

康正合字[2024] 0073

协议编号：【P2020M11A-KYEE-012】

惠州百万花城花园后期监管顾问咨询合同

甲方/委托公司：五矿国际信托有限公司

法定代表人：王卓

联系地址：北京市东城区朝阳门北大街五矿广场 C 座 6 层

联系人：刘浩

电话：010-59184462

乙方：惠州市融瑞发实业投资有限公司（以下简称“项目公司”）

法定代表人：陆志飞

联系地址：广州市天河区黄埔大道西 78 号恒大中心

联系人：解梦凡

电话：020-38658121

丙方/监管公司：北京康正宏基房地产评估有限公司

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 1001

电话：13520398531

联系人：臧一行

在本合同中，各签约方合称为“各方”，单独称为“一方”。

在本合同中，各签约方合称为“各方”，单独称为“一方”。如无特别说明，本合同（包括附件）项下相关用语的含义均与编号为【P2020M11A-KYEE-002】的《特定资产收益权转让暨回购合同》（含对该合同的任何有效修订和补充，以下简称“《特定资产收益权转让暨回购合同》”）及该合同项下相关交易文件中的定义一致。

鉴于：

1. 乙方为一家依法设立并合法存续的房地产开发企业，拟在其合法所有的坐落于惠州市惠阳区秋长街道岭湖村地段三宗国有建设用地使用权（对应《不动产权证书》编号分别为粤（2017）惠州市不动产权第 3001955 号、粤（2017）惠州市不动产权第 3001956 号及粤（2017）惠州市不动产权第 3001957 号，以下统称为“抵押物”或“抵押地块”）上开发建设“百万花城花园”项目（以下简称“标的项目”或“本项目”），并作为标的项目的开发建设主体。
2. 甲方已与佛山市三水深业地产有限公司（以下简称“三水深业”或“债务人一”）、广州裕信房地产开发有限公司（以下简称“广州裕信”或“债务人二”，与“债务人一”统称为“债

务人”)分别或共同签署了《特定资产收益权转让暨回购合同》、编号为【P2020M11A-KYEE-003】的《共同连带回购协议》(含对该协议的任何有效修订和补充,以下简称“《共同连带回购协议》”)、编号为【P2020M11A-KYEE-004】的《债权债务确认及资金支付协议》(含对该协议的任何有效修订和补充,以下简称“《债权债务确认及资金支付协议一》”)及编号为【P2020M11A-KYEE-004-HZ】的《债权债务确认及资金支付协议》(含该协议的任何有效修订及补充,以下简称“《债权债务确认及资金支付协议二》”和编号为【P2020M11A-KYEE-004HZ-01】的《债权债务确认及资金支付协议之补充协议》(含对该协议的任何有效修订和补充,以下简称“《HZ补充协议》”)。《特定资产收益权转让暨回购合同》、《共同连带回购协议》、《债权债务确认及资金支付协议一》、《债权债务确认及资金支付协议二》和《HZ补充协议》以下统称为“主合同”)。根据主合同约定,甲方作为受托人设立“五矿信托-恒信共筑288号-堃翼22号集合资金信托计划”(简称“信托计划”),信托计划项下信托资金用于向三水深业支付特定资产收益权转让价款,债务人按照主合同及相关交易文件约定共同连带向甲方支付回购本金、回购溢价款及其他应付款项。

3. 为确保债务人按约定履行主合同项下支付回购本金、回购溢价及其他应付款项的全部义务、责任,保障甲方债权的实现,乙方与甲方签署了编号为【P2020M11A-KYEE-010】的《土地使用权抵押合同》(含该合同的任何有效修订和补充,以下简称“《抵押合同》”),乙方自愿以其合法所有的抵押物为债务人在主合同项下的债务提供抵押担保。

4. 乙方同意甲方委托丙方作为投资风险控制咨询顾问,对乙方及抵押物上所建项目(即本合同约定的“标的项目”)的资金使用、项目公司印鉴、证照、项目公司重大事项、标的项目的日常事务等事项提供投后管理审核/监管服务。

为此,三方本着互惠互利、真诚合作的原则,经协商一致,达成本合同条款,以资共同信守。具体内容如下:

