
项目监管协议

编号：【P2021M14A-XJ86-006】

2021 年【 2 】月

本《项目监管协议》（以下简称“本协议”）由以下各方于 2021 年【 2 】月【 】日在北京市东城区签订：

甲方：五矿国际信托有限公司（委托方，以下简称“甲方”或“五矿信托”）

联系地址：北京市东城区朝阳门北大街 7 号五矿广场 C 座 5 层

联系人：许元/于鑫

联系电话：010-59363573/13810817487/15666776067

邮箱：xuy@mintrust.com/yuxin@mintrust.com

传真：010-59837878

乙方：北京康正宏基房地产评估有限公司（受托方，以下简称“乙方”或“北京康正”）

联系地址：北京市朝阳区裕民路 12 号中国国际科技会展中心 B 座 1003 室

联系人：王鹏

联系电话：13701191625

邮箱：13701191625@163.com

传真：/

丙方：昆山碧盛房地产开发有限公司（被监管方，以下简称“丙方”、“项目公司”）

联系地址：上海市松江区三新北路 895 号

联系人：赵虹雨

联系电话：15660722596

邮箱：zhaohongyu05@countrygarden.com.cn

传真：/

在本协议中，各签约方合称为“各方”，单独称为“一方”。

鉴于：

1.五矿信托、北京康正、项目公司均为依照中国法律设立、有效存续的有限

责任公司；

2.丙方以房地产开发、经营为主业，丙方投资开发建设位于昆山市巴城镇前进西路北侧、湖滨南路东侧地块（对应《国有建设用地使用权出让合同》编号为：【3205832021CR0007】，挂牌编号为昆地网[2020]挂字 23 号，宗地总面积为 58,930 平方米，其中出让宗地面积为 58,930 平方米，以下简称“抵押地块”或“抵押物”）上的房地产开发项目（以下简称“本项目”）。

3.五矿信托成立“五矿信托-恒信共筑 456 号-鑫玖 86 号集合资金信托计划”（以下简称“信托计划”），以信托计划项下资金受让苏州碧之盛置业有限公司（以下简称“苏州碧之盛”）持有的特定资产收益权，并由苏州碧之盛、丙方（以下合称“债务人”）回购特定资产收益权，丙方以其持有的抵押地块国有土地使用权为五矿信托提供抵押担保，为此，五矿信托与苏州碧之盛、丙方、衢州正丰置业有限公司、碧桂园地产集团有限公司（以下简称“碧桂园集团”）及其他相关主体就相关事宜签署了如下协议（以下简称“主交易文件”）：（1）编号为【P2021M14A-XJ86-002】的《特定资产收益权转让暨回购合同》（包括对其的任何有效修订和补充，以下简称“《转让暨回购合同》”）；（2）编号为【P2021M14A-XJ86-003】的《抵押合同》（包括对其的任何有效修订和补充）；（3）编号为【P2021M14A-XJ86-004】的《股权质押合同》（包括对其的任何有效修订和补充）；（4）编号为【P2021M14A-XJ86-005】的《流动性支持函》（包括对其的任何有效修订和补充）；（5）其他承诺函、担保法律文件及其他协议文件（如有）。

4.为维护甲方法定及约定权益，实现主交易文件的签约目的，丙方同意甲方与乙方在监管期限内按照本协议约定对丙方及本项目进行监管；

5.各方一致同意甲方委托乙方作为项目的风险控制咨询顾问，按照本协议约定提供审核与监管服务。乙方应于甲方首次出具本项目同意预售函之前（不含）派出【壹】名驻场人员负责本项目的驻场服务。

