

投后监管服务协议之补充协议二

合同编号：2017JH0347TG01BC02

二〇二〇年十一月

补充协议二

甲方：中诚信托有限责任（以下简称“甲方”或“中诚信托”）

法定代表人：牛成立

住所：北京市东城区安外大街2号安贞大厦

联系人：陈少骞

联系地址：北京市东城区安定门外大街2号安贞大厦2层

邮编：100013

电话：010—84267130

传真：

乙方：河南恒祥实业有限公司（以下简称“乙方”或“恒祥实业”）

法定代表人：白恒

住所：郑州市信息学院路9号526房间

联系人：宋秀丽

联系地址：郑州市郑东新区祥盛街8号-1号福晟国际2号楼20楼

邮编：450000

电话：13849091662

传真：

丙方：北京康正国际资产评估有限公司（以下简称“丙方”或“康正国际”）

法定代表人：刘敬东

住所：北京市海淀区知春路51号慎昌大厦5840室

联系人：王鹏

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1001室

邮编：100029

电话：010-82251518

传真：010-82253565

以上主体单独称为“一方”，合称“各方”。

鉴于：

1. 甲、乙、丙三方于 2017 年 12 月 12 月签署了编号为【2017JH0347TG01】的《2017 年中诚信托诚祥 1 号贷款项目集合资金信托计划投后监管服务协议》（简称“监管服务协议”），及 2020 年 3 月 9 日签署了编号为【2017JH0347TG01BC01】的《投后监管服务协议之补充协议》（简称“补充协议 1”），就对乙方及其开发建设的百悦城项目进行监管做出安排，丙方已按照监管服务协议派驻监管人员入场履职。

2. 乙方及其开发建设的百悦城项目出现了新情况，甲方认为应加强投后管理，因此需改变监管重点，各方同意按照甲方需要调整驻场监管工作内容。

基于上述及各方关注的其他事项，为明确各方的基本权利义务，本着自愿、公平、诚实信用的原则，依照《中华人民共和国合同法》等法律、行政法规，经各方平等协商签订本协议，以资共同遵照履行。

一、监管人员的增派

（一）增派人员信息

甲、乙、丙三方均同意，除现有驻场监管人员外，丙方另增派一名工程技术人员进驻乙方进行监管。丙方应当在增派驻场人员前将其信息及联系方式告知甲方。

（二）增派人员职责

1. 监管人员职责

1.1 派驻工程监管人员：在监管期内，丙方需持续派驻符合项目要求的 1 名工程监管人员常驻项目现场（工作时间以丙方及项目现场工作时间为准，法定节假日按照国家规定休息，不得强制派驻人员加班或超时工作），负责实地工程监管工作，同时丙方指定人员根据项目需要支援、检查常驻现场人员的监管工作。丙方如后续更换监管人员应事先经得甲方同意。如甲方认为丙方派驻的监管人员不适当，有权要求丙方补充或更换符合甲方要求的监管人员。

1.2 乙方需编制项目成本测算控制表、现金流量测算表等作为项目支出依据，丙方出具审核意见，并经甲方审核确认。

1.3 项目工程资金使用计划监管：乙方向甲方和丙方提供其编制的项目月度、年度及整体项目资金使用计划，丙方根据项目建设的实际进度和资金需求并结合

工程合同内的付款比例要求,对计划内涉及工程类支出的事项根据已经签署的工程合同、设计图等资料进行核实并进行资金支付进度监管。

1.4 工程类用款事项监管:本项目工程类费用的用款需经乙方内部审批流程审批后提交审批单据,丙方须依据施工合同报价中的工程造价水平、项目进度计划及实际工程发生情况对提交的资料进行核实确认并出具意见,提交甲方确认后执行用款,丙方须留存审批流程单据的复印件。

1.5 乙方应按实际情况编制具有可执行性的项目开发计划,并报送甲方和丙方通过后作为监控依据,监管过程中出现问题时,乙方应当及时向丙方出具说明及相应的处理措施。丙方定期监控目标项目工程建设的重要节点,向甲方汇报相关情况。

1.6 工程进度监管:监管期开始后丙方根据甲、乙方确认的项目进度实施计划对监管期间的工程进度进行定期现场勘查,并收集监理报告等相关资料,对照项目实际开发程度和工程施工情况,检查分析项目进度计划与实际进度情况之间的偏差,了解偏差原因,定期向甲方汇报工程实际进度情况。

1.7 工程类合同监管:监管期开始后乙方与第三方拟签署的采购、施工等与项目开发相关的工程类合同,由丙方审核有无损害甲方利益的内容,为甲方避免风险并给出审核意见。项目已经签署的及监管期开始后新签署的所有与丙方负责监管范围相关工程类项目合同及补充协议需要向丙方监管人员提供原件并留存复印件。丙方对合同复印件进行日常管理归存档、制作监管合同管理台账,作为主要核查依据使用。

