

协议书

协议人：上海荣腾置业有限公司（下简称甲方）
协议人：马建军（上海天藤投资有限公司）（下简称乙方）

鉴于：1、甲方系位于松江区永丰街道乐都路二号地块项目（下简称上述项目）开发商，目前已完成一、二期的开发建设，并已进入销售阶段；三、四期甲方因资金短缺原因无力开工建设。

2、为了解决上述项目动迁户入住的要求，经松江区永丰街道协调，甲方《临时股东会决议》（见附件）同意，甲方将上述项目的第三期项目（下简称该期项目）与乙方进行合作开发。

上述协议人本着诚信、平等、互利的原则，经双方友好协商，现达成一致意见如下：

一、甲、乙双方一致同意并确认，双方就该期项目进行合作开发，甲方应于本协议签订后 10 个工作日内将该期项目建设开工所需要的批准文件办妥、交付乙方，并将该期项目地块移交给乙方，以便乙方动工；乙方则承诺于 2009 年 12 月 20 日向甲方支付该期项目一次性收益金 2000 万元人民币。除此，该期项目的开发建设、销售运营等风险及收益均由乙方承担及享有，与甲方无关。

二、该期项目的主要数据

1、该期项目为总建筑面积 5.7 万平方米左右。其中住宅 4.8 万平方米，商业 0.9 万平方米。住宅部分有 1.2085 万平方米为拆迁安置房。

2、甲方已完成该期项目的前期准备工作只待开工建设并已经付清之前相关费用，乙方接手该期项目后发生的一切费用都由乙方承担。

三、甲方的具体责任：

1、甲方确认，该期项目建设的国有土地使用权受让、建设规划、施工许可等手续均已办妥，已付清相关全部税费并已付清上述项目动迁户安置房以外的相关费用，以及至协议签定日为止的动迁户过渡补偿费。

2、根据乙方项目工程建设进程的需要，按照乙方合理合法要求，及时为乙方办妥相关手续，包括但不限于开工建设手续、签订建设承包施工合同、开设银行帐户及刻制印章（合同、财务、项目专用章及负责人印鉴等）、销售预售手续、竣工验收手续、大产证登记手续、房产销售及小产证手续、动迁户过渡补贴发放及安置手续等。

3、同意乙方以甲方名义，为该期项目开发建设向银行借款，并协助乙方办理签订有关借款合同等手续。

4、该期项目开发建设可能发生的需由甲方协助配合的事宜。

5、除损及自身利益外，甲方不得干涉或阻挠或不配合及其他从事任何有损碍乙方该期项目开发建设、房产销售的活动。

四、乙方的具体责任：

1、按照本协议第一条向甲方支付收益款。

2、负责该期项目协议签定后该期开发建设的一切成本费用，保证工程质量，资金自筹（除以甲方名义向银行借款部分，但银行借款由乙方负责归还）、风险自担、利润自享。

3、不得以甲方名义从事与该期项目开发建设、房产销售等无关的活动。

4、该期项目协议签定后该期涉及的动迁户过渡补贴款、安置由乙方按照原甲方有关协议执行，费用由乙方支付。

5、除乙方负责开发建设的项目内容及可能损及自身利益外，乙方不得干涉或阻挠或从事有损碍甲方其他的正常经营活动。

6、如乙方逾期向甲方支付本协议第一条约定的收益款的，乙方应承担收益款的银行同期贷款利息并支付每日千分之一的违约金。如逾期超过 90 天甲方有权解除本协议。

五、甲、乙双方一致同意并确认，乙方负责上述项目开发建设、房产销售等整个期间，财务、人事均独立，甲方不得干涉。。

六、甲、乙双方一致同意并确认，如因乙方原因单方不履行本协议的，经甲方催告后仍未履行或未完全履行的，乙方需向甲方按本协议总价的双倍支付违约赔偿金，甲方同时有权单方面宣告合同终止履行；如因甲方原因单方不履行本协议的，经乙方催告后仍未履行或未完全履行的，甲方需向乙方按本协议总价的双倍支付违约赔偿金外还需退还乙方

全部投资，乙方同时有权单方面宣告合同终止履行。

七、甲、乙双方一致确认，如因法定不可抗力及受法律、法规制约的原因致本协议不能履行的，甲方该期项目经审计盈利部分需首先支付乙方全部投入款项及资金占用时间段按年息 18%计算的利息。

八、甲、乙双方一致确认，若有未尽事宜，应本着友好精神协商沟通，任何一方不得提超出本协议合作开发的各自权利和义务范畴的要求，并签订补充协议。若协商不成则可提交项目所在地法院处理。

九、甲、乙双方一致确认，2009年3月16日甲方《临时股东会决议》复印件为本协议之附件。附件为本协议参考内容，仅证明甲方公司内部股东决议事项。

十、本协议一式三份，经甲、乙双方签字或盖章后即生效，并各执一份，松江区永丰街道办事处备案一份。

(以下正文空白)

甲方（盖章或签字）：


乙方（盖章或签字）：
 

签订时间：二零零九年三月十八日

协议书

协议人：上海荣腾置业有限公司 (下简称甲方)

协议人：马建军 (上海天藤投资有限公司) (下简称乙方)



鉴于：1、甲方系位于松江区永丰街道乐都路二号地块项目（下简称上述项目）开发商，目前已完成一、二期的开发建设，并已进入销售阶段；三、四期甲方因资金短缺原因无力开工建设。

2、为了解决上述项目动迁户入住的要求，经松江区永丰街道协调，甲方《临时股东会决议》（见附件）同意，甲方将上述项目的第四期项目（下简称该期项目）与乙方进行合作开发。

上述协议人本着诚信、平等、互利的原则，经双方多次友好协商，现达成一致意见如下：

一、甲、乙双方一致同意并确认，双方就上述项目第四期进行合作开发，甲方应于本协议签订后 10 个工作日内将该期项目建设所需要的相关已经批准文件交付乙方，并将该期项目地块移交给乙方，以便乙方办理动工前相关手续；乙方则承诺于 2010 年 4 月 20 日前向甲方一次性支付该地块收益金 2500 万元人民币。除此，该期项目的开发建设、销售运营等风险及收益均由乙方承担及享有，与甲方无关。