第一条: 标的项目概况

1.1 标的项目名称: 恒大“百万花城花园”商住项目(备案项目编号: 2019-441303-70-03-037105)

1.2 标的项目地址: 惠州市惠阳区秋长街道岭湖村地段

1.3 项目公司名称: 惠州市融瑞发实业投资有限公司

1.4 项目基本指标: 占地面积为 141,558 平方米, 总建筑面积为 515,375.5 平方米, 计容建筑面积 389,460.4 平方米。主要建设内容包括: 住宅 350,514.7 平方米、商业 32,784.59 平方米、地下室 118,020 平方米(不计容)。

第二条: 监管委托

丙方应就项目公司及标的项目提供下列服务,以配合甲方对标的项目及项目公司的管理:

2.1 监管依据

丙方对项目公司及标的项目进行投后管理的依据包括但不限于:

2.1.1 各方签订的本合同;

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

2.1.3 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 丙方对本项目监管采取全月驻场 + 不定期巡场式服务。

2.2.2 甲方委托丙方对标的项目和项目公司按照本合同约定进行监管，丙方监管团队（以下简称“丙方监管人员”，包括丙方委派的驻场人员及非驻场的投后服务团队等）配置为2+N，即丙方配备1名驻场财务监管人员和1名驻场工程管理人员（以上人员以下合称为“丙方委派的驻场人员”）进驻项目公司及标的项目现场负责对乙方及标的项目的现场监管和对接；N为非驻场人员，除丙方委派的驻场人员外，丙方配置巡场人员、资产、评估、市场、销售、法务等专业人员组成的投后服务团队，进行标的项目整体资料复核、市场监督等，确保投后管理专业性。丙方对丙方监管人员的全部行为负责，丙方监管人员的行为视为丙方行为。丙方有提示和建议权，供甲方进行决策参考，甲方有决策权根据具体事宜做出是否向乙方通报或要求乙方整改的决定。

2.2.3 为确保第三方监管的客观、公正，丙方应保证其委派的驻场人员进行年度更换。如若甲方发现丙方委派的驻场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丙方委派的驻场人员不能胜任的情况的，甲方有权要求丙方进行更换，若因丙方原因需要更换或调配本项目驻场人员，需经甲方同意。

2.2.4 丙方监管的内容包括：资金监管[标的项目申请预售前乙方的自有资金以及其他开发贷款资金的全程监管]、印鉴监管、密钥监管（最高权限）、证照监管、标的项目工程进度、项目公司重大事项监管等。丙方应根据监管约定协助确保项目公司落实相关监管安排。

第三条：资金监管

3.1. 资金监管的内容

根据资金监管的范围确认资金监管内容：丙方及丙方委派的驻场人员应当按照甲方的需求确认监管范围，包括但不限于对账户开立、账户监管、账户注销、资金调拨等资金行为进行监管。

3.2 账户监管

3.2.1 以丙方委派的驻场人员确保项目公司银行账户的合法、合理使用，监管范围包括但不限于银行U盾、支票、汇票等，丙方应在按照本合同的约定办理驻场交接手续前到乙方基本户开户行确认乙方已开立的所有银行账户信息，并到各银行账户开户行查询账户预留印鉴、未使用支票数量、已设立的U盾数量及权限，确保账户监管的真实有效。乙方开立的全部银行账户均纳入监管范围，均作为本合同项下的“监管账户”。乙方应确保丙方及甲方指定人员有权随时在人民银行系统对项目公司所有账户（包括账户流水）进行查询，确保项目公司移交所有账户并实现丙方与乙方共管，进而实现项目公司的资金封闭运行。丙方委派的监管人员应根据甲方要求随时查询项目公司的银行账户流水。

3.2.2 账户梳理：丙方委派的驻场人员在驻场交接时，乙方应当配合梳理乙方名下所有账户类型，并对账户类型、是否开设网银支付、账户对外支付方式、账户余额、账户用途等进行详细描述，并形成交接表，对乙方所有账户进行移交。丙方委派的驻场人员在驻场交接时需核查项目公司所有账户是否开通银企直联转账功能和其他非甲方或丙方控制的对外付款功能，以及前述转账和付款功能的范围。核查中发现存在已开通银企直联转账功能的银行账户，应要求项目公司立即关闭账户的银企直联转账功能，仅允许保留查询功能权限。在银企直联转账功能关闭前，应保持已开通银企直联转账功能的账户资金零余额。项目公司关闭或调整银企直联转账功能后，丙方委派的驻场人员需再次在银行临柜核查项目公司所有账户银企直联转账功能情况。

