

中粮信托-福享 13 号集合资金信托计划
监管服务协议

合同编号：【2021 中粮集字第 014 号-4】



2021 年 4 月

本编号为【2021 中粮集字第 014 号-4】的《监管服务协议》(简称“本协议”),
由以下各方于 2021 年【04】月【02】日在【北京市东城区】共同签署:

甲 方: 中粮信托有限责任公司(代表“中粮信托-福享 13 号集合资金信托计划”, 简称“中粮信托”或“甲方”)

法定代表人: 吴浩军

住 所: 北京市朝阳区朝阳门南大街 8 号中粮福临门大厦 11 层

联 系 人: 薛源

电 话: 010-86378357

邮 编: 100005

乙 方: 盐城绿跃房地产开发有限公司(简称“盐城绿跃”或“乙方”或“项目公司”)

法定代表人: 李鹏

住 所: 盐城市亭湖区文港南路 71 号 107 室(5)

联 系 人: 胡玉刚

电 话: 0515-81226666

邮 编: 224000

丙 方: 北京康信君安资产管理有限公司(简称“康信资管”或“丙方”)

法定代表人: 王 鹏

住 所: 北京市朝阳区裕民路 12 号中国国际科技会展中心 B 座 10 层 1001 室

联 系 人: 王得荣

邮 编: 100029

电 话: 17881781788

以上主体单独称“一方”, 合称“各方”。

鉴于:

I 甲方为依法成立并由中国银监会直接监管的非银行金融机构，拟发行设立“中粮信托-福享 13 号集合资金信托计划”（简称“信托计划”），以信托计划项下信托资金向项目公司进行增资，部分用于实缴项目公司注册资本，剩余部分计入资本公积。

II 乙方为依法成立有效存续的企业法人，为【盐城 20204901】地块（位置：【盐城市区 20204901 青年路北、开放大道西】，简称“目标地块”）及其上房地产项目（简称“标的项目”）的合法开发建设主体。

III 丙方为依法成立并合法存续的公司，同意接受甲方委托，为本信托计划项下投资资金的运用，以及信托计划存续期间乙方的经营运作、标的项目开发建设相关事宜，提供专业的第三方监管服务。

基于上述交易安排，依据相关的法律法规，各方经协商一致就标的项目的监管事宜达成一致。为明确各方基本权利义务，各方本着自愿、公平、诚实信用的原则，就监管事宜签订本协议，以资共同遵照履行。

1 定义

除非文意另有所指，下列词语在本合同中具有如下定义：

1.1 本协议：指编号为【2021 中粮集字第 014 号-4】的《监管服务协议》及其有效修订和补充。

1.2 委托人：指本协议项下的委托主体即甲方，为具有完全民事行为能力且符合法律规定的法人。

1.3 项目公司：指盐城绿跃房地产开发有限公司及其权利、义务的合法承继人。

1.4 目标地块：系指项目公司名下【盐城 20204901】地块（地块位置：【盐城市区 20204901 青年路北、开放大道西】）

1.5 标的项目：系指项目公司于目标地块上开发的房地产项目。

1.6 元：指人民币元。

1.7 年：指公历年，本协议中涉及计算时年为 365 天。

1.8 工作日：指中国大陆法定公休日和法定节假日以外的日期。

1.9 中国：指中华人民共和国（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区）。

1.10 《股权投资协议》：系指原股东、项目公司与中粮信托签署的编号为【2021 中粮集字第 014 号-2】的《股权投资协议》，以及对其的任何有效修订和补充。

2 监管方式及监管期限

2.1 各方同意由丙方指派 1 名专业的监管人员（简称“丙方监管人员”），依据本协议的约定采取驻场监管方式对项目进行监管。丙方确认，丙方监管人员信息如下：【姓名：王得荣，身份证号：410923199311120028】

丙方如需更换所派驻的监管人员应至少提前 5 个工作日通知甲方并经甲方同意。同时，乙方在监管期间应配合甲方、丙方，为丙方提供驻场监管必要和必须的配合和支持，包括但不限于提供资料、办公场所、办公设备等。

如因丙方或其指派监管人员存在未尽履职等情形，甲方有权要求丙方立即更换丙方监管人员、并有权终止与丙方的监管合作，给甲方造成损失的，丙方应承担赔偿责任。

2.2 丙方在对乙方整体运营状况进行了解的基础上，对乙方的主要印鉴（包括但不限于公章、财务专用章、法定代表人名章、合同专用章、发票专用章、银行预留印鉴等）、证照（包括但不限于营业执照、开户许可证，以及项目的不动产权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、预售许可证等）、密钥（包括但不限于网银密钥、销售网签密钥等）、支付工具（包括但不限于银行电汇单、支票、印鉴卡、支付密码器）的管理使用情况进行监管。乙方需使用上述印鉴证照密钥支付工具时，需事前向丙方提出申请，丙方按照本协议授权范围由甲方审批同意或自主决定使用。在监管过程中，丙方若发现对乙方公司运营、项目顺利实施有影响的重大事项，应在一个工作日内通知甲方。

2.3 各方同意首次监管交接日为《交接确认单》的签署日期。各方在项目现场

应以《交接确认单》所列内容为依据，在首次监管交接日完成项目资料及本协议第2条2.2款约定的乙方已取得的全部印鉴、证照、密钥及其他相关资料物品的现场交接。交接确认单所含内容包括但不限于以下内容：项目涉及的全部印鉴、证照、密钥、支付工具，乙方内部印章证照密钥及项目管理相关的全部审批流程、审批人员名单、权限及签字样本、交接时间、交接人员等。对于首次监管交接日，乙方尚未取得的印鉴证照密钥支付工具暂不监管，乙方应于取得相应印鉴证照密钥支付工具当日，与丙方完成共管。丙方有义务在每次共管完成当日向甲方指定邮箱发送共管完成的事项通知，并将丙方与乙方签署的《交接确认单》作为附件。

2.4 本协议项下的监管期限为：自丙方驻场之日起至信托计划终止之日止。具体终止时间以甲方通知丙方终止监管服务的具体时间为准。

3 服务内容

3.1 印鉴及证照保管

3.1.1 监管印鉴、证照及网银密钥、销售网签密钥、支付工具由乙方人员（或乙方委托人员）与丙方监管人员共管，放置于专用保险柜，均须乙方与丙方双方人员共同操作方可开启。上述保险柜的主钥匙由丙方监管人员保管，副钥匙及密码由乙方指定人员【姓名：杨帆，身份证号：320305198410251216】保管（保险柜必须是主钥匙+密码或者主钥匙+副钥匙才能开启，其他情况下均无法开启）。丙方监管人员与乙方指定人员办理监管证照、保险柜钥匙、密码交接的，乙方和丙方应填制重要物品交接确认单。

