

战略合作协议之补充协议

编号: P2020M12A-WT01-04-001-01

本《战略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: 530000

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: /

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: 451000

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、康正宏基于2020年【12】月【19】日共同签署了编号为P2020M12A-WT01-04-001的《关于五矿信托-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号之战略合作协议》(以下简称“《战略合作协议》”), 约定五矿信托以其发起设立的“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”(以下简称“先锋1号”)募集的信托资金与彰泰集团共同以股权投资及股东借款的方式向广西速晟进行投资, 并由广西速晟以直接投资方式及间接投资方式参与拟竞拍项目的竞拍及/或投资于项目公司, 并由项目公司负责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。

为此，经友好协商，各方一致同意彰泰融创作为先锋 1 号项下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《战略合作协议》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《战略合作协议》第 1.6 款、第 1.24 款、第 1.25 款、第 1.35 款、第 1.37 款、第 1.38 款、第 1.40 款、第 1.42 款、第 1.43 款、第 1.48 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。

1.24 《原保证合同》：系指五矿信托与彰泰集团签署的编号为 P2020M12A-WT01-04-004 的《保证合同》及其附件，及其的任何有效修订和补充。

1.25《底层保证合同》：根据广西速晟所采用投资方式的不同具有不同含义，若广西速晟按照本协议约定以直接投资方式进行投资的，系指保证人为项目公司在《底层股东借款合同》项下支付义务的履行向广西速晟分别提供连带责任保证担保而与广西速晟签署的担保文件及附件，以及对该文件的任何有效修订和补充；若广西速晟按照本协议约定以间接投资方式进行投资的，系指保证人为项目公司在《底层股东借款合同》项下支付义务的履行向投资于该项目公司的平台公司分别提供连带责任保证担保而与该平台公司签署的

担保文件及附件，以及对该文件的任何有效修订和补充。

1.35 **彰泰方出资**：系指彰泰集团和彰泰融创按照本协议第 2.1.2 款约定实际持有的广西速晟股权对应的实缴出资额及向广西速晟提供的股东/关联方借款的统称。

1.37 **彰泰方股东借款本金余额**：就某一日期而言，系指 P 减去 Q 所得的差额。P 系指截止该日彰泰集团和彰泰融创按照本协议约定向广西速晟提供的各笔股东借款本金金额之和；Q 系指截止该日广西速晟按照本协议约定已经向彰泰集团或彰泰融创归还的各笔股东借款本金金额之和。

1.38 **特殊借款日**：系指自彰泰集团和/或彰泰融创向广西速晟发放各笔股东借款之日起每自然季度末月 20 日。

1.40 **特殊借款期间**：系指自上一特殊借款日（含该日）到当个特殊借款日（不含该日）经过的期间，其中，首个特殊借款期间为彰泰集团和/或彰泰融创向广西速晟提供第一笔股东借款之日（含该日）到第一个特殊借款日（不含该日）经过的期间。

1.42 **富余资金**：就广西速晟而言，富余资金指其所持有的资金在偿还完毕保证人因履行《保证合同》项下保证责任而向五矿信托支付的款项、相关税费后的金额，具体以广西速晟股东会决议认定金额为准；就项目公司而言，富余资金指其所持有的资金在扣除以下金额后剩余的富余资金，具体以对应的《投资合作协议》约定为准：（1）满足未来三个月公司资金需求的金额；（2）保证人因按照《底层保证合同》的约定承担保证人责任而向广西速晟/平台公司支付的款项金额；（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项目公司层面其他差额补足义务支付的款项金额；（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，且无法由项目公司自行使用或仅能用于项目工程建设支出的金额，项目公司富余资金具体以项

目公司股东决定/股东会决议认定金额为准。其他各交易文件及《广西速晟章程》、《底层公司章程》项下富余资金定义与本协议相同。

1.43 **交叉违约情形**：系指广西速晟、彰泰集团、彰泰融创、平台公司、项目公司及该等主体的股东、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、康正宏基及底层监管公司以外的交易主体履约能力产生不利影响的情形。