3.2.3 项目公司账户的开立与注销均需经过甲方书面同意后方可进行。乙方必须向甲方及丙方提供乙方所有账户的详细情况，根据甲方的要求对存在的休眠账户进行注销处理。

3.2.4 乙方应于开立任一银行账户当日将该账户的银行账号和其他有关详细资料书面通知甲方及丙方并应将该账户相应的印鉴、证照、密钥按本合同的约定交甲方及丙方保管。

3.3. 款项的拨付规则

3.3.1 乙方就标的项目申请预售前，乙方应当于每月末5个工作日内向甲方及丙方提交下一个年度的《资金使用计划》（即月度预算，以下简称《资金使用计划》），内容包括用款金额、资金用途、付款对象、付款对象账号等相关信息（具体格式详见本合同附件一）。丙方应在取得《资金使用计划》后5日内参照已经签署的交易文件、标的项目的开发进度、标的项目的施工图版预算等文件对该《资金使用计划》进行复核，并形成具有初步资金使用情况合理性说明后，提交给甲方项目组审批，并报送甲方运营管理总部备案，未完成备案之前不得按照《资金使用计划》划付任何资金。

3.3.2 单项资金审批流程及周期要求：乙方应于单项资金支付前3个工作日将资金审批材料电子版及纸质版报送至丙方委派的驻场人员，丙方委派的驻场人员在1-2个工作日内（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，具体执行流程如下：

丙方应根据单项资金额度及计划性进行分类管理审批：

- ① 单项资金申请支付时，若该资金支付在《资金使用计划》载明的范围内且单笔金额低于500万（不含本数）的，则由丙方出具审核意见（应为同意付款的情形下）后可直接支付，并由丙方于支付当日报送甲方项目组备案，未完成备案之前不得支付；
- ② 单项资金申请支付时，若该资金是在《资金使用计划》载明的范围内且单笔金额在500万元（含本数）以上且低于1,000万元（不含本数）的，则由丙方出具审核意见后报送甲方项目组进行审批并报送甲方运营管理总部备案，经甲方项目组审核同意并报送甲方运营管理总部备案后，丙方才可同意该项资金支付；
- ③ 单项资金申请支付时，若该资金是在《资金使用计划》载明的范围内且单笔金额在1,000万元（含本数）以上的，则由丙方出具审核意见后报送甲方项目组及运营管理总部进行审批，经甲方项目组和运营管理总部审核同意后，丙方才可同意该项资金支付；

- ④ 单项资金申请支付时，若该资金支付是在《资金使用计划》载明的范围之外，且单笔金额在 100 万（不含本数）以下，且当月累计金额未超过 500 万元（不含本数）的，由丙方出具审核意见后报送甲方项目组进行审批并报送甲方运营管理总部备案，经甲方项目组审核同意并报送甲方运营管理总部备案后，丙方才可同意该项资金支付；
- ⑤ 单项资金申请支付时，若该资金支付是在《资金使用计划》载明的范围之外，且单笔金额超过 100 万（含本数）或当月累计金额已超过 500 万元（含本数）的，则由丙方出具审核意见后报送甲方项目组及运营管理总部进行审批，经甲方项目组和运营管理总部审核同意后，丙方才可同意该项资金支付。
- 3.3.3 《资金使用计划》复核：丙方委派的驻场人员应当自监管之日起于每月初对上月《资金使用计划》情况及实际用款情况进行分析复核评价，对实际资金支出情况与《资金使用计划》进行分析对比，对差异进行说明，对《资金使用计划》外的资金支付进行合理性复核，并对《资金使用计划》使用效果进行评价，并及时向甲方汇报。
- 3.3.4 资金使用台账管理：丙方应将资金使用过程中每项资金编号、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，每月度向甲方提供资金使用详情汇总。
- 3.4. 资金监管的其他规定
- 3.4.1 银行对账单复核：丙方应于次月月初对上个月监管账户银行对账单进行逐项复核，核对乙方需按月提供所有账户的银企对账单据复印件或网银流水截图，并对账户的收入款项来源进行审查，若发现非常规资金使用情况，应立即向甲方进行书面汇报，提出相应改善措施并督促乙方执行。
- 3.4.2 在监管期间，甲方及丙方有权无条件地、随时调看监管账户中的资金进出情况，乙方应给予完全的配合。
- 3.4.3 甲方及丙方有权随时检查与乙方资金收支有关的资料，包括但不限于乙方的财务账簿、原始凭证、发票、合同等材料，乙方应无条件予以配合。甲方及丙方有权随时对乙方及本项目实施现场检查，以了解乙方的整体经营情况、财务情况、现金流情况、项目建设进度、工程款支付情况及销售情况等。

