.1(1)(b)条和第3.4.3(1)条的约定向合伙企业提供借款（以最早完成者为准）之日起十（10）个工作日内，各方应作出变更出资额决议并签署相关的减资协议（如需），同意瑞安有限合伙人、宁波基金和杨浦知创（分别作为有限合伙人）应按照其在合伙企业中直接和间接持有的合伙份额比例（约为 46.80%：44.97%：8.23%）实施减资，减资总数额等于交易对价并购贷部分（“减资安排”）。

3.6.2 全体合伙人同意，于（1）合伙企业就减资安排完成相应的工商变更登记；（2）瑞安有限合伙人和宁波基金完成后续出资；及（3）合资公司完成普通合伙人实缴出资（以较晚完成者为准）之日起十（10）个工作日内，合伙企业应同时以货币方式：

(1) 向杨浦知创退还按以下公式计算的金额：

$$\text{向杨浦知创退还的金额} = D \times F - E \times F + G \times H$$

其中：

$$D = \text{瑞安宁波基金交易对价并购贷部分}$$

$$E = \text{并购贷预存利息的总额}$$

$$F = \text{杨浦知创在合伙企业中直接和间接持有的合伙份额比例（约为 8.23\%）}$$

$$G = \text{普通合伙人实缴出资}$$

$$H = \text{杨浦知创在合资公司中的股权比例，即 34\%}$$

(2) 向瑞安有限合伙人退还按以下公式计算的金额：

$$\text{向瑞安有限合伙人退还的金额} = I \times J$$

其中：

$$I = \text{普通合伙人实缴出资}$$

$$J = \text{瑞安有限合伙人在合资公司中的股权比例，即 66\%}$$

3.6.3 为免疑义，就减资安排：

(1) **宁波基金**仅减少其未实缴的认缴金额，**本合伙企业**无需向其退还任何资金，但**本协议**第3.6.5条另有约定的除外；

(2) **合资公司**不减少其认缴金额，**合伙企业**无需向**合资公司**退还任何资金。

3.6.4 全体**合伙人**应配合尽快完成**减资安排**（包括完成工商变更登记等）。

3.6.5 如果根据第3.4.2(7)(b)(iv)条需要通过**合伙企业**减资的方式向**宁波基金**退还**合伙企业专用账户**中未使用的出资，各**合伙人**应在**减资安排**中作出相应的变更出资额决议并签署相关的减资协议（如需），并配合尽快完成减资程序（包括完成工商变更登记等）。

3.7 后续扩大认缴出资规模

经过全体**合伙人**一致同意，**普通合伙人**可向现有**有限合伙人**、**普通合伙人**或新的**有限合伙人**继续扩大认缴出资规模。

普通合伙人根据前款约定进行扩大认缴出资规模时，可接纳新的**有限合伙人**入伙，或接受现有**有限合伙人**认缴新增出资。新的**有限合伙人**根据**本协议**约定入伙时，应签署**加入确认函**确认其同意受**合作协议**、**本协议**及**合伙人**之间签订的其它相关协议约束。

新的**有限合伙人**对入伙前**本合伙企业**的债务，以其认缴的出资额为限承担责任。

本合伙企业进行扩大认缴出资规模不得使**有限合伙人**的数量超过49人。

3.8 在**本协议**第三条中，计算**瑞安有限合伙人**、**宁波基金**和**杨浦知创**在**合伙企业**中直接和间接持有的**合伙份额**比例时，**普通合伙人**实缴出资应按照**瑞安有限合伙人**和**杨浦知创**对**合资公司**的认缴出资比例分别计算为**瑞安有限合伙人**和**杨浦知创**对**合伙企业**的间接出资。

第四条 合伙人的陈述和保证

4.1 普通合伙人的陈述和保证

普通合伙人分别且不连带地在此陈述和保证：

4.1.1 **普通合伙人**为依照中国法律成立并有效存续的实体，**普通合伙人**及其授权代表已经取得签订**本协议**和履行**本协议**项下义务所需的全部授权和批准手续，代表其在**本协议**上签字的人为其合法有效的代表；

4.1.2 普通合伙人签订和履行本协议项下的义务不会违反其营业执照、公司章程或其他内部组织性文件（如适用）的规定；不会违反任何适用法律的规定，也不会违反其作为当事人一方的其他任何协议或合同；

4.1.3 普通合伙人应按照本协议的约定妥善履行职责。

4.2 有限合伙人的陈述和保证

有限合伙人分别且不连带地在此陈述和保证：

4.2.1 其系依据中国法律成立并有效存续的实体，其具备认缴合伙企业出资、作为有限合伙人加入合伙企业的主体资格；

4.2.2 其签订本协议已按其内部程序作出有效决议并获得充分授权（如适用），代表其在本协议上签字的人为其合法有效的代表；

4.2.3 签订本协议不会导致其违反适用法律、其章程或其他组织性文件（如适用）、或其在其他协议项下的义务；

4.2.4 其缴付至合伙企业的出资来源合法；

4.2.5 其向本合伙企业和普通合伙人或他们的关联方提交的有关其主体资格等资料或信息真实、准确，如该等资料或信息发生变化，其将尽早通知普通合伙人。

第五条 执行事务合伙人和普通合伙人

5.1 执行事务合伙人的条件、选择程序以及除名

本合伙企业的执行事务合伙人应为本合伙企业的普通合伙人。

全体合伙人签署本协议即视为选定普通合伙人作为本合伙企业的执行事务合伙人。

执行事务合伙人执行本合伙企业的合伙事务，并且对外代表本合伙企业。执行事务合伙人的权限、除名条件和更换程序适用本第五条项下适用于普通合伙人的相关条款。

5.2 执行事务合伙人委派的代表

本合伙企业的执行事务合伙人委派代表由合资公司委派，负责具体执行合伙事务。合资公司有权随时更换执行事务合伙人委派代表，但应在更换后及时书面通知其他合伙人。执行事务合伙人应确保其委派的代表有能力执行本合伙企业

的事务。**执行事务合伙人**委派代表将代表**执行事务合伙人**签署所有**本合伙企业**对外文件，该等文件须加盖**本合伙企业**的公章后方可生效。

特别地，如**执行事务合伙人**及/或**执行事务合伙人**委派代表违反本协议约定超越权限擅自代表**合伙企业**作出任何行为，则因此产生的一切法律后果及责任应全部由该**执行事务合伙人**自行承担，由此给**合伙企业**或其他**合伙人**造成实际损失的还应赔偿该等实际损失。

5.3 执行合伙事务

普通合伙人应当以符合善意原则和公平交易原则的方式履行其在本协议项下的职责并行使其在本协议项下的权利，并公平地对待每个**有限合伙人**。

5.3.1 为执行合伙事务，**普通合伙人**：

- (1) 拥有运营、管理和控制**合伙企业**的权力，并可对本协议约定**普通合伙人**有权独立决定的事项独立作出决定而无需进一步取得其他**合伙人**的同意；
- (2) 为实现合伙目的及履行本协议，拥有完全的权力和授权代表**合伙企业**缔结合同及达成其他约定、承诺（代表**合伙企业**缔结合同、达成的约定、承诺等均需加盖**合伙企业**的公章才对**合伙企业**发生法律效力约束力，否则不对**合伙企业**发生效力；如果**执行事务合伙人**或**执行事务合伙人**委派代表违反上述约定而代表**合伙企业**订立合同等的，应按照第5.2条第二款承担责任），管理及处分**合伙企业**的财产，从事所有其他必要的行动，并对**合伙企业**产生约束效力；
- (3) 应为正常管理**合伙企业**事务投入所需的时间和精力，并安排其代理人、顾问或雇员在其管理和执行上述事务时提供必要的协助；
- (4) 应履行《合伙企业法》规定的**普通合伙人**应履行的职责，各方在此确认**普通合伙人**有完全的权力和授权履行该等职责；
- (5) 根据《合伙企业法》的规定接受**有限合伙人**对其执行合伙事务情况的监督。

5.3.2 **普通合伙人**拥有对于**本合伙企业**所有事务的管理、控制和执行的权利，该等权利包括但不限于：

- (1) 变更**本合伙企业**的主要经营场所；
- (2) 根据本协议履行**合伙企业**内部审批手续后，对外代表**本合伙企业**，

执行本合伙企业的投资及其他业务；

- (3) 根据本协议履行合伙企业内部审批手续后，代表本合伙企业取得、拥有、管理、维持和处分本合伙企业的资产，包括但不限于投资性资产、非投资性资产、知识产权等；
- (4) 采取为维持本合伙企业合法存续、以本合伙企业身份开展经营活动所必需的一切行动；
- (5) 采取为实现合伙目的、维护或争取本合伙企业合法权益所必需的其他行动；
- (6) 在合伙企业取得现金收入（包括但不限于项目公司分红、杨浦中央偿还合伙企业提供的股东贷款本息（如有）、其他项目公司与合伙企业间的往来（如有））的情况下，用该等现金根据第3.4.4条的约定优先偿还各合伙人根据第3.4.1条、第3.4.2条和第3.4.3条向合伙企业提供的借款；及
- (7) 法律以及本协议授予的其他职权。

5.3.3 全体有限合伙人通过签署本协议向普通合伙人进行一项不可撤销的特别授权，授权普通合伙人代表合伙企业在下列文件上签字：

- (1) 合伙企业的登记、备案文件；
- (2) 为完成符合本协议约定的合伙人退伙、合伙份额转让、调减或转让违约合伙人的认缴出资额等普通合伙人有权单独决定的事项的文件；
- (3) 为完成根据本协议应由特定比例之有限合伙人通过之事项（须凭相关的书面决议或有限合伙人表决证明文件），本协议的修订及相关文件；
- (4) 当根据合伙人大会的决议确定普通合伙人为合伙企业的清算人时，合伙企业根据本协议约定及《合伙企业法》的要求解散和终止的相关文件。

5.3.4 为免疑义，根据本协议约定应事先由投资决策委员会或合伙人会议决议的事项，普通合伙人/执行事务合伙人应按照投资决策委员会或合伙人会议的决议行使职责。

5.4 执行事务合伙人服务费

全体合伙人在此一致同意并确认，就**合资公司**作为**普通合伙人**及**执行事务合伙人**，向**合伙企业**提供执行合伙事务的相关服务，**本合伙企业**及全体**有限合伙人**无需向**合资公司**支付**执行事务合伙人**服务费或任何报酬。

5.5 普通合伙人之无限连带责任及违约责任

普通合伙人对**本合伙企业**的债务承担无限连带责任。

如果**普通合伙人**对其在**本合伙企业**中的全部**合伙份额**进行转让时违反本协议的约定，则**普通合伙人**应赔偿因此给**本合伙企业**造成的实际损失。

普通合伙人应基于诚实信用原则尽量为**本合伙企业**谋求最大利益。**普通合伙人**对于因其违反本协议的故意或重大过失行为对**本合伙企业**造成的实际损失应当承担赔偿责任。

5.6 执行事务合伙人除名及更换

因**执行事务合伙人**执行合伙事务严重违反本协议且有故意不当或重大过失行为，致使**本合伙企业**受到重大损害或承担**本合伙企业**无力偿还或解决的重大债务、责任，**本合伙企业**可将**执行事务合伙人**除名。

执行事务合伙人除名应履行下程序：

- (1) 经除该**执行事务合伙人**以外其他全体**合伙人**一致同意，可作出**执行事务合伙人**除名的决议；
- (2) 其他**合伙人**在决定除名该**执行事务合伙人**的同时，可经一致同意决定接纳继任的**执行事务合伙人**；
- (3) 若其他**合伙人**在作出该**执行事务合伙人**除名决议之时，未能同时就接纳新的**执行事务合伙人**作出决议，则**本合伙企业**解散。

5.7 普通合伙人份额转让

无论是否在**锁定期**内，未经其他**合伙人**一致同意，**普通合伙人**不可以将其在**本合伙企业**中的全部或部分**合伙份额**转让给其**关联方**或任何其他方。经其他**合伙人**一致同意转让的，退出方**普通合伙人**应确保新**普通合伙人**在受让该等**合伙份额**前签署**加入确认函**确认其同意受**合作协议**、**本协议**及**合伙人**之间签订的其它相关协议的约束。各**合伙人**应配合办理工商变更登记，法律或政府主管部门要求任何**合伙人**必须为变更登记亲自签署相关法律文件的，该**合伙人**应积极配合签署变更登记所需法律文件。

除前款约定以外，**普通合伙人**不应以其他方式转让（包括但不限于出售、转让、抵押、质押及设置其他权利负担等方式处置）其在本合伙企业当中的任何**合伙份额**。

5.8 责任的限制

普通合伙人及其**关联方**不应被要求返还任何**合伙人**的出资，亦不对**有限合伙人**的投资收益保底；所有出资返还及投资回报均应源自**合伙企业**的可用资产。

除非由于违反**本协议**且有故意不当或重大过失行为，**普通合伙人**及其各自的**合伙人**、**管理人员**、**雇员**、**关联方**及其聘请的**代理人**、**顾问**和**工作人员**等**人士**不应对其作为或不作为所导致的**合伙企业**或任何**有限合伙人**的损失负责。

5.9 免责保证

各**合伙人**同意，**普通合伙人**及其**雇员**、**管理团队**、**关联方**、聘请的**投资管理人**、**代理人**、**顾问**和**工作人员**等**人士**（合称“**受补偿方**”）为履行其对**普通合伙人**或**本合伙企业**的各项职责、处理**本合伙企业**委托事项而产生的责任及义务均及于**本合伙企业**。无论**本协议**有任何规定，除非经有权法院终审裁决或经仲裁机构的最终裁决认为该等责任及义务是由于**受补偿方**违反**本协议**的故意不当行为或重大过失所产生，否则**受补偿方**不应就该等责任或义务向**本合伙企业**承担任何责任；且如**受补偿方**因履行**本协议**约定职责或办理**本协议**约定受托事项遭致索赔、诉讼、仲裁、调查或其他法律程序，**本合伙企业**应在遵守**适用法律**的前提下补偿**受补偿方**因此产生的全部索赔、责任、成本和费用（包括律师费、判决费，以及用来抗辩与和解的费用），并确保**受补偿方**免受损害。

第六条 有限合伙人

6.1 有限责任

有限合伙人以其认缴**出资额**为限对**本合伙企业**债务承担责任。

6.2 不得执行合伙事务

有限合伙人不得执行**合伙事务**，不得对外代表**本合伙企业**。任何**有限合伙人**均不得参与管理或控制**合伙企业**的投资业务及其他以**本合伙企业**名义进行的活动、交易和业务，不得代表**合伙企业**签署文件，亦不得从事其他对**合伙企业**形成约束的行为。**有限合伙人**未经授权以**本合伙企业**名义与他人进行交易，给**本合伙企业**或者其他**合伙人**造成损失的，该**有限合伙人**应当承担赔偿责任。

有限合伙人根据《**合伙企业法**》及**本协议**行使**有限合伙人**权利不应被视为**有限合伙人**参与管理或控制**本合伙企业**的投资业务或其他活动，从而引致**有限伙**

人被认定为根据法律或其他规定需要对本合伙企业之债务承担连带责任的普通合伙人。为避免歧义，前述行使权利的行为包括但不限于：

- (1) 参与决定普通合伙人入伙、退伙；
- (2) 对本合伙企业的经营管理提出建议；
- (3) 参与选择承办本合伙企业审计业务的会计师事务所；
- (4) 获取经审计的本合伙企业财务会计报告；
- (5) 对涉及自身利益的情况，查阅本合伙企业财务会计账簿等财务资料；
- (6) 在本合伙企业中的利益受到侵害时，向有责任的合伙人主张权利或者提起诉讼；
- (7) 执行事务合伙人怠于行使权利时，督促其行使权利或者为了本合伙企业的利益以自己的名义提起诉讼；及
- (8) 依法为本合伙企业提供担保。

对于合伙人会议根据本协议通过决议的事项和/或普通合伙人根据本协议自行作出决议的事项和/或普通合伙人根据本协议获得授权自行办理工商变更登记的事项和/或普通合伙人根据投资决策委员会的决议作出的事项，各合伙人应积极配合签署相关法律文件。全体合伙人确认合伙人会议根据本协议通过决议的事项自合伙人会议决议通过之日生效、普通合伙人根据本协议自行作出决定的事项自普通合伙人作出决定之日起生效、投资决策委员会根据本协议作出决议的事项自投资决策委员会决议通过之日生效，并对全体合伙人发生效力，不受工商变更登记手续办理进程的影响。

6.3 有限合伙人之权利

- (1) 有限合伙人对本合伙企业及本合伙企业所投资企业、投资项目的经营状况拥有知情权；
- (2) 按照本协议的约定参加合伙人会议；
- (3) 按照本协议的约定取得本合伙企业投资收益及投资本金的权利。

6.4 有限合伙人份额转让

- (1) 有限合伙人合伙份额转让的锁定期至2031年10月24日，经本合伙企业

有限合伙人全体一致同意可展期一（1）年（“锁定期”）。除本协议另有约定或经本合伙企业全体合伙人一致同意外，锁定期内任何有限合伙人不得转让（包括但不限于出售、转让、抵押、质押及设置其他权利负担等方式处置，合称“转让”）其持有的合伙份额。

(2) 向关联方转让

无论本协议有任何规定但受限于并购贷款协议的约定（如果届时并购贷款协议仍然有效），合伙企业中的任一有限合伙人（无论是否在锁定期之内）可向其关联方（“关联受让方”）转让其所持有的全部合伙份额（但不可以只转让其持有的部分合伙份额），而无须其他合伙人任何形式的同意（而且其他合伙人不享有协议约定的和适用法律规定的优先购买权和随售权），但前提是：

- (a) 作为转让一方的合伙人向其他所有合伙人发出转让的事先书面通知；
- (b) 若关联受让方（和/或在一系列向关联受让方转让中的任一后继受让人）不再是转让一方的关联方，其有义务立即将相关合伙份额转回至该作为转让一方的合伙人或该合伙人的另一关联方；和
- (c) 作为转让一方的合伙人须向其他合伙人提供该等合伙人为了确定受让方为其关联方以及尚未终止成为关联方而可能合理要求的信息及文件。

(3) 尽管在锁定期内，就瑞安有限合伙人所持有限合伙份额的转让，各方同意：

- (a) 并购贷首次提款后十八（18）个月内，瑞安有限合伙人应当、并且宁波基金以及杨浦知创同意并积极配合和尽力促成瑞安有限合伙人一次或分多次向合伙企业其他有限合伙人或任何其他主体转让其持有的总共不少于百分之七（7%）的有限合伙份额（“瑞安份额转让”）。瑞安份额转让完成后，宁波基金将成为持有本合伙企业有限合伙份额最多的合伙人。
- (b) 受限于并购贷款协议的约定（如果届时并购贷款协议仍然有效），瑞安有限合伙人可于瑞安宁波基金交易工商变更登记完成后任何时点一次或分多次向合伙企业其他有限合伙人或任何其他主体转让其持有的总共不多于百分之二十五（25%）的有限合伙份额（为免疑义，在计算该百分之二十五（25%）的有限合伙份额时应包括根据本条第(a)款所完成的瑞安份额转让（如有）所涉转让份额）。瑞安有限合伙人根据本条第(b)款转让其有限合伙份额及

转让比例和受让对象（但不包括转让的商业条款）应征得杨浦知创的书面同意（为免疑义，本条第(a)款项下的瑞安份额转让不需要征得杨浦知创同意）。

(c) 瑞安有限合伙人按第6.4(3)条约定转让有限合伙份额的，其他合伙人不享有协议约定的和适用法律规定的优先购买权和随售权。

(4) 锁定期（包括锁定期的延长期）届满后，受限于国有产权转让相关监管规定（包括但不限于评估、履行公开进场交易等国资监管规定）及并购贷款协议的约定（如果届时并购贷款协议仍然有效），任何有限合伙人可向其他有限合伙人或任何其他主体转让其所持有的全部有限合伙份额（但不可以只转让其持有的部分合伙份额）。按本第6.4(4)条约定向除其他有限合伙人以外的主体进行转让的，其他有限合伙人拥有下文第6.4(4)(a)条约定的优先购买权及第6.4(4)(c)条约定的随售权，且瑞安有限合伙人与宁波基金对对方拥有第6.4(4)(b)条约定的拖售权。瑞安有限合伙人根据本款前述约定转让其有限合伙份额、行使随售权或被宁波基金行使拖售权的，应当经过杨浦知创的事先书面同意，但受让方是瑞安有限合伙人的关联方的除外。为免疑义，有限合伙人在锁定期届满后向其关联方转让合伙份额的，应继续按照第6.4(2)条进行，不适用本第6.4(4)条的约定。

(a) 优先购买权

除合作协议和本协议另有约定外，锁定期届满后，有限合伙人中拟转让有限合伙份额的有限合伙人（“退出方有限合伙人”）应向其他有限合伙人（“未退出方有限合伙人”）发出有限合伙份额转让通知（“转让通知”），告知有限合伙份额转让意向。转让通知中应包括拟转让的有限合伙份额的转让价款、支付方式和付款期限等重要商务和法律条件。收到转让通知的一方应对其中的信息负有严格的保密义务。未退出方有限合伙人有意行使优先购买权，以转让通知中载明的条件受让待售有限合伙份额的，应在收到转让通知后三十（30）日（“要约期间”）内将其购买意图书面通知退出方有限合伙人；未在要约期间内明确回复行使优先购买权的，视为放弃优先购买权，退出方有限合伙人有权在要约期间终止后的六（6）个月内，按对于退出方有限合伙人而言不差于转让通知中载明的条件转让待售有限合伙份额。若未退出方有限合伙人行使其优先购买权的，应在转让通知之日起二（2）个月内与退出方有限合伙人按转让通知中载明的条件签署转让合同并完成交易。如两个以上有限合伙人行使优先购买权的，协商确定各自的购买比例；协商不成的，按照转让通知发出时各自的认缴出资比例行使优先购买权。

(b) 拖售权

若退出方有限合伙人是瑞安有限合伙人或宁波基金（“拖售方”），其对瑞安有限合伙人和宁波基金中的另一方（“被拖售方”）拥有拖售权。在此情况下，若拖售方拟向第三方转让其所持全部有限合伙份额（但不可以只转让其持有的部分合伙份额），则拖售方有权要求被拖售方以同等条件向该转让之受让方转让其所持全部有限合伙份额（但不可以只拖售被拖售方持有的部分合伙份额）。惟，拖售方需至少在其计划行使拖售权之前二（2）个月向被拖售方发出书面通知（“拖售通知”），并在计划行使拖售权之前三十（30）日内向被拖售方提交转让要约（“转让要约”），转让要约应包括(i)受让方的基本信息；及(ii)拟进行转让的对价、支付方式和付款期限等重要商务和法律条件。在转让要约提交后的三十（30）日内，该被拖售方有权行使其优先购买权，以转让要约所载条款和条件收购拖售方的全部有限合伙份额（但不可以只收购拖售方持有的部分合伙份额）；若在转让要约提交后的三十（30）日内，该被拖售方未明确回复其将行使优先购买权，拖售方则可要求被拖售方按转让要约所载条款和条件将其持有的全部有限合伙份额出售给转让要约所载的受让方（但不可以只拖售被拖售方持有的部分合伙份额），被拖售方应配合尽快在收到转让要约后的二（2）个月内完成拖售交易。

拖售方行使拖售权，应受限于以下条件：

- (i) 拖售方是瑞安有限合伙人时，拖售权的行使应受限于国有产权转让相关监管规定；
- (ii) 拖售方是宁波基金时，拖售权的行使应当经过杨浦知创的事先书面同意；
- (iii) 当拖售方持有的合伙份额低于合伙企业总认缴出资额 25% 时，该一方不再享有拖售权；
- (iv) 拖售方行使拖售权时，拖售的转让对价需令被拖售方获得合理投资回报，否则不可行使拖售权（“合理投资回报”的标准由瑞安有限合伙人和宁波基金另行协商并书面确定）；
- (v) 瑞安有限合伙人或宁波基金向关联方转让合伙份额的，不享有拖售权。

(c) 随售权

若退出方有限合伙人向第三方转让其所持有的全部（而非部分）有限合伙份额，且该退出方有限合伙人未行使拖售权或无拖售权，则其他未退出方有限合伙人（“随售方”）有权要求以同样的条件参与出售其持有的全部（而非部分）有限合伙份额，但退出方有限合伙人将所持有限合伙份额转让予其关联方的除外。随售方在收到转让通知后三十（30）日内，有权向退出方有限合伙人发出随售通知，要求以与转让通知中相同的条件，向受让方一并转让其持有的全部有限合伙份额（但不可以只随售随售方持有的部分合伙份额）。若受让方拒绝受让随售方的有限合伙份额，则退出方有限合伙人不得向受让方出售任何有限合伙份额。

(5) 份额转让的一般规定

- (a) 同时转让借款：合伙人转让其所持有的合伙份额时，应一并向受让人转让相应比例的其对合伙企业的借款（如有）。
- (b) 承担义务：任何转让的完成均应以有关受让人先行签订格式和内容如附件二的加入确认函为前提。
- (c) 配合：所有合伙人应积极配合签署必要的文件并采取必要的行动以完成按照本协议规定进行的任何有限合伙份额的转让（包括但不限于完成工商变更登记手续）。
- (d) 瑞安有限合伙人行使本第6.4条所述涉及合伙份额转让之权利及义务时，Shui On Land Limited（瑞安房地产有限公司）应遵循香港上市规则不时之规定。对香港上市规则的遵循不应导致瑞安有限合伙人违反本协议。

6.5 身份转换

除非法律另有规定或经全体合伙人一致同意的书面决定，有限合伙人不能转变为普通合伙人，普通合伙人亦不能转变为有限合伙人。

若有限合伙人转变为普通合伙人的，对其作为有限合伙人期间本合伙企业发生的债务承担无限连带责任；若普通合伙人转变为有限合伙人的，对其作为普通合伙人期间本合伙企业发生的债务承担无限连带责任。

6.6 顾问委员会

本合伙企业不设顾问委员会。

6.7 合伙企业章证照的共管

- 6.7.1 全体**合伙人**一致同意，**合伙企业**的下列印章和证照应按本第6.7条约定保管：营业执照、开户许可证、公章、财务章、银行账户的管理盾（“**共管印章证照**”）。
- 6.7.2 **共管印章证照**应存放于**宁波基金**指定的位于上海市的办公场所内的一个专用保险柜，该保险柜的密码和钥匙全部由**合资公司**保管。
- 6.7.3 **合资公司**将安排在瑞安集团的办公自动化系统（“**OA 系统**”）中为**共管印章证照**的使用设立专门的审批流程（具体审批节点由**合资公司**和**宁波基金**合理确定）；除非**合资公司**和**宁波基金**另行同意，使用**共管印章证照**前需完成 **OA 系统**流程。**各方**应及时（在任何情况下，应在收到申请方书面要求（申请方应随附 **OA 系统**的审批结果、拟申请使用**共管印章证照**的相关文件或简要说明拟申请使用**共管印章证照**的事项）的三（3）个工作日内完成）和全力配合申请方取出和使用**共管印章证照**的要求，除非申请方的要求违反**本协议**的约定。**普通合伙人**应就**共管印章证照**的使用制作并妥当保存记录。
- 6.7.4 **合伙企业**所有银行账户均应符合以下约定：
- (1) 账户的授权签署人（有权签署动用账户内资金的指令）有两组，**合资公司**和**宁波基金**分别有权指定一组；释放或动用账户内资金的指令应由两组授权签署人中各至少一名人员共同签署方为有效；
 - (2) 如果账户开通了网上银行，网银 ukey 应有两道，**合资公司**和**宁波基金**分别持有一道；通过网上银行释放或动用账户内资金需要两道 ukey 的持有人分别审核同意。

第七条 投资业务

7.1 投资目标

本**合伙企业**的投资目标为位于经济发达地区的商业办公项目等。

7.2 投资期限

本**合伙企业**的投资期限为自本**合伙企业**营业执照首次签发之日起至2031年10月24日。经全体**合伙人**一致同意，投资期限可延长不超过一（1）年。

7.3 投资决策委员会

7.3.1 本**合伙企业**设立投资决策委员会，负责本**合伙企业**的投资决策。投资决策委员会由七（7）名成员组成，其中**宁波基金**委派四（4）名，**瑞安有**

