

项目委托监管合同

甲方:五矿国际信托有限公司(以下简称“五矿信托”或“甲方”)

法定代表人:王卓

联系地址:北京市东城区朝阳门北大街7号五矿广场C座6层

联系人:吕林茂

电话:18160882582

乙方:北京康正宏基房地产评估有限公司(以下简称“乙方”或“康正评估”)

法定代表人:齐宏

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

联系人:王鹏

电话:010-62372100

丙方:福州三迪坂南置业有限公司(以下简称“丙方”或“项目公司”)

法定代表人:郭加迪

联系地址:福州市台江区工业路173号红星美凯龙8层

电话:0591-87871638

联系人:陈新田

在本合同中,各签约方合称为“各方”,单独称为“一方”。本合同(包括附件)项下未定义的词语均以交易文件(定义见下文)约定为准。

鉴于:

1. 项目公司为一家依法设立并合法存续的房地产开发企业,系位于福州市晋安区坂中北路北侧、原省拖拉机厂及周边出让地块项目地块三(宗地编号为【2019-31】,对应编号为35010020190705P070的《福州市国有建设用地使用权出让合同》及编号为35010020190705P070补01号-2019的《福州市国有建设用地使用权出让合同补充合同》,合称“《国有建设用地使用权出让合同》”)上的房地产开发项目(以下简称“标的项目”或“本项目”或“项目”)的开发建设主体。

2. 五矿信托拟发起设立“五矿信托-恒兴共筑268号-兴闽3号集合资金信托

计划”(以下简称“信托计划”),信托计划项下募集的信托资金中的 3,000 万元将用于受让福州高佳房地产开发有限公司(以下简称“福州高佳”)持有的项目公司 30%的股权(对应注册资本 3,000 万元,以下简称“标的股权”),标的股权转让完成后,五矿信托持有项目公司 30%的股权,福州高佳持有项目公司 70%的股权;信托计划项下募集的信托资金中不超过 37,000 万元将用于向项目公司发放股东借款,项目公司应将上述股东借款将用于归还其股东福州高佳基于标的项目对其的股东借款及标的项目的开发建设,未经五矿信托事先书面同意,项目公司不得改变借款用途,包括但不限于项目公司不得将借款用于股权、股票、期货、金融衍生品、标的项目以外的房地产开发等投资,不得用于任何法律、法规、监管规定、国家政策禁止准入的项目或未经依法批准的项目,以及禁止以借款投入的项目、用途,股东借款的具体事宜以五矿信托与项目公司签署的编号为【P2019M17A-XMSH-003】的《股东借款协议》(包括对该协议的任何有效修订与补充,以下简称“《股东借款协议》”)约定为准。

3. 为维护五矿信托权益、实现交易文件的签约目的,项目公司及其他当事人同意甲方与乙方在监管期间(定义与本合同第 2.2.10 款“监管期限”定义相同),由五矿信托委托康正评估对丙方及本项目的资金使用、工程进度、项目销售、印章、印鉴、证照及账户管理、财务等事项进行监管。

各方经友好协商一致,达成本合同,以供各方共同遵守。

第一条: 项目概况

1.1 项目地址:福州市晋安区坂中路线北侧、原省拖拉机厂及周边出让地块项目地块三(宗地编号为【2019-31】)

1.2 项目公司名称:福州三迪坂南置业有限公司

第二条: 项目监管委托

乙方应就本项目提供下列服务,以配合甲方对本项目的管理:

2.1 监管依据

甲方、乙方对本项目及丙方进行投后管理的依据包括但不限于:

2.1.1 《股东借款协议》、编号为【P2019M17A-XMSH-009】的《项目委托监管合同》(以下简称“《项目委托监管合同》”或“本合同”)、编号为【P2019M17A-XMSH-002】的《股权转让协议》、编号为【P2019M17A-XMSH-004】的《合作开发协议》、编号为【P2019M17A-XMSH-005】、【P2019M17A-XMSH-006】的《保证合同》、编号为【P2019M17A-XMSH-007】的《股权质押合同》、编号为【P2019M17A-XMSH-008】的《信托业保障基金协议书》、编号为【P2019M17A-XMSH-010】的《同意函》,以及五矿信托就本项目签署的其他交易文件及相关主体单方面出具给五矿信托的与信托计划相关的承

诺函等（如有）及其附件，包括对上述文件的任何有效修订和补充（具体以《合作开发协议》项下定义为准，以下统称“交易文件”）。

2.1.2 项目公司章程、股东会决议、董事会决议等规章制度；

2.1.3 本项目实施过程中各有关方另行签署的相关文件、协议、合同、确认函、承诺函、备忘录；

2.1.4 本项目运作过程中形成的文件和凭证等。

2.2 监管委托

2.2.1 甲方委托乙方作为本项目的风险控制咨询顾问，按照本合同的约定对丙方关于项目用款的资金管理、印鉴证照管理、工程管理、合同管理、本项目销售情况及销售回款、银行账户管理等事项提供审核、监管服务。

2.2.2 丙方应配合乙方做好项目风险控制等监管事项，在日常经营、账户开立、合同签署、重大事项决策、资金使用与项目销售及回款等方面接受甲方和乙方的监督、管理。

2.2.3 甲方委托乙方作为监管方，按照本合同的约定与丙方对丙方印章、印鉴、证照、密钥、丙方的所有银行账户进行共同管理（银行账户明细以各方最终确定的银行账户为准），并对本合同约定的其他事项进行管理。

2.2.4 乙方对本项目监管采取驻场服务、巡场服务，乙方应向本项目现场派驻一名驻场财务人员驻场、一名工程管理人员（以下统称“乙方监管人员”）按季度进行巡场，乙方应向甲方提交监管服务报告。乙方应当根据本合同的约定履行各项监管职责、采取相应的监管措施并及时向甲方报告并在本合同约定权限范围内享有相应的决策权，且甲方享有最终的决策权，甲方有权根据具体事宜做出是否向丙方通报或要求丙方整改的决定。

2.2.5 乙方应委派监管人员（即乙方监管人员）到项目公司及项目现场进行监管（除行使和履行本合同约定权利义务外，乙方应确保其委派的监管人员在履行监管职责时不因任何原因影响丙方的业务运转），五矿信托及乙方对乙方监管人员的委派及更换等不受丙方的限制。非经五矿信托书面同意，项目公司股东会、董事会或总经理或任何其他方不得解聘乙方监管人员或变更其工作岗位。

2.2.6 如若甲方发现乙方委派的现场监管人员（即乙方监管人员）工作表现不能满足现场监管的要求或有其他甲方认为乙方委派的现场监管人员不能胜任的情况的，甲方有权要求乙方进行更换，若因乙方原因需要更换或调配本项目现场监管人员，需经甲方书面同意。

2.2.7 各方一致同意，乙方监管内容为：全面监管本项目，监管丙方的印章、印鉴、证照、密钥的使用，监督丙方工程进度情况、证照取得情况、合同签署情况、正常经营款项收支和销售回款情况、销售回款资金归集及其他本

合同约定的事项。

- 2.2.8 丙方应为乙方委派的监管人员（即乙方监管人员）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合同下被赋予的各项监管权利。
- 2.2.9 乙方监管人员有权参加项目经营活动的任何会议，包括但不限于丙方的例会、经营计划会议、销售方案会、施工组织会议等，并有权直接向丙方各部门成员及项目合作方了解项目信息，丙方应支持并配合。
- 2.2.10 监管期限为自乙方监管人员入驻项目公司之日起，至交易文件全部履行完毕之日或甲方书面通知乙方监管期限届满之日（以孰早者为准）止。

