

翻印(2021) 311

投资合作协议之补充协议

编号: P2020M12A-WT01-04-01-001-02

本《投资合作协议之补充协议》(以下简称“本补充协议”)由下列各方于 2021 年【8】月【】日在北京市签订:

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: /

彰泰融创: 广西彰泰融创投资开发有限公司

法定代表人: 高岫

住所: 临桂区临桂镇凤凰路 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# 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、彰泰集团、广西速晟、南宁峰宴、桂林威祺、康正宏基于2020年12月【19】日共同签署了编号为P2020M12A-WT01-04-01-001的《关于“彰泰·春天里”项目之投资合作协议》(以下简称“《投资合作协议》”),约定由广西速晟以间接投资方式向桂林威祺投资以及发放股东借款并由桂林威祺以其接收的股东借款和实缴出资款项最终用于标的项目的开发

建设。

2、根据编号为 SUNAC-ZT-合作-2021-001 的《桂林彰泰实业集团有限公司、贺州彰泰投资有限公司、北海彰泰房地产开发有限公司与融创西南房地产开发（集团）有限公司、南宁融瑞房地产开发有限公司及广西彰泰融创投资开发有限公司关于广西、云南、江苏、江西、湖北房地产项目之正式合作协议》（以下简称“《正式合作协议》”），由南宁融瑞房地产开发有限公司设立平台公司（即彰泰融创）并通过由彰泰融创收购彰泰集团持有的广西速晟的 51%的股权的方式实现参与标的项目的开发建设。现彰泰集团即已将其合法持有的广西速晟 51%的股权（对应注册资本人民币 10,408,163.27 元）转让予彰泰融创并办理完毕相应的转让登记手续，彰泰融创成为持有广西速晟 51%股权的直接控股股东。

3、为此，经友好协商，各方一致同意彰泰融创作为新的合作方参与相关合作事宜并加入签署本补充协议，并同意就《投资合作协议》项下相关事宜达成如下补充协议，具体约定如下：

一、各方一致同意并确认将《投资合作协议》第 1.6 款、第 1.12 款、第 1.22 款、第 1.34 款、第 1.36 款、第 1.41 款修订为如下内容：

“1.6 彰泰集团/保证人一：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。

1.12 交易主体：系指五矿信托、彰泰集团、彰泰融创、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。

1.22 《原保证合同》：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。

1.34 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）保证人因按照《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）

彰泰集团和/或彰泰融创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(彰泰集团和/或彰泰融创按照本协议 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。

1.36 **交叉违约情形**:系指彰泰集团、彰泰融创、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。

1.41 **收购主体/收购方**:指彰泰集团、彰泰融创及其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。若选择彰泰集团或彰泰融创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,彰泰集团或彰泰融创应作为收购方按照本协议约定履行收购义务。”

二、各方一致同意并确认增加以下内容作为《投资合作协议》第 1.47 款、第 1.48 款、第 1.49 款、第 1.50 款、第 1.51 款、第 1.52 款和第 1.53 款:

“1.47 **融创西南集团/保证人二**:系指融创西南房地产开发(集团)有限公司及其权利义务的合法承继人。

1.48 彰泰融创/保证人三：系指广西彰泰融创投资开发有限公司及其权利义务合法继承人。

1.49 保证人：系指保证人一、保证人二和保证人三统称。

1.50 《保证合同一》：系指南宁峰宴与彰泰集团签署的编号为 P2020M12A-WT01-04-01-008 的《保证合同》及其附件，及对其的任何有效修订和补充。

1.51《保证合同二》：系指南宁峰宴与融创西南集团签署的编号为 P2020M12A-WT01-04-01-009 的《保证合同》及其附件，及对其的任何有效修订和补充。

1.52 《保证合同三》：系指南宁峰宴与彰泰融创签署的编号为 P2020M12A-WT01-04-01-010 的《保证合同》及其附件，及对其的任何有效修订和补充。