限合伙人委派二（2）名，杨浦知创委派一（1）名。宁波基金、瑞安有限合伙、杨浦知创均可随时更换其委派的投资决策委员会成员。同时，投资决策委员会应设置一（1）名观察员，由宁波基金委派（宁波基金委派其有限合伙人中宏人寿保险有限公司（“中宏人寿”）指定人员担任观察员，如中宏人寿认缴的宁波基金出资额低于宁波基金的有限合伙人总出资额 5%，则除非各合伙人另行协商一致，否则投资决策委员会不再设置观察员）。观察员有权列席投资决策委员会会议及合伙人会议，对投资决策委员会及合伙人会议决策事项及表决结果有知情权，但对投资决策委员会及合伙人会议决议内容没有表决权，且仅旁听不发言。为免疑问，由宁波基金向观察员转发投资决策委员会会议和合伙人会议的会议通知；无论观察员是否列席会议，均不影响投资决策委员会会议及合伙人会议的有效召开和表决。

- 7.3.2 投资决策委员会对本合伙企业投资机会进行专业的决策并对相关重大事项进行表决。自本合伙企业成立后的第一个完整日历年度开始，普通合伙人应安排投资决策委员会至少应于每年 10 月份召开一次定期会议。经一（1）名成员以上提议召开临时会议的，应当召开临时会议。普通合伙人应确定会议召集人，会议召集人应至少提前十（10）个工作日通知各成员会议的时间、地点和议程。六（6）名以上成员出席视为达到法定人数，其中宁波基金、瑞安有限合伙人和杨浦知创每一方至少各有一（1）名委派成员出席。
- 7.3.3 若按本协议规定召开的投资决策委员会会议未达到法定人数，该会议应延至原定会议召开之日后的第五（5）个工作日在同一时间和地点（或全体投资决策委员会成员一致同意的其他时间和地点，但不得早于原定会议召开之日后的第五（5）个工作日，且不得晚于原定会议召开之日后的第十（10）个工作日）重新召开，且会议召集人应在会议召开前五（5）个工作日重新向各成员发出会议通知。按本条约定重新召开的投资决策委员会会议有三（3）名以上成员出席的（无论是宁波基金、瑞安有限合伙人或杨浦知创委派），视为达到法定人数，其他未出席重新召开的投资决策委员会会议的成员应被视为已出席但不同意在该次会议上审议的事项，但前提是重新召开的投资决策委员会会议的议程不得超出原召开会议的会议通知中所列议程的范围，否则对超出部分事项的决议无效。
- 7.3.4 投资决策委员会会议可以采取现场会议、电话会议或通讯表决方式或以上方式相结合的方式，由会议召集人确定，并在会议通知中列明。投资决策委员会成员应本人亲自参加会议，或由其授权代表持授权委托书参加会议。投资决策委员会会议以现场会议方式召开的，以成员到达会议现场为参加会议；以电话会议方式召开的，以成员拨入会议电话系统为参加会议；以通讯表决方式召开的，视为成员参加会议。
- 7.3.5 以现场会议方式召开会议的，参加会议的成员应现场签署表决票或决议；

以电话会议方式或通讯表决方式召开会议，参加会议的成员应签署书面表决票或决议，所有成员的投票意见以表决票或决议上签署的意见为准。投资决策委员会会议亦可以以书面传签方式作出决议，如为书面传签方式作出决议，无需召开投资决策委员会会议，可以直接作出书面决议；作出书面决议之前，无需提前通知投资决策委员会的观察员，但观察员对书面决议有知情权。

7.3.6 投资决策委员会行使下列职权：

- (1) 审议批准**合伙企业**对外投资事宜，但与进行**瑞安宁波基金交易**和对 **YPU 项目**和 **KIC 项目**进行投资有关的任何事宜无需经投资决策委员会批准；
- (2) 审议批准**本合伙企业**投资项目的退出事宜；
- (3) 审议批准**本合伙企业**的实缴出资安排（包括但不限于各**有限合伙人**实缴出资金额、时间等）以及**合伙人**向**合伙企业**提供借款或其他资金支持的安排，但**本协议**第3.4.1条、第3.4.2条、第3.4.3条和第3.4.6条约定的实缴出资和提供借款安排和已经投资决策委员会批准的预算范围内**合伙费用**的实缴出资安排无需经投资决策委员会批准；
- (4) 审议批准**合伙企业**聘用、替换或解雇审计机构、会计机构和评估机构（以上机构均由**普通合伙人**提议）；
- (5) 制定并批准**本合伙企业**的收益分配方案（包括但不限于分配时间、分配顺序）和弥补亏损方案；
- (6) 确定向被投资企业委派的董事、监事、总经理、财务总监的人选。但**合伙企业**有权直接向**杨浦中央**和/或**创智天地**委派由以下各方提名的人选而无需经投资决策委员会决议：(i) **宁波基金**有权就**杨浦中央**和**创智天地**分别提名二（2）名董事（其中一（1）名为副董事长）和财务总监；(ii) **瑞安有限合伙人**有权就**杨浦中央**和**创智天地**分别提名二（2）名董事（其中一（1）名为董事长）和总经理；(iii) **杨浦知创**有权就**杨浦中央**和**创智天地**分别提名一（1）名董事和监事；
- (7) 审议批准**项目公司**单笔处置超过上一期所有**项目公司**的资产评估报告资产价值百分之一（1%）的资产，以及处置面积等于或大于5,000平方米的构成一完整建筑物的**目标物业**的任何部分；
- (8) 审议批准**合伙企业**的**合伙费用**的预算，或根据第10.1(14)条决定增

加合伙费用的范围；

- (9) 审议批准**合伙企业**为一方、任何**合伙人**或其**关联方**为另一方的交易（但各**合伙人**按照本协议或投资决策委员会的决议向**合伙企业**提供贷款除外）（“**关联交易**”）；
- (10) 在**本合伙企业**存续期间决定对**合伙企业**投资的项目财产、企业资产进行质押或抵押，但提供与**并购贷**有关的担保除外；
- (11) 在**本合伙企业**存续期间决定以**本合伙企业**所投的企业名义进行举债或其他融资事项；
- (12) 审议批准**合伙企业**对外提供借款、对外举债（各**合伙人**按照本协议或投资决策委员会的决议向**合伙企业**提供借款除外）及其他融资事项，包括**并购贷**的再融资；
- (13) 审议批准**合伙企业**作为**项目公司**股东，修订**项目公司**章程，决议**项目公司**合并、分立、解散、清算或者变更公司形式，和/或决议增加或减少**项目公司**注册资本；
- (14) 审议批准**合伙企业**行使其作为**项目公司**股东的除第7.3.6(13)条所列职权外的其他职权；
- (15) 更换**本合伙企业**投资项目的资产管理人；
- (16) 按本协议第7.4条约定对**关联方**争议事项作出决议。

投资决策委员会就上述第（4）（5）（7）（8）（11）（12）（14）所涉事项作出决议需全体成员七分之五（5/7）（不含本数）以上同意；对（1）（2）（3）（6）（9）（10）（13）（15）所涉事项做出决议时，应由全体成员一致同意方可通过；就上述第（16）所涉事项作出决议应按照第7.4条的约定进行决议。

7.4 关联方争议事项

- (1) **合伙企业**作为一方，**合伙人**或其**关联方**作为另一方的任何诉讼或仲裁程序（“**关联方**争议”），应由投资决策委员会在遵守**适用法律**和与该等**关联方**争议相关的现行有效的合同等文件的基础上进行决策。投资决策委员会在决策**关联方**争议相关事项时，与该**关联方**争议相关的一方或其**关联方**所委派的投资决策委员会成员（“**受影响委员**”），不得出席该部分会议（但应被计入法定人数），不得就该等**关联方**争议进行表决且无权要求获得与**关联方**争议有关的信息。

- (2) 投资决策委员会与**关联方**争议有关的决定应由不是**受影响委员**的全体投资决策委员会成员（“**中立委员**”）一致同意方可作出，但**中立委员**应向**受影响委员**书面通知投资决策委员会就**关联方**争议作出的任何决议。

7.5 关联交易及利益冲突

- (1) 本合伙企业在进行**关联交易**之前，必须根据本协议约定取得投资决策委员会同意。普通合伙人应维持**关联交易**定价公允、公平合理，不损害合伙人的合法权益。
- (2) 普通合伙人或其任何员工在任何时候均不得接收相关利益输送。如涉及相关利益输送违反约定或违反法律，相关利益应全部归入**本合伙企业**账户。普通合伙人**在此承诺**，普通合伙人或其任何员工在任何时候均不得接收相关利益输送，并赔偿因此给**合伙企业**造成的全部损失。

第八条 合伙人会议

8.1 合伙人会议

- (1) 合伙人会议由全体**合伙人**参加。普通合伙人应促使**本合伙企业**自**本合伙企业**成立后的第一个完整日历年度开始，每年度召开一次全体合伙人会议（“**合伙人年度会议**”）。普通合伙人或持有**合伙企业认缴出资额**的比例超过百分之十（10%）的**有限合伙人**亦可提议召开临时会议。合伙人定期会议和临时会议由**普通合伙人**负责召集，会议召集人应至少提前十（10）个工作日通知各**有限合伙人**会议的时间、地点和议程。合伙人会议需由全体**有限合伙人**出席方视为达到法定人数。
- (2) 若按本协议规定召开的合伙人会议未达到法定人数，该会议应延至原定会议召开之日后的第五（5）个工作日在同一时间和地点（或全体**合伙人**一致同意的其他时间和地点，但不得早于原定会议召开之日后的第五（5）个工作日，且不得晚于原定会议召开之日后的第十（10）个工作日）重新召开，且会议召集人应在会议召开前五（5）个工作日重新向各**合伙人**发出会议通知。按本条约定重新召开的合伙人会议有二（2）名以上**合伙人**出席的，视为达到法定人数，其他未出席重新召开的**合伙人**会议的**合伙人**应被视为已出席但不同意在该次会议上审议的事项，但前提是重新召开的**合伙人**会议的议程不得超出原召开会议的议案通知中所列议程的范围，否则对超出部分事项的决议无效。
- (3) 在**合伙人年度会议**上，普通合伙人应汇报**本合伙企业**在过去年度的投资业绩，并与各**有限合伙人**进行充分沟通。召开合伙人会议的费用将

作为**合伙费用**。为免疑义，无论**本协议**有任何约定，**本合伙企业**不对投资业绩进行承诺。

- (4) 合伙人会议就**本协议**第8.2条项下相关事项行使职权，**合伙人**按照其认缴的**合伙企业的**份额行使表决权。合伙人会议决议对全体**合伙人**具有约束力，任何**合伙人**不得违背合伙人会议决议。
- (5) 合伙人会议可以采取现场会议、电话会议或通讯表决方式或以上方式相结合的方式进行，由会议召集人确定，并在会议通知中列明。**合伙人**应由其法定代表人、执行事务合伙人或执行事务合伙人委派代表参加会议，或由其授权代表持授权委托书参加会议。合伙人会议以现场会议方式召开的，以**合伙人**到达会议现场为参加会议；以电话会议方式召开的，以**合伙人**拨入会议电话系统为参加会议；以通讯表决方式召开的，视为全体**合伙人**参加会议。
- (6) 以现场会议方式召开会议的，参加会议的**合伙人**应现场签署表决票或决议；以电话会议方式或通讯表决方式召开合伙人会议的，参加会议的**合伙人**应签署书面表决票或决议，所有**合伙人**的投票意见以表决票或决议上签署的意见为准。合伙人会议亦可以以书面传签方式作出决议，如为书面传签方式作出决议，无需召开合伙人会议，可以直接作出书面决议；作出书面决议之前，无需提前通知投资决策委员会的观察员，但观察员对书面决议有知情权。

8.2 合伙人会议决策事项

合伙人会议讨论决定如下事项：

- (1) 除**本协议**明确授权**普通合伙人**独立决定事项之相关内容外，**本协议**其他内容的修订；
- (2) 除**本协议**约定的**减资安排**外，减少/增加全体**合伙人**的认缴出资总额；
- (3) **合伙企业**经营范围的变更；
- (4) **合伙企业**经营期限的变更；
- (5) 锁定期（包括锁定期的延长期）届满后，各**合伙人**持有的**本合伙企业**的**合伙份额**的质押；
- (6) 除**本协议**另有约定外，**普通合伙人****合伙份额**的转让；
- (7) 除**本协议**另有约定外，**本合伙企业**的解散及清算事宜（包括确定清算

人);

- (8) 除本协议另有约定外, 普通合伙人退伙及份额转让;
- (9) 除本协议另有约定外, 有限合伙人的入伙;
- (10) 审议批准投资期限延长;
- (11) 法律、法规规定应当由合伙人会议决定的其他事项。

合伙人会议就任何审议事项做出决议时, 均应由合伙企业全体合伙人一致同意方可通过。

第九条 收益分配与亏损分担

9.1 收益分配与亏损分担

- (1) 合伙企业取得的现金收入 (包括但不限于项目公司分红、杨浦中央偿还合伙企业提供的股东贷款本息 (如有)、其他项目公司与合伙企业间的往来 (如有)), 应首先用于偿还各合伙人根据第3.4.1 条、第3.4.2 条和第3.4.3 条向合伙企业提供的借款, 在偿还该等借款、扣除应付合伙费用及承担合伙企业债务、义务或责任所需款项后, 可供分配的部分 (“可分配现金”) 由执行事务合伙人根据投资决策委员会的决策按全体合伙人认缴出资比例, 向全体合伙人进行分配。
- (2) 存在违约合伙人或其他未按照本协议约定进行实缴或支付相应费用情况下, 普通合伙人有权根据对违约合伙人适用的本协议中相应的违约条款和其他有效协议约定的具体情况对上述分配进行相应调整。
- (3) 在合伙企业清算完毕之前, 普通合伙人应尽其合理努力将合伙企业的投资变现, 不应以非现金方式进行分配。
- (4) 受限于第2.7 条的约定, 合伙企业的亏损由全体合伙人按认缴出资比例分担。

9.2 所得税

根据《合伙企业法》之规定, 本合伙企业并非所得税纳税主体, 由各合伙人分别缴纳所得税。若适用法律规定本合伙企业有义务就其向各合伙人支付的任何款项代扣代缴所得税或其他税收, 则合伙企业在依法代扣代缴后将余额支付给有关合伙人。

第十条 费用支付

10.1 合伙费用

与**合伙企业**之设立、运营、终止、解散、清算等相关的费用（“**合伙费用**”）应由**合伙企业**承担，**本合伙企业**应予报销由**普通合伙人**或受偿人士垫付的任何该等费用。**合伙费用**包括但不限于：

- (1) 筹建费用，即**本合伙企业**设立阶段发生的中介机构费用及与**本合伙企业**设立有关的其他费用，包括筹建费用，法律、会计、税务等专业顾问咨询费用，政府收费等（如工商登记或变更费用）；
- (2) 由**合伙企业**负担的，**合伙企业**直接或间接发生的、与因**投资项目**（无论该**投资项目**是否投资完成）产生的研究、调研、投资、持有、运营、出售等相关的所有费用和支出，包括但不限于其评估、获取、持有、管理及变现所发生的法律、审计、评估、中介及其他第三方费用、垫付费用；
- (3) 取得、收购、持有、出售及以其他方式处分**本合伙企业**财产相关的税金、手续费用及政府收费；
- (4) 与**合伙企业**特定**投资项目**不直接相关的、**合伙企业**应分摊的市场、行业研究所产生费用，上述费用分摊由**普通合伙人**根据善意、合理原则在**合伙企业**和管理团队所管理的其他投资工具之间确定；
- (5) **本合伙企业**的会计费、审计费、评估费、第三方顾问费、咨询服务费等专业服务费；
- (6) **本合伙企业**法律顾问为**本合伙企业**提供法律服务发生的律师费及相关差旅费；
- (7) **合伙企业**的合伙人会议、投资决策委员会及与**合伙企业**运营有关的其他会议等会议产生的文件、报告准备费用以及会议费用；
- (8) **合伙企业**为维持合法存续而发生的登记、备案、年检等工商、审计、税务、相关责任保险（如有）相关的费用；
- (9) **合伙企业**按照第5.9条应承担的向**受补偿方**提供的补偿，以及**合伙企业**应付的保险费；
- (10) **本合伙企业**为主体的诉讼、仲裁、或其他司法或行政程序的费用（包括公告费用），与该等诉讼、仲裁或程序相关的律师费，以及行使由此

产生的任何支出；

- (11) 合伙企业清算、解散相关的费用；
- (12) 因按照第6.7条共管合伙企业印章证照而产生的费用（包括但不限于各合伙人及其人员因需要使用共管印章证照而产生的交通费等）；
- (13) 合伙企业根据适用的中国法律就普通合伙人实缴出资应支付的印花税；
- (14) 其他未列入上述内容，但投资决策委员会合理认为与本合伙企业有效存续相关的费用。

第十一条 会计及报告

11.1 记账

- 11.1.1 合伙企业应聘请会计机构负责处理合伙企业的会计核算，账务处理及税务申报，普通合伙人应就前述事项向会计机构提供必要协助。
- 11.1.2 各方一致同意，合伙企业聘请宁波基金推荐的人选担任财务负责人。财务负责人应监督合伙企业聘请的会计机构的工作，会计机构应及时配合向财务负责人提供各类财务信息、财务数据及其它信息，包括但不限于财务报表、各类明细账。
- 11.1.3 各方一致同意，被投企业的财务总监/财务负责人由宁波基金推荐的人选担任。

11.2 会计年度

本合伙企业的会计年度与日历年度相同；首个会计年度自本合伙企业设立之日起到当年之12月31日止。

11.3 审计及财务报告

- 11.3.1 本合伙企业应于每一会计年度结束之后，由独立审计机构对本合伙企业的财务报表进行审计。
- 11.3.2 合伙企业聘请的会计机构应：
 - (1) 在每个会计年度结束后两（2）个月之内以信件、传真、电子邮件或其他方式向各合伙人提交经审计机构确认的本合伙企业的下列财务报表：

- (a) 资产负债表;
- (b) 损益表;
- (c) 现金流量表;

(2) 在每个会计年度的 3 月 20 日或之前, 向各**合伙人**提交由审计师出具的上一个会计年度的**本合伙企业**的正式审计报告。

11.4 查阅财务账簿

有限合伙人在提前十 (10) 个工作日书面通知的前提下, 有权在正常工作时间内的合理时限内亲自或委托代理人为了与其持有的**合伙份额**相关的正当事项查阅及复印**本合伙企业**、**被投资项目公司**的会计账簿和会计凭证, 费用由其自行承担, 且不得影响**合伙企业**的正常运营。**有限合伙人**在行使本条项下权利时应遵守**合伙企业**不时制定或更新的保密程序和规定。

11.5 信息披露

合伙企业聘请的会计机构应按照以下要求向各**合伙人**提交有关**合伙企业**经营和财务状况的信息和资料。

- (1) 月度报告: 在每月 28 日或之前, 向各**合伙人**发送截至该月 25 日的当月财务报表 (包括资产负债表、利润表、现金流量表)。
- (2) 财务事项: 按照以下条款向各**合伙人**提供有关**合伙企业**财务事项的资料:
 - (a) 与**项目公司**同步提交**合伙企业**来年预算;
 - (b) 在每个会计年度的 12 月 31 日之后的三十 (30) 个工作日内, 提交一份未经审计的上年度财务报表, 和截至上一个会计年度结束时根据**本协议**进行**投资项目**资产估值汇总表;
 - (c) 按**季度**对**本合伙企业**的净资产进行评估 (其中包括对**项目公司**股权的评估和物业资产的评估), 并安排对**项目公司**按年度进行资产评估, 评估机构在**普通合伙人**推荐的机构中聘请, 费用**合伙企业**承担。除非**普通合伙人**另行决定, 评估报告出具形式原则上应由评估机构就**季度**评估出具估值证书 (“**季度估值证书**”), 每一自然年度出具完整评估报告 (“**年度估值报告**”)。**季度估值证书**和**年度估值报告**应分别包括前述**季度**估值和**年度**估值。经**宁波基金**提前合理时间书面通知**合伙企业**, **合伙企业**应在合理时间内向**宁波基**

金提供必要的文件和资料供宁波基金自行就本合伙企业的净资产进行季度评估。

- (3) 合伙企业聘请的会计机构应在合理时间内向各合伙人提供任何可能不时要求的其他合伙企业及其投资企业/项目信息，包括财务报表以及相关数据计算依据等，以遵守该合伙人或其关联方所应遵守的各方监管要求，包括报告要求。

第十二条 转让合伙份额、入伙、退伙和除名

12.1 有限合伙人入伙

经全体合伙人一致同意，合伙企业可接纳新的有限合伙人入伙。新的有限合伙人加入合伙企业应签署加入确认函确认其同意受合作协议、本协议及合伙人之间签订的其它相关协议约束。如新的有限合伙人以受让现有有限合伙人的合伙份额的方式加入合伙企业的，应按本协议项下有关有限合伙人合伙份额转让的相关约定执行。

12.2 有限合伙人退伙

12.2.1 在满足本协议第6.4条约定的前提下，有限合伙人可依据本协议约定转让其持有的合伙份额从而退出本合伙企业。

12.2.2 不影响本协议第3.5条的约定，若于瑞安宁波基金交易完成后的二十(20)个工作日内，非因瑞安有限合伙人和/或宁波基金不合理地拒绝配合，实物出资仍未完成且合伙企业未能完成收购杨浦知创交易标的的交易（以杨浦中央就合伙企业收购杨浦知创交易标的取得更新后的营业执照或市监部门出具的准许变更登记文件为准），杨浦知创同意立即无条件从合伙企业退伙，杨浦知创应配合办理退伙的工商变更登记手续。

12.2.3 各合伙人同意，在杨浦知创按照第12.2.2条约定完成退伙和股权转让后，其应促使合伙企业与杨浦知创，作为杨浦中央和创智天地的股东重新签署或修改股东协议，以使杨浦知创在退伙和股权转让后仍能够实质享有以下权利：

- (1) 本协议第6.4(1)条所约定的锁定期的延长，需要得到杨浦知创的同意；
- (2) 瑞安有限合伙人根据第6.4(3)(b)条或第6.4(4)条的约定转让其有限合伙份额、行使随售权或被宁波基金行使拖售权，需得到杨浦知创的同意；

- (3) 未经杨浦知创事先书面同意，瑞安有限合伙人不会发生控制权变更；和
- (4) 杨浦中央和创智天地的董事会的组成和决策机制应与本协议签署时的情况在实质上保持一致。

12.2.4 除本协议另有明确约定外，有限合伙人不得提出退伙或提前收回投资本金的要求。

12.2.5 有限合伙人发生下列情形时，当然退伙：

- (1) 依法被吊销营业执照、责令关闭撤销，或者被宣告破产；
- (2) 持有的合伙份额被法院强制执行；或
- (3) 违反本协议第13.1条约定而发生控制权变更，经普通合伙人或任一守约合伙人书面通知后十五（15）日内仍未纠正其违约行为的。

12.2.6 某一有限合伙人发生前述当然退伙的情形后，普通合伙人应书面通知该有限合伙人从本合伙企业退伙（发出通知之日为“退伙日”），并且以下条款适用：

- (1) 该有限合伙人自退伙日起即丧失有限合伙人的一切权利且不再承担有限合伙人义务，对本协议项下所有由有限合伙人同意的事项均失去表决权并且其认缴出资额不应被计入表决基数，并且代表该有限合伙人的投资决策委员会成员应被视为自动去职（如果发生当然退伙情形的有限合伙人是宁波基金，自退伙日起按照第7.3.6条需要投资决策委员会全体成员七分之五（不含本数）以上同意的事项，改为需要投资决策委员会全体成员三分之二以上同意）；
- (2) 该有限合伙人的现金分配及亏损分担计算至退伙日，如有分配的由普通合伙人在合伙企业根据本协议约定进行分配时向该有限合伙人进行分配；在退伙日后，该有限合伙人不再就合伙企业享有任何的现金分配和分担亏损；
- (3) 除非该有限合伙人是因为其持有的合伙份额被法院强制执行而当然退伙，通过以下其中一种方式清算该有限合伙人的合伙份额（除非所有守约合伙人在退伙日后一（1）个月内一致书面同意采用第(i)项所述方式，否则应采用第(ii)项所述方式）：
 - (i) 按该有限合伙人的合伙份额相应缩减合伙企业的总认缴出资

资额，以现金或非现金方式向该有限合伙人返还合伙财产，返还财产的数额为退伙日前最近一份季度估值报告所确认的合伙企业净资产评估值乘以该有限合伙人所持合伙份额所占比例而确认的价值，在合伙企业有可用现金的情况下支付，但应扣除本合伙企业及普通合伙人为该减资和返还发生或支付的相关费用；或

- (ii) 受限于国有产权转让相关监管规定（包括但不限于评估、履行公开进场交易等国资监管规定），将该有限合伙人的合伙份额以所有守约合伙人善意和合理一致确定的价格和其他适当的交易条件（守约合伙人作出决策时应充分考虑当时的市场情况和合伙企业的情况）转让给第三方（如果届时愿意接受该等价格和其他交易条件的人士超过一名，该第三方应由所有守约合伙人善意一致选定；如果守约合伙人无法协商一致，则应选择出价最高的第三方），并将转让对价在扣除本合伙企业及普通合伙人为该转让发生或支付的相关费用和开支后支付给该有限合伙人；
- (4) 该有限合伙人应向合伙企业支付（在按照第12.2.6(3)(ii)条清算合伙份额的情况下）相当于该有限合伙人的合伙份额的转让价格的20%或（在其他情况下）相当于按第12.2.6(3)(i)条计算的该有限合伙人所持合伙份额的价值的20%的违约金。

但是，虽有前述约定，如果该有限合伙人是因发生第12.2.5(1)条或第12.2.5(2)条所述情形而退伙，而该有限合伙人在该情形发生后一（1）年内完全补救了有关情形（包括但不限于安排其关联方受让了该有限合伙人持有的全部合伙份额并完成有关交易），则上述违约金不适用，但该有限合伙人仍应赔偿合伙企业和其他合伙人因该情形（包括依据本协议条款处理该情形）而遭受的损失。并且，若该有限合伙人发生第12.2.5(1)条或第12.2.5(2)条所述情形系因在本协议签署后发生的不可抗力或非因该有限合伙人过错而触发的并超出该有限合伙人控制范围之外的法律程序（“特殊情形”）导致（就宁波基金而言，包括因其基金管理人/普通合伙人的特殊情形造成的并且其有限合伙人对此没有过错的），而该有限合伙人在第12.2.5(1)条或第12.2.5(2)条所述情形发生后一（1）年内已经采取最大努力补救该情形但因超出该有限合伙人控制范围之外的原因导致无法克服特殊情形从而无法完成相关补救措施的，则在该有限合伙人所持有的合伙份额没有被按照适用法律强制处分的前提下，上述一（1）年期限相应顺延至该特殊情形消除之日或者该有限合伙人有能力合理解决该特殊情形之日（以较早者为准）；如果在上述延长的期限内该有限合伙人完全补救了第12.2.5(1)条或第12.2.5(2)条所述情形，上述违约金不适用，但该有

限合伙人仍应赔偿合伙企业和其他合伙人因该情形（包括依据本协议条款处理该情形）而遭受的损失。如果该有限合伙人是因发生第12.2.5(1)条或第12.2.5(2)条所述情形而退伙，在本段上述（1）年及延长的（如有）补救期限内，守约合伙人不可根据第12.2.6(3)条清算该有限合伙人的合伙份额；为免疑义，在上述期限内第12.2.6(1)条和第12.2.6(2)条仍然适用于该有限合伙人直至其完全补救了有关的当然退伙情形，并且如果该有限合伙人没有在上述期限内完全补救有关的当然退伙情形，守约合伙人将可在上述期限届满后根据第12.2.6(3)条清算该有限合伙人的合伙份额。

12.3 有限合伙人合伙份额的转让

12.3.1 拟转让合伙份额的有限合伙人（“合伙份额转让方”）按本协议约定转让其持有的全部或部分合伙份额的，应向普通合伙人提出书面通知，当下列条件全部满足时方为一项“有效通知”：