第四条：印鉴/证照监管规则

- 4.1 共管模式：丙方委派的驻场人员应与乙方指定人员对项目公司全部印鉴、证照进行共管，确保乙方印鉴、证照的合法、合理使用，监管范围包括但不限于：公章、法人章、财务章、合同专用章、项目章、营销专用章、工程技术章、网银复核 UKEY、管理盾、《营业执照》、《开户许可证》、《机构信用代码证》、《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》等证照原件等。丙方委派的驻场人员入驻项目公司及标的项目现场前项目公司应购买全新保险柜，用于保管上述项目公司的所有印鉴、证照，由甲方、丙方共同见证新保险柜拆箱工作，该保险柜密码和钥匙由项目公司和丙方委派的驻场人员共同持有，以确共管的有效性。其中，丙方委派的驻场人员保管主钥匙，项目公

司保管密码。印鉴/证照移交共同管理之日，由乙方、丙方编制移交印鉴/证照清单，载明移交共管印鉴/证照的种类与数量并预留印鉴样本，移交印鉴/证照清单一式三份，由乙方盖章，且甲方、乙方、丙方签名确认并分别持有一份清单原件，作为丙方印鉴/证照共管执行情况的报备。丙方应于印鉴/证照移交共同管理之日前及时到印章登记备案的相关政府部门查验印鉴备案情况，确保共管印鉴的真实性、有效性。

- 4.2 用印/外借共管流程：根据乙方及标的项目日常管理需求，将乙方印鉴及证照管理按照授权和非授权两种模式进行日常审核及报备。授权类用印事项一般包括日常管理类文件，包括对不涉及标的项目未来资金收支、乙方不承担风险的用印事项/印鉴及证照外借事项，非授权类主要为合约文件，具体流程如下：
- ① 授权类用印/外借流程：乙方根据需求提前半日提交内部流程完整的用印/外借申请，经丙方委派的驻场人员审核后直接执行用印或陪同外出用印，并形成记录明细表，按月向甲方报送事项记录；
 - ② 非授权类用印/外借流程：乙方应于2个工作日内报送至丙方委派的驻场人员，由丙方委派的驻场人员于用印/外借执行前进行初审后，按照本合同第五条、附件二等相关约定取得甲方审批同意后方可执行用印/外借事项。
- 4.3 印鉴、证照使用台账管理：丙方委派的驻场人员根据乙方印鉴、证照实际使用情况，对印鉴、证照的使用目的、使用时间、使用场合、使用性质、借用/归还时间等进行详细记录，并形成印鉴、证照使用台账。

第五条：重大事项事先同意

- 5.1 各方一致同意并确认，乙方如下重大事项应提前【2】个工作日书面通知甲方及丙方，并应经甲方书面审批同意后方可实施：
- (1) 制定利润分配事项的议案；
 - (2) 制定增加或减少注册资本的议案；
 - (3) 制定公司合并、分立、变更公司形式、解散和清算的议案；
 - (4) 制定修改公司章程的议案；
 - (5) 制定对外投融资、资产抵押、股权转让、重大资产转让、对外担保（申请银行按揭贷款的对外担保除外）及可能造成抵押物价值大幅贬损的议案；
 - (6) 乙方印鉴（包括但不限于公章、法定代表人章、财务专用章）的废除、启用、变更及银行备案等相关事项。