各方经友好协商，对监管期限内之具体监管事宜约定如下，以供各方共同遵守。

1 印鉴、证照、支票及银行账户监管

-
- 1.1 各方一致同意，将于甲方首次出具本项目同意预售函之前（不含）完成对项目公司印鉴、证照、支票及银行账户等的各项监管措施。
 - 1.2 项目公司的监管印鉴包括但不限于项目公司公章、财务专用章、法定代表人人名章、合同专用章、发票专用章及其他用章（如有）、财务预留印鉴、支付密码器、支票（包括但不限于项目公司转账支票、现金支票）、银行账户网上银行复核 U 盾、商品房网签 U 盾（如存在功能相同的多枚 U 盾，则仅监管其中一枚，优先监管仅具查询功能的网签 U 盾）等及在监管期限内后续新增的任何项目公司项下印鉴，由监管人员和项目公司共同管理。
 - 1.3 甲方与乙方有权对丙方的全部银行账户进行监管，丙方需配合乙方在人民银行系统中对项目公司所有账户进行查询，乙方监管人员应每周对项目公司银行账户开立明细进行核查，并向甲方及时报告异常或不合理情况。甲方有权对丙方名下全部银行账户添加甲方指定人员人名印鉴，如银行账户开通网银功能，由乙方监管人员管理丙方名下全部银行账户的复核 Ukey。
 - 1.4 甲方首次出具本项目同意预售函之前（不含），甲方同意项目公司的全部证照原件由乙方监管人员与丙方共管，包括但不限于营业执照（正、副本）、开户许可证（如有）、社会信用代码证、机构信用代码证（如有）、房地产开发企业资质证书、国有土地使用权证、不动产权证书、贷款卡、印鉴卡、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、其他重要证照报告等。
 - 1.5 监管范围内印鉴和证照均应存放于监管保险柜内。监管人员保管监管保险柜的主钥匙，项目公司保管监管保险柜的备用钥匙和密码，且乙方监管人员需确保保险柜需一并使用主钥匙及备用钥匙或主钥匙及密码才能开启。用于保管印鉴和重要证照的保险柜，应使用全新保险柜。
 - 1.6 项目公司在其内部有效审批流程完整的情况下申请使用共管监管印鉴、证照的，监管人员应根据实际情况及业务需求，按照本协议附件一所列监管人员权限明细，按规定流程审核确认或上报五矿信托业务人员

审批同意后，项目公司方可使用前述证照、印鉴等，项目公司应及时完成操作并登记于证照、印鉴使用登记簿，此使用登记簿由监管人员保管并确保证照、印鉴等使用情况登记完整、准确，甲方有权随时查询使用登记簿。证照、印鉴等使用完毕，应由监管人员和项目公司人员共同将印鉴、证照放回保险柜并分别锁闭、加密。监管人员及项目公司、其他方均不得私自使用公司印鉴、证照。

1.7 项目公司印鉴、证照确需带出使用，应按照甲方的相应内部审批流程制度予以执行，由监管人员与项目公司人员共同携带、管理并监督使用。当项目公司出现重大变故导致甲方对项目公司的任何一项债权存在逾期风险，或丙方在交易文件项下存在未纠正的违约行为，甲方及监管人员有权拒绝项目公司的印鉴、证照或资金使用申请。

1.8 项目公司应按月提供印鉴、证照使用报告。

2 本项目销售回款的项目监管的委托

2.1 在甲方首次出具本项目同意预售函之前（不含），项目公司须先行配合乙方进行驻场监管，对项目公司章、证、照、印鉴及全部账户进行共管，对本项目资金使用、合约签署、销售及回款进行监管。本项目进入销售阶段前，项目公司应按照本项目所在地政府部门的要求在五矿信托指定的银行开立预售资金监管账户（可开立多个，若无政策限制，优先在信托计划代销银行开立，以下简称“销售回款监管账户”），本项目的全部销售回款应全部转入销售回款监管账户，丙方应当配合乙方对本项目所有预售资金监管账户的资金进行实质监管。项目公司所有银行账户（包括但不限于销售回款监管账户）均应预留五矿信托指定印鉴作为其预留印鉴并由五矿信托持有所有银行账户网银的复核级 U-Key，未经五矿信托事先书面同意，项目公司不得自行变更所有银行账户的预留印鉴及挂失、补办所有银行账户网银 U-Key，全部银行账户资金经甲方同意后方可使用，乙方监管人员每周对丙方银行账户开立明细进行核查。丙方仅能根据碧桂园集团的管理要求以自己名义开立唯一一个集团联动账户，该集团联动账户仅能用于丙方接收碧桂园集团及其关联公司下拨资金的专用账户，不得有其他资金来源，