- (1) 合伙份额转让不会导致本合伙企业违反适用法律的规定，或导致本合伙企业在当时经营的业务被适用法律禁止或限制（例如要求额外审批）（但合伙份额转让方或合伙份额受让方已经办理相应审批手续或虽有限制但不会对合伙企业的经营业务造成影响的除外）；
- (2) 转让合伙份额不会导致对本协议的违反；
- (3) 拟议中的受让方（“合伙份额受让方”）已向合伙企业作出第4.2条项下的陈述和保证，且已向普通合伙人提交加入确认函；
- (4) 该等申请于拟转让日期之前至少三十（30）日送达普通合伙人；
- (5) 合伙份额转让方及/或合伙份额受让方已书面承诺承担该次转让引起的合伙企业及普通合伙人所发生的所有费用。

若普通合伙人根据其独立判断认为拟议中的转让符合合伙企业的利益，则可决定放弃本第12.3.1条(4)、(5)款规定的条件，认可一项有关合伙份额转让的申请为“有效通知”。

12.3.2 在不违反本协议对于合伙份额转让的其他约定的前提下，当一项有关合伙份额转让的申请成为有效通知时，普通合伙人应当提供合理协助配合完成合伙份额转让。

12.4 普通合伙人入伙

各方确认，宁波基金有权视情况要求合伙企业接纳其指定国寿投资保险资产管

理有限公司（“国寿投资”）关联方（“国寿指定主体”）作为合伙企业的普通合伙人入伙合伙企业并担任执行事务合伙人（即由合资公司及国寿指定主体共同作为合伙企业的普通合伙人及执行事务合伙人），但前提是国寿指定主体（作为普通合伙人和执行事务合伙人的权限）应与合资公司协商一致并经过合资公司的同意，且国寿指定主体不得为瑞安竞争方。按本条约定入伙的，各合伙人应配合办理工商变更登记，法律或政府主管部门要求任何合伙人必须为变更登记亲自签署相关法律文件或出具相关决议的，该合伙人应积极配合签署变更登记所需法律文件及出具相关决议。各合伙人进一步确认：（1）自入伙协议签署之日起，国寿指定主体即成为合伙企业的普通合伙人及执行事务合伙人并享受入伙协议约定的国寿指定主体的全部权限，即使当时其尚未在市监部门登记为合伙企业的普通合伙人及执行事务合伙人；（2）各合伙人应按照以上约定积极配合办理登记手续，但市监部门拒绝将国寿指定主体登记为执行事务合伙人的，各合伙人不承担责任。

12.5 普通合伙人退伙

普通合伙人在此承诺，除非本协议另有明确约定，在本合伙企业按照本协议约定解散或清算之前，普通合伙人始终履行本协议项下的职责；在本合伙企业解散或清算之前，不会采取任何行动主动解散或终止。

普通合伙人发生下列情形时，当然退伙：

- （1）依法被吊销营业执照、责令关闭撤销，或者被宣告破产；
- （2）持有的合伙份额被法院强制执行；
- （3）发生根据《合伙企业法》适用于普通合伙人的规定被视为当然退伙的其他情形。

普通合伙人依上述约定当然退伙时，除非本合伙企业立即接纳了新的普通合伙人，否则本合伙企业进入清算程序。

第十三条 不发生控制权变更

13.1 不发生控制权变更

在本协议期限内：

- （1）瑞安有限合伙人承诺，未经宁波基金和杨浦知创事先书面同意，其不会发生控制权变更；
- （2）宁波基金承诺，未经瑞安有限合伙人事先书面同意，其不会发生控制权

变更；

- (3) 杨浦知创承诺，未经瑞安有限合伙人事先书面同意，其不会发生控制权变更；
- (4) 合资公司承诺，未经宁波基金事先书面同意，其不会发生控制权变更。

为免疑义，在锁定期届满后，如果一方已按照第6.4(4)条将其持有的全部合伙份额转让给他人，则该一方不再受本第13.1条约束。

13.2 控制权变更的定义

为本协议之目的，“控制权变更”：

- (1) 就瑞安有限合伙人而言，指 Shui On Land Limited（瑞安房地产有限公司）不再控制瑞安有限合伙人；
- (2) 就宁波基金而言，指宁波基金不再满足以下全部条件：
 - (i) 中国人寿保险（集团）公司或其关联方（该关联方不得为瑞安竞争方）是持有宁波基金合伙份额最大的有限合伙人；
 - (ii) 中国人寿保险（集团）公司或其关联方（该关联方不得为瑞安竞争方）对附件四所列的宁波基金的事项享有一票否决权；但是，当中国人寿保险（集团）公司或其关联方成为宁波基金的普通合伙人及/或管理人后，中国人寿保险（集团）公司或其关联方（该关联方不得为瑞安竞争方）应有权决定宁波基金的经营、管理和其他事项；且
 - (iii) 宁波基金的有限合伙人和普通合伙人中不存在瑞安竞争方；
- (3) 就杨浦知创而言，指上海市杨浦区国有资产监督管理委员会不再控制杨浦知创；及
- (4) 就合资公司而言，指 Shui On Land Limited（瑞安房地产有限公司）不再控制合资公司。

第十四条 解散和清算

14.1 解散

当下列任何情形之一发生时，本合伙企业应解散并清算：

- (1) 普通合伙人提议并经全体合伙人一致表决通过解散本合伙企业；
- (2) 本合伙企业经营期限届满（若存在延长期，则为延长期届满）；
- (3) 普通合伙人被除名且本合伙企业没有接纳新的普通合伙人；
- (4) 本合伙企业被吊销营业执照；
- (5) 出现《合伙企业法》及本协议约定的其他解散原因。

14.2 清算

清算人由合伙人大会决定。

在确定清算人以后，所有本合伙企业未变现的资产由清算人负责管理，为全体合伙人的利益，清算人将尽其最大努力积极寻找潜在交易对象并将未变现资产进行变现。

14.3 清算清偿顺序

本合伙企业到期或终止清算时，合伙财产按下列顺序进行清偿及分配：

- (1) 支付清算费用；
- (2) 缴纳所欠税款；
- (3) 清偿本合伙企业债务；
- (4) 根据本协议约定的收入分配原则和程序在所有合伙人之间进行分配。

14.4 因股权转让协议提前终止而解散

如果杨浦中央股权转让协议和创智天地股权转让协议根据其约定均被提前终止，本第14.4条适用。

14.4.1 如果届时杨浦中央股权转让协议和创智天地股权转让协议项下的股权转让工商变更登记以及实物出资均未完成，则本合伙企业应解散并清算。

14.4.2 如果届时杨浦中央股权转让协议和/或创智天地股权转让协议项下的股权转让工商变更登记或实物出资已经完成，则：

- (1) 如果届时杨浦中央股权转让协议和/或创智天地股权转让协议项下

的股权转让工商变更登记已经完成，本合伙企业应按照合作协议第 15.2.2 条以及杨浦中央股权转让协议和创智天地股权转让协议各自的相关约定取消标的股权 1 和标的股权 2 的转让或采取各方一致同意的其他合法方式，使得各方的权益实质恢复至紧接本协议签署前的原状；

- (2) 如果届时实物出资已经完成，本合伙企业应以各方同意的合法方式将杨浦知创交易标的无偿或以名义对价归还杨浦知创，或采取各方一致同意的其他合法方式，使得各方的权益实质恢复至紧接本协议签署前的原状；
- (3) 在本款第(1)、(2)项所述事务均完成后（或各合伙人书面同意的其他时间），本合伙企业应解散并清算。

第十五条 其他

15.1 法律适用及争议解决

本协议的订立、效力、解释、履行、争议的解决等适用中国现行法律、行政法规及规章。

因本协议引起的及与本协议有关的一切争议，首先应由相关各方之间协商解决。如果在争议发生后三十（30）个工作日内仍无法通过友好协商达成任何解决方案，则任何一方有权向 KIC 项目和 YPU 项目所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

在发生争议或对争议进行诉讼时，除该争议事宜外，争议各方应继续履行其各自在本协议项下的义务，并应有权行使其在本协议项下的权利。

本第15.1 条中的争议解决约定应为解决本协议项下或根据本协议产生的任何争议的唯一和排他的救济和程序。

15.2 通知

15.2.1 本协议项下任何通知均应以中文采用书面形式作出。

15.2.2 各合伙人均应按下列地址向其他合伙人发送书面通知。本合伙企业和/或任何合伙人改变通讯地址及通讯方式，应在改变前三（3）个工作日之前通知本合伙企业和/或其他合伙人。如未接到本合伙企业和/或其他合伙人的改变通知，则发往下列地址的通知在下款约定的时间后即应视为已送达。

(1) 给**本合伙企业**的通知发送至:

地址: 上海市黄浦区淮海中路 333 号 26 楼

电话: +86 21 23063888

收件人: 法务总监

电子邮件: willie.uy@shuion.com.cn

(2) 给**合资公司**的通知发送至:

地址: 上海市黄浦区淮海中路 333 号 26 楼

电话: +86 21 23063888

收件人: 法务总监

电子邮件: willie.uy@shuion.com.cn

(3) 给**宁波基金**的通知发送至:

联系人 1

地址: 中国北京市朝阳区东四环中路 56 号远洋国际中心 A 座 3 层

电话: +86 15811282356

收件人: 薛蓉蓉

电子邮件: xuerr@sinooceangroup.com

联系人 2

地址: 中国北京市西城区金融大街 12 号中国人寿广场 B 座 12 层

电话: +86 10 66290012

收件人: 张赫扬

电子邮件: zhangheyang@chinalife-i.com.cn

(向**宁波基金**发送的通知，应同时向以上两个联系人发出)

(4) 给**瑞安有限合伙人**的通知发送至：

地址：上海市黄浦区淮海中路 333 号 26 楼

电话：+86 21 23063888

收件人：法务总监

电子邮件：willie.uy@shuion.com.cn

(5) 给**杨浦知创**的通知发送至：

地址：上海市杨浦区政立路 415 号天盛广场 B 座 9 楼

电话：+86 21 65110602

收件人：唐芳

电子邮件：13818207312@163.com

15.2.3 上述送达地址适用范围包括**本合伙企业**和/或各**合伙人**非诉时各类通知、协议等文件以及就**本协议**发生纠纷时相关文件和法律文书的送达，同时包括在争议进入仲裁、民事诉讼程序后的一审、二审、再审和执行程序；**本合伙企业**和/或各**合伙人**向**本合伙企业**和/或各**合伙人**发出各类通知、协议等文件或法院、仲裁机构向**本合伙企业**和/或各**合伙人**进行送达时可以选择邮寄送达、直接送达、电子送达中的任何一种送达方式。

15.2.4 除非有证据证明已提前收到该等通知，否则：

- (1) 在派专人交付的情况下，通知于送至第15.2.2条所述的地址之时视为送达；
- (2) 在通过邮资预付的挂号邮件或快递发出的情况下，通知于邮寄后五（5）个工作日视为送达；
- (3) 在通过航空邮件邮寄的情况下，通知于邮寄后三（3）个工作日视为送达；
- (4) 在通过电子邮件形式发送的情况下，通知于电子邮件到达上文所述的电子邮箱所在服务器系统之时视为送达。

15.2.5 在仲裁及民事诉讼程序时当事人地址变更时应当向仲裁机构、法院履行送达地址变更通知义务。**本合伙企业**和/或**各合伙人**未按**本协议**约定履行通知义务，**本合伙企业**和/或**该等合伙人**在**本协议**中所确认的送达地址仍视为有效送达地址，因当事人提供或者确认的送达地址不准确、送达地址变更后未及时依程序告知协议其他方和法院或仲裁机构、当事人或指定的接收人拒绝签收等原因，导致法律文书未能被当事人实际接收的，邮寄送达的，以文书退回之日视为送达之日；直接送达的，以送达人当场在送达回证上记明情况之日视为送达之日；电子送达的，以电子邮件到达受送达人特定系统之日为送达之日；履行送达地址变更通知义务的，以变更后的送达地址为有效送达地址。

15.2.6 与**本协议**相关的纠纷进入民事诉讼程序、仲裁后，如当事人应诉并直接向法院、仲裁机构提交送达地址确认书，该确认地址与诉前确认的送达地址不一致的，以向法院、仲裁机构提交确认的送达地址为准（该送达地址适用上述第15.2.3条、第15.2.5条约定的送达方式及送达的法律后果）。

15.3 不可抗力

15.3.1 **不可抗力事件**发生后，根据**不可抗力事件**对本次合作的影响，**合伙企业**和**各合伙人**应各自尽最大努力减轻**不可抗力事件**对本次合作的影响（如果有）。

15.3.2 受**不可抗力事件**影响的一方（“受影响一方”）应在**不可抗力事件**的范围内免于履行**本协议**，且不应被视为违反**本协议**项下任何义务，但**受影响一方**必须采取全部下列行为：

- (1) 在**不可抗力事件**发生后立即书面通知其他**本合伙企业**和其他**各合伙人**，并在**不可抗力事件**发生之日起的十五（15）个工作日内提供证明**不可抗力**发生及其持续的陈述或证明（如有）；
- (2) 继续履行其在本**协议**项下未受**不可抗力事件**影响的所有义务；
- (3) 采取一切合理努力阻止和将任何**不可抗力事件**造成的迟延影响降到最低；和
- (4) **不可抗力事件**结束后尽快尽最大努力继续正常履行其在本**协议**项下的义务，并且尽最大努力以其他方式履行其在本**协议**项下的义务。

15.4 协议效力

各方确认，为方便办理工商登记手续，届时各方可能需要按照合伙企业登记机关要求另行签署一份用于工商登记的《合伙协议》（“简版协议”），但简版协议（如有）仅供工商登记备案使用，并不视为对本协议的任何替代或变更。若简版协议与本协议之间有任何冲突或矛盾，应以本协议为准。各合伙人进一步承诺（1）根据简版协议的修订条款，及时对简版协议做任何必要修订，以消除该冲突，确保简版协议的内容与本协议在所有重大方面保持一致；且（2）任何合伙人均不得主张以简版协议约定对抗本协议的约定。

本协议的存在和内容不应以任何方式影响或损害合作协议的约定、解释和适用。如本协议的内容与合作协议有冲突的，应以合作协议的约定为准。

15.5 可分割性

如本协议的任何条款或该条款对任何人或情形适用时被认定无效，其余条款或该条款对其他人或情形适用时的有效性并不受影响。

15.6 放弃

任何合伙人未能或延迟行使其在本协议项下享有的、或要求其他方履行义务的或追究其他方责任的任何权利、权力或特权，不应构成对该等权利、权力或特权之放弃，单一或部分地行使任何权利、权力或特权亦不应排除对其他权利、权力或特权的行使。

15.7 进一步保证

本协议各合伙人须作出及签署或确保作出及签署所有为执行本协议的条款所需的进一步行动、行为、事项和文件，以使本协议所预期的目的完全实现。

15.8 保密

15.8.1 本协议的每一方应对在本协议项下包含的或因协商和/或签订本协议而获得或取得的包括但不限于任何与下列事项相关的信息严格保密并且不应披露或使用：

- (1) 本协议的存在、性质和条款；
- (2) 与本协议相关的谈判；
- (3) 本协议提及的任何其它协议；
- (4) 本协议之一方、该方或任何其关联方进行的业务活动；或

- (5) 该方作为接收方所收到的其他保密信息（包括其通过年度报告、查阅财务账簿及**合伙人会议**中所了解到的**本合伙企业**及其**普通合伙人**、投资业务、合作方的经营、法律、财务等信息）。

15.8.2 在下列情况下，本第15.8条不禁止任何信息在下列范围内的披露或使用：

- (1) **适用法律**、法规、监管部门规范性文件、任何一方或其**关联方**的股份在该处上市的证券交易所的任何规则、或任何有权机关要求的披露或使用，但该披露和使用应基于法律或法规所允许的最高保密限度进行，且在该等披露或信息使用之前，在切实可行的情况下，相关**一方**应及时通知其他方该等要求；
- (2) 为因**本协议**或任何在**本协议**项下签订的或根据**本协议**签订的任何其他协议引起的任何法律程序之目的所需要的披露或使用；
- (3) 披露是与披露方的税收事务相关而向税务部门做出的，但该披露应基于该法律或法规所允许的最高保密限度进行，且在该等披露之前，在切实可行的情况下，相关**一方**应及时通知其他方该等要求；
- (4) 向任何**一方**的为完成**本协议**或任何根据**本协议**订立的协议所述的交易之目的而需要知晓该信息的任何**一方**的管理人员、董事、员工、律师、会计师、财务顾问及其他代理或代表以及银行、金融机构等融资方以及投资方做出的披露，条件是该等代理或代表、融资方以及投资方承诺就该等信息遵守本第15.8条，如同其为本**协议**的一方；
- (5) 该等信息可以从公开渠道获取(因对本**协议**的违反造成的除外)；
或
- (6) 其他**各方**就披露或使用事先做出书面同意。

15.9 公告

除非事先取得其他方的书面批准（不得无理拒绝或延迟给予该批准）或**本协议**另有明确约定，任何**一方**或其代表或其**关联方**不得就**本协议**的签署或与之有关的事项正式发布公告或举行新闻发布会（根据法律、任何政府机关的要求、任何股票或证券交易所或监管部门的要求而作的公告除外）。

15.10 部分条款效力

本协议第5.9条（免责保证）、第15.1条（适用法律和争议解决）、第15.8条（保密）在本协议终止及合伙企业解散后继续有效。

15.11 附件

本协议附件为本协议不可分割的组成部分，与本协议具有同等法律效力。本协议的内容与任何附件的内容相冲突的，以本协议为准。

15.12 签署文本

本协议各方签署正本一式十（10）份，各方各持二（2）份，本合伙企业保存一（1）份，提交合伙企业登记机关一（1）份，每份具有同等法律效力。

15.13 本协议生效日

本协议自各方法定代表人/授权代表签字或盖章及各方加盖公章之日起生效。

（以下无正文）

本页无正文，为《上海瑞科寿长企业管理合伙企业（有限合伙）之有限合伙协议》签署页之 4-1

普通合伙人

上海添昀创盛企业管理有限公司

法定代表人或授权代表（签字或盖章）

签署：_____

本页无正文，为《上海瑞科寿长企业管理合伙企业（有限合伙）之有限合伙协议》签署页之 4-2

有限合伙人

宁波梅山保税港区国扬果晟投资管理合伙企业（有限合伙）

执行事务合伙人委派代表（签字或盖章）

签署：_____

本页无正文，为《上海瑞科寿长企业管理合伙企业（有限合伙）之有限合伙协议》签署页之 4-3

有限合伙人

上海瑞安投资集团有限公司

法定代表人或授权代表（签字或盖章）

签署：_____

本页无正文，为《上海瑞科寿长企业管理合伙企业（有限合伙）之有限合伙协议》签署页之 4-4

有限合伙人

上海杨浦知识创新区投资发展有限公司

法定代表人或授权代表（签字或盖章）

签署：_____

附件一： 本协议签署日合伙人名录及认缴出资额

合伙人名称	住所	法定代表人/执行事务合伙人	统一社会信用代码	认缴出资额 (人民币元)	认缴出资比例 (保留两位小数的近似值)	出资方式
普通合伙人						
上海添昀创盛企业管理有限公司	上海市杨浦区国通路127号1101-18室	石澄	91310000MAE35DN126	1,000,000	0.01%	现金
有限合伙人						
上海瑞安投资集团有限公司	上海市黄浦区淮海中路333号26楼01室	王颖	91310000MAC1P0D76H	3,802,360,673	46.79%	现金
宁波梅山保税港区国扬果晟投资管理合伙企业(有限合伙)	浙江省宁波市北仑区梅山七星路88号1幢401室A区F1774	北京远旭股权投资基金管理有限公司	91330206MA2AEF8E29	3,653,882,607	44.97%	现金
上海杨浦知识创新区投资发展有限公司	上海市杨浦区淞沪路161号2603A室	蒋建星	91310110739038111Q	668,547,791	8.23%	股权及现金

附件二： 加入确认函格式

日期：

本公司[名称]（统一社会信用代码：_____），注册地址为_____，有意成为上海瑞科寿长企业管理合伙企业（有限合伙）（“**合伙企业**”）的【有限合伙人/普通合伙人】。通过本函，本公司特此向**合伙企业**及其每一合伙人承诺，在所有方面遵守下列协议的所有规定并受其约束：（1）由上海添昀创盛企业管理有限公司、宁波梅山保税港区国扬果晟投资管理合伙企业（有限合伙）、上海瑞安投资集团有限公司和上海杨浦知识创新区投资发展有限公司于 2024 年 11 月__日共同签订的《上海瑞科寿长企业管理合伙企业（有限合伙）之有限合伙协议》（下称“**有限合伙协议**”，包括其不时的修订和补充）；及（2）由上海添昀创盛企业管理有限公司、上海瑞安投资集团有限公司、宁波梅山保税港区国扬果晟投资管理合伙企业（有限合伙）、上海杨浦知识创新区投资发展有限公司、Bright Continental Limited、Top Victory Development Limited 于 2024 年 11 月__日共同签订的《关于创智天地项目之合作协议》（下称“**合作协议**”，包括其不时的修订和补充）。本公司特此确认同意作为**合伙企业的**【有限合伙人/普通合伙人】加入**有限合伙协议和合作协议**【，取代[转让合伙份额的合伙人]作为上述协议的一方并继承其在该等协议项下的权利和义务】。

本公司确认已收到并理解**有限合伙协议和合作协议**的全部约定，该等协议的副本已附于本函之后。

为**有限合伙协议**第 15.2 条（**通知**）及**合作协议**第 18.2 条（**通知**）之目的，本公司的联系信息如下：

地址：【●】

电话：【●】

收件人：【●】

电子邮件：【●】

本函已由本公司于文首书明日期签署并交付予**合作协议和有限合伙协议**各方，以资证明。

[公司名称]（公章）

法定代表人/授权代表签名：_____

附件三：借款协议格式

借款协议

本借款协议（“本协议”）于20__年__月__日由以下**双方**签署：

- (1) [合伙人]，一家根据中国法律注册成立并合法存续的公司，统一社会信用代码为[●]，注册地址位于[●]（“**甲方**”）；和
- (2) 上海瑞科寿长企业管理合伙企业（有限合伙），一家根据中国法律注册成立并合法存续的一家有限合伙企业，统一社会信用代码为[●]，注册地址位于上海市杨浦区国通路127号1301-26室（“**乙方**”或“**合伙企业**”）。

（**甲方和合伙企业合称“双方”**）。

前言：

- A. **甲方为合伙企业的有限合伙人。**
- B. **甲方、上海添昀创盛企业管理有限公司和[填入其他合伙人的名字]、[填入其他合伙人的名字]于2024年11月__日签署了上海瑞科寿长企业管理合伙企业（有限合伙）之有限合伙协议（“有限合伙协议”）。根据有限合伙协议约定，甲方应向合伙企业提供借款。**

甲乙双方经平等协商，并遵照国家有关法律规定，就以下条款达成一致同意订立本协议。

第一条 借款的提供和发放

1. 本协议签署后，合伙企业的普通合伙人按照有限合伙协议第 3.4.1(1)(b)、3.4.2(1)、3.4.2(6)和/或 3.4.3(1)条向**甲方**发出付款通知要求**甲方**提供借款，**甲方**应**按照有限合伙协议有关条款和付款通知的要求（包括借款金额、发放时间等）向合伙企业提供借款。**
2. 借款的用途需要符合**有限合伙协议**的约定。
3. **甲方在向合伙企业提供借款时应当自行承担向合伙企业转账的银行费用。**
4. **甲方向合伙企业提供的借款没有担保。**

第二条 借款的期限和偿还

1. 本协议项下每笔借款期限为一（1）年。受限于**并购贷款协议**（定义见**有限合伙协议**）的约定（如果届时**并购贷款协议**仍然有效），在**合伙企业**取得的现金收入足以清偿**甲方**和其他有限合伙人根据**有限合伙协议**第3.4.1(1)(b)、3.4.2(1)、3.4.2(6)和3.4.3(1)条对**合伙企业**提供的全部借款本息时，由**合伙企业**向全体有限合伙人一次性清偿全部借款本息。借款期限到期时，若**合伙企业**无现金收入或现金收入不足以全额偿还到期借款的，或受限于**并购贷款协议**约定导致不能偿还借款的，则**合伙企业**和**甲方**友好协商续期事宜直至借款的本金和利息被全部清偿为止。
2. **合伙企业**应以取得的现金收入偿还本协议项下的借款。
3. **合伙企业**可于期限内的任何时间向**甲方**一次性偿还本协议项下的全部借款本息。
4. 本协议项下的借款应在**合伙企业**开始任何清算或类似程序时变成到期并应偿还。

第三条 利息

本协议项下的借款利息自**合伙企业**实际收到借款之日起按照**合伙企业**实际收到借款时中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的一（1）年期贷款市场报价利率（LPR）计算，于借款到期后一次性还本付息，计息日为到期还款日。

本协议项下的借款多于一笔的，每笔借款的利息应分别计算。

利息计算公式：利息＝本金×实际天数×日利率。

日利率计算基数为一年 360 天，换算公式：日利率＝年利率/360。

第四条 合同的变更、解除

本协议生效后，任何一方需要变更本协议条款或解除本协议时，应经双方协商一致，由双方达成书面协议。

第五条 转让

1. 未经**甲方**事先书面同意，**合伙企业**不得将其在本协议项下的权利或义务转让给任何人。
2. **甲方**不得将其在本协议项下的权利或义务转让给任何人，但**有限合伙协议**另有约定的除外。

第六条 其他

1. 如果**本协议**任何规定与**有限合伙协议**的任何规定相冲突，应适用**有限合伙协议**的规定。
2. **本协议**未尽事项，**双方**可另行协商并签订补充协议。
3. **本协议**自**双方**法定代表人或授权代表或执行事务合伙人委派代表签字（或盖名章）并加盖公章后生效，至**本协议**项下借款本息及其他一切相关费用全部清偿完毕之日止失效。
4. **本协议**一式贰份，**双方**各执一份。
5. **有限合伙协议**第 15.1 条（法律适用及争议解决）、15.2 条（通知）、第 15.3 条（不可抗力）、第 15.8 条（保密）及第 15.9 条（公告）应经必要修改后适用于**本协议**，如同该等条款载于**本协议**中。

[以下无正文]

(本页为借款协议签署页，无正文)

甲方（公章）：

法定代表人/授权代表：_____（签名）

(本页为借款协议签署页，无正文)

合伙企业 (盖章):

执行事务合伙人委派代表: _____ (签名)

附件四： 中国人寿应享有一票否决权的宁波基金事项列表

- (1) **宁波基金**对外投资事宜以及所投项目的退出事宜；
- (2) **宁波基金**的收益分配方案（包括但不限于分配时间、分配顺序）和弥补亏损方案；
- (3) **宁波基金**重大资产（涉及超过 10,000 平方米的物业）处置；
- (4) **宁波基金**的运营费用预算；
- (5) 减少**宁波基金**全体合伙人的认缴出资总额；
- (6) **宁波基金**经营范围的变更；
- (7) **宁波基金**经营期限的变更；
- (8) **宁波基金**各合伙人对其持有的**宁波基金**合伙份额的质押；
- (9) 被投项目的项目资产管理人之更换；
- (10) **宁波基金**的普通合伙人退伙；
- (11) **宁波基金**进行举债及为他人（除被投资项目外）提供担保；
- (12) 合伙企业的举债/清偿债务、股权质押，资产抵押或处置，或其他举债或清偿债务；
- (13) 确定向被投资企业委派的董事的人选；
- (14) 就上述任何事项修改**宁波基金**的合伙协议。

附件3 杨浦中央股权转让协议格式

Bright Continental Limited

与

上海瑞科寿长企业管理合伙企业（有限合伙）

关于

上海杨浦中央社区发展有限公司

之

股权转让协议

日期：2024 年 月 日

目录

第一条	定义和解释.....	4
第二条	标的股权的转让.....	6
第三条	交易对价、工商变更登记后交易流程及支付安排.....	8
第四条	陈述、保证与承诺.....	10
第五条	税费承担.....	11
第六条	交割.....	11
第七条	协议的解除与终止.....	11
第八条	继续有效.....	12
第九条	违约责任.....	12
第十条	保密和公告.....	12
第十一条	不可抗力.....	14
第十二条	通知.....	14
第十三条	法律适用与争议解决.....	16
第十四条	其他.....	16

关于上海杨浦中央社区发展有限公司之股权转让协议

本《关于上海杨浦中央社区发展有限公司之股权转让协议》（“本协议”）由以下双方于 2024 年 月 日（“签署日”）签署：

Bright Continental Limited（“转让方”），一家根据香港法律合法设立及有效存续的公司，商业登记号码为 33673901，注册地址为 34/F, Shui On Centre, 6-8 Harbour Road, Hong Kong；及

