

# 小鹤合同审核报告

合同 #34 · 2.合作协议.doc

文件名	2.合作协议.doc
我方	未指定
合同类型	合作协议
上传时间	2026-06-03 09:00:17
状态	failed

## 背景 / 重点关注 (用户填)

合作模式是因为A公司也有一个对等的操盘地块协议，这个地块是个超大地块，分了二个公司对等拿地，一个公司为A操盘，一个为B操盘，但是收调控的原因，A操盘地块已超出25%左右，且提前操盘一年，已开发3块地，B只开发2块，因地产行情持续低迷，晚开发地块经济指标略差于A。原两家公司共同控制，联合操盘，现A提出要通过这个协议分开操盘，请考虑这些因素后再提示风险点

## 条款分析（共 7 条）

### [HIGH] #1 第一条 合作方式

分类：合同变更与终止·违约责任·管辖与争议解决

风险点：

- 1. 合同未明确约定在A公司已提前操盘一年且开发进度远超B公司的情况下，如何平衡双方利益及调整合作模式，可能导致后续争议。
- 2. 乙方负责全条线操盘管理，但未明确其操盘管理的具体量化指标及考核标准，可能导致乙方操盘效果不佳时难以追究责任。
- 3. 合同未明确约定在合作模式变更或提前终止的情况下，如何处理已开发地块与未开发地块的权益分配及后续开发安排，可能引发重大争议。
- 4. 争议解决条款缺失，未明确管辖法院或仲裁机构，可能导致争议解决程序复杂且耗时。
- 5. 未约定不可抗力事件对合作模式及操盘责任的影响，可能在发生不可抗力事件时缺乏应对机制。

建议：1. 增加关于合作模式变更的明确条款，约定在A公司已提前操盘且开发进度远超B公司的情况下，如何调整双方权益及后续开发安排。2. 明确乙方操盘管理的具体量化指标及考核标准，例如开发进度、成本控制、质量标准等，并约定未达标时的违约责任。3.

增加关于合作模式变更或提前终止的条款，明确已开发地块与未开发地块的权益分配及后续开发安排。4.

补充争议解决条款，明确管辖法院或仲裁机构，并约定争议解决程序。5.

增加不可抗力条款，明确不可抗力事件对合作模式及操盘责任的影响，并约定应对措施。

第一条 合作方式

1.1 合作原则

甲乙双方同股同权，对等投入，按照本协议约定由项目公司开发建设的项目。甲乙双方同意，由乙方负责全条线操盘管理，参照乙方公司制度、使用乙方相关信息化系统进行管理。在符合国资监管要求的前提下，财务条线由甲乙双方联签，乙方并表。

甲乙双方一致同意：项目公司按下述组织机构及决策机制管理。双方根据本条约定制订或修改项目公司章程，如章程规定与本协议不一致的，以本协议为准。本协议未明确约定的，按照公司章程执行。

1.2 项目并表

项目公司由乙方合并财务报表，财务报表编制时间、内容、方式及披露要求，严格按照乙方合并财务报表编制规范及相关监管要求执行。

1.3 信息披露

各方根据相关法律法规、上级单位、监管机构及各自股东方要求进行信息披露的，其他方、项目公司应予以全面、及时配合，按照要求提供相关文件、资料。...

### [HIGH] #2 第二条 项目公司组织管理

分类：合同变更与终止·违约责任·管辖与争议解决

风险点：

- 甲方表决权让渡至49%，导致在股东会层面失去控制权，且未明确在何种条件下可以恢复或调整表决权比例，可能对后续合作中甲方的权益保护不利。
- 董事会中乙方占据多数席位（2/3），且董事长由乙方委派，乙方对项目公司的经营决策拥有绝对控制权，可能导致甲方在重大事项决策中缺乏足够影响力。
- 未明确在合作模式变更（如分开操盘）的情况下，双方的权益分配、责任划分以及如何处理已开发地块与未开发地块之间的经济指标差异，可能引发后续争议。
- 争议解决条款缺失，未约定具体的争议解决方式、管辖法院或仲裁机构，可能导致未来发生争议时缺乏明确的解决路径，增加解决成本和不确定性。
- 未约定在一方违约或重大事项决策失误时的具体违约责任，可能导致违约成本过低，无法有效约束双方行为。

