

补充协议

康正合字[2019]390号

编号: 2019JH0474BC01

本协议由以下各方于 2019 年 10 月 16 日在北京市东城区签署:

甲方: 深圳市钜盛华股份有限公司

法定代表人: 叶伟青

住所: 广东省深圳市罗湖区宝安北路 2088 号深业物流大厦八楼 802 室

联系地址: 广东省深圳市罗湖区宝安北路 2088 号深业物流大厦八楼 802 室

联系人: 陈曦

电话: 0755-22189088

传真:

邮编: 518000

乙方: 中诚信托有限责任公司

法定代表人: 牛成立

住所: 北京市东城区安外大街 2 号

联系地址: 北京市东城区安外大街 2 号中诚安贞大厦

联系人: 李江

电话: 010-84267208

传真: 010-84267201

邮编: 100013

丙方: 深圳市宝能投资集团有限公司

法定代表人: 姚振华

住所: 深圳市罗湖区笋岗街道宝安北路 2088 号深业物流大厦 10 楼

联系地址: 深圳市罗湖区笋岗街道宝安北路 2088 号深业物流大厦 10 楼

联系人: 陈曦

电话: 0755-22189088

传真:

邮编: 518000

丁方: 合肥市宝汇置业有限公司

法定代表人: 郑凌翼

住所: 合肥市滨湖新区云谷路与江西路交口宝能城一期 13#商业楼 4 楼

联系地址：合肥市滨湖新区云谷路与江西路交口宝能城一期 13#商业楼 4 楼

联系人：陈 曦

电话：0755-22189088

传真：

邮编：518000

戊方：姚振华（身份证号：44052419700215003X）

住所：广东省深圳市福田区红荔西路 5011 号福莲花园 18 栋 505 房

联系地址：广东省深圳市福田区红荔西路 5011 号福莲花园 18 栋 505 房

邮编：518000

电话：0755-22189088

己方 1：安徽宝能置地有限公司

法定代表人：郑凌翼

住所：合肥市滨湖新区云谷路与江西路交口宝能城一期 13#商业楼 4 楼

联系地址：合肥市滨湖新区云谷路与江西路交口宝能城一期 13#商业楼 4 楼

联系人：陈 曦

电话：0755-22189088

传真：

邮编：518000

己方 2：深圳市宝能企业管理有限公司

法定代表人：郑凌翼

住所：深圳市罗湖区笋岗街道宝安北路 2088 号深业物流大厦 701-2

联系地址：深圳市罗湖区笋岗街道宝安北路 2088 号深业物流大厦 701-2

联系人：陈 曦

电话：0755-22189088

传真：

邮编：518000

庚方：北京康正国际资产评估有限公司

法定代表人：刘敬东

住所：北京市海淀区知春路 51 号慎昌大厦 5840 室

联系地址：北京市朝阳区裕民路 12 号中国国际科技会展中心 B 座 1003 室

联系人：王 鹏

电话：010-82251518

传真：010-82253565

邮编：100029

以上己方 1 和己方 2 合称“己方”，甲方、乙方、丙方、丁方、戊方、己方和庚方合称“各方”，分别称“一方”。

____甲方、乙方、丙方、丁方、戊方和己方于 2019 年____月____日在中国北京市签署了编号为【2019JH0474HZ01】的《合作协议书》（以下简称“《合作协议书》”）；乙方、丁方和庚方于 2019 年____月____日在中国北京市签署了编号为【2019JH0474DJ01】的《抵押地块监管服务协议》（以下简称“《抵押地块监管服务协议》”）。鉴于抵押地块管控方案调整等事宜，经各方友好协商，各方同意对《合作协议书》及《抵押地块监管服务协议》约定的若干事项按本补充协议的约定进行确认、调整。为此，各方本着平等合作、互惠互利的原则，达成本补充协议如下，以兹信守：

一、经各方达成一致，《合作协议书》的下述内容予以调整：

（一）各方确认《合作协议书》第四条“管控措施”第 5 款“抵押地块项目进度考核”内容变更为：

“（1）为保障用款项目如期实施，抵押地块项目设立考核目标如下：

考核	关键节点	考核时间
工程进度	A 地块取得首批建设工程规划许可证	自首笔借款划款之日起届满 6 个月之日
	A 地块取得首批施工许可证	自首笔借款划款之日起届满 7 个月之日
	A 地块取得首批预售许可证	自首笔借款划款之日起届满 9 个月之日
销售进度	抵押地块项目累计合同销售额不低于 40 亿元	自首笔借款划款之日起届满 15 个月之日
	抵押地块项目累计合同销售额不低于 50 亿元	自首笔借款划款之日起届满 18 个月之日
	抵押地块项目累计合同销售额不低于 60 亿元	自首笔借款划款之日起届满 21 个月之日

