

协议编号：【P2021M12A-TZXY01-001】

关于

五矿信托-恒信共筑 216 号-桂冠投资 10 号集合资金
信托计划第 II 期

之

投资合作协议

2022 年【1】月



目录

第一条	定义.....	5
第二条	合作方式.....	13
第三条	标的项目涉及的信托计划第II期信托资金的相关安排.....	16
第四条	目标股权的相关安排.....	16
第五条	目标债权的相关安排.....	17
第六条	担保和保障措施.....	18
第七条	交易文件的签订.....	20
第八条	公司治理.....	20
第九条	监管事宜.....	21
第十条	投资退出事宜.....	22
第十一条	交易费用.....	31
第十二条	陈述与保证.....	31
第十三条	保密.....	34
第十四条	不可抗力.....	34
第十五条	违约责任.....	35
第十六条	协议的变更和解除.....	35
第十七条	通知.....	35
第十八条	法律适用和争议解决.....	37
第十九条	反商业贿赂条款.....	38
第二十条	其他约定.....	38
附件一:	标的项目开发节点列表.....	42
附件二:	《商业计划书》.....	43
附件三:	标的项目成本上限.....	44
附件四:	披露事项.....	45

投资合作协议

本《投资合作协议》（“本协议”）由以下各方于 2022 年【1】月【】日在青海省西宁市城中区共同签署：

五矿信托：五矿国际信托有限公司（代表“五矿信托-恒信共筑 216 号-桂冠投资 10 号集合资金信托计划第 II 期”）

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：010-59837878

传真：/

阳光城集团：阳光城集团股份有限公司

法定代表人：林腾蛟

住所：福州市经济技术开发区星发路 8 号

邮政编码：350000

联系电话：18001956108

传真：/

福建阳光集团：福建阳光集团有限公司

法定代表人：吴洁

住所：福建省福州市马尾区罗星街道登龙路 99 号

邮政编码：350000

联系电话：0571-26892255

传真：/

杭州诺璟：杭州诺璟企业管理有限公司

法定代表人：邱亚峰

住所：浙江省杭州市下城区中大银泰城 1 幢 1501 室-12

邮政编码：310000

联系电话：0571-26892255

传真： /

福建阳光地产：福建阳光房地产开发有限公司

法定代表人：徐国宏

住所：福州开发区罗星路4号（自贸试验区内）

邮政编码：350000

联系电话：0571-26892255

传真： /

杭州橙光：杭州橙光置业有限责任公司

法定代表人：李晓冬

住所：浙江省杭州市下城区中大银泰城1幢1502室-5

邮政编码：310000

联系电话：0571-26892255

传真： /

杭州莹光：杭州莹光置业有限公司

法定代表人：李晓冬

住所：浙江省杭州市下城区中大银泰城1幢1502室-6

邮政编码：310000

联系电话：0571-26892255

传真： /

宜春耀光：宜春耀光房地产有限公司

法定代表人：徐国宏

住所：江西省宜春市袁州区袁河东路888号

邮政编码：336000

联系电话：13687081865

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：13701191625

传真：010-82253570

以上主体单称“一方”，合称“各方”。

鉴于：

1. 五矿信托、阳光城集团、福建阳光集团、杭州诺璟、福建阳光地产、康正宏基共同签署了编号为 P2020M12A-CX01-002 的《战略合作协议》（包括编号为 P2020M12A-CX01-002-补 1 的《战略合作协议之补充协议》，以及对该等文件的任何有效修订及补充，以下统称“《战略合作协议》”），就各方合作开发相关房地产项目作出明确约定，开展方式为五矿信托代表“五矿信托-恒信共筑 216 号-桂冠投资 10 号集合资金信托计划第 II 期”（以下简称“信托计划第 II 期”）与杭州诺璟及福建阳光地产通过向特定公司进行股权及债权投资，由特定公司向多个平台公司进行股权及债权投资，再由该等平台公司参与多个房地产开发项目竞拍，竞得成功且经五矿信托审核同意合作后，由该等平台公司直接负责相关房地产开发项目的开发建设或间接参与相关房地产开发项目的开发建设（即由该等平台公司先以实缴出资及提供股东借款方式向相关房地产开发项目的开发主体进行投资，再由该等房地产开发项目的开发主体直接负责该等房地产开发项目的开发建设）。
2. 杭州橙光为五矿信托、杭州诺璟与福建阳光地产共同设立的《战略合作协议》项下特定公司，杭州莹光为杭州橙光按照《战略合作协议》的约定独资设立的参与标的项目（定义见下文，下同）竞拍的平台公司，宜春耀光为杭州莹光独资设立的负责标的项目开发建设的项目公司。
3. 各方一致同意标的项目进入《战略合作协议》项下合作开发阶段，由各方按照《战略合作协议》及本协议约定进行投资开发。

为此，各方根据《中华人民共和国民法典》、《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 **本协议/《投资合作协议》**：系指五矿信托、阳光城集团、福建阳光集团、杭州诺瓌、福建阳光地产、杭州橙光、杭州莹光、宜春耀光及康正宏基共同签署的编号为【P2021M12A-TZXY01-001】的《投资合作协议》及其附件，及对其的任何有效修订和补充。
- 1.2 **信托计划**：系指五矿信托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216号-桂冠投资10号集合资金信托计划”。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（“信托文件”）的规定。
- 1.3 **信托计划第Ⅱ期**：系指五矿信托作为受托人设立的“五矿信托-恒信共筑216号-桂冠投资10号集合资金信托计划第Ⅱ期”。
- 1.4 **信托计划第Ⅱ期信托合同**：系指信托计划第Ⅱ期项下的委托人与五矿信托签署的《五矿信托-恒信共筑216号-桂冠投资10号集合资金信托计划信托合同》及其附件信托计划第Ⅱ期对应的《信托合同认购补充要素确认表》及对其的任何有效修订和补充。
- 1.5 **五矿信托/五矿方**：系指五矿国际信托有限公司及其权利、义务的合法继承人。
- 1.6 **阳光城集团/差额补足义务人**：系指阳光城集团股份有限公司及其权利、义务的合法继承人。
- 1.7 **福建阳光集团/保证人一**：系指福建阳光集团有限公司及其权利、义务的合法继承人。
- 1.8 **保证人二**：系指阳光城集团的实际控制人林腾蛟（身份证号：350121196804040011）。
- 1.9 **保证人**：系指保证人一及保证人二的统称。
- 1.10 **杭州诺瓌/让与担保人一**：系指杭州诺瓌企业管理有限公司及其权利、义务的合法继承人。
- 1.11 **福建阳光地产/股权出质人/让与担保人二**：系指福建阳光房地产开发有限公司及其权利、义务的合法继承人。
- 1.12 **让与担保人**：系指让与担保人一与让与担保人二的统称。
- 1.13 **杭州橙光/特定公司/保证金出质人**：系指杭州橙光置业有限责任公司及其权利、义务的合法继承人。
- 1.14 **出质人**：指股权出质人及保证金出质人的统称。
- 1.15 **杭州莹光/平台公司**：系指杭州莹光置业有限公司及其权利、义务的合法继承人。
- 1.16 **宜春耀光/项目公司/抵押人一/共同债务人一**：系指宜春耀光房地产有限公司及其权利、义务的合法继承人。
- 1.17 **中泛置业/共同债务人二**：系指长沙中泛置业有限公司及其权利、义务的

- 合法继承人。
- 1.18 **湖南中正/共同债务人三**：系指湖南中正房地产开发有限公司及其权利、义务的合法继承人。
- 1.19 **福建臻阳/抵押人二/共同债务人四**：系指福建臻阳房地产开发有限公司及其权利、义务的合法继承人。
- 1.20 **共同债务人**：系指共同债务人一、共同债务人二、共同债务人三及共同债务人四的统称。
- 1.21 **抵押人**：系指抵押人一与抵押人二的统称。
- 1.22 **监管公司/康正宏基**：系指北京康正宏基房地产评估有限公司及其权利、义务的合法继承人。
- 1.23 **阳光城方**：系指阳光城集团、福建阳光集团、杭州诺璟、福建阳光地产及前述主体指定且五矿信托认可的其他方。
- 1.24 **福建金臻阳**：系指福建金臻阳投资管理有限公司及其权利、义务的合法继承人。
- 1.25 **交易对手**：系指平台公司、抵押人、差额补足义务人、保证人、出质人、让与担保人、监管公司、共同债务人、劣后受偿承诺人及涉及本次投资合作安排的其他主体的统称。
- 1.26 **交易文件**：系指特定公司层面交易文件、平台公司层面交易文件及项目公司层面交易文件的统称。
- 1.27 **特定公司层面交易文件**：系指《战略合作协议》、《股东出资协议》、《特定公司章程》、《特定股东借款合同》、《特定委托监管合同》、《协议书》、《保证合同》、《差额补足协议》、《抵押合同》、《股权转让合同》、《债务加入协议》、《股权质押合同》、《债权劣后受偿承诺函》、《保证金质押合同》、《奥体项目委托监管合同》的统称。
- 1.28 **《战略合作协议》**：系指五矿信托与阳光城集团、福建阳光集团、杭州诺璟、福建阳光地产、康正宏基共同签署的编号为【P2020M12A-CX01-002】的《战略合作协议》及其附件，及其的任何有效修订和补充。
- 1.29 **《股东出资协议》**：系指五矿信托与杭州诺璟、福建阳光地产共同签署的编号为【P2020M12A-CX01-003-01】的《股东出资协议》及其附件，以及对其的任何有效修订和补充。
- 1.30 **《特定公司章程》**：系指特定公司各股东（即五矿信托、杭州诺璟、福建阳光地产）共同签署的特定公司章程（包括章程修正案）。
- 1.31 **《特定股东借款合同》**：系指五矿信托与特定公司签署的编号为【P2020M12A-CX01-003-02】的《股东借款合同》及其附件，以及对其的任何有效修订和补充。
- 1.32 **《保证合同一》**：系指五矿信托与保证人一签署的编号为【P2020M12A-