建议：1. 调整表决权分配机制，赋予甲方在重大事项上的一票否决权或更高比例的表决权；2. 明确在合作模式变更时，双方对已开发地块和未开发地块的权益分配、责任划分及经济指标差异的处理方式；3. 增加详细的争议解决条款，明确争议解决方式、管辖法院或仲裁机构；4. 明确违约责任，量化违约赔偿标准，并赋予甲方在乙方违约情况下的单方面终止协议的权利；5. 补充对乙方控制权滥用的约束条款，例如对重大决策失误的责任追究机制。

## 第二条 项目公司组织管理

### 2.1 股东会

2.1.1 项目公司的股东会由全体股东组成，是项目公司的最高权力机构，甲方同意让渡1%表决权给乙方，即股东乙方51%、甲方49%的比例行使表决权。该表决权让渡自本协议生效之日起持续有效。项目公司股东会依法行使下列职权：

- (1) 决定公司的经营方针和投资计划；
- (2) 选举和更换非由职工代表担任的董事，决定有关董事的报酬事项；
- (3) 审议批准董事会的报告；
- (4) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (5) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (6) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- (7) 对发行公司债券作出决议；
- (8) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- (9) 制订和修改公司章程；
- (10) 审议批准公司为股东或实际控制人提供担保的方案；
- (11) 审议批准董事会特别决议事项；

股东会由股东按照本条约定行使表决权。以上事项，第（6）项、第（8）项、第（9）项、第（10）项应当由代表全部表决权的股东所持表决权的2/3以上（含本数）表决通过；其余事项应当由代表全部表决权的股东所持表决权的过半数通过方为有效。

2.1.2 股东会以召开股东会会议的方式议事，由股东法定代表人或其授权代表参加。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盖章。

2.1.3 股东会会议分...

## [HIGH] #3 第三条 项目公司经营管理

分类：合同变更与终止 · 违约责任 · 管辖与争议解决

风险点：

- 1. 合同中未明确在A公司已提前操盘一年且开发进度显著领先的情况下，如何平衡双方利益及后续开发责任，可能导致后续合作中产生争议。
- 2. 乙方负责全条线操盘管理，但条款中未明确乙方在操盘过程中对项目进度、成本控制及质量管理的具体量化指标，可能导致乙方操盘过程中缺乏约束，增加我方风险。
- 3. 后期股东借款条款中，虽然约定了7%的年利率，但未明确股东方未按期提供借款的违约责任，可能导致资金需求无法及时满足，影响项目开发进度。
- 4. 印章证照管理条款中，虽然规定甲方有权定期抽查监督，但未明确乙方未配合或隐瞒使用记录时的具体违约责任，可能导致监督机制失效。
- 5. 争议解决条款未明确具体的争议解决方式（如仲裁或诉讼）、管辖地及适用法律，可能导致争议发生时缺乏明确的解决路径，增加解决成本。

建议：1. 建议增加条款明确A公司与B公司因开发进度差异导致的利益分配及后续开发责任调整机制；2. 建议在乙方操盘管理条款中增加对项目进度、成本控制及质量管理的具体量化指标，并明确乙方未达标时的违约责任；3. 建议在后期股东借款条款中增加股东方未按期提供借款的违约责任条款；4.

建议在印章证照管理条款中增加乙方未配合或隐瞒使用记录时的具体违约责任；5. 建议在争议解决条款中明确具体的争议解决方式、管辖地及适用法律，例如约定通过仲裁方式解决争议并明确仲裁机构及适用法律。

## 第三条 项目公司经营管理

### 3.1 经营管理机构

项目公司由乙方负责全条线操盘管理，项目公司经营管理机构可由乙方根据实际情况进行调整。

## 3.2 项目公司信息系统及制度

3.2.1 项目公司经营管理参照乙方股东方的运营模式，统一执行乙方的信息体系。

3.2.2 项目公司日常管理制度、组织管理架构及岗位职责在符合国资管理规定前提下，具体由总经理拟定议案并报项目公司董事会审批通过后执行。

股东双方派驻人员均需遵守项目公司的业务流程制度、财务管理制度、印章管理制度、权责手册、内部发文等规定，如发生怠于履行职责、不履行或不正确履行职责的情况，包括但不限于不遵守审批时限、审批流程、审批权限等，则董事会有权作出降职、降薪及更换人选的处理决定。

## 3.3 后期股东借款

3.3.1 项目公司开发建设所需资金投入，在满足对外融资条件时，优先考虑项目公司融资解决，遇有资金需求且无法通过商业银行开发贷、收回股东调用的剩余盈余资金的方式解决时，项目公司有权在按照下述原则履行了适当的内部程序后，要求股东方(或其关联方)按照届时股东方在项目公司的持股比例向项目公司提供股东借款(或经各方同意采用增资或其他方式)投入资金，以确保项目公司的正常经营及标的项目的正常建设。需求资金为用于支付项目地块土地出让金、土地交易税费或归还银行等金融机构贷款(包含本金及/或利息)及项目日常建设运营资金，由项目公司总经理报董事会审议决定。

3....