以上共管物品不包括信托资金账户（信托专户资金所划转至的项目公司的指定账户）的最终复核 key 和管理员权限 key（如有）。该账户的最终复核 key 和管理员权限 key 由丙方保管。

3.1.2 监管期间各方监管人员如有变动，变动方需提前5个工作日以书面形式通知其余各方。丙方监管人员如有工作变动、病事假等特殊情況，应提前5个工作日以书面形式向甲方汇报，并及时办理交接手续。原丙方监管人员复岗后，应书面报甲方备案。丙方不得因监管人员变动而影响丙方履行本协议的义务，如因此给甲方或本信托计划造成任何损失的，由丙方赔偿。

3.2 印鉴和证照的使用管理

3.2.1 下列印鉴使用事项，必须经过甲方审核同意后方可使用：

- ①乙方进行增/减注册资本、合并、分立、变更公司形式、解散及清算、分红；
- ②对外投融资/担保（销售时按揭担保除外）、资产抵押、处置重大资产、股权变更；
- ③办理预售许可证及开立预售资金监管账户；
- ④修改公司章程；
- ⑤更换、增加、销毁原有印鉴的数量及种类；
- ⑥乙方与关联方（乙方母公司或子公司、与乙方同属同一实际控制人或控股公司的公司、乙方关键管理人员任职的公司等）之间的任何交易；
- ⑦其他可能减损其股权价值或增加其债务/潜在债务的事项；
- ⑧丙方认为的其他风险不可控事项；
- ⑨以及必然或可能对甲方或项目公司利益造成损害的文件、条款、合同等。

对于该等事项，乙方应向丙方监管人员提交监管印鉴使用申请，并将其已完成内部用印审批流程的证明材料、拟用印文件及附件资料等提交至丙方监管人员，丙方对有关资料进行初审，并出具初审意见后，通过邮箱向甲方指定人员提请审批，甲方指定人员通过指定邮箱进行回复，并应附带的甲方公司盖章的正式回复文件，经甲方审批同意后，丙方配合申请人员使用印鉴。甲方指定人员为：【姓名：薛源，邮箱：xueyuan01@cofco.com】。

3.2.2 除 3.2.1 条项下规定的须经甲方事前审批的印鉴使用事项外，甲方授权丙方对乙方的用印申请进行审批并决定是否同意用印。丙方可自主审批的事项主要包括：

- ①乙方与设计单位、施工单位之间的日常文件往来、各类通知、现场签证、变更等事项；
- ②乙方日常向有关主管部门呈送的各类文件、申请、报告、统计报表等；
- ③项目工程验收材料及各类按揭手续；

④向存量贷款的金融机构提供贷后管理所需文件、报表、可行性报告等资料；

⑤非涉及重大事项及非损害甲方、丙方利益合同的签署审批。

3.2.3 用印之前，丙方监管人员应认真核实用印内容及数量，核对用印文件与用印事项关联内容的一致性、核对用印文件样本与实际用印文件的一致性以及乙方内部审批程序是否完备，同时应核对用印人员是否为有权人员，不得在空白文件上加盖印章，丙方需对用印文件内容进行审查，而不能仅进行形式审查。经丙方监管人员核实无误后，用印申请人填写用印记录登记表，丙方监管人员依据有效的用印申请同乙方印鉴保管人员共同开启保险柜，对需要用印文件施印。乙方应向丙方监管人员提交用印流程审批文件，便于丙方监管人员审核乙方内部审批程序是否完备及审核用印人员是否为有权人员。

3.2.4 丙方监管人员应留存用印申请表、用印记录登记表、用印文件复印件（扫描留存电子档）并将上述资料归档，并完成印鉴使用台账登记，于监管简报中向甲方备案。

3.2.5 对于营业执照（正副本）、开户许可证、法定代表人身份证、项目证照等复印件的用印，用印时应同时加盖仅限使用事项蓝章；对于用印使用有误的文件，乙方和丙方应全部收回原件并同时作废，同时作废的文件丙方应留档保存。

3.2.6 乙方申请使用监管证照的，应首先完成其内部监管证照使用审批流程，审批流程完成后，乙方应向丙方监管人员提交监管证照使用申请，丙方监管人员根据相应权限判断是否需要向甲方报备或提请审批。无需报甲方审批的事项，在乙方审批流程完备且丙方无异议的情况下，丙方监管人员可配合申请人员使用证照；需要报甲方审批的事项，丙方监管人员通过邮箱向甲方指定人员提请审批，并出具初审意见，甲方指定人员通过指定邮箱进行回复，并应附带的甲方公司盖章的正式回复文件，经甲方审批同意后，丙方监管人员可配合申请人员使用证照。

3.2.7 丙方监管人员在核实监管证照使用申请与使用证照后，证照使用申请人应填写证照使用记录登记表，丙方监管人员依据有效的证照使用申请同乙方证照保管人员共同开启保险柜。

3.2.8 丙方监管人员留存证照使用申请表、证照使用记录登记表等资料用于归档，并完成证照使用台账登记。

3.2.9 印鉴使用台账登记表与证照使用记录表应设置手写版与电子版，电子版随

月报每月发送至甲方；手写版用于丙方监管人员登记备查，手写版应装订成册并填写连号页码。丙方及丙方监管人员应确保手写版与电子版内容一致。

3.3 印鉴、证照外出使用

3.3.1 申请印鉴、证照外出前，乙方应完成其内部监管印鉴、证照外出使用审批流程，然后向丙方监管人员提交印鉴、证照外出申请表，说明外出事由、外出至机构、使用时间（归还时间）等信息，丙方监管人员根据相应权限判断是否需要向甲方报备或提请审批。无需报甲方审批的事项，在乙方审批流程完备且无异议的情况下，丙方监管人员可配合申请人员使用证照；需要报甲方审批的事项，丙方监管人员通过邮箱向甲方指定人员提请审批，并出具初审意见，甲方指定人员通过指定邮箱进行回复，并应附带的甲方公司盖章的正式回复文件，经甲方审批同意后，丙方监管人员可携证照陪同申请人员外出办理。任何一方均不得私自使用监管证照。

3.3.2 丙方监管人员负责核实印鉴、证照外出申请表所载事由、外出机构、签字审批人权限等信息。

3.3.3 印鉴、证照外出申请表由丙方监管人员核实无误后，乙方应填写印鉴、证照外出登记记录表，丙方监管人员依据事项权限及甲方同意办理印鉴、证照外出的告知邮件（如需）同乙方印鉴及证照保管人员共同开启保险柜，取得相应印鉴及证照后陪同申请人至有关机构办理相关事务，对需要用印文件施印。丙方应对全部现场用印文件通过复印、拍照等方式留存档案，但因法律法规、政策原因等导致无法实施的除外，但丙方应向甲方说明无法留存档案的原因，必要时须提供相应证明文件。