- CX01-003-04】的《保证合同》及附件，及其的任何有效修订和补充。
- 1.33 《保证合同二》：系指五矿信托与保证人二签署的编号为【2021YGC-BZDB-D001】的《保证合同》及附件，及其的任何有效修订和补充。
- 1.34 《保证合同》：系指《保证合同一》与《保证合同二》的统称。
- 1.35 《差额补足协议》：系指五矿信托与差额补足义务人签署的编号为【P2020M12A-CX01-003-03】的《差额补足协议》及附件，及其的任何有效修订和补充。
- 1.36 《抵押合同一》：系指五矿信托与抵押人一签署的编号为【P2021M12A-XM01-003-01】的《抵押合同》及附件，及其的任何有效修订和补充。
- 1.37 《抵押合同二》：系指五矿信托与抵押人二签署的编号为【P2021M12A-XM01-003-02】的《抵押合同》及附件，及其的任何有效修订和补充。
- 1.38 《抵押合同》：系指《抵押合同一》及《抵押合同二》的统称。
- 1.39 《股权转让合同一》：系指五矿信托与让与担保人一签署的编号为【P2021M12A- XM01-004-01】的《股权转让合同》及附件，及其的任何有效修订和补充。
- 1.40 《股权转让合同二》：系指五矿信托与让与担保人二签署的编号为【P2021M12A- XM01-004-02】的《股权转让合同》及附件，及其的任何有效修订和补充。
- 1.41 《股权转让合同》：系指《股权转让合同一》及《股权转让合同二》的统称。
- 1.42 《债务加入协议一》：系指五矿信托与共同债务人一签署的编号为【2021YGC-ZWJR-D003】的《债务加入协议》及附件，及其的任何有效修订和补充。
- 1.43 《债务加入协议二》：系指五矿信托与共同债务人二签署的编号为【2021YGC-ZWJR-D001】的《债务加入协议》及附件，及其的任何有效修订和补充。
- 1.44 《债务加入协议三》：系指五矿信托与共同债务人三签署的编号为【2021YGC-ZWJR-D002】的《债务加入协议》及附件，及其的任何有效修订和补充。
- 1.45 《债务加入协议四》：系指五矿信托与共同债务人四签署的编号为【P2021M12A- XM01-005】的《债务加入协议》及附件，及其的任何有效修订和补充。
- 1.46 《债务加入协议》：系指《债务加入协议一》、《债务加入协议二》、《债务加入协议三》及《债务加入协议四》的统称。
- 1.47 《股权质押合同》：系指五矿信托与股权出质人签署的编号为【P2021M12A- XM01-006】的《股权质押合同》及附件，及其的任何有效修订和补充。

何有效修订和补充。

- 1.48 《**保证金质押合同**》：系指五矿信托与保证金出质人签署的编号为【P2020M12A-CX01-BZJZY】的《保证金质押合同》及附件，以及对其的任何有效修订和补充。
- 1.49 《**债权劣后受偿承诺函**》：系指福建金臻阳、福建阳光房地产开发有限公司、福建臻阳房地产开发有限公司及福州奥体阳光花园酒店分公司、福州臻德房地产开发有限公司、上海亚特隆房地产开发有限公司、阳光城集团福建有限公司、阳光城集团（合称“劣后受偿承诺人”）向五矿信托出具的编号为【P2021M12A-XM01-CHN-FJJZY-01】、【P2021M12A-XM01-CHN-FJJZY-02】、【P2021M12A-XM01-CHN-FJJZY-03】、【P2021M12A-XM01-CHN-FJJZY-04】、【P2021M12A-XM01-CHN-FJJZY-05】、【P2021M12A-XM01-CHN-FJJZY-06】、【P2021M12A-XM01-CHN-FJJZY-07】的《承诺函》及附件，以及对其的任何有效修订和补充。
- 1.50 《**特定委托监管合同**》：系指五矿信托与特定公司、康正宏基共同签署的编号为【P2020M12A-CX01-003-05】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。
- 1.51 《**协议书**》：系指五矿信托与特定公司签署的编号为【P2020M12A-CX01-003-100】的《信托业保障基金协议书》及其附件，及对其的任何有效修订和补充。
- 1.52 《**奥体项目委托监管合同**》：系指五矿信托与远瓴工程咨询集团有限公司及福建臻阳共同签署的编号为【P2021M14A-JFUJZ-JG-001】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。
- 1.53 **平台公司层面交易文件**：系指《平台股东借款合同》、《平台公司章程》、《平台保证合同》、《平台差额补足协议》、《平台委托监管合同》的统称。
- 1.54 《**平台股东借款合同**》：系指特定公司与平台公司签署的编号为【P2020M12A-PT01-003-02】的《股东借款合同》及附件（包括该合同附件《资金用途确认书》），以及对其的任何有效修订和补充。
- 1.55 《**平台公司章程**》：系指平台公司股东（即特定公司）签署的平台公司章程（包括章程修正案）。
- 1.56 《**平台保证合同**》：系指特定公司与保证人一签署的编号为【P2020M12A-PT01-003-04】的《保证合同》及附件，以及对其的任何有效修订和补充。
- 1.57 《**平台差额补足协议**》：系指特定公司与差额补足义务人签署的编号为【P2020M12A-PT01-003-03】的《差额补足协议》及附件，以及对其的

任何有效修订和补充。

- 1.58 **《平台委托监管合同》**：系指五矿信托、平台公司、特定公司及康正宏基共同签署的编号为【P2020M12A-PT01-003-05】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。
- 1.59 **项目公司层面交易文件**：系指《投资合作协议》、《项目股东借款合同》、《项目公司章程》、《项目差额补足协议》、《项目保证合同》、《项目委托监管合同》的统称。
- 1.60 **《项目股东借款合同》**：系指杭州莹光与宜春耀光签署的编号为【P2021M12A-XM01-002】的《股东借款合同》及其附件，及对其的任何有效修订和补充。
- 1.61 **《项目公司章程》**：系指宜春耀光股东（即杭州莹光）签署的宜春耀光章程（包括章程修正案）。
- 1.62 **《项目保证合同》**：系指杭州莹光与保证人一签署的编号为【P2021M12A-XM01-007】的《保证合同》及其附件，以及对其的任何有效修订和补充。
- 1.63 **《项目差额补足协议》**：系指杭州莹光与差额补足义务人签署的编号为【P2021M12A-XM01-008】的《差额补足协议》及其附件，以及对其的任何有效修订和补充。
- 1.64 **《项目委托监管合同》**：系指五矿信托与杭州莹光、宜春耀光、康正宏基共同签署的编号为【P2021M12A-XM01-009】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。
- 1.65 **标的项目**：系指平台公司成功竞得的拟由项目公司进行开发建设的位于江西省宜春市袁州区万达广场南侧、宜阳东大道西侧地段地块（对应地块编号为：DCA2020061，以下简称“标的项目地块”）上的房地产开发项目。其中标的项目地块具体信息以杭州莹光与宜春市土地矿产交易中心于2021年4月25日签署的《国有建设用地使用权成交确认书》约定内容为准。
- 1.66 **抵押物一**：系指抵押人一合法持有的标的项目地块的国有建设用地使用权及在建工程（如有），具体以《抵押合同一》项下的抵押财产清单和《抵押合同一》约定为准。
- 1.67 **抵押物二**：系指抵押人二合法持有的位于福州市仓山区建新镇盘屿路3号（原盘屿路东侧）奥体阳光花园二期（以下简称“奥体中心项目”）的商业用房与地下车位及对应的国有建设用地使用权（对应不动产权证书编号为：闽(2017)福州市不动产权第9053679号、闽(2017)福州市不动产权第9053678号、闽(2021)福州市不动产权第9124675号、闽(2021)福州市不动产权第9143782号、闽(2021)福州市不动产权第9144206号、

闽(2021)福州市不动产权第 9144608 号、闽(2021)福州市不动产权第 9144551 号、闽(2021)福州市不动产权第 9124670 号、闽(2021)福州市不动产权第 9125421 号、闽(2021)福州市不动产权第 9143784 号、闽(2021)福州市不动产权第 9144300 号、闽(2021)福州市不动产权第 9125422 号), 具体以《抵押合同二》项下的抵押财产清单和《抵押合同二》约定为准。

- 1.68 **抵押物**: 系指抵押物一与抵押物二的统称。
- 1.69 **股权质押标的**: 系指股权出质人持有的杭州橙光 1%的股权, 对应注册资本为 30 万元
- 1.70 **保证金质押标的**: 系指保证金出质人划付至五矿信托指定的保证金账户内不低于 1.271 亿元的保证金。
- 1.71 **让与担保标的一**: 系指让与担保人一合法持有的杭州橙光 50%的股权, 对应注册资本为 1500 万元, 具体以《股权转让合同一》约定的转让标的内容为准。
- 1.72 **让与担保标的二**: 系指让与担保人二合法持有的杭州橙光 19%的股权, 对应注册资本为 570 万元, 具体以《股权转让合同二》约定的转让标的内容为准。
- 1.73 **让与担保标的**: 系指让与担保标的一与让与担保标的二的统称。
- 1.74 **履约意向金**: 就标的项目而言, 系指标的项目的国有建设用地使用权挂牌出让公告(以具体文件名称为准)中要求竞拍人参与标的项目竞拍需缴纳的竞买履约保证金。
- 1.75 **底层股权/目标股权**: 就标的项目而言, 系指杭州橙光根据《平台公司章程》、本协议的约定持有的杭州莹光股权以及杭州莹光按照《项目公司章程》、本协议的约定持有的项目公司股权。
- 1.76 **底层债权/目标债权**: 就标的项目而言, 系指杭州橙光根据《平台股东借款合同》的约定对杭州莹光享有的股东借款债权及与该股东借款债权有关的所有权益以及杭州莹光按照《项目股东借款合同》的约定对项目公司享有的股东借款债权及与该股东借款债权有关的所有权益。
- 1.77 **富余资金**: 就杭州橙光而言, 富余资金指其所持有的资金在扣除应由其承担的相关税费后的金额, 具体以杭州橙光董事会决议认定(须经全体董事一致审批通过)金额为准; 就杭州莹光而言, 富余资金指其所持有的资金在扣除应由其承担的相关税费后的金额, 具体以杭州莹光董事会决议认定(须经全体董事一致审批通过)金额为; 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: (1) 满足公司未来三个月资金需求的金额; (2) 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，且无法由公司自行使用或仅能用于标的项目工程建设支出的金额，项目公司富余资金具体以其董事会决议认定（经4/5以上（含）董事同意可通过）金额为准。其他各交易文件项下富余资金定义与本协议相同。

