

# 上海众合地产开发有限公司章程

## 第一章 总则

**第一条** 依据《中华人民共和国公司法》及有关法律、法规，制定本章程。

**第二条** 公司名称：上海众合地产开发有限公司。

注册地址：上海市闵行区沪青平公路 206 弄 8 号 3 幢 1 楼 1062 室。

**第三条** 上海众合地产开发有限公司（以下简称公司）由上海虹桥商务区投资置业有限公司、上海工业投资（集团）有限公司、上海现代建筑设计（集团）有限公司出资设立。

**第四条** 公司的组织形式为有限责任公司。股东以其出资额为限对公司承担责任，公司以其全部资产对公司的债务承担责任。

**第五条** 公司向其他企业投资或者为他人提供担保，应当按照本章程规定经由董事会决议通过；公司为公司股东提供担保的，必须经股东会决议通过。

**第六条** 公司的一切行为、活动均应遵守中华人民共和国的法律、法规和规章。公司享有法律、行政法规规定的企业经营自主权，是独立享有民事权利和承担民事义务的中华人民共和国企业法人，其合法权益受法律保护。

## 第二章 经营范围

**第七条** 公司的经营范围：房地产开发、经营，实业投资，资产管理，投资管理，投资咨询（除经纪），室内外装饰工程、建筑工程

(工程类项目凭许可资质经营), 酒店管理, 自有房屋租赁, 会务服务, 设计、制作各类广告, 利用自有媒体发布广告, 展览展示服务, 物业服务, 停车服务, 机电产品, 建筑材料的销售。

### **第三章 注册资本**

**第八条** 公司注册资本为人民币 10 亿元。

**第九条** 公司增加或者减少注册资本, 必须召开股东会并作出决议。公司变更注册资本应当依法向登记机关办理变更登记。

**第十条** 公司的营业期限为 21 年, 从企业法人营业执照签发之日起计算。

### **第四章 党组织机构**

**第十一条** 根据《中国共产党章程》和全国国有企业党的建设工作会议精神, 公司党组织形式为联合党支部, 隶属于中共上海申虹投资发展有限公司委员会。公司党建工作纳入股东方党组织统一管理, 党建工作围绕企业生产经营开展, 发挥领导核心和政治核心作用。

**第十二条** 公司坚持党建工作引领, 在思想上政治上行动上同党中央保持一致, 保证监督党和国家方针政策以及上级党组织的部署要求在企业贯彻执行。

**第十三条** 提交董事会、经理层决策的企业重大经营管理事项, 必须先经党组织研究讨论, 再由董事会、经理层作出决定。

**第十四条** 公司思想政治工作、精神文明建设、企业文化建设、党风廉政建设以及工会、共青团等群团工作纳入股东方党组织统一

管理。

## 第五章 股东及股东会

第十五条 股东的名称、出资方式及出资额如下：

各方出资总额：100000 万元。其中：

上海虹桥商务区投资置业有限公司。出资人民币 50000 万元。持股比例为 50%。

上海工业投资（集团）有限公司。出资人民币 30000 万元。持股比例为 30%。

上海现代建筑设计（集团）有限公司。出资人民币 20000 万元。持股比例为 20%。

第十六条 股东于 2013 年 6 月一次足额缴纳所认缴的出资额。

第十七条 公司成立后，应向股东签发出资证明书。

第十八条 公司股东享有如下权利：

（一）参加或者委派代表参加股东会，并依据其出资比例行使表决权；

（二）了解公司的经营状况及财务状况，定期获取公司的财务会计报告；对公司经营行为进行监督，提出建议或质询；

（三）向公司推荐董事、监事或其他高级管理人员人选；

（四）查阅、复印公司章程、股东会会议纪要、董事会会议决议、监事会会议决议、财务会计报告；

（五）依照其所持有的股份份额获取股利和其他形式的利益分配；公司终止或者清算时，依照其持股比例参加公司剩余财产的分配；

（六）依法转让股权，优先购买其他股东转让的股权；

（七）法律、法规及公司章程所赋予股东的其他权利。

第十九条 公司股东履行以下义务：

- (一) 遵守公司章程，保守公司商业秘密；
- (二) 按期足额缴纳所认缴的出资；
- (三) 以其出资额为限对公司承担有限责任；
- (四) 公司依法登记成立后，除法律、法规规定的情形外，股东不得抽回出资；
- (五) 法律、行政法规及公司章程规定应当承担的其他义务。