3.3.4 丙方监管人员应妥善留存印鉴、证照外出申请表、外出登记记录表，以及外出用印文件的相关复印件等，同时完成印鉴、证照外出登记台账登记并每月向甲方报备。

3.3.5 印鉴、证照外出使用完毕后，应由乙方指定人员和丙方监管人员共同将其放入保险柜中并锁闭、加密。

3.3.6 印鉴、证照应妥善保管，不得丢失。丙方监管人员应认真履行职责，确保印鉴、证照安全。除甲方书面同意，任何一方或其委派人员不得加刻、私刻乙方的印鉴，挂失、重制均必须通过甲方的书面同意。

3.3.7 丙方监管人员擅自使用印鉴、证照的，甲方将视情节轻重予以通报、责令丙方调离、替换监管人员，由于丙方监管人员的行为给甲方造成损失的，甲方有权追究丙方的法律责任。

3.4 财务及资金、账户监管

3.4.1 丙方监管人员需履行财务及资金、账户管理的职责，在月度监管报告中对乙方的财务情况进行说明，并将发现的重大事项或异常财务信息及时汇报甲方，具体包括但不限于：

(1) 应及时对月度资金使用计划进行审核并出具审核意见。

(2) 监管乙方开立的所有银行账户，并监管本项目所有支出及所有销售资金收入，审核各项支出的依据和财务凭证，监督乙方按照丙方审核确认的月度资金使用计划使用资金。

(3) 各项支出应符合甲方与乙方约定的项目成本测算，《项目成本计划表》以甲方确定最终版本为准（见本协议附件四）。

3.4.2 项目监管物品正式交接前，乙方应向甲方和丙方披露所有账户信息，包括但不限于账户名称、开户行、账号、账户余额、账户性质、状态等。乙方尚未使用的空白支票、汇票等具有资金支付功能的票据由乙方和丙方共管（置于共管保险柜）。除信托资金账户外，乙方已存在的具有网银支付功能的账户，操作录入 key 由乙方出纳保管，最终复核权限 key 和管理员权限 key 由乙方、丙方监管人员共同保管。信托资金账户的最终复核 key 和管理员权限 key（如有）由丙方保管。

3.4.3 监管账户（乙方的基本户、一般户、专用户等所有开立的银行账户）出款仅能用于本项目建设、归还股东借款及甲方许可的其他用途，不能挪作他用，如有其他用途须经甲方同意。但监管账户内的资金用于归还股东借款的，则仅限于信托计划存续期满 12 个月或标的项目网签销售面积/标的项目住宅部分整体可售面积达到 70%（含本数）孰早发生之日前进行。

3.4.4 乙方应如实说明账户设置的付款方式，丙方监管人员应向开户行了解该账户设置的付款方式（仅网银付款，或网银及支票、电汇方式等），如仍可进行支票或电汇付款，丙方监管人员应向开户行核对预留印鉴，并应对预留印鉴、支付密码器实施保管。

3.4.5 乙方应将预售资金监管账户、全部销售回款账户向甲方和丙方监管人员披露并接受监管，并确立一个主监管账户，预售资金监管账户预留甲方人员印鉴，若销售资金回款账户开通网银，则最终复核权限及管理权限由乙方与丙方共管。

3.4.6 乙方不得私自开立银行账户及网银支付功能，确需开立时，由乙方完成其内部审批流程，报丙方审批，丙方监管人员通过邮箱向甲方指定人员提请审批，并出具初审意见，甲方指定人员通过指定邮箱进行回复，并应附带的甲方公司盖章的正式回复文件，经甲方审批同意后，丙方监管人员携证照陪同申请人员外出办理。

3.4.7 对于经审批同意新办理的具有网银支付功能的账户，丙方监管人员须参与网银开户办理工作，审核提交银行的网银开通、撤销申请表，亲自参与网银密钥或密码器的领取与交回、初始密码设置、挂失等工作。乙方保管操作录入 key，支付最终复核及管理 key 由乙方、丙方监管人员共同保管。

3.4.8 乙方应于每月第一周结束前向丙方提交下月的资金使用计划，每月第 3 个工作日向丙方提交上月资金使用情况报告，丙方应于乙方提交资金使用计划后 3 个工作日内完成审核，出具审核意见，并向甲方报备。资金使用情况与资金使用计划区别较大的，乙方需向甲方出具书面说明解释。

3.4.9 乙方申请使用信托资金（由信托专户划转至项目公司账户的资金）时，应按程序完成其内部申报审批，并经过丙方监管人员审核，丙方监管人员应核实：具体的支付内容是否在资金计划内、资金用途是否符合合同约定，乙方提交资料是否真实、合理。丙方监管人员审核通过后应将付款资料及审核意见一并通过邮箱向甲方指定人员提请审批。甲方按信托资金对外支付审核流程完成审批，并通过指定人员/邮箱进行回复已用印的划款指令。收到划款指令后，丙方监管人员即可配合完成对外支付并登记资金监管台账。信托资金符合《股权投资协议》约定用途的，甲方或丙方应在乙方申请后 5 日内审批同意并支付，否则，每延期一日，甲方应向乙方按应付未付金额的万分之二支付违约金，且该笔违约金不计入中粮信托模拟清算股权溢价款中。

3.4.10 乙方申请除信托资金、需留存至信托资金账户的销售回款以外的资金对外支付，乙方按程序完成其内部申报审批，并经丙方监管人员审核，丙方监管人员应核实：支付内容是否在资金计划内、资金用途是否符合合同约定，乙方提交的资料是否真实、合理。丙方审核通过后，即可配合乙方对外支付并登记资金监管台账。

3.4.11 月度资金计划外的非信托资金、无需留存至信托资金账户的销售回款资金支出，乙方须至少提前2个工作日，完成内部审核流程，并报丙方监管人员审核，丙方监管人员应核实具体的支付内容，审核相关付款依据，若无异议，丙方监管人员即可配合乙方对外支付并登记资金监管台账。如乙方连续多月发生大量计划外用款，甲方有权视项目运行情况，对本条款进行调整。

3.4.12 丙方监管人员应负责监督月度资金使用计划的实际执行情况，本月执行情况与月度资金使用计划有出入的，应建议乙方在下月月度资金使用计划中调整并在下月月度资金使用计划评审中审核调整的情况。