二、该期项目地块的主要数据

1、该期项目总建筑面积为 2 万平方米左右。

2、甲方已完成该期项目的前期部分手续工作并已经付清相关费用，乙方接手该项目后发生的一切费用都由乙方承担。

三、甲方的具体责任：

1、甲方确认，该期项目建设的国有土地使用权受让、建设方案等手续已办妥，已付清相关全部税费并已付清该期项目动迁户安置房以外的相关费用，以及至协议签定日为止的动迁户过渡补偿费。

2、根据乙方项目工程建设进程的需要，按照乙方合理合法要求，及时为乙方办妥相关手续，包括但不限于规划许可、设计、开工建设手

续、签订建设承包施工合同、开设银行帐户及刻制印章（合同、财务、项目专用章及负责人印鉴等）、销售预售手续、竣工验收手续、大产证登记手续、房产销售及小产证手续、动迁户过渡补贴发放及安置手续等。

3、同意乙方以甲方名义，为该期项目开发建设向银行借款，并协助乙方办理签订有关借款合同等手续。

4、该期项目开发建设可能发生的需由甲方协助配合的事宜。

5、除损及自身利益外，甲方不得干涉或阻挠或不配合及其他从事任何有损有碍乙方该期项目开发建设、房产销售的活动。

四、乙方的具体责任：

1、按照本协议第一条向甲方支付收益款。

2、负责该期项目协议签定后该期开发建设的一切成本费用，保证工程质量，资金自筹（除以甲方名义向银行借款部分，但银行借款由乙方负责归还）、风险自担、利润自享。

3、不得以甲方名义从事与该期项目开发建设、房产销售等无关的活动。

4、该期项目协议签定后该期涉及的动迁户过渡补贴款、安置由乙方按照原甲方有关协议执行，费用由乙方支付。

5、除乙方负责开发建设的项目内容及可能损及自身利益外，乙方不得干涉或阻挠或从事有损有碍甲方其他的正常经营活动。

6、如乙方逾期向甲方支付本协议第一条约定的收益款的，乙方应承担总收益款的银行同期贷款利息并支付每日千分之一的违约金。如逾期超过 90 天甲方有权解除本协议。

五、甲、乙双方一致同意并确认，乙方负责上述项目开发建设、房产销售等整个期间，财务、人事均独立，甲方不得干涉。

六、甲、乙双方一致同意并确认，如因乙方原因单方不履行本协议的，经甲方催告后仍未履行或未完全履行的，乙方需向甲方按本协议总价的双倍支付违约赔偿金，甲方同时有权单方面宣告合同终止履行；如因甲方原因单方不履行本协议的，经乙方催告后仍未履行或未完全履行的，甲方需向乙方按本协议总价的双倍支付违约赔偿金外还需退还乙方全部投资，乙方同时有权单方面宣告合同终止履行。

七、甲、乙双方一致确认，如因法定不可抗力及受法律、法规制约

的原因致本协议不能履行的，甲方该期项目经审计盈利部分需首先支付乙方全部投入款项及资金占用时间段按年息 18%计算的利息。

八、甲、乙双方一致确认，若有未尽事宜，应本着友好精神协商沟通，任何一方不得提超出本协议合作开发的各自权利和义务范畴的要求，并签订补充协议。若协商不成则可提交项目所在地法院处理。

九、甲、乙双方一致确认，2009年3月16日甲方《临时股东会决议》复印件为本协议之附件。附件为本协议参考内容，仅证明甲方公司内部股东决议事项。

十、本协议一式三份，经甲、乙双方签字或盖章后即生效，并各执一份，松江区永丰街道办事处备案一份。

(以下正文空白)

甲方（盖章或签字）：

乙方（盖章或签字）



Handwritten signature in black ink.

签订时间：二零零九年三月十八日

荣丰休闲购物中心

包



协

议

荣丰休闲购物中心包租协议

出租方：上海荣腾置业有限公司（以下简称甲方）

承租方：上海天藤投资有限公司（以下简称乙方）

根据有关法律法规，甲乙双方经友好协商一致达成如下条款，双方共同遵守。

第一条 租赁物业位置、面积及用途

1) 甲方将位于松江区乐都西路 825 弄的荣丰休闲购物中心，即产权证为沪房地松字（2008）第 008477 号、沪房地松字（2010）第 024379 号截止 2010 年 12 月 31 日未售房产（含一、二期地下车库等配套设施、场地，以下简称：本租赁物业）租赁与乙方使用，计算租金的面积为 64466 平方米，地下车库等配套设施、场地免费使用，本租赁物业面积清单详见附件。

2) 本租赁物业采取包租的方式，本租赁物业的改造、装修及管理费用（双方另有约定的除外）由乙方负责，前述事宜所需办理的手续，甲方予以积极配合。

3) 乙方可以将本租赁物业对外转租，转租期限不得超过本协议约定的承租期限。

第二条 租赁期限

1) 租赁期限为 20 年，即从 2011 年 1 月 1 日起至 2031 年 12 月 31 日止。

2) 租赁期限届满前 3 个月如乙方提出继续租赁该租赁物业，经甲方同意后，甲乙双方将对有关租赁事项重新签订租赁协议。在同等承租条件下，乙方有优先权。但对于续租期的租金价格，双方根据价格变化另行商议确定。

第三条 租赁费用

1) 2011 年 1 月 1 日起至 2012 年 12 月 31 日止，为该租赁物业免租期（即改造、装修、招商免租期）。

2) 2013 年 1 月 1 日起至 2013 年 12 月 31 日止，每日租金为人民币 1 元/平方米，年租金合计为 23530090 元（大写：贰仟叁佰伍拾叁万零肆玖拾零元整）。

3) 2014 年 1 月 1 日起至 2014 年 12 月 31 日止，每日租金为人民币 1.10 元/平方米，年租金合计为 25883099 元（大写：贰仟伍佰捌拾捌万叁仟零玖拾玖元整）。

4) 2015 年 1 月 1 日起至 2015 年 12 月 31 日止，每日租金为人民币 1.21 元/平方米，年租金合计为 28471408.90 元（大写：贰仟捌佰肆拾柒万壹仟肆佰零捌元玖角整）。