- 1.78 **募集成功日**：系指五矿信托（作为信托计划项下受托人）根据信托计划第Ⅱ期信托合同的约定宣告信托计划第Ⅱ期项下各类各次信托单位募集成功之日。其中，信托计划第Ⅱ期项下首个募集成功日以信托计划第Ⅱ期项下各类第一次信托单位的募集成功日中孰先者为准。
- 1.79 **标的项目收购退出权**：就标的项目而言，系指发生本协议第 10.2.1 款约定的任意一项标的项目对赌触发情形，五矿信托要求收购方收购部分/全部收购标的并支付相应收购价款的权利。
- 1.80 **收购主体/收购方**：指阳光城集团、福建阳光集团及其指定的第三方（包括但不限于杭州诺璟、福建阳光地产及其他第三方）中任意一方，当本协议项下的标的项目对赌触发情形发生时，五矿信托有权要求任一收购方受让杭州橙光持有的杭州莹光全部股权和底层债权，并按照本协议的约定支付收购价款。若阳光城集团或福建阳光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，阳光城集团或福建阳光集团应作为收购方按照本协议约定履行收购义务。
- 1.81 **收购标的**：指杭州橙光持有的杭州莹光 100%股权以及截止触发本协议项下标的项目对赌触发情形之日《平台股东借款合同》项下尚未清偿完毕的股东借款债权。
- 1.82 **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。
- 1.83 **工作日**：指除国家法定节假日、公休日以外任何一天。
- 1.84 **机构**：指法人和依法成立的其他组织的合称。
- 1.85 **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、规章和其他规范性文件。
- 1.86 **税收**：系指由有管辖权的政府机构或其授权机构征收的现有的和将有的任何税收、规费以及其他任何性质的政府收费，包括但不限于印花税、增值税、所得税和其他税。
- 1.87 **元**：如无特别约定指中国的法定货币人民币元。
为避免歧义，除非本协议明确约定外，本协议使用的定义和词语与《战略合作协议》项下的含义一致。

第二条 合作方式

2.1 各方一致同意并确认，杭州橙光、杭州莹光及项目公司层面资金运用状况如下：

(1) 杭州橙光注册资本为 3,000 万元，其中，五矿信托已向杭州橙光实缴出资 900 万元，杭州诺瓊已向杭州橙光实缴出资 1,500 万元，福建阳光地产已向杭州橙光实缴出资 600 万元；五矿信托已按照《特定股东借款合同》的约定向杭州橙光提供股东借款 117,100 万元，阳光城方已向杭州橙光提供股东/关联方借款 17040 万元。

(2) 杭州莹光注册资本为 100 万元，杭州橙光已向杭州莹光实缴出资 100 万元，其中，30 万元部分来源于五矿方出资，70 万元部分来源于阳光城方出资；杭州橙光已按照《平台股东借款合同》的约定向杭州莹光提供股东借款 42,400 万元，其中，25,360 万元部分来源于五矿方出资，17040 万元部分来源于阳光城方出资。杭州莹光已于 2021 年 4 月 21 日缴纳完毕标的项目地块对应的履约意向金 31,800 万元，其中，25,390 万元部分来源于五矿方出资，6,410 万元部分来源于阳光城方出资；同时，杭州莹光已经于 2021 年 5 月 25 日缴纳完毕标的项目地块对应的第一笔土地出让金 10,700 万元，于 2021 年 12 月 31 日缴纳标的项目地块对应的部分第二笔土地出让金 2500 万元，全部来源于阳光城方出资。

2.2 各方一致同意并确认，为投资标的项目之目的：(1) 五矿信托拟新增募集信托计划第 II 期项下 B 类信托单位，新增募集 B 类信托资金规模不超过 380 万元（具体以本次实际募集的信托计划第 II 期 B 类信托资金金额为准，以下简称“五矿新增出资”），五矿新增出资由五矿信托按照《特定股东借款合同》的约定向杭州橙光发放股东借款。(2) 杭州橙光按照《平台股东借款合同》的约定以五矿新增出资及杭州橙光闲置资金（全部来源于五矿方出资）向杭州莹光新增发放股东借款不超过 40,380 万元。(3) 杭州莹光已缴纳的标的项目地块对应的履约意向金（31,800 万元）及第一笔土地出让金（10,700 万元）中，100 万元部分作为杭州莹光对项目公司的实缴出资，其中，30 万元部分来源于五矿方出资，70 万元部分来源于阳光城方出资；剩余 42,400 万元部分为杭州莹光按照《项目股东借款合同》向项目公司发放的股东借款，其中，25,360 万元部分来源于五矿方出资，17,040 万元来源于阳光城方出资；(4) 杭州莹光按照《项目股东借款合同》的约定向项目公司发放股东借款不超过 82,780 万元，其中，42,400 万元部分为上述杭州莹光已缴纳的标的项目地块对应的履约意向金及第一笔土地出让金中视为杭州莹光

对项目公司发放的股东借款部分；剩余不超过 40,380 万元部分为杭州莹光对项目公司新增股东借款，均来源于五矿方出资，该等股东借款资金均用于标的项目的开发建设；（5）标的项目第二笔土地出让金 2500 万元视为本协议第 2.3 条项下 4500 万元追加投资资金的一部分。

各方一致同意并确认，就标的项目而言，来源于五矿方出资的部分不超过 65,770 万元，包括杭州莹光向项目公司实缴出资中 30 万元部分以及《平台股东借款合同》项下股东借款中不超过 65,740 万元部分，除上述来源于五矿方出资外，五矿信托对标的项项目不负有任何出资义务，标的项目出现任何资金缺口（包括但不限于因预分红、提前清偿交易文件项下股东借款等导致的资金缺口以及项目公司的其他资金需求）均由阳光城方或其他方进行补足，阳光城方不得就该等补足资金收取任何利息、收益等资金成本，且该等补足资金劣后于五矿方出资退出。

2.3 阳光城方应在杭州莹光按照《平台股东借款合同》的约定向项目公司新增发放股东借款前，应向项目公司追加投资 0.45 亿元，该等追加投资资金不包括标的项目地块因迟延缴纳土地出让金、引入外资等原因需要缴纳的滞纳金、违约金等款项。该等追加投资资金不视为平台公司向项目公司的实缴出资或股东借款，阳光城方不得就该等追加投资资金收取任何利息、收益等资金成本，且该等追加投资资金劣后于五矿方出资退出。

2.4 在信托计划第 II 期信托单位存续期间，阳光城方等交易主体应按照本协议第六条约定对《特定股东借款合同》、《平台股东借款合同》、《项目股东借款合同》项下股东借款债权的实现提供担保/增信措施，具体事宜以相关交易文件的约定内容为准。

2.5 标的项目基本概况：标的项目位于江西省宜春市袁州区万达广场南侧、宜阳东大道西侧，占地面积为【86,172.20】平方米，容积率为【2.56】，总建筑面积为【312,403.00】，标的项目合计可售计容面积为【214,802.71】平方米，包括可售住宅面积【121,476.00】平方米，可售公寓面积【54,738.01】平方米，可售商业面积【38,588.70】平方米。

2.6 本协议项下设置对赌触发情形，当本协议项下的对赌触发情形发生时，则五矿信托有权要求收购方按照本协议约定的条款和条件收购并受让全部收购标的，包括但不限于按照本协议的约定支付收购价款。

2.7 各方一致同意并确认：项目公司项下的富余资金经过项目公司董事会 4/5 以上（含）董事同意即可认定，富余资金一旦形成，除非项目公司董事会 4/5 以上（含）董事同意之外，应用于如下用途：项目公司作为杭州橙光的共同

债务人在《债务加入协议一》约定的责任范围内向五矿信托偿还《特定股东借款合同》项下的股东借款本金及其他应付款项，届时杭州橙光在《特定股东借款合同》项下的应付款项、杭州莹光在《平台股东借款合同》项下的应付款项以及项目公司在《项目股东借款合同》项下的应付款项等额核减直至为零。

除项目公司作为杭州橙光的共同债务人以富余资金在《债务加入协议一》约定的责任范围内向五矿信托偿还《特定股东借款合同》项下的股东借款本金及其他应付款项之外，项目公司可向杭州莹光偿还《项目股东借款合同》项下的股东借款本金及其他应付款项；若项目公司将项目公司项下的富余资金用于向杭州莹光偿还《项目股东借款合同》项下的股东借款本金及其他应付款项的，则项目公司偿还的该等资金属于杭州莹光项下的富余资金，杭州莹光应将杭州莹光项下该等富余资金用于向杭州橙光偿还《平台股东借款合同》项下的股东借款本金及其他应付款项，杭州莹光偿还的该等资金亦属于杭州橙光项下的富余资金，杭州橙光应将杭州橙光项下的该等富余资金用于向五矿信托偿还《特定股东借款合同》项下的股东借款本金及其他应付款项。

阳光城方认可上述富余资金（包括项目公司、杭州莹光、杭州橙光层面）的偿还均计入五矿方出资，且不得再用于循环投资，无须返还，就标的项目而言，《战略合作协议》第 2.3.4 条、第 6.4.1 条、第 10.1.1 条不再适用。

