

道诚一期（2013 年中山悦创项目）
投后监管服务协议

合同编号：【道诚一期 2013 年第 05 号监 01 号】

2018 年6月

本编号为【道诚一期 2013 年第 05 号监 01 号】的《投后监管服务协议》（以下简称“本协议”）由以下各方于 2018 年 6 月 20 日在北京市东城区共同签署：

甲 方：上海道诚一期股权投资中心（有限合伙）

执行事务合伙人委派代表：冯实仁

住 所：北京市东城区安外大街 2 号

联 系 人：郭伟

电 话：010-84268769

邮 编：100013

乙方一：中山市悦创房地产投资有限公司

法定代表人：陈伟科

联系地址：中山市南区永安一路 9 号悦盈新成花园悦盈商业中心 302 卡之五

联系人：郑子贤

电话：0760-89916668

传真：0760-89900222

乙方二：中山市悦盈实业投资有限公司

法定代表人：陈伟科

联系地址：中山市南区城南一路 218-226 号综合楼第四层之五

邮政编码：528400

联系人：郑子贤

联系电话：0760-8916668

乙方三：中山市悦腾房地产投资有限公司

法定代表人：刘华锡

联系地址：中山市东区中山六路 8 号 2 幢 1 层

邮政编码：528400

联系人：郑子贤

联系电话： 0760-8916668

乙方四：中山市龙锐房地产投资有限公司

法定代表人：刘润锋

联系地址： 中山市坦洲镇德秀路 33 号中环明珠花园 2 层 22 卡

邮政编码：528400

联系人：郑子贤

联系电话： 0760-89916668

乙方五：中山市悦恒商业管理有限公司

法定代表人：刘华锡

联系地址： 中山市南区永安一路 9 号悦盈新成花园一座 301 卡之一

邮政编码：528400

联系人： 郑子贤

联系电话： 0760-89916668

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：门麒

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 1005 室

邮编：100080

电话：010-82251518

传真：010-82253565

以上主体单独称“一方”，合称“各方”，乙方一、乙方二、乙方三、乙方四、乙方五合称“乙方”。

鉴于：

(1) 甲方是一家经批准成立并合法有效存续的有限合伙企业。

(2) 乙方一为依法成立有效存续的企业法人，为中山悦创项目的开发主体。

(3) 乙方二为依法成立有效存续的企业法人。

(4) 乙方三为依法成立有效存续的企业法人。

(5) 乙方四为依法成立有效存续的企业法人。

(6) 乙方五为依法成立有效存续的企业法人。

(7) 丙方为依法成立并合法存续的资产评估公司，为实现甲方对乙方及标的项目的监管（涉及标的项目管理（包括标的项目工程管理、资金管控、销售管理等）、证照和印鉴管理、财务管理等方面，具体以本协议第3条规定的监管内容为准，下同），接受甲方的委托，为了维护甲方利益最大化，由丙方提供专业的第三方监管服务。

(8) 甲方、乙方于2018年6月签订了编号为“道诚一期2013年第05号协议第03号”《合作协议》，协议约定乙方的全部印鉴、证照以及所有银行账户的网银密钥均应由甲方保管，并接受甲方的监督管理。基于上述约定，依据相关的法律法规，各方经协商就标的项目监管咨询服务（以下简称“本监管项目”）基本事宜达成一致。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，就监管咨询服务事宜签订本协议，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【道诚一期2013年第05号监01号】的《投后监管服务协议》及对其的任何有效修订和补充。

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的合伙企业。

1.3 标的项目：指乙方一开发的位于中山市南区永安一路的“中山悦创项目”。

1.4 相关交易文件：编号为“道诚一期2013年第05号借03号”的《借款合同》、编号为“道诚一期2013年第05号借第03号之补01号”的《借款合同之补充协议》、编号为“道诚一期2013年第05号借第03号之补02号”的《借款合同之补充协议》、编号为“道诚一期2013年第05号借第03号之补03号”的《借款合同之补充协议》、编号为“道诚一期2013年第05号顾问第01号”《融资顾问服务协议》、编号为“道诚一期2013年第05号顾问第01号之补01号”《融资顾问服务协议之补充协议》、编号为“道诚一期2013年第05号顾问第01号之补02号”《融资顾问服务协议之补充协议》、编号为“道诚一期2013年第05号转01号”的《股权转让暨回购合同》、“道诚一期2013年第05号转第01号补01号”的《股权转让暨回购合同之补充协议》。

