

康王合字 [2020] 414
协议编号:【P2020M12A-WT01-04-01-001】



关于

“彰泰·春天里”项目

之

投资合作协议

中国 北京

2020 年【12】月



目 录

<u>第一条</u>	<u>定义</u>	5
<u>第二条</u>	<u>合作方式</u>	10
<u>第三条</u>	<u>目标债权的相关安排</u>	11
<u>第四条</u>	<u>担保和保障措施</u>	12
<u>第五条</u>	<u>股权转让相关安排</u>	12
<u>第六条</u>	<u>投资文件的签订</u>	13
<u>第七条</u>	<u>南宁峰宴和桂林威祺治理结构</u>	13
<u>第八条</u>	<u>监管事宜</u>	14
<u>第九条</u>	<u>目标股权投资及退出事宜</u>	15
<u>第十条</u>	<u>交易费用</u>	21
<u>第十一条</u>	<u>陈述与保证</u>	21
<u>第十二条</u>	<u>保密</u>	24
<u>第十三条</u>	<u>不可抗力</u>	24
<u>第十四条</u>	<u>违约责任</u>	24
<u>第十五条</u>	<u>协议的变更和解除</u>	25
<u>第十六条</u>	<u>通知</u>	25
<u>第十七条</u>	<u>法律适用和争议解决</u>	27
<u>第十八条</u>	<u>反商业贿赂条款</u>	27
<u>第十九条</u>	<u>其他约定</u>	28
<u>附件一：标的项目开发关键节点列表</u>		32
<u>附件二：《商业计划书》</u>		33

投资合作协议

本《投资合作协议》（“本协议”）由以下各方于 2020 年【12】月【 】日在北京市共同签署：

五矿信托：五矿国际信托有限公司（代表“五矿信托-恒信共筑 257 号-吾泰 1 号地产基金集合资金信托计划第Ⅳ期-先锋 1 号”）

法定代表人：王卓

住所：青海省西宁市城中区创业路 108 号南川工业园区投资服务中心 1 号楼 4 层

邮政编码：810023

联系电话：18776960614

传真：/

彰泰集团：桂林彰泰实业集团有限公司

法定代表人：刘文萍

住所：桂林市临桂县临桂镇凤凰路 7 号彰泰城市 1 号 2 幢 1 单元 7 层 01 号等 127 处

邮政编码：541000

联系电话：18977340210

传真：/

广西速晟：广西速晟投资开发有限公司

法定代表人：朱忠勇

住所：中国（广西）自由贸易试验区南宁片区五象大道 660 号彰泰城 B 区 A 号楼

邮政编码：530000

联系电话：18977340210

传真：/

南宁峰宴：南宁峰宴房地产开发有限公司

法定代表人：朱忠勇

住所：南宁市青秀区中柬路 9 号利海·亚洲国际 7 号楼 7-920 号

邮政编码：530028

联系电话：18977340210

传真：/

桂林威祺：桂林威祺房地产开发有限公司

法定代表人：曾婉

住所：广西壮族自治区桂林市叠彩区大河乡五福村委秦家桥村

邮政编码：541001

联系电话：18977340210

传真：/

康正宏基：北京康正宏基房地产评估有限公司

法定代表人：齐宏

住所：北京市丰台区芳城园一区16号楼2层2门配套公建01

邮政编码：100071

联系电话：18301568678

传真：010-82253565

以上主体单称“一方”，合称“各方”，各方中任何一方称“任何一方”，除一方以外的其他主体称“其他方”。

鉴于：

1. 五矿信托与彰泰集团、广西速晟、康正宏基等签署了编号为 P2020M12A-WT01-04-001 的《战略合作协议》（以下简称“《战略合作协议》”）约定由五矿信托发起设立“五矿信托-恒信共筑 257 号-吾泰 1 号地产基金集合资金信托计划第 IV 期-先锋 1 号”（以下简称“先锋 1 号”）募集信托资金不超过人民币 3,000,000,000.00（大写：人民币叁拾亿元整，具体以先锋 1 号项下实际募集的资金金额为准）与彰泰集团共同以股权投资及股东借款方式向广西速晟进行投资，由广西速晟以如下直接投资方式及间接投资方式参与双方确认参与的拟竞拍项目（以下简称“拟竞拍项目”）的竞拍及/或投资于双方确认合作的房地产开发项目的开发建设的项目公司（以下简称“项目公司”），其中，直接投资方式指广西速晟直接参与拟竞拍项目的竞拍或直接以股权投资及提供股东借款方式向项目公司进行投资；间接投资方式指广西速晟先以股权及股东借款方式投资于某一特定主体（以下简称“平台公司”），再由平台公司参与拟竞拍项目的竞拍或以股权投资及股东借款方式向项目公司进行投资，具体事宜以《战略合作协议》约定为准。
2. 桂林威祺、南宁峰宴均为依据中华人民共和国法律成立并合法存续的有限责任公司，桂林威祺为标的的项目（定义见下文）的开发建设主体，截至本

协议签署之日,彰泰集团合法持有南宁峰宴 100%股权(对应注册资本 2000 万元),南宁峰宴合法持有桂林威祺 100%的股权(对应注册资本 800 万元)。五矿信托及彰泰集团同意广西速晟按照《战略合作协议》及本协议的约定以间接投资方式向桂林威祺进行投资,即同意彰泰集团先行实缴其认缴的南宁峰宴 20,000,000 元出资,由南宁峰宴以其中 8,000,000 元用于实缴其认缴的桂林威祺全部出资。五矿信托及彰泰集团按本协议约定向广西速晟进行股权投资及提供股东借款共计不超过人民币 750,000,000 元,广西速晟应将其中 2000 万元用于受让彰泰集团持有的南宁峰宴 100%股权,并以剩余不超过 730,000,000 元向南宁峰宴提供股东借款。南宁峰宴以收到不超过 730,000,000 元的股东借款及注册资本中剩余 12,000,000 元向桂林威祺发放股东借款,由桂林威祺以前述不超过 742,000,000 元股东借款及南宁峰宴向其认缴的 800 万元出资额用于标的项目的开发建设。

3. 彰泰集团同意为桂林威祺在其与南宁峰宴签署的编号为【P2020M12A-WT01-04-01-004】的《股东借款协议》项下支付义务向南宁峰宴提供连带责任保证担保,并同意在先锋 1 号存续期间就标的项目资金缺口(包括因桂林威祺预分红、提前清偿股东借款等导致的资金缺口)进行补足,并按照本协议约定向项目公司提供流动性支持;桂林威祺同意作为共同还款人与广西速晟共同承担其与五矿信托签署的编号为【P2020M12A-WT01-04-003】的《股东借款协议》项下支付义务。
4. 康正宏基为依照中国法律合法成立并有效存续的有限责任公司,具有丰富的公司及房地产开发项目监管经验。康正宏基同意就南宁峰宴、桂林威祺、桂林弘彰投资有限公司和标的项目进行监管,监管内容及监管方式等以编号为【P2020M12A-WT01-04-01-007】的《项目委托监管合同》的约定为准。

为此,各方根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国信托法》等相关法律法规的规定,协议各方本着诚实信用和公平的原则,就上述合作事宜,经友好协商后达成如下约定,以资共同遵照执行。

第一条 定义

- 1.1 **五矿信托**:系指五矿国际信托有限公司及其权利、义务的合法承继人。
- 1.2 **信托计划**:系指五矿信托拟设立的一个集合资金信托计划,该信托计划的名称为“五矿信托-恒信共筑 257 号-吾泰 1 号地产基金集合资金信托计划”。信托计划的相关事宜适用五矿信托设立该信托计划的信托文件的规定。
- 1.3 **先锋 1 号**:系指五矿信托作为受托人拟设立的“五矿信托-恒信共筑 257