上述“A 地块”是指不动产权证书编号为皖（2016）合不动产权第 0091581 号地块。

（2）若丁方未能如期满足上述任何一项考核目标，则乙方视情况给予丁方 1 个月的缓冲期。在缓冲期内，甲方、丙方、丁方、戊方和己方应尽力调动资源，在乙方的干预和监督下，早日完成预定考核目标。在缓冲期内甲方、丙方、丁方、戊方和己方应依据乙方的要求随时报告项目实施进度和考核目标的预计完成日期。若缓冲期满时完成了目标工作，则仍视为完成了考核目标；若缓冲期满时该考核目标仍未达到，则自缓冲期满之日起视为甲方、丙方、丁方、戊方和己方违

约。届时，每延迟一天，应向乙方支付 10 万元的违约金，甲方、丙方、丁方、戊方和己方对此承担连带责任，且乙方还有权利根据本协议及其他相关法律文件的约定追究违约方的违约责任或要求甲方提前偿还全部借款本息。此外，如销售进度不达标，乙方有权利要求甲方提前偿还全部借款本息，若甲方未能按照乙方要求提前偿还全部借款本息，则乙方有权直接干预和决策抵押地块项目的销售，且乙方仍有权利要求甲方提前偿还全部借款本息。”

《抵押地块监管服务协议》中第 3.4 及 3.5.1 条款约定相关内容与上述不符部分，以上述调整为准。

（二）各方确认《合作协议书》第四条“管控措施”第 6 款“财务预算与监督检查”内容变更为：

“（1）丁方应实行严格财务预算制度。每财务月度 25 日之前，丁方应向乙方上报下一月月度财务预算及资金使用计划，经乙方审核通过后执行。如丁方提供的投资预算或上述月度财务预算、资金使用计划需要进行调整，丁方应提前 5 个工作日向乙方进行说明，并提交调整后的相关预算、资金使用计划，按照上述相应程序，经乙方审核通过后执行。丁方应确保资金依据审批用途投入运作，保证抵押地块项目的顺利实施。除本协议另有约定外，经过乙方审核同意后的月度财务预算及资金使用计划内的单笔不超过 500 万元的开支，以及在月度财务预算及资金使用计划外单笔不超过 200 万元的开支，由乙方业务部门审核同意后使用；在月度财务预算及资金使用计划内单笔超过 500 万元的开支、以及在月度销售资金使用计划外单笔超过 200 万元的开支，报乙方公司内部流程审核同意后使用。

（2）丁方应按季向乙方提交季度财务报表、工程进度报告和销售进度报告，在年度结束时提交公司年度财务报告。若发现上述报告有任何差错或与预算不一致之处，乙方有权要求丁方及时予以纠正；若丁方未能在要求期限内纠正差错，乙方有权以重大违约为由提前终止本次合作，宣布信托贷款提前到期。

（3）丁方应每月向乙方提交销售台账，乙方有权通过抽查销售合同、查询抵押地块项目网签备案信息等方式核查项目销售情况，丁方对于乙方的核查工作应给予必要配合。

（4）借款期间，丁方任何账户的开立都应经乙方同意。”

《抵押地块监管服务协议》中第 3.6 条款约定相关内容与上述不符部分，以
上述调整为准。

(三) 各方确认《合作协议书》第四条“管控措施”第 7 款“销售保证金”内
容变更为：

“（1）借款期间，丁方应按照本协议约定的标准向乙方指定账户（以下简称
“保证金账户”）内支付销售保证金。在乙方收到丁方缴纳的销售保证金且核实无
误后，乙方协助丁方办理相应的解押/销售手续。

（2）销售保证金的收取标准如下（借款期间，乙方有权单方对保证金的收
取标准进行调整）：

1) 抵押地块项目住宅累计销售面积达到 50,000 平米之日起 10 个工作日内，
丁方应当向乙方缴纳 60,000 万元销售保证金；

2) 抵押地块项目住宅累计销售面积达到 100,000 平米之日起 10 个工作日内，
丁方应当向乙方缴纳 60,000 万元销售保证金；

3) 抵押地块项目住宅累计销售面积达到 150,000 平米之日起 10 个工作日内，
丁方应当向乙方缴纳 60,000 万元销售保证金；

4) 抵押地块项目住宅累计销售面积达到 200,000 平米之日起 10 个工作日内，
丁方应当向乙方缴纳 60,000 万元销售保证金；

5) 抵押地块项目住宅累计销售面积达到 250,000 平米之日起 10 个工作日内，
丁方应当向乙方缴纳 60,000 万元销售保证金；

6) 抵押地块项目住宅累计销售面积达到 300,000 平米之日起 10 个工作日内，
丁方应当向乙方缴纳 60,000 万元销售保证金；

注：以上累计销售面积以网签和销售合同实际签署孰先为准。

丁方未按照上述标准向乙方指定账户划付销售保证金的，乙方有权拒绝配合
丁方办理有关抵押地块解押或销售手续。如丁方未能按时足额支付销售保证
金的，丙方应当补足；否则，乙方有权视情况对丁方行使销售干预权，要求丁方按
照乙方确定的价格方案对抵押地块项目进行降价销售，以加快销售进度，同时乙
方有权暂停配合丁方办理解押手续和网签手续。