第六条：监管服务成果

根据标的项目监管实际情况，丙方应当提供如下监管服务成果：

- 6.1 监管周报：丙方应当于每周五中午前向甲方提交上周五至本周四标的项目情况的书面报告（报告具体内容及格式应以甲方要求为准），报告内容包括：证照取得情况、大额资金支付情况、标的项目所在地政策及市场变化重大事项等，报告应同时另附合同台账、用印登记簿等。

- 6.2 监管月报:丙方监管人员应于每月结束后 15 日内出具标的项目上月《月度监管报告》、每季度结束后 15 日内出具标的项目上季度报告(报告具体内容及格式应以甲方要求为准),报送甲方项目组及运营管理总部,内容包括但不限于标的项目证照取得进度、工程进度及与计划对比的结果、资金财务情况、销售及回款情况、市场情况,并提出风险预警及建议。
- 6.3 不定期查勘报告:丙方应不定期对标的项目工程现场进行巡查,对工程进度、下一阶段工程计划、现场文明施工及安全生产、工程质量等内容向甲方提供查勘报告。
- 6.4 随时汇报:丙方委派的驻场人员如发现或知悉项目公司发生审批权限中所列各重大事项或了解到项目公司可能出现异常或丙方委派的驻场人员认为有必要汇报的各种信息,应立即向甲方汇报。

第七条: 其他监管规则

- 7.1 丙方认为有重大风险的,应第一时间向甲方进行书面汇报,经甲方书面审核后方可执行,且甲方有权利不予通过。
- 7.2 乙方应配合甲方及丙方对标的项目的开发、建设情况进行检查,无条件允许及配合甲方、丙方查阅企业收费收据及发票、财务报表及银行对账单等资料,以及标的项目建设过程中丙方认为需要查阅的工程资料,安排甲方、丙方认为需要参加的工程会议,不得以任何形式干扰或影响实施本合同;甲方、丙方有权协调乙方并由乙方安排上述未列明的、实施本合同所需的其它工作。
- 7.3 乙方应向甲方及丙方提交包括但不限于如下材料:
- 7.3.1 项目公司财务管理制度、会计核算制度,公司章程等;
- 7.3.2 项目公司各项内部审批流程,审批人员名单、审批权限以及签名样本;
- 7.3.3 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;
- 7.3.4 项目公司工作联系人名单和员工通讯录;
- 7.3.5 标的项目投资预算;本合同约定的监管服务期限内按月度进行的现金流量测算;
- 7.3.6 标的项目工程进度计划、月度施工进度报告、监理月报;
- 7.3.7 项目公司月度资金使用计划、加盖公章的月度财务报表;
- 7.3.8 标的项目销售计划、标的项目销售及回款情况周报、月度销售情况总结报告;
- 7.3.9 合同台账。

第八条: 其他

- 8.1 乙方、丙方应遵守本合同规定的各项义务,并应保证监管账户及账户内资金避免受到或可能受到来自任何第三方的侵害。
- 8.2 甲方、丙方未行使或部分行使或迟延履行本合同项下的任何权利,不构成对该权利或任何其他权利的放弃或变更,也不影响其进一步行使该权利或任何其他权利。

8.3 项目公司有下列情形之一，应当在情形发生后 1 日内书面通知甲方、丙方，因项目公司未及时通知造成损失的，应当赔偿相应损失：

- 1) 涉及或可能涉及重大经济纠纷、诉讼、仲裁，监管账户资金被强制执行或依法冻结。
- 2) 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。
- 3) 其他严重影响生产经营、资金偿付能力的情形。

第九条：权利与义务

9.1 甲方权责

- 9.1.1 本合同签订后，甲方有权督促乙方及时向丙方提供完成本合同约定的监管服务所需要的相关材料。
- 9.1.2 甲方应指定专人负责协调各有关方面的工作，指定专人代表甲方行使决策权，并根据丙方监管工作需要提供相应的工作配合。
- 9.1.3 甲方有权行使本合同及其他各方签署的交易文件及其他相关协议文件项下各项约定权利。
- 9.1.4 甲方项目管理团队有权列席项目公司的经营管理会、项目运营会、业务沟通会等会议。
- 9.1.5 甲方有权对丙方的工作进行检查、考核。
- 9.1.6 甲方应按照本合同约定的付款方式及时向丙方支付咨询服务费用。
- 9.1.7 甲方项目对接人：刘浩；联系电话：010-59184462；
邮箱地址：liuhaol@mintrust.com。