## [HIGH] #4 第四条 僵局处理机制

分类：合同变更与终止·违约责任·管辖与争议解决

风险点：

- 僵局解决机制中，股权收购对价以关联公司股权价值为基础，但未明确关联公司股权价值的评估标准及具体流程，可能导致对价争议。
- 收购对价以第三方评估机构估值作为基础，但未明确如双方对评估结果无法达成一致时的处理方式，可能导致僵局无法有效解决。
- 条款中未明确收购方或反收购方在规定时间内未履行收购义务的具体违约责任，仅笼统约定违约金人民币2000万元，但未说明如何具体执行，可能导致违约成本较低。
- 如双方无法达成一致意见时，任何一方均可在僵局形成后六个月内要求解散项目公司，但未明确解散程序及后续清算责任，可能导致项目公司资产处置困难。
- 条款中未明确如一方恶意拖延或拒绝配合收购行为时的具体处理措施，可能导致收购过程无法顺利推进。

建议：1. 明确关联公司股权价值的评估标准及流程，并约定如双方对评估结果无法达成一致时的处理方式，例如通过指定第三方仲裁机构裁决。2.

细化收购方或反收购方未履行收购义务的违约责任，例如增加违约金比例或设置履约保证金制度。3. 明确项目公司解散程序及后续清算责任，例如约定由双方共同委托专业机构进行清算。4. 增加对恶意拖延或拒绝配合收购行为的具体处理措施，例如设置惩罚性违约金或赋予守约方单方面终止协议的权利。

### 第四条 僵局处理机制

#### 4.1 公司僵局的定义

对于任何需要股东会或董事会决议的事项，如经召开股东会会议或董事会会议无法作出决议的，则应在前次股东会会议或董事会会议结束之日起的30日内，再次召集股东会会议或董事会会议，就同一事项进行决议。如是股东会会议的，则如第二次股东会会议就该事项仍无法作出决议的，视为在第二次股东会会议结束当日形成公司僵局；如是董事会会议的，则如第二次董事会会议就该事项仍无法作出决议的，董事长须立即将该事项交由股东会在10日内协商解决，如股东会在上述10日内仍无法达成一致意见或作出决议的，则视为在该期限届满之日形成公司僵局。

#### 4.2 公司僵局的解决机制

4.2.1 项目公司形成公司僵局后的30日内，股东方可以协商由一方收购另一方持有的项目公司全部股权，被收购方退出合作。双方一致同意，本次收购的交易对价的支付方式为，收购方持有的关联公司武汉招城置业有限公司的全部股权价值，双方通过上述股权置换的方式完成交易，被收购方在获得关联公司武汉招城置业有限公司股权后退出项目公司的合作。

4.2.2 如双方就收购事宜未能在前述期限内协商一致的，则在僵局形成后90日内，任何一方（下称“收购方”）可向另一方（下称“被收购方”）提出书面收购要约，收购被收购方持有的项目公司全部股权。收购对价及股权置换方式同第4.2.1条约定。收购要约中需列明收购方收购被收购方全部股权的价格（其中每1%股权的...

## [HIGH] #5 第五条 违约责任

分类：违约责任·合同变更与终止·管辖与争议解决

风险点：

- 违约金的计算方式未明确是否包含上限，可能导致累计违约金过高，对违约方造成较大财务压力。
- 守约方单方面解除协议的权利未设置明确的前提条件或限制，可能被滥用。
- 条款未明确约定争议解决的具体方式（如仲裁或诉讼），可能导致后续争议解决程序复杂化。
- 未明确约定在合同变更或解除后双方对已开发地块及后续开发地块的权益分配，可能引发后续纠纷。
- 未充分考虑A公司已提前开发并超出25%进度的情况，未对因地产行情低迷导致的经济指标差异提供补偿或调整机制。