账户信息具体为（户名：昆山碧盛房地产开发有限公司，开户行：【中国农业银行股份有限公司昆山巴城支行】，账号：【10530401040051400】）。该集团联动账户不得有其他资金来源，该集团联动账户资金可以开通银企直联业务、可通过银企直连业务对外划款（即该集团联动户包括查询功能和支付功能），且通过企业直联业务对外划款时的划款金额及用途需与丙方的请款金额及用途一致。丙方需无条件配合乙方监管人员每日对该集团联动账户的资金往来明细进行核查。除上述集团联动账户外的所有账户，亦仅可以开通银企直联业务，但仅限于开通查询功能，不得开通支付功能。

- 2.2 销售回款监管账户中的资金除满足当地政府最低监管要求之外，剩余部分仅能用于本项目开发建设及相关税费支出、向五矿信托偿还主交易文件项下回购价款及其他应付款项（如有）以及偿还银行房地产开发贷款（以下简称“开发贷款”）利息。信托计划存续期间，用于本项目开发建设支出的累计金额应不超过人民币 7 亿元（实际用于向甲方支付回购款本金及溢价款的除外，项目公司申请使用销售回款监管账户内资金时应注明实际用款用途），若后续丙方提取代销银行开发贷款的，提取后销售返投上限金额进行变更，计算公式为[7 亿元-丙方提取代销银行开发贷款的金额]。甲方委托乙方对销售回款监管账户内的资金 Usage 情况进行监管。项目公司申请使用销售回款监管账户内的资金时，乙方有义务按照项目公司提供的相关资料（包括但不限于转账划款凭证、合同、发票等）审核该等资金使用的合理性后报甲方，且乙方有义务就该等资金使用明确发表审批意见，并说明判断依据。甲方按照乙方的审批意见作出是否同意该笔资金使用的决定。如乙方审核后认为某笔资金使用申请合理性存疑或缺乏合理性，则甲方有权拒绝项目公司该笔资金的使用申请。

- 2.3 项目公司应于每月 20 日之前提交下个月度本项目的《销售回款资金月度使用计划》，该《销售回款资金月度使用计划》由乙方审核确认合理性，上报甲方业务人员确认同意并向甲方运营管理总部完成备案后，项目公司方可按照审核通过的《销售回款资金月度使用计划》使用销

售回款监管账户内的资金。在满足本协议各项约定情况下：

- (1) 丙方如按照审核通过的《销售回款资金月度使用计划》使用日常资金的额度内付款：①如该资金使用单笔低于人民币【1,000】万元，乙方审核无误后即可配合丙方进行支付，并于支付当日向甲方业务人员和运营管理总部备案；②如该资金使用单笔金额在人民币【1,000】万元（含）以上、人民币 2,000 万元（不含）以下，乙方进行审核并报甲方业务人员审批通过后，方可配合丙方进行支付，乙方应于支付当日向甲方运营管理总部备案；③如该资金使用单笔金额在人民币 2,000 万元（含）以上，由乙方监管人员、甲方业务人员均审批通过后，报送甲方运营管理总部进行审批，审批通过后方可配合丙方进行支付。
- (2) 丙方如拟在审核通过的《销售回款资金月度使用计划》外额外使用日常资金的，①如该资金使用单笔低于人民币【500】万元，且当月累计金额低于【2,000】万元，乙方审核无误后即可配合丙方进行支付，并于支付当日向甲方运营管理总部备案；②如该资金使用单笔金额在人民币【500】万元（含）以上、人民币 1,000 万元（不含）以下，且当月累计金额低于人民币【2,000】万元，乙方进行审核并报甲方业务人员审批通过后，方可配合丙方进行支付，乙方应于支付当日向甲方运营管理总部备案；③如该资金使用单笔金额在人民币 1,000 万元（含）以上，或当月累计金额超过人民币 2,000 万元（含），由乙方进行审核并报甲方运营管理总部审批通过后，方可配合丙方进行支付。

