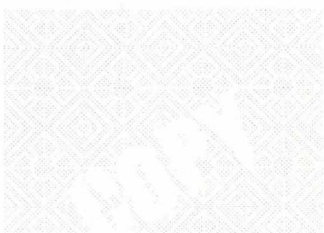


康政字[2019]2013

投后监管协议

编号: P2018M11A-SLSZ-013

2019年【7】月



本《投后监管协议》（以下简称“本协议”）由以下各方于 2019 年【7】月【5】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五矿广场 B 座【16】层

联系人：许元

联系电话：010-59837959

邮箱：xuy@mintrust.com

传真：010-59837725

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“康正宏基评估”）

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

联系电话：18601102475

邮箱：13701191625@163.com

传真：010-82253565

丙方：苏州新赫房地产开发有限公司（以下简称“丙方”、“项目公司”或“苏州新赫”）

联系地址：张家港市锦丰镇锦绣路 3 号（江苏扬子江国际冶金工业园）南楼 806

联系人：顾伟

联系电话：021-60160566

邮箱：guwei@k2shhs.com

传真：021-60160516

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、康正宏基评估、苏州新赫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，投资开发建设位于苏州张家港锦丰镇的张地 2017-B10-A、张地 2017-B10-B（《不动产权证书》编号：【苏（2018）张家港市不动产权第 0036365】）两个地块上的“清源名邸”项目（简称“本项目”）；

3. 五矿信托已成立“五矿信托-恒信共筑 24 号-鑫玖 11 号石榴上海长宁区集合资金信托计划”（以下简称“信托计划”），以信托计划项下资金受让上海褐石投资发展有限公司持有的新华路项目（位于上海市长宁区新华路街道 71 街坊 1/2 丘、16/2 丘地块，以下简称“特定资产”）项下获得特定资产收益的权利（以下简称“特定资产收益权”），并由上海褐石投资发展有限公司、丙方作为共同回购人回购特定资产收益权。五矿信托与丙方及其他相关主体签署了如下协议（以下简称“主交易文件”）：（1）编号为 P2018M11A-SLSZ-002 的《特定资产收益权转让暨回购合同》；（2）编号为 P2018M11A-SLSZ-003 的《抵押合同》；（3）编号为 P2018M11A-SLSZ-008 的《资金监管合同》；（4）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本协议签订后、主交易文件履行完毕前（即“监管期间”）对丙方与本项目的经营管理、建设运营及资金收支以及销售情况进行监管；

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，对主交易文件涉及的项目销售回款的归集、项目销售回款按照约定专项用于向甲方支付主交易文件项下回购价款及其他应付款等提供审核与监管服务。

各方经友好协商，对监管期间内之具体监管事宜约定如下，以供各方共同遵守。

1 项目监管的委托

1.1 甲方委托乙方作为本项目的风险控制咨询顾问，按照本协议的约定对丙方关于印鉴证照管理、全部账户管理、合同管理、项目销售回款的归集、项目销售回款按照约定专项用于向甲方支付主交易文件项下回购价款及其他应付款等事项提供审核、监管服务。

1.2 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、采购流程、重大事项决策、资金使用与回款等方面接受甲方和乙方的监督、管理。

- 1.3 甲方委托乙方作为监管方，按照本协议的约定对丙方印章、证照、密钥进行管理；对丙方的所有银行账户进行管理（即查询打印的《已开立银行结算账户清单》中所列的全部苏州新赫账户）；对本协议约定的其他事项进行管理。
- 1.4 乙方应向本项目现场派驻一名驻场财务人员，乙方应向甲方提交监管服务报告，乙方仅享有提示和建议权，供甲方参考、决策；甲方享有决策权，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。
- 1.5 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、证、密钥的使用，监管丙方全部账户（即查询打印的《已开立银行结算账户清单》中所列的全部苏州新赫账户），监督丙方证照取得情况、合同签署情况、采购流程、正常经营款项收支和销售回款情况等。

2 监管的基本原则

- 2.1 各方一致同意：在本协议约定的监管期间内，为维护甲方在主交易文件项下权益，除丙方账户的资金用于向甲方支付回购价款及其他应付款（仅包括项目公司已收取待退还的投标保证金、待退还的购房诚意金）、按照本协议第 6.7 条约定支付丙方员工的工资和社保等以及按照本协议第 6.8 条约定支付本项目的包含工程款在内的与项目建设相关的支出款项（不包含项目公司已收取待退还的相关保证金、销售诚意金）外，甲方及乙方皆有权根据实际情况拒绝项目公司的印鉴证照或资金使用申请。
- 2.2 在监管期间，项目公司账户内的资金仅可用于偿还主交易文件项下全部回购价款及其他款项（仅包括项目公司收取待退还的投标保证金、待退还的购房诚意金）或按照本协议第 6.7 条约定支付丙方员工的工资和社保等或按照本协议第 6.8 条约定支付本项目的工程款或甲方另行书面同意的用途。
- 2.3 在监管期间，在不影响主交易文件项下全部债权安全及增信措施的前