第二十条 股东转让股权的条件：

- (一) 股东之间可以相互转让其全部或者部分股权。
- (二) 股东向股东以外的人转让其股权时，必须经全体股东过半数同意；股东应就其股权转让事项书面征求其他股东意见，不同意转让的股东应当购买转让的股权，如果不购买该转让的股权，视为同意转让。
- (三) 股东依法转让其股权后，由公司将受让人的姓名或者名称、住所以及受让的股权额记载于股东名册，并变更本章程相应条款。

第二十一条 股东会由全体股东组成，是公司的权力机构，依法行使下列职权：

- (一) 决定公司的经营方针和中长期的发展投资规划；
- (二) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (三) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；
- (四) 对公司合并、分立、变更公司形式，解散和清算等事项作出决议；
- (五) 修改公司章程；
- (六) 对公司增加或减少注册资本作出决议；

(七) 对公司为公司股东及股东关联企业提供担保作出决议，表决时被担保方无投票权；

(八) 审议批准董事会、监事会的报告。

**第二十二条** 每年至少召开一次股东会，股东会由全体股东参加方为有效。股东会议由董事长召集并主持。董事长因特殊原因不能履行职务时，由董事长指定的董事主持。会议通知、议程、议案应在会议前十日送达股东各方。

**第二十三条** 股东会会议由股东按照持股比例行使表决权。股东会对公司增加或者减少注册资本、合并、分立、变更公司形式、解散、修改公司章程作出决议，必须经占三分之二以上出资额的股东通过。除法律、法规及本章程另有规定外，股东会会议的其他表决事项必须经二分之一（不含本数）以上出资的股东通过。股东会决议必须经各方股东签字盖章方为有效。

## **第六章 董事会**

**第二十四条** 公司设董事会，董事会对股东会负责。

董事会由 7 名董事组成，设董事长 1 人，董事由各股东委派。董事长由上海虹桥商务区投资置业有限公司委派。

董事人选由上海虹桥商务区投资置业有限公司委派 3 名、上海工业投资（集团）有限公司和上海现代建筑设计（集团）有限公司各委派 2 名。

**第二十五条** 董事任期三年。董事任期届满，可连任。董事任期从股东会决议通过之日起计算，至本届董事会任期届满时为止。董事在任期届满前，股东会不得无故解除其职务。

**第二十六条** 董事长为本公司的法定代表人。

**第二十七条** 董事会对股东会负责，行使下列职权：

- (一) 负责召集股东会，并向股东会报告工作；
- (二) 执行股东会的决议；
- (三) 决定公司的年度经营计划和年度投资计划；
- (四) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (五) 制订公司的利润分配方案和亏损弥补方案；
- (六) 制订公司增加或者减少注册资本的方案；
- (七) 拟订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；
- (八) 聘任和解聘本公司总经理，根据总经理的提名，聘任和解聘副总经理，决定其报酬和奖惩事项；
- (九) 决定公司内部管理机构的设置；
- (十) 在股东会授权范围内审议、决定公司的投资、借贷、提供担保和其他重大资产处置事项；
- (十一) 法律、法规或公司章程规定的以及股东会授予的其他职权。