号-吾泰1号地产基金集合资金信托计划第IV期-先锋1号”。

- 1.4 **先锋1号信托合同**：系指先锋1号项下的委托人与五矿信托签署的《五矿信托-恒信共筑257号-吾泰1号地产基金集合资金信托计划信托合同》及其附件先锋1号对应的《信托合同认购补充要素确认表》等，及对其的任何有效修订和补充。
- 1.5 **募集成功日**：系指五矿信托（作为信托计划项下受托人）根据先锋1号信托合同的约定宣告先锋1号项下各类各次信托单位募集成功之日。其中，先锋1号项下首个募集成功日以先锋1号项下各类第一次信托单位的募集成功日中孰先者为准。
- 1.6 **彰泰集团/保证人**：系指桂林彰泰实业集团有限公司及其权利义务的合法承继人。
- 1.7 **广西速晟**：系指广西速晟投资开发有限公司及其权利、义务的合法承继人。
- 1.8 **平台公司/南宁峰宴**：系指南宁峰宴房地产开发有限公司及其权利、义务的合法承继人。
- 1.9 **项目公司/共同还款人/桂林威祺**：系指桂林威祺房地产开发有限公司及其权利、义务的合法承继人。
- 1.10 **康正宏基/监管公司**：系指北京康正宏基房地产评估有限公司及其权利、义务的合法承继人。
- 1.11 **第三方代销公司/桂林弘彰**：系指桂林弘彰投资有限公司及其权利、义务的合法承继人。
- 1.12 **交易主体**：系指五矿信托、彰泰集团、广西速晟、南宁峰宴、桂林威祺、康正宏基、桂林弘彰等交易主体。
- 1.13 **《战略合作协议》**：系指五矿信托与彰泰集团、广西速晟、康正宏基共同签署的编号为【P2020M12A-WT01-04-001】的《战略合作协议》及其附件，及对其的任何有效修订和补充。
- 1.14 **《总股东借款合同》**：系指五矿信托与广西速晟签署的编号为【P2020M12A-WT01-04-003】的《股东借款合同》及其附件，及对其的任何有效修订和补充。
- 1.15 **《总股权转让协议》**：系指五矿信托与彰泰集团签署的编号为【P2020M12A-WT01-04-002】的《股权转让协议》及其附件，及对其的任何有效修订和补充。
- 1.16 **投资文件**：系指本协议、《股权转让协议》、《股东借款合同》、《保证合同》、《项目委托监管合同》、《共同还款协议》及各方基于履行本协议而签署的其他投资文件（如有）及其附件，包括对其的任何有效修订和补充。
- 1.17 **本协议/《投资合作协议》**：系指五矿信托与彰泰集团、广西速晟、南宁峰宴、桂林威祺、康正宏基共同签署的编号为【P2020M12A-WT01-04-01-001】

的《投资合作协议》及其附件、及对其的任何有效修订和补充。

- 1.18 **《股权转让协议》**:系指广西速晟与彰泰集团签署的编号为【P2020M12A-WT01-04-01-002】的《股权转让协议》及其附件,及对其的任何有效修订和补充。
- 1.19 **《股东借款合同一》**:系指广西速晟与南宁峰宴签署的编号为【P2020M12A-WT01-04-01-003】的《股东借款合同》及其附件,及对其的任何有效修订和补充。
- 1.20 **《股东借款合同二》**:系指南宁峰宴与桂林威祺签署的编号为【P2020M12A-WT01-04-01-004】的《股东借款合同》及其附件,及对其的任何有效修订和补充。
- 1.21 **《股东借款合同》**:系指《股东借款合同一》及《股东借款合同二》的统称。
- 1.22 **《保证合同》**:系指南宁峰宴与彰泰集团签署的编号为【P2020M12A-WT01-04-01-006】的《保证合同》及其附件,及对其的任何有效修订和补充。
- 1.23 **《项目委托监管合同》**:系指五矿信托与南宁峰宴、桂林威祺、桂林弘彰、康正宏基共同签署的编号为【P2020M12A-WT01-04-01-007】的《项目委托监管合同》及其附件,及对其的任何有效修订和补充。
- 1.24 **《共同还款协议》**:系指五矿信托与广西速晟、桂林威祺共同签署的编号为【P2020M12A-WT01-04-01-005】的《共同还款协议》及其附件,及对其的任何有效修订和补充。
- 1.25 **标的项目**:系指桂林威祺合法持有的位于广西壮族自治区桂林市叠彩区五福村的地块(以下简称“项目地块”,对应《国有建设用地使用权出让合同》编号为【桂林土出字 20201495 号】)上开发建设的房地产开发项目(即“彰泰·春天里”项目)。
- 1.26 **《南宁峰宴章程》**:系指广西速晟签署的南宁峰宴章程(包括章程修正案)。
- 1.27 **《桂林威祺章程》**:系指南宁峰宴签署的桂林威祺章程(包括章程修正案)。
- 1.28 **标的股权**:系指五矿信托拟以先锋 1 号项下部分信托资金按照《总股权转让协议》的约定受让的彰泰集团持有的广西速晟 49%的股权,对应广西速晟注册资本 1,000 万元。
- 1.29 **目标股权**:系指广西速晟按《股权转让协议》的约定受让的彰泰集团合法持有的南宁峰宴 100%的股权,对应注册资本 2,000 万元。《股权转让协议》项下股权转让价款(以下简称“目标股权转让价款”)合计为人民币 20,000,000.00 元(大写:人民币贰仟万元整),目标股权转让价款由广西速晟按照《股权转让协议》及本协议第 5.1 款的约定一次性向彰泰集团支付。
- 1.30 **目标债权一/股东借款债权一**:系指广西速晟根据《股东借款合同一》对

南宁峰宴享有的股东借款债权以及与该股东借款债权有关的所有权益，《股东借款合同一》项下借款本金（以下简称“借款本金”）合计不超过人民币 730,000,000.00 元（大写：人民币柒亿叁仟万元整，具体以广西速晟向南宁峰宴实际发放股东借款的资金金额为准），由广西速晟按照《股东借款合同一》及本协议第 3.1 款约定分笔向南宁峰宴发放。

- 1.31 **目标债权二/股东借款债权二**：系指南宁峰宴根据《股东借款合同二》对桂林威祺享有的股东借款债权以及与该股东借款债权有关的所有权益，《股东借款合同二》项下借款本金（以下简称“借款本金”）合计不超过人民币 742,000,000.00 元（大写：人民币柒亿肆仟贰佰万元整，具体以南宁峰宴向桂林威祺实际发放股东借款的资金金额为准），由南宁峰宴按照《股东借款合同二》及本协议第 3.1 款约定分笔向桂林威祺发放。
- 1.32 **目标债权/股东借款债权**：系指目标债权一/股东借款债权一和目标债权二/股东借款债权二的统称。
- 1.33 **目标资产**：系指目标股权与目标债权一的统称，若目标债权一已被清偿完毕的，则目标资产仅指目标股权。
- 1.34 **富余资金**：系指桂林威祺所持有的资金在扣除以下金额后剩余的富余资金：
（1）满足未来三个月公司资金需求的金额；（2）彰泰集团因按照《保证合同》的约定承担保证责任而向广西速晟/南宁峰宴支付的款项金额；（3）彰泰集团因履行标的项目资金缺口补足义务、特殊预分红差额补足义务及桂林威祺层面其他差额补足义务支付的款项金额（彰泰集团按照本合同 9.2.1（4）、9.3 进行差额补足的除外）；（4）根据标的项目所在地预售资金监管部门（以下简称“监管部门”）对预售资金监管规定，应当存入商品房预售合同载明的监管专用账户，由监管部门按照预售资金监管规定进行监管的，且无法由桂林威祺自行使用或仅能用于标的项目工程建设支出的金额，桂林威祺富余资金具体以桂林威祺股东决定认定金额为准。其他各投资文件及《桂林威祺章程》项下富余资金定义与本协议相同。
- 1.35 **重大事项**：就南宁峰宴而言，重大事项系指南宁峰宴增加或减少注册资本、股权结构变更、经营范围变更、公司合并分立、公司章程修订、公司重大对外投资（指金额不低于南宁峰宴最近一期经审计净资产的 30% 的对外投资（含收购兼并）、公司抵质押事宜、所有对外融资和担保事项、转让、出售或处置权益资产及公司分红方案及预分红方案等；就桂林威祺而言，重大事项系指桂林威祺增加或减少注册资本、股权结构变更、经营范围变更、公司合并分立、公司章程修订、公司重大对外投资（指金额不低于桂林威祺最近一期经审计净资产的 30% 的对外投资（含收购兼并）、所有对外融资和担保事项、股东对外质押公司股权事宜、公司转让、出售或以其他方式处置所持有的权益资产事项、公司分红方案及预分红方案、富余资