5) 2016 年 1 月 1 日起至 2016 年 12 月 31 日止，每日租金为人民币 1.33 元/平方米，年租金合计为 31318549.79 元（大写：叁仟壹佰叁拾壹万捌仟伍佰贰肆拾玖元柒角玖分）。

6) 2017 年 1 月 1 日起至 2031 年 12 月 31 日止，日租金涨幅为每 2 年一次，幅度为 8%/次。即 2017 年 1 月 1 日起至 2017 年 12 月 31 日止，每日租金为人民币 1.44 元/平方米，年租金为 33824033.77 元（大写：叁仟叁佰捌拾贰万肆仟零壹叁拾叁元柒角柒分）；依此计算，本协议剩余租赁期内，日租金按每 2 年一次增幅 8% 支付。

7) 鉴于乙方为甲方名义开发投资的松江区乐都路二号地块三、四期项目实际投资方，按双方相关协议三、四期投资收益归乙方所有。目前三期项目房屋已销售过半，甲乙双方确认，按相关协议将予以结算的盈利金额远大于伍佰万元整。故

甲方同意乙方以甲、乙双方于 2009 年 3 月 18 日签订的关于合作开发荣丰休闲购物中心三、四期《协议书》约定的乙方收益作为本协议担保，担保额度为人民币 500 万元（大写：伍佰万元整），担保期限为 5 年。

8) 物业管理费前 10 年由甲方承担，即甲方承担 2011 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日的物业费；后 10 年由乙方承担，即乙方承担 2022 年 1 月 1 日至 2031 年 12 月 31 日的物业费。

10) 在租赁期间因乙方经营租赁物业发生的水、电、气、网络、电话、工商、税务等费用由乙方自行承担。

第四条 租赁费用的支付

1) 租赁费用先用后付，租金结算周期为每个租赁年度结束后 3 个月内。即本协议租金首付日期为 2014 年 3 月 31 日前。

2) 租赁物业租金由乙方汇至甲方指定的下列帐号，或按双方同意的其它支付方式支付：

开户名称：上海荣腾置业有限公司

甲方开户行：农行上海市松江区城西支行

帐号：03848200040028334

第五条 专用设施、场地的维修、保养

1) 乙方在租赁期间享有租赁物业所属设施、场地（含地下车库等，下同）的使用权。乙方应负责租赁物业内专用设施、场地的维护、保养，并保证在本协议终止时以可靠运行状态随同租赁物业归还甲方。甲方对此有检查监督权。

2) 乙方对租赁物业附属物负有妥善使用及维护之责任，对各种可能出现的故障和危险应及时消除，以避免一切可能发生的隐患。

3) 乙方在租赁期限内应爱护租赁物业，因乙方使用不当造成租赁物损坏，乙方应负责维修，费用由乙方承担。

第六条 物业管理

1) 乙方在租赁期满或协议提前终止时，应于租赁期满之日或提前终止之日将租赁物清理干净，搬迁完毕，并将租赁物交还给甲方。如乙方归还租赁物时不清理，则甲方对清理该杂物所产生的费用由乙方负责。

2) 乙方在使用租赁物时必须遵守国家法律、法规以及甲方有关租赁物物业管理的规定，如有违反，应承担相应责任。若由于乙方违反上述规定影响建筑物周围其他用户的正常运作，所造成损失由乙方赔偿。

4) 乙方在改造、装修本租赁物时不得损坏房屋主体结构，否则甲方有权阻止相应的改造、装修，造成的损失由乙方负责。

5) 荣丰休闲购物中心所有商铺外墙壁的广告位按本协议约定的租赁期间归乙方所有，乙方享有对户外广告对外租赁发布的权利，收益归乙方所有。

第七条 特别约定

1) 在租赁期限内，若遇甲方转让租赁物的产权，甲方应确保受让人继续履行本协议。

2) 乙方可以将本租赁物对外转租，因乙方转租而产生的费用、税费由乙方负责。

3) 本协议约定的租赁期内, 为便于本租赁物业范围内第三方租户办理相关营业证照等营业所需文件, 第三方租客可以直接和甲方签订租赁协议, 甲方收取的租客租金, 视为乙方按本协议约定支付给甲方的包租租金; 乙方亦可与租户签署租赁合同; 相应款项由甲乙双方依据本协议中约定的结算时段予以结算, 多退少补, 并按税务规定开具相应票据。

4) 2011年1月1日前甲方出租的租赁物业已收取的租金归甲方所有, 之后收取的租金(如有)视为乙方包租所得抵充日后房租。相应租赁协议的出租方可以根据乙方的需要转为乙方, 甲方负责向原承租方做解释说明工作, 并帮助乙方办理与原承租方的协议改签事宜。

第八条 甲方的违约责任

1) 因甲方违反本协议约定, 导致乙方或其转承租方无法合法租赁使用该房屋, 无法达到乙方或其转承租方承租使用该房屋之协议目的的, 则乙方有权拒付违约期间的租金; 经乙方书面通知, 在10日内未改正的, 则视为甲方单方面解除本协议, 本协议终止履行。甲方应赔偿乙方全部损失, 并支付给乙方违约金。

2) 甲方因房屋权属问题而导致本协议无效时, 甲方应赔偿乙方全部损失并应支付给乙方违约金。

3) 在租赁期限内, 未经乙方书面同意甲方提前解除本协议, 则视为甲方违约, 甲方应赔偿乙方全部损失, 并支付给乙方违约金。

4) 违约赔偿金额为乙方改造、装修等费用; 违约金为剩余租赁期包租租金总额。

第九条 乙方的违约责任

1) 在租赁期限内, 若遇乙方欠交租金超过3个月, 甲方在书面通知乙方交纳欠款之日起30日内, 乙方未支付有关款项, 甲方有权停止乙方使用租赁物业内的有关设施, 视为乙方单方面解除本协议, 本协议终止履行。由此造成的一切损失由乙方全部承担。

2) 乙方逾期支付租金, 应向甲方支付滞纳金, 滞纳金金额为双倍逾期租金。

3) 在甲方规定的时间内(即至2013年10月1日)本租赁物业60%以上店铺未出租, 视为乙方违约, 本协议终止履行, 双方另行协议除外。

4) 在租赁期限内, 未经甲方书面同意乙方不得提前终止本协议。如乙方确需提前解约, 须提前6个月书面通知甲方, 经甲方同意且履行完毕以下手续, 方可提前解约: a. 向甲方交回租赁物业; b. 交清承租期的租金及其它因本协议所产生的应付甲方费用。