前提下，乙方在得到甲方同意指令后，配合项目公司办理因正常经营需要的融资、担保事宜。

- 2.4 各方应本着诚实信用、互利共赢之原则履行本协议，在不影响甲方在主交易文件项下权益的前提下，甲方及乙方的监管应不影响项目的正常开发，保障项目顺利开展。

3 内部审批流程监管

- 3.1 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”）。

- 3.2 丙方应明确项目核心成员的职责权限，保证项目运营的稳定性。

4 监管人员派驻及管理

- 4.1 乙方应委派监管人员到项目公司及项目现场进行监管（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），乙方对其监管人员的委派及更换等不受丙方的限制，但在不影响甲方在主交易文件项下权益的前提下，乙方委派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。

- 4.2 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。

- 4.3 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。

- 4.4 项目公司应于每月初 7 个工作日内向监管人员提交截至上月末的财务报表（包括但不限于资产负债表、利润表、现金流量表、科目余额表及财务序时账）、支票使用台账、监理报告及本月的营销策略报告等，并应每日统计汇总销控表、销售与回款情况提供给监管人员，由监管人员每日对账户内回款情况进行核对，如账户内回款金额与项目销售进度情况不符，监管人员应在五个工作日内与丙方核实查证原因并保

证账户内回款资金与销售进度匹配，如在时间限制内未能找到具体原因，或账户内金额仍未能匹配的，乙方应立即书面通知甲方，如由于乙方或丙方过错导致上述情形的，甲方有权追究本协议项下的违约责任。

- 4.5 监管期限自乙方委派的监管人员入场之日起开始计算，至主交易文件履行完毕之日止。

5 印鉴和证照监管

- 5.1 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、法定代表人名章、合同专用章、网上银行复核 U 盾、商品房网签复核 U 盾、账户支票（如有）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。全部监管物品均应保管在本协议第 5.4 条所述的保险箱/保险柜中。在不影响甲方在主交易文件项下权益的前提下，监管人员需随时配合项目公司执行正常的经营活动。
- 5.2 对于监管印鉴的管理，应由丙方及乙方共同填制印鉴交接确认单。项目公司使用上述物品，需经监管人员确认，并在登记簿上签字确认。
- 5.3 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、其他重要证照报告以及取得的新的证照等。
- 5.4 监管范围内印鉴和证照均应存放于甲方认可的监管保险柜内。由监管人员监管保险柜的主钥匙，项目公司保管备用钥匙并设置密码。用于保管印鉴和证照的保险柜，应使用全新保险柜，且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，任何一方无法单独打开保险柜。
- 5.5 项目公司申请使用监管印鉴证照的，监管人员应根据实际情况及业务需求，按规定流程于当日审核确认或上报甲方审批，甲方自收到监管

人员上报材料后，于三个工作日内完成内部审批，同意后及时通知监管人员完成操作并登记印鉴使用登记簿，此印鉴使用登记簿由监管人员保管。印鉴使用完毕，应由监管人员将印鉴证照放回保险柜并锁闭、加密。监管人员及项目公司均不得私自使用公司印鉴。

5.6 项目公司印鉴证照确需带出使用，由监管人员与项目公司人员共同携带、管理并监督使用。

5.7 项目公司证照以及印章的使用，按审批权限批准后，监管人员应及时配合，不得无故拖延。临时紧急情况，可邮件发送【yuxin@mintrust.com 和 yangzih@mintrust.com】请示并经甲方同意后，可先予办理并在事后三个工作日内补办审批流程。

5.8 关于证照、印鉴监管事宜另有约定时按约定办理。

6 资金监管

6.1 监管人员有权对本项目的销售进行监管，便于随时跟进和了解项目公司的销售进度。

6.2 项目达到可售（包括预售和现售，下同）标准，监管人员可随时了解全部可售房源情况，了解总体销售计划，项目公司应随时配合。监管人员可随时了解可售房源情况，包括但不限于楼栋号、单元号、单个房屋编号、户型、单套房屋的面积、售价以及总体拟销售面积、相关图纸等。