金及富余资金调配事宜。

- 1.36 **交叉违约情形**：系指彰泰集团、广西速晟、南宁峰宴、桂林威祺及该等主体的股东、实际控制人、关联企业违反其作为一方当事人与五矿信托或五矿信托之外第三方签署的合同或协议（包括但不限于融资类协议、经营类协议）或单方作出的承诺或保证，对其他债务构成违约行为（包括但不限于逾期偿还融资本金、支付融资利息等）或其他债务已被五矿信托或其他债权人宣告加速到期、提前到期或可能被宣告加速到期、提前到期等，五矿信托认为可能对除五矿信托、康正宏基以外的交易主体履约能力产生不利影响的情形。
- 1.37 **付款日**：指广西速晟按照《股权转让协议》的约定向南宁峰宴一次性支付目标股权转让价款（以下简称“目标股权转让价款”）之当日。
- 1.38 **提款日**：就《股东借款合同一》项下各笔股东借款而言，系指广西速晟按照《股东借款合同一》约定的条款及条件向南宁峰宴分笔发放股东借款之日，即广西速晟向南宁峰宴指定账户划付各笔股东借款之当日；就《股东借款合同二》项下各笔股东借款而言，系指南宁峰宴按照《股东借款合同二》约定的条款及条件向桂林威祺分笔发放股东借款之日，即南宁峰宴向桂林威祺指定账户划付各笔股东借款之当日。
- 1.39 **股东借款本金余额**：就某一日期而言，针对《股东借款合同一》项下某笔股东借款本金而言，股东借款本金余额系指X减去Y所得的差额。X系指该笔股东借款的提款日广西速晟向南宁峰宴发放该笔股东借款时对应的借款本金金额；Y系指该笔股东借款的提款日起至该日之前（不含该日），广西速晟已经收到的南宁峰宴按照《股东借款合同一》约定就该笔股东借款已经支付的借款本金金额。针对《股东借款合同二》项下某笔股东借款本金而言，股东借款本金余额系指M减去N所得的差额。M系指该笔股东借款的提款日南宁峰宴向桂林威祺发放该笔股东借款时对应的借款本金金额；N系指该笔股东借款的提款日起至该日之前（不含该日），南宁峰宴已经收到的桂林威祺按照《股东借款合同二》约定就该笔股东借款已经支付的借款本金金额。
- 1.40 **收购退出权**：指发生本协议约定的任意一项对赌触发情形，五矿信托要求收购方收购广西速晟持有的南宁峰宴全部目标股权和目标债权的权利。五矿信托行使收购退出权的，除五矿信托、康正宏基外的其他交易主体均应无条件配合。
- 1.41 **收购主体/收购方**：指彰泰集团及彰泰集团指定的第三方中任意一方，当本协议项下的对赌触发情形发生时，五矿信托要求任一收购方受让广西速晟持有的南宁峰宴全部目标股权和目标债权（如有），并按照本协议的约定支付收购价款。若选择彰泰集团指定第三方作为收购方的，该收购方不

能按照本协议约定履行收购义务的,彰泰集团应作为收购方按照本协议约定履行收购义务。

- 1.42 **中国**:指中华人民共和国,在本协议中,不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾。
- 1.43 **工作日**:指除国家法定节假日、公休日以外任何一天。
- 1.44 **机构**:指法人和依法成立的其他组织的合称。
- 1.45 **法律**:指中国任何有权机构颁布的、适用并约束本协议任何一方的一切法律、法规、规章和其他规范性文件。
- 1.46 **元**:如无特别约定指中国的法定货币人民币元。

第二条 合作方式

- 2.1 标的项目基本概况:标的项目位于广西壮族自治区桂林市叠彩区五福村。标的项目地块占地面积【64956】平方米。经彰泰集团、南宁峰宴、桂林威祺确认,标的项目合计可售计容面积为【144933.02】平方米,包括可售住宅面积【141620.14】平方米,可售商业面积【3312.88】平方米。

- 2.2 各方一致同意并确认,标的项目资金峰值为人民币 750,000,000.00 元(大写:人民币柒亿伍仟万元整),为投资标的项目之目的,五矿信托与彰泰集团按照《战略合作协议》的约定按照 49:51 的比例向广西速晟进行股权投资及债权投资。五矿信托拟以先锋 1 号项下募集的不超过人民币 367,500,000.00 元(大写:人民币叁亿陆仟柒佰伍拾万元整,具体以先锋 1 号项下实际募集的用于投资标的项目的信托资金金额为准)就标的项目向广西速晟进行股权投资及债权投资(以下统称“五矿出资”),其中人民币 10,000,000 元(大写:人民币壹仟万元整)用于按照《总股权转让协议》的约定受让标的股权;不超过 357,500,000.00 元(大写:人民币叁亿伍仟柒佰伍拾万元整)用于按照《总股东借款合同》的约定向广西速晟发放用于投资标的项目的股东借款。彰泰集团出资人民币 382,500,000.00 元(大写:人民币叁亿捌仟贰佰伍拾万元整)就标的项目向广西速晟进行股权投资及债权投资(以下统称“彰泰出资”)。广西速晟收到五矿出资及彰泰出资后以间接投资方式按照如下约定向桂林威祺进行投资:

- 2.1.1 由广西速晟按照《股权转让协议》的约定以 20,000,000.00 元(大写:人民币贰仟万元整)人民币受让彰泰集团合法持有的南宁峰宴 100%股权(对应注册资本人民币 2,000 万元);

- 2.1.2 由广西速晟按照《股东借款合同一》的约定向南宁峰宴提供总金额为

不超过人民币 730,000,000.00 元(大写:人民币柒亿叁仟万元整)的无息股东借款(即股东借款债权一);

2.1.3 由南宁峰宴按照《股东借款合同二》的约定向桂林威祺发放金额为不超过人民币 742,000,000.00 元(大写:人民币柒亿肆仟贰佰万元整)的无息股东借款(即股东借款债权二),并最终用于标的项目的开发建设。

各方一致同意并确认,五矿信托仅以先锋 1 号项下募集的不超过 367,500,000.00 元资金为限就标的的项目向广西速晟进行股权投资及债权投资,就超出五矿出资以外的标的的项目其他资金需求均应由彰泰集团负责出资。特别地,除本协议另有约定外,除五矿信托外的其他各方须确保五矿出资与彰泰出资比例应不超过 49:51。

2.3 各方一致同意并确认,除非五矿信托放弃全部或部分条件,仅在《总股权转让协议》第 2.2 款约定的标的股权转让价款支付前提均满足的情况下,五矿信托才有义务向彰泰集团支付各笔标的股权转让价款,广西速晟、南宁峰宴、桂林威祺、彰泰集团应无条件配合满足上述放款前提条件。

2.4 各方一致同意并确认,除非五矿信托放弃全部或部分条件,仅在《总股东借款合同》第 4.1 款约定的第一笔股东借款放款前提均满足的情况下,五矿信托才有义务向广西速晟发放首笔用于投资于标的项目的股东借款,广西速晟、南宁峰宴、桂林威祺、彰泰集团应无条件配合满足上述放款前提条件。

桂林威祺同意作为共同还款人以债务加入的方式共同连带承担广西速晟在《总股东借款合同》项下偿还股东借款本金、利息(如有)等款项义务,具体事宜由共同还款人与广西速晟、五矿信托共同签署《共同还款协议》约定。

第三条 目标债权的相关安排

3.1 广西速晟按照《股东借款合同一》的约定向南宁峰宴提供无息股东借款,《股东借款合同一》项下股东借款本金金额合计不超过人民币 730,000,000.00 元(大写:人民币柒亿叁仟万元整,具体以广西速晟按照《股东借款合同一》向南宁峰宴发放的股东借款金额为准)。广西速晟按照《股东借款合同一》的约定向南宁峰宴分笔发放股东借款,各笔股东借款的期限以《股东借款合同一》为准。《股东借款合同一》项下各笔股东借款的本金金额、期限等均以届时广西速晟与南宁峰宴就该笔股东借款签署的借款凭证予以确认。

3.2 南宁峰宴按照《股东借款合同二》的约定向桂林威祺提供无息股东借款,《股东借款合同二》项下股东借款本金金额合计不超过人民币 742,000,000.00 元

(大写：人民币柒亿肆仟贰佰万元整，具体以南宁峰宴按照《股东借款合同二》向桂林威祺发放的股东借款金额为准)。南宁峰宴按照《股东借款合同二》的约定向桂林威祺分笔发放股东借款，各笔股东借款的期限以《股东借款合同二》为准。《股东借款合同二》项下各笔股东借款的本金金额、期限等均以届时南宁峰宴与桂林威祺就该笔股东借款签署的借款凭证予以确认。

- 3.3 南宁峰宴和桂林威祺有权按照《股东借款合同》的约定提前偿还全部或部分某笔股东借款本金，且利随本清。
- 3.4 《股东借款合同》项下约定的各笔股东借款到期前，本协议约定的对赌触发情形发生的，广西速晟和南宁峰宴作为《股东借款合同》项下的出借方应依照五矿信托的要求分别要求对应《股东借款合同》项下的借款方（即南宁峰宴和桂林威祺）提前清偿相应全部股东借款债权。
- 3.5 若发生对赌触发情形或广西速晟转让目标股权时，南宁峰宴仍未清偿完毕全部目标债权一及/或桂林威祺仍未清偿完毕全部目标债权二，则五矿信托有权要求收购方无条件按照本协议约定收购目标债权一及/或目标债权二，广西速晟及南宁峰宴作为目标债权的所有权人应无条件予以配合。各方应确保受让方无条件支付收购价款，且不得以任何理由提出减免、解除或抵扣等抗辩。
- 3.6 股东借款事项具体由广西速晟和南宁峰宴签署《股东借款合同一》、南宁峰宴和桂林威祺签署《股东借款合同二》进行约定。