2.8 信托计划第Ⅱ期信托单位存续期间，在本协议约定的条件满足时，项目公司、平台公司根据本协议约定进行（预）分红。

2.9 就标的项目而言，各方同意《项目委托监管合同》项下的监管事项，具体事宜以《项目委托监管合同》约定内容为准。

2.10 各方一致同意并确认：杭州橙光根据《战略合作协议》第 6.4.2 条的约定进行闲置资金运用所产生的投资收益应全额优先支付五矿信托在《特定股东借款合同》项下向杭州橙光发放的股东借款本金，《特定股东借款合同》项下股东借款及其他应付款项偿还完毕之前，阳光城方不得主张杭州橙光向其分配闲置资金运用收益或要求杭州橙光以闲置资金运用收益偿还阳光城方向杭州橙光发放的借款。

2.11 各方一致同意并确认，将《战略合作协议》第 10.2.2 条第（2）款 B 项中“ I ”数值的计算公式修订如下：

“ $I = \sum$ 自首个募集成功日（含该日）起至提前到期日（不含该日）特定公司闲置资金中属于五矿方出资部分的各笔闲置资金（不含五矿信托向特定公司实缴出资中未被用于向平台公司实缴出资的部分所形成的闲置资金）的利息，就特

定公司闲置资金中属于五矿方出资部分的某笔闲置资金（不含五矿信托向特定公司实缴出资中未被用于向平台公司实缴出资的部分所形成的闲置资金）的利息=该笔闲置资金余额×11.5%×自该笔闲置资金到达特定公司账户闲置之日（含该日）起至该部分资金重新运用于平台公司之日/该部分资金由特定公司向五矿方分配（包括偿还五矿方股东借款本金及向五矿方进行（预）分红）之日/该结息日（适用于闲置资金未重新运用也未向五矿方分配的情形）（不含该日）期间的实际天数÷365。”

各方一致同意并确认，为避免歧义，《保证金质押合同》项下保证金、杭州橙光根据《战略合作协议》第6.4.2条的约定进行闲置资金运用导致资金流出杭州橙光账户的，仍然构成《战略合作协议》项下闲置资金，并应按照《战略合作协议》约定按照11.5%/年计算《特定股东借款合同》项下借款利息。

第三条 标的项目涉及的信托计划第Ⅱ期信托资金的相关安排

- 3.1 截止本协议签署之日，五矿信托做为受托人已募集信托计划第Ⅱ期项下A类信托资金118,000万元，该等信托资金已全部按照《特定股东借款合同》的约定向杭州橙光发放股东借款以及向杭州橙光实缴出资。
- 3.2 就标的项目而言，五矿信托拟新增募集信托计划第Ⅱ期项下B类信托单位，新增募集B类信托资金规模不超过380万元（具体以本次实际募集的信托计划第Ⅱ期B类信托资金金额为准），该等信托资金由五矿信托按照《特定股东借款合同》的约定向杭州橙光发放股东借款，并最终用于标的项目的建设。
- 3.3 标的项目中来源于五矿方出资的部分，其中，不超过65,390万元部分最终来源于信托计划第Ⅱ期项下A类信托单位，不超过380万元部分最终来源于信托计划第Ⅱ期项下B类信托单位。
- 3.4 信托计划第Ⅱ期项下具体事宜由五矿信托与认购信托计划第Ⅱ期的各委托人签订信托计划第Ⅱ期信托合同进行约定。

第四条 目标股权的相关安排

- 4.1 杭州莹光注册资本为100万元，杭州橙光已向杭州莹光实缴出资100万元，其中，30万元部分来源于五矿方出资，70万元部分来源于阳光城方出资。杭州橙光向杭州莹光实缴出资来自于五矿信托、杭州诺璟以及福建阳光地产向杭州橙光实缴出资3000万元中100万元部分。

4.2 项目公司注册资本为 7,000 万元，杭州莹光已向项目公司实缴出资 100 万元，其中，30 万元部分来源于五矿方出资，70 万元部分来源于阳光城方出资。各方一致同意并确认，因标的的项目后续拟由项目公司开发建设且标的的项目地块对应的国有建设用地使用权将登记在项目公司名下，杭州莹光缴纳的标的的项目地块对应的履约意向金及第一笔土地出让金实质属于代项目公司支付，杭州莹光缴纳的标的的项目地块对应的履约意向金及第一笔土地出让金中 100 万元部分即视为杭州莹光履行向项目公司的实缴出资义务。同时，杭州莹光向项目公司该等实缴出资最终来自于杭州橙光向杭州莹光实缴出资。

第五条 目标债权的相关安排

- 5.1 杭州橙光按照《平台股东借款合同》的约定向杭州莹光提供股东借款，《平台股东借款合同》项下借款本金合计不超过 1,701,428,571 元。截止本协议签署之日，杭州橙光已经向杭州莹光发放股东借款 42,400 万元，其中，25,360 万元部分来源于五矿方出资，17040 万元部分来源于阳光城方出资，本次杭州橙光拟向杭州莹光新增发放股东借款不超过 40,380 万元，均来源于五矿方出资。《平台股东借款合同》项下各笔股东借款的本金金额、期限等均以届时杭州橙光与杭州莹光就该笔股东借款签署的借款凭证予以确认。
- 5.2 杭州莹光按照《项目股东借款合同》的约定向宜春耀光提供股东借款，《项目股东借款合同》项下借款本金合计不超过 82,780 万元。各方一致同意并确认，因杭州莹光缴纳的标的的项目地块对应的履约意向金及第一笔土地出让金实质属于代项目公司支付，杭州莹光已缴纳的标的的项目地块对应的履约意向金及第一笔土地出让金中 42400 万元部分视为《项目股东借款合同》项下杭州莹光对项目公司发放的股东借款，其中，25,360 万元部分来源于五矿方出资（视为第一笔股东借款，于 2021 年 4 月 21 日发放），17040 万元部分来源于阳光城方出资（其中 6340 万元视为第一笔股东借款，于 2021 年 4 月 21 日发放，10700 万元视为第二笔股东借款，于 2021 年 5 月 25 日发放），本次杭州莹光拟向宜春耀光新增发放股东借款不超过 40,380 万元，均来源于五矿方出资。《项目股东借款合同》项下各笔股东借款的本金金额、期限等均以届时杭州莹光与宜春耀光就该笔股东借款签署的借款凭证予以确认。宜春耀光应与杭州莹光就前述 42400 万元部分股东借款前述对应的借款凭证，且金额、期限等与前述约定相匹配。
- 5.3 就标的的项目而言，目标债权具体事宜由《平台股东借款合同》、《项目股东借款合同》进行约定。
- 5.4 《平台股东借款合同》、《项目股东借款合同》项下约定的各笔股东借款到期前，本协议第 10.2.1 款约定的标的的项目对赌触发情形发生的，五矿信托有权要求杭州莹光、宜春耀光分别提前清偿《平台股东借款合同》、《项目股

东借款合同》项下全部股东借款债权。同时，若项目公司就标的项目申请开发贷款并提款的，在提款前应清偿完毕《项目股东借款合同》项下全部股东借款债权。

5.5 若发生本协议第 10.2.1 款约定的标的项目对赌触发情形或杭州橙光转让其持有的杭州莹光股权时，杭州莹光仍未清偿完毕《平台股东借款合同》项下全部股东借款债权的，则五矿信托有权要求收购方无条件按照本协议约定收购杭州橙光届时持有的《平台股东借款合同》项下全部股东借款债权。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。

第六条 担保和保障措施

6.1 为确保项目公司按约定履行《项目股东借款合同》项下约定的全部债务，包括但不限于股东借款债权的本金、利息、罚息、违约金、损害赔偿金、杭州莹光实现债权和担保权利的费用和其他所有应付费用，各方拟提供如下担保和保障措施：

(1) 保证人一同意向杭州莹光提供连带责任保证担保，具体事宜由保证人一与杭州莹光签署《项目保证合同》约定。

(2) 差额补足义务人同意向杭州莹光提供差额补足，具体事宜由差额补足义务人与杭州莹光签署《项目差额补足协议》约定。

6.2 为确保杭州橙光按约定履行《平台股东借款合同》项下约定的全部债务，包括但不限于股东借款债权的本金、利息、罚息、违约金、损害赔偿金、杭州橙光实现债权和担保权利的费用和其他所有应付费用，各方已提供如下担保和保障措施：

(1) 保证人一同意向杭州橙光提供连带责任保证担保，具体事宜由保证人一与杭州橙光签署《平台保证合同》约定。

(2) 差额补足义务人同意向杭州橙光提供差额补足，具体事宜由差额补足义务人与杭州橙光签署《平台差额补足协议》约定。

6.3 为确保杭州橙光按约定履行《特定股东借款合同》项下约定的全部债务，包括但不限于股东借款债权的本金、利息、罚息、违约金、损害赔偿金、五矿信托实现债权和担保权利的费用和其他所有应付费用

各方已提供如下担保和保障措施：

- (1) 保证人同意向五矿信托分别提供连带责任保证担保，具体事宜由保证人分别与五矿信托签署《保证合同》约定。
- (2) 差额补足义务人同意向五矿信托提供差额补足，具体事宜由差额补足义务人与五矿信托签署《差额补足协议》约定。
- (3) 共同债务人二、共同债务人三同意分别以债务加入的方式与杭州橙光连带承担《特定股东借款合同》项下全部支付义务，具体事宜由共同债务人与五矿信托分别签署《债务加入协议》约定。

各方拟新增如下担保和保障措施：

- (1) 抵押人同意将其合法持有的抵押物分别向五矿信托提供抵押担保，具体事宜由抵押人与五矿信托分别签署《抵押合同》约定。
- (2) 让与担保人同意将其合法持有的让与担保标的分别向五矿信托提供让与担保，具体事宜由让与担保人分别与五矿信托签署《股权转让合同》约定。
- (3) 股权出质人同意将其合法持有的股权质押标的向五矿信托提供质押担保，具体事宜由股权出质人与五矿信托签署《股权质押合同》约定。
- (4) 共同债务人一、共同债务人四同意分别以债务加入的方式与杭州橙光连带承担《特定股东借款合同》项下支付义务，其中，共同债务人四对杭州橙光在《特定股东借款合同》项下全部支付义务承担连带责任，共同债务人对杭州橙光在《特定股东借款合同》项下等额于《平台股东借款合同》项下来源于五矿方出资金额的股东借款本金及对应的利息与其他应付款项支付义务承担连带责任，具体事宜由共同债务人与五矿信托分别签署《债务加入协议》约定。
- (5) 保证金出质人同意将合法持有的货币资金不低于1.271亿元支付至五矿信托指定的保证金账户向五矿信托提供质押担保，具体事宜由股权出质人与五矿信托签署《保证金质押合同》约定。