1.48 **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，五矿信托有权要求任一收购方受让五矿信托持有的全部标的股权和标的债权（如有），并按照本协议的约定支付收购价款。若五矿信托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《战略合作协议》第 1.55 款、第 1.56 款、第 1.57 款、第 1.58 款、第 1.59 款、第 1.60 款、第 1.61 款：

“1.55 **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合法继承人。

1.56 **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。

1.57 **保证人**：系指保证人一、保证人二和保证人三统称。

1.58 **《保证合同一》**：系指五矿信托与彰泰集团签署的编号为 P2020M12A-WT01-04-007 的《保证合同》及其附件，及其的任何有效修订和补充。

1.59《保证合同二》:系指五矿信托与融创西南集团签署的编号为P2020M12A-WT01-04-008的《保证合同》及其附件,及对其的任何有效修订和补充。

1.60《保证合同三》:系指五矿信托与彰泰融创签署的编号为P2020M12A-WT01-04-009的《保证合同》及其附件,及对其的任何有效修订和补充。

1.61《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》的统称。”

三、各方一致同意并确认将《战略合作协议》第10.1.2款修订为如下内容:

“10.1.2 广西速晟应于自先锋1号项下首个募集成功日(含该日)起届满2年之日、届满4年之日、4年后广西速晟每次(预)分红之日及广西速晟清算之日(以下统称“T日”)分别向五矿信托分配一次超额累退预分红(以下简称“超额累退预分红”),该等超额累退预分红金额= $\text{Max}\{\text{截止T日五矿方出资总额} + \sum \text{五矿信托向广西速晟发放的各笔股东借款的本金余额} \times Y\% \times \text{自该笔股东借款的提款日(含该日)起至T日(不含该日)止的实际天数} \div 365 + \sum \text{五矿信托向彰泰集团支付的各笔股权投资款余额} \times Y\% \times \text{自该笔股权转让价款的付款日(含该日)起至T日(不含该日)止的实际天数} \div 365 - \text{截止T日广西速晟已向五矿信托分配的(预)分红款项} - \text{截止T日广西速晟已向五矿信托偿还的股东借款本息} - \text{截止T日广西速晟以直接投资或间接投资方式投资的全部项目公司按照《共同还款协议》的约定向五矿信托偿还的全部股东借款本息} - \text{截止T日保证人按照《保证合同》的约定向五矿信托支付的款项金额}, 0\}$ 。上述相应期间内五矿信托向广西速晟发放的各笔股东借款的本金余额及向彰泰集团支付的各笔股权投资款余额发生变化的应分段计算,累计相加。五矿方出资总额为五矿方向广西速晟提供的股权投资及股东借款金额之和。

其中,Y%根据五矿信托综合投资年化收益率(以下简称“X%”)所处区间的不同

同取不同数值，即：

综合投资年化收益率 X%	Y%的取值
$X\% \leq 18\%$	$Y\% = X\%$
$18\% < X\% \leq 22\%$	$Y\% = 18\% + (X\% - 18\%) * 50\%$
$X\% > 22\%$	$Y\% = 18\% + (22\% - 18\%) * 50\% + (X\% - 22\%) * 20\%$

其中， $X\% = \text{Max}\{[(\text{截止 T 日广西速晟直接投资的全部平台公司/项目公司向广西速晟归还的股东借款本金金额之和} + \text{保证人按照《底层保证合同》的约定向广西速晟支付的款项金额} + \text{截止 T 日广西速晟直接投资的全部平台公司/项目公司向广西速晟分配的(预)分红款项及清算分配款项金额之和} + \text{截止 T 日广西速晟以直接投资或间接投资方式投资的全部项目公司按照《共同还款协议》的约定向五矿信托偿还的全部股东借款本金} + \text{截止 T 日广西速晟闲置资金运用获得的全部收益} + \text{截止 T 日交易文件项下相关收购主体向广西速晟支付的收购价款(如有)}) * 49\% - \text{五矿方出资总额}] \div (\sum \text{五矿信托向广西速晟发放的各笔股东借款的本金余额} \times \text{自该笔股东借款的提款日(含该日)至截止 T 日(不含该日)的实际天数} + \sum \text{五矿信托向彰泰集团支付的各笔标的股权投资款余额} \times \text{自该笔标的股权转让价款的付款日(含该日)至截止 T 日(不含该日)的实际天数}) \times 365, 0\}$ 。除本协议另有约定之外，未经广西速晟、广西速晟各股东协商一致，广西速晟任一股东不得自广西速晟处抽调任何资金。”