3.4.13 付款完成后，丙方监管人员打印并留存网银支付回单，以备账务核对。

3.4.14 对于不具有支付功能而仅具有查询功能的账户，丙方监管人员通过控制银行预留印鉴监督资金使用，对查询密码器不实施管理，但有权随时查看乙方查询结果。

3.4.15 丙方监管人员应每月收集银行账户对账单和流水，对资金出入事项进行核对。

3.4.16 丙方监管人员务必严格执行本协议，如因丙方监管人员失职或未按本协议监督管理导致资金挪用、抽逃的，由丙方承担责任，甲方有权向丙方及丙方监管人员主张损失赔偿责任及其他法律责任。

3.5 合同监管

3.5.1 丙方监管人员入场后10个工作日内，乙方需向丙方提供之前签署且仍有效力的合同台账及合同扫描件，作为后续支付的凭证。除不可抗力原因外，在10个工作日内没有完成交接的合同，视为乙方放弃上述债务的监管，乙方不得要求支付上述未提交文件所对应的债务。

3.5.2 涉及项目开发建设合同签订应符合甲方与乙方约定的项目成本测算，项目成本测算将作为丙方后续审核项目合同签订的重要依据，《项目成本计划表》以甲方确定的最终版本为准（见本协议附件四）。

3.5.3 丙方须对乙方对外签署的合同进行监管，包括但不限于工程施工、采购等合同，丙方监管人员对合同的合法性、合理性等进行审核。对非涉及重大事项或非损害甲方、丙方利益的合同，丙方监管人员审核后，如无异议，配合合同用印

并登记台账，每月报甲方备案（审查内容包括但不限于合同条款是否符合国家法律法规的规定、是否符合商业惯例、材料依据是否充分、内部审批程序是否完整、资金支出是否符合资金计划要求、对项目运行是否有重要不利影响）；对涉及重大事项的合同，丙方监管人员通过邮箱向甲方指定人员提请审批，并出具初审意见，甲方指定人员通过指定邮箱进行回复，并应附带的甲方公司盖章的正式回复文件，经甲方审批同意后，丙方监管人员可配合合同用印。

3.5.4 对涉及损害甲方、丙方公司利益的合同，无论金额大小，都必须事先报甲方、丙方审批，并根据审批结果执行。

3.5.5 丙方应对乙方签订的所有与销售相关的合同进行监管，确保合同中记录的收款账户是指定监管账户，并登记好台账。

3.5.6 丙方监管人员对乙方所签所有合同，均应留存复印件或扫描件登记备查（工程总包施工合同留存协议书部分及专用条款部分有关付款方式、支付进度等约定事项的页面；销售合同留存样本）。

3.5.7 丙方监管人员应对乙方所签合同及其付款情况进行登记，形成合同台账，发生付款事项应及时更新。每月合同台账应与月报一并提交。

3.5.8 丙方监管人员应于信托计划结束前 1 个月将备案的合同文件移交至业务组。

3.6 工程监管

3.6.1 丙方监管人员有权定期或不定期对项目进行现场巡查，全方位勘查现场，拍照记录并存档，记录项目工程施工进度情况，对周围环境或施工过程中不正当的操作、对现场发现的可能或已经发生影响项目基本运行、正常施工的情况，及时记录并汇报给甲方。

3.6.2 丙方监管人员应对下列工程进度考核指标与实际工程施工进度情况进行对比，若出现工程进度过慢等不利于考核时点完成情况出现时，应及时告知甲方指定人员。项目工程进度考核目标设立如下：

序号	工作项名称	计划完成时间（一期）
1	土地获取	2021 年 1 月
2	概念方案内部评审会	2021 年 3 月
3	规划方案政府获批	2021 年 4 月

4	项目启动会	2021 年 4 月
5	《国有土地使用权证》办理	2021 年 5 月
6	《建筑用地规划许可证》办理	2021 年 5 月
7	《建设工程规划许可证》办理	2021 年 5 月
8	《建筑工程施工许可证》办理	2021 年 6 月
9	首次开工	2021 年 5 月
10	示范区开放（样板房、售楼处、展示区）	2021 年 7 月
11	取得《商品房预售许可证》	2021 年 7 月
12	首次开盘	2021 年 7 月
13	竣工备案	2023 年 12 月
14	交付	2024 年 1 月
15	交付	2024 年 1 月

上述工程进度考核节点以项目公司取得《不动产权证书》为起点，如《不动产权证书》的取得晚于上述考核时点，以甲乙双方重新确认的考核时点为准，每个证照类型取得首个证照视为考核完成。

3.6.3 乙方应于每月第一周结束前向丙方提交下月的施工计划，每月第 3 个工作日向丙方提交上月施工报告，丙方应于乙方提交资金使用计划后 3 个工作日内完成审核，出具审核意见，并向甲方报备。

3.7 项目销售监管

3.7.1 乙方须向甲方和丙方披露所有销售回款账户，保证所有账户均在甲方和丙方的监管范围内。项目所有销售回款（包括但不限于诚意金、购房款、装修款（如有）、价外款（如有）等）均需进入指定的监管账户内，丙方有权查询账户明细及余额等信息。

3.7.2 销售回款的支出仅能用于本项目建设、于信托计划存续期满 12 个月或标的项目住宅网签销售面积/标的项目住宅部分整体可售面积达到 70%（含本数）孰早发生之日前归还股东借款及甲方认可的其他用途，不得挪作他用。如有其他用途，需乙方完成内部审批流程后，报丙方审核，丙方通过邮箱向甲方指定人员提请审批，并提出初审意见，甲方指定人员通过指定邮箱进行回复，并应附带的甲方公司盖章的正式回复文件，经甲方审批同意后，丙方监管人员可配合资金使用。

3.7.3 标的项目销售进度应符合甲方与乙方约定的项目总体销售计划，项目总体销售计划及项目现金流测算情况将作为丙方后续跟进销售进度的重要依据，《项目总体销售计划表》详见附件一、《项目现金流测算表》详见附件二。如果出现

销售进度滞后销售计划的情况，丙方应及时向甲方汇报，乙方应积极配合说明原因，并寻求解决方案。

3.7.4 丙方须至少每周向甲方汇报一次项目销售状况。

3.7.5 丙方监管人员须持有仅具有查询功能的网签密钥，掌握项目楼盘销售状况，发现异常情况，随时向甲方汇报。

3.7.6 当本项目已签约住宅销售面积（以网签数据为准）/本项目可售住宅建筑面积接近 50%时，丙方监管人员需及时向甲方汇报。《项目可售货值清单》详见附件三。

3.7.7 销售/签约进度迟于销售计划 2 个月的，丙方须及时向甲方汇报。

3.7.8 动态测算标的项目剩余货值对应甲方股权投资款覆盖比例，若剩余货值金额（剩余可销售面积（以网签数据为准，下同） $\times$ 预计销售价格）/甲方股权投资款 $\geq 200\%$ 时，销售回款应按照不低于 30%的比例在项目公司账户留存；若剩余货值金额（剩余可销售面积 $\times$ 预计销售价格）/甲方股权投资款 $< 200\%$ 且大于 100%时，销售回款应按照不低于 35%的比例在项目公司账户留存；剩余资金可用于归还股东借款及项目开发建设，销售回款允许归还股东借款或用于项目开发建设；若剩余货值金额（剩余可销售面积 $\times$ 预计销售价格）/甲方股权投资款 $\leq 100\%$ 时，销售回款应按照不低于 45%的比例在项目公司账户留存。但若项目开发建设资金不足，留存资金经甲方同意后可用于项目开发建设。