- 2.4 丙方提交资金使用申请时应一并提交合同证明文件材料供乙方审查，乙方应在确认资金用途合理、准确的情况下同意该笔资金支付。

3 本项目销售的监管

- 3.1 本项目首次预售之日（含）起，项目公司有义务按月向甲方及乙方提供本项目开发销售相关情况（包括但不限于销售进度、销售回款情况）的报告及本项目销售台账、网签数据、所有销售回款账户流水信息等。

3.2 监管人员应对本项目的销售（包括但不限于可售房源、总体销售计划、销售情况、销售回款情况等）、相关监管账户的开立情况、甲方许可的资金留存安排的履行情况等进行监管，项目公司销售取得的全部资金均为监管范围。

4 项目公司申请银行开发贷款的监管

4.1 信托计划存续期间，丙方若申请开发贷款的，须经过甲方事先书面同意，并满足如下要求：

4.1.1 在债务人支付完毕《转让暨回购合同》项下全部回购本金、回购溢价及其他应付款项（如有）前，丙方应确保不提取非信托计划代销银行发放的开发贷款；

4.1.2 若丙方申请信托计划代销银行开发贷款的，则应满足：①《转让暨回购合同》项下约定的回购本金到期日（如转让方支付多笔转让价款的，以回购本金到期日孰晚为准）应早于开发贷款到期日（含提前到期日，如放款多笔以孰早为准）；②经甲方同意《转让暨回购合同》项下抵押物可为开发贷款提供第二顺位抵押担保；③信托计划存续期间的任一时点，开发贷款余额及回购价款本金余额合计不得超过人民币 10.4 亿元，同时丙方存续的对外融资总额度不得超过人民币 10.4 亿元；④信托计划存续期间，丙方应确保提用开发贷款后，甲方按照《转让暨回购合同》及本协议约定对本项目的各项监管措施不得弱化，包括但不限于甲方可派驻第三方中介机构或指定人员对丙方证照、印鉴、支票、支付工具及银行账户进行监管等；⑤《转让暨回购合同》项下全部回购本金、回购溢价及其他应付款项（如有）全部支付完毕前，丙方应确保不得偿还任何开发贷款；⑥丙方若提取信托计划代销银行开发贷款的，则抵押物销售回款监管账户资金仅能用于支付《转让暨回购合同》项下全部或部分回购款本金、回购溢价、偿还开发贷款利息和/或用于本项目后续开发建设和相关税费支出，且提取后销售返投上限金额进行变更，计算公式为[7 亿元-丙方提取代销银行开发贷款的金额]。

4.2 乙方应配合甲方完成对丙方的上述约定的申请银行开发贷款的各项监管措施，包括但不限于：①如丙方涉及签署开发贷款合同的事项乙方应及时向甲方业务人员及运营管理总部汇报；②乙方应协助甲方确保开发贷款的合同期限符合上述约定要求；③如丙方提取开发贷款，乙方应于各笔开发贷款的提款日向甲方业务人员及运营管理总部汇报；④乙方应协助甲方确保开发贷款的提取金额满足上述约定要求；⑤乙方应协助甲方确保的对外融资余额符合上述约定要求。

5 抵押物节点考核的监管和阶段性还款安排

5.1 丙方同意，按照下列考核项目和考核节点，完成甲方对本项目的相应考核要求，乙方应按照甲方的要求配合甲方完成对本项目的相应考核项目：

序号	考核项目	考核节点	说明
1	取得首批《建筑工程施工许可证》	2021 年 5 月 30 日之前（不含）	取得首批《建筑工程施工许可证》的本项目对应建筑面积不低于 30,000 平方米
2	取得住宅部分首批《商品房预售许可证》并开盘销售	2021 年 7 月 31 日之前（不含）	取得首批《商品房预售许可证》的本项目对应建筑面积不低于 30,000 平方米
3	累计销售回款达到人民币 10 亿元	信托计划成立满 12 个月之前（不含）	/
4	累计销售回款达到人民币 15 亿元	信托计划成立满 15 个月之前（不含）	/