6.3 项目公司因销售及/或其他收款需要而新开立的银行账户（包括但不限于现金存款账户、收款账户、各银行按揭账户），均应按照本协议第5条约定的原则共管预留印鉴和审核权限 U 盾方式进行监管。监管人员有权通过以上账户对销售情况及其他收入情况进行监控。

6.4 项目公司销售取得的全部资金（包括但不限于定金、意向金、首付款、按揭款、全款等），应纳入监管。以按揭形式销售的，项目公司应积极进行按揭款项催收。丙方保证按期向甲方和乙方报送项目销售情况，要求每日下班前报送当天和每月 5 日前报送上一月度销售情况一览表（“销售一览表”）（如遇非工作日，则顺延至下一工作日），包括

销售物业的明细、金额、回款计划和资金回笼情况等，丙方应保证所有销售回款均存入各方共同监管的丙方账户中（即查询打印的《已开立银行结算账户清单》中所列的全部苏州新赫账户，下同）。监管人员有权定期核对收款收据和发票，实际存入丙方账户的金额应与收据和发票金额保持一致，如不一致，项目公司应当向监管人员出具书面说明。

6.5 根据《资金监管合同》的约定，项目公司有义务将本项目全部销售资金归集至《资金监管合同》项下的监管账户 1，如项目公司根据个人住房按揭贷款发放银行的要求另行开立按揭款发放的一般户，则该等账户内资金仅能向监管账户 1 划款，且该等账户中每累计达到 1 亿元时须在 10 个工作日内将该等款项全部划付至监管账户 1。现各方确认项目公司有义务将本项目全部销售资金归集至各方共同监管的丙方账户。甲方委托乙方对共同监管的所有丙方账户的资金归集情况、按揭账户销售资金回款情况与本项目房屋销售草签、网签情况按月进行核对，如发现项目公司未按照本协议约定进行归集的，则视为丙方在本协议项下违约，乙方应立即向甲方汇报并通知项目公司整改，且甲方有权追究丙方的违约责任。

6.6 根据《资金监管合同》的约定，监管账户 1 中的资金用途仅限用于向甲方支付回购价款等款项。现各方确认，除本协议第 6.7 条和第 6.8 条另有约定外，包括监管账户 1、监管账户 2 在内的各方共同监管的全部丙方账户中的资金用途仅限于向甲方支付主交易文件项下的回购价款及其他应付款。甲方委托乙方对各方共同监管的全部丙方账户内的资金 Usage 情况进行监管，账户内资金仅能用于向甲方支付回购价款及其他应付款。项目公司申请使用各方共同监管的全部丙方账户内的资金时，乙方有义务按照项目公司提供的相关资料（包括但不限于合同、发票等）于收到材料当日审核完毕该等资金使用的用途是否为向甲方支付回购价款及其他应付款后报甲方，甲方在收到乙方的审核结果的 1 个工作日内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非向甲方支付回购价款及其他应付款，则甲方有权拒

绝项目公司该笔资金的使用申请。

- 6.7 特别地，丙方的以下账户（以下简称“非专项账户”）收到的石榴置业集团股份有限公司（以下简称“石榴集团”）打入的资金可用于支付丙方员工的工资和社保或本项目包含工程款在内的与项目建设相关的支出款项等；其他丙方公司发生的费用，均由石榴集团代为支付。即，丙方的非专项账户的资金除向甲方支付主交易文件项下的回购价款及其他应付款外仅可用于支付丙方员工工资及社保、本项目的工程款等，且用于支付丙方员工工资及社保、本项目的工程款等的资金由石榴集团划入非专项账户，否则不予支付丙方员工工资及社保、本项目的工程款等。甲方委托乙方对丙方非专项账户进行监管，非专项账户内资金仅能用于向甲方支付回购价款及其他应付款以及支付丙方员工的工资和社保、支付本项目的工程款等。项目公司申请使用非专项账户内的资金时，乙方有义务按照项目公司提供的相关资料（包括但不限于合同、发票、社保证明、公积金证明等）审核该等资金使用的用途是否为向甲方支付回购价款及其他应付款、支付丙方员工的工资和社保或支付本项目包含工程款在内的与项目建设相关的支出款项（不包含项目公司已收取待退还的相关保证金、销售诚意金）等后报甲方，甲方按照乙方的审核结果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非向甲方支付回购价款及其他应付款或非支付丙方员工的工资和社保或非支付本项目的包含工程款在内的与项目建设相关的支出款项（不包含项目公司已收取待退还的相关保证金、销售诚意金）或石榴集团并未支付对应的款项至工程款账户的（不包含项目公司已收取待退还的相关保证金、销售诚意金）等，则甲方有权拒绝项目公司该笔资金的使用申请。

