

国投万和资产管理有限公司

关于国投万和·海口市置地东方广场项目的批复

投资管理部：

你部提交的国投万和·海口市置地东方广场项目，经公司审议通过，原则上同意实施，项目基本要素如下：

一、项目基本要素

1、项目概述

我司拟同意成立有限合伙企业受让海南颐信汇海科技有限公司（以下简称：“海南颐信”）90%的股权，股权对价不超过3亿元人民币。资金用于投资海口市“置地东方广场”和“置盛西苑”项目的开发建设。投资期届满24个月，海南颐信股东海南翰德商业管理有限公司（或翰德集团指定的第三方）进行股权回购。

2、投资期限

投资期限为24个月+12个月，其中投资期24个月，处置期12个月。我方合伙企业投资款支付至标的项目公司之日起满12、18个月，经提前10个工作日发出书面股权回购申请，经我司同意可提前结束。

3、主要风控措施

- (1) 股权过户：放款前，海南颐信公司将90%股权过户至万和合伙企业名下；
- (2) 股权质押：放款前，海南颐信公司将10%股权质押至万和合伙企业名下；



- (3) 差额补足：若投资期内，实现的投资收益和投资本金低于基准投资收益的，或者投资退出时受让方支付的股权对价低于约定金额的，则项目公司海南大椰实业及海南翰德商管向我方合伙企业承担差额补足义务。
- (4) 保证担保：翰德集团及实际控制人刘栩就上述差额补足义务向我方合伙企业承担全额供连带责任保证担保义务；
- (5) 杠杆比：劣后级（翰德方）在项目公司层面实际出资 4.2 亿元，杠杆比不足 1:1；
- (6) 过程管理：

① 派驻董事及现场监管人员

我方合伙企业向海南大椰实业及海南颐信公司分别各委派 1 名现场监管人员，由我方合伙企业与浙商银行及翰德方分别共管两公司全部章、证、照及银行账户。我方合伙企业向海南大椰实业委派 1 名董事，翰德方委派 1 名董事。

② 账户监管

海南颐信收取投资资金的账户需双方协商确定新开银行账户；项目公司所有账户应同时预留浙商或翰德和我方合伙企业的印鉴。

③ 节点考核

在我方第一笔股权对价款支付满 6 个月之日，项目公司海南大椰实业须取得置地东方广场及置盛西苑的销售许可证。

在我方第一笔股权对价款支付满 12 个月之日，项目公司海南大椰实业须完成置地东方广场项目竣工备案。

在我方第一笔股权对价款支付满 12 个月之日，海南颐信须归还我方投资本金 1.5 亿元。



④ 资金归集

基金届满一年前三个工作日，项目公司向海南颐信公司归集当期本金余额的 50%。基金到期日前三个工作日，项目公司向海南颐信公司归集当期本金余额的 100%。

(7) 主要交易文件强制执行公证。

4、 放款条件：

- (1) 取得各交易主体的董事会决议或股东会决议等内部决策文件；
- (2) 相关交易文件签署完毕，并完成强制执行公证；
- (3) 完成海南颐信 90%股权过户，10%股权质押，并完成工商变更；
- (4) 我方向项目公司海南大椰实业及其股东海南颐信公司派驻现场监管人员及董事。

二、 特别事项说明：

本批复仅作为国投万和内部审批流程文件使用，不具有对外效力；在任何条件下，本批复均不得视为是对投资团队或融资方的放款承诺；投资决策委员会保留对批复文件随时进行修改的权利，项目执行条件以各方最终实际签署的交易文件的约定为准。

特此批复！

国投万和资产管理有限公司

二〇二二年三月十五日