3.7.9 丙方须持有网签密钥，掌握项目楼盘销售状况，如发现异常情况，随时向甲方汇报。

3.7.10 丙方监管人员应按时收集如下资料并报送甲方：

（1）每月第一周结束前取得乙方提交的下月月度资金使用计划，每月第 3 个工作日取得上月《月度资金使用情况报告》，并对月度资金计划执行情况进行说明；

（2）每自然月监管月报出具日前取得包括但不限于项目施工及进度情况、销售情况（包括销售价格、面积、进度、回款情况）、合同签订情况明细表、上月所有监管账户的银行对账单等；

（3）每周取得销售情况报告（包括销售回款情况）；

(4) 根据甲方要求定期取得财务会计报表等财务资料。

3.8 决策管理

甲方入股后，丙方对项目公司决策流程、规则提供咨询意见，包括但不限于项目公司的授权审批制度、财务管理流程及制度、成本造价管理流程及制度等。丙方列席项目公司董事会、办公会等，对甲方需要作出决策的事项提供专业支持。

3.9 项目巡场及风险排查

3.9.1 丙方定期或不定期对标的项目进行巡场，检查驻场人员工作及项目运行情况。

3.9.2 丙方按季度对标的项目进行风险排查，对项目公司经营状况、财务账簿及其他运营相关信息进行查询，排查内容包括但不限于项目公司的财务状况、开发成本投入情况、开发计划执行情况、销售计划安排执行情况，项目施工情况，项目公司款项支付、销售回款收入等合规性等情况，了解标的项目所在地市场变化、政策变动情况等关系到项目利润变动的因素。

3.9.3 丙方在季度风险排查的基础上测算标的项目收入、成本、利润动态变动情况。

3.10 工作成果体现

3.10.1 月报：根据项目的实际情况，丙方应于每自然月度 15 日前向甲方提供监管简报（电子版）。简报内容主要依据乙方提供的资料及丙方驻场人员对于乙方运营情况、项目情况，对乙方及项目运行的基本情况进行阐述，包括但不限于项目证照取得情况、印鉴证照销售网签密钥的使用情况、资金财务情况、乙方合同签订及履行情况、项目工程进度、销售及回款情况、存在问题提示等。监管月报需另提交加盖公章纸质报告至甲方。

3.10.2 随时报：丙方在监管过程中可根据发现的重大问题，应在丙方知道该重大问题后 24 小时内出具相关书面意见，披露可能出现的影响项目运行顺利进行的重大事项，该内容包括但不限于发生重大影响工程进度的事项、项目管理失控或主要合作人员出现重大变动、合同履行异常变化、乙方对外融资、负债等情况，乙方及其实际控制人其他融资情况、乙方发生合并、分立、破产、重组、变更注册资本、对外担保、负债等重大事项、项目或乙方发生重大法律诉讼事项等。

3.10.3 周报：标的项目进入销售期后，丙方应于每周五下午 6 点前向甲方提供周报，销售周报内容主要包括认筹、认购、草签、网签及回款情况及与销售计划的对比情况等。除此之外，丙方应密切关注乙方运营及开发情况，对于重大事件还需向甲方提供随时报。

3.10.4 月报、随时报、周报中项目基础性信息需要乙方及时提供、密切合作为前提，监管人员应将周报、随时报以微信、电话、邮件等形式同时发送甲方及丙方。

4 当事人权利义务

4.1 甲方权利与义务

4.1.1 甲方有权依照本协议约定向乙方、丙方查询和检查监管服务工作情况。

4.1.2 甲方协调乙方应为丙方履行本协议约定的各项监督职责提供必要的便利和支持。

4.1.3 甲方审核/审批经乙方或丙方直接向其提出的申请，经甲方书面批准后传达予丙方并作为其执行监管工作的依据和凭证。

4.1.4 甲方应按照本协议的约定按时、足额地向丙方支付监管服务费用。

4.1.5 乙方或其相关方违反与甲方签署的相关交易文件或违反承诺与保证等单方出具的文件，包括但不限于本协议等，甲方有权通知丙方拒绝乙方使用相关印鉴、证照、资金支付及销售网签密钥的申请。

4.1.6 甲方有权检查和不定期现场抽查由监管人员和丙方报送的重大事项和授权事项相关资料，检查月报、随时报等上报材料，检查其执行情况是否与实际情况或计划相符，如发现有任何风险隐患，甲方有权否决。

4.1.7 甲方有权履行本协议约定的其他权利。

4.2 乙方权利与义务

4.2.1 乙方有权督促甲方、丙方对各项申请尽快批复。

4.2.2 乙方有义务按照交接确认单要求的格式提交乙方相关负责人签名确认并加盖乙方公章的基本资料，并以交接确认单所列资料为本协议第三条所列监管

内容的起始依据，未经甲方同意不可更改。

4.2.3 乙方应在2个工作日内，就丙方以书面形式提交给乙方的一切事宜，作出书面决定和答复。

4.2.4 乙方应负责向其内部各职能部门明确丙方的工作性质和身份，并要求其为丙方工作提供支持与配合。

4.2.5 在本协议履行期间，乙方接受甲方和丙方对第三条所列内容进行监督，并根据第三条所列要求配合甲方和丙方的监管工作，及时提供符合要求的相关资料、回复甲方和丙方提出的问题。

4.2.6 乙方应积极配合甲方和丙方的监管工作，为丙方顺利开展工作免费提供必要的办公场地、设备和其他一切必要的便利和支持。

4.2.7 乙方应对所提供所有资料与信息的真实性、合法性、完整性和有效性负责。

4.2.8 乙方应将乙方股东决定/股东会决议、董事会决议、监事决定等内部决议文件及时告知甲方、丙方知晓。

4.2.9 乙方应保证丙方派驻现场监管人员在项目地的劳动强度和劳动时间符合《中华人民共和国劳动法》要求，不得强制或变相要求监管人员节假日加班或超合法小时工作，不得以暴力、威胁或其他强制方法强迫监管人员劳动。