议》、“道诚一期 2013 年第 05 号转第 01 号补 02 号”的《股权转让暨回购合同之补充协议》、“道诚一期 2013 年第 05 号转第 01 号补 03 号”的《股权转让暨回购合同之补充协议》、“道诚一期 2013 年第 05 号转第 01 号补 04 号”的《股权转让暨回购合同之补充协议》、编号为“道诚一期 2013 年第 05 号协议第 03 号”的《合作协议》、编号为道诚一期 2013 年第 05 号担保 03 的《保证合同》、编号为道诚一期 2013 年第 05 号担保 05 的《保证合同》、编号为道诚一期 2013 年第 05 号担保 06 的《保证合同》、编号为道诚一期 2013 年第 05 号担保 08 的《保证合同》、编号为道诚一期 2013 年第 05 号担保 09 的《保证合同》、编号为【道诚一期 2013 年第 05 号担保 07】的《股权质押合同》、编号为【道诚一期 2013 年第 05 号担保 07 号之补 01 号】的《股权质押合同之补充协议》、编号为【道诚一期 2013 年第 05 号担保 08】的《股权质押合同》、编号为【道诚一期 2013 年第 05 号担保 08 号之补 01 号】的《股权质押合同之补充协议》、编号为【道诚一期 2013 年第 05 号担保 11】的《股权质押合同》、编号为【道诚一期 2013 年第 05 号担保 11 号之补 01 号】的《股权质押合同之补充协议》、编号为【道诚一期 2013 年第 05 号担保 12】的《股权质押合同》、编号为【道诚一期 2013 年第 05 号担保 12 号之补 01 号】的《股权质押合同之补充协议》、编号为【道诚一期 2013 年第 05 号担保 13】的《股权质押合同》、编号为【道诚一期 2013 年第 05 号担保 13 号之补 01 号】的《股权质押合同之补充协议》、编号为【道诚一期 2013 年第 05 号担保 14】的《股权质押合同》、编号为【道诚一期 2013 年第 05 号担保 14 号之补 01 号】的《股权质押合同之补充协议》。

1.5 元：指人民币元。

1.6 年：指公历年，本协议中涉及计算时年为 365 天。

1.7 工作日：指中国大陆法定公休日和法定节假日以外的日期。

1.8 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）。

2 服务方式及服务期限

2.1 各方同意由丙方指派【 1 】名专业的监管人员（以下简称“丙方监管人员”），并依据本协议采取驻场监管方式与甲方派驻的其他监管人员（以下简称“甲方监管人员”）对于乙方及标的项目进行监管。丙方有权在提前通知甲方并经甲方同意的前提下更换丙方监管人员。同时，甲方和乙方提供丙方监管必要和必须的配合和支持，包括但不限于资料、办公场所、办公设备等。

丙方指派的财务监管人员信息如下：

姓名：李其武

身份证号码：【150102197204202097】

联系电话：18666177999

2.2 丙方配合甲方监管人员监管乙方的公章、财务章、法定代表人的人名章、所有网银密钥（复核权限）和营业执照的管理使用情况。在监管过程中，若发现对标的的项目顺利实施有影响的重大事项或乙方发生相关交易文件项下违约事项，丙方应及时通知甲方。

2.3 各方同意共同约定首次监管交接日，以交接确认单所列内容为依据，在标的项目现场，各方应在首次监管交接日完成标的项目资料及本协议第2条2.2款约定的全部印鉴、证照（以下简称“监管印签及证照”）及其他相关资料物品的现场交接。交接确认单所含内容应包括但不限于以下内容：乙方和标的项目涉及的全部证照及印鉴、交接时间、交接人员等。首次监管交接日为本协议签署日后5个工作日内。

2.4 丙方向甲方提供监管服务的期限自本协议签署之日起届满两年之日终止，甲方有权在服务期满6个月后单方提前终止本监管项目；如届时需延长监管服务期限，甲方、丙方另行签署相关补充协议或重新签署监管服务协议。