第四条 担保和保障措施

- 4.1 为确保桂林威祺按约定履行《股东借款合同二》项下约定的全部债务，包括但不限于股东借款债权的本金、违约金、损害赔偿金、南宁峰宴实现债权和担保权利的费用和其他所有应付费用，保证人同意向南宁峰宴提供连带责任保证担保，具体事宜由保证人与南宁峰宴签署《保证合同》约定。
- 4.2 彰泰集团同意为标的项目在先锋1号存续期限内发生的资金缺口（包括因桂林威祺预分红导致的资金缺口）提供流动性支持，具体事宜由本协议约定。
- 4.3 各方同意《项目委托监管合同》项下的监管事项，五矿信托委托康正宏基分别对南宁峰宴、桂林威祺、桂林弘彰名下全部印章、证照、全部银行账户、资金支付工具以及标的项目等进行监管，具体事宜由五矿信托与南宁峰宴、桂林威祺、桂林弘彰、康正宏基共同签署《项目委托监管合同》约定。

第五条 股权转让相关安排

- 5.1 广西速晟、彰泰集团签署《股权转让协议》，约定广西速晟以人民币 20,000,000.00 元（大写：人民币贰仟万元整，具体金额以广西速晟实际支付金额为准）受让彰泰集团合法持有的南宁峰宴 100%的股权。广西速晟按照《股权转让协议》约定向彰泰集团一次性支付目标股权转让价款。
- 5.2 目标股权于《股权转让协议》签署之日从彰泰集团转让至广西速晟，目标股权转让完成后，股权结构变更为：广西速晟持有南宁峰宴 100%的股权（对应注册资本 20,000,000.00 元）。
- 5.3 彰泰集团承诺并确认《股权转让协议》项下付款日（不含）前其持有的南宁峰宴对应 100%股权的注册资本（注册资本金额为人民币 2,000 万元）已全部实缴完毕，且不会存在任何抽逃出资的情况。目标股权转让事项具体以《股权转让协议》约定为准。

第六条 投资文件的签订

- 6.1 各方一致确认并同意，按照本协议约定签署投资文件及其他相关法律文件。
- 6.2 各方保证作出适当的行动并提供所有必要的协助（包括但不限于提供所有必需的文件资料、出具必要的承诺或说明、与有关政府部门沟通等），以保证本协议及其他投资文件的履行及与本协议、其他投资文件的履行有关的各项事宜得到全面、有效的执行，使本协议的目的、条款和条件得以实现。

第七条 南宁峰宴和桂林威祺治理结构

- 7.1 各方确认并同意，广西速晟持有南宁峰宴股权期间，广西速晟、南宁峰宴董事会及经理等高级管理人应按照法律法规及修订后的《南宁峰宴章程》忠实履行各自职权：（1）南宁峰宴股东决定事项均需经广西速晟同意通过方为有效，股东决定事项至少包含如下重大事项：增加或减少注册资本、股权结构变更、经营范围变更、公司合并分立、公司章程修订、公司重大对外投资（指金额不低于南宁峰宴最近一期经审计净资产的 30%的对外投资（含收购兼并）、公司抵质押事宜、所有对外融资和担保事项、转让、出售或处置权益资产及公司分红方案及预分红方案等；（2）南宁峰宴董事会决议与公司法规定的董事会常规审议事项一致，董事会的董事人数为【3】名，五矿信托委派【1】名，彰泰集团委派【2】名，南宁峰宴董事会决议事项均需南宁峰宴全体董事一致表决通过。具体以广西速晟按照五矿信托要求签署生效的《南宁

峰宴章程》为准。

7.2各方确认并同意，南宁峰宴持有桂林威祺股权期间，南宁峰宴、桂林威祺董事会及经理等高级管理人应按照法律法规及修订后的《章程》忠实履行各自职权：（1）桂林威祺股东决定事项均需经南宁峰宴同意通过方为有效，股东决定事项至少包含如下重大事项：增加或减少注册资本、股权结构变更、经营范围变更、公司合并分立、公司章程修订、公司重大对外投资（指金额不低于桂林威祺最近一期经审计净资产的 30%的对外投资（含收购兼并）、公司所有对外融资和担保事项、股东对外质押公司股权事宜、公司转让、出售或以其他方式处置所持有的权益资产事项、公司分红方案及预分红方案、富余资金及富余资金调配事宜；（2）桂林威祺董事会的董事人数为【3】名，五矿信托委派【1】名，彰泰集团委派【2】名，桂林威祺董事会决议事项均需桂林威祺全体董事一致表决通过，董事会决议事项至少包含如下重大事项：标的项目经营计划额重大调整事项（具体包括：①标的项目的开发经营成本预算较控股公司或项目公司的商业计划书所列的开发经营总成本累计超出 3%；②因销售定价导致项目销售均价低于控股公司或项目公司商业计划书所列的项目销售均价或者高于控股公司或项目商业计划书所列的项目销售均价累计超过 3%的；③年度销售额变化累计超过 10%；④开工计划、完工计划、开盘时间较董事会批准计划时间推迟累计超过 1 个月；⑤项目产品方案设计、装修标准（如有）调整）；⑥根据市场客观情况重新调整商业计划书中的销售净利率等。

7.3各方确认并同意，广西速晟持有目标股权期间，五矿信托有权提出要求南宁峰宴和桂林威祺定期或不定期提供与标的项目有关的银行账户对账单、财务报表、标的项目施工进度和销售数据等材料，对南宁峰宴和桂林威祺的经营和财务状况进行调查、了解和监督，各方应予配合。

第八条 监管事宜

8.1五矿信托与南宁峰宴、桂林威祺、桂林弘彰、康正宏基共同签署《项目委托监管合同》，就南宁峰宴、桂林威祺、桂林弘彰的印鉴、证照、账户、UKEY 等监管事宜进行约定，具体以《项目委托监管合同》为准。

8.2康正宏基承诺并确认，就是否触发本协议第 9.1 款约定的情形、本协议约定的对赌触发情形或出现《股东借款合同》项下提前还款情形进行监管亦视为其在《项目委托监管合同》项下的监管义务和职责之一，应在相关情形出现时及时（出现后 1 日内）通知五矿信托。本协议中除五矿信托外的其他方也

有义务就上述情形及时（出现后1日内）通知五矿信托。

8.3除五矿信托书面同意，任何一方或其委派人员不得加刻、私刻南宁峰宴、桂林威祺、桂林弘彰的印鉴，挂失、重制均必须通过五矿信托的书面同意。

8.4彰泰集团、南宁峰宴、桂林威祺承诺，未经五矿信托的书面同意，桂林威祺不得通过桂林威祺、桂林弘彰之外的第三方收取标的项目预售资金、认筹资金、标的项目管理费等任何其他价外款项（以下简称“价外款”，桂林威祺通过桂林威祺、桂林弘彰之外的第三方收取价外款的行为称为“体外收费”），若经五矿信托同意后存在桂林威祺、桂林弘彰之外的第三方收取标的项目销售回款的，彰泰集团、南宁峰宴及桂林威祺应确保该第三方应接受五矿信托及康正宏基就其名下与标的项目相关的印鉴、证照、账户、UKEY等进行监管，并按照五矿信托的要求届时与五矿信托、康正宏基另行签署《项目委托监管合同》（具体名称以届时实际签署的合同名称为准，下同），具体监管事宜具体以届时另行签署的《项目委托监管合同》约定为准。

第九条 目标股权投资及退出事宜

各方一致确认并同意，根据标的项目运营的实际情况，广西速晟可按如下方式实现本协议项下目标股权投资收益分配和持有的目标股权退出。

9.1（预）分红

9.1.1（预）分红安排

除本协议另有约定，在南宁峰宴持有桂林威祺股权期间，桂林威祺应按下约定向南宁峰宴进行（预）分配红利：

若桂林威祺存在富余资金的，经南宁峰宴决定通过后，桂林威祺应根据标的项目的实际销售去化情况并按照如下公式计算的金额向南宁峰宴进行（预）分红（以下简称“一般预分红”），其中南宁峰宴可获分配的一般预分红金额=Min[标的项目已签约销售金额（含税，草签口径）*标的项目初始商业计划书中的销售净利率（可经过桂林威祺董事会决议进行调整）-桂林威祺累计已向全体股东分配的（预）分红金额，桂林威祺账面可动用富余资金]。特别地，若分配时无富余资金或计算得出一般预分红金额小于等于零的，则桂林威祺不按本款约定向其股东分配一般预分红。