第三条：监管基本原则

- 3.1 各方一致同意：当项目公司出现重大变故导致甲方对丙方的任何一项债权存在逾期风险、甲方持有的项目公司股权价值贬损或丙方或除五矿信托以外的其他交易主体在交易文件项下存在未纠正的违约行为的，五矿信托及康正评估有权拒绝项目公司的印鉴证照或资金使用申请。
- 3.2 在监管期间，除其他交易文件另有约定，项目公司账户内的资金仅可用于本项目的开发建设投入、偿还交易文件项下相关债权及其他款项或甲方另行书面同意的其他用途。
- 3.3 在监管期间，在不影响交易文件项下全部债权安全及增信措施以及五矿信托权益的前提下，乙方在得到甲方书面同意指令后，配合项目公司办理因正常经营需要的融资、担保事宜。甲方与乙方通过指定电子邮箱发送项目监管相关的资料、审批意见、操作指令等，甲方指定电子邮箱为【lvlm@mintrust.com】及【chenyi@mintrust.com】，乙方指定电子邮箱为【wkfzsdbn@163.com】。
- 3.4 各方应本着诚实信用、互利共赢之原则履行本合同，五矿信托及康正评估的监管以不影响项目的正常开发，保障项目顺利开展为前提，但影响或可能影响五矿信托于相关交易文件项下权益及全部债权安全的情形除外。
- 3.5 丙方应确定各项内部审批流程，审批人员名单、权限以及签字样本。各项内部审批流程包括但不限于各印鉴在监管期间内涉及融资和对外担保等相关事项的用印审批流程、项目相关业务审批流程及资金使用审批流程（统称“内部审批流程”）。丙方应向乙方提供其完成相关事项内部审批流程的证明文件，作为乙方和/或甲方的审批依据。
- 3.6 丙方应明确项目核心成员的职责权限，保证本项目运营的稳定性。内部审批流程制度经各方认可后，以书面形式提交给甲方备案；甲方根据监管需要或丙方根据本项目运营需要对内部资金审批流程进行修订及补充的，应双方协商一致。

第四条：资金监管

4.1 资金支出管理

4.1.1 丙方应确保将甲方按照《股东借款协议》约定向其发放的股东借款资金用于归还其股东福州高佳基于标的项目对其的股东借款及标的项目的开发建设，未经五矿信托事先书面同意，项目公司不得改变借款用途，包括但不限于项目公司不得将借款用于股权、股票、期货、金融衍生品、标的项目以外的房地产开发等投资，不得用于任何法律、法规、监管规定、国家政策禁止准入的项目或未经依法批准的项目，以及其他禁止以借款投入的项目、用途。乙方应对丙方使用《股东借款协议》项下股东借款资金的情况进行监管，丙方在使用上述股东借款资金前，应向乙方说明款项用途并提供相应的资金划付材料，并由乙方按照本合同约定的权限、审批流程配合丙方办理上述股东借款资金的划付。

4.1.2 丙方应于每月最后5个工作日内向乙方提供下个月的《月度资金使用计划》（内容应包括但不限于资金使用事由、使用金额、资金使用用途、收款方、支付方式等必要因素）及相关的付款资料、内部审批流程等。乙方在资料齐备后5个工作日内，应根据标的项目的运行情况、工程进度情况、已签订合同情况等对《月度资金使用计划》的合理性进行审核，出具《一般事项审批单-1》并附审核意见，报甲方项目组审批、运营管理总部备案，未经备案不得实施。经甲方项目组审批、甲方运营管理总部备案后的《月度资金使用计划》将作为丙方后续用款的依据，乙方将按照该依据执行丙方用款审批审核，并留存经甲方审批的《月度资金使用计划》及有关批复文件。丙方当月资金使用计划内未支出的款项，如后续因项目运行仍需支付，计入预使用月份的资金使用计划内。

4.1.3 丙方申请使用资金时，应在资金支付的3个工作日内向乙方提供《资金使用申请》并附申请款项支持性资料，如合同、付款审核资料、计算依据、事项说明等，乙方在1-2个工作日之内（紧急情况特殊处理）出具资金使用合理性说明为甲方决策提供参考依据。甲方收到乙方出具的资金使用合理性说明后于1-3个工作日之内进行审批或备案，经甲方审核通过或完成备案后，乙方才可配合丙方进行资金支付。单项资金支出前乙方应根据单项资金额度及计划性进行分类管理审批，严禁拆分付款，规避审批权限。

4.1.3.1 对应单笔资金支出在《月度资金使用计划》内且低于500万元（不含）的用款申请，由乙方审核资金使用的合规性、合理性，无异议可以直接审批并支付，并于支付前报甲方项目组、甲方运营管理总部备案。

4.1.3.2 对于单笔资金支出在《月度资金使用计划》内且超过500万元（含）但不足1000万元（不含）的用款申请，由乙方审核合规性、合理性，出具《一般事项审批单-1》并附审核意见，发送甲方项目组审批、运营管理总部备

案，经甲方项目组审批通过且于甲方运营管理总部备案后，乙方才可配合丙方进行资金支付；未经备案乙方不得配合丙方进行资金支付。

4.1.3.3 对于单笔资金支出在《月度资金使用计划》内且超过 1000 万元（含）的用款申请，由乙方审核合规性、合理性，出具《一般事项审批单-2》并附审核意见，发甲方项目组及运营管理总部审批，甲方项目组及运营管理总部审批通过后，乙方才可配合丙方进行资金支付。

4.1.3.4 对于丙方《月度资金使用计划》外用款，乙方应先行报送甲方项目组、运营管理总部并说明该等计划外支付款项性质，针对风险较低的计划外资金支出，每月单笔金额不超过 50 万元（不含），且累计金额不超过 100 万元（不含）的，均由乙方审核后签署《一般事项审批单-1》，附审核意见报送甲方项目组审批、运营管理总部备案，经甲方项目组审批通过且于甲方运营管理总部备案后，乙方才可配合丙方进行资金支付，未经备案乙方不得配合丙方进行资金支付；单笔金额大于 50 万元（含），或累计用款金额已超过 100 万元（含）的款项支付，均由乙方审核后附审核意见报送甲方项目组及运营管理总部审批，由甲方项目组及运营管理总部审批通过，签署《一般事项审批单-2》后乙方才可配合丙方进行资金支付。

4.1.4 款项支出后，乙方应相应进行资金使用台账登记，并留存资金使用过程中的审批文件、付款依据等，以备甲方项目组、运营管理总部核查。乙方应于每月初对上月资金使用计划情况进行分析复核，对实际资金支付与资金使用计划进行分析对比，对差异进行说明，对《月度资金使用计划》外的资金支付进行合理性复核，并对资金使用效果进行评价。根据资金使用过程中对每项资金使用申请编号、资金使用时间、资金使用额度、资金往来公司及账号、关联合同等详细内容形成资金使用台账，配合提供不定期资金使用详情汇总。