4.2.10 乙方同意接受丙方的工作模式，并在提供监管服务阶段及时提供必要的相关资料（包括但不限于电子、纸质、口头信息等），协助丙方顺利开展监管服务工作。

4.2.11 乙方应履行本协议约定的其他义务。

4.3 丙方权利与义务

4.3.1 甲方无正当理由拒绝或逾期超过10工作日未向丙方支付应付的各期监管服务费用的，丙方有权停止提供监管服务工作并终止本协议。

4.3.2 为保障本协议履行的可行性，丙方有权利了解首次监管交接日之前的甲方、乙方等与监管服务内容有关的相关情况、签署的相关协议等。

4.3.3 丙方应当根据本协议对乙方印签、证照、密钥使用情况及项目工程施工进度、开发建设情况、项目销售、乙方财务等情况进行监管。

4.3.4 乙方向丙方提供的资料、有关问题等，丙方有权进行核对或查问，同时应将此情况与可能产生的影响及时书面通知甲方。

4.3.5 根据甲方授权，丙方有权参加乙方运营过程中召开的各项会议，如：股东会、董事会、周（月）例会、监理例会、招投标会议等，并要求乙方提供与会议有关的纪要、记录、决议等文件；有权查看乙方财务账簿及原始单据、销售台账、销售合同、网签信息、发票收据等相关资料；有权查看项目现场。

4.3.6 丙方有义务积极配合乙方的正常合法工作，并对其提出的申请及时进行处理，不得无故拖延。

4.3.7 丙方在监管服务过程中，获取的关于乙方及其项目的任何资料或者商业秘密，在得到甲方、乙方同意前，需对其他任何第三方进行保密。

4.3.8 丙方应亲自履行本协议项下监管义务，未经委托人的同意，或非因情况紧急为了委托人的利益之情形，丙方不得将其本协议项下的监管义务转与任何第三方。

4.3.9 丙方对不符合规定的印鉴证照密钥的使用申请有权拒绝执行，对需要经过甲方审批同意的印鉴证照密钥的使用应事前取得甲方的审批同意。丙方应对授权审批事项负责，若因监管不力致使甲方利益损失的，应向甲方赔偿因此造成的损失。

4.3.10 丙方应履行本协议约定的其他义务。

5 监管服务费用及支付方式

5.1 监管服务费用

5.1.1 经协商确认，监管服务费用自丙方正式驻场之日（甲方通知进场之日）起计算。甲方应向丙方支付的监管服务费标准【800,000.00】元/年，【66,666.00】元/月（含税价），最低服务周期六个月；不足六个月的，甲方按六个月支付丙方监管服务费。

如因项目运行需要，需要增派驻场人员，增派人员服务费自增派人员进场之日

起计算。增派服务费标准为【25,000.00】元/月/人（含税价）。

5.1.2 甲方向丙方支付的上述监管费用已包含丙方监管人员在履行本协议过程中发生的省际交通费，不含丙方驻场人员因配合项目日常工程建设、运营工作中因携章、证等外出产生的交通费用、住宿费等。若丙方因配合项目的日常工程建设、运营工作而产生的交通差旅食宿等费用，应由乙方承担，丙方驻场人员不进行垫付。丙方不得以甲方未及时付费为由拒绝履行本协议项下应当承担的监管职责。

5.2 支付方式

甲方向丙方支付本协议第 5.1.1 条项下的监管服务费用方式如下：

5.2.1 监管费按期支付，每半年为一期。甲方应于每年 6 月 20 日、12 月 20 日后十个工作日内向丙方支付上一监管周期监管费用，丙方向甲方开具合法有效金额相符的增值税普通/专用发票，监管费覆盖周期为半年。首期、末期支付因实际服务天数不足半年或不足整月的按实际服务天数结算，实际服务天数含休息日及法定节假日，每月计算基数为 30 天。

5.2.2 甲方支付的监管服务费为含税金额，每次付款需丙方开具合法有效金额相符的增值税普通/专用发票为前提。如国家法律和行政法规未来另有明确规定，支付方有权按照法律法规要求执行。

5.3 丙方收款账户信息

户名：北京康信君安资产管理有限公司

纳税人识别号：91110108318246596L

开户行：中国工商银行股份有限公司北京地安门支行

开户账号：0200337619100015708

地址：北京市朝阳区裕民路 12 号 1 号楼 10 层 B1001

电话：010-82253558

6 违约责任

6.1 本协议当事人各方应严格遵守本协议；任何一方违反本协议，应依法承担相应的违约责任，并赔偿因其违约对其他各方造成的全部损失。

6.2 若乙方违反本协议的约定，甲方、丙方有权要求其纠正违约行为，如乙方未按要求改正其违约行为，给甲方、丙方造成损失的，应赔偿甲方、丙方全部经济损失。

6.3 若无正当理由，甲方未按本协议第 5.1 条和第 5.2 条支付监管服务费用，每逾期一天，甲方按未付金额万分之五比例向丙方支付逾期违约金，直至甲方支付完毕应付款项之日止。

6.4 丙方（或丙方指派监管人员）未履行或未完全履行本协议约定的监管职责等义务，或违反本协议中相关承诺的，视为丙方违约。丙方应每日按监管服务费用的万分之五向甲方支付自违约事项发生之日起至违约事项纠正之日止的违约金，在违约事项纠正前，甲方有权拒绝向丙方支付监管服务费用；若丙方上述违约行为由于乙方故意不配合等不可归责于丙方原因造成，则免除其违约责任。但如前述违约金不足以弥补甲方或本信托计划损失的，丙方应赔偿全部损失。

6.5 各方承诺，为达成及/或履行本协议，其及其关联方的董事、管理人员、雇员、代理人或顾问不曾也不会违反任何相关的法律法规，向任何政府官员、本协议对方、任何相关第三方及其关联方的董事、管理人员、雇员、代理人或者顾问在内的任何有关人员直接或间接地提供资金、礼品或其他任何有价物品、服务，或者从事任何其他贿赂行为。任何一方违反前述规定的行为都将给对方造成损害，应当赔偿对方因此遭受的全部损失。

7 不可抗力

7.1 本协议所称的不可抗力事件，是指在本协议签订并生效后，非由于任何一方的过失或故意，发生了各方不能预见、不能避免并不能克服的事件，且该事件妨碍、影响或延误任何一方根据本协议履行其全部或部分义务。该事件包括但不限于地震、台风、洪水、火灾、瘟疫、战争、政变、恐怖主义行动、骚乱、罢工以及新法律或国家政策颁布或对原法律或国家政策的修改等因素。

7.2 如发生不可抗力事件，遭受该事件的一方应尽最大努力减少由此可能造成的损失，立即用可能的快捷方式通知其他方，并在 15 日内提供事件发生地的政府有关部门或公证机构出具的证明文件说明有关事件的细节和不能履行或部分不