**第二十八条** 董事会一般每年召开一至二次。董事会会议由董事长召集和主持，董事长因故不能履行职权时，由董事长指定其他董事代行其职权。

**第二十九条** 董事会应当于会议召开十日前将会议通知、议程、议案送达全体董事；董事会会议应当由三分之二以上的董事出席方可举行。

**第三十条** 董事会作出决议，必须经全体董事的三分之二以上成员通过。表决实行一人一票制。

董事会对会议已经通过的决策事项，应形成书面的董事会决议，出席会议的董事应当在董事会决议上签名，并对董事会决议承担责

任。

## **第七章 董事长**

**第三十一条** 公司设董事长一名,由上海虹桥商务区投资置业有限公司委派,是公司法定代表人。

**第三十二条** 董事长在股东会授权和公司章程规定范围内,行使下列职权:

- (一) 主持股东会和召集、主持董事会会议;
- (二) 督促、检查董事会决议的执行;
- (三) 签署董事会重要文件和其他由公司法定代表人签署的文件;
- (四) 提请董事会聘任或者解聘总经理、董事会秘书;
- (五) 组织实施公司股东会决议;
- (六) 在股东会和董事会授权范围内审批公司对外投资或担保的方案、年度贷款方案以及其他融资方案;
- (七) 《公司章程》、股东会和董事会授予的其他职权。

## **第八章 总经理**

**第三十三条** 公司设总经理一人,副总经理若干人。总理由上海现代建筑设计(集团)有限公司委派。

总经理和副总经理每届任期三年(该任期与同届董事任职期限一致),任期届满,可以连续聘任。总理由上海现代建筑设计(集团)有限公司委派,副总经理由上海虹桥商务区投资置业有限公司、上海工业投资(集团)有限公司各委派一名。

**第三十四条** 公司总经理对董事会负责,行使下列职权:

- (一) 主持和决定公司的日常经营管理工作，组织实施董事会决议；
- (二) 组织实施公司年度经营计划、财务预算方案和投资方案；
- (三) 拟订公司内部管理机构的设置方案和重大改革方案；
- (四) 拟订公司的基本管理制度，制定公司的具体规章；
- (五) 提请董事会聘任或者解聘副总经理及财务负责人；
- (六) 聘任或者解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的公司本部的管理人员和其他员工，并决定其报酬与奖惩；
- (七) 拟订公司对外投资或担保的方案、年度贷款方案、以及公司资产用于抵押融资的方案；
- (八) 拟订公司增加或者减少注册资本、增资扩股及发行公司债券的建议方案；
- (九) 根据董事会或董事长授权以公司名义签署各种合同和协议；
- (十) 董事会和董事长授予的其他职权。

## **第九章 监事会**

**第三十五条** 公司设监事会，成员为 5 人。由上海虹桥商务区投资置业有限公司、上海工业投资（集团）有限公司、上海现代建筑设计（集团）有限公司各委派 1 人，另外 2 名监事由公司职工代表担任，并由公司职工民主选举产生。监事长由监事会选举产生。监事每届任期三年，任期届满，可连任。

**第三十六条** 监事会依法行使下列职权：

- (一) 对公司重大决策、日常经营活动、利润分配和保值增值等情况进行监督，定期向股东会报告实施监督工作的情况；

(二) 检查公司财务，对公司经营中涉及到数额较大的资金运作、投资、抵押、转让等经济行为和资产运行质量进行重点监督；

(三) 对董事会成员、总经理班子成员执行公司职务时违反法律、法规或公司章程的行为进行监督；

监事应当列席董事会会议，必要时可列席公司其他会议；

股东会授予的其他职权。

**第三十七条** 监事会会议由监事会召集人召集和主持。监事会每年召开一至两次会议。监事会会议应当有记录，出席会议的监事和记录人，应当在会议记录上签名。

## **第十章 财务与会计**

**第三十八条** 公司依照国家有关法律、法规和国家有关部门的规定，制定财务管理办法和会计制度，并认真组织实施。

**第三十九条** 公司在每一会计年度结束时，应制作本年度财务决算报告和下一年度财务预算报告，并经董事会选聘的会计事务所审计。

**第四十条** 公司除法定的会计帐册外，不另立会计帐册。

公司财务主管人员应当是《会计法》中认可的会计人员，财务主管负责保管公司的财务章、帐簿和原始凭证。财务主管人员由上海虹桥商务区投资置业有限公司委派，上海工业投资（集团）有限公司、上海现代建筑设计（集团）有限公司至少委派一名财务人员。