6.4 就标的项目而言，各方同意《项目委托监管合同》项下的监管事项，具体事宜由五矿信托与杭州莹光、宜春耀光、康正宏基共同签署《项目委托监管合同》约定。就抵押物二而言，各方同意《奥体项目委托监管合同》项下的监管事项，具体事宜由五矿信托与福建臻阳以及远瓴工程咨询集团有限公司共同签署《奥体项目委托监管合同》约定。

6.5 各方同意，满足《抵押合同二》、《债务加入协议四》、《奥体项目委托监管合同》约定的相关条件的前提下，五矿信托可配合福建臻阳办理《抵押合

同二》项下全部或部分抵押物的抵押登记注销手续及/或豁免福建臻阳在《债务加入协议四》项下共同债务义务及/或调整《奥体项目委托监管合同》项下监管措施。

第七条 交易文件的签订

- 7.1 各方一致确认并同意，按照本协议约定签署交易文件。
- 7.2 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交易文件的履行及与本协议、其他交易文件的履行有关的事项宜得到全面、有效的执行，使本协议的目的、条款和条件得以实现。

第八条 公司治理

- 8.1 各方确认并同意，杭州莹光持有项目公司股权期间，项目公司股东、董事会及经理等高级管理人员应按照法律法规及修订后的《章程》忠实履行各自职权，除非各方另有约定，（1）项目公司股东决定事项仅包括《中华人民共和国公司法》规定须由股东决定的事项，且该等事项项目公司股东均应按照项目公司董事会制定并通过的方案进行决策；（2）项目公司董事会的董事人数为【5】名，五矿信托委派【4】名，项目公司董事会决议事项均需项目公司4/5以上（含）董事表决通过方为有效，董事会决议事项至少包含如下重大事项：公司对外借款/融资、对外投资、对外担保、2000万以上大额资产处置、标的项目重大经营事项/计划（包括但不限于【可售计容建面、销售定价、产品业态】等《商业计划书》（详见附件二）约定事项、【业态、规划、价格、工程概算、期间工程成本等重大调整）、制定公司股权转让/质押方案、制定公司增资、减资方案、制定修改公司章程的方案、制定公司经营范围变更的方案、制定公司合并分立、利润分配/（预）分红方案、公司富余资金的认定及富余资金的使用以及其他《中华人民共和国公司法》规定须由公司股东决定外的其他事项，对于《中华人民共和国公司法》规定须由股东决定的事项，董事会应制定相应方案，该等方案经董事会审批通过后再报股东决策，股东不得对未经董事会审批通过（包括未提交董事会审批或董事会未能表决通过）的任何事项进行审批或决策。
- 8.2 标的项目住宅物业在首次预售/销售及后续各次加推进行预售/销售之日（含）起30个自然日内所对应各次签约销售去化率未达到60%的情形下，五矿信托可单方面行使降价销售权，即在项目公司股东、董事会及经营层面有单

方降低住宅物业销售价格（即五矿信托对项目公司委派的4名董事可单独决策降低住宅物业销售价格以及届时售价、推盘计划，项目公司经层管理层应执行董事会决策，且项目公司股东同意并接受五矿信托委派的4名董事在董事会制定的该等降价推盘方案），阳光城方应积极配合促使五矿信托实现上述权利。其中，各次签约销售去化率=该批次住宅物业完成网签面积/该批次住宅物业总可售计容面积。

- 8.3 在信托计划第Ⅱ期信托单位存续期间，项目公司仅可开发建设标的项目项下B地块、C地块对应的住宅部分，若开发建设非住宅部分的，需要取得五矿信托的书面同意。
- 8.4 除五矿信托书面同意外，标的项目销售回款用于标的项目开发建设的资金不得超过2亿元。
- 8.5 各方确认并同意，在信托计划第Ⅱ期信托单位存续期间，五矿信托有权提出要求项目公司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，对项目公司的经营和财务状况进行调查、了解和监督，各方应予配合。
- 8.6 各方同意并确认，杭州橙光、杭州莹光董事全部由五矿信托进行委派，各方应配合出具相关决议文件并配合办理相应的工商登记备案手续。

第九条 监管事宜

- 9.1 五矿信托与杭州莹光、宜春耀光、康正宏基共同签署《项目委托监管合同》，就项目公司的印鉴、证照、账户等监管事宜进行约定，具体以《项目委托监管合同》为准。
- 9.2 康正宏基承诺并确认，就是否触发本协议第10.2.1款约定的标的项目对赌触发情形或出现《项目股东借款合同》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。
- 9.3 除五矿信托书面同意，任何一方或其委派人员不得加刻、私刻项目公司的印鉴（包括电子印鉴），已存印鉴的挂失、重制均必须通过五矿信托的书面同意。
- 9.4 阳光城方及项目公司承诺，未经五矿信托的书面同意，项目公司不得通过项

目公司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”，项目公司通过项目公司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项目公司之外的第三方收取标的项目销售回款的，阳光城方及项目公司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。

第十条 投资退出事宜

各方一致确认并同意，根据标的项目运营的实际情况，五矿信托可按如下方式实现本协议项下标的项目的退出。

10.1 杭州莹光/项目公司（预）分红及资金拆借

- 10.1.1 各方确认并同意，除本协议另有约定，若项目公司存在富余资金的，应按照本协议第 2.7 条的约定，由项目公司作为杭州橙光的共同债务人在《债务加入协议一》约定的责任范围内向五矿信托偿还《特定股东借款合同》项下的股东借款本金及其他应付款项。若项目公司在《债务加入协议一》约定的责任范围内共同债务义务履行完毕后仍存在富余资金的，则项目公司可视情况对杭州莹光进行（预）分红，项目公司（预）分红方案应当经项目公司董事会通过后报股东决策，（预）分红金额、分红时点等具体以届时经项目公司董事会及股东决定实际通过的（预）分红方案为准。杭州莹光应在其收到项目公司向其分配的（预）分红款项之日以其可分配的（预）分红款项为限向杭州橙光进行（预）分红。
- 10.1.2 各方确认并同意，项目公司不得向杭州莹光追索其向杭州橙光分配的预分红款项，杭州莹光不得向杭州橙光追索其向杭州橙光分配的预分红款项，若项目公司或其他第三方要求杭州莹光返还预分红款项或履行相关支付义务的，或杭州莹光或其他第三方要求杭州橙光返还预分红款项或履行相关支付义务（包括项目公司、杭州莹光的债权人通过行使代位求偿权要求杭州橙光或杭州莹光返还预分红款项或履行相关支付义务）的，则该等返还或支付义务均转移至由阳光城方连带承担，阳光城方不得提出任何抗辩。如杭州橙光/杭州莹光已先行承担该等返

还或支付义务的，杭州橙光/杭州莹光有权就其实际承担的责任向阳光城方任一主体追索，并有权要求阳光城方连带赔偿由此给杭州橙光/杭州莹光造成的全部损失。

10.1.3 各方确认并同意，在项目公司每次向杭州莹光预分红前，阳光城方、五矿方、杭州莹光和项目公司应共同签署相关协议明确约定因项目公司预分红而可能形成的杭州莹光对项目公司或其他第三方的返还或支付义务均应由阳光城方负责连带承担；在杭州莹光每次向杭州橙光进行预分红前，阳光城方、五矿方、杭州橙光和杭州莹光应共同签署相关协议明确约定杭州橙光因杭州莹光预分红而可能形成的对杭州莹光或其他第三方的返还或支付义务均应由阳光城方负责连带承担。

10.1.4 在项目公司偿还完毕相应《项目股东借款合同》项下的全部股东借款本金、利息及其他应付款项后，五矿信托有权选择触发标的项目对赌退出或《战略合作协议》第 10.2.1 条项下标的股权对赌退出。如五矿信托未行使上述对赌退出权利的。为避免疑义，项目公司的富余资金不得拆借给阳光城集团，就标的项目而言《战略合作协议》第 9.1.5 条不再适用，阳光城方无任何异议。

10.2 标的项目对赌退出

10.2.1 标的项目对赌触发情形

各方一致同意，就标的项目而言，当下列任一情形出现时，即视为发生“标的项目对赌触发情形”，五矿信托有权单方面终止杭州莹光及项目公司参与签署的所有交易文件并按照本协议第 10.2.2 款约定退出标的项目：

- (1) 自标的项目取得土地成交确认书之日（含该日）起届满 24 个月之日；
- (2) 标的项目可售住宅（剔除安置房、回迁房、自持物业、公寓、商业等物业建面）销售去化率达到 85%之日（标的项目可售住宅销售去化率=标的项目可售住宅完成网签面积/标的项目可售住宅总可售计容面积）；
- (3) 自《平台股东借款合同》第一笔股东借款发放之日（即 2021 年 4 月 21 日）起届满 18 个月之日；
- (4) 在项目公司偿还完毕相应《项目股东借款合同》项下的全部股东借款本金、利息及其他应付款项后，五矿信托选择触发标的项目对赌退出或《战略合作协议》第 10.2.1 条项下标的股权对赌退出的；
- (5) 标的项目销售回款未被按约定归集至受五矿信托及康正宏基监管的项目公司名下的银行账户进行封闭监管，或项目公司未经五矿信托

书面同意而通过项目公司以外的其他第三方收取标的项目预售资金、认筹资金或其他款项，或项目公司未经五矿信托书面同意擅自使用标的项目销售回款（包括但不限于通过转入第三方主体、工程款的支付倒款等方式挪用销售回款）的；