5) 租赁期满后10天内, 乙方应如期交还该房屋。乙方逾期归还, 则每逾期一日应向甲方支付原日租金2倍的滞纳金; 逾期超过十日的, 甲方有权单方面收回房屋。同时乙方应支付租期内所有相关费用。对房中的物品, 甲方有权处置。

第十条 房屋交付及收回的验收

1) 甲方应保证租赁房屋本身及附属设施、设备处于能够正常使用状态。验收时双方共同参与, 如对装修、器物等硬件设施、设备有异议应当场提出。当场难以检测判断的, 应于15日内向对方主张。

2) 甲方向乙方交付该房屋且双方签署交接清单, 或乙方实施入住或开始实施转租, 即视为甲方已履行将该房屋合格地交付给乙方的义务。

3) 租赁期满甲、乙双方未达成续租协议的, 乙方在收到甲方书面通知 15 日内, 仍然将物品和商品滞留在商铺内, 甲方有权自行处置, 由此造成的损失由乙方自行承担全部责任。

4) 乙方租赁期间的装修与添置的商铺设施, 退租后归属于甲方, 甲方不承担乙方退租后的任何装修补偿。且退租的商铺应设施良好、处于适租的状态交还。

第十一条 免责条款

1) 因不可抗力原因致使本协议不能继续履行或造成的损失, 甲、乙双方互不承担责任。因国家政策需要拆除该房屋或限制在该房屋内经营的, 甲、乙双方互不承担责任。

2) 因上述原因而终止协议的, 租金按照实际使用时间计算, 按实际使用天数计算, 多退少补。

第十二条 协议的终止

1) 本合同提前终止或有效期届满, 甲、乙双方未达成续租协议的, 乙方应于终止之日或租赁期限届满之日按本协议约定迁离租赁物业, 并将其返还甲方。

2) 乙方若要求在租赁期满后续租商铺, 应当在租赁期满前 3 个月书面向甲方提出申请。如甲方同意续租的, 双方应当重新订立租赁合同。租赁期满前甲方未作出书面答复的, 视为甲方同意续租。

第十三条 其它条款

1) 本协议未尽事宜, 经双方协商一致后, 可另行签订补充协议。补充协议与本协议具有同等法律效力。本协议中与补充条款不一致的内容, 以补充条款为准。本协议执行中如发生纠纷, 双方应协商解决; 协商不成, 任何一方均可向松江区人民法院起诉。

2) 本协议附件 1 份, 与本协议具有同等法律效力。

3) 本协议经甲、乙双方签字后生效, 一式贰份, 甲、乙双方各执壹份, 具有同等法律效力。

甲方(印章): 上海荣瑞置业有限公司 乙方(印章): 上海天藤投资有限公司

2010年12月20日

附件1： 商铺面积清单

产证 号码	沪房地松字(2008)008477号 沪房地松字(2010)024379号 沪房地松字(2011)028284号		
房屋编号	地址	建筑面积(M2)	楼号
0001	乐都西路825弄5号1-2	203.66	3#
0002	乐都西路825弄6号1-2	213.36	3#
0003	乐都西路825弄7号1-2	203.66	3#
0004	乐都西路825弄9号1-2	165.51	3#
0005	乐都西路825弄10号1-2	165.51	3#
0006	乐都西路825弄11号1-2	162.93	3#
0007	乐都西路825弄12号1-2	162.93	3#
0008	乐都西路825弄13号1-2	213.36	3#
0009	乐都西路825弄14号1-2	203.66	3#
0010	乐都西路825弄16号1-2	203.66	3#
0011	乐都西路825弄17号1-2	203.66	3#
0012	乐都西路825弄18号1-2	203.66	3#
0013	乐都西路825弄19号1-2	206.89	3#
0014	乐都西路825弄20号1-2	165.51	3#
0015	乐都西路825弄21号1-2	162.93	3#
0016	乐都西路825弄22号1-2	162.93	3#
0017	乐都西路825弄23号1-2	170.69	3#
0018	乐都西路825弄24号1-2	162.93	3#
0019	乐都西路825弄25号1-2	203.66	3#
0020	乐都西路825弄26号1-2	203.66	3#
0021	乐都西路825弄27号1-2	203.66	3#
0022	乐都西路825弄773、775号3层	1,784.83	3#
0023	乐都西路825弄773、775号4层	1,147.48	3#
0024	乐都西路825弄773、775号5层	1,065.21	3#
0025	乐都西路825弄773、775号6层	982.95	3#
0026	乐都西路825弄785、787号3层	1,993.28	3#
0027	乐都西路825弄785、787号4、5层	2,805.30	3#
0028	乐都西路825弄789号1-2	203.66	3#
0029	乐都西路825弄803号1-2	342.26	3#
0030	乐都西路825弄807、809号301室	654.17	3#
0031	乐都西路825弄807、809号302室	1,038.88	3#
0032	乐都西路825弄89、90号3层	1,248.68	6#
0033	乐都西路825弄89、90号4层	1,265.40	6#
0034	乐都西路825弄92号1-2	206.92	6#
0035	乐都西路825弄106、107号3层	1,563.76	6#
0036	乐都西路825弄106、107号4层	1,580.57	6#
0037	乐都西路825弄106、107号5层	1,490.49	6#