4.1.5 乙方应每月统计当月资金使用情况，丙方需定期向乙方提供所有监管范围内的银行对账单用于核对资金变动及结余情况。

4.1.6 对于丙方购买材料、设备的资金支出，乙方还应检查是否按合同约定到货。

4.1.7 项目公司股东自项目公司处抽调资金的（包括开发贷资金、预留项目公司合理支出后的销售盈余资金等），接收抽调资金的项目公司股东应与项目公司就抽调资金事宜签署书面协议，并对抽调资金金额、使用期限、是否计息、违约责任等事项作出明确约定；未经项目公司与项目公司全体股东协商一致的，项目公司任何股东均不得抽调项目公司资金。

4.1.8 甲方及乙方有权随时检查丙方的财务账簿、原始凭证、发票、合同等材料（包括但不限于现金日记账、银行账户流水、销售台账及网签记录等，且销售台账、网签记录、预收款、首付款、按揭款需能够相互对应），丙方应无条件予以配合。甲方及乙方有权随时对丙方及本项目实施现场检查，以

了解丙方的整体经营情况、财务情况、现金流情况及销售情况等。

4.2. 销售进程及回款的监管

- 4.2.1 标的项目进入销售期后，乙方须每日向甲方报送标的项目销售日报。乙方应通过丙方网签系统及房管局网签系统查询并核对标的项目成交数据（打印相应系统页面留存），核查项目的销售进度，确保其与乙方登记的用印记录、丙方销售台账相一致，丙方应充分予以配合。
- 4.2.2 如项目销售进度缓慢，较整体销售计划或最终版现金流预测方案（如有）预期延后较多，可能影响到信托资金安全及甲方、信托计划项下受益人利益的，乙方应及时向甲方汇报，并要求丙方做出书面说明、提出加快销售进度的方案。临近福州市土地发展中心向项目公司就标的项目中安置型商品房部分拨付/支付第二期购房款（购房款的40%）或【标的项目除安置型商品房部分外的其他可售住宅部分合同签约销售建筑面积÷标的项目住宅部分除安置型商品房部分外的其他可售总计容建筑面积（即【5,716】平方米）】达到50%时，乙方应向甲方项目组及运营管理总部进行重大事项报告。
- 4.2.3 丙方应确保标的项目安置型商品房的回款进度符合本合同附件三，乙方应依据本合同附件三标的项目安置型商品房回款进度计划表对标的项目安置型商品房的回款进度进行监控，若标的项目安置型商品房的回款落后于计划进度的，乙方应向甲方项目组及运营管理总部进行重大事项报告。
- 4.2.4 丙方应至少在取得各次预售许可证之前15日向甲方报备销售推盘计划，内容包括但不限于推盘数量、定价策略、销售代理机构使用等。
- 4.2.5 标的项目销售所有的款项，包括定金、诚意金、首付款、银行按揭款等任何形式的销售回款均须划付至甲方确认的监管范围内的丙方账户（即监管账户），不得进入私人账户及坐支，不得通过任何体外公司收取标的项目的预售资金、认筹资金等。原则上销售回款不得以现金形式收取，特殊情况出现现金销售收款时，丙方须在进行收款前向乙方说明情况，提交相关证明文件，乙方在充分了解相关情况并说明资金补足管控方案后，立即签署《一般事项审批单-2》，报甲方项目组、运营管理总部审批，并根据审批结果执行。
- 4.2.6 乙方应每日核对丙方的内部销售数据，每日核对丙方银行账户回款数据，确保标的项目销售款全部划付至甲方确认的监管范围内的丙方账户（即监管账户）。如发现销售资金不进入监管账户或现金收款未及时存入监管账户的行为，或丙方通过虚报项目建设支出资金套取销售资金，乙方应立即报送甲方项目组、运营管理总部，甲方及乙方有权拒绝配合支付或中止用印，至丙方纠正违规行为止。

- 4.2.7 标的项目全部销售网签密钥应存放于本合同约定的保险箱/保险柜等保管设备中，由乙方及丙方共同管理。丙方就标的项目房屋与购房者签署购房合同前，丙方应向乙方提供当次网签的客户明细表，客户明细表中应包括房号、客户、总价、首付款、按揭款、累计已收款信息等，在确认信息无误后，乙方才可配合丙方使用网签密钥。
- 4.2.8 丙方应于每日结束销售时向乙方报送当日销售情况一览表报，并于每月 5 日（如遇非工作日，则顺延至下一工作日）前向乙方报送上一月度销售情况一览表，销售情况一览表中应包括销售物业的明细、金额、回款计划和资金回笼情况等，同时丙方应提供相关的销售合同、认购协议、POS 单、收据或发票等资料以供核查。
- 4.2.9 乙方应通过包括但不限于审查购房合同中的价格、付款安排、收款账户，以及丙方开立的按揭账户信息、标的项目网签备案信息等方式对标的项目销售及回款进行监管，并定期对丙方会计账册、网签数据、销售台账、销售回款日报、POS 单、发票或收据底单、银行账户流水等进行比对核查，如出现不一致的情况，丙方应当向乙方出具书面说明及相应的处理措施，乙方应及时报送甲方项目组和运营管理总部。
- 4.2.10 乙方应多渠道调查丙方是否存在提前认购、收取意向金、通过体外公司收取标的项目的预售资金、认筹资金等非正规销售情况，审查销售价格是否合理，并监控销售资金及时进入丙方监管账户。
- 4.2.11 丙方应按照本合同附件四载明的比例将标的项目相应销售回款留存于甲方确认的监管范围内的丙方账户（即监管账户）中，专项用于偿还《股东借款协议》项下股东借款本息及其他应付款项。乙方应依据本合同附件四标的项目销售回款提留比例表对标的项目销售回款提留情况进行每日监控，并据此审核丙方资金支出及对外划付。
- 4.2.12 若项目公司出现重大变故导致甲方对丙方的任何一项债权存在逾期风险、甲方持有的项目公司股权价值贬损或丙方或除五矿信托以外的其他交易主体在交易文件项下存在未纠正的违约行为的情况下，则乙方应根据甲方要求对本项目进行降价销售（比如通过印鉴使用审批的方式控制销售单价等），但上述降价销售应符合标的项目所在地相关政府部门的要求。

4.3. 监管账户的管理

- 4.3.1 在乙方监管人员进驻项目公司、标的项目现场时，丙方需向甲方及乙方提供已开立银行账户清单，并提供其在用的银行账户的信息，包括但不限于账户名称、开户行、账号、账户余额、账户性质及状态、账户预留印鉴、手机银行及网上银行开通情况、U 盾情况、结算卡等全部功能。乙方通过项目公司基本户或中国人民银行以及各银行开户行对项目公司所有账户

进行查询,核实项目公司提供的信息,确保项目公司移交所有账户需监管的资料并确保丙方所有账户均处于监管范围内。乙方监管人员监管项目公司开立的所有银行账户(包括后续开立的任何银行账户),并监管标的项目所有支出及所有资金收入,定期向甲方汇报标的项目收支情况。

4.3.2 丙方所有银行账户均由乙方和丙方共管,包括后续开立的预售资金回款账户、销售资金提留账户、按揭账户等任何银行账户(以下统称“监管账户”)。乙方取得丙方所有银行账户的网银复核权密钥及最高权限密钥,上述密钥不属于共管范围,由甲方授权乙方单独保管。

4.3.3 丙方新开立的监管账户应开通网上银行查询功能,由乙方取得监管账户的网银查询U盾或者网银查询密码。甲方和乙方有权对监管账户的资金使用情况随时进行检查并取得监管账户资金明细、转账记录等有关资料,丙方同意甲方和乙方监管人员对监管账户随时进行查询并获取监管账户资金明细、转账记录等有关资料。