- (6) 标的项目发生重大安全事故或者出现重大质量问题的；
- (7) 项目公司除已向五矿信托披露的事项（详见本协议附件四）外，因标的项目出现任何违法违规问题（包括但不限于标的项目发生重大安全事故、出现重大质量问题、因施工或销售违规、房地产开发资质等受到行政处罚）导致标的项目中止/终止，项目公司被吊销执照或因任何原因被当地政府部门等处以行政处罚的；
- (8) 交易文件项下除五矿信托、康正宏基外的其他方违反交易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；
- (9) 阳光城方任一主体、杭州橙光、杭州莹光、项目公司、标的项目发生任何五矿信托认为的重大不利状况（包括但不限于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、涉及任何重大诉讼、仲裁或纠纷的、被处以高额罚款、发生破产、清算、重整、严重亏损、财务指标严重恶化等情形）；
- (10) 杭州橙光、杭州莹光、项目公司除已向五矿信托披露的事项（详见本协议附件四）外，存在其他未披露负债、或有负债（包括欠缴税费或政府规费等）；
- (11) 本协议项下合作事宜被监管机关认为违反任何法律法规或者监管要求的；
- (12) 阳光城集团当月末最新合并报表资产负债率水平较上一年度同期增长超过 3%；
- (13) 阳光城集团当年度累计合约流量销售金额（即已签约销售合同载明的销售总额）较上一年度同期下降超过 10%；
- (14) 项目公司未能确保其房地产开发资质的持续有效性的；
- (15) 标的项目业态/规划/售价等未经五矿信托书面同意进行调整的；
- (16) 阳光城方或其他方未能履行标的项目资金缺口补足等义务；
- (17) 五矿信托委派至杭州橙光、杭州莹光、项目公司董事丧失表决权或知情权的；

-
- (18) 除五矿信托外的其他交易主体提供的资料不真实、不准确或不完整的;
 - (19) 因任何原因导致标的项目的销售进度滞后于开发节点 (具体见本协议附件一所示), 在五矿信托给予一定宽限期 (不超过 1 个月) 且宽限期届满仍未达成的;
 - (20) 因阳光城方、项目公司或其他主体不配合等原因导致五矿信托或其委托的监管公司无法按照《项目委托监管合同》等交易文件的约定对标的项目实施项目监管的;
 - (21) 项目公司未能落实 12.2 款第 (8) 项约定导致项目公司遭受相关主管部门行政处罚的;
 - (22) 五矿信托行使本协议第 8.2 条项下单方降价权但因阳光城方、项目公司或其他任何第三方主体不配合等原因导致无法执行的;
 - (23) 任何第三方对五矿信托、杭州橙光、杭州莹光、项目公司、阳光城方提起诉讼、仲裁、查封、扣押等重大司法程序的;
 - (24) 项目公司未按照《抵押合同一》的约定办理完毕相应的抵押登记手续的;
 - (25) 项目公司就标的的项目申请开发贷款并提款的。

10.2.2 标的项目的退出

当标的的项目发生本协议第 10.2.1 款约定的任意标的的项目对赌触发情形时, 自触发该等标的的项目对赌触发情形之日 (含该日) 起 30 个自然日内, 收购方应无条件收购杭州橙光持有的杭州莹光全部股权, 并于收购方支付完毕相应收购价款之日起 15 个工作日内办理完毕相应的工商变更登记手续, 五矿信托、阳光城方应予以配合。若届时杭州橙光在相应《平台股东借款合同》项下股东借款债权尚未被清偿完毕的, 则五矿信托有权同时行使以下任意一项权利, 下述主体应按照五矿信托的要求在对赌触发情形之日 (含该日) 起 30 个自然日内 (且不得晚于《平台股东借款合同》/《项目股东借款合同》项下股东借款到期日) 履行完毕下述义务: 1) 要求项目公司向杭州莹提前偿还相应《项目股东借款合同》项下全部股东借款, 同时要求杭州莹光向杭州橙光提前偿还相应《平台股东借款合同》项下全部股东借款; 2) 要求收购方同时收购杭州橙光按照相应《平台股东借款

合同》的约定对杭州莹光享有的全部股东借款债权。

(1) 当发生本协议第 10.2.1 款第 (1) 项至第 (4) 项约定的标的项目对赌触发情形时:

A 五矿信托有权要求收购方收购杭州橙光持有的杭州莹光全部股权, 届时收购方收购该等股权所应支付的收购价款=Max (杭州橙光向杭州莹光实缴出资额+按照本协议第 10.2.3 款约定对标的项目进行模拟清算后获得的标的项目模拟清算净利润-杭州莹光已向杭州橙光分配的(预)分红款项金额(如有), 0);

B 若届时杭州橙光在《平台股东借款合同》项下股东借款债权尚未被清偿完毕的, 五矿信托还有权选择:

a 要求项目公司向杭州莹光提前清偿其在《项目股东借款合同》项下的全部股东借款本息及其他应付款项, 同时要求杭州莹光向杭州橙光提前清偿其在《平台股东借款合同》项下的全部股东借款本息及其他应付款项, 项目公司应按照五矿信托的要求提前清偿《项目股东借款合同》项下全部股东借款本息及其他应付款项(如有), 杭州莹光应按照五矿信托的要求提前清偿《平台股东借款》项下的全部股东借款本息及其他应付款项(如有); 如项目公司作为共同债务人在《债务加入协议一》约定的责任范围内仍存在未支付的《特定股东借款合同》项下的股东借款本息及其他应付款项的, 则五矿信托有权要求项目公司将《项目股东借款合同》项下全部股东借款本息及其他应付款项(如有)的清偿资金, 支付至本协议第 10.2.4 条约定的信托财产专户作为共同债务义务的履行。

b 要求收购方收购杭州橙光在《平台股东借款合同》项下股东借款债权, 届时收购方应就该等股东借款债权应向杭州橙光支付的收购价款= \sum 《平台股东借款合同》项下存续的各笔股东借款收购价款, 其中, 就《平台股东借款合同》项下任一笔股东借款而言, 收购方应支付的收购价款=该笔股东借款本金金额+该笔股东借款本金余额 \times 该笔股东借款适用的借款利率 \times 该笔股东借款对应的提款日(含该日)至收购方支付完毕《平台股东借款合同》项下股东借款债权收购价款日(不含该日)期间的实际天数/365+杭州莹光在《平台股东借款合同》项下应付未付的其他应付款项(包括违约金、损害赔偿金等, 下同, 如有)-杭州莹光已就该笔股东借款向杭州橙光支付的借款本金金额-保证人一就《平台股东借款合同》项下该笔股东借款向杭州橙光承担保证责任支付的款项金额(如有)-差额补足义务人就《平台股东借款合同》项下该笔股东借款履行差额补足义务所支付的款项金额(如有)。上述公式中, 该笔股东借款本金余额、适用的借款利率发生变化的, 收购方应当支付的目标债权收购价款应分段计算、累计相加。如项目公司作为共同债务人在《债务加入协议一》约定的责任范围内仍存在未支付的《特定股东借款合同》项下的股东借款本息及其他应付款项的, 则五矿信托有权要求收购方将目标债权收购价款支付至本协议第 10.2.4 条约定的信托财产专户作为项目公司共同债务义务的履

行。

- (2) 当发生本协议第 10.2.1 款第 (5) 项至第 (25) 项约定的标的的项目对赌触发情形时:

五矿信托有权不选择行使标的的项目收购退出权, 要求阳光城方按照本协议约定承担违约责任, 同时继续要求杭州橙光/杭州莹光持有目标股权及目标债权直至本协议第 10.2.1 款第 (1) 项至第 (4) 项约定的标的的项目对赌触发情形发生之时按照第 10.2.2 款第 (1) 项约定方式进行标的的项目模拟清算退出。此外, 五矿信托有权确认发生标的的项目对赌触发情形并行行使标的的项目收购退出权, 按照如下方式退出:

- A 五矿信托有权要求收购方收购杭州橙光持有的杭州莹光全部股权, 届时收购方收购该等股权所应支付的收购价款 = $\text{Max}(\text{杭州橙光向杭州莹光实缴出资额} + \text{杭州橙光向杭州莹光实缴出资额} \times 12\% \times \text{自杭州橙光向杭州莹光实缴出资之日(含该日)起至收购方支付完毕收购杭州橙光持有的杭州莹光股权收购价款之日(不含该日)的实际天数} / 365 - \text{杭州莹光已向杭州橙光分配的(预)分红款项(如有)}, 0)$ 。
- B 若届时杭州橙光在《平台股东借款合同》项下股东借款债权尚未被清偿完毕的, 五矿信托还有权选择:
- a 《平台股东借款合同》项下各笔借款利率均自动调整为 12%, 并要求杭州莹光按照《平台股东借款合同》项下各笔股东借款本金金额、调整后的利率及各笔股东借款本金的实际存续天数计算的金额扣除杭州莹光就《平台股东借款合同》项下各笔股东借款已向杭州橙光归还的金额后的余额向杭州橙光提前清偿《平台股东借款合同》项下股东借款债权; 此外, 若届时《项目股东借款合同》项下股东借款债权尚未被清偿完毕的, 《项目股东借款合同》项下各笔股东借款利率自动调整为 12%/年, 五矿信托有权要求项目公司以按照《项目股东借款合同》项下各笔股东借款本金金额、调整后的利率及各笔股东借款本金的实际存续天数计算的金额扣除项目公司就《项目股东借款合同》项下各笔股东借款已向杭州莹光偿还的金额后的余额向杭州莹光提前清偿《项目股东借款合同》项下股东借款债权。如项目公司作为共同债务人在《债务加入协议一》约定的责任范围内仍存在未支付的《特定股东借款合同》项下的股东借款本息及其他应付款项的, 则五矿信托有权要求项目公司将《项目股东借款合同》项下全部股东借款本息及其他应付款项(如有)的清偿资金, 支付至本协议第 10.2.4 条约定的信托财产专户作为共同债务义务的履行。
- b 要求收购方收购杭州橙光在《平台股东借款合同》项下股东借款债权, 届时收购方应就该等股东借款债权应向杭州橙光支付的收购价款 = $\sum \text{《平台股东借款合同》项下存续的各笔股东借款收购价款}$, 其中, 就《平台股东借款合同》项下任一笔股东借款而言, 收购方应支付的收购价款 = $\text{该笔股东借款本金金额} + \text{该笔股东借款本金余额} \times 12\% \times \text{该笔股东借款对应的提款日}$