0038	乐都西路 825 弄 170 号 1-2	292.22	6#
0039	乐都西路 825 弄 171 号 1-2	184.86	6#
0040	乐都西路 825 弄 172 号 1-2	184.86	6#
0041	乐都西路 825 弄 173 号 1-2	184.86	6#
0042	乐都西路 825 弄 174 号 1-2	184.86	6#
0043	乐都西路 825 弄 178 号 1-2	190.92	6#
0044	乐都西路 825 弄 179 号 1-2	184.86	6#
0045	乐都西路 825 弄 180 号 1-2	184.86	6#
0046	乐都西路 825 弄 181 号 1-2	184.86	6#
0047	乐都西路 825 弄 182 号 1-2	292.22	6#
0048	乐都西路 825 弄 183 号 1 层	107.36	6#
0049	乐都西路 825 弄 112 号 1-2	232.10	7#
0050	乐都西路 825 弄 114 号 1-2	176.78	7#
0051	乐都西路 825 弄 117 号 1-2	176.78	7#
0052	乐都西路 825 弄 118 号 1-2	176.78	7#
0053	乐都西路 825 弄 109、110、121 号 3 层	1,781.57	7#
0054	乐都西路 825 弄 155、156 号 1 层	90.92	7#
0055	乐都西路 825 弄 157 号 1-2	267.70	7#
0056	乐都西路 825 弄 158 号 1-2	176.78	7#
0057	乐都西路 825 弄 159 号 1-2	176.78	7#
0058	乐都西路 825 弄 160 号 1-2	176.78	7#
0059	乐都西路 825 弄 161 号 1-2	176.78	7#
0060	乐都西路 825 弄 162 号 1-2	176.78	7#
0061	乐都西路 825 弄 163 号 1-2	176.78	7#
0062	乐都西路 825 弄 164 号 1-2	176.78	7#
0063	乐都西路 825 弄 165 号 1-2	181.83	7#
0064	乐都西路 825 弄 122 号 3 层	1,216.79	8#
0065	乐都西路 825 弄 127 号 1-2	180.88	8#
0066	乐都西路 825 弄 128 号 1-2	283.84	8#
0067	乐都西路 825 弄 134 号 1-2	180.88	8#
0068	乐都西路 825 弄 138 号 3 层	1,214.65	8#
0069	乐都西路 825 弄 142 号 1-2	180.88	8#
0070	乐都西路 825 弄 143 号 1-2	180.88	8#
0071	乐都西路 825 弄 144 号 1-2	180.88	8#
0072	乐都西路 825 弄 145 号 1-2	185.40	8#
0073	乐都西路 825 弄 146 号 1-2	203.49	8#
0074	乐都西路 825 弄 147 号 1-2	180.88	8#
0075	乐都西路 825 弄 148 号 1-2	180.88	8#
0076	乐都西路 825 弄 149 号 1-2	503.88	8#
0077	乐都西路 825 弄 150 号 1 层	147.29	8#
0078	乐都西路 825 弄 35 号	101.83	2#
0079	乐都西路 825 弄 36 号	101.83	2#
0080	乐都西路 825 弄 37 号	101.83	2#

0081	乐都西路 825 弄 38 号	81.46	2#
0082	乐都西路 825 弄 39 号	85.34	2#
0083	乐都西路 825 弄 40 号	81.46	2#
0084	乐都西路 825 弄 41 号	81.46	2#
0085	乐都西路 825 弄 42 号	82.76	2#
0086	乐都西路 825 弄 43 号	103.45	2#
0087	乐都西路 825 弄 44 号	101.83	2#
0088	乐都西路 825 弄 45 号	101.83	2#
0089	乐都西路 825 弄 46 号	101.83	2#
0090	乐都西路 825 弄 48 号	101.83	2#
0091	乐都西路 825 弄 49 号	106.68	2#
0092	乐都西路 825 弄 50 号	81.46	2#
0093	乐都西路 825 弄 51 号	81.46	2#
0094	乐都西路 825 弄 52 号	82.76	2#
0095	乐都西路 825 弄 53 号	82.76	2#
0096	乐都西路 825 弄 54 号	81.46	2#
0097	乐都西路 825 弄 55 号	101.83	2#
0098	乐都西路 825 弄 56 号	101.83	2#
0099	乐都西路 825 弄 57 号	101.83	2#
0100	乐都西路 825 弄 58 号	101.83	2#
0101	乐都西路 825 弄 59 号	101.83	2#
0102	乐都西路 825 弄 60 号	101.83	2#
0103	乐都西路 825 弄 34、61 号 201 室	99.20	2#
0104	乐都西路 825 弄 34、61 号 202 室	99.20	2#
0105	乐都西路 825 弄 34、61 号 203 室	74.40	2#
0106	乐都西路 825 弄 34、61 号 204 室	74.40	2#
0107	乐都西路 825 弄 34、61 号 205 室	103.93	2#
0108	乐都西路 825 弄 34、61 号 206 室	99.20	2#
0109	乐都西路 825 弄 34、61 号 207 室	99.20	2#
0110	乐都西路 825 弄 34、61 号 208 室	100.78	2#
0111	乐都西路 825 弄 34、61 号 209 室	100.78	2#
0112	乐都西路 825 弄 34、61 号 210 室	99.20	2#
0113	乐都西路 825 弄 34、61 号 211 室	99.20	2#
0114	乐都西路 825 弄 34、61 号 212 室	99.20	2#
0115	乐都西路 825 弄 34、61 号 213 室	99.20	2#
0116	乐都西路 825 弄 34、61 号 214 室	77.94	2#
0117	乐都西路 825 弄 34、61 号 215 室	74.40	2#
0118	乐都西路 825 弄 34、61 号 216 室	99.20	2#
0119	乐都西路 825 弄 34、61 号 217 室	100.78	2#
0120	乐都西路 825 弄 34、61 号 218 室	100.78	2#
0121	乐都西路 825 弄 34、61 号 219 室	99.20	2#
0122	乐都西路 825 弄 34、61 号 220 室	99.20	2#
0123	乐都西路 825 弄 34、61 号 221 室	74.40	2#