1.8 丙方监管人员应根据项目情况,审定项目前期开发,销售等房地产开发文件,严格监控项目开发及销售动态,确认项目开发及销售进度的合理性。

1.9 甲方要求丙方办理的与丙方负责监管范围相关的其他事宜(不违反法律、法规及丙方营业范围内的相关事宜),可征求丙方意见开展。

就上述工作内容,丙方须按月向甲方提交监管服务月报。丙方须于每月前10个工作日内向甲方提交上月的监管服务月报。

1.10 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。丙方有权参加乙方运营过程中召开的各项会议,如: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。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。

1.11 用印类型分类：用印文件分两类情况，分别是：（1）报备类；（2）审批类（具体分类标准请参见本协议附件）。报备类与审批类用印审批方法，具体执行方法请参照附件。

2、服务费用

经各方协商确认，自上述增派监管人员正式入场之日起，丙方监管服务费按照新标准计收。新标准下监管服务费为 160 万元/年（大写：壹佰陆拾万元每年，含税），每期监管服务费=160 万元/ 365 天×当期监管期间的实际天数（若上期监管服务费存在未付的将计入当期监管服务费）。收取方式同监管服务协议。

增派人员入场日所在的监管服务费付费期，以增派人员入场日为界限，该日之前按照原收费标准收取监管服务费，该日之后按新收费标准即 160 万元/年收取。

3、甲方的权利和义务

3.1 甲方及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。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。

3.2 甲方有权本协议约定向乙方、丙方查询和检查监管服务工作情况。

3.3 甲方应协调乙方为丙方监管提供必要的配合和支持，包括但不限于资料、办公场所、办公设备、办公用品等，为丙方的管理工作提供便利的条件。

3.4 甲方有权根据本信托计划的运行情况及/或丙方的服务情况通知丙方终止工程监管服务。

3.5 甲方应按本协议的约定按时向丙方足额支付监管费用。

4、乙方承诺

4.1 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 在本协议履行期间，乙方接受甲方和丙方对第一条第（二）款所列内容进行监督，并根据第一条第（二）款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。

4.3 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。

4.4 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。

4.5 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。

5、丙方承诺

5.1 按照本协议的约定及甲方的合理要求勤勉、尽责、及时、有效地完成各项服务工作，建立各项管理档案，不违背职业道德和职业规范；

5.2 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。

5.3 丙方应当根据本协议对项目工程施工进度、开发建设情况、项目销售等情况进行监管，并提供根据项目运行情况向甲方提供相关建议。

5.4 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。

5.5 坚持客观、公正、独立的原则，能够基于市场环境审慎的执行监管工作，并确保监管服务行为不得接受任何单位和个人的干预。

5.6 对于由于丙方的原因造成的修改、工作重复，丙方不得提出费用要求。

5.7 因甲方或乙方提供的资料不真实，或丙方明确要求提供而甲方或乙方未能提供，导致监管过程中出现的疏漏，且丙方无过错的，丙方对由此造成的后果不承担责任。

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

二、其他事项

1. 本协议为监管服务协议的补充及修订，与监管服务协议及补充协议 1 不一致的，以本协议为准，监管服务协议及补充协议 1 已约定的事项在未被修改的范围内继续履行。

2. 本协议自甲、乙、丙三方法定代表人或其授权代表签字（盖章）并加盖单位公章或合同专用章之日起生效。

3. 本协议一式陆份，甲、乙、丙三方各执两份。各份协议具有同等法律效力。

（以下无正文）



(本页为编号为【2017JH0347TG01BC02】的《投后监管服务协议之补充协议二》的签署页)

甲方(公章/合同专用章): 中诚信托有限责任公司

法定代表人或授权代表(签字或盖章):



牛成云

乙方(公章/合同专用章): 河南恒祥实业有限公司

法定代表人或授权代表(签字或盖章):



(Signature)

丙方(公章/合同专用章): 北京康正国际资产评估有限公司

法定代表人或授权代表(签字或盖章):

签约时间: 年 月 日

签约地点: 北京市东城区

附件：印章管理方案

类别	事项	公章		合同章	
		报备	审批	报备	审批
银行账户	开立一般银行账户		√		√
	开立监管户		√		√
	变更印鉴及销户		√		√
合同	建设施工合同	√		√	
	工程采购类合同	√		√	
	设计施工类	√		√	
	购房合同	√		√	
	行政管理采购类合同	√		√	
	签订担保、承诺合同		√		√
	按揭服务合同	√		√	
	签订对外投融资协议及向乙方投融资协议		√		√
行政审批	房管局（预售相关用印除外）	√			
	住建局	√			
	土地局	√			
	工商	√			

未
审
三

用章
(2)

	税务	√			
	其他行政机关	√			
内部管理	招聘	√		√	
	其他不涉及费用支出	√		√	

- 1、行政管理类以报备为主；
- 2、增加乙方隐形或显性负债的，或减少乙方对甲方担保资产的履行审批手续；
- 3、各类合同用印（签署房屋销售合同除外），合同总额超过 200 万元的（乙方不得故意将大额合同拆分以规避此条款，否则视为违约），需甲方最终审核；
- 4、涉及行政审批事项的，若事项增加乙方隐形或显性负债的，或减少乙方对甲方担保资产的，事项本身需审批；
- 5、涉及申请、办理预售证及项目预售相关的手续及材料均需甲方事前审批通过后方可用印。