9.2 乙方权责

- 9.2.1 指定专人负责就本合同约定的服务内容与甲方、丙方进行沟通、联系和推动，并提供协助支持。
- 9.2.2 接受监督，并对甲方、丙方在工作中提出的异议予以及时回应和解释。
- 9.2.3 及时提供完成本合同约定服务内容所需要的各项资料。
- 9.2.4 提供丙方派驻项目公司的专职人员的办公场所、必要办公设备，并协助解决其住宿问题。
- 9.2.5 乙方不得未经丙方或甲方项目组书面同意私自签署任何协议，乙方应当确保其法定代表人或授权代表知悉并履行本合同及相关交易文件项下的义务。
- 9.2.6 根据驻场交接时各方共同确认的监管审核流程，乙方于日常管理过程中应当提供各项资料电子版及纸质版，以备审查。
- 9.2.7 乙方应当为丙方监管人员的合理监管行为提供必要的支持，包括但不限于保障其列席相关会议、重要事项的知情权等。乙方应当为丙方监管人员开设办公系统账号，确保丙方监管人员对乙方日常事项流程予以知悉并向丙方监管人员提供相应的审批权限。
- 9.2.8 乙方项目对接人：解梦凡；联系电话：020-38658121；

邮箱地址：xiemengfan@evergrande.com。

9.3 丙方权责

- 9.3.1 指定专人负责就本合同约定的服务内容与甲方、乙方进行沟通、联系和推动，组织专业人员形成专案服务团队，制定详细的服务工作执行计划并安排实施。
- 9.3.2 丙方应按本合同约定全面、审慎、尽职的履行各项监管责任，并就相关决策意见的风险和问题向甲方做出全面分析和提示。
- 9.3.3 有权无条件地、随时调看监管账户中的资金进出情况、明细日记账、原始凭证和银行对账单，为甲方履行本合同约定的各项监督职责提供一切必要的便利和支持。
- 9.3.4 应按本合同约定向甲方提供相关用款资料扫描件及甲方要求的各项材料文件，并将全部资料进行归档留存，确保流程合规。
- 9.3.5 应及时提交本合同约定的服务成果，确保提交方案/报告的科学性、合理性、准确性及适用性。
- 9.3.6 确保关联人士须承担保密责任，于丙方监管期间取得与监管相关的所有数据均必须保密，不得向其他人士透露或藉以试图取得任何经济利益。
- 9.3.7 丙方项目对接人：对接人：臧一行；联系电话：13520398531；
邮箱地址：kxjghuizhou03@kx-amc.com。

第十条 咨询服务费及支付方式

- 10.1 丙方在本合同项下提供审核/监管服务应收取的服务费用由甲方以信托计划项下信托财产为限承担。
- 10.2 服务期限：自 2020 年 10 月 19 日起至甲方书面通知终止监管之日止，具体监管终止日期以甲方书面通知为准。
- 10.3 每年咨询服务费金额为：人民币【壹佰万】元整（小写：¥【1,000,000.00】），按日计取咨询服务费，每日咨询服务费金额=每年咨询服务费金额÷365。
- 10.4 支付方式：

咨询服务费核算日为本合同约定的服务期限起始日（即 2020 年 10 月 19 日）起每自然季度末月 20 日以及信托计划终止日。

咨询服务费支付日为各咨询服务费核算日后 10 个工作日内任意一日。一个咨询服务费核算日（含该日）至下一个咨询服务费核算日（不含该日）的期间为咨询服务费核算期，首个咨询服务费核算期为本合同约定的服务期限起始日（即 2020 年 10 月 19 日，含该日）至第一个咨询服务费核算日（不含该日）的期间。