本项目在考核节点未达到相应考核项目的要求的，甲方可给予丙方宽限期，宽限期为 1 个月，自未达到考核项目要求的该考核节点之日（含）起算，若宽限期结束本项目仍未完成相应考核项目要求的，甲方有权随时要求丙方对本项目实施降价销售或宣布《转让暨回购合同》项下各单笔回购本金均提前到期。甲方要求并通知丙方对本项目实施降价

销售的，丙方应无条件配合执行，包括但不限于出具公司内部决议或审批、申请备案价格的变更（如需）、进行相应销售宣传等，因实施降价造成的损失由丙方自行承担。

- 5.2 丙方确认，《转让暨回购合同》项下设置阶段性还款安排，债务人应在下列时间节点前累计支付不少于对应的回购本金规模，具体安排如下：

时间节点	累计支付回购本金规模
自《转让暨回购合同》项下第一笔特定资产收益权转让价款的付款日（含该日）起满 12 个月之日（含）前或本项目住宅部分签约销售比例达到 40%后的 10 个工作日内（以时间节点孰早者为准）	人民币 2.18 亿元（金额最终应以届时实际累计支付转让价款总额的 30%为准）
自《转让暨回购合同》项下第一笔特定资产收益权转让价款的付款日（含该日）起满 16 个月之日（含）前或本项目住宅部分签约销售比例达到 65%后的 10 个工作日内（以时间节点孰早者为准）	人民币 3.64 亿元（金额最终应以届时实际累计支付转让价款总额的 50%为准）
本项目住宅部分签约销售比例达到 85%后的 10 个工作日内	人民币 7.28 亿元（金额最终应以届时实际累计支付转让价款总额的 100%为准）

上述“本项目住宅部分签约销售比例”=本项目住宅部分签约购房合同记载的总建筑面积/本项目住宅部分总可售建筑面积（86,658.5 m²），其中，“本项目住宅部分”仅限于本项目可面向市场销售的住宅部分，不含政府限价回购的安置房部分；“签约”指购房人与丙方签订正式购房合同。

6 监管人员派驻及管理

- 6.1 在甲方首次出具本项目同意预售函之前（不含），乙方应委派监管人员到项目公司及项目现场进行监管（除按本协议正常履行监管职责外，乙方应确保其委派的监管人员在履行监管职责时不影响丙方的正常业务运转），乙方对其监管人员的委派及更换等不受丙方的限制，但乙

方委派的监管人员，不配合丙方正常工作，影响项目开展的，丙方可要求乙方予以及时更换，乙方同意予以配合。乙方监管人员的委派和变更，应书面通知甲方和丙方。丙方不接受未书面通知的监管人员的监管。

6.2 丙方应为甲方委派的监管人员提供办公场所、办公用品等必要的办公条件，并应当全力配合其行使在本协议下被赋予的各项监管权利。

6.3 监管期限自本协议签订后且乙方人员入场之日起开始计算，至《转让暨回购合同》项下债务全部清偿完毕之日止。

7 监管报告管理

7.1 乙方驻场监管人员应每日了解本项目总体销售计划和全部可售房源情况。本项目进入销售阶段后，监管人员应每日向甲方报送本项目的《销售日报》，《销售日报》的主要内容包括但不限于：本项目当日及累计的认购、签约、回款以及账户余额等情况。

7.2 每周五下午 17:00 前，乙方应向甲方出具本项目本周的《项目监管周报》，《项目监管周报》主要内容包括但不限于：本项目证照取得进度、本周项目公司印鉴、证照使用情况、本项目销售及回款情况及分析、项目公司的资金支出及使用情况、合同签订情况、重大事项情况、《转让暨回购合同》项下回购本金使用情况、乙方认为存在的问题等。同时，乙方应在《项目监管周报》中就项目公司本周资金使用情况、本项目销售回款等的实际情况与《销售回款资金月度使用计划》出现的差异进行分析。

7.3 每月 15 日前（不含），乙方应向甲方出具本项目上个月度的《项目监管月报》，《项目监管月报》主要内容包括但不限于：本项目证照取得进度、本月项目公司印鉴、证照使用情况、本项目销售及回款情况、项目公司的资金支出及使用情况、合同签订情况、重大事项情况、本项目工程进度、项目公司财务情况分析汇报、《转让暨回购合同》项下回购本金使用情况、乙方认为存在的问题等。同时，乙方应在《项目监管月报》中就项目公司上个月度资金使用情况、销售回款等的实