3 服务内容

3.1 印鉴及证照保管

乙方的印鉴及证照由丙方和甲方委派的其他监管人员共管，放置印鉴及证照的保险柜均须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，密码由甲方委派的其他监管人员保管。丙方监管人员与甲方委派的其他监管人员、乙方的人员办理证照及印鉴、保险柜主钥匙、密码交接的，甲方委派的其他监管人员和丙方应填制重要物品交接确认单。

需交由甲方保管及监管使用的乙方印鉴及证照情况如下：营业执照、公章、财务章、法定代表人的人名章、所有网银密钥（复核权限）。

监管期间各方监管人员如有变动，变动方需以书面形式通知其余各方。

3.2 印鉴和证照的使用管理

3.2.1 乙方向甲方监管人员、甲方联系人（甲方联系人，联系方式见本协议第 10 条第 10.3 款，下同）和丙方监管人员提交监管印鉴内部用印审批流程的证明材料及用印申请至甲方及甲方监管人员和丙方监管人员。用印申请包括但不限于用印事由、用印后文件交付机构或人员、用印文件名称、文件页码数、使用印鉴名称及个数、申请人、审批人签字等必要信息。甲方审核同意后以邮件形式将拟用印材料发送至丙方监管人员指定邮箱【kzjgzhongshan01@163.com】，并明确告知是否可以配合办理用印。丙方监管人员在收到甲方邮件后方可配合操作后续用印事项。

3.2.2 丙方监管人员应当在实际办理用印前先行核对用印文件与乙方已提交的用印申请、用印事项等内容的一致性，核对用印文件样本与实际用印文件的一致性。

3.2.3 丙方监管人员在核实用印申请与用印文件无误后，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甲方委派的其他监管人员共同开启保险柜，对需要用印文件施印。

3.2.4 丙方监管人员留存内部用印审批流程的证明材料（扫描留存电子档）、用印记录登记表、用印文件复印件（扫描留存电子档）等资料归档，并做印鉴使用台账登记。

3.2.5 对于基础证照、法定代表人身份证、标的项目证照等复印件的用印，同时加盖仅限使用事项蓝章；对于用印使用有误的文件或已用印的多余文件，应由丙方全部收回原件并同时作废，同时作废的文件丙方应留档。

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，乙方应向甲方指定人员和丙方监管人员提交监管证照内部审批流程，并将完成流程的证明材料提前一个工作日提交甲方指定人员和丙方监管人员，甲方审核同意后以邮件形式告知丙方监管人员是否可以配合办理。丙方监管人员在收到甲方邮件后方可配合相关证照使用工作。

3.2.7 丙方监管人员在核实监管证照内部审批流程与使用证照无误后，证照使用申请人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甲方监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归档，并做证照使用台账登记。

3.3 印鉴、证照（借用）外出

3.3.1 乙方申请使用监管印鉴、证照（借用）外出的，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，乙方应向甲方指定人员和丙方监管人员提交监管证照内部审批流程，并将完成流程的证明材料，说明外出事由、外出至机构、使用时间（借用时间、归还时间）等信息提前一个工作日提交甲方指定人员和丙方监管人员，甲方审核同意后以邮件形式告知丙方监管人员是否可以配合办理印鉴、证照（借出）外出工作，丙方监管人员在收到甲方邮件后方可进行后续操作。未经甲方指定人员审查同意，任何一方均不得私自使用监管证照。

3.3.2 丙方监管人员核实印鉴、证照（借用）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（借用）外出申请表核实无误后，乙方填写印鉴、证照（借用）外出登记记录表，丙方监管人员依据甲方同意办理印鉴、证照外出的告知邮件甲方指定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、司法裁判或政策等规定无法实施的除外，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（借用）外出申请表、（借用）外出登记记录表，以及外出用印取得的有关复印件等，同时做印鉴、证照（借用）外出登记台账登记。

3.3.5 监管证照使用完毕后，应由甲方监管人员和丙方监管人员共同将其放入保险柜中并锁闭、加密。

3.4 资金监管

3.4.1 丙方监管人员根据甲方批准的项目运行情况、工程进度、签订的有关合同等对年度资金使用预算的合理性、合法性进行监督，并向甲方出具建议意见或进行必要沟通（以邮件形式），协助甲方完成年度资金使用预算的审批。对于年度预算、单笔超过人民币 200 万元以上的支出，乙方须按照本协议约定事先报送甲方，并经甲方内部审批同意。