具体分配金额、分配时点以届时桂林威祺股东（即南宁峰宴）实际决定通过的（预）分红方案为准。

- 9.1.2 自先锋 1 号项下首个募集成功日起届满 4 年之日，桂林威祺应按照如下公式计算的金额向南宁峰宴进行(预)分红(以下简称“特殊预分红”)，南宁峰宴可获得特殊预分红金额=Max{标的项目已签约销售金额(含税，草签口径)*标的项目初始商业计划书中的销售净利率(可经过桂林威祺董事会决议进行调整)-桂林威祺累计已分配(预)分红，0}。若届时桂林威祺的富余资金不足以分配特殊预分红的，由彰泰集团无条件进行差额补足。特别地，彰泰集团支付该等差额补足款后，桂林威祺产生富余资金的，该等富余资金应优先用于向彰泰集团偿还该等差额补足款。
- 9.1.3 各方一致同意并确认，广西速晟持有目标股权期间，除本协议另有约定，南宁峰宴应在其收到桂林威祺向其分配的(预)分红款项之日以南宁峰宴可分配的(预)分红款项金额为限向广西速晟进行(预)分红。
- 9.1.4 各方一致同意并确认，桂林威祺不得向南宁峰宴追索其向南宁峰宴分配的预分红款项，南宁峰宴不得向广西速晟追索其向广西速晟分配的预分红款项，若桂林威祺或其他第三方要求南宁峰宴返还预分红款项或履行相关支付义务及/或南宁峰宴或其他第三方要求广西速晟返还预分红款项或履行支付义务的，该等返还或支付义务均由彰泰集团承担。如桂林威祺及/或南宁峰宴已先行承担该等返还或支付义务的，南宁峰宴及/或广西速晟有权按照五矿信托的要求就其实际承担的责任向彰泰集团追索，并有权要求彰泰集团赔偿由此给南宁峰宴及/或广西速晟造成的全部损失。
- 9.1.5 各方一致同意并确认，在桂林威祺和南宁峰宴每次预分红前，五矿信托、彰泰集团、广西速晟、南宁峰宴及桂林威祺应共同签署相关协议明确约定因桂林威祺预分红及/或南宁峰宴预分红而可能形成的对桂林威祺、南宁峰宴或其他第三方的返还或支付义务均应由彰泰集团负责承担。
- 9.1.6 如标的项目出现资金缺口(包括但不限于因预分红、提前清偿股东借款等导致的资金缺口)，彰泰集团有义务对该等资金缺口进行补足，或由桂林威祺通过以标的项目对外融资进行补足，且彰泰集团应按照本协议约定提供流动性支持，五矿信托无义务提供任何担保或支持，且未经五矿信托书面同意，桂林威祺及南宁峰宴不得以其资产为该等融资设定担保或任何权利负担，且桂林威祺及南宁峰宴不得擅自就其为该等融资设定担保或任何权利负担事宜进行公司内部决议。
- 9.1.7 若经桂林威祺股东决定通过后，桂林威祺以富余资金向除五矿信托以外的广西速晟其他股东提供借款的，桂林威祺应与该股东签署相关借款协议，明确约定借款资金金额、利息不低于 11.8%/年、使用期限、违约责任等，且该股东归还该等借款资金的时间不得晚于《股东借款合

同二》项下最后一笔股东借款债权的到期日。

9.2 对赌退出

9.2.1 对赌触发情形

各方一致同意，自本协议生效后，当下列任一情形出现时，即视为发生本协议项下的“对赌触发情形”（即“对赌收购情形”），五矿信托有权单方面终止本协议项下相关合作并有权解除全部或部分投资文件及其他相关法律文件或采取其他措施（包括但不限于五矿信托有权要求桂林威祺及南宁峰宴提前偿还目标债权及要求收购方按照本协议的约定收购广西速晟持有的全部目标债权一及目标股权）：

- (1) 因桂林威祺或其指定第三方收取价外款原因，导致桂林威祺被吊销执照或受到其他行政处罚，或标的项目被责令停工或停止销售的；
- (2) 因任何原因导致标的项目的开发建设进度滞后于任一标的项目开发关键节点（具体见本协议附件一所示）4个月以上的；
- (3) 标的项目发生重大安全事故或者出现重大质量问题的；
- (4) 桂林威祺取得金融机构开发贷款并动用后未能于金融机构开发贷发放之日起1个月内将该等开发贷款资金重新划付至桂林威祺除开发贷发放账户之外的其它银行账户且彰泰集团就该等应划付至桂林威祺除开发贷发放账户之外其它银行账户的开发贷款资金未进行差额补足的（开发贷款用于项目开发的除外）；
- (5) 在南宁峰宴持有桂林威祺股权期间，彰泰集团未按照本协议约定为标的项目在任意时点出现的资金缺口（包括但不限于因预分红、提前清偿股东借款等导致的资金缺口）进行补足的；
- (6) 因标的项目未取得《建筑工程施工许可证》而提前施工建设的未批先建问题、未及时缴纳相关税费、未取得商品房预售许可证即实质开展销售等违规情形导致桂林威祺遭受行政处罚，或标的项目被责令停工或停止销售的；
- (7) 彰泰集团与南宁峰宴原股东李帅鹏、蒙秀民就彰泰集团自李帅鹏、蒙秀民处受让南宁峰宴股权相关事宜发生纠纷或要求解除相关转让协议的；
- (8) 南宁峰宴被认定违反其就项目地块签署的《国有建设用地使用权出让合同》的约定及法律法规规定，在标的项目实际投入开发投资资金未达到标的项目开发投资总额的百分之二十五以上的情况下转让项目

地块国有建设用地使用权的；

- (9) 彰泰集团的实际控制人或股东涉嫌犯罪或被司法机关采取强制措施的；
- (10) 桂林威祺或桂林弘彰未按约定将标的项目全部销售回款（含价外款）归集至受五矿信托及康正宏基监管的桂林威祺名下银行账户进行封闭监管的；
- (11) 桂林威祺存在未经五矿信托书面同意的体外收费情况的；
- (12) 投资文件项下除五矿信托、康正宏基外的其他方违反投资文件项下的任何约定的或违反其签署的任何文件、协议项下任何约定的或出现交叉违约情形的；
- (13) 彰泰集团、南宁峰宴、桂林威祺等主体发生任何纠纷，五矿信托认为该等纠纷将影响标的项目的开发建设并可能导致五矿信托的权益受到损害的；
- (14) 桂林威祺存在未向五矿信托披露的或有负债的；
- (15) 除五矿信托、康正宏基以外的交易主体或标的项目出现任何五矿信托认为的重大不利状况（包括但不限于破产、清算等情形）的。

9.2.2 收购主体

若发生本协议第 9.2.1 款约定的任一项对赌触发情形且五矿信托行使收购退出权的，则收购方有义务按照本协议约定的收购价款、收购期限等收购要素（以本协议约定为准）收购广西速晟持有的目标资产并保障广西速晟完成全部目标资产的退出，若彰泰集团指定第三方作为收购方时不能按照上述约定执行，则彰泰集团应按照五矿信托的要求作为收购方并按照本协议约定的收购要素收购广西速晟持有的南宁峰宴目标资产。

9.2.3 收购期限

- (1) 若发生本协议第 9.2.1 款约定的任意一项对赌触发情形，收购方应于五矿信托/广西速晟届时发送书面终止通知书之日起 10 个工作日内支付目标资产收购价款，并于五矿信托/广西速晟届时发送书面终止通知书之日起 30 个工作日内配合办理相应的工商变更登记手续。（广西速晟应确保届时按照五矿信托指令进行操作并发送书面通知，广西速晟其他股东不得施加不当干预）
- (2) 相关各方应确保广西速晟持有的目标资产按照本协议约定价格实现

退出,且在广西速晟持有的目标资产退出之日前履行完毕对广西速晟的全部支付义务。

9.2.4 收购价款

当发生本协议第9.2.1款约定的任一对赌触发情形且五矿信托行使收购退出权的,则收购方有义务于五矿信托/广西速晟按照五矿信托的要求发送书面终止通知书之日后的10个工作日内无条件收购目标股权,若届时桂林威祺尚未向南宁峰宴清偿完毕目标债权二或南宁峰宴尚未向广西速晟清偿完毕目标债权一的,五矿信托有权行使以下任意一项权利:(1)要求南宁峰宴按照《股东借款合同二》的约定要求桂林威祺提前偿还全部股东借款及/或要求广西速晟按照《股东借款合同一》的约定要求南宁峰宴提前偿还全部股东借款;(2)要求收购方同时收购广西速晟持有的目标债权一,彰泰集团、广西速晟、南宁峰宴和桂林威祺应无条件配合:

(1) 如五矿信托根据本条要求桂林威祺和南宁峰宴提前还款(适用于目标债权尚未清偿的情形)并要求收购方收购目标股权:

A. 届时桂林威祺应按要求向南宁峰宴立即提前偿还按照如下公式计算的各笔股东借款对应的还款金额,其中就《股东借款合同二》项下的任一笔股东借款而言,桂林威祺应提前偿还的款项金额=该笔股东借款本金金额+该笔股东借款本金余额 $\times M \times$ 该笔股东借款对应的提款日(含该日)至该提前还款日(不含该日)期间的实际天数 $\div 365 +$ 《股东借款合同二》项下桂林威祺应付未付的其他款项(如有)-截止该提前还款日桂林威祺已向南宁峰宴偿还的该笔股东借款本金金额-彰泰集团因履行《保证合同》项下保证责任向南宁峰宴支付的款项金额,前述期间内该笔股东借款本金余额发生变化的,应分段计算、累计相加;

届时南宁峰宴应按要求向广西速晟立即提前偿还按照如下公式计算的各笔股东借款对应的还款金额,其中就《股东借款合同一》项下的任一笔股东借款而言,南宁峰宴应提前偿还的款项金额=该笔股东借款本金金额+该笔股东借款本金余额 $\times M \times$ 该笔股东借款对应的提款日(含该日)至该提前还款日(不含该日)期间的实际天数 $\div 365 +$ 《股东借款合同一》项下南宁峰宴应付未付的其他款项(如有)-截止该提前还款日南宁峰宴已向广西速晟偿还的该笔股东借款本金金额,前述期间内该笔股东借款本金余额发生变化的,应分段计算、累计相加。

B. 收购方应向广西速晟支付的目标股权收购价款=Max (目标股权转让价款+目标股权转让价款×M×自目标股权转让价款的付款日(含该日)至收购方支付完毕目标股权收购价款之日(不含该日)的实际天数÷365-南宁峰宴向广西速晟分配的(预)分红款项之和(如有)-共同还款人按照《共同还款协议》已向五矿信托偿还的全部股东借款本息(不含增值税), 0)。

(2) 如五矿信托行使收购退出权并要求收购方收购目标资产的, 目标资产收购价款为目标债权一收购价款与目标股权收购价款之和, 按照如下方式计算:

A. 收购方应向广西速晟支付的目标债权一收购价款=Σ《股东借款合同一》项下存续的各笔股东借款收购价款, 其中就《股东借款合同一》项下存续的任一笔股东借款而言, 收购方应向广西速晟支付的收购价款=该笔股东借款本金金额+该笔股东借款本金余额×M×该笔股东借款对应的提款日(含该日)至收购方支付完毕目标债权一收购价款日(不含该日)期间的实际天数÷365+《股东借款合同一》项下南宁峰宴应付未付的其他款项(如有)-截止该提前还款日南宁峰宴已向广西速晟偿还的该笔股东借款本金金额, 前述期间内该笔股东借款本金余额发生变化的, 收购方应当支付的目标债权一收购价款应分段计算、累计相加。

B. 收购方应向广西速晟支付的目标股权收购价款=Max (目标股权转让价款+目标股权转让价款×M×自目标股权转让价款的付款日(含该日)至收购方支付完毕目标股权收购价款之日(不含该日)的实际天数÷365-南宁峰宴向广西速晟分配的(预)分红款项之和(如有)-共同还款人按照《共同还款协议》已向五矿信托偿还的全部股东借款本息(不含增值税), 0)。

(3) 各方一致同意并确认, 本协议第 9.2.4 款第(1)项约定的桂林威祺和南宁峰宴应提前还款金额的计算公式及收购方收购目标股权的收购价款计算公式以及本协议第 9.2.4 款第(2)项约定收购方收购目标资产的收购价款计算公式中的 M 均按照 15%/年进行计算。

9.2.5 南宁峰宴、桂林威祺应无条件按照上述约定提前偿还目标债权项下应付款项, 收购方应无条件按照上述约定支付目标资产收购价款, 且不得以任何理由提出减免、解除或抵扣等抗辩。彰泰集团承诺, 在满足本协议约定的条件时, 其收购目标资产的义务是无条件、明确、确定且不可撤销的, 本协议生效后, 不因任何原因(包括但不限于目标股

权价值下降、南宁峰宴经营状况恶化、广西速晟获得目标股权未办理完毕工商变更登记手续等事项)影响其在本协议项下收购义务的履行。彰泰集团对目标资产的风险特征已有充分的理解,完全接受并知悉目标资产的所有风险(包括但不限于目标股权实际价值减损的风险、桂林威祺经营状况恶化的风险等)、瑕疵,本协议约定的目标股权收购价款、目标债权一收购价款金额合理公允,彰泰集团同意放弃对目标资产价值的任何异议权或抗辩权,且不得以收购价款显失公平或重大误解或其他任何理由,要求人民法院变更或撤销本协议以及相关投资文件。若彰泰集团指定第三方作为收购方收购目标资产的,则应确保其不对前述收购行为提出任何异议,若该第三方不履行收购义务的彰泰集团应按照本协议约定自行收购目标资产。

9.2.6 收购方应将本协议约定的收购价款按时足额支付至如下银行账户:

账户名称:广西速晟投资开发有限公司

账号:632541246

开户行:民生银行股份有限公司南宁分行

9.3 桂林威祺及南宁峰宴清算退出

9.3.1 若未发生上述对赌触发情形,或五矿信托未行使收购退出权,或未发生投资文件项下约定的其他违约情形的,则五矿信托同意南宁峰宴可持有桂林威祺的股权至桂林威祺清算之日。届时由南宁峰宴委派人员组成清算小组,按法定程序对桂林威祺及标的项目进行清算,具体以届时南宁峰宴确定为准。特别地,若(1)标的项目管理费用、销售费用超出《商业计划书》约定的最高标准且未经董事会决议通过的,或(2)存在《商业计划书》约定以外的其他成本且未经董事会决议通过的,则在桂林威祺清算后彰泰集团应按照如下公式计算的金额向南宁峰宴进行补足,届时彰泰集团应补足的金额=标的项目管理费用、销售费用超出《商业计划书》约定的最高标准的金额+《商业计划书》约定以外的其他成本金额。

9.3.2 在桂林威祺按照上述约定清算完毕并向南宁峰宴分配企业剩余财产,且彰泰集团履行完毕上述补足义务后,届时由广西速晟委派人员组成清算小组,按法定程序对南宁峰宴进行清算,具体以广西速晟届时确认为准。南宁峰宴清算完毕后应按照《南宁峰宴公司章程》规定向广西速晟分配企业剩余财产。

第十条 交易费用

10.1 除非另有约定，与本协议项下目标股权及目标债权退出环节交易相关的费用，包括但不限于南宁峰宴股权变更登记费用等，均由受让方承担。其他环节交易费用以投资文件约定内容为准。

10.2 本协议项下交易中发生的税项，按照相关协议和法律法规的规定承担。其中，由于目标资产收购产生的税费（包括但不限于所得税等），由收购主体承担。

第十一条 陈述与保证

11.1 五矿信托及康正宏基在此向其他各方陈述与保证，截至本协议签署之日：

- (1) 其是根据中国法律依法成立并有效存续的企业法人；
- (2) 其签署并履行本协议均在其权利和营业范围之内，已按其内部程序获得必要的授权，并且不违反对其有约束力或有影响的法律、法规、公司章程或合同的限制；

11.2 除五矿信托及康正宏基外的其他各方共同及连带的向五矿信托陈述与保证，截至本协议签署之日：

- (1) 其为根据中国法律依法成立并有效存续的法律实体；
- (2) 其提供的关于南宁峰宴、桂林威祺、标的项目及其自身的各项信息均为真实、准确、完整，不存在任何虚假、令人误解或遗漏之处；
- (3) 南宁峰宴、桂林威祺股权和资产之上不存在抵押、质权或其他任何形式的权利负担，未被国家司法机关采取任何形式的查封、冻结等措施，也没有涉及任何诉讼仲裁事项；
- (4) 其签署并履行本协议均在其权利和营业范围之内，已按其内部程序获得必要的授权，并且不违反对其有约束力或有影响的法律、法规、公司章程、合伙协议或合同的限制；
- (5) 在五矿信托或五矿信托指定第三方共管南宁峰宴、桂林威祺、桂林弘彰章、证、照前，南宁峰宴、桂林威祺、桂林弘彰除已向五矿信托披露的债务外无对外负债（南宁峰宴、桂林威祺、桂林弘彰已披露负债情况以南宁峰宴、桂林威祺、桂林弘彰向五矿信托出具的加盖公章债务清单为准），无对外担保（除对五矿信托提供的担保外）；

(6) 彰泰集团承诺,其对目标股权享有完整的处分权,目标股权不存在未向五矿信托披露的代持等情形,南宁峰宴、桂林威祺不存在未向五矿信托披露的隐名股东;

(7) 其根据五矿信托的要求所提供的各项资料 and 文件均为全面、真实、完整及合法有效。

11.3除五矿信托及康正宏基外的其他各方在此共同及连带地向五矿信托承诺,确保各方在本协议签署后:

(1) 将积极配合办理广西速晟自彰泰集团受让目标股权及收购方按照本协议约定收购目标资产所需的各项手续,包括但不限于配合签署相关文件及办理工商、不动产登记部门的登记事项;

(2) 将促使桂林威祺按照法律法规及主管部门要求及时申领维持标的项目开发建设和销售等正常经营活动所必需的证照、许可、批准等,及时缴纳各项税费、费用,并保持该等证照、许可、批准之效力;

(3) 将确保标的项目的开发建设符合国家法律法规、标的项目土地出让合同及其补充协议(如有)规定的施工进度和规划条件;

(4) 将确保标的项目的销售、销售资金监管及登记备案等各项手续符合国家法律法规及主管部门的要求;

(5) 按照本协议约定配合五矿信托对广西速晟、南宁峰宴、桂林威祺的各项治理措施和担保和保障措施的落实(包括但不限于按照五矿信托要求进行公司内部各项董事会决议/股东决定以及五矿信托和康正宏基对南宁峰宴、桂林威祺等主体的监管);

(6) 在广西速晟提供本协议及其他投资文件项下任意款项前及在广西速晟持有南宁峰宴股权期间及南宁峰宴持有桂林威祺股权期间,未经五矿信托事先书面同意,广西速晟在任何情况下均不会处置对南宁峰宴的全部或部分权益(包括但不限于股权及股权收益权等),南宁峰宴在任何情况下均不会处置对桂林威祺的全部或部分权益(包括但不限于股权及股权收益权等),上述“处置”包括但不限于全部或部分转让、设定抵质押担保或其他权利负担等;

(7) 如果南宁峰宴、桂林威祺因为广西速晟提供本协议及其他投资文件项下任意款项之前已发生或已存在的法律、税务、环保、土地使用权、房地产权、租赁或其他合同等方面的风险、违约等原因,发生对外赔付、补缴税款、缴纳滞纳金或者被处以罚款、罚金等,广西速晟均免

于对该等赔付、税款、滞纳金、罚款或罚金等任何款项承担单独或连带的责任，如广西速晟依法律法规规定承担了该等责任，五矿信托、广西速晟均有权向各承诺方追偿，并要求其承担违约责任；

- (8) 同意对桂林威祺及桂林弘彰及其他经五矿信托书面同意可收取标的项目销售回款的第三方代理销售公司（如有）所有银行账户进行资金封闭监管，除五矿信托及康正宏基外的其他各方承诺标的项目全部销售回款均进入五矿信托监管的银行账户，若桂林威祺、桂林弘彰未按照本协议及《项目委托监管合同》的约定归集标的项目销售回款资金或存在未经五矿信托书面同意的体外收费情况的，则广西速晟应按照五矿信托的要求要求南宁峰宴立即偿还《股东借款合同一》项下的全部借款本金及其他款项、南宁峰宴应按照五矿信托的要求要求桂林威祺立即偿还《股东借款合同二》项下的全部借款本金及其他款项且有权要求收购方按照本协议约定收购目标资产；
- (9) 与五矿信托共同实施及完成对南宁峰宴、桂林威祺、标的项目的投资有关的退出方案，配合签署相关的法律文件并办理相应的登记手续；
- (10) 对于与本次投资的相关事项，包括但不限于桂林威祺向南宁峰宴预分红及/或提前还款、南宁峰宴向广西速晟预分红及/或提前还款、合同审批、资金使用等，广西速晟、南宁峰宴、桂林威祺均承诺无条件予以同意和配合；
- (11) 将切实履行本协议及投资文件项下其他各项义务。

第十二条 保密

各方应对在讨论、签订、执行本协议过程中所获悉的属于其他各方的且无法自公开渠道获得的文件及资料（包括交易结构、投资文件及其他相关法律文件、商业秘密、公司计划、运营活动、财务信息、技术信息、经营信息及其他商业秘密）予以保密。未经该等资料和文件的原提供方书面同意，任何一方均不得以任何形式向任何第三方泄露任何该等文件及资料的全部或部分内容，但法律、法规、信托文件另有规定或监管机构要求的除外。保密期限至合同解除或履行完毕后三年。

第十三条 不可抗力

13.1 如本协议任何一方因受不可抗力事件影响而未能履行其在本协议下的全部

或部分义务，该义务的履行在不可抗力事件妨碍其履行期间应予中止。

13.2 声称受到不可抗力事件影响的一方应尽可能在最短的时间内通过书面形式将不可抗力事件的发生通知其他各方，并在该不可抗力事件发生后 3 日内向其他各方提供关于此种不可抗力事件及其持续时间的适当证据及合同不能履行或者需要延期履行的书面资料，并尽一切合理的努力消除或减轻此等不可抗力事件的影响。

13.3 不可抗力事件发生后，各方应就本协议的履行进行协商。不可抗力事件或其影响终止或消除后，各方须立即恢复履行各自在本协议项下的各项义务。如不可抗力及其影响无法终止或消除而致使任何一方丧失继续履行本协议的能力，则各方可协商解除本协议或暂时延迟本协议的履行，且遭遇不可抗力一方无须为此承担责任。当事人迟延履行后发生不可抗力的，不能免除责任。

13.4 本协议所称“不可抗力”是指受影响一方不能合理控制的，无法预料、不可避免且无法克服，并于本协议签订日之后出现的，使该方对本协议全部或部分的履行在客观上成为不可能或不实际的任何事件。此等事件包括但不限于自然灾害如水灾、火灾、旱灾、台风、地震，以及社会事件如战争（不论曾否宣战）、动乱、罢工，政府行为或法律和监管政策规定等。

第十四条 违约责任

14.1 任何一方违反本协议项下的义务或承诺事项，或其陈述与保证事项不真实或违反该等陈述与保证事项的，均视为违约。本协议第 9.2.1 款约定的对赌触发情形发生的，视为本协议项下除五矿信托、康正宏基以外的各方违约。违约方应及时采取补救措施，并赔偿其他各方由此受到的所有损失。但本协议中对违约责任有具体约定的，从其约定。

14.2 若存在支付义务的一方未按本协议约定履行支付义务的，则有权接收款项的一方有权要求违约方以应付未付款项为基数，按照每日万分之五的标准向其支付违约金。如违约金不足以弥补损失的，还应当赔偿实际损失。

第十五条 协议的变更和解除

15.1 本协议约定的合作方案为各方截至本协议签署之日业已达成的意向，五矿信托有权按有关部门或风险控制要求予以调整或变更，但五矿信托应将有关监管部门对本次投资的审批意见及时与其他各方进行沟通并进行必要的协调。如任一其他方未能做到本协议约定的各项事务或因其它归属于该方当事人

的其它原因而导致先锋 1 号项下相应信托资金不能成功募集的，已发生的费用应由该方当事人承担。协议条款对各方均具有法律约束力；先锋 1 号项下相应信托资金募集成功前，未经五矿信托同意，除五矿信托之外的各方不得解除本协议或变更本协议内容；如先锋 1 号项下相应信托资金未能募集成功，各方承诺均不追究对方的任何责任。

15.2 本协议约定的有效期内，协议各方可协商一致书面解除。

第十六条 通知

16.1 五矿信托与其他各方就本协议中涉及各类通知、要求、指令和其他文件以及就协议发生纠纷相关文件和法律文书送达时的送达地址及法律后果作如下约定：

(1) 五矿信托确认其有效的送达地址为：

通讯地址：北京市东城区朝阳门北大街五矿广场 C 座 6 层

邮政编码：100010

联系人：张莹璐

联系电话：18776960614

传 真：/

电子邮件：zhangyl@mintrust.com

(2) 彰泰集团确认其有效的送达地址为：

通讯地址：南宁市良庆区五象大道 660 号彰泰城 B 区 A#楼

邮政编码：530000

联系人：黎泽慧

联系电话：18977340210

传 真：/

电子邮件：lizehui@zhangtai.com.cn

(3) 广西速晟确认其有效的送达地址为：

通讯地址：南宁市良庆区五象大道 660 号彰泰城 B 区 A#楼

邮政编码：530000

联系人：朱忠勇

联系电话：13768232765

传 真：/

电子邮件：zhuzhongyong@zhangtai.com.cn



(4) 南宁峰宴确认其有效的送达地址为：

通讯地址：南宁市青秀区中柬路9号利海·亚洲国际7号楼7-920号

邮政编码：530028

联系人：黎泽慧

联系电话：18977340210

传真：/

电子邮件：lizehui@zhangtai.com.cn

(5) 桂林威祺确认其有效的送达地址为：

通讯地址：广西壮族自治区桂林市叠彩区大河乡五福村委秦家桥村

邮政编码：541001

联系人：黎泽慧

联系电话：18977340210

传真：/

电子邮件：lizehui@zhangtai.com.cn

(6) 康正宏基确认其有效的送达地址为：

通讯地址：北京市丰台区芳城园一区16号楼2层2门配套公建01

邮政编码：100071

联系人：吴国军

联系电话：18301568678

传真：010-82253565

电子邮件：464294982@qq.com

16.2 通知在下列日期视为送达被通知方：

(a) 专人送达：通知方取得的被通知方签收单所示日；

(b) 挂号信邮递：发出通知一方持有的挂号信回执所示日后第5日；

(c) 传真：收到成功发送确认后的第1个工作日；

(d) 特快专递：发出通知一方持有的发送凭证上邮戳日起第4日；

(e) 电子邮件：该电子邮件首次进入被通知方电子信箱所在服务器系统的时间。

16.3 一方的通讯地址或联系方式如发生变动，应自发生变化之日起3个工作日内书面通知其他方。任何一方违反前述规定，除非法律另有规定，变动一方

应对由此而造成的影响和损失承担责任。

第十七条 法律适用和争议解决

17.1 本协议适用中华人民共和国（为本协议之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区）法律。