际情况与《销售回款资金月度使用计划》出现的差异进行分析。

8 监管服务费用的承担

8.1 乙方在本协议项下提供审核、监管服务应收取的本项目监管费用，由甲方承担。

8.2 乙方收取项目服务费用的标准为人民币【65】万元/年（大写：人民币【陆拾伍万】元/年），监管服务费用按照以下方式计算：

8.2.1 本协议项下监管服务费的计费期间自信托计划成立之日/甲方确认的乙方人员入场之日（孰晚）起开始计算，直至甲方确认的乙方人员撤场之日/本协议约定的监管期限届满之日（孰早），每日计提费用为【650000】元÷365天。

8.2.2 上述费用已包含乙方人员往来【北京市】与【昆山市巴城镇】的交通差旅费、住宿费、服务费等乙方履行本协议约定事项所需的全部费用；乙方人员在现场的必要办公用品、设备、办公场所等由丙方负责。除监管服务费及本协议另有约定外，甲方不再就乙方履行本协议约定事宜向乙方支付任何其他费用。

8.3 付款方式为：

8.3.1 甲方于信托计划项下第二个信托利益核算日（信托利益核算日以信托文件的约定为准）或乙方派驻人员入场之日（孰晚）后的10个工作日内向乙方一次性支付半年的监管服务费即人民币【32.5】万元（大写：【叁拾贰万伍仟】元整）。监管期限提前终止或延长，甲方应提前15个工作日通知乙方。

8.3.2 甲乙双方应于监管期限结束之日起15个工作日内按实际监管的天数结算并由甲方支付剩余应付未付的监管服务费用；如甲方超额支付，乙方应于接到甲方书面通知后10个工作日内返还相应服务费用。

8.3.3 如甲方未按照上述约定向乙方支付监管服务费，乙方有权中止监管服务，直至甲方支付应付监管服务费。

8.3.4 在乙方已派驻人员入场的前提下，本项目的监管服务费的计费期间最少为 6 个月，不满 6 个月，非因乙方原因，甲方结束对本项目的监管，乙方最少收取 6 个月的监管费即人民币【32.5】万元（大写：【叁拾贰万伍仟】元整）。

8.3.5 乙方应在甲方支付每笔监管服务费前向甲方提交以下材料并满足以下条件，否则，甲方有权拒绝支付该笔监管服务费且不承担任何责任：

- （1）乙方向甲方提供符合甲方要求的合法、有效且等额增值税发票；
- （2）乙方提供的监管服务符合本协议及其附件约定。

8.4 乙方收取监管费的账户信息如下：

户名：【北京康正宏基房地产评估有限公司】

账号：【110060739012015026873】

开户行：【交通银行北京中轴路支行】

9 甲方权利义务

9.1 甲方有权检查、监督乙方监管服务工作情况，同时甲方有权向乙方调取本协议项下监管服务涉及的全部资料。

9.2 甲方有权根据甲方需求及丙方的实际运营情况，调整本协议约定的监管方式、监管内容、监管程度等，乙方应按照甲方要求提供监管服务，且针对调整内容甲方无需另行向乙方支付额外费用。

9.3 甲方有权根据丙方实际经营情况、乙方服务质量以及甲方需要随时中止/终止监管。

10 乙方权利义务

10.1 乙方应按本协议对丙方及标的项目进行监管。乙方监管团队成员应严格按本协议、本协议附件的约定及甲方要求履行监管职责。若甲方对乙方的监管要求与本协议不一致，各方需要签订书面的变更协议或者补充协议。