建议：1. 在5.1.1条中增加违约金上限，例如‘违约金总额不得超过未付款项的30%’。2. 在5.3.2(4)条中增加单方面解除协议的前提条件，例如‘违约方未在合理期限内纠正违约行为’。3. 增加争议解决条款，明确约定通过仲裁或诉讼方式解决争议，并指定管辖地点。4. 增加合同变更或解除后的处理条款，例如‘双方应协商确定已开发地块及后续开发地块的权益分配方案’。5. 针对A公司已提前开发的情况，增加经济指标调整机制，例如‘如因地产行情低迷导致经济指标差异，双方应协商调整后续开发计划或补偿方案’。

## 第五条 违约责任

### 5.1 违反出资及后续资金提供义务的违约责任

5.1.1 任何一方不履行或不完全履行本协议出资及后续资金提供义务的，守约方有权采取如下一种或多种救济措施以维护其权利(本协议另有约定的从其约定)：

(1)每逾期一日，要求违约方支付应付未付款项的千分之一作为违约金，违约金应当自付款期限届满日之次日起计算至违约方应付未付款项实际支付完毕之日或按照本协议第6.2.1款规定的持股比例调整通知送达之日止。

(2)违约方应赔偿因该等违约给守约方和项目公司造成的全部损失(包括律师费、公证费、差旅费等各项费用，具体金额以生效司法文书为准)。

5.2未按照本协议约定履行并表配合义务的违约责任：

守约方有权要求违约方在指定期限内另行支付违约金2000万元(大写:人民币贰仟万元)，违约方逾期支付的，每逾期一日，应另外按未付金额的每日万分之五支付违约金，同时守约方有权要求违约方赔偿守约方的全部损失(包括律师费、公证费、差旅费等各项费用，具体金额以生效司法文书为准)

### 5.3 其他

5.3.1 若任何一方当事人出现如下情况，视为该方违约：

(1)一方不履行或不完全履行本协议项下义务(包括但不限于其陈述、保证和承诺的义务);有重大遗漏或有误导;

(2)一方在本协议中向其他方做出的陈述与保证被证明为虚假、不真实、多种救济措施以维护其权利;

(3)违反本协议的其它规定而构成违约的其他情形。

5.3....

## [HIGH] #6

第6条中“守约方”指“守约一方股东”、“违约方”指“违约一方股东”，均不包括项目公司。

分类：合同变更与终止·违约责任·管辖与争议解决

风险点：

- 条款中未明确‘守约方’和‘违约方’的具体界定标准，可能导致在执行过程中对违约行为的认定存在争议。
- 未明确合同变更或终止后的具体处理方式，例如地块开发进度差异如何处理、双方经济利益如何平衡等。
- 未详细约定争议解决条款，例如争议解决方式、适用法律、管辖法院等，可能导致争议解决过程复杂且耗时。

建议：建议明确‘守约方’和‘违约方’的界定标准，例如具体违约行为及对应的违约责任；增加合同变更或终止后的处理条款，例如地块开发进度差异的补偿机制或经济利益的重新分配方案；详细约定争议解决条款，包括争议解决方式（仲裁或诉讼）、适用法律、管辖法院等。

第6条中“守约方”指“守约一方股东”、“违约方”指“违约一方股东”，均不包括项目公司。...

## [HIGH] #7 第六条 保密

分类：保密条款 · 违约责任 · 合同变更与终止

风险点：

- 保密条款未明确界定保密信息的范围，可能导致在执行过程中对保密信息的范围产生争议。
- 违约金设定为固定金额【100】万元，未考虑实际损失情况，可能不足以弥补因违约造成的损失。
- 未明确在协议解除或终止后对保密信息的处理方式，可能导致后续争议。

建议：1. 在保密条款中明确界定保密信息的具体范围，例如通过列举或定义的方式。2. 将违约金修改为‘违约金【100】万元或实际损失金额中的较高者’，以确保对实际损失有足够的补偿。3. 增加条款明确在协议解除或终止后，各方应如何处理已获取的保密信息，例如要求销毁或返还。

### 第六条 保密

#### 6.1 保密义务

各方不得向本协议以外的任何个人、企业、单位披露本协议、与本协议有关的信息及各自从其他方获得的任何文件、资料、信息、技术秘密或者商业秘密（“保密信息”）。

#### 6.2 保密期限

保密期限为持续有效，本条约定的保密义务在本协议解除或终止后仍对各方具有约束力。任何一方违反本条约定的保密义务，应当向守约方支付违约金【100】万元。该违约金不足以弥补损失的，违约方还应补足。...

免责声明：本报告由 AI 自动生成，不构成法律意见。风险评估和建议仅供参考，最终决策请以专业律师审核为准。