(含该日)至收购方支付完毕《平台股东借款合同》项下股东借款债权收购价款日(不含该日)期间的实际天数/365+杭州莹光在《平台股东借款合同》项下应付未付的其他应付款项(包括违约金、损害赔偿金等,下同,如有)-杭州莹光已就该笔股东借款向杭州橙光支付的借款本金金额-保证人就《平台股东借款合同》项下该笔股东借款向杭州橙光承担保证责任支付的款项金额(如有)-差额补足义务人就《平台股东借款合同》项下该笔股东借款履行差额补足义务所支付的款项金额(如有)。上述公式中,该笔股东借款本金余额发生变化的,收购方应当支付的债权收购价款应分段计算、累计相加。如项目公司作为共同债务人在《债务加入协议一》约定的责任范围内仍存在未支付的《特定股东借款合同》项下的股东借款本息及其他应付款项的,则五矿信托有权要求收购方将目标债权收购价款支付至本协议第 10.2.4 条约定的信托财产专户作为项目公司共同债务义务的履行。

10.2.3 标的项目模拟清算

当发生本协议第 10.2.1 款第(1)项至第(4)项约定的标的项目对赌触发情形时,即触发标的项目模拟清算,该等标的项目对赌触发情形发生当日即为评估基准日,届时由五矿信托库内评估机构(以下简称“评估机构”)对标的项目净利润按照如下原则进行评估:

- (1) 标的项目总成本按照如下原则确定,且除附件三列明的成本科目外,不再新增成本科目:标的项目已产生的成本按实际发生额确定。若各单项成本或总成本超出附件三所示对赌金额的,则按附件三所示的对应单项成本或总成本对赌金额确定。各单项成本及总成本超出附件三列明的对赌金额部分由阳光城方承担,不计入模拟清算总成本;标的项目的土地增值税、所得税等税费应以模拟清算口径收入及成本、费用为基数,按国家税收要求及当地税务规定并根据标的项目实际情况计算确认。特别地,若杭州莹光在标的项目进入合作开发阶段之前参与过其他拟竞拍项目的竞拍但未成功竞得的,则杭州橙光在杭州莹光未成功竞得的各拟竞拍项目的竞拍阶段向杭州莹光提供的各笔股东借款产生的利息不得作为标的项目财务费用。
- (2) 标的项目物业销售收入按如下确定:标的项目各业态面积按照《商业计划书》约定面积执行测算,同时,①对于标的项目项下已经签约销售的物业,按照实际签约销售价格确定销售收入;②对于标的项目项下未签约销售物业,按照《商业计划书》约定的销售价格乘以折扣率确定销售收入(其中,住宅部分折扣率为 90%,车位、商业、公寓部分折扣率为 80%,以下统称“折扣率”)。特别地,若由其他主体回购标的项目项下相应物业(包括但不限于公寓、商业

等业态)的,该等物业销售收入按照回购价格的100%确定;标的项目项下未售住宅部分占标的项目总可售住宅部分的比例超过15%的,则超过部分的未售住宅部分按照《商业计划书》约定的销售价格直接确定销售收入。

- (3) 如项目公司若因违规开发建设或销售而遭受行政处罚的,各方确认五矿信托不承担相应责任,项目公司该等行政处罚金额不得在模拟清算时予以扣除。
- (4) 标的项目模拟清算净利润等于按照上述评估原则确定的收入减去总成本。

各方于此确认,就本协议第10.3.3款约定的模拟清算事宜无需另行召开项目公司董事会或取得股东同意。

10.2.4 收购价款的支付

- (1) 收购方应无条件支付上述款项,且不得以任何理由提出减免、解除或抵扣等抗辩。收购方承诺,在满足本协议约定的条件时,其收购标的收购标的的义务是无条件、明确、确定且不可撤销的,本协议生效后,不因任何原因(包括但不限于收购标的价值下降、杭州莹光/项目公司经营状况恶化、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。对收购标的的风险特征已有充分的理解,完全接受并知悉收购标的的所有风险(包括但不限于收购标的实际价值减损的风险、杭州莹光/项目公司经营状况恶化的风险等)、瑕疵,本协议约定的模拟清算方式及约定的收购标的收购价款金额以及支付方式合理公允,收购方同意放弃对收购标的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交易文件。若福建阳光集团、阳光城集团指定第三方作为收购方收购收购标的的,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,福建阳光集团、阳光城集团应自行收购收购标的。
- (2) 收购方应于本协议约定的对赌情形发生之日起30个自然日内收购杭州橙光持有的杭州莹光全部股东借款债权并将应支付的债权收购价款按时足额支付至如下信托财产专户:

账户名称:五矿国际信托有限公司

账号:9551 0611 0000 990

开户行：招商银行股份有限公司北京石景山支行

收购方应于本协议约定的对赌情形发生之日起 30 个自然日内收购杭州橙光持有的杭州莹光全部股权并将应支付的收购价款支付至杭州橙光指定的如下银行账户：

账户名称：杭州橙光置业有限责任公司

开户银行：工商银行杭州万家星城支行

银行账号：1202 0085 0990 0033 537

10.3 项目公司清算退出

若本协议约定的收购期限内，收购方未能按照本协议约定完成底层股权和底层债权收购并支付完毕收购价款的，则五矿信托有权单方宣布启动项目公司/平台公司清算，项目公司/平台公司股东委派人员组成清算小组，按法定程序对项目公司/平台公司进行清算，清算款项除支付法律法规强制规定的需优先偿还的款项之外，应优先用于偿还项目公司作为共同债务人在《债务加入协议一》项下应付未付的股东借款本金以及等额于底层股权收购价款 30% 的股权投资收益并通过对五矿信托进行还款、间接预分红等方式支付至五矿信托指定的信托财产专户或其他账户。（但五矿信托启动项目公司/平台公司清算程序不视为放弃追究相关主体未履行本协议项下收购义务的违约责任）。

10.4 资金归属

就标的项目而言，杭州橙光自杭州莹光收回的全部资金（包括但不限于收购方收购杭州橙光持有的杭州莹光的股权而向杭州橙光支付的股权收购价款、收购方收购杭州橙光按照《平台股东借款合同》约定对杭州莹光的享有的股东借款债权而向杭州橙光支付的债权收购价款、杭州莹光向杭州橙光归还的股东借款本金、杭州莹光向杭州橙光分配的（预）分红款项）应优先计入五矿方出资，直至达到五矿信托就标的项目的全部出资以及对应收益（包括来源于五矿方出资的股东借款利息），该等收回资金中计入五矿方出资的部分不再用于循环投资，由杭州橙光直接用于偿还《特定股东借款合同》项下的股东借款。阳光城方同意，不得要求该等还款资金进行返还，如果项目公司在标的项目运营中存在资金缺口则由阳光城方或其他第三方补足。

第十一条 交易费用

- 11.1 除非另有约定，与本协议项下交易相关的费用，包括但不限于杭州莹光/项目公司变更登记费用、抵押/质押/让与担保等登记费用，由阳光城方承担。
- 11.2 除非另有约定，五矿信托为实施本协议项下交易及退出而发生的第三方服务机构费用，包括但不限于律师费、审计费、评估费（如有），由信托计划第Ⅱ期信托单位对应的信托财产承担。
- 11.3 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，由于收购收购标的产生的税费（包括但不限于所得税等），由收购主体承担。

第十二条 陈述与保证

12.1 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；

12.2 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) 其提供的关于项目公司、标的项目地块、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) 项目公司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) 其签署及履行本协议系其真实意思表示，不损害国家利益、社会公共利益或者他人合法权益且不违背公序良俗。

- (6) 除已经向五矿信托披露的事项（详见本协议附件四）外，杭州莹光、杭州橙光、项目公司无其他未披露负债（包括欠缴税款或政府规费等）、或有负债、对外担保以及其他可能导致杭州莹光、杭州橙光、项目公司承担法律责任的事项，否则由此给我司、杭州莹光、杭州橙光、项目公司造成损失的，由阳光城方负责赔偿；
- (7) 除已披露给五矿信托的事项外，阳光城方承诺其就取得杭州橙光、杭州莹光、项目公司股权没有与任何第三方达成代持、信托、收益权转让、权利负担等安排；
- (8) 阳光城方承诺杭州莹光、项目公司取得标的项目地块程序合法，不存在任何争议、纠纷和其他权利限制；
- (9) 除项目公司已披露事项（详见本协议附件四）外，项目公司承诺标的项目合法合规施工、不存在违规施工、未批先建等情况，并承诺严格按照规划要求开展标的项目建设；
- (10) 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。

12.3 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) 将积极配合办理本次交易所需的各项手续，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) 将促使项目公司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项目公司的各项治理措施、担保和保障措施的落实；
- (6) 在五矿信托提供本协议及其他交易文件项下任意款项前及在信托计划第Ⅱ期信托单位存续期间，未经五矿信托事先书面同意，在任何情况下均不会处置杭州莹光、杭州橙光、项目公司的全部或部分权