上海瑞科寿长企业管理合伙企业（有限合伙）（“受让方”），一家根据中国法律注册成立并有效存续的有限合伙企业，统一社会信用代码为 _____，注册地址为上海市杨浦区国通路 127 号 1301-26 室，执行事务合伙人为上海添昀创盛企业管理有限公司。

本协议中，转让方和受让方合称“双方”，单称“一方”。

鉴于：

- (A) 上海杨浦中央社区发展有限公司（一家根据中国法律注册成立并有效存续的有限责任公司，统一社会信用代码为 91310000753190259W，注册地址为上海市杨浦区淞沪路 303 号 308A 室，法定代表人为王红，“目标公司”）系一家根据中国法律正式成立并有效存续的有限责任公司，注册资本为壹亿壹仟肆佰万美元（\$114,000,000），均已实缴。目标公司持有目标资产（定义见下文）所有权。
- (B) 截至签署日，转让方持有目标公司百分之八十六点八（86.8%）的股权（“标的股权”），上海杨浦知识创新区投资发展有限公司（“杨浦知创”）持有目标公司【百分之一（1%）/百分之十三点二（13.2%）】的股权，【受让方持有目标公司百分之十二点二（12.2%）的股权】。【本条待签署股转协议时根据实际情况调整】
- (C) 转让方拟将其所持标的股权转让予受让方，受让方拟收购转让方所持标的股权，从而间接持有目标资产对应的权益（“本次交易”）。
- (D) 于本协议签署前，上海添昀创盛企业管理有限公司（“合资公司”）、上海瑞安投资集团有限公司、宁波梅山保税港区国扬果晟投资管理合伙企业（有限合伙）（“宁波基金”）、杨浦知创、Top Victory Development Limited 及转让方已于 2024 年 11 月 ____ 日签署了《关于创智天地项目之合作协议》（“合作协议”），本次交易为该协议项下所述整体交易之一部分。

有鉴于上，根据《中华人民共和国民法典》及《中华人民共和国公司法》等有关法律、法规的规定，双方经过友好协商，签署本协议，以资共同遵守。

第一条 定义和解释

1.1 定义

除非上下文另有要求，或者根据上下文应另作理解，为**本协议**之目的，**本协议**中下列名词具有如下含义：

- 1.1.1 **本次交易**：具有**本协议**鉴于部分(C)项赋予其的含义。
- 1.1.2 **标的股权**：具有**本协议**鉴于部分(B)项赋予其的含义。
- 1.1.3 **并购贷**：具有**本协议**第 2.8 条赋予其的含义。
- 1.1.4 **并购贷款协议**：具有**本协议**第 2.8 条赋予其的含义。
- 1.1.5 **并购贷支付款项**：具有**本协议**第 3.4.2 条赋予其的含义。
- 1.1.6 **不可抗力**：指不可预见、不可避免且不能克服的客观情况。
- 1.1.7 **代扣代缴税**：具有**本协议**第 3.3.2 条赋予其的含义。
- 1.1.8 **关联方**：指就任何主体而言，直接或通过一个或多个中间人间接**控制**该主体的任何一方，或该主体直接或通过一个或多个中间人间接**控制**的任何一方，或者与该主体共同被一方直接或间接**控制**的任何一方。“**控制**”指通过持有表决权、合同或其他方式，拥有直接或间接指导某主体的管理或政策的权力；某一主体直接或间接拥有另一主体百分之五十（50%）或以上的有表决权的资本，应被视为有权**控制**该主体。
- 1.1.9 **工商变更登记**：具有**本协议**第 2.4 条赋予其的含义。
- 1.1.10 **工商变更登记暂定最后期限**：具有**本协议**第 2.6 条赋予其的含义。
- 1.1.11 **工商变更登记最后期限**：具有**本协议**第 2.6 条赋予其的含义。
- 1.1.12 **工作日**：指除星期六、星期天或者法律或行政法规规定或授权**中国**或香港特别行政区的商业银行休息日以外的任何一日（因法定节假日调整**工作日**的按国家规定执行）。
- 1.1.13 **合资公司**：具有**本协议**鉴于部分(D)项赋予其的含义。
- 1.1.14 **合作协议**：具有**本协议**鉴于部分(D)项赋予其的含义。

- 1.1.15 **交割**：具有本协议第 6.1 条赋予其的含义。
- 1.1.16 **交割最后期限**：具有本协议第 6.5 条赋予其的含义。
- 1.1.17 **交易文件**：指本协议及相关双方为完成本次交易而签署的所有相关文件。
- 1.1.18 **交易对价**：具有本协议第 3.1 条赋予其的含义。
- 1.1.19 **目标公司**：具有本协议鉴于部分(A)项赋予其的含义。
- 1.1.20 **目标资产**：指目标公司持有的位于上海市杨浦区的 Hub1、Hub2、R1、R2、16-4 和 C2 项目。
- 1.1.21 **宁波基金**：具有本协议鉴于部分(D)项赋予其的含义。
- 1.1.22 **人民币**：指中国的法定货币，货币符号为“¥”。
- 1.1.23 **日**：指自然日，包括工作~~日~~和非工作~~日~~。
- 1.1.24 **实物出资**：指根据合作协议的约定，杨浦知创以其所持目标公司百分之十二点二（12.2%）的股权向受让方进行实物出资。
- 1.1.25 **受让方专用账户**：具有本协议第 3.2.1 条赋予其的含义。
- 1.1.26 **市场监管机关**：指主管目标公司设立、工商变更登记和备案工作的市场监督管理部门。
- 1.1.27 **完税后对价余额**：具有本协议第 3.4 条赋予其的含义。
- 1.1.28 **香港**：指中华人民共和国香港特别行政区。
- 1.1.29 **香港上市规则**：指《香港联合交易所有限公司证券上市规则》。
- 1.1.30 **先决条件**：具有本协议第 2.3 条赋予其的含义。
- 1.1.31 **杨浦知创**：具有本协议鉴于部分(B)项赋予其的含义。
- 1.1.32 **政府机构**：指任何中国国家或省、直辖市、市、县、区或镇，或上述行政单位的任何行政分支，以及任何行使政府的或与政府有关的行政、立法、司法、管制或管理职能的实体。

1.1.33 **中国**：指中华人民共和国，就**本协议**而言，指中国大陆地区，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区。

1.1.34 **中信国际**：具有**本协议**第 2.3.3 条赋予其的含义。

1.1.35 **转让方专用账户**：具有**本协议**第 3.2.2 条赋予其的含义。

1.1.36 **自付款项**：具有**本协议**第 3.4.2 条赋予其的含义。

1.2 解释

1.2.1 **附件、条款和其他参考**：除非上下文另有约定，**本协议**中对于附件、段落、条款或鉴于条款的引用应被视为是指**本协议**的附件、段落、条款或鉴于条款。**本协议**所附全部附件组成**本协议**的一部分。**本协议**条款标题及其它标题的使用仅出于便利考虑，而不应用于解释**本协议**的任何约定。

1.2.2 **鉴于条款的合并**：**本协议**的鉴于条款因引用而合并到**本协议**中并在任何目的下都应作为**本协议**的组成部分进行解释。

1.2.3 **书面**：**本协议**中凡提及“书面”时，除非具体条款规定，否则均包括以可阅读且非暂时性的形式复制文字的任何方法，包括但不限于电子邮件。

1.2.4 **本协议**：该表述系指**本协议**的全部而并非**本协议**内某一条款、附件或其他部分，包含了**本协议**的全部附件、附表、附例、附录、附页及对**本协议**随后所作的所有修改、扩展、更新、取代和变更。

第二条 标的股权的转让

2.1 **转让方**同意根据**本协议**之约定向**受让方**转让其合法拥有的**标的股权**，**受让方**同意根据**本协议**约定受让**标的股权**。

2.2 **双方**确认并同意，鉴于**本次交易**为**目标公司**股权结构重组整体交易的一部分且**目标公司**各股东之间接股东/合伙人于**本次交易**完成后对**目标公司**股权间接持有的比例不变，**标的股权**的转让将在“现状交易”的基础上进行，即**受让方**应接受**标的股权**、**目标公司**和**目标资产**于工商变更登记完成时的状态而不应就此对**转让方**有任何权利主张。

2.3 **标的股权**转让予**受让方**的工商变更登记以本条所列各项先决条件（“先决条件”）均获得成就或由**受让方**豁免（第 2.3.1 条所述的先决条件除外，该先决条件不得

由受让方豁免)为前提:

- 2.3.1 转让方之间接股东 Shui On Land Limited (瑞安房地产有限公司) 已按香港上市规则就本次交易遵守适用的合规程序 (包括但不限于刊发公告及取得其股东批准);
- 2.3.2 标的股权不存在任何质押、查封、冻结等权利限制情况 (按照并购贷银行的要求办理完成的股权质押 (如有) 除外, 但是为免疑义双方应配合在工商变更登记前按照并购贷银行的要求解除该等股权质押 (如有));
- 2.3.3 宁波基金已经取得 China CITIC Bank International Limited (中信银行 (国际) 有限公司) (“中信国际”) 对本次交易出具的书面同意;
- 2.3.4 转让方专用账户和受让方专用账户均已设立; 及
- 2.3.5 转让方或目标公司已就标的股权转让事宜取得目标公司现存的经营性物业抵押贷款银行招商银行股份有限公司上海分行出具的书面同意。
- 2.4 转让方和受让方应尽合理努力促使先决条件在签署日起 20 日内获得成就。在先决条件均获得成就或经受让方全部/部分书面豁免后 5 个工作日内, 双方应共同促使目标公司向市场监管机关提交变更申请, 以办理: (i) 将标的股权的股东变更为受让方; 和 (ii) 本协议附件 1 所列之目标公司新章程的备案 (合称“工商变更登记”)。为免疑义, 若提交工商变更登记申请时, 实物出资尚未完成, 则应提交附件 1 附录一所述的章程; 若提交工商变更登记申请时, 实物出资已完成, 则应提交附件 1 附录二所述的章程。
- 2.5 在办理工商变更登记的过程中, 相关各方应相互配合, 签署本协议附件 2 所列之用于办理工商变更登记的简版股权转让协议, 并按各政府部门的要求及不时提出的新的要求签署或提供相应的文件或资料。如该等文件 (包括简版股权转让协议) 与本协议及本协议附件约定不一致的, 以本协议及本协议附件约定为准。
- 2.6 双方应尽最大努力使得工商变更登记不晚于 2025 年 3 月 31 日 (或经双方书面同意的一个更晚的日期) (“工商变更登记暂定最后期限”) 完成 (以目标公司就工商变更登记获发更新后的营业执照为准), 如工商变更登记未在工商变更登记暂定最后期限当日或之前完成, 则工商变更登记暂定最后期限应自动顺延三 (3) 个月 (该顺延后期限为“工商变更登记最后期限”), 如果于工商变更登记最后期限当日工商变更登记仍未完成, 则一方 (前提是该方届时不存在对本协议项下任何规定的违反) 有权经书面通知另一方终止本协议, 双方对本协议的终止互不承担违约责任。

- 2.7 对于本协议签署之日目标公司尚欠 Bright Power Enterprises Limited 的债务共计人民币 3,796,059.12 元，双方同意应并应促使目标公司和 Bright Power Enterprises Limited 在工商变更登记完成前签署必要的协议并采取必要的行动免除该等债务。
- 2.8 就本次交易受让方所需的并购贷款（“并购贷”），受让方应尽快按照合作协议有关约定与提供并购贷的银行以及有关各方签署并购贷款协议（“并购贷款协议”），并尽合理商业努力促使并购贷提款先决条件尽快得到满足。如果并购贷首笔提款于2025年6月30日（或经双方书面同意的一个更晚的日期）仍未发生，则一方有权经书面通知另一方终止本协议（前提是发出通知的一方届时不存在对本协议项下任何约定的违反），双方对本协议的终止互不承担违约责任。

第三条 交易对价、工商变更登记后交易流程及支付安排

- 3.1 双方确认，受让方就受让标的股权而应向转让方支付的标的股权转让对价为人民币肆拾柒亿零陆佰壹拾肆万肆仟陆佰贰拾元（¥4,706,144,620）（“交易对价”）。
- 3.2 中信国际账户安排
- 3.2.1 于本协议签署后5个工作日内，受让方应根据中信国际的要求，以受让方的名义在中信银行国际(中国)有限公司北京分行开立专用账户（“受让方专用账户”），用于收取宁波基金对受让方的部分实缴出资。
- 3.2.2 于本协议签署后7个工作日内，转让方应根据中信国际的要求，以转让方的名义在中信国际开立专用账户（“转让方专用账户”），用于收取部分交易对价。
- 3.3 工商变更登记后流程
- 3.3.1 外汇登记变更。在工商变更登记完成后，受让方应尽快（目标在七(7)日内）在相关外汇管理部门或银行完成目标公司外商投资企业基本信息变更登记（即 FDI 登记变更），转让方应（并应促使目标公司）提供必要和合理的配合。
- 3.3.2 代扣代缴税的完税。在工商变更登记完成后，在转让方（及转让方促使目标公司）进行的配合下，受让方应尽快（目标在七(7)日内）完成转让方就标的股权的转让按照适用中国法律应付的企业所得税和印花税（“代扣代缴税”）的核定和征收程序和支付，并遵守下列要求：
- (1) 转让方应（并应促使目标公司，如需）向受让方提供应由其准备

的纳税人基本信息和应纳企业所得税的金额，**受让方**应负责按照**转让方**提供的该等资料准备和向税务机关提交核定**代扣代缴税**的申报文件（但该等申报文件在提交之前应提供予**转让方**批准）。

(2) **受让方**应在税务机关决定**代扣代缴税**金额后立即通知**转让方**，以及将税务机关出具的相关缴税通知或证明交付给**转让方**。

(3) 在税务机关核定需就**标的股权**的转让缴纳**代扣代缴税**的情况下：

(a) 在**转让方**向**受让方**书面通知其同意税务机关所认定的**代扣代缴税**的金额后，**受让方**应促使其有关合伙人按照其有限合伙协议向其提供金额与**代扣代缴税**等额的款项。为免疑义，该等款项是**交易对价**的一部分；

(b) **受让方**在收到该等款项后应立即按照税务机关的要求支付到指定的银行账户，以完成**代扣代缴税**的支付，该等款项支付到税务机关指定的银行账户即视为**受让方**已向**转让方**支付等额**交易对价**。在**代扣代缴税**支付完毕后，**受让方**应立即向**转让方**提供税务机关出具的相关完税凭证的原件，**转让方**将提供一份复印件给**受让方**留档。

(4) 在税务机关核定无需就**标的股权**的转让缴纳**代扣代缴税**的情况下，**受让方**应向**转让方**提供税务机关出具的相关证明原件或其他由税务机关盖章的证明文件，**转让方**将提供一份复印件给**受让方**留档。

(5) **双方**确认，**本次交易**的**代扣代缴税**应在上海市杨浦区进行申报及缴纳。

3.3.3 **合伙企业完税**。在**工商变更登记**完成后，在**转让方**（及**转让方**促使**目标公司**）进行的配合下（如需），**受让方**应按照届时主管税务机关要求的时间尽快完成就**标的股权**的转让按照适用中国法律应付的印花税的核定和征收手续和支付。**受让方**支付完毕该印花税后，应向**转让方**提供一份相关完税凭证的复印件供**转让方**留档。

3.3.4 **税务备案**。在第 3.3.2(3)条或第 3.3.2(4)条（视情况而定）所述的事项完成后，**受让方**应填报并取得经税务机关盖章的有关**交易对价**的《服务贸易等项目对外支付税务备案表》。

3.3.5 **跨境付款申请**。在完成上述外汇登记变更并获得税务备案后，**受让方**应尽快（目标在 7 日内）完成办理向**转让方**指定的境外银行账户作出资本项目交易境外汇款申请并收到银行的相关通知（为免疑义，如选择分期支付，境外汇款申请应对应每一笔支付金额）。

3.4 标的股权转让对价的支付

受让方应于第 3.3 条所述事项全部完成后根据以下规定向转让方指定的境外银行账户支付交易对价扣除代扣代缴税后的余额（“完税后对价余额”）：

3.4.1 完税后对价余额应根据转让方每次书面通知所载明的金额一次或多次支付，转让方应同时在书面通知中指定一个或多个境外收款账户；

3.4.2 就每次付款而言：

(1) 于收到转让方按照第 3.4.1 条发出的与该次付款相关的书面通知后，受让方应尽快通过促使其有关合伙人按照其有限合伙协议向其提供款项（“自付款项”）和/或按照并购贷款协议的约定进行提款（“并购贷支付款项”）的方式准备好需要支付的资金（具体方式和比例由受让方根据资金情况合理决定）；

(2) 在受让方收到相应的自付款项和/或并购贷支付款项后，受让方应立即向转让方指定的境外账户进行支付。

3.5 为免疑义，若工商变更登记已完成，但因任何原因转让方尚未于其指定的境外银行账户收到完税后对价余额，则直至本协议被根据其条款终止，双方应（受限于第 3.3 条的规定）尽最大努力积极持续与外汇监管机构、银行及/或其他相关方持续沟通，并采取所有必要及合理的步骤、签署所有必要及合理的文件，以确保转让方在最短的时间内于其指定的境外银行账户全额收取完税后对价余额。

第四条 陈述、保证与承诺

4.1 陈述、保证与承诺

每一方均向对方陈述、保证和承诺如下：

4.1.1 其签署、交付和履行其作为签约方的任何交易文件均在其公司/个人权力范围之内，并已经由该方所有必要的公司/企业行为、必要的政府部门审批/登记（如需）和所有必要的股东及公司/企业成员的批准授权；

4.1.2 对本协议和其他交易文件的签署和履行，不违反（i）任何对其有管辖权的法律/法规或授权；（ii）任何其组织性文件；（iii）任何对其或其资产有约束力的合同限制；

4.1.3 代表其签署本协议的每一位授权代表是在任的，且他或她的签署是真实的、合法的。

第五条 税费承担

- 5.1 交易费用：除本协议另有约定外，双方各自承担因签订、履行本协议而支出的相关费用。
- 5.2 税负：除本协议另有约定外，因签订、履行本协议而发生的相关税负，由双方根据法律规定各自承担。
- 5.3 若相关法律法规或相关政府机构要求，受让方有权从应向转让方支付的交易对价中扣减受让方应为转让方代扣代缴的税款，具体金额以相关法律法规或相关政府机构要求的金额为准。

第六条 交割

- 6.1 交割（“交割”）视为于转让方指定的境外账户全额收到完税后对价余额时发生。
- 6.2 双方在此确认，自工商变更登记完成之日起，受让方即依法成为目标公司股东之一，持有标的股权并享有相应股东权益。自工商变更登记完成之日起，目标公司的与标的股权相对应的损益归受让方所有。
- 6.3 交割后目标公司的章证照及银行账户管理仍沿用交割前的管理模式（即由瑞安新天地（上海）商业管理有限公司按照与目标公司签署的资产管理协议的约定管理），不因本次交易而变更。
- 6.4 双方同意，在本协议签署之日至交割之日，目标公司和目标资产应按照与本协议签署之日前的方式经营和管理。
- 6.5 双方应尽最大努力促使交割不晚于 2025 年 12 月 31 日（或经双方书面同意的一个更晚的日期）（“交割最后期限”）发生。尽管有第 3.5 条的规定，如果交割未能在交割最后期限当日或之前发生，则任何一方（前提是该方届时不存在对本协议项下任何规定的违反）有权经书面通知另一方终止本协议，双方对本协议的终止互不承担违约责任。

第七条 协议的解除与终止

- 7.1 除本协议另有约定外，本协议任何一方均不得提前解除或终止本协议。任何一方依据本协议的明确约定对本协议作出的提前解除或终止只有在通过书面形式作出并且根据本协议第十二条之约定送达其他方时才有效，且提前解除或终止通知应包括本协议的提前解除或终止的日期和理由。
- 7.2 本协议可在以下情形下被有权一方提前解除或终止：

7.2.1 本协议双方经协商一致同意提前解除或终止本协议；

7.2.2 按照本协议约定双方享有解除权的情形。

7.3 如果本协议被提前终止，且终止时工商变更登记已经完成，则在本协议终止后的三十（30）日内：

7.3.1 转让方、受让方和目标公司应按照适用法律取消标的股权的转让，或者转让方以零价格或象征性的价格向受让方回购标的股权，并采取一切其他措施和步骤使转让方恢复到与签订本协议时相同的状态；

7.3.2 转让方和受让方应向税务机关申请退还代扣代缴税；及

7.3.3 取消标的股权的转让或者回购标的股权产生的或者与之有关的全部费用 and 成本，包括税务机关拒绝退回的代扣代缴税和因终止本协议及执行本第 7.3 条而产生的任何税款，应由存在违约或过错导致本协议终止的一方承担（如本协议的终止不是由任何一方造成的，由转让方和受让方平均承担）。

第八条 继续有效

本协议第 7.3 条、第八条（继续有效）、第九条（违约责任）、第十条（保密和公告）、第十二条（通知）、第十三条（法律适用与争议解决）及第十四条（其他）在本协议被提前解除或终止后继续有效。

第九条 违约责任

9.1 双方同意，除本协议另有约定外，若因任何一方违反本协议任何一条的陈述和保证、承诺、执行或其他约定，而使其他方蒙受任何损失，则违约一方应就守约方蒙受的一切损失向守约方做出足额赔偿。

9.2 任何一方严重违反本协议约定，或违反本协议约定的陈述和保证义务或向其他方提供虚假的信息，导致本协议无法继续履行的，守约方有权解除本协议。

第十条 保密和公告

10.1 保密

10.1.1 本协议的每一方应对在本协议项下包含的或因协商和/或签订本协议而获得或取得的包括但不限于任何与下列事项相关的信息严格保密并且不应披露或使用：

- (1) 本协议的存在、性质和条款；
- (2) 与本协议相关的谈判；
- (3) 本协议提及的任何其它协议；
- (4) 本协议之一方、该方或任何其关联方进行的业务活动；
- (5) 该方作为接收方所收到的其他保密信息。

10.1.2 在下列情况下，本第 10.1 条不禁止任何信息在下列范围内的披露或使用：

- (1) 适用法律、法规、监管部门规范性文件、任何一方或其关联方的股份在该处上市的证券交易所的任何规则、或任何有权机关要求的披露或使用，但该披露和使用应基于法律或法规所允许的最高保密限度进行，且在该等披露或信息使用之前，在切实可行的情况下，相关一方应及时通知其他方该等要求；
- (2) 为因本协议或任何在本协议项下签订的或根据本协议签订的任何其他协议引起的任何法律程序之目的所需要的披露或使用；
- (3) 披露是与披露方的税收事务相关而向税务部门做出的，但该披露应基于该法律或法规所允许的最高保密限度进行，且在该等披露之前，在切实可行的情况下，相关一方应及时通知其他方该等要求；
- (4) 向任何一方的为完成本协议或任何根据本协议订立的协议所述的交易之目的而需要知晓该信息的任何一方的管理人员、董事、员工、律师、会计师、财务顾问及其他代理或代表以及银行、金融机构等融资方以及投资方做出的披露，条件是该等代理或代表、融资方以及投资方承诺就该等信息遵守本第 10.1 条，如同其为本协议的一方；
- (5) 该等信息可以从公开渠道获取(因对本协议的违反造成的除外)；
或
- (6) 其他各方就披露或使用事先做出书面同意。

10.2 公告

10.2.1 除非事先取得其他方的书面批准（不得无理拒绝或延迟给予该批准）

或本协议另有明确约定，任何一方或其代表或其关联方不得就本协议的签署或与之有关的事项正式发布公告或举行新闻发布会（根据法律、任何政府机关的要求、任何股票或证券交易所或监管部门的要求而作的公告除外）。

第十一条 不可抗力

- 11.1 不可抗力事件发生后，根据不可抗力事件对本次交易的影响，双方应各自尽最大努力减轻不可抗力事件对本次交易的影响（如果有）。
- 11.2 受不可抗力事件影响的一方（“受影响一方”）应在不可抗力事件的范围内免于履行本协议，且不应被视为违反本协议项下任何义务，但受影响一方必须采取全部下列行为：
- 11.2.1 在不可抗力事件发生后立即书面通知另一方，并在不可抗力事件发生之日起的十五（15）个工作日内提供证明不可抗力发生及其持续的陈述或证明（如有）；
- 11.2.2 继续履行其在本协议项下未受不可抗力事件影响的所有义务；
- 11.2.3 采取一切合理努力阻止和将任何不可抗力事件造成的迟延影响降到最低；和
- 11.2.4 不可抗力事件结束后尽快尽最大努力继续正常履行其在本协议项下的义务，并且尽最大努力以其他方式履行其在本协议项下的义务。

第十二条 通知

- 12.1 本协议约定的通知均应以中文的书面形式作出。
- 12.2 双方均应按下列地址向其他方发送书面通知。任何一方改变通讯地址及通讯方式，应在改变前三（3）个工作日之前通知其他方。如未接到其他方的改变通知，则发往下列地址的通知在下款约定的时间后即应视为已送达。

转让方：

通讯地址：上海市黄浦区淮海中路 333 号 26 楼

联系人：法务总监

联系电话：+86 21 23063888

电子邮箱: willie.uy@shuion.com.cn

受让方:

通讯地址: 上海市黄浦区淮海中路 333 号 26 楼

联系人: 法务总监

联系电话: +86 21 23063888

电子邮箱: willie.uy@shuion.com.cn

- 12.3 上述送达地址适用范围包括**双方**非诉时各类通知、协议等文件以及就**本协议**发生纠纷时相关文件和法律文书的送达,同时包括在争议进入仲裁、民事诉讼程序后的一审、二审、再审和执行程序;**一方向另一方**发出各类通知、协议等文件或法院、仲裁机构向**双方**进行送达时可以选择邮寄送达、直接送达、电子送达中的任一种送达方式。
- 12.4 除非有证据证明已提前收到该等通知,否则:
- 12.4.1 在派专人交付的情况下,通知于送至第 12.2 条所述的地址之时视为送达;
- 12.4.2 在通过邮资预付的挂号邮件或快递发出的情况下,通知于邮寄后五(5)个工作日视为送达;
- 12.4.3 在通过航空邮件邮寄的情况下,通知于邮寄后三(3)个工作日视为送达;
- 12.5 在通过电子邮件形式发送的情况下,通知于电子邮件到达上文所述的电子邮箱所在服务器系统之时视为送达。
- 12.6 在仲裁及民事诉讼程序时当事人地址变更时应当向仲裁机构、法院履行送达地址变更通知义务。

一方未按**本协议**约定履行通知义务,**双方**在**本协议**中所确认的送达地址仍视为有效送达地址,因当事人提供或者确认的送达地址不准确、送达地址变更后未及时依程序告知协议其他方和法院或仲裁机构、当事人或指定的接收人拒绝签收等原因,导致法律文书未能被当事人实际接收的,邮寄送达的,以文书退回之日视为送达之日;直接送达的,以送达人当场在送达回证上记明情况之日视为送达之日;电子送达的,以电子邮件到达受送达人特定系统之日为送达之日;履行送达地址变更通知义务的,以变更后的送达地址为有效送达地址。

- 12.7 与**本协议**相关的纠纷进入民事诉讼程序、仲裁后，如当事人应诉并直接向法院、仲裁机构提交送达地址确认书，该确认地址与诉前确认的送达地址不一致的，以向法院、仲裁机构提交确认的送达地址为准（该送达地址适用上述第 12.3 条、第 12.6 条约定的送达方式及送达的法律后果）。

第十三条 法律适用与争议解决

- 13.1 **本协议**受中国法管辖并按其解释。

- 13.2 争议的解决

- 13.2.1 协商

双方应尽合理努力通过友好协商解决与**本协议**有关的任何争议、争论或索赔。

- 13.2.2 起诉

由**本协议**或其履行、违反、终止、无效而引起的或与之有关的争议、纠纷或索赔，**双方**应首先通过友好协商方式解决。如果在有关争议、纠纷或索赔发生后三十(30)个工作日内仍无法通过友好协商达成任何解决方案，则任何一方有权向**目标资产**所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