0124	乐都西路825弄34、61号222室	74.40	2#
0125	乐都西路825弄34、61号223室	99.20	2#
0126	乐都西路825弄34、61号224室	99.20	2#
0127	乐都西路825弄34、61号225室	85.95	2#
0128	乐都西路825弄34、61号226室	27.16	2#
0129	乐都西路825弄831、833、835号1-2	504.83	2#
0130	乐都西路825弄837号1-2	487.80	2#
0131	乐都西路825弄839号	101.83	2#
0132	乐都西路825弄841、843号301室	1,012.57	2#
0133	乐都西路825弄841、843号302室	637.34	2#
0134	乐都西路825弄847号	101.83	2#
0135	乐都西路825弄849号1-2	477.59	2#
0136	乐都西路825弄851号1-2	206.89	2#
0137	乐都西路825弄853号1-2	203.66	2#
0138	乐都西路825弄855号1-2	203.66	2#
0139	乐都西路825弄857号1-2	203.66	2#
0140	乐都西路825弄861号1-2	203.66	2#
0141	乐都西路825弄863、865号301室	1,931.17	2#
0142	乐都西路825弄863、865号302室	1,839.20	2#
0143	乐都西路825弄863、865号4、5层	3,513.74	2#
0144	乐都西路825弄867号	101.83	2#
0145	乐都西路825弄869号1-2	434.41	2#
0146	乐都西路825弄871号1-2	206.89	2#
0147	乐都西路825弄873号1-2	203.66	2#
0148	乐都西路825弄875号1-2	203.66	2#
0149	乐都西路825弄877号1-2	203.66	2#
0150	乐都西路825弄879号1-2	203.66	2#
0151	乐都西路825弄881号1-2	203.66	2#
0152	乐都西路825弄883号1-2	423.22	2#
0153	乐都西路825弄885号	101.83	2#
0154	乐都西路825弄887号	106.85	2#
0155	乐都西路825弄63号	88.90	4#
0156	乐都西路825弄64号	91.78	4#
0157	乐都西路825弄65号	91.78	4#
0158	乐都西路825弄66号	91.78	4#
0159	乐都西路825弄67、68号201室	81.13	4#
0160	乐都西路825弄67、68号202室	113.41	4#
0161	乐都西路825弄67、68号203室	113.41	4#
0162	乐都西路825弄67、68号204室	113.41	4#
0163	乐都西路825弄67、68号205室	105.39	4#
0164	乐都西路825弄67、68号206室	113.41	4#
0165	乐都西路825弄67、68号207室	113.41	4#
0166	乐都西路825弄67、68号208室	113.41	4#

0167	乐都西路 825 弄 67、68 号 209 室	79.39	4#
0168	乐都西路 825 弄 67、68 号 301 室	1,089.77	4#
0169	乐都西路 825 弄 67、68 号 302 室	797.90	4#
0170	乐都西路 825 弄 67、68 号 401 室	1,093.63	4#
0171	乐都西路 825 弄 67、68 号 402 室	797.87	4#
0172	乐都西路 825 弄 69 号	91.78	4#
0173	乐都西路 825 弄 70 号	91.78	4#
0174	乐都西路 825 弄 71 号	74.08	4#
0175	乐都西路 825 弄 72 号	84.79	4#
0176	乐都西路 825 弄 202 号 1-2	291.96	4#
0177	乐都西路 825 弄 203 号 1-2	183.57	4#
0178	乐都西路 825 弄 204 号 1-2	183.57	4#
0179	乐都西路 825 弄 205 号 1-2	183.57	4#
0180	乐都西路 825 弄 206 号 1-2	220.28	4#
0181	乐都西路 825 弄 207 号 1-2	183.57	4#
0182	乐都西路 825 弄 208 号 1-2	183.57	4#
0183	乐都西路 825 弄 209 号 1-2	268.54	4#
0184	乐都西路 825 弄 213 号	29.90	4#
0185	乐都西路 825 弄 76 号	86.50	5#
0186	乐都西路 825 弄 77 号	74.14	5#
0187	乐都西路 825 弄 78 号	91.86	5#
0188	乐都西路 825 弄 79 号	91.86	5#
0189	乐都西路 825 弄 80、81 号 201 室	142.76	5#
0190	乐都西路 825 弄 80、81 号 202 室	117.18	5#
0191	乐都西路 825 弄 80、81 号 203 室	117.18	5#
0192	乐都西路 825 弄 80、81 号 204 室	108.88	5#
0193	乐都西路 825 弄 80、81 号 205 室	117.18	5#
0194	乐都西路 825 弄 80、81 号 206 室	117.18	5#
0195	乐都西路 825 弄 80、81 号 207 室	117.18	5#
0196	乐都西路 825 弄 80、81 号 208 室	78.12	5#
0197	乐都西路 825 弄 80、81 号 301 室	1,113.55	5#
0198	乐都西路 825 弄 80、81 号 302 室	802.31	5#
0199	乐都西路 825 弄 82 号	91.86	5#
0200	乐都西路 825 弄 83 号	91.86	5#
0201	乐都西路 825 弄 84、85、86 号	141.07	5#
0202	乐都西路 825 弄 186 号	33.24	5#
0203	乐都西路 825 弄 190 号 1-2	278.20	5#
0204	乐都西路 825 弄 191 号 1-2	183.72	5#
0205	乐都西路 825 弄 192 号 1-2	183.72	5#
0206	乐都西路 825 弄 193 号 1-2	183.72	5#
0207	乐都西路 825 弄 194 号 1-2	214.34	5#
0208	乐都西路 825 弄 195 号 1-2	183.72	5#
0209	乐都西路 825 弄 196 号 1-2	183.72	5#

0210	乐都西路 825 弄 197 号 1-2	266.39	5#
0211	乐都西路 825 弄 198 号	82.67	5#
	以上为计算租金面积 (房屋), 合计	65,956.03	
	以下为不计算租金面积 (地下车库),	19,793.49	
1	乐都西路 825 弄 34-62 号	6,057.43	
2	乐都西路 805 号	6,042.96	
3	玉树路 2715 弄人防车库	5,292.00	
4	玉树路 2713 号	2,401.10	
5	租赁物业内的设施、场地等		

上海荣腾置业有限公司



第 4

⑤

备忘录

甲方：上海荣腾置业有限公司

乙方：上海天藤投资有限公司

经甲乙双方友好协商，依据 2011 年 8 月 18 日签署的关于荣丰休闲购物中心三、四期项目的相关协议书（以下简称：开发协议）及 2010 年 12 月 20 日关于荣丰休闲购物中心包租协议（以下简称：包租协议），甲、乙双方就荣丰休闲购物中心三、四期项目结算及包租租金支付达成如下框架备忘录：

一、荣丰休闲购物中心三期项目结算付款时间为荣欣苑最后一套可售房屋销售完成后壹年内；因甲方原因不能及时结算的需按每日万分之伍支付利息，从本备忘录约定的结算时间起按实际逾期天数计算；

二、荣丰休闲购物中心四期项目结算时间为其最后一套可售房屋销售完成后壹年内；因甲方原因不能及时结算的需按每日万分之伍支付利息，从本备忘录约定的结算时间起按实际逾期天数计算；