4.3.4 丙方监管账户不得开通电话支付、手机支付、通存通兑功能。丙方新银行账户的开立,需经甲方项目组、运营管理总部审批同意后,由乙方监管人员陪同办理,且丙方未经甲方同意不得新增、变更或注销已有银行账户,不得在已有银行账户上设定任何权利负担,如质押担保或其他类型的优先权安排等。

4.3.5 丙方就标的项目申请开立预售资金监管账户前,乙方及丙方应充分沟通了解相应监管银行对于预售资金的监管要求,若相关监管银行明确商品房预售款(含安置房)无法用于向甲方偿还《股东借款协议》项下股东借款的,则乙方及丙方应就该事项单独报送甲方项目组及运营管理总部审批。

第五条: 印鉴/证照的监管

5.1 对于本合同第 5.2 款及 5.4 款约定的共同管理的物品,以及第 5.3 款约定的乙方单独管理的物品,应于乙方监管人员驻场当日交接并填制监管物品(包括但不限于印鉴、证照、密钥等)交接确认单并由乙方监管人员在交接确认单上签字确认,项目公司或其他方使用项目公司印鉴时,应按照本合同附件一约定的审批权限进行审核后方能使用。对于后期增加的纳入监管范围的监管物品(包括但不限于印鉴、证照、密钥等),由各方交接并填制监管物品交接确认单后,将印鉴、证照等存放于监管保险箱/保险柜内。监管期间内应按交易文件约定的资金用途使用,对于不符合本合同及交易文件约定的其他资金用途,乙方监管人员均不得同意丙方使用印鉴、证照、密钥,使用亦均视为无效或应按甲方要求撤销,且乙方及丙方应当承担由此引起的包括赔偿责任在内的一切法律责任。

5.2 项目公司的监管印鉴包括但不限于项目公司公章、法定代表人人名章、财务

专用章、合同专用章（如有）、发票专用章（如有）、营销专用章（如有）、工程技术章（如有）、财务预留印鉴、银行账户网上银行复核 U 盾（如有）、密码纸（如有）、单位结算卡（如有）、密码器（如有）、印鉴卡（如有）、支票等及在监管期限内后续新增的任何项目公司项下印鉴，均由乙方监管人员和项目公司共同管理，全部监管物品均应保管在本合同第 5.5 条所述的保险箱/保险柜中。乙方监管人员需配合项目公司执行正常的经营活动。

- 5.3 丙方名下银行账户开立的全部复核 U 盾及最高权限 U 盾应全部交由乙方监管人员保管并按本合同约定或甲方指令使用。该等复核 U 盾及最高权限 U 盾不属于共管范围，由甲方授权乙方监管人员保管。
- 5.4 对项目公司的证照监管，包括但不限于营业执照（正、副本）、开户许可证、社会信用代码证、机构信用代码证、房地产开发企业资质证书、国有土地使用证、不动产权证书、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、商品房预售许可证、贷款卡、印鉴卡（如有）以及其他相关重要证照及在监管期限内后续取得的任何项目公司、标的项目项下证照（以上证照全部均为原件），该等证照原件由乙方监管人员与项目公司共同管理。
- 5.5 监管范围内印鉴和证照均应存放于监管保险箱/保险柜内。乙方监管人员保管监管保险箱/保险柜的主钥匙，项目公司保管监管保险箱/保险柜的密码，甲方项目组保管监管保险箱/保险柜应急钥匙，钥匙和密码的使用应填制重要物品交接登记簿。保险箱/保险柜不得由仅由丙方操作进行开启。用于保管印鉴和重要证照的保险箱/保险柜，必须使用全新保险箱/保险柜。丙方负责购置全新保险箱/保险柜并提供存放保险箱/保险柜的独立场所。
- 5.6 项目公司在其内部有效审批流程完整的情况下申请使用监管印鉴、证照的，乙方监管人员应根据实际情况及业务需求，按照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甲方项目组或运营管理总部审批同意后，及时完成操作并登记印鉴、证照使用登记簿，此印鉴、证照使用登记簿由乙方监管人员保管并确保印鉴、证照使用情况登记完整、准确。印鉴、证照使用完毕，应由乙方监管人员及项目公司将印鉴、证照放回保险箱/保险柜并锁闭、加密。乙方监管人员及项目公司均不得私自使用项目公司印鉴、证照。
- 5.7 项目公司印鉴、证照确需带出使用，项目公司应提前【3】个工作日提出申请，并由乙方监管人员根据实际情况及业务需求，按照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甲方项目组或运营管理总部审批同意后，并登记于印鉴、证照使用登记簿，由乙方监管人员与项目公司人员共同携带、管理印鉴、证照并监督使用，使用过程应由乙方监管人员全程陪同。印鉴、证照使用完毕，应由乙方监管人员及项目公司将印鉴、证照放回保险箱/保险柜并锁闭、加密，并由乙方监管人员及丙方经办人员进行交回签字确认。乙方监管人员应对外出用印、用照文件进行留存或复印留存，但对于向项目

公司客户、政府部门、合作机构出具的不涉及资金进出、不增加项目公司法律义务的非关键性用印材料，可不留存原件或复印件，但乙方监管人员应视情况和甲方要求留存必要的照片。

- 5.8 对于授权事项（具体以附件一约定为准），项目公司申请印鉴、证照使用时，应提前半天向乙方监管人员提交其内部已经完成的流程审批手续，以及需要用印的资料文件，由乙方监管人员核实丙方内部手续齐备情况、用印资料与用印事由的关联一致性，如若核实无误的，则由丙方经办人填写印鉴、证照使用登记簿，签字确认印鉴、证照使用的各事项及资料情况，乙方监管人员配合印鉴、证照使用。乙方监管人员应通过影印等方式留存丙方审批流程手续及用印后资料存档，并相应进行印鉴、证照使用电子台账登记，每周向甲方汇报印鉴、证照使用情况。
- 5.9 对于权限外事项（具体以附件一约定为准），甲方保留丙方印鉴、证照使用的最终审批权。项目公司申请印鉴、证照使用时，应提前3个工作日向乙方监管人员提交其内部已经完成的流程审批手续、需要用印的资料文件，并说明相关事由等，乙方监管人员审核完成后出具《一般事项审批单-1》（格式见本合同附件五）或《一般事项审批单-2》（格式见本合同附件六），并附审核意见，报送甲方项目组、甲方运营管理总部等审批、备案。甲方（权限外事项，项目组 and 运营管理总部按照资金、合同签署要求的不同审批权限执行）将审批同意与否的结果明确告知乙方监管人员，乙方监管人员根据甲方的审批意见配合执行。
- 5.10 甲方审批同意的事项，由丙方经办人填写印鉴、证照使用登记簿，签字确认印鉴、证照使用的各事项及资料情况，乙方监管人员配合印鉴、证照使用。乙方监管人员应通过影印等方式留存丙方审批流程手续、用印后资料，以及印鉴、证照使用登记簿用于存档，并相应进行印鉴、证照使用电子台账登记。
- 5.11 甲方、乙方应就印鉴、证照使用最终审批权的授权范围保持密切沟通，甲方有权随时扩大或缩小对乙方及其监管人员的授权，丙方、乙方（包括乙方监管人员）应无条件遵守。乙方对于授权范围不确定的用印、用证事项应及时向甲方请示确认。
- 5.12 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甲方权益存在受到损害的风险，或丙方在交易文件项下存在未纠正的违约行为，甲方及乙方监管人员有权拒绝项目公司的印鉴、证照或资金使用申请。
- 5.13 项目公司证照以及印鉴的使用，按审批权限批准后，乙方监管人员应及时配合，不得无故拖延。临时紧急情况，经书面（包括短信、邮件等）请示并经甲方项目组及运营管理总部审批同意后，可先予办理并在事后三个工作日内补办审批流程。