（3）丁方缴纳销售保证金不视为甲方向乙方偿还《借款合同》项下借款本
息，丁方按照本协议约定缴纳的销售保证金作为甲方履行《借款合同》项下还款

义务的质押担保。甲方未按照《借款合同》履行相关还款义务时，乙方有权以保证金账户内的销售保证金及其孳息优先清偿甲方欠付乙方的借款本金、罚息、复利、违约金或其他款项。

经乙方同意，丁方可以将上述销售保证金冲抵甲方在《借款合同》项下应付乙方的借款本金。

甲方履行完毕《借款合同》项下全部义务后，乙方将保证金账户中的剩余销售保证金（如有）返还丁方，但销售保证金产生的全部利息归乙方享有。

（4）第二期信托资金募集前，乙方有权对本条约定的销售保证金收取标准进行调整，丁方届时按照调整后销售保证金收取标准先行补缴销售保证金后，乙方再进行第二期信托资金募集。”

《抵押地块监管服务协议》中第 3.5.3 条款约定相关内容与上述不符部分，以上述调整为准。

二、抵押地块销售后，丁方开立的所有存放抵押地块销售资金的账户（包括但不限于首付款、按揭款、诚意金、订金等）均预留乙方指定人员印鉴一枚，由乙方监管销售资金的使用。如账户开通网上银行划款功能的，网上银行最高权限的复核 U-Key 交由乙方单方保管。任何资金划付均应由丁方向乙方提交书面申请，并经乙方审核同意。未经乙方同意丁方不得通过提现、柜台转账付款等其他任何支付方式提取、划转或汇付监管资金，存放抵押地块销售资金的账户不得开通电话银行转账付款等其他功能。上述账户中的资金仅能根据《合作协议》第四条第 4 款的约定划转至销售资金监管账户。

三、在甲方、丙方、丁方、戊方和己方正常履约的情况下，丁方开立的存放非抵押地块销售资金的账户的网银密钥由丁方保管，丁方的非抵押地块销售资金的使用，丁方向乙方进行报备即可进行使用，乙方应予以配合，但若甲方、丙方、丁方、戊方和己方出现违约的情况下，则丁方的全部资金包括但不限于抵押地块的销售资金的使用均需参照本补充协议第一条第（二）款的约定经过乙方事前审批方可使用且乙方有权拒绝丁方使用非抵押地块销售资金账户资金，各方同意放弃任何抗辩，所有非抵押地块销售资金账户预留乙方指定人员印鉴一枚，其网上银行最高权限的复核 U-Key 交由乙方单方保管。

四、丙方、丁方、戊方、己方作为编号为 2019JH0474JK01《借款合同》项

下的担保人，知晓并同意甲方、乙方签署编号为 2019JH0474JK01BC01 的《借款合同补充协议》，各方在此同意仍按照其与甲方、乙方签署的相关担保文件的约定对变更后的主合同承担担保责任。

五、本补充协议与《合作协议书》及《抵押地块监管服务协议》及乙方与本补充协议其他各方签署的其他法律文件（若有）约定若有不一致的，以本补充协议为准；本补充协议未作约定的，仍以《合作协议书》及《抵押地块监管服务协议》及乙方与本补充协议其他各方签署的其他法律文件（若有）的约定为准。

六、本补充协议自甲方、乙方、丙方、丁方、己方和庚方法定代表人或其授权代表签字（盖章）并加盖单位公章或合同专用章且戊方签字之日起生效，一式拾份，乙方持二份，其余各方持一份，剩余备用。（以下无正文）

(本页无正文，为编号 2019JH0474BC01 的《补充协议》之签署页)

甲方：深圳市钜盛华股份有限公司 (盖章)

法定代表人或授权代表 (签字/盖章):



乙方：中诚信托有限责任公司 (盖章)

法定代表人或授权代表 (签字/盖章):

Handwritten signature of the representative for Zhongcheng Trust Co., Ltd.



丙方：深圳市宝能投资集团有限公司 (盖章)

法定代表人或授权代表 (签字/盖章):



丁方：合肥市宝汇置业有限公司 (盖章)

法定代表人或授权代表 (签字/盖章):



Handwritten signature of the representative for Hebei Baohui Real Estate Co., Ltd.

戊方：姚振华 (身份证号：44052419700215003X) (签字)

Handwritten signature of Yao Zhenhua.

己方：安徽宝能置地有限公司

法定代表人或授权代表 (签字/盖章):



Handwritten signature of the representative for Anhui Baoneng Real Estate Co., Ltd.

庚方：深圳市宝能企业管理有限公司

法定代表人或授权代表 (签字/盖章):



Handwritten signature of the representative for Shenzhen Baoneng Enterprise Management Co., Ltd.

庚方：北京康正国际资产评估有限公司

法定代表人或授权代表 (签字/盖章):



Handwritten signature of the representative for Beijing Kangzheng International Asset Evaluation Co., Ltd.