10.2 乙方应确保监管团队成员具有高度的责任心和专业技能。

10.3 丙方或其他相关第三方向乙方提供的资料、有关问题等，乙方应进行

核对或查问，并就此情况与可能产生的影响及时书面通知甲方。

10.4 乙方在履行本协议过程中发现项目公司或项目公司关联方或本项目存在任何风险，乙方应向甲方提出风险预警。

10.5 乙方有义务积极配合项目公司的工作，并对其提出的申请及时进行处理，不得无故拖延。

10.6 乙方应确保乙方、乙方监管团队、乙方员工在提供服务过程中不侵犯甲方或任何第三方的合法权益。

10.7 乙方有权根据项目实际运营情况，提前 15 日向甲方提出中止/终止对本项目的监管，经甲方同意方可撤离监管人员，未经甲方同意，擅自离场的，视为乙方违约。

10.8 乙方监管人员需要按丙方工作、时间上下班，不得无故旷工。因工作需要，在休息时间需使用印章或支付资金等，丙方应提前告知乙方监管人员，乙方监管人员应及时到场配合丙方工作。

11 丙方的权利和义务

11.1 丙方保证提供给甲方和乙方资料的真实性、准确性、合法性、有效性，并承担相应的法律责任。

11.2 丙方应按照本协议约定及时向甲方和乙方提交相关资料。

11.3 丙方及时报告其重大财务事件及可能给公司正常运营或甲方资金的按期回收带来不利影响的其他情况。

11.4 丙方按本协议约定配合乙方的监管行为。

11.5 未经甲方的事先书面同意，丙方不得对共管印鉴、证照、账户进行变更或撤销。

11.6 未经甲方的事先书面同意，丙方不得将本协议有关交易情况向新闻媒体予以公开披露或发表声明。

12 违约责任

12.1 作为甲方派出项目的监督管理服务单位，乙方严格执行本协议内容并仅对协议约定的监管内容实施监管，如发生违反本协议约定情形时，甲方有权终止对乙方的委托；因乙方违反本协议的约定给甲方造成损失的，须赔偿甲方发生的实际损失，并按照已收取的监管服务费用五

倍的标准向甲方支付违约金。

12.2 丙方未按照本协议的约定接受并配合甲方、乙方对其及本项目进行监管的，丙方应按照甲方要求承担相应的违约责任，即按照主交易文件或本协议（以孰高者为准）约定支付违约金（按照信托计划项下信托本金金额的 0.5%/天计算，自违约日起计算，至违约金支付当日止）并赔偿甲方因此遭受的损失。

12.3 一方因违约给其它方造成损失的，应向其它方赔偿相应损失。

13 权利保留

13.1 协议一方若未行使本协议项下部分或全部权利，或未要求协议他方履行、承担部分或全部义务、责任，并不构成该方对该权利的放弃或对该义务、责任的豁免。

13.2 协议一方对协议他方的任何宽容、展期或者延缓行使本协议项下的权利，均不影响其根据本协议及法律、法规而享有的任何权利，亦不视为其对该权利的放弃。

14 保密义务

各方同意，除本协议另有约定外，对本协议任何一方（资料提供方）提供给本协议其他方（资料接收方）的有关本协议项下交易的所有重要信息及本协议所含信息（包括有关定价的信息）予以保密，除根据法律法规定，需向相关司法、政府部门、监管机构或根据信托文件约定需要向信托计划委托人披露，以及向服务于本协议项下交易并受保密协议约束的中介机构披露外，未经资料提供方书面同意，不向任何其他方披露此类信息。进行上述披露之前，披露方应通知资料提供方其拟进行披露及拟披露的内容。

15 协议生效及终止

本协议自协议各方法定代表人或授权代理人签名或签章并加各方公章或合同专用章之日起生效。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。

16 争议解决

16.1 本协议适用于中华人民共和国法律（不含香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区）。

16.2 凡因本协议之订立、解释与履行所产生的全部争议，各方应在争议发生后首先以友好协商的方式解决。如任何争议不能以友好协商方式解决的，则应将争议提交甲方注册地有管辖权的法院通过诉讼方式解决。

16.3 本协议如遇实际执行困难，经各方协商一致，可以书面形式进行变更或修改，任何变更或修改均构成本协议不可分割的组成部分。

17 反商业贿赂

17.1 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。

17.2 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。

17.3 各方均严格禁止各方经办人员的任何商业贿赂行为。各方经办人发生本协议第 17.2 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。