第六条：工程监管

- 6.1 丙方按照本合同的约定向甲方报送标的项目开发计划，经甲方确认后的开发计划将作为乙方工程进度监管的主要依据，且标的项目各项开发进度均不得晚于本合同附件二《标的项目开发进度计划表》所列明的各时间节点。
- 6.2 项目公司应至少在各次取得预售许可证之前15日向甲方报备销售推盘计划，内容包括但不限于推盘数量、定价策略、销售代理机构使用等，依据甲方确认的标的项目开发计划，并结合标的项目所在地政府有关部门审批手续流程，乙方应跟踪监控标的项目证照的办理进度，特别是建筑工程施工许可证、预售许可证等关键证照的办理进度。丙方办理证照过程中如出现滞后或停滞的，乙方应立即向甲方项目组、运营管理总部汇报，并在出现滞后或停滞2个工作日内由丙方及乙方向甲方说明事由详情及补救措施。
- 6.3 依据经甲方确认的标的项目开发计划，丙方应每月向乙方提供上月标的项目施工进度、监理月报及下月的施工计划，乙方应跟踪标的项目施工进度，定期或不定期进行现场勘查，拍照留档，如施工过程中如出现滞后或停滞，乙方应立即向甲方项目组、运营管理总部汇报，并在出现滞后或停滞2个工作日内由丙方及乙方向甲方说明事由详情及补救措施。乙方应对项目符合申请预售条件前工程形象进度进行特别的关注，以保证甲方对项目申请预售条件节点的考核。
- 6.4 关于工程合同签订、工程款支出具体等按照本合同第四条、第七条约定内容执行。成本管控方面，以经甲方确定的标的项目成本为管控依据由乙方对工程合同、工程款支出进行审核。乙方还应对工程建设进行相应巡查，特别是涉及到工程重大安全事故或者出现重大质量问题时，应及时向甲方进行报告。

第七条：合同监管

- 7.1 乙方监管人员入驻丙方及标的项目前，丙方应向甲方及乙方提供其已经签订的合同台账，台账内容包括但不限于合同编号、合同名称、签约方、合同内容、支付节点、合同总额、已支付情况等信息。同时丙方应向甲方及乙方提供已签订合同的电子版文本，由乙方对合同台账及合同电子文本进行核对。各方应对标的项目后续投入进行确认，丙方应向甲方及乙方提供标的项目开发计划、总成本测算控制表、总体销售计划表、现金流测算表等，经甲方确认后作为后续合同签订审核必要依据。就标的项目签署的合同，乙方监管人员入驻丙方及标的项目前的以丙方提供的合同台账及电子文本为准，乙方监管人员入驻丙方及标的项目后的以丙方新增盖章合同为准，丙方对其合同签订、履约及其他相关问题负责。
- 7.2 乙方及乙方监管人员对丙方后续所有合同的签订进行监管，包括前期工程、

工程建设、项目营销、项目管理等标的项目运营过程中相关合同。对于前期工程、工程建设类合同的审核，乙方从承包施工范围、合同造价清单、支付方式等条款进行合理性审核；对于管理类、营销类合同，乙方监管人员应对事项的合理性进行审核。对材料、设备采购合同涉及到的相关资金支出，乙方监管人员将在合同执行时定期跟进；乙方监管人员定期跟进合约履行情况，并根据合约名称、合约总额、合约方、资金支付进度、履约比例等细节内容形成合同台账，每月初将上月合同台账报送至甲方运营管理总部备案。

- 7.3 对于标的金额在 500 万元（不含）以下的合同签署，由乙方监管人员审核相关资料、合同条款等，如无异议可以配合项目公司完成签署，并报送乙方、甲方项目组、运营管理总部备案；对于合同金额在 500 万元（含）以上的合同签署，乙方应签署《一般事项审批单-1》，由乙方监管人员首先审核相关资料、合同条款等，乙方审核通过后应附审核意见提交甲方项目组核准，甲方项目组将审批意见明确告知乙方，乙方根据甲方项目组审批意见配合执行，并于当日报送甲方项目组及运营管理总部备案。
- 7.4 就单项合约签订审查，丙方应于单项合约签订前 3 个工作日将合约签订材料电子版及纸质版报送至乙方监管人员，由乙方监管人员审核合约签订材料的完整性、是否符合合约签订计划后，乙方应在 1-2 个工作日之内出具资金使用合理性说明为甲方决策提供参考依据。甲方收到乙方出具的资金使用合理性说明后于 1-3 个工作日之内进行审核或备案，经甲方审核或备案同意后，乙方才可配合丙方进行相应的合约签署。
- 7.5 乙方（包括乙方监管人员）在执行合同签订后存档相关文件影印资料并相应进行电子台账登记，并对已签署合同的执行及相关资金支付情况进行跟进，并随时更新合同电子台账；丙方应按月向乙方提供其更新后的合同台账，以供乙方核对审查，乙方有权利随时查看丙方已签订合同原件。
- 7.6 乙方及其派出人员应确保：未经甲方同意，丙方不得对外签署融资、担保等协议。

第八条：其他监管规则

- 8.1 各方应及时、全面履行本合同、项目公司章程及其他合同、协议、备忘录。
- 8.2 对于资金支出、合同签署、印鉴使用，乙方认为有重大风险的，应第一时间向甲方进行书面汇报，经甲方书面审核后才可执行，甲方有权利不予通过。
- 8.3 丙方应配合甲方、乙方对项目的开发、建设情况进行检查，无条件接受并配合甲方、乙方查阅预售合同、销售合同、收费收据及发票、销售清单及月报、财务报表及银行对账单等资料，以及项目建设过程中甲方、乙方认为需要查阅的项目资料，安排甲方、乙方参加其认为需要参加的工程会议，不得以任何形式干扰或影响甲方、乙方实施本合同；甲方有权协调丙方，由丙方安排上述工作。