账户名：苏州新赫房地产开发有限公司

账号：10525801040050715

开户行：农业银行张家港分行营业部

- 6.8 根据《资金监管合同》的约定，在信托计划存续期限内，本项目预售

或申请银行开发贷款需要甲方出具同意预售函或解押的，项目公司需提前偿还部分本金、向监管账户 2 追加保证金，确保任一时点动态抵押率不超过 65%【 $\text{剩余债权金额} / (\text{土地剩余抵押价值} + \text{保证金金额} + \text{住建局监管资金余额}) \times 100\% \leq 65\%$ 】。甲方委托乙方对监管账户 2 的保证金情况与动态抵押率进行监管，如发现项目公司未按照《资金监管合同》约定打入保证金的，乙方应立即向甲方汇报并通知项目公司整改，且甲方有权追究丙方的违约责任。

7 资金监管的其他约定

7.1 丙方同意并确认在监管期间丙方账户内的所有资金不用于其他任何用途，仅用于向甲方支付回购价款及其他应付款。特别地，（1）丙方同意并确认石榴集团打款至丙方非专项账户的资金可用于支付丙方员工的工资和社保等，本项目的建设款项支付按照第 6.8 条履行，其他丙方公司发生的费用，均由石榴集团代为支付。即，丙方非专项账户的资金除向甲方支付主交易文件项下的回购价款及其他应付款外仅可用于支付丙方员工工资及社保等，且用于支付丙方员工工资及社保等的资金由石榴集团划入非专项账户，否则不予支付丙方员工工资及社保等。（2）丙方同意并确认石榴集团打款至丙方工程款账户的资金可用于支付本项目的包含工程款在内的与项目建设相关的支出款项。即，丙方工程款账户的资金除向甲方支付主交易文件项下的回购价款及其他应付款外仅可用于支付本项目的包含工程款在内的与项目建设相关的支出款项，且用于支付本项目的工程款的资金由石榴集团划入工程款账户，否则不予支付本项目的工程款。

7.2 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，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。

8 其他监管规则

8.1 各方应及时、全面履行本协议、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，如出现可能影响甲方在主交易文件项下权益的，乙方应第一时间向甲方进行书面汇报，经甲方书面审核后方可执行，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工程资料，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、乙方实施本协议；甲方有权协调丙方，由丙方安排上述工作。

8.4 应甲方、乙方要求，丙方应在 1 个工作日内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 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，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 丙方月度资金使用计划；

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。

8.5 丙方应于每月初 7 个工作日内向乙方、甲方提交项目公司的上月月度会计报表、合同台账（该表应列明项目公司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(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)、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合同台账进行核对。甲方有权建立项目销售台账,至少每周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 丙方对于标的项目进行实际操盘,若标的项目开发建设、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,甲方有权宣布主交易文件项下提前回购并要求丙方提前支付回购价款及其他款项,给甲方造成损失的,丙方负责赔偿甲方因此遭受的全部损失。

9 监管报告

- 9.1 每周五上午,乙方向甲方提供上周本项目销售情况及回款情况明细表,并对实际销售情况与销售计划出现差异的原因进行分析汇报,出具本周《项目监管周报》,报告主要包括: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、人事变动、乙方认为存在的问题、其他重要事项或情况等。
- 9.2 每月15日前,乙方向甲方出具上月《项目监管月报》,报告主要包括:银行账户资金情况、资金计划审批及执行情况、财务情况、印证密使用情况、销售及回款情况、工程合同签署及执行情况、当地市场环境分析等。
- 9.3 乙方如发现或知悉丙方发生重大事项(包括但不限于发生影响丙方利益的一切法律诉讼、仲裁或行政查处程序;发生或可能发生本协议项下任何违约情形等),以及了解到可能出现异常、可能影响主交易文件项下甲方权益或乙方认为有必要汇报的各种信息,应立即向甲方汇报。

9.4 项目公司应于每年度/月度前编制本年度/月度资金使用计划、年度销售计划，并经甲方、乙方审核确认；年度/月度资金使用计划、销售计划应该与总体资金使用规划、年度销售计划基本相符，重大变更须征得甲方、乙方的书面许可。

