

业主房屋管理（上海）有限公司章程

（正在设立中）

第一章 总则

第一条 为规范公司组织和行为，保护公司、股东、职工和债权人的合法权益，遵循《民法典》第八条守法与公序良俗原则实现个体与社会公共利益平衡、第八十六条营利法人维护交易安全承担社会责任，依据《中华人民共和国公司法》，制定本章程。

第二条 公司名称：业主房屋管理（上海）有限公司。

第三条 公司住所：上海市浦东新区周浦镇周康路 22 号二楼（24 号产证）。

第四条 公司宗旨与经营范围：房地产咨询

1、公司宗旨：

本公司系为落实《上海康桥房地产开发经营有限公司 2022 年度股东会决议》（附件 1）第三部分第二条关于保障“国家和业主权益”的相关决议，依据《关于归集业主住房或有责任事故储备资金的善后方案——在苏浙沪践行社会责任及维护法治秩序与社区和谐的构想》（附件 2），归集、管理和使用“业主权益储备资金”。该资金专项用于解决上海市浦东新区周浦镇“梓潼佳苑”与浙江省安吉县梅溪镇“康桥佳苑”“康馨苑”3 个商品房小区（以下合称“目标小区”）的历史遗留问题，具体用途如下，以配合周浦镇、梅溪镇人民政府化解社会面矛盾，传承安吉政府所倡导“正义、善良、担当、包容”之精神：

1.1 依据相关授权或协议，代位履行张念慈先生对以下事项的

承诺：

A、为维护国家和业主权益而施以正义援手的人士及其家族成员、业主的奖学金；

B、住房依法拆除前或发生责任事故时所需的应急过渡资金。

1.2 追回被沈惠中等人私自和非法处置的财产，用于“梓潼佳苑”小区配套补建修复补验收后仍存在的不足：

落实《追回沈惠中方私自和非法处置母子公司财产 8 亿元中非法占有部分善后》(附件 3)，查明沈惠中等人私自、非法处置母子公司价值 8 亿元商品房中非法占有部分的资金去向，依法追赃；依法追责，促使沈惠中等人退赃。

1.3 归集“业主权益储备资金”，用于：

A、悬赏通告、公告中，正义人士提供线索，协助警官、检察官、法官、破产管理人、新任高管追回沈惠中等人私自、非法处置母子公司的 8 亿元商品房中非法占有部分，或剔除虚假债务、清除转嫁至母子公司的债务，或追究高管损害母子公司开发三块建设用地本应获得 12 亿元利润的损失赔偿责任，并给予相应奖励。

B、诉讼、审计等追回母子公司财产的相关费用。

2、经营范围：

在业主委员会、或政府指定监管机构、或德望之士监督下，管理“业主权益储备资金”，并配合政府处理目标小区房屋或有责任事故提供善后服务（具体服务内容以公司章程及股东会决议为准）。

第二章 注册资本

第五条 公司注册资本为人民币 5,000 万元,第一期于 2026 年

12 月 31 日前实缴人民币 10 万元，认缴人民币 4,990 万元，根据《恳请政府向业主住房或有责任事故储备资金施以正义援手的浙江进展》中（附件 4），张念慈或有权益参与安吉康桥公司破产财产分配所得资金中的一部分实现日实缴；根据《恳请政府向业主住房或有责任事故储备资金施以正义援手的上海进展》（附件 5）中，《沈惠中私刻和抢得印章处分上海康桥公司 6 亿商品房及 4.3 亿房款汇集》（附件 6）中的沈惠中非法占有上海康桥公司部分，呈由政府和司法机关主导，由业主代表决定追回沈惠中非法占有上海康桥公司部分的资金额度，实际追回部分经司法分配给张念慈资金中的一部分实现日实缴。

第六条 股东名称、出资方式、出资额如下：

股东 1：张念慈，出资方式：货币，出资额：000 万元，出资时间：2020 年 12 月 31 日前。

股东 2：ALLEN CI JING ZHANG（承接前辈股权，薪火相传安吉政府所倡导“正义、善良、担当、包容”之精神）张念慈，出资方式：货币，出资比例 1‰，出资额：000 万元，出资时间：2026 年 12 月 31 日前。

股东 3：李逸雯（承接前辈股权，薪火相传安吉政府所倡导“正义、善良、担当、包容”之精神），出资方式：货币，出资比例 1‰，出资额：000 万元，出资时间：2026 年 12 月 31 日前。

股东 3：待定，出资方式：货币，出资额：000 万元，出资时间：2020 年 12 月 31 日前。

第三章 组织机构及职权

第七条 股东会由全体股东组成，是公司的权力机构，行使《公

司法》第三十七条规定的各项职权。

第七条之一 特别决议事项

鉴于本公司承担特殊社会责任，下列事项除须经代表三分之二以上表决权的股东通过外，还须事先取得以下书面同意：

（1）目标小区业主委员会（若尚未依法设立，则为政府指定的临时监管机构）的书面同意；

（2）张念慈先生（作为注册资本及“业主权益储备资金”的初始贡献方）的书面同意。

适用特别决议的事项包括：

- 一、变更公司宗旨或经营范围；
- 二、公司解散或清算；
- 三、将公司主要资产用于目标小区善后目的之外的用途；
- 四、修改本章程中关于“业主权益储备资金”用途、利润分配特别原则的条款。

上述安排旨在确保公司宗旨的永续性和资金安全。

第八条 公司不设董事会，设执行董事一名，由股东会选举产生，任期三年。执行董事对股东会负责，行使《公司法》规定的职权。

第九条 公司设经理一名，由执行董事聘任或解聘，负责公司日常经营。

第十条 公司设监事一名，由股东会选举产生，任期三年。监事负责检查公司财务、监督董事和高管行为。

第四章 财务、会计与利润分配

第十一条 公司依照法律、行政法规和财政部门的规定建立财

务、会计制度，每年编制财务会计报告并审计。

第十二条 利润分配特别原则：

公司经营所得利润，在弥补亏损和提取法定公积金后，所余税后利润的分配应遵循以下优先顺序和原则：

1、首要储备：优先提取 30%的利润，转增为“目标小区业主权益专项储备金”，并入公司宗旨所述“业主权益储备资金”统一管理。

2、发展留存：提取不低于 40%作为公司发展基金，用于设立“业主、为争取业主权益储备资金而施以正义援手人士及其直系亲属的求学金、奖学金”，奖励目标小区品学兼优及弘扬安吉政府所倡导“正义、善良、担当、包容”之精神的业主、正义人士子弟，将公司社会价值具体化。

3、退休待遇：提取 30%作为诚信奖，用于公司回购满法定退休年龄的诚信股东、诚信雇员的股权，股东、雇员收到的回购款专项用途为购房、国家医保和养老金的补充。

第五章 附则

第十三条 本章程自公司登记机关核准登记之日起生效。

第十四条 本章程未尽事宜，依照《公司法》及相关法律执行。

全体股东签章：

2026 年 07 月 01 日