8.4 丙方应向甲方、乙方提交包括但不限于如下材料（均须加盖丙方公章）：

8.4.1 丙方财务管理制度、会计核算制度、公司章程、审计报告、验资报告等。

8.4.2 丙方各项内部审批流程，审批人员名单、审批权限以及签字样本。

8.4.3 丙方各项内部审批流程，包括但不限于各印鉴的用印审批流程，合同审批流程，项目概算、预算、组织计划和工程节点计划审批流程，资金使用和销售计划等审批流程。

8.4.4 丙方工作联系人名单和员工通讯录。

8.4.5 项目投资预算，投资期限内按月度进行的现金流量测算。

8.4.6 项目工程进度计划。

8.4.7 丙方财务情况汇总表。

8.4.8 项目销售计划、项目销售及回款情况周报、月度销售情况总结报告。

8.4.9 合同台账。

8.4.10 月度施工进度报告。

8.5 丙方应于每月5日（如遇非工作日，则顺延至下一工作日）前向乙方、甲方提交项目公司的上月月度会计报表，应于每月5日（如遇非工作日，则顺延至下一工作日）前向乙方、甲方提交合同台账（该表应列明项目公司在上月签订的合同主要内容、合同金额、签约主体，不包括项目公司日常经营活动中销售自建商品房的房屋销售合同）及项目公司实际资金使用情况、项目销售情况（应包含销售情况汇总表、细化至单元及包含销售面积、销售金额、销售单价、销售回笼情况等要素）、销控表、当地房管局的网签记录、项目建设开发进度情况（明确合约金额、已付款项、应付未付款项）等。乙方应对丙方提交的上述资料进行核对，如存在问题应立即处理并向甲方报告。甲方有权建立项目销售台账，至少以每十个工作日一次为频率就丙方出具的销控表、当地房管局的网签记录进行甲、乙、丙三方对账，以掌握项目销售进度，丙方应予以配合。

8.6 丙方应于每月5日（如遇非工作日，则顺延至下一工作日）前向甲方和乙方提供上月月度施工进度报告。施工进度月度报告应包括以下内容：

8.6.1 进度执行情况综合描述。

8.6.2 实际施工进度图。

8.6.3 工程变更，调整情况。

8.6.4 进度偏差状况和原因。

8.6.5 解决问题的措施。

8.6.6 计划调整意见。

8.6.7 施工方报送的经监理单位及丙方审核后的工程进度款支付材料（中期计量

支付证书及进度款预（结）算软件版）。

8.6.8 监理月度报告。

8.7 标的项目开发建设、运营过程中发生超出规划条件建设、不满足开工条件即行开工建设、安全责任事故、环境污染事故、逾期支付相关款项、逾期交房及其他具有负面影响的社会群体事件等情形，乙方应当立即通知甲方。

第九条：监管报告

- 9.1 乙方应当按季度向甲方提交标的项目工程、财务情况分析汇报；标的项目开始销售（包括预售、限售及任何形式的销售）后，乙方应每周向甲方提交标的项目销售情况分析汇报，对实际情况与计划出现的差异进行分析；自乙方监管人员派驻至项目公司及标的项目现场之日起，乙方应按月向甲方提交《项目监管月报》，《项目监管月报》应对涉及标的项目开发、丙方经营的重要情况进行记载，如印鉴、证照使用、外出记录，丙方及关联方资金配比到位情况（如需）、合同签订情况、工程进度、证照获取情况、竞品分析、月度资金使用计划执行情况、销售情况、网签数据、销售回款情况、销售款项提留情况及其他需披露的重要情况等。
- 9.2 乙方应于每周四下午 3 点前出具本周《项目监管周报》（周期为上周四至本周三，如遇特殊情况以甲方需求为准）并将《项目监管周报》报送至甲方项目组及甲方运营管理总部，并抄送至公共邮箱【wkxtgqxm@mintrust.com】，报告主要内容包括：本周用印情况、规证获取的情况、资金收支信息、销售数据统计、工程进度、人事变动、乙方认为存在的问题、其他重要事项或情况等。
- 9.3 乙方应于每月第 10 个工作日前出具上月《项目监管月报》并将《项目监管月报》报送至甲方项目组及甲方运营管理总部，并抄送至公共邮箱【wkxtgqxm@mintrust.com】，报告主要内容包括：银行账户资金情况、资金计划审批及执行情况、财务情况、印鉴、证照、密钥使用情况、销售及回款情况、工程合同签署及执行情况、工程进度情况等。
- 9.4 乙方应于每季度首月 15 日前将上一季度监管季报报送至甲方项目组及甲方运营管理总部，并抄送至公共邮箱【wkxtgqxm@mintrust.com】。
- 9.5 乙方如发现或知悉丙方、本项目发生审批权限中所列各重大事项，以及了解到可能出现异常或乙方认为有必要汇报的各种信息，包括但不限于涉及或可能涉及重大经济纠纷、诉讼、仲裁、行政处罚、监管账户资金被强制执行或依法冻结、破产、歇业、解散、被停业整顿、被吊销营业执照、被撤销工商登记、其他严重影响生产经营、资金偿付能力的情形，应立即向甲方汇报。
- 9.6 乙方监管人员应整理《一般事项审批单-1》的管理台账，并于每月初将上月

发生的《一般事项审批单-1》连同审批单及审批附件通过邮件发送至甲方项目组及甲方运营管理总部进行报备。

第十条：权利与义务

10.1 甲方权利与义务

10.1.1 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合同项下监管服务涉及的全部资料。

10.1.2 甲方有权根据甲方需求及丙方的实际运营情况、标的项目的开发建设情况，调整本合同约定的监管方式、监管内容、监管深度、监管权限等，乙方应按照甲方要求提供监管服务。

10.1.3 甲方有权根据丙方实际经营情况、标的项目的开发建设情况、乙方服务质量以及甲方需要随时中止/终止监管或要求延长监管期限。

10.2 乙方权利与义务

10.2.1 乙方应按本合同、本合同附件及甲方要求等对项目公司及本项目进行监管。乙方监管团队成员应严格按本合同、本合同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合同不一致，各方需要签订书面的变更协议或者补充协议。

10.2.2 乙方应确保监管团队成员具有高度的责任心和专业技能。

10.2.3 项目公司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。

10.2.4 乙方在履行本合同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，乙方应采取相应措施并立即向甲方提出书面风险预警。

10.2.5 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。

10.2.6 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。

10.2.7 乙方根据项目实际运营情况，提前 15 个工作日向甲方提出中止/终止对本项目的监管，经甲方书面同意才可撤离监管人员，未经甲方书面同意，擅自离场的，乙方应按已收取监管服务费的 3 倍向甲方支付违约金。违约金不足以弥补甲方损失的，乙方还应承担损害赔偿责任。

10.2.8 乙方监管人员须要按丙方工作、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。

10.3 丙方权利与义务

- 10.3.1 丙方保证提供给甲方和乙方资料的真实性、合法性、有效性、及时性，并承担相应的法律责任。
- 10.3.2 丙方应按照本合同约定及时向甲方和乙方提交本项目运营情况，包括但不限于证照取得情况、工程进展情况、销售情况、回款情况、资金使用情况、资金提留情况及其他重大事项进展情况等。
- 10.3.3 丙方应及时通知甲方和乙方参加丙方重要经营决策会议。
- 10.3.4 丙方应及时向甲方及乙方报告其重大财务事件及可能给公司正常运营或项目销售回款、销售资金提留或可能给信托资金安全或甲方、信托计划项下受益人利益带来不利影响的其他情况及其他重大事项等。
- 10.3.5 丙方按本合同约定无条件配合乙方的监管行为。
- 10.3.6 未经甲方书面同意，丙方无权对共管印鉴进行变更或撤销，或挂失、私刻印鉴，无权对监管账户采取销户、挂失、变更等措施，不得对证照采取声明作废、遗失、重办等措施。
- 10.3.7 未经甲方的事先书面同意，丙方不得将本合同有关交易情况向新闻媒体予以公开披露或发表声明。