3.4.2 自本协议签署之日起，乙方的年度预算须报甲方并经甲方内部审批同意后执行，且乙方应在本协议签署后 20 个工作日内向乙方提交 2018 年下半年度预算。

3.4.3 乙方（每月开始前 15 天之内）依照项目年度预算制定月度资金使用预算报甲方审批；月度资金使用预算内容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；财务监管人员按照甲方审批通过的月度资金使用预算执行当月乙方用款审批审核，留存经甲方审核通过的月度预算及有关批复文件。月度资金使用预算内单笔超过 200 万元以上的支出，乙方仍须按照本协议约定事先报送甲方，并经甲方内部审批同意后执行。

3.5 项目现场巡查

丙方监管人员有权定期或不定期对标的项目进行现场巡查，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，房屋租赁状况等必要信息及时记录并汇报给甲方。

3.6 销售管理

3.6.1 自丙方监管人员驻场之日起，乙方应在 T 周第一个工作日向丙方监管人员及甲方报送（T-1）周的销售台账。

2.6.2 丙方监管人员有权对销售台账的内容进行核实，经比对销售账户流水、销售密钥（如有）查询信息，在 T 周第一个工作日以书面形式向甲方报送（T-2）周销售台账的核实情况。

3.6 工作成果体现

3.7.1 按照本协议所约定的监管服务内容和要求，丙方监管人员每自然月前 10 个工作日内向甲方提交《监管报告》，向甲方报告乙方上月监管情况。监管报告内容主要包括其开发建设相关证照的取得情况、监管资金使用情况、合同签订及履行情况、工程建设基本情况、销售基本情况（含销售台账/明细）等。用印记录表、印鉴证照使用（含外借等）台账/明细、与监管报告一同提供。

3.7.2 在监管过程中，丙方监管人员发现可能出现影响本项目顺利实施的重大事项，应立即通知甲方，并在 3 日内出具相关书面处理建议。

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。

4.1.3 甲方应及时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向丙方支付监管服务费用。

4.2 乙方权利与义务

4.2.1 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字确认的标的的项目基本资料，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审查依据，未经甲方同意不可更改。

4.2.2 乙方应在2个工作日内，就丙方以书面形式要求其提交的一切事宜或材料等，作出书面决定和答复。

4.2.3 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，并要求其全部员工或聘请人员为丙方工作提供支持与合作。

4.2.4 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。

4.2.5 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。

4.2.6 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。

4.2.7 乙方应将乙方股东会决议、股东决定、董事会决议及时告知甲方、丙方知晓。

4.3 丙方权利与义务

4.3.1 丙方有义务向甲方提供完成本协议 3.1 款约定的印鉴证照接收确认函，并将交接确认单作为附件。

4.3.2 甲方无正当理由拒绝或逾期超过【10】个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。

4.3.3 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。

4.3.4 丙方有权根据本协议对乙方印签、证照及目标项目开发建设、资金使用等情况进行监管。

4.3.5 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。

4.3.6 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。

4.3.7 丙方有义务为了甲方的利益最大化，按照本协议的约定审慎、尽责地履行监管职责。

4.3.8 丙方在监管服务过程中，获取的关于乙方及其标的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。

4.3.9 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。

5 监管服务费用及支付方式

5.1 监管服务费用

5.1.1 经三方协商确认：本监管项目总期限不超过【24】个月，自首次监管交接日起（即丙方监管人员首次进场之日）算。甲方应向丙方支付的监管服务费标准为37500元/月（大写：每月叁万柒仟伍佰元整）。

5.1.2 甲方有权利在服务满【6】个月后的任何时点宣布提前终止本协议。若本协议在履行期间提前终止，则以终止日所在月实际服务天数计算当月监管服务费用，按天计算，每日监管服务费为1250元（大写：每日壹仟贰佰伍拾元整）。若本监管项目提前终止，且服务期总计未满6个月，甲方应根据5.2约定向丙方全额支付第二期监管费11.25万元（大写：壹拾壹万贰仟伍佰元），该笔预付监管费不予退还。

5.1.3 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本项目相关的省际交通费、项目当地的住宿、餐饮、交通等费用。