四、各方一致同意并确认将《战略合作协议》第 10.2.2 款修订为如下内容：

“10.2.2 若发生本协议第 10.2.1 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，则收购方有义务于五矿信托发送书面终止通知书之日后的 10 个工作日内无条件收购标的股权，若届时广西速晟尚未向五矿信托清偿完毕标的债权的，五矿信托除有权要求广西速晟按照《股东借款合同》的约定提前偿还全部股东借款并要求保证人分别按照《保证合同》的约定承担

保证责任外，还有权要求收购方同时收购标的债权，标的股权及标的债权收购价款按照如下方式计算：

(1) 收购方应向五矿信托支付的标的股权收购价款 = $\text{Max}(\text{五矿信托按照《股权转让协议》的约定向彰泰集团支付的股权转让价款之和} + \sum \text{五矿信托向彰泰集团支付的各笔股权投资款余额} \times 15\% \times \text{自该笔股权转让价款的付款日 (含该日) 至收购方支付完毕标的股权收购价款之日 (不含该日) 的实际天数} \div 365 - \text{广西速晟向五矿信托分配的 (预) 分红款项之和 (如有), 0})$ ，前述期间内该笔股权投资款余额发生变化的，标的股权收购价款应分段计算，累计相加。

(2) 收购方应向五矿信托支付的标的债权收购价款 = $\sum \text{《股东借款合同》项下存续的各笔股东借款收购价款}$ ，其中就《股东借款合同》项下存续的任一笔股东借款而言，收购方应向五矿信托支付的收购价款 = $\text{该笔股东借款本金} + \text{该笔股东借款本金余额} \times 15\% \times \text{该笔股东借款对应的提款日 (含该日) 至收购方支付完毕标的债权收购价款日 (不含该日) 期间的实际天数} \div 365 + \text{《股东借款合同》项下项目公司应付未付的其他款项 (如有)} - \text{广西速晟已经就该笔股东借款偿还的股东借款利息及本金 (如有)} - \text{保证人履行《保证合同》项下保证责任向五矿信托支付的款项} - \text{广西速晟以直接投资方式及间接投资方式投资的所有项目公司按照《共同还款协议》的约定向五矿信托偿还的款项金额}$ 。上述公式中，该笔股东借款本金余额发生变化的，收购方应当支付的标的债权收购价款应分段计算、累计相加。”

五、各方一致同意并确认，在《战略合作协议》第 17.1 款中增加以下内容：

“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”

六、各方一致同意并确认，自本补充协议签署生效之日起，《战略合作协议》项下约定的彰泰集团享有的全部权利均由彰泰融创承继，《战略合作协议》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《战略合作协议》第 2.1.2 款约定继续履行出资义务、按照《战略合作协议》第 2.2 款约定履行流动性补足义务、按照《战略合作协议》第 9 条和第 10 条进行（预）分红、履行差额补足义务、按照《战略合作协议》第 10 条履行对赌收购义务等）均由彰泰融创和彰泰集团连带承担，《战略合作协议》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《战略合作协议》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。

七、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》等交易文件项下全部约定，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、平台公司/项目公司中后期管理及（预）分红、底层股权及底层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。

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

九、本补充协议构成《战略合作协议》的有效组成部分，若本补充协议的内容与《战略合作协议》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《战略合作协议》约定内容为准。

十、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，应提供合法有效书面授权文件。

十一、 本补充协议正本一式伍份，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-WT01-04-001-01 的《战略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 (公章或合同专用章)

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 (公章或合同专用章)

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 (公章或合同专用章)

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)

北京康正宏基房地产评估有限公司 (公章或合同专用章)

法定代表人或授权代理人 (签名或签章)