- 13.2.3 继续履行

在争议解决过程中，除争议事项外，**双方**应在所有方面继续履行**本协议**。

第十四条 其他

- 14.1 变更：对**本协议**进行的任何变更均需经**双方**协商一致并采用书面形式作出。

- 14.2 可分割：如**本协议**的任何条款被判定无效或不可执行，该条款应在可行的范围内被解释为使该条款可执行且使**本次交易**得以依据与原条款实质一致的条款而进行的内容；如果无法作出该等解释，除非该条款对**双方**的权益不可或缺，否则该条款应与**本协议**其他内容分割开，**本协议**其他内容持续有效，此时**双方**应努力达成替代的、有效的、可执行的条款或协议以实现**双方**签署**本协议**时的本来意图。

- 14.3 放弃：任何一方未能或延迟行使其在**本协议**项下享有的、或要求其他方履行义务的或追究其他方责任的任何权利、权力或特权，不应构成对该等权利、权力

或特权之放弃，单一或部分地行使任何权利、权力或特权亦不应排除对其他权利、权力或特权的行使。

- 14.4 进一步保证：**本协议双方**须作出及签署或确保作出及签署所有为执行**本协议**的条款所需的进一步行动、行为、事项和文件，以使**本协议**所预期的目的完全实现。
- 14.5 全部协议：**本协议**构成**双方**之间关于**本次交易**的全部协议。**本协议**生效后，将替代**双方**此前达成的全部书面或口头的合同、协议、意向书或备忘录等，该等被替代的书面或口头的合同、协议、意向书或备忘录等将不再对**双方**具有任何法律约束力。
- 14.6 不可转让：除**本协议**另有约定外，在未得到其他一方明确书面批准前，任何一方不得转让其在**本协议**项下的全部或部分权利或义务。
- 14.7 附件：**本协议**附件为**本协议**不可分割的组成部分，与**本协议**具有同等法律效力。**本协议**的内容与任何附件的内容相冲突的，以**本协议**为准。
- 14.8 效力：**本协议**经**双方**按如下方式签署后立即生效：
- 14.8.1 转让方：经其授权代表签名（或签章）；及
- 14.8.2 受让方：经其执行事务合伙人委派代表签名（或签章）并加盖受让方公章。
- 14.9 文本：**本协议**一式四（4）份，**双方**各持两（2）份，每份具有同等法律效力。

（以下无正文）

(本页无正文，为《关于上海杨浦中央社区发展有限公司之股权转让协议》之签署页)

转让方：Bright Continental Limited

授权代表：_____ (签名或签章)

(本页无正文，为《关于上海杨浦中央社区发展有限公司之股权转让协议》之签署页)

受让方：上海瑞科寿长企业管理合伙企业（有限合伙）（盖章）

执行事务合伙人委派代表：_____（签名或签章）

附件1 目标公司新章程格式

附录一

上海杨浦中央社区发展有限公司章程

第一章 总则

第一条 为维护公司、股东、职工和债权人的合法权益，规范公司的组织和行为，根据《中华人民共和国公司法》（下称“《公司法》”）及有关法律法规的规定，特制定本章程。

第二条 本章程中的各项条款与法律、法规、规章不符的，以法律、法规、规章的规定为准。

第二章 公司名称和住所

第三条 公司中文名称：上海杨浦中央社区发展有限公司。

英文名称：Shanghai Yang Pu Centre Development Company Limited。

第四条 住所：上海市杨浦区淞沪路303号308A室。

第三章 公司经营范围

第五条 公司经营范围：一般项目：停车场服务；非居住房地产租赁；物业管理；企业管理咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；市场营销策划；会议及展览服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；翻译服务；组织文化艺术交流活动；互联网销售（除销售需要许可的商品）；办公用品销售；电子产品销售。（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）。

第四章 公司注册资本及股东名称、出资额、出资方式、出资时间

第六条 公司注册资本：85,534.1587万元。

第七条 股东的名称、认缴出资额、出资方式、持股比例及出资时间如下：

股东名称	认缴出资 额 (万元)	出资 方式	持股比例	出资 时间
------	-------------------	----------	------	----------

上海瑞科寿长企业管理合伙企业（有限合伙）（下称“SPV”）	72,759.6049	货币	86.8%	2010年10月15日
上海杨浦知识创新区投资发展有限公司（下称“杨浦知创”）	12,774.5538	货币	13.2%	2010年10月15日
合计	85,534.1587	/	100%	/

第八条 公司应向股东签发出资证明书（由法定代表人签名，并由公司盖章），并置备股东名册。

第五章 公司的机构及其产生办法、职权、议事规则

第九条 公司设股东会，股东会由全体股东组成。股东会是公司的最高权力机构，行使下列职权：

- （一） 选举和更换董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- （二） 审议批准董事会的报告；
- （三） 审议批准监事的报告；
- （四） 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （五） 对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- （六） 对发行公司债券作出决议；
- （七） 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- （八） 修改公司章程；
- （九） 审议批准公司为公司股东或者实际控制人提供担保，或公司为任何人提供固定资产抵押以及其他形式对外担保；
- （十） 审批批准公司对外投资或开设分支机构。

对前款所列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，并由全体股东在决定文件上签名或者盖章。

第十条 股东会作出决议，应当经代表过半数表决权的股东通过；但是，股东会会议就上述第九条第（五）、（七）、（八）、（九）、（十）项所列事项作出的所有决议，应当经代表三分之二以上表决权的股东通过。股东会会议由股东按照出资比例行使表决权。

第十一条 首次股东会会议，由出资最多的股东召集和主持。

第十二条 股东会会议分为定期会议和临时会议。

定期会议每年度召开一（1）次。代表十分之一（1/10）以上表决权的股东、三分之一（1/3）以上的董事或者监事提议召开临时会议的，应当召开临时会议。

第十三条 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，由过半数的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（1/10）以上表决权的股东可以自行召集和主持。

股东会会议须由代表二分之一（1/2）以上表决权的股东或股东代表出席（其中必须有SPV或其代表出席）方可召开。

第十四条 召开股东会会议，应当于会议召开十五（15）日前以书面方式通知全体股东，但全体股东一致同意豁免前述通知时限的除外。股东因故不能出席时，可书面委托代理人参加。股东会会议可以现场方式召开或者通过视频、电话等通讯方式召开。

第十五条 股东会应当对股东会会议通知情况、出席情况、表决情况及所议事项的决定作成会议记录，出席会议的股东应当在会议记录上签名或者盖章。

第十六条 公司设董事会，董事会由六（6）名董事组成，其中四（4）名由SPV推荐，两（2）名由杨浦知创推荐，均由股东会选举产生。

董事任期届满未及时改选，或者董事在任期内辞任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、行政法规和本章程的规定，履行董事职务。

第十七条 董事任期三（3）年，任期届满，经股东会决定可连任。董事会设董事长一（1）名，由SPV推荐的一（1）名董事担任；副董事长一（1）名，由杨浦知创推荐的一（1）名董事担任。

第十八条 董事会行使下列职权：

- （一） 召集股东会会议，并向股东会报告工作；
- （二） 执行股东会的决议；
- （三） 决定公司的经营计划和投资方案；
- （四） 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （五） 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；
- （六） 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- （七） 决定公司内部管理机构的设置；
- （八） 根据SPV推荐的人选决定聘任或者解聘公司总经理及其报酬事项；
- （九） 根据SPV推荐的人选决定聘任或者解聘公司财务总监；
- （十） 制定公司的基本管理制度；
- （十一） 决定不属于股东会职权的其他一切事宜。

第十九条 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，由过半数的董事共同推举一名董事召集和主持。

第二十条 召开董事会，需提前十五（15）日向董事发出召开董事会的书面通知（含电子邮件），写明会议内容、时间和地点。如在中国境外召开董事会，需提前二（2）个月通知开会的时间、地点及内容等，并应考虑杨浦知创推荐的董事办理签证及旅程时间等因素。董事应按期参加董事会会议，但全

体董事一致同意豁免前述通知时限的除外。董事会会议可以现场方式召开或者通过电话、视频等通讯方式召开。董事会会议每年至少召开一（1）次，董事会会议在公司的注册地点或董事会指定的中国或国外（境外）的所有董事均能按时到达的地点举行。

第二十一条 董事会会议应当有过半数的董事出席方可举行。若董事不能参加董事会会议，可出具委托书委托他人代表其出席和表决，受委托的代表可以是其他董事或者非董事的其他任何人，委托书应载明代理人的姓名，代理事项、权限和有效期限，并由委托人签名或盖章；代为出席会议的董事应当在授权范围内行使董事的权利。亲自出席的董事或受委托的代表均有一票。董事会决议的表决，应当一人一票。董事会作出的决议，应当经全体董事的过半数通过。经全体董事签署的决议，与正式召开董事会通过的决议具有相同效力。

第二十二条 董事会应当对所议事项的决定作成会议记录，出席会议的董事应当在会议记录上签名。

第二十三条 董事对接受公司授权其以公司董事身份所作的任何行为不负任何个人责任，除非该等行为违反有关的法律或公司的合同或章程。

第二十四条 董事会成员出任董事并无任何报酬，但董事履行其董事职责时发生的一切合理费用包括差旅费用应由公司承担。

第二十五条 公司设立总经理一（1）人，由董事会聘任SPV推荐的人选担任。总经理的职责是执行董事会会议的各项决议，组织和领导公司日常经营管理工作。

第二十六条 经营管理机构可设若干部门经理，分别负责公司各个部门的工作，办理总经理交办的事项，并对其负责。

第二十七条 总经理应制定公司的经营计划和预算。每个会计年度的经营计划和预算最迟于该会计年度首三（3）个月内由总经理负责提交董事会审查。

第二十八条 公司不设监事会，设监事一（1）名，由股东会选举SPV推荐的人选担任。监事的任期每届为三（3）年，任期届满，经股东会选举可连任。

监事任期届满未及时改选的，在改选出的监事就任前，原监事仍应当按照法律、行政法规和本章程的规定，履行监事职务。董事、高级管理人员不

得兼任监事。

第二十九条 监事行使下列职权：

- (一) 检查公司财务；
- (二) 对董事、高级管理人员执行职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、本章程或者股东会决议的董事、高级管理人员提出解任的建议；
- (三) 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；
- (四) 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；
- (五) 向股东会会议提出提案；
- (六) 依照《公司法》的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼。

第三十条 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。

监事可以要求董事、高级管理人员提交执行职务的报告。董事、高级管理人员应当如实向监事提供有关情况和资料，不得妨碍监事行使职权。

第三十一条 公司设财务总监一名，由SPV负责推荐，由董事会聘任。财务总监就出任公司财务总监一职无任何报酬。

第六章 法定代表人的产生及变更

第三十二条 公司的法定代表人由董事长担任，并依法登记。

第三十三条 法定代表人辞任的，公司应当在法定代表人辞任之日起三十（30）日内确定新的法定代表人。

第七章 股权转让

第三十四条 双方任何一方可向其母公司、子公司或母公司、子公司持有股份的其他的公司转让其全部或部分股权，但应当事先告知另一方，另一方在此确认其

同意该等转让并放弃优先购买权，该等股权转让应按规定的审批要求报原审批机构批准（如适用）。

第三十五条 受限于本章程第三十四条规定，股东向股东以外的人转让股权的，须经另一方同意。

第八章 财务、会计、审计、税务、保险

第三十六条 公司应当依照法律、行政法规和国务院财政主管部门的规定建立本公司的财务、会计制度，并应在每个会计年度终了时制作财务会计报告，委托国家承认的会计师事务所审计并出具书面报告。

第三十七条 公司的会计制度采用公历年制，从公历每年一月一日起至十二月三十一日止。一切记账凭证、单据、报表、账簿用中文书写，可辅以英文，采用人民币为记账本位币。公司各种外汇与人民币的汇率按收支当日中国人民银行公布的人民币市场汇价的中间价折算。

第三十八条 公司聘请在中国注册的会计师对公司进行财务审查，并将结果报董事会。如任何一方股东认为需要聘请其他会计师（可以是国外注册的或中国注册会计师）对年度财务进行审查，另一方应予以同意，其所需的一切费用由聘请方负责。该会计师应有权查阅一切账簿和会计记录，同时也应为其审计的所有文件保密。

第三十九条 公司分配当年税后利润时，应当提取利润的百分之十（10%）列入公司法定公积金。公司法定公积金累计额为公司注册资本的百分之五十（50%）以上的，可以不再提取。公司的法定公积金不足以弥补以前年度亏损的，在依照前款规定提取法定公积金之前，应当先用当年利润弥补亏损。

公司从税后利润中提取法定公积金后，经股东会决议，还可以从税后利润中提取任意公积金。

第四十条 公司弥补亏损和提取公积金后所余税后利润，公司按照股东实缴的出资比例分配利润。公司的利润每年进行分配，且分配次数可多于一（1）次。股东会作出分配利润的决议的，董事会应当在股东会决议作出之日起六（6）个月内进行分配。

第四十一条 如果公司运营发生资金短缺情况，应首先由公司通过合理商业努力进行外

部融资解决，所有股东应并应促使其关联方提供合理配合；若在合理期限内无法通过外部融资解决，所有股东应协商一致解决。

第九章 附则

第四十二条 公司的营业期限为长期。

第四十三条 公司登记事项以公司登记机关核定的为准。

第四十四条 本章程所称的“以上”、“届满”，包括本数；所称的“超过”，不包括本数。

第四十五条 本章程未作规定事宜，以《公司法》等有关法律、行政法规规定为准。

第四十六条 本章程经公司股东及公司加盖公章后立即生效并执行。

第四十七条 本章程一式四（4）份，股东各持一（1）份，公司留存两（2）份，用于报送公司登记机关及公司存档。

（以下无正文）

(本页为《上海杨浦中央社区发展有限公司章程》签署页，无正文)

股东：上海瑞科寿长企业管理合伙企业（有限合伙）（盖章）

股东：上海杨浦知识创新区投资发展有限公司（盖章）

公司：上海杨浦中央社区发展有限公司（盖章）

签署日期：_____年_____月_____日

附录二

上海杨浦中央社区发展有限公司章程

第一章 总则

第一条 为维护公司、股东、职工和债权人的合法权益，规范公司的组织和行为，根据《中华人民共和国公司法》（下称“《公司法》”）及有关法律法规的规定，特制定本章程。

第二条 本章程中的各项条款与法律、法规、规章不符的，以法律、法规、规章的规定为准。

第二章 公司名称和住所

第三条 公司中文名称：上海杨浦中央社区发展有限公司。

英文名称：Shanghai Yang Pu Centre Development Company Limited.

第四条 住所：上海市杨浦区淞沪路303号308A室。

第三章 公司经营范围

第五条 公司经营范围：一般项目：停车场服务；非居住房地产租赁；物业管理；企业管理咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；市场营销策划；会议及展览服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；翻译服务；组织文化艺术交流活动；互联网销售（除销售需要许可的商品）；办公用品销售；电子产品销售。（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）。

第四章 公司注册资本及股东名称、出资额、出资方式、出资时间

第六条 公司注册资本：85,534.1587万元。

第七条 股东的名称、认缴出资额、出资方式、持股比例及出资时间如下：

股东名称	认缴出资额 (万元)	出资方式	持股比例	出资 时间
上海瑞科寿长企业管理合伙企业（有	84,678.8171	货币	99%	2010年10月 15日

有限合伙) (下称 “SPV”)				
上海杨浦知识创新 区投资发展有限公 司 (下称“杨浦知 创”)	855.3416	货币	1%	2010年10月 15日
合计	85,534.1587	/	100%	/

第八条 公司应向股东签发出资证明书 (由法定代表人签名, 并由公司盖章), 并置备股东名册。

第五章 公司的机构及其产生办法、职权、议事规则

第九条 公司设股东会, 股东会由全体股东组成。股东会是公司的最高权力机构, 行使下列职权:

- (一) 选举和更换董事、监事, 决定有关董事、监事的报酬事项;
- (二) 审议批准董事会的报告;
- (三) 审议批准监事的报告;
- (四) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案;
- (五) 对公司增加或者减少注册资本作出决议;
- (六) 对发行公司债券作出决议;
- (七) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议;
- (八) 修改公司章程;
- (九) 审议批准公司为公司股东或者实际控制人提供担保, 或公司为任何人提供固定资产抵押以及其他形式对外担保;
- (十) 审批批准公司对外投资或开设分支机构。

对前款所列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, 并由全体股东在决定文件上签名或者盖章。

第十条 股东会作出决议，应当经代表过半数表决权的股东通过；但是，股东会会议就上述第九条第（五）、（七）、（八）、（九）、（十）项所列事项作出的所有决议，应当经代表三分之二以上表决权的股东通过。股东会会议由股东按照出资比例行使表决权。

第十一条 首次股东会会议，由出资最多的股东召集和主持。

第十二条 股东会会议分为定期会议和临时会议。

定期会议每年度召开一（1）次。代表十分之一（1/10）以上表决权的股东、三分之一（1/3）以上的董事或者监事提议召开临时会议的，应当召开临时会议。

第十三条 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，由过半数的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（1/10）以上表决权的股东可以自行召集和主持。

股东会会议须由代表二分之一（1/2）以上表决权的股东或股东代表出席（其中必须有SPV或其代表出席）方可召开。

第十四条 召开股东会会议，应当于会议召开十五（15）日前以书面方式通知全体股东，但全体股东一致同意豁免前述通知时限的除外。股东因故不能出席时，可书面委托代理人参加。股东会会议可以现场方式召开或者通过视频、电话等通讯方式召开。

第十五条 股东会应当对股东会会议通知情况、出席情况、表决情况及所议事项的決定作成会议记录，出席会议的股东应当在会议记录上签名或者盖章。

第十六条 公司设董事会，董事会由五（5）名董事组成，由股东会选举SPV推荐的五（5）名人选担任。

董事任期届满未及时改选，或者董事在任期内辞任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、行政法规和本章程的规定，履行董事职务。

第十七条 董事任期三（3）年，任期届满，经股东会决定可连任。董事会设董事长一（1）名，由SPV指定的一（1）名董事担任；副董事长一（1）名，由SPV指定的一（1）名董事担任。

第十八条 董事会行使下列职权：

- （一） 召集股东会会议，并向股东会报告工作；
- （二） 执行股东会的决议；
- （三） 决定公司的经营计划和投资方案；
- （四） 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （五） 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；
- （六） 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- （七） 决定公司内部管理机构的设置；
- （八） 根据SPV推荐的人选决定聘任或者解聘公司总经理及其报酬事项；
- （九） 根据SPV推荐的人选决定聘任或者解聘公司财务总监；
- （十） 制定公司的基本管理制度；
- （十一） 决定不属于股东会职权的其他一切事宜。

第十九条 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，由过半数的董事共同推举一名董事召集和主持。

第二十条 召开董事会，需提前十五（15）日向董事发出召开董事会的书面通知（含电子邮件），写明会议内容、时间和地点。如在中国境外召开董事会，需提前二（2）个月通知开会的时间、地点及内容等，并应考虑杨浦知创推荐的董事办理签证及旅程时间等因素。董事应按期参加董事会会议，但全体董事一致同意豁免前述通知时限的除外。董事会会议可以现场方式召开或者通过电话、视频等通讯方式召开。董事会会议每年至少召开一（1）次，董事会会议在公司的注册地点或董事会指定的中国或国外（境外）的

所有董事均能按时到达的地点举行。

第二十一条 董事会会议应当有过半数的董事出席方可举行。若董事不能参加董事会会议，可出具委托书委托他人代表其出席和表决，受委托的代表可以是其他董事或者非董事的其他任何人，委托书应载明代理人的姓名，代理事项、权限和有效期限，并由委托人签名或盖章；代为出席会议的董事应当在授权范围内行使董事的权利。亲自出席的董事或受委托的代表均有一票。董事会决议的表决，应当一人一票。董事会作出的决议，应当经全体董事的过半数通过。经全体董事签署的决议，与正式召开董事会通过的决议具有相同效力。

第二十二条 董事会应当对所议事项的决定作成会议记录，出席会议的董事应当在会议记录上签名。

第二十三条 董事对接受公司授权其以公司董事身份所作的任何行为不负任何个人责任，除非该等行为违反有关的法律或公司的合同或章程。

第二十四条 董事会成员出任董事并无任何报酬，但董事履行其董事职责时发生的一切合理费用包括差旅费用应由公司承担。

第二十五条 公司设立总经理一（1）人，由董事会聘任SPV推荐的人选担任。总经理的职责是执行董事会会议的各项决议，组织和领导公司日常经营管理工作。

第二十六条 经营管理机构可设若干部门经理，分别负责公司各个部门的工作，办理总经理交办的事项，并对其负责。

第二十七条 总经理应制定公司的经营计划和预算。每个会计年度的经营计划和预算最迟于该会计年度首三（3）个月内由总经理负责提交董事会审查。

第二十八条 公司不设监事会，设监事一（1）名，由股东会选举SPV推荐的人选担任。监事的任期每届为三（3）年，任期届满，经股东会选举可连任。

监事任期届满未及时改选的，在改选出的监事就任前，原监事仍应当按照法律、行政法规和本章程的规定，履行监事职务。董事、高级管理人员不得兼任监事。

第二十九条 监事行使下列职权：

- (一) 检查公司财务；
- (二) 对董事、高级管理人员执行职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、本章程或者股东会决议的董事、高级管理人员提出解任的建议；
- (三) 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；
- (四) 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；
- (五) 向股东会会议提出提案；
- (六) 依照《公司法》的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼。

第三十条 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。

监事可以要求董事、高级管理人员提交执行职务的报告。董事、高级管理人员应当如实向监事提供有关情况和资料，不得妨碍监事行使职权。

第三十一条 公司设财务总监一名，由SPV负责推荐，由董事会聘任。财务总监就出任公司财务总监一职无任何报酬。

第六章 法定代表人的产生及变更

第三十二条 公司的法定代表人由董事长担任，并依法登记。

第三十三条 法定代表人辞任的，公司应当在法定代表人辞任之日起三十（30）日内确定新的法定代表人。

第七章 股权转让

第三十四条 双方任何一方可向其母公司、子公司或母公司、子公司持有股份的其他的公司转让其全部或部分股权，但应当事先告知另一方，另一方在此确认其同意该等转让并放弃优先购买权，该等股权转让应按规定的审批要求报原审批机构批准（如适用）。

第三十五条 受限于本章程第三十四条规定，股东向股东以外的人转让股权的，须经另一方同意。

第八章 财务、会计、审计、税务、保险

第三十六条 公司应当依照法律、行政法规和国务院财政部门的规定建立本公司的财务、会计制度，并应在每个会计年度终了时制作财务会计报告，委托国家承认的会计师事务所审计并出具书面报告。

第三十七条 公司的会计制度采用公历年制，从公历每年一月一日起至十二月三十一日止。一切记账凭证、单据、报表、账簿用中文书写，可辅以英文，采用人民币为记账本位币。公司各种外汇与人民币的汇率按收支当日中国人民银行公布的人民币市场汇价的中间价折算。

第三十八条 公司聘请在中国注册的会计师对公司进行财务审查，并将结果报董事会。如任何一方股东认为需要聘请其他会计师（可以是国外注册的或中国注册会计师）对年度财务进行审查，另一方应予以同意，其所需的一切费用由聘请方负责。该会计师应有权查阅一切账簿和会计记录，同时也应为其审计的所有文件保密。

第三十九条 公司分配当年税后利润时，应当提取利润的百分之十（10%）列入公司法定公积金。公司法定公积金累计额为公司注册资本的百分之五十（50%）以上的，可以不再提取。公司的法定公积金不足以弥补以前年度亏损的，在依照前款规定提取法定公积金之前，应当先用当年利润弥补亏损。

公司从税后利润中提取法定公积金后，经股东会决议，还可以从税后利润中提取任意公积金。

第四十条 公司弥补亏损和提取公积金后所余税后利润，公司按照股东实缴的出资比例分配利润。公司的利润每年进行分配，且分配次数可多于一（1）次。股东会作出分配利润的决议的，董事会应当在股东会决议作出之日起六（6）个月内进行分配。

第四十一条 如果公司运营发生资金短缺情况，应首先由公司通过合理商业努力进行外部融资解决，所有股东应并应促使其关联方提供合理配合；若在合理期限内无法通过外部融资解决，所有股东应协商一致解决。

第九章 附则

第四十二条 公司的营业期限为长期。

第四十三条 公司登记事项以公司登记机关核定的为准。

第四十四条 本章程所称的“以上”、“届满”，包括本数；所称的“超过”，不包括本数。

第四十五条 本章程未作规定事宜，以《公司法》等有关法律、行政法规规定为准。

第四十六条 本章程经公司股东及公司加盖公章后立即生效并执行。

第四十七条 本章程一式四（4）份，股东各持一（1）份，公司留存两（2）份，用于报送公司登记机关及公司存档。

（以下无正文）

(本页为《上海杨浦中央社区发展有限公司章程》签署页，无正文)

股东：上海瑞科寿长企业管理合伙企业（有限合伙）（盖章）

股东：上海杨浦知识创新区投资发展有限公司（盖章）

公司：上海杨浦中央社区发展有限公司（盖章）

签署日期：_____年_____月_____日

附件2 简版股权转让协议

股权转让协议

本协议由以下双方于____年____月____日在上海共同签署：

出让方：光侨有限公司（以下称“**甲方**”）

住所：34/F, Shui On Centre, 6-8 Harbour Road, Hong Kong；

受让方：上海瑞科寿长企业管理合伙企业（有限合伙）（以下称“**乙方**”）

住所：上海市杨浦区国通路 127 号 1301-26 室。

上海杨浦中央社区发展有限公司（以下称“**标的公司**”）注册资本11,400万元美元，甲方出资9,895.2万元美元，占 86.8%。根据有关法律、法规规定，经本协议双方友好协商，达成条款如下：

第一条 股权转让标的和转让价格

一、甲方将所持有的标的公司 86.8%股权作价 4,706,144,620 元人民币（大写：人民币肆拾柒亿零陆佰壹拾肆万肆仟陆佰贰拾元）（“**转让价款**”）转让给乙方。

二、附属于股权的其他权利随股权的转让而转让。

三、乙方应根据甲方的书面通知，通过乙方开立的一个或多个银行账户，一次或分多次向甲方指定的境外收款账户支付转让价款。

四、乙方应于交割最后期限（即 2025 年 12 月 31 日或双方书面同意的一个更晚的日期）前向甲方付清所有转让价款。

第二条 承诺和保证

甲方保证本协议第一条转让给乙方的股权为甲方合法拥有，甲方拥有完全、有效

的处分权。甲方保证其所转让的股权没有设置任何质押或其他担保权，不受任何第三人的追索。

第三条 违约责任

若因一方违反本协议而使另一方蒙受任何损失，则违约一方应就守约方蒙受的一切损失向守约方做出足额赔偿。

第四条 争议解决的方法

本协议受中华人民共和国相关法律的管辖并适用其解释。

凡因本协议引起的或与本协议有关的任何争议，双方应友好协商解决。协商不成，应提交上海市杨浦区有管辖权的人民法院进行诉讼。

第五条 其他

一、本协议一式肆份，协议双方各执壹份，标的公司执壹份，其余以备办理有关手续时使用。

二、本协议自甲方授权代表签名（或签章）、乙方及其执行事务合伙人加盖公章且执行事务合伙人委派代表签名（或签章）后生效。

（以下无正文）

(本页为《股权转让协议》签字页)

甲方：光侨有限公司

授权代表（签名或签章）：

(本页为《股权转让协议》签字页)

乙方：上海瑞科寿长企业管理合伙企业（有限合伙）（公章）

执行事务合伙人（公章）：

委派代表（签名或签章）：

附件 4 创智天地股权转让协议格式

Top Victory Development Limited

与

上海瑞科寿长企业管理合伙企业（有限合伙）

关于

上海创智天地发展有限公司

之

股权转让协议

日期：2024 年 月 日

目录

第一条	定义和解释	4
第二条	标的股权的转让	6
第三条	交易对价、工商变更登记后交易流程及支付安排	8
第四条	陈述、保证与承诺	10
第五条	税费承担	10
第六条	交割	11
第七条	协议的解除与终止	11
第八条	继续有效	12
第九条	违约责任	12
第十条	保密和公告	12
第十一条	不可抗力	13
第十二条	通知	14
第十三条	法律适用与争议解决	15
第十四条	其他	16

关于上海创智天地发展有限公司之股权转让协议

本《关于上海创智天地发展有限公司之股权转让协议》(“本协议”)由以下双方于2024年 月 日(“签署日”)签署:

Top Victory Development Limited (“转让方”), 一家根据香港法律合法设立及有效存续的公司, 商业登记号码为 39280912, 注册地址为 34/F, Shui On Centre, 6-8 Harbour Road, Hong Kong; 及

上海瑞科寿长企业管理合伙企业(有限合伙) (“受让方”), 一家根据中国法律注册成立并有效存续的有限合伙企业, 统一社会信用代码为 _____, 注册地址为上海市杨浦区国通路127号1301-26室, 执行事务合伙人为上海添昀创盛企业管理有限公司。

本协议中, 转让方和受让方合称“双方”, 单称“一方”。

鉴于:

- (A) 上海创智天地发展有限公司(一家根据中国法律注册成立并有效存续的有限责任公司, 统一社会信用代码为 913100005559578501, 注册地址为上海市杨浦区淞沪路303号308B室, 法定代表人为王红, “目标公司”)系一家根据中国法律正式成立并有效存续的有限责任公司, 注册资本为壹拾壹亿贰仟捌佰万港元(HK\$1,128,000,000.00), 均已实缴。目标公司持有目标资产(定义见下文)所有权。
- (B) 截至签署日, 转让方持有目标公司百分之九十九(99%)的股权(“标的股权”), 上海杨浦知识创新区投资发展有限公司(“杨浦知创”)持有目标公司百分之一(1%)的股权。
- (C) 转让方拟将其所持标的股权转让予受让方, 受让方拟收购转让方所持标的股权, 从而间接持有目标资产对应的权益(“本次交易”)。
- (D) 于本协议签署前, 上海添昀创盛企业管理有限公司(“合资公司”)、上海瑞安投资集团有限公司、宁波梅山保税港区国扬果晟投资管理合伙企业(有限合伙)(“宁波基金”)、杨浦知创、Bright Continental Limited 及转让方已于2024年11月____日签署了《关于创智天地项目之合作协议》(“合作协议”), 本次交易为该协议项下所述整体交易之一部分。

有鉴于上, 根据《中华人民共和国民法典》及《中华人民共和国公司法》等有关法律、法规的规定, 双方经过友好协商, 签署本协议, 以资共同遵守。

第一条 定义和解释

1.1 定义

除非上下文另有要求，或者根据上下文应另作理解，为**本协议之目的**，**本协议**中下列名词具有如下含义：

- 1.1.1 **本次交易**：具有**本协议**鉴于部分(C)项赋予其的含义。
- 1.1.2 **标的股权**：具有**本协议**鉴于部分(B)项赋予其的含义。
- 1.1.3 **并购贷**：具有**本协议**第 2.8 条赋予其的含义。
- 1.1.4 **并购贷款协议**：具有**本协议**第 2.8 条赋予其的含义。
- 1.1.5 **并购贷支付款项**：具有**本协议**第 3.4.2 条赋予其的含义。
- 1.1.6 **不可抗力**：指不可预见、不可避免且不能克服的客观情况。
- 1.1.7 **代扣代缴税**：具有**本协议**第 3.3.2 条赋予其的含义。
- 1.1.8 **关联方**：指就任何主体而言，直接或通过一个或多个中间人间接**控制**该主体的任何一方，或该主体直接或通过一个或多个中间人间接**控制**的任何一方，或者与该主体共同被一方直接或间接**控制**的任何一方。“**控制**”指通过持有表决权、合同或其他方式，拥有直接或间接指导某主体的管理或政策的权力；某一主体直接或间接拥有另一主体百分之五十（50%）或以上的有表决权的资本，应被视为有权**控制**该主体。
- 1.1.9 **工商变更登记**：具有**本协议**第 2.4 条赋予其的含义。
- 1.1.10 **工商变更登记暂定最后期限**：具有**本协议**第 2.6 条赋予其的含义。
- 1.1.11 **工商变更登记最后期限**：具有**本协议**第 2.6 条赋予其的含义。
- 1.1.12 **工作日**：指除星期六、星期天或者法律或行政法规规定或授权**中国**或香港特别行政区的商业银行休息日以外的任何一日（因法定节假日调整**工作日**的按国家规定执行）。
- 1.1.13 **合资公司**：具有**本协议**鉴于部分(D)项赋予其的含义。
- 1.1.14 **合作协议**：具有**本协议**鉴于部分(D)项赋予其的含义。

- 1.1.15 **交割**：具有本协议第 6.1 条赋予其的含义。
- 1.1.16 **交割最后期限**：具有本协议第 6.5 条赋予其的含义。
- 1.1.17 **交易文件**：指本协议及相关双方为完成本次交易而签署的所有相关文件。
- 1.1.18 **交易对价**：具有本协议第 3.1 条赋予其的含义。
- 1.1.19 **目标公司**：具有本协议鉴于部分(A)项赋予其的含义。
- 1.1.20 **目标资产**：指目标公司持有的位于上海市杨浦区的 311 地块项目。
- 1.1.21 **宁波基金**：具有本协议鉴于部分(D)项赋予其的含义。
- 1.1.22 **人民币**：指中国的法定货币，货币符号为“¥”。
- 1.1.23 **日**：指自然日，包括工作~~日~~和非工作~~日~~。
- 1.1.24 **受让方专用账户**：具有本协议第 3.2.1 条赋予其的含义。
- 1.1.25 **市场监管机关**：指主管目标公司设立、工商变更登记和备案工作的市场监督管理部门。
- 1.1.26 **完税后对价余额**：具有本协议第 3.4 条赋予其的含义。
- 1.1.27 **香港**：指中华人民共和国香港特别行政区。
- 1.1.28 **香港上市规则**：指《香港联合交易所有限公司证券上市规则》。
- 1.1.29 **先决条件**：具有本协议第 2.3 条赋予其的含义。
- 1.1.30 **杨浦知创**：具有本协议鉴于部分(B)项赋予其的含义。
- 1.1.31 **政府机构**：指任何中国国家或省、直辖市、市、县、区或镇，或上述行政单位的任何行政分支，以及任何行使政府的或与政府有关的行政、立法、司法、管制或管理职能的实体。
- 1.1.32 **中国**：指中华人民共和国，就本协议而言，指中国大陆地区，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区。
- 1.1.33 **中信国际**：具有本协议第 2.3.3 条赋予其的含义。

1.1.34 **转让方专用账户**：具有本协议第 3.2.2 条赋予其的含义。

1.1.35 **自付款项**：具有本协议第 3.4.2 条赋予其的含义。

1.2 解释

1.2.1 **附件、条款和其他参考**：除非上下文另有约定，本协议中对于附件、段落、条款或鉴于条款的引用应被视为是指本协议的附件、段落、条款或鉴于条款。本协议所附全部附件组成本协议的一部分。本协议条款标题及其它标题的使用仅出于便利考虑，而不应用于解释本协议的任何约定。

1.2.2 **鉴于条款的合并**：本协议的鉴于条款因引用而合并到本协议中并在任何目的下都应作为本协议的组成部分进行解释。

1.2.3 **书面**：本协议中凡提及“书面”时，除非具体条款规定，否则均包括以可阅读且非暂时性的形式复制文字的任何方法，包括但不限于电子邮件。

1.2.4 **本协议**：该表述系指本协议的全部而并非本协议内某一条款、附件或其他部分，包含了本协议的全部附件、附表、附例、附录、附页及对本协议随后所作的所有修改、扩展、更新、取代和变更。

第二条 标的股权的转让

2.1 **转让方**同意根据本协议之约定向**受让方**转让其合法拥有的**标的股权**，**受让方**同意根据本协议约定受让**标的股权**。

2.2 **双方**确认并同意，鉴于本次交易为目标公司股权结构重组整体交易的一部分且目标公司各股东之间接股东/合伙人于本次交易完成后对目标公司股权间接持有的比例不变，**标的股权**的转让将在“现状交易”的基础上进行，即**受让方**应接受**标的股权**、目标公司和目标资产于工商变更登记完成时的状态而不应就此对**转让方**有任何权利主张。

2.3 **标的股权转让**予**受让方**的**工商变更登记**以本条所列各项先决条件（“先决条件”）均获得成就或由**受让方**豁免（第 2.3.1 条所述的先决条件除外，该先决条件不得由**受让方**豁免）为前提：

2.3.1 **转让方**之间接股东 Shui On Land Limited（瑞安房地产有限公司）已按香港上市规则就本次交易遵守适用的合规程序（包括但不限于刊发公告及取得其股东批准）；

- 2.3.2 标的股权不存在任何质押、查封、冻结等权利限制情况（按照**并购贷**银行的要求办理完成的股权质押（如有）除外，但是为免疑义**双方**应配合在**工商变更登记**前按照**并购贷**银行的要求解除该等股权质押（如有））；
- 2.3.3 **宁波基金**已经取得 China CITIC Bank International Limited（**中信银行（国际）有限公司**）（“**中信国际**”）对本次交易出具的书面同意；及
- 2.3.4 **转让方专用账户**和**受让方专用账户**均已设立。
- 2.4 **转让方**和**受让方**应尽合理努力促使**先决条件**在**签署**日起 20 日内获得成就。在**先决条件**均获得成就或经**受让方**全部/部分书面豁免后 5 个工作日内，**双方**应共同促使目标公司向市场监管机关提交变更申请，以办理：(i) 将标的股权的股东变更为**受让方**；和 (ii) 本协议**附件 1**所列之目标公司新章程的备案（合称“**工商变更登记**”）。
- 2.5 在办理**工商变更登记**的过程中，相关各方应相互配合，签署本协议**附件 2**所列之用于办理**工商变更登记**的简版股权转让协议，并按各政府部门的要求及不时提出的新的要求签署或提供相应的文件或资料。如该等文件（包括简版股权转让协议）与本协议及本协议附件约定不一致的，以本协议及本协议附件约定为准。
- 2.6 **双方**应尽最大努力使得**工商变更登记**不晚于 2025 年 3 月 31 日（或经**双方**书面同意的一个更晚的日期）（“**工商变更登记暂定最后期限**”）完成（以目标公司就**工商变更登记**获发更新后的营业执照为准），如**工商变更登记**未在**工商变更登记暂定最后期限**当日或之前完成，则**工商变更登记暂定最后期限**应自动顺延三（3）个月（该顺延后期限为“**工商变更登记最后期限**”），如果于**工商变更登记最后期限**当日**工商变更登记**仍未完成，则一方（前提是该方届时不存在对本协议项下任何规定的违反）有权经书面通知另一方终止本协议，**双方**对本协议的终止互不承担违约责任。
- 2.7 对于本协议签署之日目标公司尚欠 Merry Wave Limited 的债务共计人民币 121,578.38 元，**双方**同意应并应促使目标公司和 Merry Wave Limited 在**工商变更登记**完成前签署必要的协议并采取必要的行动免除该等债务。
- 2.8 就本次交易**受让方**所需的**并购贷款**（“**并购贷**”），**受让方**应尽快按照合作协议有关约定与提供**并购贷**的银行以及有关各方签署**并购贷款协议**（“**并购贷款协议**”），并尽合理商业努力促使**并购贷**提款先决条件尽快得到满足。如果**并购贷**首笔提款于 2025 年 6 月 30 日（或经**双方**书面同意的一个更晚的日期）仍未发生，则一方有权经书面通知另一方终止本协议（前提是发出通知的一方届时不存在对本协议项下任何约定的违反），**双方**对本协议的终止互不承担违约责任。

第三条 交易对价、工商变更登记后交易流程及支付安排

- 3.1 双方确认，受让方就受让标的的股权而应向转让方支付的标的股权转让对价为人民币贰拾陆亿陆仟柒佰玖拾捌万贰仟肆佰贰拾捌元（¥2,667,982,428）（“交易对价”）。
- 3.2 中信国际账户安排
- 3.2.1 于本协议签署后5个工作日内，受让方应根据中信国际的要求，以受让方的名义在中信银行国际(中国)有限公司北京分行开立专用账户（“受让方专用账户”），用于收取宁波基金对受让方的部分实缴出资。
- 3.2.2 于本协议签署后7个工作日内，转让方应根据中信国际的要求，以转让方的名义在中信国际开立专用账户（“转让方专用账户”），用于收取部分交易对价。
- 3.3 工商变更登记后流程
- 3.3.1 外汇登记变更。在工商变更登记完成后，受让方应尽快（目标在七(7)日内）在相关外汇管理部门或银行完成目标公司外商投资企业基本信息变更登记（即 FDI 登记变更），转让方应（并应促使目标公司）提供必要和合理的配合。
- 3.3.2 代扣代缴税的完税。在工商变更登记完成后，在转让方（及转让方促使目标公司）进行的配合下，受让方应尽快（目标在七(7)日内）完成转让方就标的股权的转让按照适用中国法律应付的企业所得税和印花税（“代扣代缴税”）的核定和征收程序和支付，并遵守下列要求：
- (1) 转让方应（并应促使目标公司，如需）向受让方提供应由其准备的纳税人基本信息和应纳企业所得税的金额，受让方应负责按照转让方提供的该等资料准备和向税务机关提交核定代扣代缴税的申报文件（但该等申报文件在提交之前应提供予转让方批准）。
 - (2) 受让方应在税务机关决定代扣代缴税金额后立即通知转让方，以及将税务机关出具的相关缴税通知或证明交付给转让方。
 - (3) 在税务机关核定需就标的股权的转让缴纳代扣代缴税的情况下：
 - (a) 在转让方向受让方书面通知其同意税务机关所认定的代扣代缴税的金额后，受让方应促使其有关合伙人按照其有限合伙协议向其提供金额与代扣代缴税等额的款项。为免疑义，该等款项是交易对价的一部分；

(b) **受让方**在收到该等款项后应立即按照税务机关的要求支付到指定的银行账户，以完成**代扣代缴税**的支付，该等款项支付到税务机关指定的银行账户即视为**受让方**已向**转让方**支付等额**交易对价**。在**代扣代缴税**支付完毕后，**受让方**应立即向**转让方**提供税务机关出具的相关完税凭证的原件，**转让方**将提供一份复印件给**受让方**留档。

(4) 在税务机关核定无需就**标的股权**的转让缴纳**代扣代缴税**的情况下，**受让方**应向**转让方**提供税务机关出具的相关证明原件或其他由税务机关盖章的证明文件，**转让方**将提供一份复印件给**受让方**留档。

(5) **双方**确认，本次交易的**代扣代缴税**应在上海市杨浦区进行申报及缴纳。

3.3.3 **合伙企业完税**。在**工商变更登记**完成后，在**转让方**（及**转让方**促使**目标公司**）进行的配合下（如需），**受让方**应按照届时主管税务机关要求的时间尽快完成就**标的股权**的转让按照适用**中国**法律应付的印花税的核定和征收手续和支付。**受让方**支付完毕该印花税后，应向**转让方**提供一份相关完税凭证的复印件供**转让方**留档。

3.3.4 **税务备案**。在第 3.3.2(3)条或第 3.3.2(4)条（视情况而定）所述的事项完成后，**受让方**应填报并取得经税务机关盖章的有关**交易对价**的《服务贸易等项目对外支付税务备案表》。

3.3.5 **跨境付款申请**。在完成上述外汇登记变更并获得税务备案后，**受让方**应尽快（目标在 7 日内）完成办理向**转让方**指定的境外银行账户作出资本项目交易境外汇款申请并收到银行的相关通知（为免疑义，如选择分期支付，境外汇款申请应对应每一笔支付金额）。

3.4 **标的股权转让对价的支付**

受让方应于第 3.3 条所述事项全部完成后根据以下规定向**转让方**指定的境外银行账户支付**交易对价**扣除**代扣代缴税**后的余额（“**完税后对价余额**”）：

3.4.1 **完税后对价余额**应根据**转让方**每次书面通知所载明的金额一次或多次支付，**转让方**应同时在书面通知中指定一个或多个境外收款账户；

3.4.2 就每次付款而言：

(1) 于收到**转让方**按照第 3.4.1 条发出的与该次付款相关的书面通知后，**受让方**应尽快通过促使其有关合伙人按照其有限合伙协议向其提供款项（“**自付款项**”）和/或按照**并购贷款协议**的约定进行

提款（“**并购贷支付款项**”）的方式准备好需要支付的资金（具体方式和比例由**受让方**根据资金情况合理决定）；

- (2) 在**受让方**收到相应的自付款项和/或**并购贷支付款项**后，**受让方**应立即向**转让方**指定的境外账户进行支付。

- 3.5 为免疑义，若**工商变更登记**已完成，但因任何原因**转让方**尚未于其指定的境外银行账户收到**完税后对价余额**，则直至**本协议**被根据其条款终止，**双方**应（受限于第 3.3 条的规定）尽最大努力积极持续与外汇监管机构、银行及/或其他相关方持续沟通，并采取所有必要及合理的步骤、签署所有必要及合理的文件，以确保**转让方**在最短的时间内于其指定的境外银行账户全额收取**完税后对价余额**。

第四条 陈述、保证与承诺

4.1 陈述、保证与承诺

每一方均向对方陈述、保证和承诺如下：

- 4.1.1 其签署、交付和履行其作为签约方的任何**交易文件**均在其公司/个人权力范围之内，并已经由该方所有必要的公司/企业行为、必要的政府部门审批/登记（如需）和所有必要的股东及公司/企业成员的批准授权；
- 4.1.2 对**本协议**和其他**交易文件**的签署和履行，不违反（i）任何对其有管辖权的法律/法规或授权；（ii）任何其组织性文件；（iii）任何对其或其资产有约束力的合同限制；
- 4.1.3 代表其签署**本协议**的每一位授权代表是在任的，且他或她的签署是真实的、合法的。

第五条 税费承担

- 5.1 交易费用：除**本协议**另有约定外，**双方**各自承担因签订、履行**本协议**而支出的相关费用。
- 5.2 税负：除**本协议**另有约定外，因签订、履行**本协议**而发生的相关税负，由**双方**根据法律规定各自承担。
- 5.3 若相关法律法规或相关**政府机构**要求，**受让方**有权从应向**转让方**支付的**交易对价**中扣减**受让方**应为**转让方**代扣代缴的税款，具体金额以相关法律法规或相关**政府机构**要求的金额为准。

第六条 交割

- 6.1 交割（“交割”）视为于**转让方**指定的境外账户全额收到完税后对价余额时发生。
- 6.2 双方在此确认，自**工商变更登记**完成之日起，**受让方**即依法成为**目标公司**股东之一，持有**标的股权**并享有相应股东权益。自**工商变更登记**完成之日起，**目标公司**的与**标的股权**相对应的损益归**受让方**所有。
- 6.3 交割后**目标公司**的章证照及银行账户管理仍沿用**交割**前的管理模式（即由瑞安新天地（上海）商业管理有限公司按照与**目标公司**签署的资产管理协议的约定管理），不因**本次交易**而变更。
- 6.4 双方同意，在**本协议**签署之日至**交割**之日，**目标公司**和**目标资产**应按照与**本协议**签署之日前的方式经营和管理。
- 6.5 双方应尽最大努力促使**交割**不晚于 2025 年 12 月 31 日（或经双方书面同意的一个更晚的日期）（“**交割最后期限**”）发生。尽管有第 3.5 条的规定，如果**交割**未能在**交割最后期限**当日或之前发生，则任何一方（前提是该方届时不存在对**本协议**项下任何规定的违反）有权经书面通知另一方终止**本协议**，双方对**本协议**的终止互不承担违约责任。

第七条 协议的解除与终止

- 7.1 除**本协议**另有约定外，**本协议**任何一方均不得提前解除或终止**本协议**。任何一方依据**本协议**的明确约定对**本协议**作出的提前解除或终止只有在通过书面形式作出并且根据**本协议**第十二条之约定送达其他方时才有效，且提前解除或终止通知应包括**本协议**的提前解除或终止的日期和理由。
- 7.2 **本协议**可在以下情形下被有权一方提前解除或终止：
- 7.2.1 **本协议**双方经协商一致同意提前解除或终止**本协议**；
- 7.2.2 按照**本协议**约定双方享有解除权的情形。
- 7.3 如果**本协议**被提前终止，且终止时**工商变更登记**已经完成，则在**本协议**终止后的三十（30）日内：
- 7.3.1 **转让方**、**受让方**和**目标公司**应按照适用法律取消**标的股权**的转让，或者**转让方**以零价格或象征性的价格向**受让方**回购**标的股权**，并采取一切其他措施和步骤使**转让方**恢复到与签订**本协议**时相同的状态；
- 7.3.2 **转让方**和**受让方**应向税务机关申请退还代扣代缴税；及

- 7.3.3 取消**标的股权**的转让或者回购**标的股权**产生的或者与之有关的全部费用和成本，包括税务机关拒绝退回的**代扣代缴税**和因终止**本协议**及执行本第 7.3 条而产生的任何税款，应由存在违约或过错导致**本协议**终止的一方承担（如**本协议**的终止不是由任何一方造成的，由**转让方**和**受让方**平均承担）。

第八条 继续有效

本协议第 7.3 条、**第八条**（继续有效）、**第九条**（违约责任）、**第十条**（保密和公告）、**第十二条**（通知）、**第十三条**（法律适用与争议解决）及**第十四条**（其他）在**本协议**被提前解除或终止后继续有效。

第九条 违约责任

- 9.1 **双方**同意，除**本协议**另有约定外，若因任何一方违反**本协议**任何一条的陈述和保证、承诺、执行或其他约定，而使其他方蒙受任何损失，则违约一方应就守约方蒙受的一切损失向守约方做出足额赔偿。
- 9.2 任何一方严重违反**本协议**约定，或违反**本协议**约定的陈述和保证义务或向其他方提供虚假的信息，导致**本协议**无法继续履行的，守约方有权解除**本协议**。

第十条 保密和公告

10.1 保密

- 10.1.1 **本协议**的每一方应对在**本协议**项下包含的或因协商和/或签订**本协议**而获得或取得的包括但不限于任何与下列事项相关的信息严格保密并且不应披露或使用：

- (1) **本协议**的存在、性质和条款；
- (2) 与**本协议**相关的谈判；
- (3) **本协议**提及的任何其它协议；
- (4) **本协议**之一方、该方或任何其关联方进行的业务活动；
- (5) 该方作为接收方所收到的其他保密信息。

- 10.1.2 在下列情况下，本第 10.1 条不禁止任何信息在下列范围内的披露或使用：

- (1) 适用法律、法规、监管部门规范性文件、任何一方或其关联方的股份在该处上市的证券交易所的任何规则、或任何有权机关要求的披露或使用，但该披露和使用应基于法律或法规所允许的最高保密限度进行，且在该等披露或信息使用之前，在切实可行的情况下，相关一方应及时通知其他方该等要求；
- (2) 为因本协议或任何在本协议项下签订的或根据本协议签订的任何其他协议引起的任何法律程序之目的所需要的披露或使用；
- (3) 披露是与披露方的税收事务相关而向税务部门做出的，但该披露应基于该法律或法规所允许的最高保密限度进行，且在该等披露之前，在切实可行的情况下，相关一方应及时通知其他方该等要求；
- (4) 向任何一方的为完成本协议或任何根据本协议订立的协议所述的交易之目的而需要知晓该信息的任何一方的管理人员、董事、员工、律师、会计师、财务顾问及其他代理或代表以及银行、金融机构等融资方以及投资方做出的披露，条件是该等代理或代表、融资方以及投资方承诺就该等信息遵守本第 10.1 条，如同其为本协议的一方；
- (5) 该等信息可以从公开渠道获取(因对本协议的违反造成的除外)；
或
- (6) 其他各方就披露或使用事先做出书面同意。

10.2 公告

- 10.2.1 除非事先取得其他方的书面批准（不得无理拒绝或延迟给予该批准）或本协议另有明确约定，任何一方或其代表或其关联方不得就本协议的签署或与之有关的事项正式发布公告或举行新闻发布会（根据法律、任何政府机关的要求、任何股票或证券交易所或监管部门的要求而作的公告除外）。

第十一条 不可抗力

- 11.1 不可抗力事件发生后，根据不可抗力事件对本次交易的影响，双方应各自尽最大努力减轻不可抗力事件对本次交易的影响（如果有）。
- 11.2 受不可抗力事件影响的一方（“受影响一方”）应在不可抗力事件的范围内免于履行本协议，且不应被视为违反本协议项下任何义务，但受影响一方必须采取全部下列行为：

- 11.2.1 在**不可抗力**事件发生后立即书面通知另一方，并在**不可抗力**事件发生之日起的十五（15）个工作日内提供证明**不可抗力**发生及其持续的陈述或证明（如有）；
- 11.2.2 继续履行其在本协议项下未受**不可抗力**事件影响的所有义务；
- 11.2.3 采取一切合理努力阻止和将任何**不可抗力**事件造成的迟延影响降到最低；和
- 11.2.4 **不可抗力**事件结束后尽快尽最大努力继续正常履行其在本协议项下的义务，并且尽最大努力以其他方式履行其在本协议项下的义务。

第十二条 通知

- 12.1 本协议约定的通知均应以中文的书面形式作出。
- 12.2 双方均应按下列地址向其他方发送书面通知。任何一方改变通讯地址及通讯方式，应在改变前三（3）个工作日内之前通知其他方。如未接到其他方的改变通知，则发往下列地址的通知在下款约定的时间后即应视为已送达。

转让方：

通讯地址：上海市黄浦区淮海中路 333 号 26 楼

联系人：法务总监

联系电话：+86 21 23063888

电子邮箱：willie.uy@shuion.com.cn

受让方：

通讯地址：上海市黄浦区淮海中路 333 号 26 楼

联系人：法务总监

联系电话：+86 21 23063888

电子邮箱：willie.uy@shuion.com.cn

- 12.3 上述送达地址适用范围包括双方非诉时各类通知、协议等文件以及就本协议发生纠纷时相关文件和法律文书的送达，同时包括在争议进入仲裁、民事诉讼程

序后的一审、二审、再审和执行程序；一方向另一方发出各类通知、协议等文件或法院、仲裁机构向双方进行送达时可以选择邮寄送达、直接送达、电子送达中的任一种送达方式。

12.4 除非有证据证明已提前收到该等通知，否则：

12.4.1 在派专人交付的情况下，通知于送至第 12.2 条所述的地址之时视为送达；

12.4.2 在通过邮资预付的挂号邮件或快递发出的情况下，通知于邮寄后五（5）个工作日视为送达；

12.4.3 在通过航空邮件邮寄的情况下，通知于邮寄后三（3）个工作日视为送达；

12.5 在通过电子邮件形式发送的情况下，通知于电子邮件到达上文所述的电子邮箱所在服务器系统之时视为送达。

12.6 在仲裁及民事诉讼程序时当事人地址变更时应当向仲裁机构、法院履行送达地址变更通知义务。

一方未按本协议约定履行通知义务，双方在本协议中所确认的送达地址仍视为有效送达地址，因当事人提供或者确认的送达地址不准确、送达地址变更后未及时依程序告知协议其他方和法院或仲裁机构、当事人或指定的接收人拒绝签收等原因，导致法律文书未能被当事人实际接收的，邮寄送达的，以文书退回之日视为送达之日；直接送达的，以送达人当场在送达回证上记明情况之日视为送达之日；电子送达的，以电子邮件到达受送达人特定系统之日为送达之日；履行送达地址变更通知义务的，以变更后的送达地址为有效送达地址。

12.7 与本协议相关的纠纷进入民事诉讼程序、仲裁后，如当事人应诉并直接向法院、仲裁机构提交送达地址确认书，该确认地址与诉前确认的送达地址不一致的，以向法院、仲裁机构提交确认的送达地址为准（该送达地址适用上述第 12.3 条、第 12.6 条约定的送达方式及送达的法律后果）。

第十三条 法律适用与争议解决

13.1 本协议受中国法管辖并按其解释。

13.2 争议的解决

13.2.1 协商

双方应尽合理努力通过友好协商解决与**本协议**有关的任何争议、争论或索赔。

13.2.2 起诉

由**本协议**或其履行、违反、终止、无效而引起的或与之有关的争议、纠纷或索赔，**双方**应首先通过友好协商方式解决。如果在有关争议、纠纷或索赔发生后三十(30)个工作日内仍无法通过友好协商达成任何解决方案，则任何一方有权向**目标资产**所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

13.2.3 继续履行

在争议解决过程中，除争议事项外，**双方**应在所有方面继续履行**本协议**。

第十四条 其他

14.1 变更：对**本协议**进行的任何变更均需经**双方**协商一致并采用书面形式作出。

14.2 可分割：如**本协议**的任何条款被判定无效或不可执行，该条款应在可行的范围内被解释为使该条款可执行且使**本次交易**得以依据与原条款实质一致的条款而进行的内容；如果无法作出该等解释，除非该条款对**双方**的权益不可或缺，否则该条款应与**本协议**其他内容分割开，**本协议**其他内容持续有效，此时**双方**应努力达成替代的、有效的、可执行的条款或协议以实现**双方**签署**本协议**时的本来意图。

14.3 放弃：任何一方未能或延迟行使其在**本协议**项下享有的、或要求其他方履行义务的或追究其他方责任的任何权利、权力或特权，不应构成对该等权利、权力或特权之放弃，单一或部分地行使任何权利、权力或特权亦不应排除对其他权利、权力或特权的行使。

14.4 进一步保证：**本协议双方**须作出及签署或确保作出及签署所有为执行**本协议**的条款所需的进一步行动、行为、事项和文件，以使**本协议**所预期的目的完全实现。

14.5 全部协议：**本协议**构成**双方**之间关于**本次交易**的全部协议。**本协议**生效后，将替代**双方**此前达成的全部书面或口头的合同、协议、意向书或备忘录等，该等被替代的书面或口头的合同、协议、意向书或备忘录等将不再对**双方**具有任何法律约束力。

14.6 不可转让：除**本协议**另有约定外，在未得到其他一方明确书面批准前，任何一

方不得转让其在本协议项下的全部或部分权利或义务。

14.7 附件：本协议附件为本协议不可分割的组成部分，与本协议具有同等法律效力。本协议的内容与任何附件的内容相冲突的，以本协议为准。

14.8 效力：本协议经双方按如下方式签署后立即生效：

14.8.1 转让方：经其授权代表签名（或签章）；及

14.8.2 受让方：经其执行事务合伙人委派代表签名（或签章）并加盖受让方公章。

14.9 文本：本协议一式四（4）份，双方各持两（2）份，每份具有同等法律效力。

（以下无正文）

(本页无正文，为《关于上海创智天地发展有限公司之股权转让协议》之签署页)

转让方：Top Victory Development Limited

授权代表：_____ (签名或签章)

(本页无正文，为《关于上海创智天地发展有限公司之股权转让协议》之签署页)

受让方：上海瑞科寿长企业管理合伙企业（有限合伙）（盖章）

执行事务合伙人委派代表：_____（签名或签章）

附件1 目标公司新章程格式

上海创智天地发展有限公司章程

第一章 总则

第一条 为维护公司、股东、职工和债权人的合法权益，规范公司的组织和行为，根据《中华人民共和国公司法》（下称“《公司法》”）及有关法律法规的规定，特制定本章程。

第二条 本章程中的各项条款与法律、法规、规章不符的，以法律、法规、规章的规定为准。

第二章 公司名称和住所

第三条 公司中文名称：上海创智天地发展有限公司。

英文名称：Shanghai Knowledge and Innovation Community Development Co., Ltd.