## **第十一章 附 则**

**第四十一条** 本章程由全体股东共同订立，经股东会通过，自公

司设立之日起生效。公司登记事项以公司登记机关核定的为准，公司章程中涉及公司登记事项变更的可修改公司章程。本章程送工商行政管理部门备案，修订时同。

**第四十二条** 本章程的未尽事宜，公司可以制订有关规则加以规定并执行，但该些规则不得与章程的规定相抵触。

**第四十三条** 本章程解释权属于公司董事会。

**第四十四条** 本章程一式五份，全体股东各执一份，公司留存一份，报公司登记机关备案一份。

全体股东签字、盖章：

上海虹桥商务区投资置业有限公司

注册 地址：上海闵行区沪青平公路 206 弄 8 号 2 幢 4 楼 4076 室

法定代表人：（签字）



上海工业投资（集团）有限公司

注册 地址：上海市浦东新区唐陆路 426 号

法定代表人：（签字）



上海现代建筑设计（集团）有限公司

注册 地址：上海市石门二路 258 号

法定代表人：（签字）



二〇二〇年十月十二日

## 历史沿革

众合公司由上海虹桥商务区投资置业有限公司、上海地产（集团）有限公司和上海现代建筑设计集团有限公司共同投资组建而成，成立于 2010 年 12 月 7 日，公司原注册资本人民币 10,000.00 万元，业经上海财瑞会计师事务所有限公司于 2010 年 11 月 16 日审验，并出具沪财瑞会验（2010）第 1-017 号《验资报告》。

2011 年 3 月 24 日，众合公司增加注册资本人民币 90,000.00 万元，业经上海财瑞会计师事务所有限公司于 2011 年 3 月 24 日审验，并出具沪财瑞会验（2011）第 2-005 号《验资报告》。变更后的注册资本为人民币 100,000.00 万元，其中：上海虹桥商务区投资置业有限公司出资 50,000.00 万元，持有众合公司 50.00% 的股权，上海地产（集团）有限公司出资人民币 30,000.00 万元，持有众合公司 30.00% 的股权，上海现代建筑设计集团有限公司出资人民币 20,000.00 万元，持有众合公司 20.00% 的股权。

2012 年 12 月 10 日，众合公司增加注册资本人民币 10,000.00 万元，业经上海复兴明方会计师事务所于 2012 年 12 月 10 日审验，并出具复验（2012）第 63 号《验资报告》。变更后的注册资本为人民币 110,000.00 万元，其中：上海虹桥商务区投资置业有限公司出资 55,000.00 万元，持有众合公司 50.00% 的股权，上海地产（集团）有限公司出资人民币 33,000.00 万元，持有众合公司 30.00% 的股权，上海现代建筑设计集团有限公司出资人民币 22,000.00 万元，持有众合公司 20.00% 的股权。

2013 年 9 月 12 日，众合公司根据董事会决议及修改后的章程规定，以存续方式拆分为上海众合地产开发有限公司（存续分立）、上海众弘置业发展有限公司（分立新设）。分立后，众合公司注册资本为人民币 100,000.00 万元，股权结构不变，业经上海复兴明方会计师事务所于 2013 年 9 月 12 日审验，并出具复验（2013）第 24 号《验资报告》。

2015 年 9 月 16 日，根据上海市国有资产监督管理委员会沪国资产权[2015]357 号文件批复，上海地产（集团）有限公司将其所持众合公司 30.00% 的股权无偿划转至上海国盛（集团）有限公司，注册资本不变，上述变更于 2015 年 12 月 31 日经