第十一条：监管服务费及支付方式

- 11.1 乙方在本合同项下提供审核、监管服务应收取的本项目监管服务费，由甲方承担。
- 11.2 乙方收取监管服务费的标准为人民币【80】万元/年（大写：人民币【捌拾】万元/年），上述费用为乙方派驻一名驻场监管人员及一名季度巡场人员的费用，如需乙方增派驻场监管人员，甲方需按每人【4】万元/月的标准向丙方调增监管服务费。
- 11.2.1 本合同项下监管期限以本合同第 2.2.10 款约定为准。
- 11.2.2 上述费用已包含乙方执行本合同的交通差旅费、住宿费、服务费、劳务费、监管人员工资等乙方履行本合同约定所需全部费用；乙方人员在现场的必要办公用品、设备、办公场所、异地交通费、差旅费等由丙方负责，乙方不进行垫付。甲方不再就乙方履行本合同约定事宜向乙方支付任何其他费用。
- 11.3 支付方式：
- 11.3.1 甲方以信托计划项下现金类信托财产为限向乙方支付本合同项下监管费，不负任何垫付义务。
- 11.3.2 甲方于信托计划成立日起每自然季度末月最后一日（以下简称“监管服务费支付日”）向乙方支付监管服务费。本合同项下的监管服务费核算日为信托计划成立日后每自然季度末月 20 日及监管期限最后一日（以甲方通

知为准)。每个监管服务费支付日甲方应向乙方支付的监管服务费金额= $\text{【80】万元} \times \text{自该监管服务费支付日前的最近一个监管服务费核算日的前一个监管服务费核算日(含)起至该监管服务费支付日前的最近一个监管服务费核算日(不含)止的实际天数} \div 365 \text{天}$ ，其中，第一个监管服务费支付日前的最近一个监管服务费核算日的前一个监管服务费核算日指乙方监管人员入驻项目公司及标的项目现场并开始实施监管之日。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。

11.3.3 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监管服务费；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监管服务费。

11.3.4 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。

11.3.5 本项目的监管期限最少为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个月的监管服务费即人民币**【40】**万元（大写：**【肆拾】**万元整）。

11.3.6 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等额增值税专用发票；

（2）乙方提供的监管服务符合本合同及其附件约定。

11.3.7 乙方怠于履行职责，未能按照本合同的约定勤勉、尽职履行监管义务的，甲方有权拒绝支付监管服务费并有权要求乙方退还已收取的监管服务费。

11.3.8 乙方收取监管服务费的账户信息如下：

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

第十二条：保密义务

各方同意，除本合同另有约定外，对本合同任何一方（资料提供方）提供给本合同其他方（资料接收方）的有关本合同项下交易的所有重要信息及本合同所含信息（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、政府部门或监管机关披露，甲方向信托计划项下投资者披露，以及向服务于本合同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，但法律法规或有权机关另有约定的除外。

第十三条：通知

13.1 联系信息以本合同首部记载为准。除非本合同另有规定，本合同项下各方之间的一切通知均应使用中文，通过专人送达、挂号信函、快递、电子邮件、传真送达。通知在下列日期视为到达日：

- 1) 专人送达：通知方取得的被通知方签收单所示日；
- 2) 挂号信邮递：发出通知方持有的国内挂号函件收据所示日后第 5 日；
- 3) 传真：收到成功发送确认后的第 1 个工作日；
- 4) 快递：发出通知方持有的发送凭证上邮戳日起第 4 日；
- 5) 电子邮件：自发送成功之时视为送达。

13.2 采取上述方式发送，若被通知方拒收，或因被通知方更改通讯方式但未按照本合同约定通知其他方导致通知无法送达的，则通知发出之日视为到达日。

13.3 一方通讯地址或联络方式发生变化，应自发生变化之日起 10 日内以书面形式通知其他方。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。

13.4 各方同意本合同首部约定的各方的通讯地址及联系方式（含根据本合同约定变更的地址及联系信息，下同）适用于争议解决阶段（包括但不限于仲裁或一审、二审、再审、执行等阶段），作为仲裁机构或人民法院法律文书及其他文件、信息的有效送达地址及接收方式。

第十四条：合同生效及终止

本合同自合同各方法定代表人或授权代理人签字或盖章，并加盖单位公章或合同专用章之日起生效。授权代理人签署本合同的，应提供合法有效的授权文件。

第十五条：违约责任

15.1 乙方作为甲方派出项目的监督管理服务单位，有向甲方的建议权，无本合同约定事项外的决策权，乙方严格执行本合同内容并仅对本合同约定的监管内容实施监管，及时、有效、适当地采取相应措施，并及时通知甲方。如乙方未按照本合同约定履行监管义务或乙方发生违反本合同约定情形的，甲方有权终止对乙方的委托，且甲方有权拒绝支付监管服务费用并要求乙方返还已支付的监管服务费；同时乙方应向甲方承担违约责任并支付项目监管服务费用 5 倍的违约金；若违约金不足以覆盖甲方因此遭受的损失，甲方有权进一步要求乙方赔偿实际损失。

15.2 丙方提供虚假资料、信息或隐瞒真相的，构成丙方于交易文件项下的违约情形，丙方应按照甲方要求承担相应的违约责任，即甲方有权要求丙方承担按照相关交易文件约定的违约责任。

- 15.3 甲、乙、丙各方应对本合同的存在、本合同任何条款及项目信息严格保密，不得向任何第三方披露（现在或其后）或允许其任何关联方（现在或其后）披露（甲方向信托计划项下投资者进行披露的除外），除非出现根据法律规定可以免除保密义务和责任的情形。
- 15.4 丙方未按照本合同的约定接受并配合甲方、乙方对其及本项目进行监管的，丙方应向甲方支付违约金（按照信托计划项下各类各期信托本金金额之和的 5%/天计算，自违约日（含该日）起计算，至违约金支付当日（不含该日）止），并赔偿甲方因此遭受的全部损失，且丙方的违约行为亦构成交易文件项下的违约情形，丙方应按照甲方要求承担相应的违约责任，即甲方有权要求丙方承担按照相关交易文件约定的违约责任。
- 15.5 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。
- 15.6 甲方仅以信托计划项下信托财产为限承担责任。

第十六条：适用法律及争议解决

- 16.1 本合同适用于中华人民共和国（为本合同之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区）法律。
- 16.2 凡因本合同之订立、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 本合同如遇实际执行困难，经各方协商一致，可以书面形式进行变更或修改，任何有效变更或修改均构成本合同不可分割的组成部分。

第十五条：不可抗力

- 15.1 如果一方在履行本合同时直接受到某一不可抗力事实的影响、迟延或阻碍，该方应在不可抗力事件发生后的十天内通知其他方并提供有关的详细信息；
- 15.2 对不可抗力事件造成的未履行或延迟履行义务，任何一方均不承担责任。受不可抗力事件影响的一方须采取适当措施以减少或消除不可抗力的影响，并尽快恢复履行受不可抗力事件影响的义务；
- 15.3 本合同所称不可抗力事件指无法克服、无法预见、超出一方或各方合理控制范围且妨碍各方完全履行合同义务的事件。不可抗力事件包括但不限于以下方面：自然灾害、暴动、战争、内乱、爆炸、火灾、洪水。

第十六条：权利保留

- 16.1 合同一方若未行使本合同项下部分或全部权利，或未要求合同其他方履行、

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。

- 16.2 合同一方对合同其他方的任何宽容、展期或者延缓行使本合同项下的权利，均不影响其根据本合同及法律、法规而享有的任何权利，亦不视为其对该权利的放弃。

第十七条：反商业贿赂条款

- 17.1 各方均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、给予本合同约定外的任何利益，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合同之目的与本合同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，则须在本合同中明示。
- 17.3 各方均严格禁止各方经办人员的任何商业贿赂行为。各方经办人发生本合同第 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，应承担损害赔偿责任。