能履行或需延迟履行本协议的原因。各方应在协商一致的基础上决定是否延期履行本协议或终止本协议，并达成书面协议。

7.3 如果发生不可抗力，致使一方不能履行或迟延履行本协议项下之各项义务，则该方对无法履行或迟延履行其在本协议项下的任何义务不承担责任，但该方迟延履行其在本协议项下义务后发生不可抗力的，该方对无法履行或迟延履行其在本协议项下的义务不能免除责任。

8 保密

8.1 各方对于本协议以及与本协议有关的事项承担保密义务，未经其他方书面同意，任何一方不得将本协议的任何有关事项向除本协议各方以外的其他方披露，但是因以下情况所进行的披露除外：

(1) 任一方按照法律法规、证券交易所要求或本信托计划约定履行的信息披露义务。

(2) 向在正常业务中所委托的审计、律师等工作人员进行的披露，但前提是该等人员必须对其在进行前述工作中所获知的与本协议有关的信息承担保密义务。

(3) 该等资料和文件可由公开途径获得或者该资料的披露是法律法规的要求。

(4) 向法院或者根据任何诉前披露程序或类似程序的要求，或根据所采取的法律程序所进行的与本协议有关的披露。

(5) 甲方根据金融监管机构的要求，向金融监管机构进行的披露。

8.2 各方同意严格按照本协议的规定使用对方的保密信息，未经事先书面同意，不得向他人，或允许向第三方直接或间接地透露保密信息。各方同意：

(1) 对保密信息保密，并采取所有必要的预防措施（包括但不限于各方采取的用于保护自身保密信息的措施）防止未经授权地使用及透露保密信息；

(2) 不得向第三方提供保密信息或由保密信息衍生的信息；

(3) 除了本协议确定的应用范围外，不得在任何时候使用保密信息。

8.3 各方不负责保护以下信息：

(1) 已公开的信息；或

(2) 由另一方从不受保密限制的第三方获得的信息；或

(3) 未参考保密信息而由另一方独立开发的信息；或

(4) 向在正常业务中所委托的审计、律师等工作人员进行的披露，但前提是该等人员必须对其在进行前述工作中所获知的与本协议有关的信息承担保密义务；或

(5) 依据法律的规定或根据法律赋予的权力可以获取此信息的司法、政府机构的要求必须公开的信息。接到此类要求后的一方，应立即通知信息披露方，使信息披露方了解将要披露的内容并提出意见。

8.4 本条款项下的义务适用于根据各方事先或本协议由各方互相提供的其他专有和/或保密信息。

8.5 协议确定业务的各方员工。如果参与本协议确定业务的各方员工不再继续参与本项目，则该方应确保立即终止该员工获得对方保密信息和信息源的途径。

8.6 本协议终止后，本条款规定继续有效。

9 法律适用和争议解决

9.1 本协议的签订、成立、效力、解释、履行等事宜均适用中国（为本协议之目的，不含香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区）法律。

9.2 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，任何一方均可向本协议签署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有效，任何一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。

10 通知

10.1 本协议各方之间的一切通知均为书面形式，可由专人送达、挂号邮递、特快专递、电子邮件等方式传送，传真可作为辅助送达方式，但事后必须以上述约定方式补充送达。

10.2 除非有证据证明其已提前收到，通知在下列日期视为送达：

- (1) 以专人递送方式送达的通知，于送至联系地址之时视为送达；
- (2) 以挂号信发出的通知，于寄出（以邮戳为凭）后的第 7 日视为送达；
- (3) 以特快专递发出的通知，于寄出（以邮戳为凭）后的第 3 日视为送达；
- (4) 以传真发送的通知，于发件人传真机记录传输确认时视为送达；
- (5) 以电子邮件发送的通知：于发件人邮件系统显示已成功时视为送达。

10.3 本协议各方指定的联系方式如下：

甲方联络方式：

地址：北京市东城区建国门内大街 8 号中粮广场 B 座 11 层

邮编：100005

传真：010-85638655

电话：010-86378357

联系人/指定人员：薛源

指定邮箱：zhangchi01@cofco.com

乙方联络方式：

地址：盐城市亭湖区文港南路 71 号 107 室(5)

邮编：224000

传真：/

电话：0515-81226666

联系人/指定人员：胡玉刚

指定邮箱: yuganghu@greenlandhk.com

丙方联络方式:

地址: 北京市朝阳区裕民路 12 号 1 号楼 10 层 B1001 室

邮编: 100029

传真: 010-82253565

电话: 010-82253558

联系人/指定人员: 王得荣

指定邮箱: kxjgyancheng01@kx-amc.com

10.4 各方在本协议第 10.3 条所填写的地址、联系人、电话、传真、邮编、指定邮箱等即为其有效的联系方式。本协议各方均有权在任何时候更改其联系方式,但应按本条约定的送达方式在发生变化之日起 7 个工作日内向其他两方送达通知。如果联系方式发生变化的一方未将有关变化及时通知其他方,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负责。

10.5 各方确认,各方在本协议第 10.3 条中所填写的地址和指定邮箱地址为本协议所涉诉讼(仲裁、执行)司法文书(包括但不限于起诉状、上诉状、传票、开庭通知书、判决书、裁定书、调解书、执行书、限期履行通知书)的送达地址和电子司法文书电子邮件接收邮箱地址,所有司法文书只要发送至各方在本协议中填写的通讯地址或电子邮件接收邮箱地址,即于本协议第 10.2 条约定的送达日期视为送达。

10.6 本条款为独立条款,不受本协议整体或其他条款的效力的影响。

11 其他

11.1 本协议自各方法定代表人或授权代理人签名或盖章并加盖各方公章或合同专用章之日起生效。

11.2 在本协议有效期内,任何一方对本协议相关内容进行任何变更,均应提前以书面形式通知其他方,经各方协商一致以书面形式做出修改。如果本协议的某

条款被宣布为无效，不影响本协议任何其他条款的效力。

11.3 除本协议另有约定外，本协议的变更、解除、终止须经各方协商一致以书面形式进行。本协议未尽事宜，各方可签订补充协议。补充协议为本协议不可分割的一部分，与本协议具有同等效力。

11.4 本协议一式陆份，各方各执贰份，每份具有同等法律效力。

(本页为编号为【2021 中粮集字第 014 号-4】的《监管服务协议》的签署页，无正文)

甲方(公章/合同专用章): 中粮信托有限责任公司
法定代表人或授权代理人:



吴洪军

乙方(公章/合同专用章): 盐城绿跃房地产开发有限公司
法定代表人或授权代理人:



丙方(公章/合同专用章): 北京康信君安资产管理有限公司
法定代表人或授权代理人:

签署日: 2021 年 04 月 02 日

签署地: 北京市东城区

附件一 项目总体销售计划表

月份	毛坯住宅 (万元)	精装住宅 (万元)	商铺 (万元)	车位 (万元)	合计 (万元)
2021 年 7 月	35,523.43	47,493.21			83,016.64
2021 年 8 月	17,029.96	21,108.09			38,138.05
2021 年 9 月	10,643.72	12,313.05			22,956.77
2021 年 10 月	6,652.33	8,795.04			15,447.37
2021 年 11 月	4,656.63	8,795.04			13,451.67
2021 年 12 月	31,931.17	6,156.53			38,087.70
2022 年 1 月	10,643.72				10,643.72
2022 年 2 月	5,321.86				5,321.86
2022 年 3 月	5,321.86				5,321.86
2022 年 4 月	5,321.86	37,818.66			43,140.52
2022 年 5 月	0.00	14,072.06	2,029.98	2,462.4	18,564.44
2022 年 6 月	0.00	7,036.03	2,029.98	2,462.4	11,528.41
2022 年 7 月	0.00	7,036.03	2,029.98	2,462.4	11,528.41
2022 年 8 月	0.00	5,277.02	2,029.98	2,462.4	9,769.40
2022 年 9 月	0.00		2,029.98	2,462.4	4,492.38
合计	133,046.54	175,900.76	10,149.90	12,312.00	331,409.20

附件二 项目现金流测算表

单位：万元

项目		合计	2021 年 3 季度	2021 年 4 季度	2022 年 1 季度	2022 年 2 季度	2022 年 3 季度	2022 年 4 季度	2023 年 1 季度	2023 年 2 季度
一、开发销售资金流入小计	1、销售回款	331,409.20	61,789.46	30,894.73	30,894.73	44,285.63	61,875.70	38,864.50	31,909.72	30,894.73
	1) 高层毛坯	133,046.54	26,609.31	13,304.65	13,304.65	19,956.98	19,956.98	13,304.65	13,304.65	13,304.65
	2) 高层精装	175,900.76	35,180.15	17,590.08	17,590.08	17,590.08	35,180.15	17,590.08	17,590.08	17,590.08
	3) 商业	10,149.90				3,044.97	3,044.97	3,044.97	1,014.99	
	4) 车位	12,312.00				3,693.60	3,693.60	4,924.80		
	2、股东投入	296,470.00	296,470.00							
	2.1、原股东投入	191,470.00	191,470.00							
	2.2、中粮	105,000.00	105,000.00							

二、开发销售资金流出小计	投入									
	现金流入合计	627,879.20	358,259.46	30,894.73	30,894.73	44,285.63	61,875.70	38,864.50	31,909.72	30,894.73
	1、土地成本	191,470.00	191,470.00							
	2、前期工程成本	3,743.46		534.78	534.78	534.78	534.78	534.78	534.78	534.78
	3、建筑安装工程成本	59,010.54	7,376.32	7,376.32	7,376.32	7,376.32	7,376.32	7,376.32	7,376.32	7,376.32
	4、基础设施成本	10,978.77			1,829.80	1,829.80	1,829.80	1,829.80	1,829.80	1,829.80
	5、公共配套设施成本	305.20	38.15	38.15	38.15	38.15	38.15	38.15	38.15	38.15

本									
	6、 开发间接成本	7,812.34	976.54	976.54	976.54	976.54	976.54	976.54	976.54
	7、 三项费用	7,615.67	951.96	951.96	951.96	951.96	951.96	951.96	951.96
	8、 应纳税所得额	6,430.92							
	9、 偿还股东投入	175,000.00	70,000.00				105,000.00		120,000.00
	现金流 出合计	462,366.90	270,812.97	9,877.75	11,707.54	11,707.54	116,707.54	11,707.54	131,707.54
三、 开发销售 当年度净现		165,512.30	87,446.49	21,016.98	19,187.19	32,578.08	- 54,831.84	27,156.96	20,202.18
									- 100,812.81

金流										
四、开发销售累计净现金流			87,446 .49	108,46 3.47	127,65 0.66	160,22 8.74	105,39 6.90	132,55 3.86	152,75 6.03	51,943 .22

附件三 项目可售货值清单

项目			可售货值 (万元)	可售面积 (m²)	预计销售均价 (元/m²)
1	住宅高层毛坯	25F	133,046.54	57,318.00	23,212.00
2	住宅高层精装	25F	175,900.76	69,024.00	25,484.00
3	车位	1357	12,312.00	14,107.50	8,727.27
4	商业	商业街	10,149.90	4,413.00	23,000.00

附件四 《项目成本计划表》

序号	项目名称	金额 (万元)	工程量 (m²)	匡算指标 (元/m²)
一	开发成本及费用			
1.1	土地费	191,470.43	136,077.50	14,070.69
	土地款	185,700.00	136,077.50	13,646.64
	补交土地款	-		-
	拆迁补偿	-		-
	契税	5,571.00	136,077.50	409.40
	印花税	92.85	136,077.50	6.82
	其他税费	106.58	136,077.50	7.83
1.2	前期工程费	3,743.46	136,077.50	275.10
1.3	建筑安装工程费	59,010.54	185,289.14	3,184.78
	住宅高层毛坯改善销售	15,262.58	57,318.00	2,662.79
	住宅高层精装改善销售	18,379.64	69,024.00	2,662.79
	地下人防车库非销售	5,210.62	12,970.24	4,017.37
	地下非人防车库销售	12,408.80	36,241.40	3,423.93
	其他配套设施非销售	361.18	1,612.50	2,239.87
	商业街多层毛坯销售	1,328.53	4,413.00	3,010.50
	商业街多层毛坯非销售	1,186.75	3,710.00	3,198.79
1.4	基础设施费	10,978.77	136,077.50	806.80
1.5	公共配套设施成本	305.20	136,077.50	22.43
1.6	开发间接成本	7,812.34	136,077.50	574.11
	其中：营销设施建造费	1,458.18	136,077.50	107.16
	资本化借款费用	4,000.00	136,077.50	293.95
	行政管理费	1,062.52	136,077.50	78.08
	其他间接成本	1,291.63	136,077.50	94.92
1.7	三项费用	7,615.67	136,077.50	559.66
	营销费用	6,553.15	136,077.50	481.57
	管理费用	1,062.52	136,077.50	78.08
	财务费用	-	136,077.50	-
2	税金	6,430.92	133,152.00	482.98
2.1	土地增值税	-	136,077.50	-
2.2	增值税及附加	6,430.92	136,077.50	472.59
2.2.1	销项税金	12,077.36		
2.2.2	进项税金	6,335.47		
3	营业总投资	287,367.32	133,152.00	21,581.90