三、乙方有权选择以荣丰休闲购物中心三、四期项目结算款抵充包租租金。乙方选择以荣丰休闲购物中心三、四期项目结算款抵充包租租金，则不再计算因甲方原因不能及时结算的逾期利息，甲方予以租金按协议约定的 70% 计算优惠，多退少补；

四、本备忘录为开发协议及包租协议的备忘录，如本备忘录与开发协

议及包租协议内容不一致的，以本备忘录约定内容为准，本备忘录未涉及内容以开发协议及包租协议为准。如有未尽事宜，双方另行商议。

6. 本备忘录一式贰份，经甲、乙双方盖章后生效，并各自留存壹份。

出租方：上海荣腾置业有限公司（盖章）

承租方：上海天藤投资有限公司（盖章）



2011年1月13日

②

补充协议

甲方：上海荣腾置业有限公司

乙方：上海天藤投资有限公司



鉴于甲方拟对外融资借款且为获得相应融资借款拟将荣丰休闲购物中心一二期房产抵押给相应出资方，为协调甲乙双方相应的包租关系及包租租金，经甲乙双方友好协商，就2011年1月13日签署的备忘录（以下简称：备忘录）达成如下补充协议：

一、乙方可以以荣丰休闲购物中心三、四期项目最终结算款抵充包租租金，多退少补；

二、因甲方融资需要，将荣丰休闲购物中心一二期房产抵押给相应出资方乙方予以同意；

三、甲方承诺如果上述抵押实现乙方的包租协议继续执行，且相关法律责任（如有）由甲方承担，与乙方无涉；

四、甲方同意如果上述抵押实现乙方的应付包租租金按备忘录约定价格的70%收取；

五、甲方同意如果上述抵押实现，甲乙双方于



2010年12月20日签订的《荣丰休闲购物中心包租协议》中关于2013年10月1日前店铺出租率达到60%的约定予以取消，不视为乙方违约；

六、甲方还清融资款项并撤销相应抵押之日，本协议予以终止；

七、甲方上述抵押在未来200天内最终未能实现的，本协议不予执行；

八、本补充协议为备忘录的有效补充；如本补充协议与备忘录内容不一致的，以本协议约定内容为准，本协议未涉及内容以备忘录为准。本协议终止后或未予执行的，相关法律关系以备忘录为准。甲乙双方另行协议的，以新协议为准；

九、本协议一式二份，经甲、乙双方盖章后生效，并各自留存一份。

出租方：上海荣腾置业有限公司（盖章）

承租方：上海天藤投资有限公司（盖章）



2011年4月7日

补充协议

出租方：上海荣腾置业有限公司（以下简称：甲方）

承租方：上海天藤投资有限公司（以下简称：乙方）



鉴于甲方位于松江区乐都西路825弄的荣丰休闲购物中心1-2期物业（以下简称：上述物业）已被法院司法查封，经甲乙双方友好协商，就双方2010年12月20日签订的关于上述物业《荣丰休闲购物中心包租协议》（以下简称：原协议）部分条款补充修改如下：

1. 上述物业司法查封期间，原协议第三条租赁费用修改如下：

1) 2011年1月1日起至2012年12月31日止，为该租赁物业免租期（即改造、装修、招商免租期）。

2) 2013年1月1日起至2013年12月31日止，每日租金为人民币0.3元/平方米，年租金合计为7059027元（大写：柒佰零伍万玖仟零贰拾柒元整）。

3) 2014年1月1日起至2014年12月31日止，每日租金为人民币0.55元/平方米，年租金合计为9059084.65元（大写：玖佰零伍万玖仟零捌拾肆元陆角伍分）。

4) 2015年1月1日起至2015年12月31日止，每日租金为人民币0.61元/平方米，年租金合计为11388563.56元（大写：壹仟壹佰叁拾捌万捌仟伍佰陆拾叁元伍角陆分）。

5) 2016年1月1日起至2016年12月31日止，每日租金为人民币

0.67元/平方米，年租金合计为14093347.41元（大写：壹仟肆佰零玖元叁仟叁佰肆拾柒元肆角壹分）。

6) 2017年1月1日起至2031年12月31日止，日租金涨幅为每2年一次，幅度为8%/次。即2017年1月1日起至2017年12月31日止，每日租金为人民币0.72/平方米元，年租金为16912016.89元（大写：壹仟陆佰玖拾壹万贰仟零壹拾陆元捌角玖分）；依此计算，本协议剩余租赁期内，日租金按每2年一次增幅8%支付。

7) 上述物业司法查封解除后，第一个租赁年度内剩余时段包租租金金额按原协议约定的该年度租金的60%结算，第二个租赁年度内包租租金金额按原协议约定的该年度租金的75%结算，第三个租赁年度起按原协议约定的该年度租金金额全额结算。

2. 上述物业司法查封期间，原协议“第九条乙方的违约责任”约定的“在甲方规定的时间内（即至2013年10月1日）本租赁物业60%以上店铺未出租，视为乙方违约”暂缓执行，修改为：上述物业司法查封解除后，上述物业出租率壹年内需达到30%（含），贰年内达到70%（含）以上。

3. 甲、乙双方确认，原协议附件商铺面积清单中第0037号房屋（乐都西路825弄106、107号5层）未在原协议包租范围内，故计租面积以原协议正文数据为正，即为64466平方米。

4. 甲、乙双方确认，由松江区机关事务局承租的松江区行政服务中心办公场所及食堂等租赁事项收取的租金视为乙方包租租金，双方按原协议约定予以结算。

5. 本协议为原协议的有效补充，如本协议与原协议内容不一致的，以本协议约定内容为准，本协议未涉及内容以原协议为准。如有未尽事宜，双方另行商议。

6. 本协议一式贰份，经甲、乙双方盖章后生效，并各自留存壹份。

(以下除签章及日期外无正文)

出租方：上海荣腾置业有限公司 (盖章)



承租方：上海天藤投资有限公司 (盖章)



2013年8月30日

关于荣丰休闲购物中心三、四期项目结算的协议

甲方：上海荣腾置业有限公司

乙方：上海天藤投资有限公司

经友好协商，依据 2011 年 3 月 18 日签署的关于荣丰休闲购物中心三、四期项目的相关协议书（以下简称：原协议）及历年来相互间相关函件往来的约定，甲、乙双方就于荣丰休闲购物中心三、四期项目（以下简称：三、四期项目）结算达成如下协议。

