

投资合作协议之补充协议

编号: 【P2020M12A-WT01-04-01-001-01】

本《投资合作协议之补充协议》(以下简称“本补充协议”)由下列双方于 2020 年【12】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: /

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【 】日共同签署了编号为【P2020M12A-WT01-04-01-001】的《投资合作协议》(以下简称“《投资合作协议》”)。
- 2、就《投资合作协议》项下相关事宜，经双方友好协商一致，签署本补充协议如下，以资共同遵守。

一、双方确认，增加以下内容作为《投资合作协议》第 9.1.8 款:

“9.1.8 截至 T 日 (T 日指自先锋 1 号项下首个募集成功日 (含该日) 起届满 4 年之日或标的项目全部可售住宅部分去化率达到 95% 之日 (二者以孰早为准))，如根据南宁峰宴实际收到的桂林威祺股东借款还款及 (预) 分

红金额计算得出的南宁峰宴年化综合收益率(以下简称“Y%”)小于13.5%,则五矿信托有权直接要求桂林威祺按照如下公式计算的金额向南宁峰宴进行(预)分红:届时桂林威祺应向南宁峰宴分配的(预)分红款项金额=截止T日南宁峰宴向桂林威祺的出资总额(包括股权投资款及股东借款金额)+ \sum 南宁峰宴根据《股东借款合同二》向桂林威祺发放的各笔股东借款本金余额 \times 13.5% \times 该笔股东借款的提款日(含该日)起至T日(不含该日)止的实际天数 \div 365+南宁峰宴向桂林威祺支付的股权投资款金额(即人民币800万元) \times 13.5% \times 自目标股权转让价款付款日(含该日)起至T日(不含该日)止的实际天数 \div 365-截至T日桂林威祺向南宁峰宴分配的(预)分红款项之和(如有)-截至T日桂林威祺已向南宁峰宴归还的股东借款本金(包括彰泰集团因承担以《股东借款合同二》作为主合同的保证担保责任向南宁峰宴支付的款项)-截至T日共同还款人按照《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)。前述公式中股东借款本金余额发生变化的,应分段计算,累计相加。若届时桂林威祺的富余资金不足以分配上述预分红的,由彰泰集团无条件进行差额补足。

上述公式中,股东投入年化综合收益率Y%=[截至T日桂林威祺向南宁峰宴分配的(预)分红款项之和(如有)+截至T日桂林威祺已向南宁峰宴归还的股东借款本金(包括彰泰集团因承担以《股东借款合同二》作为主合同的保证担保责任向南宁峰宴支付的款项)+截至T日桂林威祺按照《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)-截至T日南宁峰宴根据《股东借款合同二》向桂林威祺累计发放的股东借款本金金额-南宁峰宴向桂林威祺支付的股权投资款金额(即人民币800万元)] \div \sum [南宁峰宴向桂林威祺支付的股权投资款金额(即人民币800万元) \times 自目标股权转让价款付款日(含该日)起至T日(不含该日)止的实际天数+南宁峰宴根据《股东借款合同二》向桂林威祺发放的各笔股东借款本金余额 \times 该笔股东借款的提款日(含该日)起至T日(不含该日)止的实际天数] \times 365。前述公式中股东借款本金余额发生变化的,应分段计算,累计相加。

为避免歧义，若 T 日为自先锋 1 号项下首个募集成功日（含该日）起届满 4 年之日的，桂林威祺应以按照本协议第 9.1.2 款约定的公式计算的特殊预分红金额及与本款约定的公式计算的预分红金额中孰大值向南宁峰宴进行（预）分红，若届时桂林威祺的富余资金不足以分配上述预分红的，由彰泰集团无条件进行差额补足。彰泰集团按照本款约定支付相应的差额补足款后，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。”

二、双方确认，增加以下内容作为《投资合作协议》第 9.2.1 款第（16）项、第（17）项及第（18）项：

“（16）若自先锋 1 号项下首个募集成功日（含该日）起届满 2 年之日及以后任一时点，标的项目任一业态项下已签约（草签，非网签）业态均价低于以下对赌售价（特别地，在标的项目运营过程中，若出现标的项目规划指标调整、产品设计方案调整、装修标准调整等可能影响标的项目销售价格的情况的，五矿信托有权选择对下述对赌售价进行调整）的：毛坯小高层（一梯四户）9,500 元/平方米，毛坯小高层（一梯两户）11,000 元/平方米；

（17）自目标股权转让价款付款日（含该日）起届满 15 个月之日，若标的项目不含融资现金流尚未回正的（即标的项目销售产生的累计现金流入（含预售前收取的订金、意向金）-标的项目因自身开发建设产生累计现金流出（不含与股东往来资金） <0 ）；

（18）若标的项目住宅业态去化进度未满足以下任一要求的：1) 自付款日（含该日）起届满 1 年之日，标的项目住宅签约（草签）去化面积占标的项目可售住宅面积的比例 $<35\%$ ；或 2) 自付款日（含该日）起届满 2 年之日，标的项目住宅签约（草签）去化面积占标的项目可售住宅面积的比例 $<75\%$ 。”

三、双方确认，将《投资合作协议》第 9.2.4 款第（3）项修改为：

“(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 按照如下方式确认：1) 在触发本协议第 9.2.1 款项下第 (1) 项至第 (15) 项中任意一项情形时按照 15%/年进行计算；2) 在触发本协议第 9.2.1 款项下第 (16) 项至第 (18) 项中任意一项情形时按照 13.5%/年进行计算。”

四、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。

五、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。

六、本补充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。

七、本补充协议正本一式【陆】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-WT01-04-01-001-01】的《投资合作
协议之补充协议》签署页)

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)