10 监管服务费用的承担

10.1 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。

10.2 乙方收取项目服务费用的标准为人民币【5】万元/月（大写：人民币【伍】万元/月），监管服务费用按照以下方式计算：

10.2.1 本协议项下的监管期限预计为【5】个月，监管期限自乙方监管人员入场之日起开始计算，直至乙方人员撤场之日。每日计提费用为【600000】元÷365天。

10.2.2 上述费用已包含乙方往来北京与苏州的交通差旅费、住宿费、服务费等乙方履行本协议约定所需全部费用；乙方人员在现场的必要办公用品、设备、办公场所、异地交通费等由丙方负责。除监管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。

10.3 付款方式为：

10.3.1 甲方于本协议签订后的10个工作日内向乙方一次性支付5个月的监管服务费即人民币【25】万元（大写：【人民币贰拾伍万】元整）。

10.3.2 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。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。

10.3.3 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。

10.3.4 本项目的监管期限最少为5个月，不满5个月，非因乙方原因，甲方要求结束对本项目的监管，乙方最少保留5个月的监管费即人民币【25】万元（大写：【人民币贰拾伍万】元整），即已收的25万元监管费不再退还甲方。

10.3.5 本项目进入销售期后若需增派驻场监管人员的，甲方按照5万元/人/期的标准另行向乙方支付监管费用，每期费用覆盖周期为两个月。非因乙方原因，增派的驻场监管人员工作不满两个月的，首期5万元收费为最低标准收费，乙方不向甲方退还多收取的监管费用。首期费用应于增派的驻场监管人员入场之日起【30】个工作日内付讫，后续期次的监管费用应分别于上期监管费用支付完毕起两个月后的【15】个工作日内付讫。监管期限结束或增派的驻场监管人员离场的，根据增派人员实际工作的天数，按照【50000元/60】每日的标准计算出最后一期实际应收监管费用，自预收的费用中扣除，如甲方超额支付，乙方应于监管期限结束后10个工作日内返还相应服务费用。

10.3.6 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发票；
- (2) 乙方提供的监管服务符合本协议约定。

10.4 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】

11 甲方权利义务

11.1 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。

11.2 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、监管深度等，乙方应按照甲方要求提供监管服务。

11.3 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/终止监管或要求延长监管期限。

12 乙方权利义务

12.1 乙方应按本协议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协议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。

12.2 乙方应确保监管团队成员具有高度的责任心和专业技能。

12.3 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。

12.4 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。

12.5 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。

12.6 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。

12.7 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的申请，经甲方同意方可撤离监管人员，未经甲方同意，擅自离场的，乙方应按已收取监管费的 500%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。

12.8 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。

13 丙方的权利和义务

13.1 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。

-
- 13.2 丙方应按照本协议约定及时向甲方和乙方提交本项目运营情况的资料，包括但不限于证照取得情况、销售情况、回款情况、资金使用情况及其他重大事项进展情况等。
- 13.3 丙方应及时通知甲方和乙方参加丙方重要经营决策会议。
- 13.4 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。
- 13.5 丙方按本协议约定无条件配合乙方的监管行为。
- 13.6 丙方无权对共管印鉴进行变更或撤销。
- 13.7 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。

14 违约责任

- 14.1 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，无决策权，乙方严格执行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，应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，如仍无法覆盖甲方发生的实际损失的，应另行赔偿甲方的实际损失。
- 14.2 甲、乙、丙各方应对本协议的存在、本协议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，除非出现根据法律规定可以免除保密义务和责任的情形或根据监管要求披露的情形。
- 14.3 丙方未按照本协议的约定将本项目的销售回款按时全额归集至监管账户的，同时视为本协议项下及主交易文件项下丙方违约，丙方应按照甲方要求承担相应的违约责任，即甲方有权按照主交易文件约定的违约责任要求丙方承担。
- 14.4 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，同时视为本协议项下及主交易文件项下丙方违约，丙方应按照甲方要求承担相应的违约责任，即甲方有权按照主交易文件约定的违约责任要求丙方承担。

14.5 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 权利保留

15.1 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。

15.2 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。

16 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。

17 协议生效及终止

本协议自协议各方法定代表人或授权代表签字或盖章，并加盖单位公章或合同专用章之日起生效。

18 争议解决

18.1 本协议适用于中华人民共和国法律。

18.2 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，则可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。

18.3 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。

19 文本及其效力

19.1 本协议壹式陆份，协议各方各持贰份，均具有同等法律效力。

19.2 本协议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。

19.3 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 P2018M11A-SLSZ-013 的《投后监管协议》之签字盖章页)

甲方：五矿国际信托有限公司

法定代表人（或授权代表）



乙方：北京康正宏基房地产评估有限公司

法定代表人（或授权代表）



丙方：苏州新赫房地产开发有限公司

法定代表人（或授权代表）：