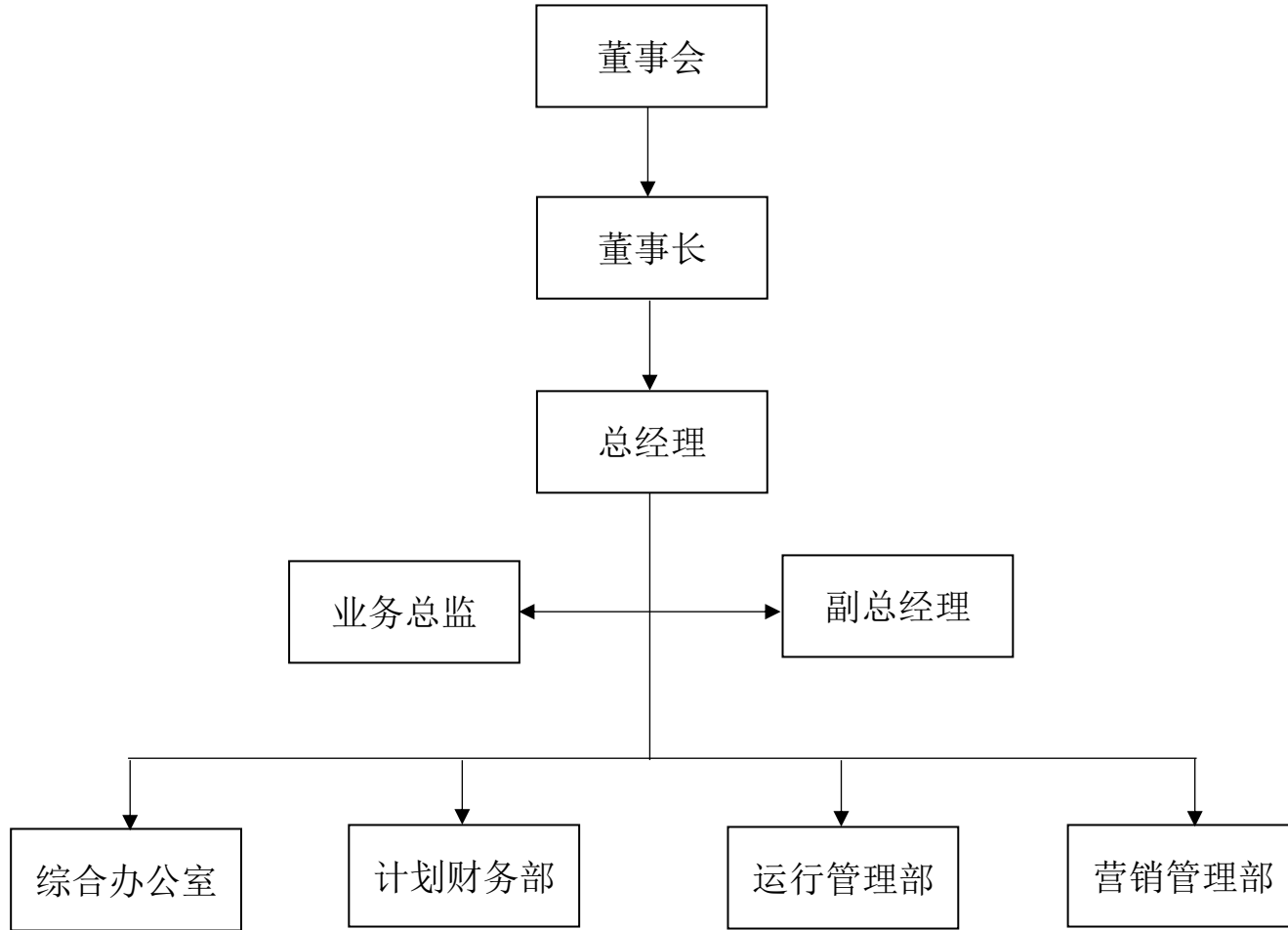
上海市闵行区市场监督管理局备案登记。

2016年7月7日，根据沪众合股字2016第(02)号股东会决议，上海国盛(集团)有限公司将其所持众合公司30.00%的股权无偿划转至上海工业投资(集团)有限公司，注册资本不变，上述变更于2016年11月25日经上海市闵行区市场监督管理局备案登记。

众合公司于2020年11月12日换领了上海市闵行区市场监督管理局核发的证照编号为12000000202011120027的营业执照。统一社会信用代码为91310112566523644C，住所为上海市闵行区沪青平公路206弄8号3幢1楼1062室，法定代表人：李昂。公司类型为其他有限责任公司，营业期限为2010年12月7日至2031年12月6日。