益，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) 如果杭州莹光、杭州橙光、项目公司因为五矿信托提供本协议及其他交易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，五矿信托（无论以其自身名义或者代表信托计划）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，如五矿信托（无论以其自身名义或者代表信托计划）最终依法律法规规定承担了该等责任，其有权向各承诺方追偿，并要求其承担违约责任；
- (8) 确保项目公司在取得标的项目地块的《不动产权证书》之日后 10 个工作日内按照《抵押合同一》的约定办理完毕以五矿信托为第一顺位抵押权人的抵押登记手续；
- (9) 同意对项目公司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，若项目公司未按照本协议及《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，则项目公司/杭州莹光应立即偿还《项目股东借款合同》/《平台股东借款合同》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收购标的；
- (10) 与五矿信托共同实施及完成对杭州莹光/项目公司、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；
- (11) 对于与标的项目的相关事项，包括但不限于预分红、提前还款、合同审批、资金使用等，各方承诺无条件予以同意和配合；
- (12) 项目公司如就标的项目进行其他融资的，或办理标的项目地块的第二顺位抵押登记的，或转让抵押财产的，均需经五矿信托书面同意；
- (13) 如标的项目需引入外资缴纳土地出让金或其他款项以办理不动产权证书或减少、免除滞纳金的，阳光城方应协调引入第三方以外资支付该等土地出让金或其他款项，支付主体应向五矿信托、项目公司、杭州莹光等主体出具书面承诺函，承诺支付主体对杭州莹光及项目公司均不享有任何债权，杭州莹光、项目公司根据《成交确认书》

及标的项目相关的其他交易文件（包括但不限于土地出让合同）取得和享有的全部权利、权益和利益均不受任何影响。

(14) 将切实履行本协议及交易文件项下其他各项义务。

第十三条 保密

13.1 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、交易文件、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，任何其他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。

第十四条 不可抗力

- 14.1 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。
- 14.2 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。
- 14.3 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。
- 14.4 本协议所称“不可抗力”是指本合同各方不能预见、不能避免且不能克服的事件。此等事件包括但不限于自然灾害如水灾、火灾、旱灾、重大疫情、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。

第十五条 违约责任

- 15.1 各方同意，五矿信托仅以信托计划第II期信托单位对应的信托财产为限承担责任。
- 15.2 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 10.2.1 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。
- 15.3 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。

第十六条 协议的变更和解除

- 16.1 本合同生效后，任何一方不得擅自变更和解除本合同。本协议约定的有效期内，协议各方可协商一致书面解除。

第十七条 通知

- 17.1 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：张廷富

联系电话：010-59837878

传 真： /

(2) 阳光城集团确认其有效的送达地址为：

通讯地址：上海市杨浦区杨树浦路 1056 号阳光控股大厦 18 层

邮政编码：200090

联系人：倪鸣蔚

联系电话：13687081865

传 真： /

(3) 福建阳光集团确认其有效的送达地址为:

通讯地址: 福建省福州市台江区望龙二路1号国际金融中心46层

邮政编码: 350000

联系人: 倪鸣蔚

联系电话: 13687081865

传真: /

(4) 杭州诺瓊确认其有效的送达地址为:

通讯地址: 浙江省杭州市下城区中大银泰城1号楼16层

邮政编码: 310000

联系人: 倪鸣蔚

联系电话: 13687081865

传真: /

(5) 福建阳光地产确认其有效的送达地址为:

通讯地址: 福建省福州市台江区望龙二路1号国际金融中心46层

邮政编码: 350000

联系人: 倪鸣蔚

联系电话: 13687081865

传真: /

(6) 杭州橙光确认其有效的送达地址为:

通讯地址: 浙江省杭州市下城区中大银泰城1号楼16层

邮政编码: 310000

联系人: 张廷富

联系电话: 010-59837878

传真: /

(7) 杭州莹光确认其有效的送达地址为:

通讯地址: 浙江省杭州市下城区中大银泰城1号楼16层

邮政编码: 310000

联系人: 张廷富

联系电话: 010-59837878

传真: /



(8) 宜春耀光确认其有效的送达地址为：

通讯地址：江西省宜春市袁州区袁河东路 888 号

邮政编码：336000

联系人：张廷富

联系电话：010-59837878

传 真： /

(9) 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：王鹏

联系电话：13701191625

传 真： /

17.2 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) 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；
- (d) 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。

17.3 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。

第十八条 法律适用和争议解决

18.1 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。

18.2 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。

第十九条 反商业贿赂条款

- 19.1 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。
- 19.2 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。
- 19.3 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 19.2 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。
- 19.4 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，应承担损害赔偿責任。

第二十条 其他约定

- 20.1 信托计划的具体内容及相关信托文件应以最终签订的正式信托计划文件（包括但不限于《信托合同》及《信托计划说明书》）为准。
- 20.2 本协议与《战略合作协议》约定内容不一致的，以本协议约定内容为准，本协议未约定内容，各方投资合作安排仍以《战略合作协议》约定内容为准。
- 20.3 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。

20.4 协议生效

本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，应提供合法有效的书面授权文件。

20.5 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。

20.6 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。

20.7 除五矿信托另行指定外，交易主体履行本协议项下债务的币种为人民币。

20.8 协议文本

本协议正本一式【贰拾】份，每份具有同等法律效力，各方各执【贰】份，其余用于办理公证（如有）、登记、备案或其他相关手续。

（本页以下无正文）

[本页无正文，为编号为【P2021M12A-TZXY01-001】的《投资合作协议》之签署页]

本协议一经签署即表明：各方已经完整、细致地阅读了本协议，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。在签署本协议时，五矿信托已应其他主体要求就本协议做了相应的条款说明。各当事人对本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。其他主体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）



阳光城集团股份有限公司（公章/合同专用章）

法定代表人或授权代理人_____（签名或签章）



福建阳光集团有限公司（公章/合同专用章）

法定代表人或授权代理人_____（签名或签章）



杭州诺璟企业管理有限公司（公章/合同专用章）

法定代表人或授权代理人_____（签名或签章）



福建阳光房地产开发有限公司（公章/合同专用章）

_____（签名或签章）



法定代表人或授权代理人_____ (签名或签章)

杭州橙光置业有限责任公司 (公章/合同专用章)

法定代表人或授权代理人_____ (签名或签章)



杭州莹光置业有限公司 (公章/合同专用章)

法定代表人或授权代理人_____ (签名或签章)



宜春耀光房地产有限公司 (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)

签署时间: 【2022】年【1】月【】日

签署地点: 【北京】

附件一：标的项目开发节点列表

序号	事项	开发节点
1	标的项目住宅部分取得预售证首开时间	《项目股东借款合同》项下第三笔股东借款（为避免歧义，即第三笔股东借款10700万元后新增的首笔股东借款）对应的提款日起满30个自然日之日



附件二：《商业计划书》

标的项目	可售面积（平方米）	单价(元/平)	备注
总建筑面积	312,403.02		
其中：计容积率面积	220,264.87		
地上计容积率面积	215,889.87		
高层（19~33层）	121,476.00	12,500	毛坯
底层商业	9,908.70	13,000	毛坯
独立商业	7,000.00	16,500	毛坯
公寓式办公	41,418.01	8,500	毛坯
公寓式办公（回购）	13,320.00	10,000	
商办其他类1（回购）	12,305.00	10,000	精装交付
商办其他类2	5,000.00	24,000	精装交付
一般配套	1,362.16		不可售
会所	500.00		不可售
幼儿园	3,600.00		不可售
地下计容积率面积	4,375.00		
地下商业（回购）	4,375.00	10,000	毛坯
可售计容面积	214,802.71		

附件三 标的项目成本上限

序号	项目名称	对赌金额 (万元)	备注
1	土地成本 (含税费)	88,616.56	以对赌金额及实际发生额孰低为准。
2	前期工程费	7,342.14	
3	建安工程费	98,672.44	
4	管理费用	3,901.66	以对赌金额及实际发生额孰低为准。
5	销售费用 (含营销设施建设费)	5,202.21	以对赌金额及实际发生额孰低为准。
6	财务费用	9,968.46	以对赌金额及实际发生额孰低为准 (包含未偿还完毕的股东借款及开发贷预计发生的财务费用)
7	开发成本合计	213,703.47	总投对赌金额



附件四：披露事项

1、杭州橙光负债、或有负债、对外担保以及其他可能导致杭州橙光承担法律责任的事项：【无】

2、杭州莹光负债、或有负债、对外担保以及其他可能导致杭州莹光承担法律责任的事项：【无】

3、项目公司负债、或有负债、对外担保以及其他可能导致项目公司承担法律责任的事项：

截止目前，宜春耀光如下列示部分商票出现逾期：

票据号码	票据种类	票据金额	票据到期日	票据状态	账号	出票银行	出票日期	承兑人	承兑人 行号	出票人
210243100804 820210927038 919504	商承	160,000.00	2021-12-26	提示承兑 已签收	15082003090 00237456	中国工商银行股份 有限公司宜春分行	2021- 09-27	宜春耀光 房地产有 限公司	1024310 08048	宜春耀 光房地 产有限 公司
210243100804 820210927038 745926	商承	260,400.00	2021-12-26	提示承兑 已签收	15082003090 00237456	中国工商银行股份 有限公司宜春分行	2021- 09-27	宜春耀光 房地产有 限公司	1024310 08048	宜春耀 光房地 产有限 公司

4、行政处罚情况：（1）宜春市自然资源局于2021年9月23日向杭州莹光发出《关于缴交 DCA2020061 号宗地土地出让金、利息的通知》，该项目延期3个月（至2021年9月25日）缴纳剩余4.25亿元出让金，3个月内的利息不计滞纳金。逾期缴纳，将自2021年9月26日起每日按延迟支付款项的1%收取违约金。（2）宜春耀光于2021年7月，因未取得建设工程规划许可证擅自开工建设已被行政处罚。宜春耀光因擅自开工建设被宜春市自然资源局于2021年10月20日给予停工通知。（3）宜春耀光在未取得建筑工程施工许可证的情况下，擅自开工建设2、3、5、9、10号楼，项目公司收到宜春市袁州区综合行政执法局通知接受询问，处罚标准一般为框架结构按建筑面积800-1200元区间进行建设造价预算参考依据，按工程造价8%-10%处罚，经沟通售楼处拟按工程造价的8%进行处罚，项目成本确认沟通袁州区综合执法局认可项目工程预算为9,535,825元，2、3、5、9、10号楼已建建筑面积为7922.18平方米（其中已建住宅建筑面积6049.98平方米、地下室建筑面积1872.20平方米），折算综合单方造价为1203.68元/平方米（因地下室造价偏高），拟预计罚款762,866元。

5、