第十八条：文本及效力

- 18.1 合同正本一式【陆】份，各方各执【贰】份，具同等法律效力。
- 18.2 本合同的签署不视为甲方对乙方任何形式的授权。乙方系独立法律主体，其均独立履行本合同项下义务、承担法律责任，如乙方履行本合同过程中发生侵犯甲方、丙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 如果本合同的某条款被宣布为无效，应不影响本合同任何其他条款的效力。
- (以下无正文)

(本页无正文, 为编号为【P2019M17A-XMSH-009】的《项目委托监管合同》的签字页)



甲方(盖章): 五矿国际信托有限公司

法定代表人或授权代理人(签字或盖章):



乙方(盖章): 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(签字或盖章):



丙方(盖章): 福州三迪坂南置业有限公司

法定代表人或授权代理人(签字或盖章):



签约时间: 【2020】年【1】月【1】日

签署地点: 北京



附件一：权限划分明细及审批流程

为了提高效率，便于管理，明确乙方监管人员印章、印鉴、证照使用权限，本项目采取对乙方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，乙方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，及时向编号为【P2019M17A-XMSH-009】的《项目委托监管合同》规定的五矿信托联系人以电子邮件或微信（文字请示，文字回复）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

（注：一般指需项目公司股东会或董事会通过及五矿信托关注的重要资金及债务事项）

1、本项目监管期间所称权限外事项包括但不限于：

合约文件签订以及项目公司重大事项，重大事项包括但不限于以下事项：

项目公司经营范围、股权结构变更；

项目公司对外举借任何债务；

关联交易事项（包括项目公司向其关联方提供往来款事宜）；

项目公司重大对外投资（指金额不低于公司最近一期经审计净资产 30% 的对外投资（含收购兼并））；

转让或出售项目公司重大资产（重大资产包括但不限于办公楼及金额超过净资产 5% 的资产），或者重大资产上形成他项权利；

项目公司年度经营目标计划；

项目公司的自然季度预算方案（含投资预算方案）、自然年度预算方案、自然年度利润分配方案；

项目公司对外融资、项目公司或以项目公司任何资产向第三方提供抵押、质押等任何形式担保；

项目公司对外债权或其他权利的放弃、转让或以其他方式处置；

转让、出售或处置项目公司权益资产，或者重大资产上形成他项权利；

项目公司对外签署的许可协议；

项目公司提供财务资助、赠与或受赠资产（受赠现金资产除外）；项目公司

债权或债务重组（包括对他方债务的减免）；

项目公司股权转让、质押事项；

项目公司增加或者减少注册资本，项目公司利润分配方案和弥补亏损方案，项目公司章程的修订，项目公司的合并、分立、解散、清算或者变更公司形式事项；

项目公司股东调配项目公司资金；

项目公司向其股东归还股东借款（五矿信托提供的股东借款除外）；

项目公司对外出具保函、资金资信证明等事项；

项目公司银行账户的开立、变更、开通网银支付功能等，以及其他需丙方股东会或董事会通过及甲方关注的重要资金及债务事项；

《月度资金使用计划》；

资金支付在《月度资金使用计划》内且单笔超过 500 万元（含）、《月度资金使用计划》外用款；

项目公司拟签订的合同，合同标的金额在 500 万元（含）以上的；

其他《项目委托监管合同》中约定的需要报五矿信托审批的事项。

2、权限外事项均需上报五矿信托审批。

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、项目公司应提前与乙方监管人员沟通，提早申报，避免延误。

（二）授权事项

1、本项目监管期间所称授权事项包括：

（1）资金支付在《月度资金使用计划》内且单笔不超过 500 万元（不含）；

（2）项目公司一般性内部文件、通知，证明材料用印等；项目公司非重大事项的对内行文用印，如通知、员工劳动合同、标的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、项目开发证照办理、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) 项目公司拟签订的合同，合同标的金额在 500 万元（不含）以下的。

2、授权事项由乙方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、合理。确认无误后予以办理，用印事项应记载于印章、印鉴、证照使用登记簿。

附件二：标的项目开发进度计划表

序号	开发节点	
		时间节点
1	全部主体楼栋形象进度达到申请预售条件	2020 年 3 月 10 日
2	取得全部预售许可证	2020 年 5 月 30 日
3	可售商品房首次开盘	2020 年 5 月 30 日



附件三：标的项目安置型商品房（简称“安置房”）回款进度计划表

序号	时间节点	回款进度
1	安置房具备申请预售条件之日（含该日）起 30 日内	安置房购房款的 40%
2	安置房取得预售许可证之日（含该日）起 90 日内	安置房购房款的 80%
3	安置房具备交房条件之日（含该日）起 30 日内	安置房购房款的 100%
备注：若安置房分批建设的，则回款进度以该批安置房时间节点以及购房价款为准。		

附件四： 标的项目销售回款提留比例表

序号	业态	时点	比例
1	安置型商品房	福州市土地发展中心拨付第一期购房款（购房款的 40%）时	按照第一期购房款的 10%提留
		福州市土地发展中心拨付/支付第二期购房款（购房款的 40%）时	累计提留全部已经收到的购房款（含第一期及第二期购房款）的 50%
2	可售住宅及可售车位	标的项目可售部分（安置型商品房除外）产生任何一笔销售回款时	按照销售回款的 50%等比例提留

备注 1：根据《国有建设用地使用权出让合同》的约定，标的项目项下安置房按建设、交房进度分三期拨付安置房购房款：

- 1) 第一期：项目工程形象进度经不动产登记交易中心核实具备申请预售条件后，由福州市土地发展中心拨付 40%的购房款；
- 2) 第二期：签订安置房购房合同 1 个月内，由福州市土地发展中心支付 40%的购房款；安置房取得预售许可证满 3 个月后，如仍存在未对接的房源，由福州市土地发展中心在 3 个月内进行回购并支付 40%的购房款；
- 3) 第三期：剩余 20%的购房款待交房后一个月内付清。

备注 2：为避免歧义，项目公司账户内的实际资金余额应不低于按照上述表格中的提留比例计算的累计应提留金额扣除项目公司已累计向五矿信托偿还的股东借款本金金额。

附件五：《一般事项审批单-1》

福州三迪坂南置业有限公司一般事项审批单
—1(样本)

编号：一般事项[]第 XXX 号

发起人员：XXXX 现场监管 XXXX		日期： 年 月 日	
事项类型：用款事项/签约、用印事项/其他事项		()	
事由： 附件：			
监管中介 评审意见			
	审核人：	复核人：	审定人：
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			

3

4

5



附件六：《一般事项审批单-2》

福州三迪坂南置业有限公司一般事项审批单 —2（样本）

编号：一般事项[]第 XXX 号

发起人员：XXXX 现场监管 XXXX		日期： 年 月 日	
事项类型：用款事项/签约、用印事项/其他事项 ()			
事由：			
附件：			
监管中介 评审意见			
	审核人：	复核人：	审定人：
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			
运营管理总部主审意见			
运营管理总部副总经理意见			

运营管理总部总经理 意见	
运管管理总部分管领 导意见	