# 上海众合地产开发有限公司

## 组织架构图



# 荣誉证书

命名上海众合地产开发有限公司

为二〇一八~二〇二〇年度

上海市花园单位。

特发此证。

上海市绿化委员会

二〇二一年一月

NO.20200903PO0083



## 三星级绿色建筑标识证书 CERTIFICATE OF GREEN BUILDING LABEL

建筑名称：上海虹桥绿谷广场

建筑面积：25.35 万 m<sup>2</sup>

完成单位：上海众合地产开发有限公司、华东建筑设计研究院有限公司

评价指标	评价结果
容积率	3.15
绿地率	28.34%
建筑节能率	65.00%
可再生能源利用率	75.40% 的生活用热水
非传统水源利用率	85.71%
可再利用和可再循环材料利用率	11.40%
场地年径流总量控制率	70.00%
工业化预制构件比例	—
室内空气污染物浓度	符合GB/T 18883
物业管理	具有ISO14001环境管理体系认证、 具有ISO9001质量管理体系认证

说明：

1. 评价依据《绿色建筑评价标准》(GB/T50378-2014)；
2. “评价指标”为代表性绿色建筑评价指标，整体评价查阅《绿色建筑标识评审意见》；
3. 此证在有效期满后自动失效。



鉴真溯源二维码

有效期限：2020年07月24日-2023年07月23日  
签发日期：2020年07月24日



GLOBAL BEST-PRACTICES SHARED BY



WORLD  
GREEN  
BUILDING  
COUNCIL

绿色建筑设计标识  
GREEN BUILDING DESIGN LABEL



# 三星级绿色建筑设计标识证书

## CERTIFICATE OF GREEN BUILDING DESIGN LABEL

公共建筑

NO.PD30921

建筑名称：虹桥商务区核心区一期08地块D23街坊城市综合体

建筑面积：25.35 万m<sup>2</sup>

完成单位：上海众合地产开发有限公司、华东建筑设计研究院有限公司

评价指标	设计值
建筑节能率	60.60%
可再生能源利用率	12.3%的生活热水量
非传统水源利用率	23.40%
住区绿地率	公共建筑不参评
可再循环建筑材料用量比	11.40%
室内空气污染物浓度	设计阶段不参评
物业管理	设计阶段不参评

说明：

1. 此证只证明建筑的规划和设计达到《绿色建筑评价标准》(GB/T 50378-2006)三星级水平；

2. “评价指标”值为代表性绿色建筑评价指标值，整体评价查阅《绿色建筑评价标识报告》。

有效期限：2013年1月30日-2014年1月29日

签发日期：2013年1月30日



# 上海众合地产开发有限公司

## 2011-2021 年度大事记

### 2011 年:

- 1、 3 月 8 日, 取得 D23 街坊规划设计方案批复, 3 月 11 日完成 D23 街坊项目备案审批工作。
- 2、 相继取得 D23 街坊地下桩基部分《建设工程规划许可证》. 08 地块《建设工程用地规划许可证》. D23 街坊地下桩基部分《建设工程施工许可证》以及 D23 街坊的《上海市房地产权证》。
- 3、 6 月 15 日桩基开始施工。
- 4、 10 月 9 日, 取得“虹桥绿谷广场”的《地名使用批准书》。

### 2012 年:

- 1、 9 月取得 D23 街坊地上部分规划许可证。
- 2、 10 月取得 D23 街坊地上部分施工许可证。
- 3、 项目贷开贷。
- 4、 11 月 15 日基坑出土 0.00。

### 2013 年:

- 1、 4 月 15 日主体结构封顶。
- 2、 完成了 D23 街坊 A 栋的交易。
- 3、 截至 2013 年年底, 众合公司已完成了虹桥商务区核心区一期 08 地块 D23 街坊. D13 街坊所有设计图纸的设计. 出图. 审图工作。