第四条 住所：上海市杨浦区淞沪路303号308B室。

第三章 公司经营范围

第五条 公司经营范围：许可项目：建设工程施工。（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：物业管理；非居住房地产租赁；商业综合体管理服务；停车场服务；企业管理咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；市场营销策划；会议及展览服务。（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）。

第四章 公司注册资本及股东名称、出资额、出资方式、出资时间

第六条 公司注册资本：97,490.1035万元。

第七条 股东的名称、认缴出资额、出资方式、持股比例及出资时间如下：

股东名称	认缴出资额 (万元)	出资方式	持股比例	出资 时间
上海瑞科寿长企业管理合伙企业（有限合		货币	99%	2010年12 月17日

伙) (下称“SPV”)	96,515.5433			
上海杨浦知识创新区 投资发展有限公司 (下称“杨浦知创”)	974.5603	货币	1%	2010年12 月17日
合计	97,490.1035	/	100%	/

第八条 公司应向股东签发出资证明书（由法定代表人签名，并由公司盖章），并置备股东名册。

第五章 公司的机构及其产生办法、职权、议事规则

第九条 公司设股东会，股东会由全体股东组成。股东会是公司的最高权力机构，行使下列职权：

- （一） 选举和更换董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- （二） 审议批准董事会的报告；
- （三） 审议批准监事的报告；
- （四） 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （五） 对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- （六） 对发行公司债券作出决议；
- （七） 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- （八） 修改公司章程；
- （九） 审议批准公司为公司股东或者实际控制人提供担保，或公司为任何人提供固定资产抵押以及其他形式对外担保；
- （十） 审批批准公司对外投资或开设分支机构。

对前款所列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，并由全体股东在决定文件上签名或者盖章。

第十条 股东会作出决议，应当经代表过半数表决权的股东通过；但是，股东会会议就上述第九条第（五）、（七）、（八）、（九）、（十）项所列事项作出的所有决议，应当经代表三分之二以上表决权的股东通过。股东会会议由股东按照出资比例行使表决权。

第十一条 首次股东会会议，由出资最多的股东召集和主持。

第十二条 股东会会议分为定期会议和临时会议。

定期会议每年度召开一（1）次。代表十分之一（1/10）以上表决权的股东、三分之一（1/3）以上的董事或者监事提议召开临时会议的，应当召开临时会议。

第十三条 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，由过半数的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（1/10）以上表决权的股东可以自行召集和主持。

股东会会议须由代表二分之一（1/2）以上表决权的股东或股东代表出席（其中必须有SPV或其代表出席）方可召开。

第十四条 召开股东会会议，应当于会议召开十五（15）日前以书面方式通知全体股东，但全体股东一致同意豁免前述通知时限的除外。股东因故不能出席时，可书面委托代理人参加。股东会会议可以现场方式召开或者通过视频、电话等通讯方式召开。

第十五条 股东会应当对股东会会议通知情况、出席情况、表决情况及所议事项的决定作成会议记录，出席会议的股东应当在会议记录上签名或者盖章。

第十六条 公司设董事会，董事会由五（5）名董事组成，由股东会选举SPV推荐的五（5）名人选担任。

董事任期届满未及时改选，或者董事在任期内辞任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、行政法规和本章程的规定，履行董事职务。

第十七条 董事任期三（3）年，任期届满，经股东会决定可连任。董事会设董事长一（1）名，由SPV指定的一（1）名董事担任；副董事长一（1）名，由SPV指定的一（1）名董事担任。

第十八条 董事会行使下列职权：

- （一） 召集股东会会议，并向股东会报告工作；
- （二） 执行股东会的决议；
- （三） 决定公司的经营计划和投资方案；
- （四） 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （五） 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；
- （六） 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- （七） 决定公司内部管理机构的设置；
- （八） 根据SPV推荐的人选决定聘任或者解聘公司总经理及其报酬事项；
- （九） 根据SPV推荐的人选决定聘任或者解聘公司财务总监；
- （十） 制定公司的基本管理制度；
- （十一） 决定不属于股东会职权的其他一切事宜。

第十九条 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，由过半数的董事共同推举一名董事召集和主持。

第二十条 召开董事会，需提前十五（15）日向董事发出召开董事会的书面通知（含电子邮件），写明会议内容、时间和地点。如在中国境外召开董事会，需提前二（2）个月通知开会的时间、地点及内容等，并应考虑杨浦知创推荐的董事办理签证及旅程时间等因素。董事应按期参加董事会会议，但全体董事一致同意豁免前述通知时限的除外。董事会会议可以现场方式召开

或者通过电话、视频等通讯方式召开。董事会会议每年至少召开一（1）次，董事会会议在公司的注册地点或董事会指定的中国或国外（境外）的所有董事均能按时到达的地点举行。

第二十一条 董事会会议应当有过半数的董事出席方可举行。若董事不能参加董事会会议，可出具委托书委托他人代表其出席和表决，受委托的代表可以是其他董事或者非董事的其他任何人，委托书应载明代理人的姓名，代理事项、权限和有效期限，并由委托人签名或盖章；代为出席会议的董事应当在授权范围内行使董事的权利。亲自出席的董事或受委托的代表均有一票。董事会决议的表决，应当一人一票。董事会作出的决议，应当经全体董事的过半数通过。经全体董事签署的决议，与正式召开董事会通过的决议具有相同效力。

第二十二条 董事会应当对所议事项的决定作成会议记录，出席会议的董事应当在会议记录上签名。

第二十三条 董事对接受公司授权其以公司董事身份所作的任何行为不负任何个人责任，除非该等行为违反有关的法律或公司的合同或章程。

第二十四条 董事会成员出任董事并无任何报酬，但董事履行其董事职责时发生的一切合理费用包括差旅费用应由公司承担。

第二十五条 公司设立总经理一（1）人，由董事会聘任SPV推荐的人选担任。总经理的职责是执行董事会会议的各项决议，组织和领导公司日常经营管理工作。

第二十六条 经营管理机构可设若干部门经理，分别负责公司各个部门的工作，办理总经理交办的事项，并对其负责。

第二十七条 总经理应制定公司的经营计划和预算。每个会计年度的经营计划和预算最迟于该会计年度首三（3）个月内由总经理负责提交董事会审查。

第二十八条 公司不设监事会，设监事一（1）名，由股东会选举SPV推荐的人选担任。监事的任期每届为三（3）年，任期届满，经股东会选举可连任。

监事任期届满未及时改选的，在改选出的监事就任前，原监事仍应当按照法律、行政法规和本章程的规定，履行监事职务。董事、高级管理人员不得兼任监事。

第二十九条 监事行使下列职权：

- (一) 检查公司财务；
- (二) 对董事、高级管理人员执行职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、本章程或者股东会决议的董事、高级管理人员提出解任的建议；
- (三) 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；
- (四) 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；
- (五) 向股东会会议提出提案；
- (六) 依照《公司法》的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼。

第三十条 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。

监事可以要求董事、高级管理人员提交执行职务的报告。董事、高级管理人员应当如实向监事提供有关情况和资料，不得妨碍监事行使职权。

第三十一条 公司设财务总监一名，由SPV负责推荐，由董事会聘任。财务总监就出任公司财务总监一职无任何报酬。

第六章 法定代表人的产生及变更

第三十二条 公司的法定代表人由董事长担任，并依法登记。

第三十三条 法定代表人辞任的，公司应当在法定代表人辞任之日起三十（30）日内确定新的法定代表人。

第七章 股权转让

第三十四条 双方任何一方可向其母公司、子公司或母公司、子公司持有股份的其他的公司转让其全部或部分股权，但应当事先告知另一方，另一方在此确认其同意该等转让并放弃优先购买权，该等股权转让应按规定的审批要求报原

审批机构批准（如适用）。

第三十五条 受限于本章程第三十四条规定，股东向股东以外的人转让股权的，须经另一方同意。

第八章 财务、会计、审计、税务、保险

第三十六条 公司应当依照法律、行政法规和国务院财政部门的规定建立本公司的财务、会计制度，并应在每个会计年度终了时制作财务会计报告，委托国家承认的会计师事务所审计并出具书面报告。

第三十七条 公司的会计制度采用公历年制，从公历每年一月一日起至十二月三十一日止。一切记账凭证、单据、报表、账簿用中文书写，可辅以英文，采用人民币为记账本位币。公司各种外汇与人民币的汇率按收支当日中国人民银行公布的人民币市场汇价的中间价折算。

第三十八条 公司聘请在中国注册的会计师对公司进行财务审查，并将结果报董事会。如任何一方股东认为需要聘请其他会计师（可以是国外注册的或中国注册会计师）对年度财务进行审查，另一方应予以同意，其所需的一切费用由聘请方负责。该会计师应有权查阅一切账簿和会计记录，同时也应为其审计的所有文件保密。

第三十九条 公司分配当年税后利润时，应当提取利润的百分之十（10%）列入公司法定公积金。公司法定公积金累计额为公司注册资本的百分之五十（50%）以上的，可以不再提取。公司的法定公积金不足以弥补以前年度亏损的，在依照前款规定提取法定公积金之前，应当先用当年利润弥补亏损。

公司从税后利润中提取法定公积金后，经股东会决议，还可以从税后利润中提取任意公积金。

第四十条 公司弥补亏损和提取公积金后所余税后利润，公司按照股东实缴的出资比例分配利润。公司的利润每年进行分配，且分配次数可多于一（1）次。股东会作出分配利润的决议的，董事会应当在股东会决议作出之日起六（6）个月内进行分配。

第四十一条 如果公司运营发生资金短缺情况，应首先由公司通过合理商业努力进行外部融资解决，所有股东应并应促使其关联方提供合理配合；若在合理期限

内无法通过外部融资解决，所有股东应协商一致解决。

第九章 附则

第四十二条 公司的营业期限为长期。

第四十三条 公司登记事项以公司登记机关核定的为准。

第四十四条 本章程所称的“以上”、“届满”，包括本数；所称的“超过”，不包括本数。

第四十五条 本章程未作规定事宜，以《公司法》等有关法律、行政法规规定为准。

第四十六条 本章程经公司股东及公司加盖公章后立即生效并执行。

第四十七条 本章程一式四（4）份，股东各持一（1）份，公司留存两（2）份，用于报送公司登记机关及公司存档。

（以下无正文）

(本页为《上海创智天地发展有限公司章程》签署页，无正文)

股东：上海瑞科寿长企业管理合伙企业（有限合伙）（盖章）

股东：上海杨浦知识创新区投资发展有限公司（盖章）

公司：上海创智天地发展有限公司（盖章）

签署日期：_____年_____月_____日

附件2 简版股权转让协议

股权转让协议

本协议由以下双方于____年____月____日在上海共同签署：

出让方：泰隆发展有限公司（以下称“甲方”）

住所：34/F, Shui On Centre, 6-8 Harbour Road, Hong Kong；

受让方：上海瑞科寿长企业管理合伙企业（有限合伙）（以下称“乙方”）

住所：上海市杨浦区国通路 127 号 1301-26 室。

上海创智天地发展有限公司（以下称“标的公司”）注册资本 112,800 万元港元，甲方出资 111,672 万元港元，占 99%。根据有关法律、法规规定，经本协议双方友好协商，达成条款如下：

第一条 股权转让标的和转让价格

一、甲方将所持有的标的公司 99% 股权作价 2,667,982,428 元人民币（大写：人民币贰拾陆亿陆仟柒佰玖拾捌万贰仟肆佰贰拾捌元）（“转让价款”）转让给乙方。

二、附属于股权的其他权利随股权的转让而转让。

三、乙方应根据甲方的书面通知，通过乙方开立的一个或多个银行账户，一次或分多次向甲方指定的境外收款账户支付转让价款。

四、乙方应于交割最后期限（即 2025 年 12 月 31 日或双方书面同意的一个更晚的日期）前向甲方付清所有转让价款。

第二条 承诺和保证

甲方保证本协议第一条转让给乙方的股权为甲方合法拥有，甲方拥有完全、有效的处分权。甲方保证其所转让的股权没有设置任何质押或其他担保权，不受任何第三人的追索。

第三条 违约责任

若因一方违反本协议而使另一方蒙受任何损失，则违约一方应就守约方蒙受的一切损失向守约方做出足额赔偿。

第四条 解决争议的方法

本协议受中华人民共和国相关法律的管辖并适用其解释。

凡因本协议引起的或与本协议有关的任何争议，双方应友好协商解决。协商不成，应提交上海市杨浦区有管辖权的人民法院进行诉讼。

第五条 其他

一、本协议一式肆份，协议双方各执壹份，标的公司执壹份，其余以备办理有关手续时使用。

二、本协议自甲方授权代表签名（或签章）、乙方及其执行事务合伙人加盖公章且执行事务合伙人委派代表签名（或签章）后生效。

（以下无正文）

（本页为《股权转让协议》签字页）

甲方：泰隆发展有限公司

授权代表（签名或签章）：

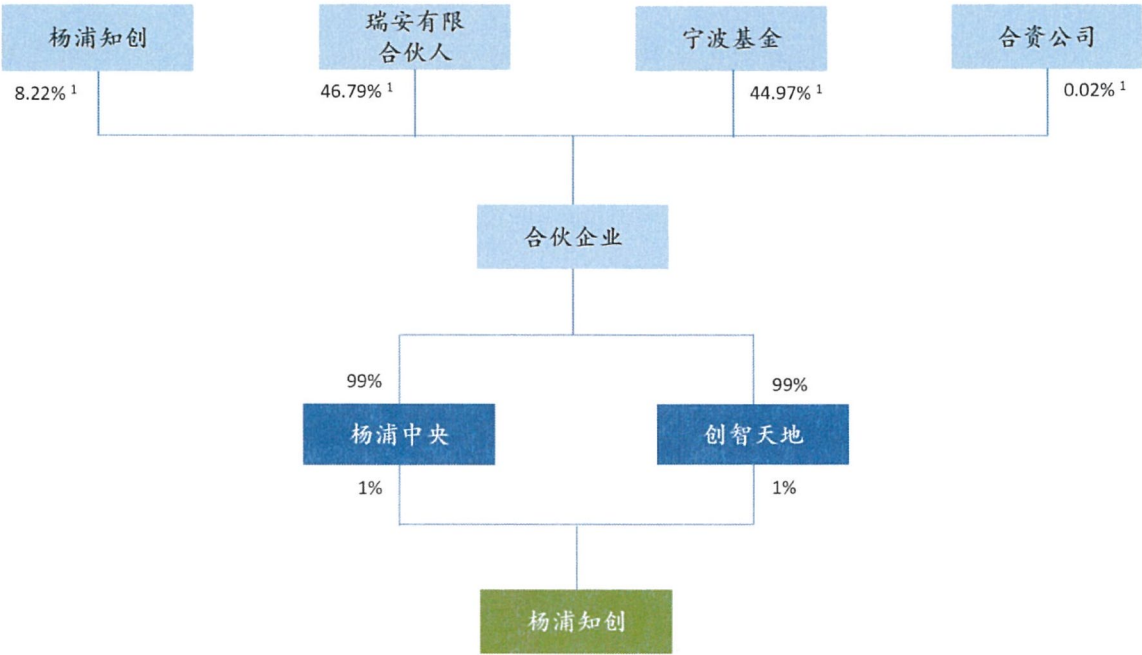
(本页为《股权转让协议》签字页)

乙方：上海瑞科寿长企业管理合伙企业（有限合伙）（公章）

执行事务合伙人（公章）：

委派代表（签名或签章）：

附件 5 项目公司股权架构（瑞安宁波基金交易及杨浦知创实物出资完成，且合伙企业完成减资安排）



注：

1. 认缴出资比例为保留两位小数的近似值

附件 5 - 项目公司股权架构（瑞安宁波基金交易及杨浦知创实物出资完成，且合伙企业完成减资安排）

附件 6 中国人寿应享有一票否决权的宁波基金事项列表

- (1) **宁波基金**对外投资事宜以及所投项目的退出事宜；
- (2) **宁波基金**的收益分配方案（包括但不限于分配时间、分配顺序）和弥补亏损方案；
- (3) **宁波基金**重大资产（涉及超过 10,000 平方米的物业）处置；
- (4) **宁波基金**的运营费用预算；
- (5) 减少**宁波基金**全体合伙人的认缴出资总额；
- (6) **宁波基金**经营范围的变更；
- (7) **宁波基金**经营期限的变更；
- (8) **宁波基金**各合伙人对其持有的**宁波基金**合伙份额的质押；
- (9) 被投项目的项目资产管理人之更换；
- (10) **宁波基金**的普通合伙人退伙；
- (11) **宁波基金**进行举债及为他人（除被投资项目外）提供担保；
- (12) 合伙企业的举债/清偿债务、股权质押，资产抵押或处置，或其他举债或清偿债务；
- (13) 确定向被投资企业委派的董事的人选；
- (14) 就上述任何事项修改**宁波基金**的合伙协议。

附件 7 加入确认函格式

日期:

本公司[名称] (统一社会信用代码: _____), 注册地址为 _____, 有意成为上海瑞科寿长企业管理合伙企业(有限合伙) (“**合伙企业**”) 的【有限合伙人/普通合伙人】。通过本函, 本公司特此向**合伙企业**及其每一合伙人承诺, 在所有方面遵守下列协议的所有规定并受其约束: (1) 由上海添昀创盛企业管理有限公司、宁波梅山保税港区国扬果晟投资管理合伙企业(有限合伙)、上海瑞安投资集团有限公司和上海杨浦知识创新区投资发展有限公司于 2024 年__月__日共同签订的《上海瑞科寿长企业管理合伙企业(有限合伙)之有限合伙协议》(下称“**有限合伙协议**”, 包括其不时的修订和补充); 及 (2) 由上海添昀创盛企业管理有限公司、上海瑞安投资集团有限公司、宁波梅山保税港区国扬果晟投资管理合伙企业(有限合伙)、上海杨浦知识创新区投资发展有限公司、Bright Continental Limited、Top Victory Development Limited 于 2024 年__月__日共同签订的《关于创智天地项目之合作协议》(下称“**合作协议**”, 包括其不时的修订和补充)。本公司特此确认同意作为**合伙企业**的【有限合伙人/普通合伙人】加入**有限合伙协议**和**合作协议**【, 取代[转让合伙份额的合伙人]作为上述协议的一方并继承其在该等协议项下的权利和义务】。

本公司确认已收到并理解**有限合伙协议**和**合作协议**的全部约定, 该等协议的副本已附于本函之后。

为**有限合伙协议**第 15.2 条 (通知) 及**合作协议**第 18.2 条 (通知) 之目的, 本公司的联系信息如下:

地址: 【●】

电话: 【●】

收件人: 【●】

电子邮件: 【●】

本函已由本公司于文首书明日期签署并交付予**合作协议**和**有限合伙协议**各方, 以资证明。

[公司名称] (公章)

法定代表人/授权代表签名: _____

附件 8 杨浦中央新章程格式

上海杨浦中央社区发展有限公司章程

第一章 总则

第一条 为维护公司、股东、职工和债权人的合法权益，规范公司的组织和行为，根据《中华人民共和国公司法》（下称“《公司法》”）及有关法律法规的规定，特制定本章程。

第二条 本章程中的各项条款与法律、法规、规章不符的，以法律、法规、规章的规定为准。

第二章 公司名称和住所

第三条 公司中文名称：上海杨浦中央社区发展有限公司。

英文名称：Shanghai Yang Pu Centre Development Company Limited。

第四条 住所：上海市杨浦区淞沪路303号308A室。

第三章 公司经营范围

第五条 公司经营范围：一般项目：停车场服务；非居住房地产租赁；物业管理；企业管理咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；市场营销策划；会议及展览服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；翻译服务；组织文化艺术交流活动；互联网销售（除销售需要许可的商品）；办公用品销售；电子产品销售。（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）。

第四章 公司注册资本及股东名称、出资额、出资方式、出资时间

第六条 公司注册资本：85,534.1587万元。

第七条 股东的名称、认缴出资额、出资方式、持股比例及出资时间如下：

股东名称	认缴出资额 (万元)	出资方式	持股比例	出资时间
------	---------------	------	------	------

上海瑞科寿长企业管理合伙企业（有限合伙）（下称“SPV”）	84,678.8171	货币	99%	2010年10月15日
上海杨浦知识创新区投资发展有限公司（下称“杨浦知创”）	855.3416	货币	1%	2010年10月15日
合计	85,534.1587	/	100%	/

第八条 公司应向股东签发出资证明书（由法定代表人签名，并由公司盖章），并置备股东名册。

第五章 公司的机构及其产生办法、职权、议事规则

第九条 公司设股东会，股东会由全体股东组成。股东会是公司的最高权力机构，行使下列职权：

- （一） 选举和更换董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- （二） 审议批准董事会的报告；
- （三） 审议批准监事的报告；
- （四） 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （五） 对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- （六） 对发行公司债券作出决议；
- （七） 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- （八） 修改公司章程；
- （九） 审议批准公司为公司股东或者实际控制人提供担保，或公司为任何人提供固定资产抵押以及其他形式对外担保；

(十) 审批批准公司对外投资或开设分支机构。

对前款所列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，并由全体股东在决定文件上签名或者盖章。

第十条 股东会作出决议，应当经代表过半数表决权的股东通过；但是，股东会会议就上述第九条第（五）、（七）、（八）、（九）、（十）项所列事项作出的所有决议，应当经代表三分之二以上表决权的股东通过。股东会会议由股东按照出资比例行使表决权。

第十一条 首次股东会会议，由出资最多的股东召集和主持。

第十二条 股东会会议分为定期会议和临时会议。

定期会议每年度召开一（1）次。代表十分之一（1/10）以上表决权的股东、三分之一（1/3）以上的董事或者监事提议召开临时会议的，应当召开临时会议。

第十三条 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，由过半数的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（1/10）以上表决权的股东可以自行召集和主持。

股东会会议须由代表二分之一（1/2）以上表决权的股东或股东代表出席（其中必须有SPV或其代表出席）方可召开。

第十四条 召开股东会会议，应当于会议召开十五（15）日前以书面方式通知全体股东，但全体股东一致同意豁免前述通知时限的除外。股东因故不能出席时，可书面委托代理人参加。股东会会议可以现场方式召开或者通过视频、电话等通讯方式召开。

第十五条 股东会应当对股东会会议通知情况、出席情况、表决情况及所议事项的決定作成会议记录，出席会议的股东应当在会议记录上签名或者盖章。

第十六条 公司设董事会，董事会由五（5）名董事组成，由股东会选举SPV推荐的五

(5) 名人选担任。

董事任期届满未及时改选，或者董事在任期内辞任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、行政法规和本章程的规定，履行董事职务。

第十七条 董事任期三（3）年，任期届满，经股东会决定可连任。董事会设董事长一（1）名，由SPV指定的一（1）名董事担任；副董事长一（1）名，由SPV指定的一（1）名董事担任。

第十八条 董事会行使下列职权：

- (一) 召集股东会会议，并向股东会报告工作；
- (二) 执行股东会的决议；
- (三) 决定公司的经营计划和投资方案；
- (四) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (五) 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；
- (六) 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- (七) 决定公司内部管理机构的设置；
- (八) 根据SPV推荐的人选决定聘任或者解聘公司总经理及其报酬事项；
- (九) 根据SPV推荐的人选决定聘任或者解聘公司财务总监；
- (十) 制定公司的基本管理制度；
- (十一) 决定不属于股东会职权的其他一切事宜。

第十九条 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，由过半数的董事共同推举一名董事召集和主持。

第二十条 召开董事会，需提前十五（15）日向董事发出召开董事会的书面通知（含电子邮件），写明会议内容、时间和地点。如在中国境外召开董事会，需提前

二（2）个月通知开会的时间、地点及内容等，并应考虑杨浦知创推荐的董事办理签证及旅程时间等因素。董事应按期参加董事会会议，但全体董事一致同意豁免前述通知时限的除外。董事会会议可以现场方式召开或者通过电话、视频等通讯方式召开。董事会会议每年至少召开一（1）次，董事会会议在公司的注册地点或董事会指定的中国或国外（境外）的所有董事均能按时到达的地点举行。

第二十一条 董事会会议应当有过半数的董事出席方可举行。若董事不能参加董事会会议，可出具委托书委托他人代表其出席和表决，受委托的代表可以是其他董事或者非董事的其他任何人，委托书应载明代理人的姓名，代理事项、权限和有效期限，并由委托人签名或盖章；代为出席会议的董事应当在授权范围内行使董事的权利。亲自出席的董事或受委托的代表均有一票。董事会决议的表决，应当一人一票。董事会作出的决议，应当经全体董事的过半数通过。经全体董事签署的决议，与正式召开董事会通过的决议具有相同效力。