17.4 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 responsibility。

18 文本及其效力

18.1 本协议壹式陆份，协议各方各持贰份，均具有同等法律效力。

18.2 乙方系独立法律主体，其均独立履行本协议项下义务、承担法律责任，如乙方履行本协议过程中发生侵犯甲方或任何第三方合法权益事件，均应由乙方单独承担相应责任。

18.3 如果本协议的某条款被宣布为无效，应不影响本协议任何其他条款的效力。

（以下无正文）

（本页无正文，为编号为【P2021M14A-XJ86-006】的《项目监管协议》之签名盖章页）

甲方：五矿国际信托有限公司

法定代表人（或授权代理人）：

乙方：北京康正宏基房地产评估有限公司

法定代表人（或授权代理人）：

丙方：昆山碧盛房地产开发有限公司

法定代表人（或授权代理人）：

附件一：权限划分明细及审批流程

为了提高效率，便于管理，明确监管人员印章使用权限，本项目采取对监管人员有限授权的方式进行。将用印事项划分为权限外事项、授权事项两种情况。实际用印时，监管人员要认真辨别事项性质，严格按照规定的使用权限及流程做好审核、上报、审批、用印等工作。遇有疑问事项，及时向五矿信托电话或邮件请示，根据具体指示进行办理。

具体权限划分及流程如下：

（一）权限外事项

1、标的项目监管期间所称权限外事项包括但不限于：

（1）丙方所有对外投资、融资和资产抵押/质押、解押、提供担保事项或按揭贷款合作；

（2）丙方公司合并、分立、变更公司形式或解散、清算的方案；

（3）丙方以公司信用或以公司任何资产向第三方提供担保；

（4）丙方转让或出售重大资产（资产价值 2,000 万以上），或者重大资产上形成他项权利；

（5）丙方购买资产，单项金额超 1,000 万元（含本数）或者年度累计金额超过 2,000 万元（含本数）；

（6）丙方对外签署的营销类合同；

（7）丙方债权或债务重组（包括对他方债务或其他权利的减免、放弃、转让或以其他方式处置）；

（8）丙方股权转让事项；

（9）丙方对公司增加或者减少注册资本，公司利润分配方案和弥补亏损方案，公司章程的修订，公司的合并、分立、解散、清算或者变更公司形式事项进行预审；

（10）丙方银行账户的开立、变更、开通网银支付功能等；

（11）丙方对外出具保函；

（12）丙方对外签署合同按权限进行审批，单个合同标的金额在 1,000 万元（含）以上的。

2、权限外事项均需上报五矿信托业务人员审批，乙方监管人员填写附件二

《授权外事项审批单》后，邮件发送至五矿信托业务人员，五矿信托业务人员审核后回复邮件具体审批结果。

3、上报资料中应包含与本事项相关的合同、文件、以及项目公司用印的申请说明（如有）等材料。

4、项目公司应提前与监管人员沟通，提早申报，避免延误。

5、对于丙方使用日常资金的监管措施，按照本协议第 2.3 款的约定处理。

（二）授权事项

1、本项目监管期间所称授权事项包括：

（1）丙方一般性内部文件、通知，证明材料用印等；

（2）丙方非重大事项的对内行文用印，如通知、员工劳动合同、本项目报建相关事项等日常经营管理用印事项。发文给有关政府部门的各类说明、纳税申报、财务报表、人力资源服务、本项目开发证照办理（预售证除外）、招投标工作、设计工作、成本造价咨询工作、采购工作、施工、验收、结算、质保期、监理、合同管理、信息管理、档案管理、风险控制管理、法务、销售推广、资产管理、物业管理等；

（3）丙方对外签署合同按权限进行审批，单个合同标的金额在 1,000 万元以下的。

2、授权事项由监管人员审核项目公司内部流程是否完备，核对有关的用印资料是否齐全合规。确认无误后予以办理，用印、证照事项应记载于证照、印章使用登记簿。

附件二：《授权外事项审批单》

授权外事项审批单（样本）

编号：_____项目授权外事项第 号

部门：		日期： 年 月 日	
审核事项：			
事由：			
现场监管人意见			
信托项目组业务部经办人意见			
信托项目组业务部总经理或授权人意见			