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：

本项目监管人员首次进场后5个工作日内，甲方向丙方支付第一期监管服务费人民币11.25万元（大写：壹拾壹万贰仟伍佰元）。

本项目监管人员进场每满3个月后3个工作日内，甲方向丙方预付此后3个月监管服务费人民币11.25万元（大写：壹拾壹万贰仟伍佰元）。

若由于本项目后期销售，根据项目情况需要加派监管人员，由此造成的丙方成本提高，则三方另行签订补充协议确定后续监管费用。

甲方支付的监管服务费为含税金额，每次付款需以丙方开具合法有效金额相符的增值税普通发票为前提。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，要求丙方开具增值税专用发票。

5.3 支付信息

户名：北京康正国际资产评估有限公司

纳税人识别号：91110101086851016636

开户行：交通银行北京中轴路支行

开户账号：110060739018010013379

地址：北京市海淀区知春路 51 号慎昌大厦 5840 室

电话：82251518

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，但如果因丙方未按照本协议约定履行监管职责，甲方拒绝向其支付监管服务费用的，不适用本款违约责任约定。

6.4 丙方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。丙方应每日按整年监管服务费用的【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；若丙方上述违约行为由于甲方故意不配合造成，则免除其违约责任。

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) 甲方按照法律法规规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 本协议项下任何一方向其他方发出与本协议有关的通知、要求或信息传达，均应采用书面形式，并以专人送递、传真、电传或邮寄方式发出。以传真方式发出的，应于事后以上述约定的其他方式补充送达。

10.2 除非有证据证明其已提前收到，否则：

10.2.1 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；

10.2.2 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；

10.2.3 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；

10.2.4 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。

10.3 本协议各方提供的联系地址即为其有效的通讯地址。

甲方联络方式：

地址：北京市东城区安外大街2号

邮编：100013

电话：010-84268769

联系人：郭伟

电子邮箱：guowei@cctic.com.cn

乙方联络方式：

地址：中山市南区永安一路9号悦盈新成花园悦盈商业中心302卡之五

邮编：

传真：

电话：0760-89916668

联系人：郑子贤

电子邮箱：

丙方联络方式：

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

邮编：100029

传真：82253565

电话：82253558

联系人：

联系电话：

专用电子邮箱：

10.4 合同各方在本协议中填写的联系地址、联系人、电话、传真、邮编等即为其有效的联系方式。一方联系方式发生变化，应自发生变化之日起 7 日内按照如上约定的方式通知其他方。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 合同各方同时确认，各方在本协议中填写的联系地址为合同争议解决时人民法院和/或仲裁机构的诉讼文书（含裁判文书，下同）送达地址。人民法院和/或仲裁机构的诉讼文书向任何合同一方当事人的上述联系地址送达的，均视为有效送达，发生法律效力规定的诉讼文书送达效果。

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/执行事务合伙人代表或授权代表签字或盖章并加盖各方【公章或合同专用章】之日起生效，【本监管项目终止之日或各方协商终止之日】本协议终止。

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 15 天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。

11.3 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。

11.4 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

式进行。

11.5 本协议未尽事宜，各方可签订监管服务补充协议。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。

11.6 本协议一式捌份，甲方执贰份，乙方各执壹份，丙方执壹份，每份具有同等法律效力。

11.7 本协议由各方于 2018 年 月 日于北京市东城区签署。（以下无正文）

(本页为编号为【道诚一期 2013 年第 05 号监 01 号】的《投后监管服务协议》的签署页)

甲方：(公章/合同专用章)：上海道诚一期股权投资中心(有限合伙)
执行事务合伙人委派代表：

乙方一：(公章/合同专用章)：中山市悦创房地产投资有限公司

法定代表人或授权代表：

乙方二：(公章/合同专用章)：中山市悦盈实业投资有限公司

法定代表人或授权代表：

乙方三：(公章/合同专用章)：中山市悦腾房地产投资有限公司

法定代表人或授权代表：

乙方四：(公章/合同专用章)：中山市龙锐房地产投资有限公司

法定代表人或授权代表：

乙方五：(公章/合同专用章)：中山市悦恒商业管理有限公司

法定代表人或授权代表：

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：

签署日：2018 年 6 月 20 日