### 2014 年:

- 1、 2 月公司取得了由国家住房和城乡建设部颁发的虹桥商务区核心区一期 08 地块 D23 街坊城市综合体《三星级绿色建筑设计标识证书》。
- 2、 3 月 27 日在虹桥商务区公共事务大厦, 举行了上海众弘置业发展有限公司

股权暨股东债权转让合同签约仪式，标志着曾经是属于上海众合地产开发有限公司拥有的虹桥商务区核心区一期 08 地块 D13 街坊正式完成了整体转让。

3、 9 月 30 日取得了《建设工程竣工验收备案证书》。D23 街坊规划竣工验收总建筑面积：252797.6 m<sup>2</sup>；其中：地上 137509.5 m<sup>2</sup>；地下 115288.1 m<sup>2</sup>。

4、 公司于 2014 年 9 月向虹桥管委会申报绿色建筑设计评价标识补贴，10 月配合召开专家评审会，12 月配合召开现场专家评审会，并于当月拿到绿色建筑设计评价标识补贴。

### **2015 年：**

1、 9 月 2 日众合公司入驻绿谷。

2、 12 月 21 日，虹桥绿谷项目成功销售办公楼 1 栋——虹桥绿谷 C 栋办公楼，地上部分销售面积 17859.69 平方米，单位售价 3.2 万元，总销售金额 57151 万元，2016 年底完成 C 栋地下 10 套办公楼（面积约 2333.02 平方米）出售的签约和房款 3528 万元到账。

3、 根据国资委批复，原股东地产集团将 30%的股权以 2014 年 12 月 31 日经审计的净资产值为依据无偿划转至上海国盛（集团）有限公司。原股东地产集团对本公司截至 2015 年 6 月 30 日的委贷本息余额随股权做相应调整（即无偿划转）。

### **2016 年：**

1、 1 月 1 日，上海虹桥商务区投资置业有限公司成为第一家签约入驻虹桥绿谷的企业。

2、 2016 年成功销售 B 栋和 E 栋两栋办公楼，总销售面积 47248.12 m<sup>2</sup>，完成总销售金额 16.86 亿元。考虑到税收问题，回笼 2016 年销售款项 8.04 亿元，占总销售金额的 48%。剩余 52%的销售款于 2017 年 1 月全部回笼完毕。

3、 5 月份完成停车库运行备案工作，领取《车库运营备案许可证》。

4、 营改增确定简易计税方法。

### **2017 年：**

1、 4 月 28 日完成虹桥绿谷最后一栋可售办公楼 D 栋的出售工作， D 栋出售单

价为 39,000 元，总销售金额 693,581,850 元。

2、工程决算基本完成。审价单位已分部提交结算报告。工程项目竣工决算总金额为 180857.16 万元（不含甲供部分），甲供设备结算金额为 10887.71 万元，决算工作基本完成。

3、项目贷全额还清；经营贷开贷。

#### **2018 年：**

1、项目竣工财务决算报告；项目后评估报告。

#### **2019 年：**

1、2019 年 10 月，股东贷全额还清。

2、2019 年 5 月 31 日，虹桥绿谷广场联合党支部和建行第五支行党建联建签约；

2019 年 9 月 30 日，将党建工作写入公司章程。

#### **2020 年：**

1、6 月 15 日，北京城科会在虹桥绿谷组织召开了“绿色建筑标识”项目评价会议。经过一系列的评审工作，7 月 24 日虹桥绿谷项目正式获得了“绿色建筑三星级运行标识”证书。

2、对经营贷进行 LPR 转换、调整还本计划。

3、12 月 29 日被评为“上海市花园单位”。

#### **2021 年：**

1、2021 年 1 月运行管理部获得上海市重点工程实事立功竞赛优秀团队的称号。

2、2021 年 4 月商务区地下公共通道甬虹路段顺利贯通投入使用。

3、2021 年 5 月 25 日绿色三星运行补贴评审会获得 99 分高分通过；于 7 月份完成了绿色建筑补贴申报补贴金额的网上公示，8 月份获得区政府的正式批复，10 月底完成了补贴协议书签署，预计 12 月底补贴款到账。