第二十二条 董事会应当对所议事项的决定作成会议记录，出席会议的董事应当在会议记录上签名。

第二十三条 董事对接受公司授权其以公司董事身份所作的任何行为不负任何个人责任，除非该等行为违反有关的法律或公司的合同或章程。

第二十四条 董事会成员出任董事并无任何报酬，但董事履行其董事职责时发生的一切合理费用包括差旅费用应由公司承担。

第二十五条 公司设立总经理一（1）人，由董事会聘任SPV推荐的人选担任。总经理的职责是执行董事会会议的各项决议，组织和领导公司日常经营管理工作。

第二十六条 经营管理机构可设若干部门经理，分别负责公司各个部门的工作，办理总经理交办的事项，并对其负责。

第二十七条 总经理应制定公司的经营计划和预算。每个会计年度的经营计划和预算最迟于该会计年度首三（3）个月内由总经理负责提交董事会审查。

第二十八条 公司不设监事会，设监事一（1）名，由股东会选举SPV推荐的人选担任。监事的任期每届为三（3）年，任期届满，经股东会选举可连任。

监事任期届满未及时改选的，在改选出的监事就任前，原监事仍应当按照法律、行政法规和本章程的规定，履行监事职务。董事、高级管理人员不得兼任监事。

第二十九条 监事行使下列职权：

- (一) 检查公司财务；
- (二) 对董事、高级管理人员执行职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、本章程或者股东会决议的董事、高级管理人员提出解任的建议；
- (三) 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；
- (四) 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；
- (五) 向股东会会议提出提案；
- (六) 依照《公司法》的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼。

第三十条 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。

监事可以要求董事、高级管理人员提交执行职务的报告。董事、高级管理人员应当如实向监事提供有关情况和资料，不得妨碍监事行使职权。

第三十一条 公司设财务总监一名，由SPV负责推荐，由董事会聘任。财务总监就出任公司财务总监一职无任何报酬。

第六章 法定代表人的产生及变更

第三十二条 公司的法定代表人由董事长担任，并依法登记。

第三十三条 法定代表人辞任的，公司应当在法定代表人辞任之日起三十（30）日内确定新的法定代表人。

第七章 股权转让

第三十四条 双方任何一方可向其母公司、子公司或母公司、子公司持有股份的其他的公司转让其全部或部分股权，但应当事先告知另一方，另一方在此确认其同意该等转让并放弃优先购买权，该等股权转让应按规定的审批要求报原审批机构批准（如适用）。

第三十五条 受限于本章程第三十四条规定，股东向股东以外的人转让股权的，须经另一方同意。

第八章 财务、会计、审计、税务、保险

第三十六条 公司应当依照法律、行政法规和国务院财政主管部门的规定建立本公司的财务、会计制度，并应在每个会计年度终了时制作财务会计报告，委托国家承认的会计师事务所审计并出具书面报告。

第三十七条 公司的会计制度采用公历年制，从公历每年一月一日起至十二月三十一日止。一切记账凭证、单据、报表、账簿用中文书写，可辅以英文，采用人民币为记账本位币。公司各种外汇与人民币的汇率按收支当日中国人民银行公布的人民币市场汇价的中间价折算。

第三十八条 公司聘请在中国注册的会计师对公司进行财务审查，并将结果报董事会。如任何一方股东认为需要聘请其他会计师（可以是国外注册的或中国注册会计师）对年度财务进行审查，另一方应予以同意，其所需的一切费用由聘请方负责。该会计师应有权查阅一切账簿和会计记录，同时也应为其审计的所有文件保密。

第三十九条 公司分配当年税后利润时，应当提取利润的百分之十（10%）列入公司法定公积金。公司法定公积金累计额为公司注册资本的百分之五十（50%）以上的，可以不再提取。公司的法定公积金不足以弥补以前年度亏损的，在依照前款规定提取法定公积金之前，应当先用当年利润弥补亏损。

公司从税后利润中提取法定公积金后，经股东会决议，还可以从税后利润中提取任意公积金。

第四十条 公司弥补亏损和提取公积金后所余税后利润，公司按照股东实缴的出资比例分配利润。公司的利润每年进行分配，且分配次数可多于一（1）次。股东会作出分配利润的决议的，董事会应当在股东会决议作出之日起六（6）

个月内进行分配。

第四十一条 如果公司运营发生资金短缺情况，应首先由公司通过合理商业努力进行外部融资解决，所有股东应并应促使其关联方提供合理配合；若在合理期限内无法通过外部融资解决，所有股东应协商一致解决。

第九章 附则

第四十二条 公司的营业期限为长期。

第四十三条 公司登记事项以公司登记机关核定的为准。

第四十四条 本章程所称的“以上”、“届满”，包括本数；所称的“超过”，不包括本数。

第四十五条 本章程未作规定事宜，以《公司法》等有关法律、行政法规规定为准。

第四十六条 本章程经公司股东及公司加盖公章后立即生效并执行。

第四十七条 本章程一式四（4）份，股东各持一（1）份，公司留存两（2）份，用于报送公司登记机关及公司存档。

（以下无正文）

(本页为《上海杨浦中央社区发展有限公司章程》签署页，无正文)

股东：上海瑞科寿长企业管理合伙企业（有限合伙）（盖章）

股东：上海杨浦知识创新区投资发展有限公司（盖章）

公司：上海杨浦中央社区发展有限公司（盖章）

签署日期：_____年_____月_____日

附件9 创智天地新章程格式

上海创智天地发展有限公司章程

第一章 总则

第一条 为维护公司、股东、职工和债权人的合法权益，规范公司的组织和行为，根据《中华人民共和国公司法》（下称“《公司法》”）及有关法律法规的规定，特制定本章程。

第二条 本章程中的各项条款与法律、法规、规章不符的，以法律、法规、规章的规定为准。

第二章 公司名称和住所

第三条 公司中文名称：上海创智天地发展有限公司。

英文名称：Shanghai Knowledge and Innovation Community Development Co., Ltd.

第四条 住所：上海市杨浦区淞沪路303号308B室。

第三章 公司经营范围

第五条 公司经营范围：许可项目：建设工程施工。（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：物业管理；非居住房地产租赁；商业综合体管理服务；停车场服务；企业管理咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；市场营销策划；会议及展览服务。（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）。

第四章 公司注册资本及股东名称、出资额、出资方式、出资时间

第六条 公司注册资本：97,490.1035万元。

第七条 股东的名称、认缴出资额、出资方式、持股比例及出资时间如下：

股东名称	认缴出资额 (万元)	出资方式	持股比例	出资 时间
上海瑞科寿长企业管理合伙企业（有限合伙）（下称“SPV”）	96,515.5433	货币	99%	2010年12月17日
上海杨浦知识创新区投资发展有限公司（下称“杨浦知创”）	974.5603	货币	1%	2010年12月17日
合计	97,490.1035	/	100%	/

第八条 公司应向股东签发出资证明书（由法定代表人签名，并由公司盖章），并置备股东名册。

第五章 公司的机构及其产生办法、职权、议事规则

第九条 公司设股东会，股东会由全体股东组成。股东会是公司的最高权力机构，行使下列职权：

- （一） 选举和更换董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- （二） 审议批准董事会的报告；
- （三） 审议批准监事的报告；
- （四） 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （五） 对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- （六） 对发行公司债券作出决议；
- （七） 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；

(八) 修改公司章程;

(九) 审议批准公司为公司股东或者实际控制人提供担保, 或公司为任何人提供固定资产抵押以及其他形式对外担保;

(十) 审批批准公司对外投资或开设分支机构。

对前款所列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, 并由全体股东在决定文件上签名或者盖章。

第十条 股东会作出决议, 应当经代表过半数表决权的股东通过; 但是, 股东会会议就上述第九条第(五)、(七)、(八)、(九)、(十)项所列事项作出的所有决议, 应当经代表三分之二以上表决权的股东通过。股东会会议由股东按照出资比例行使表决权。

第十一条 首次股东会会议, 由出资最多的股东召集和主持。

第十二条 股东会会议分为定期会议和临时会议。

定期会议每年度召开一(1)次。代表十分之一(1/10)以上表决权的股东、三分之一(1/3)以上的董事或者监事提议召开临时会议的, 应当召开临时会议。

第十三条 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, 由过半数的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(1/10)以上表决权的股东可以自行召集和主持。

股东会会议须由代表二分之一(1/2)以上表决权的股东或股东代表出席(其中必须有SPV或其代表出席)方可召开。

第十四条 召开股东会会议, 应当于会议召开十五(15)日前以书面方式通知全体股东, 但全体股东一致同意豁免前述通知时限的除外。股东因故不能出席时, 可书面委托代理人参加。股东会会议可以现场方式召开或者通过视频、电话等通讯方式召开。

第十五条 股东会应当对股东会会议通知情况、出席情况、表决情况及所议事项的决定作成会议记录，出席会议的股东应当在会议记录上签名或者盖章。

第十六条 公司设董事会，董事会由五（5）名董事组成，由股东会选举SPV推荐的五（5）名人选担任。

董事任期届满未及时改选，或者董事在任期内辞任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、行政法规和本章程的规定，履行董事职务。

第十七条 董事任期三（3）年，任期届满，经股东会决定可连任。董事会设董事长一（1）名，由SPV指定的一（1）名董事担任；副董事长一（1）名，由SPV指定的一（1）名董事担任。

第十八条 董事会行使下列职权：

- （一） 召集股东会会议，并向股东会报告工作；
- （二） 执行股东会的决议；
- （三） 决定公司的经营计划和投资方案；
- （四） 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （五） 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；
- （六） 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- （七） 决定公司内部管理机构的设置；
- （八） 根据SPV推荐的人选决定聘任或者解聘公司总经理及其报酬事项；
- （九） 根据SPV推荐的人选决定聘任或者解聘公司财务总监；
- （十） 制定公司的基本管理制度；
- （十一） 决定不属于股东会职权的其他一切事宜。

第十九条 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

半数的董事共同推举一名董事召集和主持。

第二十条 召开董事会，需提前十五（15）日向董事发出召开董事会的书面通知（含电子邮件），写明会议内容、时间和地点。如在中国境外召开董事会，需提前二（2）个月通知开会的时间、地点及内容等，并应考虑杨浦知创推荐的董事办理签证及旅程时间等因素。董事应按期参加董事会会议，但全体董事一致同意豁免前述通知时限的除外。董事会会议可以现场方式召开或者通过电话、视频等通讯方式召开。董事会会议每年至少召开一（1）次，董事会会议在公司的注册地点或董事会指定的中国或国外（境外）的所有董事均能按时到达的地点举行。

第二十一条 董事会会议应当有过半数的董事出席方可举行。若董事不能参加董事会会议，可出具委托书委托他人代表其出席和表决，受委托的代表可以是其他董事或者非董事的其他任何人，委托书应载明代理人的姓名，代理事项、权限和有效期限，并由委托人签名或盖章；代为出席会议的董事应当在授权范围内行使董事的权利。亲自出席的董事或受委托的代表均有一票。董事会决议的表决，应当一人一票。董事会作出的决议，应当经全体董事的过半数通过。经全体董事签署的决议，与正式召开董事会通过的决议具有相同效力。

第二十二条 董事会应当对所议事项的决定作成会议记录，出席会议的董事应当在会议记录上签名。

第二十三条 董事对接受公司授权其以公司董事身份所作的任何行为不负任何个人责任，除非该等行为违反有关的法律或公司的合同或章程。

第二十四条 董事会成员出任董事并无任何报酬，但董事履行其董事职责时发生的一切合理费用包括差旅费用应由公司承担。

第二十五条 公司设立总经理一（1）人，由董事会聘任SPV推荐的人选担任。总经理的职责是执行董事会会议的各项决议，组织和领导公司日常经营管理工作。

第二十六条 经营管理机构可设若干部门经理，分别负责公司各个部门的工作，办理总经理交办的事项，并对其负责。

第二十七条 总经理应制定公司的经营计划和预算。每个会计年度的经营计划和预算最

迟于该会计年度首三（3）个月内由总经理负责提交董事会审查。

第二十八条 公司不设监事会，设监事一（1）名，由股东会选举SPV推荐的人选担任。

监事的任期每届为三（3）年，任期届满，经股东会选举可连任。

监事任期届满未及时改选的，在改选出的监事就任前，原监事仍应当按照法律、行政法规和本章程的规定，履行监事职务。董事、高级管理人员不得兼任监事。

第二十九条 监事行使下列职权：

- （一） 检查公司财务；
- （二） 对董事、高级管理人员执行职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、本章程或者股东会决议的董事、高级管理人员提出解任的建议；
- （三） 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；
- （四） 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；
- （五） 向股东会会议提出提案；
- （六） 依照《公司法》的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼。

第三十条 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。

监事可以要求董事、高级管理人员提交执行职务的报告。董事、高级管理人员应当如实向监事提供有关情况和资料，不得妨碍监事行使职权。

第三十一条 公司设财务总监一名，由SPV负责推荐，由董事会聘任。财务总监就出任公司财务总监一职无任何报酬。

第六章 法定代表人的产生及变更

第三十二条 公司的法定代表人由董事长担任，并依法登记。

第三十三条 法定代表人辞任的，公司应当在法定代表人辞任之日起三十（30）日内确定新的法定代表人。

第七章 股权转让

第三十四条 双方任何一方可向其母公司、子公司或母公司、子公司持有股份的其他的公司转让其全部或部分股权，但应当事先告知另一方，另一方在此确认其同意该等转让并放弃优先购买权，该等股权转让应按规定的审批要求报原审批机构批准（如适用）。

第三十五条 受限于本章程第三十四条规定，股东向股东以外的人转让股权的，须经另一方同意。

第八章 财务、会计、审计、税务、保险

第三十六条 公司应当依照法律、行政法规和国务院财政主管部门的规定建立本公司的财务、会计制度，并应在每个会计年度终了时制作财务会计报告，委托国家承认的会计师事务所审计并出具书面报告。

第三十七条 公司的会计制度采用公历年制，从公历每年一月一日起至十二月三十一日止。一切记账凭证、单据、报表、账簿用中文书写，可辅以英文，采用人民币为记账本位币。公司各种外汇与人民币的汇率按收支当日中国人民银行公布的人民币市场汇价的中间价折算。

第三十八条 公司聘请在中国注册的会计师对公司进行财务审查，并将结果报董事会。如任何一方股东认为需要聘请其他会计师（可以是国外注册的或中国注册会计师）对年度财务进行审查，另一方应予以同意，其所需的一切费用由聘请方负责。该会计师应有权查阅一切账簿和会计记录，同时也应为其审计的所有文件保密。

第三十九条 公司分配当年税后利润时，应当提取利润的百分之十（10%）列入公司法定公积金。公司法定公积金累计额为公司注册资本的百分之五十（50%）以上的，可以不再提取。公司的法定公积金不足以弥补以前年度亏损的，在依照前款规定提取法定公积金之前，应当先用当年利润弥补亏损。

公司从税后利润中提取法定公积金后，经股东会决议，还可以从税后利润中提取任意公积金。

第四十条 公司弥补亏损和提取公积金后所余税后利润，公司按照股东实缴的出资比例分配利润。公司的利润每年进行分配，且分配次数可多于一（1）次。股东会作出分配利润的决议的，董事会应当在股东会决议作出之日起六（6）个月内进行分配。

第四十一条 如果公司运营发生资金短缺情况，应首先由公司通过合理商业努力进行外部融资解决，所有股东应并应促使其关联方提供合理配合；若在合理期限内无法通过外部融资解决，所有股东应协商一致解决。

第九章 附则

第四十二条 公司的营业期限为长期。

第四十三条 公司登记事项以公司登记机关核定的为准。

第四十四条 本章程所称的“以上”、“届满”，包括本数；所称的“超过”，不包括本数。

第四十五条 本章程未作规定事宜，以《公司法》等有关法律、行政法规规定为准。

第四十六条 本章程经公司股东及公司加盖公章后立即生效并执行。

第四十七条 本章程一式四（4）份，股东各持一（1）份，公司留存两（2）份，用于报送公司登记机关及公司存档。

（以下无正文）

（本页为《上海创智天地发展有限公司章程》签署页，无正文）

股东：上海瑞科寿长企业管理合伙企业（有限合伙）（盖章）

股东：上海杨浦知识创新区投资发展有限公司（盖章）

公司：上海创智天地发展有限公司（盖章）

签署日期：_____年_____月_____日

附件 10 杨浦中央新章程格式（实物出资尚未完成）

上海杨浦中央社区发展有限公司章程

第一章 总则

第一条 为维护公司、股东、职工和债权人的合法权益，规范公司的组织和行为，根据《中华人民共和国公司法》（下称“《公司法》”）及有关法律法规的规定，特制定本章程。

第二条 本章程中的各项条款与法律、法规、规章不符的，以法律、法规、规章的规定为准。

第二章 公司名称和住所

第三条 公司中文名称：上海杨浦中央社区发展有限公司。

英文名称：Shanghai Yang Pu Centre Development Company Limited。

第四条 住所：上海市杨浦区淞沪路303号308A室。

第三章 公司经营范围

第五条 公司经营范围：一般项目：停车场服务；非居住房地产租赁；物业管理；企业管理咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；市场营销策划；会议及展览服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；翻译服务；组织文化艺术交流活动；互联网销售（除销售需要许可的商品）；办公用品销售；电子产品销售。（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）。

第四章 公司注册资本及股东名称、出资额、出资方式、出资时间

第六条 公司注册资本：85,534.1587万元。

第七条 股东的名称、认缴出资额、出资方式、持股比例及出资时间如下：

股东名称	认缴出资额 (万元)	出资方式	持股比例	出资 时间
------	---------------	------	------	----------

上海瑞科寿长企业管理合伙企业（有限合伙）（下称“SPV”）	72,759.6049	货币	86.8%	2010年10月15日
上海杨浦知识创新区投资发展有限公司（下称“杨浦知创”）	12,774.5538	货币	13.2%	2010年10月15日
合计	85,534.1587	/	100%	/

第八条 公司应向股东签发出资证明书（由法定代表人签名，并由公司盖章），并置备股东名册。

第五章 公司的机构及其产生办法、职权、议事规则

第九条 公司设股东会，股东会由全体股东组成。股东会是公司的最高权力机构，行使下列职权：

- （一） 选举和更换董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- （二） 审议批准董事会的报告；
- （三） 审议批准监事的报告；
- （四） 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （五） 对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- （六） 对发行公司债券作出决议；
- （七） 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- （八） 修改公司章程；
- （九） 审议批准公司为公司股东或者实际控制人提供担保，或公司为任何人提供固定资产抵押以及其他形式对外担保；

(十) 审批批准公司对外投资或开设分支机构。

对前款所列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，并由全体股东在决定文件上签名或者盖章。

第十条 股东会作出决议，应当经代表过半数表决权的股东通过；但是，股东会会议就上述第九条第（五）、（七）、（八）、（九）、（十）项所列事项作出的所有决议，应当经代表三分之二以上表决权的股东通过。股东会会议由股东按照出资比例行使表决权。

第十一条 首次股东会会议，由出资最多的股东召集和主持。

第十二条 股东会会议分为定期会议和临时会议。

定期会议每年度召开一（1）次。代表十分之一（1/10）以上表决权的股东、三分之一（1/3）以上的董事或者监事提议召开临时会议的，应当召开临时会议。

第十三条 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，由过半数的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（1/10）以上表决权的股东可以自行召集和主持。

股东会会议须由代表二分之一（1/2）以上表决权的股东或股东代表出席（其中必须有SPV或其代表出席）方可召开。

第十四条 召开股东会会议，应当于会议召开十五（15）日前以书面方式通知全体股东，但全体股东一致同意豁免前述通知时限的除外。股东因故不能出席时，可书面委托代理人参加。股东会会议可以现场方式召开或者通过视频、电话等通讯方式召开。

第十五条 股东会应当对股东会会议通知情况、出席情况、表决情况及所议事项的决定作成会议记录，出席会议的股东应当在会议记录上签名或者盖章。

第十六条 公司设董事会，董事会由六（6）名董事组成，其中四（4）名由SPV推荐，

两（2）名由杨浦知创推荐，均由股东会选举产生。

董事任期届满未及时改选，或者董事在任期内辞任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、行政法规和本章程的规定，履行董事职务。

第十七条 董事任期三（3）年，任期届满，经股东会决定可连任。董事会设董事长一（1）名，由SPV推荐的一（1）名董事担任；副董事长一（1）名，由杨浦知创推荐的一（1）名董事担任。

第十八条 董事会行使下列职权：

- （一） 召集股东会会议，并向股东会报告工作；
- （二） 执行股东会的决议；
- （三） 决定公司的经营计划和投资方案；
- （四） 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （五） 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；
- （六） 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- （七） 决定公司内部管理机构的设置；
- （八） 根据SPV推荐的人选决定聘任或者解聘公司总经理及其报酬事项；
- （九） 根据SPV推荐的人选决定聘任或者解聘公司财务总监；
- （十） 制定公司的基本管理制度；
- （十一） 决定不属于股东会职权的其他一切事宜。

第十九条 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，由过半数的董事共同推举一名董事召集和主持。

第二十条 召开董事会，需提前十五（15）日向董事发出召开董事会的书面通知（含电子邮件），写明会议内容、时间和地点。如在中国境外召开董事会，需提前

二（2）个月通知开会的时间、地点及内容等，并应考虑杨浦知创推荐的董事办理签证及旅程时间等因素。董事应按期参加董事会会议，但全体董事一致同意豁免前述通知时限的除外。董事会会议可以现场方式召开或者通过电话、视频等通讯方式召开。董事会会议每年至少召开一（1）次，董事会会议在公司的注册地点或董事会指定的中国或国外（境外）的所有董事均能按时到达的地点举行。

第二十一条 董事会会议应当有过半数的董事出席方可举行。若董事不能参加董事会会议，可出具委托书委托他人代表其出席和表决，受委托的代表可以是其他董事或者非董事的其他任何人，委托书应载明代理人的姓名，代理事项、权限和有效期限，并由委托人签名或盖章；代为出席会议的董事应当在授权范围内行使董事的权利。亲自出席的董事或受委托的代表均有一票。董事会决议的表决，应当一人一票。董事会作出的决议，应当经全体董事的过半数通过。经全体董事签署的决议，与正式召开董事会通过的决议具有相同效力。

第二十二条 董事会应当对所议事项的决定作成会议记录，出席会议的董事应当在会议记录上签名。

第二十三条 董事对接受公司授权其以公司董事身份所作的任何行为不负任何个人责任，除非该等行为违反有关的法律或公司的合同或章程。

第二十四条 董事会成员出任董事并无任何报酬，但董事履行其董事职责时发生的一切合理费用包括差旅费用应由公司承担。

第二十五条 公司设立总经理一（1）人，由董事会聘任SPV推荐的人选担任。总经理的职责是执行董事会会议的各项决议，组织和领导公司日常经营管理工作。

第二十六条 经营管理机构可设若干部门经理，分别负责公司各个部门的工作，办理总经理交办的事项，并对其负责。

第二十七条 总经理应制定公司的经营计划和预算。每个会计年度的经营计划和预算最迟于该会计年度首三（3）个月内由总经理负责提交董事会审查。

第二十八条 公司不设监事会，设监事一（1）名，由股东会选举SPV推荐的人选担任。监事的任期每届为三（3）年，任期届满，经股东会选举可连任。

监事任期届满未及时改选的，在改选出的监事就任前，原监事仍应当按照法律、行政法规和本章程的规定，履行监事职务。董事、高级管理人员不得兼任监事。

第二十九条 监事行使下列职权：

- (一) 检查公司财务；
- (二) 对董事、高级管理人员执行职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、本章程或者股东会决议的董事、高级管理人员提出解任的建议；
- (三) 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；
- (四) 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；
- (五) 向股东会会议提出提案；
- (六) 依照《公司法》的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼。

第三十条 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。

监事可以要求董事、高级管理人员提交执行职务的报告。董事、高级管理人员应当如实向监事提供有关情况和资料，不得妨碍监事行使职权。

第三十一条 公司设财务总监一名，由SPV负责推荐，由董事会聘任。财务总监就出任公司财务总监一职无任何报酬。

第六章 法定代表人的产生及变更

第三十二条 公司的法定代表人由董事长担任，并依法登记。

第三十三条 法定代表人辞任的，公司应当在法定代表人辞任之日起三十(30)日内确定新的法定代表人。

第七章 股权转让

第三十四条 双方任何一方可向其母公司、子公司或母公司、子公司持有股份的其他的公司转让其全部或部分股权，但应当事先告知另一方，另一方在此确认其同意该等转让并放弃优先购买权，该等股权转让应按规定的审批要求报原审批机构批准（如适用）。

第三十五条 受限于本章程第三十四条规定，股东向股东以外的人转让股权的，须经另一方同意。

第八章 财务、会计、审计、税务、保险

第三十六条 公司应当依照法律、行政法规和国务院财政主管部门的规定建立本公司的财务、会计制度，并应在每个会计年度终了时制作财务会计报告，委托国家承认的会计师事务所审计并出具书面报告。

第三十七条 公司的会计制度采用公历年制，从公历每年一月一日起至十二月三十一日止。一切记账凭证、单据、报表、账簿用中文书写，可辅以英文，采用人民币为记账本位币。公司各种外汇与人民币的汇率按收支当日中国人民银行公布的人民币市场汇价的中间价折算。

第三十八条 公司聘请在中国注册的会计师对公司进行财务审查，并将结果报董事会。如任何一方股东认为需要聘请其他会计师（可以是国外注册的或中国注册会计师）对年度财务进行审查，另一方应予以同意，其所需的一切费用由聘请方负责。该会计师应有权查阅一切账簿和会计记录，同时也应为其审计的所有文件保密。

第三十九条 公司分配当年税后利润时，应当提取利润的百分之十（10%）列入公司法定公积金。公司法定公积金累计额为公司注册资本的百分之五十（50%）以上的，可以不再提取。公司的法定公积金不足以弥补以前年度亏损的，在依照前款规定提取法定公积金之前，应当先用当年利润弥补亏损。

公司从税后利润中提取法定公积金后，经股东会决议，还可以从税后利润中提取任意公积金。

第四十条 公司弥补亏损和提取公积金后所余税后利润，公司按照股东实缴的出资比例分配利润。公司的利润每年进行分配，且分配次数可多于一（1）次。股东会作出分配利润的决议的，董事会应当在股东会决议作出之日起六（6）

个月内进行分配。

第四十一条 如果公司运营发生资金短缺情况，应首先由公司通过合理商业努力进行外部融资解决，所有股东应并应促使其关联方提供合理配合；若在合理期限内无法通过外部融资解决，所有股东应协商一致解决。

第九章 附则

第四十二条 公司的营业期限为长期。

第四十三条 公司登记事项以公司登记机关核定的为准。

第四十四条 本章程所称的“以上”、“届满”，包括本数；所称的“超过”，不包括本数。

第四十五条 本章程未作规定事宜，以《公司法》等有关法律、行政法规规定为准。

第四十六条 本章程经公司股东及公司加盖公章后立即生效并执行。

第四十七条 本章程一式四（4）份，股东各持一（1）份，公司留存两（2）份，用于报送公司登记机关及公司存档。

（以下无正文）

(本页为《上海杨浦中央社区发展有限公司章程》签署页，无正文)

股东：上海瑞科寿长企业管理合伙企业（有限合伙）（盖章）

股东：上海杨浦知识创新区投资发展有限公司（盖章）

公司：上海杨浦中央社区发展有限公司（盖章）

签署日期：_____年_____月_____日

附件 11 各合伙人需要向合伙企业提供的各笔资金预估金额

I. 各有限合伙人向合伙企业提供借款				
	瑞安有限 合伙人	宁波基金	杨浦知创	合计
A. 合伙费用	1,872,074	1,798,659	329,267	4,000,000
B. 合伙企业税费 ¹	2,387,079	2,293,468	165,407	4,845,953
瑞安宁波基金交易	1,880,402	1,806,661		3,687,064
实缴出资	506,676	486,806		993,483
实物出资			165,407	165,407
合计	4,259,153	4,092,127	494,674	8,845,953
II. 瑞安有限合伙人与宁波基金向合伙企业现金实缴出资				
	瑞安有限合伙人	宁波基金	合资公司	合计
A. 瑞安宁波基金交易对价 减交易对价并购贷 ²	1,824,599,994	1,753,047,054		3,577,647,048
B. 并购贷预存利息 ³	46,002,663	44,198,637		90,201,300
C. 后续出资 ⁴	155,595,082	149,493,314	1,000,000	306,088,397
合计	2,026,197,740	1,946,739,005	1,000,000	3,973,936,745

注：

1. 受限于相关税法规定，股权转让印花税率为 0.05%，营业账簿实收资本印花税率为 0.025%。
2. 交易对价并购贷款部分的本金假设为 3,796,480,000，具体根据并购贷款协议的约定和届时项目公司现有贷款的余额确定。
3. 假设并购贷款本金为 4,295,300,000，融资综合成本为 4.2%，并购贷款预存利息总额为 6 个月的利息，具体根据并购贷款协议的约定确定。
4. 受限于交易对价并购贷款部分的本金和并购贷款预存利息。