17.2 因本协议引起的或与本协议有关的任何争议，可以通过协商解决，协商不成，则应向五矿信托注册地有管辖权的人民法院起诉。除非生效判决另有规定，各方为诉讼而实际支付的费用（包括但不限于诉讼费和合理的律师费）由败诉方承担。在诉讼期间，本协议中不涉及争议的条款仍须履行，各方均不得以解决争议为由拒不履行其在本协议项下的任何义务。

第十八条 反商业贿赂条款

18.1 各方都清楚并愿意严格遵守中华人民共和国反商业贿赂的法律规定，各方均清楚任何形式的贿赂和贪渎行为都将触犯法律。

18.2 各方均不得向其他方或其他方经办人或其他相关人员索要、收受、提供、给予本协议约定外的任何利益，包括但不限于明扣、暗扣、现金、购物卡、实物、有价证券、旅游或其他非物质性利益等。且各方或其经办人员均不得为了本协议之目的与本协议以外的任何第三方发生上述所列示的任何一种行为。如该行为属于行业惯例或通常做法，则须在本协议中明示。

18.3 各方均严格禁止各方经办人员的任何商业贿赂行为。任何一方经办人发生本协议第 18.2 款所列示的任何一种行为，都将受到各自公司制度和国家法律的惩处。

18.4 如因一方或一方经办人违反上述条款规定，给其他方造成损失的，应承担损害赔偿责任。

第十九条 其他约定

20.1 权利保留

五矿信托在本协议项下的权利并不影响和排除其根据法律、法规和其它合同所享有的任何权利。任何对违约或延误行为施以任何宽容、宽限、优惠或延缓行使本协议项下的任何权利，均不能视为对本协议项下权利、权益的放弃或对任何违反本协议行为的许可或认可，也不限制、阻止和妨碍对该权利的

继续行使或对其任何其它权利的行使,也不因此导致五矿信托对其他各方承担义务和责任。

~~20.2~~ 协议生效

本协议自各方法定代表人或授权代表签字或签章并加盖公章或合同专用章后生效。授权代表签署本协议的,应提供合法有效授权文件。

~~20.3~~ 补充协议

本协议未尽事宜,各方可另行达成书面协议,作为本协议附件。本协议的任何附件、修改或补充均构成本协议不可分割的组成部分,与本协议具有同等法律效力。

~~20.4~~ 协议条款的独立性

如本协议的某条款或某条款的部分内容现在是或将来成为无效,该无效条款或该无效部分并不影响本协议及本协议其它条款或该条款其它内容的有效性。

~~20.5~~ 协议文本

本协议正本一式【陆】份,每份具有同等法律效力,各方各执【壹】份。

~~20.6~~ 真实意思

本协议系经各方协商制定,在签署本协议时,本协议当事人各方对协议的所有条款的规定已经阅悉,均无异议,并对当事人之间的有关权利、义务和责任的条款的法律含义以及相应的法律后果理解一致。

(本页以下无正文)

[本页无正文，为编号为【P2020M12A-WT01-04-01-001】的《投资合作协议》之签署页]

在签署本协议时，各当事人对协议所有条款均已阅悉，且无异议，并对当事人之间的法律关系、有关权利、义务和责任的条款的法律含义有准确无误的理解。

五矿国际信托有限公司（公章/合同专用章）

法定代表人或授权代表_____（签字或签章）

桂林彰泰实业集团有限公司（公章/合同专用章）

法定代表人或授权代表_____（签字或签章）

广西速晟投资开发有限公司（公章/合同专用章）

法定代表人或授权代表_____（签字或签章）

南宁峰宴房地产开发有限公司（公章/合同专用章）

法定代表人或授权代表_____（签字或签章）

桂林威祺房地产开发有限公司（公章/合同专用章）

法定代表人或授权代表_____（签字或签章）

北京康正宏基房地产评估有限公司（公章/合同专用章）

法定代表人或授权代表  (签字或签章)

签署时间：【2020】年【12】月【 】日

签署地点：北京

附件一：标的项目开发关键节点列表

时间节点	标的项目地块一开发节点	
	首期（首开货量区）	二期（加推区）
开工日期	2020.9.1	2021.7.15
不动产权证书	2021.2.8	/
建设用地规划许可证	2020.9.30	/
建设工程规划许可证	2020.10.12	2021.5.15
建筑工程施工许可证	2021.2.1	2021.7.15
开盘销售	2021.2.10	2021.9.15
主体封顶	2021.6.30	2022.4.15
竣工备案	2023.3.20	2023.9.15



附件二：《商业计划书》

“彰泰·春天里”项目商业计划书

一、项目基本情况

土地信息：地块桂林市叠彩区（宗地编号为 GJ202019），成交总价：67800 万元，规划用地面积：64956 平方米，容积率 >1 且 ≤ 2.3 。总建筑面积为：200741.78 平方米，计容面积 149398.75 平方米，可售计容面积 144933.02 平方米。

二、项目拟开发情况

1、项目规划经济指标

序号	项 目	合计
1	规划用地面积 (m ²)	64,956.00
2	土地用途	城镇住宅用地（兼容零售商业用地 $\leq 30\%$ ）
3	容积率	2.30
4	总建筑面积 (m ²)	200,741.78
4.1	其中：计容积率面积 (m ²)	149,398.75
4.1.1	小高层 T4	77,196.78
4.1.2	小高层 T2	64,423.36
4.1.3	商业	3,312.88
4.1.4	公建配套（不含不计容设备平台 4696.45 m ² ）	4,465.73
4.2	不计容建筑面积 (m ²)	51,343.03
4.2.1	可售普通机动车库	0.00
4.2.2	地下室面积	45,010.00
4.2.3	地下可售车位数	1,409.00
4.3	架空层	1,636.58
4.4	设备平台	4,696.45

2、开发经营成本

序号	项目名称	预计金额（万元）	备注
1	土地成本（含税费）	69,878	以该成本及实际发生额孰低为准。（后续若实际成本高于预计金额的需经项目公司董事

			会批准。)
2	前期费用	3479	
3	主体建筑工程费	41114	
4	主体安装工程费	5411	
5	园林景观工程	2876	
6	社区网管工程费	2463	
7	配套设施	738	
8	开发间接费	3072	
9	管理费用	3212	以清算时已签约销售收入的 2%及实际发生额孰低为准
10	销售费用	4785	以清算时已签约销售收入的 2.98%及实际发生额孰低为准
11	财务费用	5040	以实际发生额为准
12	增值税及附加		以实际清算口径收入及成本、费用为基数，按税法以及当地相关税务规定确认
13	土地增值税		以实际清算口径收入及成本、费用为基数，按税法以及当地相关税务规定确认
14	合计		除以上列示外，不得新增成本项

3、项目各业态预计销售均价

一	销售收入					
序号	收入科目	金额	比例	销售面积	单价	备注
		万元				
1	小高层 T4	73,336.94	45.71%	77,196.78	9,500.00	毛坯

3	小高层 T2	70,865.70	44.17%	64,423.36	11,000.00	毛坯
5	商业	4,969.32	3.10%	3,312.88	15,000.00	
6	地下室普通车位	11,272.00	7.03%	1,409	80,000.00	可售
	销售收入总计	160,443.96	100.00%			
A	扣除增值税后收入	147,196.29				

4、标的项目开发关键节点列表

时间节点	标的项目地块一开发节点	
	首期（首开货量区）	二期（加推区）
开工日期	2020.9.1	2021.7.15
不动产权证书	2021.2.8	/
建设用地规划许可证	2020.9.30	/
建设工程规划许可证	2020.10.12	2021.5.15
建筑工程施工许可证	2021.2.1	2021.7.15
开盘销售	2021.2.10	2021.9.15
主体封顶	2021.6.30	2022.4.15
竣工备案	2023.3.20	2023.9.15

5、项目的销售净利率为 6.29%。