1.53 《保证合同》：系指《原保证合同》、《保证合同一》、《保证合同二》和《保证合同三》统称。”

三、各方一致同意并确认增加以下内容作为《投资合作协议》第 16.1 款第（7）项：

“彰泰融创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 号彰泰集团

邮政编码：530000

联系人：黎泽慧

联系电话：18977340210

传 真：/

电子邮件：270382429@qq.com”

四、各方一致同意并确认，将《投资合作协议》第 9.2.4 款第（1）、A 项修订为如下内容：

“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-保证人因履行《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。”

五、各方一致同意并确认，自本补充协议签署生效之日起，《投资合作协议》项下约定的彰泰集团享有的全部权利均由彰泰融创承继，《投资合作协议》项下约定的彰泰集团应承担的全部义务（包括但不限于按照《投资合作协议》第 2.2 款约定履行出资义务、按照《投资合作协议》第 4.2 款约定履行流动性支持义务、按照《投资合作协议》第 9 条进行（预）分红、按照《投资合作协议》第 9.2 款约定履行对赌收购义务等）均由彰泰融创和彰泰集团连带承担，《投资合作协议》项下所涉彰泰集团享有的全部权利及应承担的全部

义务（具体以《投资合作协议》约定为准）均根据本条同步调整，且彰泰融创和彰泰集团承担《战略合作协议》项下各项义务不分先后顺序，五矿信托有权向彰泰融创和彰泰集团任意一方主张。

六、除五矿信托外的其他各方均不可撤销地承诺并确认，其均已明确知悉并充分理解《战略合作协议》、《投资合作协议》、《股东借款合同》、《底层股东借款合同》、《共同还款协议》、《项目委托监管合同》、《底层项目委托监管合同》等交易文件的全部约定，无条件接受《战略合作协议》、《投资合作协议》、《股东借款合同》、《底层股东借款合同》、《共同还款协议》、《项目委托监管合同》、《底层项目委托监管合同》、本补充协议以及其他相关交易文件项下包括但不限于投资安排、南宁峰宴、桂林威祺中后期管理及（预）分红、目标股权及目标债权退出等在内的全部内容（包括任一项承诺、陈述和保证事项），自愿承担投资风险且不会以任何理由提出任何形式的抗辩。

七、除本补充协议另有约定外，本补充协议项下相关用语与《投资合作协议》项下相关用语具有同等含义。

八、本补充协议构成《投资合作协议》的有效组成部分，若本补充协议的内容与《投资合作协议》不一致的，应以本补充协议为准；本补充协议未约定内容仍以《投资合作协议》约定内容为准。

九、本补充协议自各方法定代表人或授权代理人签名或签章并加盖公章或合同专用章后生效。授权代理人签署本协议的，应提供合法有效授权文件。

十、本补充协议正本一式柒份，每份具有同等法律效力，各方各执壹份。

（以下无正文）

(本页无正文, 为编号为 P2020M12A-WT01-04-01-001-02 的《投资合作协议之补充协议》签署页)

[本补充协议一经签署即表明: 各方已经完整、细致地阅读了本补充协议, 并已特别注意字体加黑加粗的内容, 对协议所有条款不存在任何疑义和歧义, 并对各方有关权利、义务和责任有准确无误地理解。在签署本补充协议时, 五矿信托已应其他各方要求就本补充协议做了相应的条款说明。各当事人对本补充协议的所有条款的含义及相应的法律后果已经全部通晓并充分理解。协议各方不得以五矿信托未履行提示和说明义务导致重大误解、显失公平等任何理由对本补充协议任何条款提出异议。]

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理人 _____ (签名或签章)

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理人 _____ (签名或签章)

广西彰泰融创投资开发有限公司 (公章/合同专用章)

法定代表人或授权代理人 _____ (签名或签章)

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理人 _____ (签名或签章)

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理人_____（签名或签章）

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理人_____（签名或签章）

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理人_____（签名或签章）