1. 甲、乙双方确认，截至本协议签订之日，三、四期项目开发成本为 249802262.17 元，销售收入为 700274877.83 元，乙方应得毛利为 450472615.66 元。甲乙双方约定暂估税收及或有遗留成本的保证金按销售收入的 25% 计算，即 175068719.46 元；乙方应得毛利扣除暂估税收及或有遗留成本的保证金后的乙方应得投资收益款为 275403896.20 元。暂估税收及或有遗留成本保证金待三、四期项目清算后按乙方实际应负担的金额多退少补。

2. 甲方承诺荣丰休闲购物中心三、四期项目清算完毕时间不超过 2018 年 10 月 31 日。如未经乙方书面同意，甲方逾期未予以清算，则相应税收按销售收入的 15% 计算，暂估税收及或有遗留成本保证金其余款项视为乙方应得投资收益。

3. 甲乙双方确认上述乙方应得投资收益由甲方于本协议签订后叁年内分期支付给乙方。如甲方逾期未付，则本协议签订之日的次日

起按实际未付金额的年化 20%计算利息，直至本息全额付清为止。

4.乙方应得投资收益收款由甲方负责按相关约定划入乙方指定的下列帐号，或按乙方书面通知的其他支付方式/账号支付：

开户名称：上海天藤投资有限公司

开户行：中国光大银行松江支行

帐号： 36620188000116248

5.应乙方书面要求，甲方同意代为支付相应款项给第三方，相应金额计入乙方应得投资收益款。如乙方书面要求包租的荣丰休闲购物中心物业的租金及租赁的松江区乐都西路 825 弄 106、107 号物业应付租金由乙方应得投资收益款中直接扣除，甲方应无条件同意。

6. 本协议为原协议的有效补充，本协议内容与原协议不一致的，以本协议为准，其他内容以原协议为准。

7. 本协议一式贰份，经甲、乙双方盖章后生效，并各自留存壹份。

(以下除签章及日期外无正文)

甲方：上海荣腾置业有限公司 (盖章)



乙方：上海天藤投资有限公司 (盖章)



2015 年 12 月 25 日

补充协议之补充协议

出租方：上海荣腾置业有限公司（以下简称：甲方）

承租方：上海天藤投资有限公司（以下简称：乙方）

鉴于甲方位于松江区乐都西路825弄的荣丰休闲购物中心1-2期物业（以下简称：上述物业）涉及司法案件遥遥无期，经甲乙双方友好协商，就双方于2013年8月30日签署的《补充协议》（以下简称：原补充协议）的相关表述补充修改如下：

1. 将原补充协议各条款中“上述物业司法查封期间”的表述，修改为“上述物业所有司法纠纷未结案前”；
2. 将原协议各条款中“上述物业司法查封解除后”的表述，修改为“上述物业所有司法纠纷结案后”；
3. 本协议为原补充协议的有效修改，如本协议与原补充协议内容不一致的，以本协议修定内容为准，本协议未涉及内容以原补充协议为准。如有未尽事宜，双方另行商议。
4. 本协议一式贰份，经甲、乙双方盖章后生效，并各自留存壹份。

（以下除签章及日期外无正文）

出租方：上海荣腾置业有限公司（盖章）

承租方：上海天藤投资有限公司（盖章）



2018年3月23日

关于包租协议阶段性结算的协议

甲方：上海荣腾置业有限公司

乙方：上海天藤投资有限公司

甲、乙双方经友好协商，依据 2011 年 12 月 20 日签署的《荣丰休闲购物中心包租协议》（以下简称：原协议 1）以及 2013 年 8 月 30 日签署的《补充协议》（以下简称：原协议 2）的相关约定，就乙方包租的甲方荣丰休闲购物中心物业（以下简称：本租赁物业）自 2011 年 1 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日止的包租租金阶段性结算达成如下协议：

1. 依据原协议 1 和原协议 2 约定，本租赁物业在租赁期内甲方收取的租金，视为乙方的包租租金。本租赁物业查封期间，每个租赁年度的包租租金差额应于租赁年度结束后三个月内结算，多退少补。但是，因甲方近年来的实际困难，司法诉讼不断，物业被查封，财务状况不佳，故 2011 年 1 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日包租租金差额均未能予以结算。本着友好合作的原则，甲乙双方就前 7 年的包租租金差额结算支付时间约定为：①2018 年 6 月 30 日之前结算包租租金差额的 10%；②2018 年 9 月 30 日之前结算包租租金差额的 60%；③2018 年 10 月 31 日之前结算包租租金差额的 30%。其他租赁年度包租租金差额结算按相关协议约定执行。

2. 甲、乙双方确认本租赁物业 2011 年 1 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日止，甲方应收乙方包租租金合计为 58512039.50 元，甲方租

金收入合计为 62699751.77 元; 本租赁物业甲方实际收取租金减去乙方应付包租租金差额为 4187712.27 元, 依据原协议 1 和原协议 2 约定, 该差额归乙方所有, 应由甲方按本协议约定的时间支付给乙方作为包租佣金, 乙方收到全款后应开具相应票据。

5. 上述包租租金差额, 甲方在本协议约定的期限内未能付清, 且逾期支付超过叁个月, 则自 2018 年 6 月 30 日起计算违约金给乙方, 每逾期一日按未付款额的万分之陆点伍计算, 直至全部付清为止。

6. 上述包租租金差额收款乙方指定的下列帐号, 或按乙方书面通知的其他账号支付:

开户名称: 上海天藤投资有限公司

开户行: 中国光大银行松江支行

帐号: 36620188000116248

7. 本协议仅就 2011 年 1 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日止的包租租金阶段性结算及支付达成协议, 除此甲、乙双方的法律关系以原协议 1 和原协议 2 为准。

8. 本协议一式贰份, 经甲、乙双方盖章后生效, 并各自留存壹份。

(以下除签章及日期外无正文)

甲方: 上海荣腾置业有限公司 (盖章)



乙方: 上海天藤投资有限公司 (盖章)



2018 年 3 月 23 日