各咨询服务费支付日应支付的咨询服务费金额 = 每日咨询服务费金额 × 咨询服务费支付日的上一个咨询服务费核算期的实际天数。

- 10.5 甲方应按照本合同第十条第 10.4 款规定，在丙方已出具相应金额的增值税专用发票后，将应付的咨询服务费用汇至如下丙方银行账户：

公司全称：北京康正宏基房地产评估有限公司

银行帐号：110060739012015026873

汇入地点：北京市丰台区芳城园一区 16 号楼 2 层 2 门配套公建 01

开户银行：交通银行北京中轴路支行

第十一条：保密义务

- 11.1 与本合同有关的任何信息均为本合同的保密信息，未经各方的明确事先书面同意，任何一方均不得向任何第三方披露本合同或项目公司及标的项目有关的任何信息，但其同意受本保密条款约束的律师或其他顾问以及法律另有规定的除外。
- 11.2 在下列情形下，不适用前述第 11.1 款的约定：
- 11.2.1 法律、法规、任何监管机关要求或根据信托计划信托文件约定披露或使用的；
- 11.2.2 为将本合同的全部利益赋予各方而要求披露或使用的；
- 11.2.3 因本合同或根据本合同而订立的任何其他合同而引起的任何司法程序而要求披露或使用的，或合理向税收机关披露有关披露方税收事宜的；
- 11.2.4 非因违反本合同，信息已进入公知范围的；
- 11.2.5 其他方已事先书面批准披露或使用的；
- 11.2.6 信息是在本合同签订后独立开发的。
- 11.3 本条款下保密义务不因本合同终止而终止。为执行本合同目的，各方保证对在讨论、签订、执行本合同过程中所获悉的相关情况限定在有限范围内知晓。
- 11.4 如果一方违反保密义务造成其他各方损失的，应赔偿其他各方的直接损失和间接损失。
- 11.5 本条在本合同终止或解除后仍继续有效。

第十二条：通知

- 12.1 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、电子邮件、快递、电传、传真、或电报送达。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) 传真及电子邮件：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。
- 12.2 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。
- 12.3 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。

- 12.4 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。

第十三条：合同生效、终止及转让

- 13.1 本合同自各方法定代表人或授权代表签名或签章并加盖公章或合同专用章之日起生效，授权代表签署本合同的，应提供合法有效授权文件。
- 13.2 本合同有效期至甲方书面通知终止监管之日止，具体监管终止日期以甲方书面通知为准。
- 13.3 未经甲方书面同意，丙方不得将本合同项下的任何权利或义务转让给第三人。
- 13.4 如果丙方提供的服务不符合本合同的约定，且经甲方通知仍未进行整改，或者丙方在提供服务过程中有重大疏忽过错、故意隐瞒、提供虚假信息报告等情形的，甲方有权单方解除本合同。

第十四条：违约责任

- 14.1 丙方未按照本合同约定履行相应的监管职责的，甲方有权选择以下一项或多项，要求丙方承担相应的违约责任：
- 14.1.1 要求丙方赔偿甲方、乙方的相应损失；
- 14.1.2 甲方有权解除本合同；
- 14.1.3 行使各方约定的其他权利。
- 14.2 除经甲方书面同意外，丙方不得以甲方未按时足额支付咨询服务费为由单方解除本合同。
- 14.3 在本合同约定的监管服务项下，因乙方原因故意提供错误虚假信息给甲方、丙方而造成的直接或间接损失，由乙方负责。
- 14.4 本合同自签订之日起3年内，任何甲方、乙方均不得以专职、兼职、劳务等形式从丙方及甲方项目组成员中聘用相关人员为其或其关联公司工作。否则违约方须向丙方给予相关补偿，补偿金额等于被聘用人员1倍年薪总额。

第十五条：适用法律及争议解决

- 15.1 本合同的成立、有效、解释和履行，适用中华人民共和国法律（为本合同之目的，在本合同中，不含香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区）。
- 15.2 在履行本合同过程中，合同当事人若发生纠纷，应本着友好协商，维护监管资产利益的原则协商解决；协商不成的，应向甲方注册地有管辖权的人民法院提起诉讼以解决争议，败诉方应承担胜诉方付出的律师费。
- 15.3 在发生任何争议和在任何争议正在进行诉讼时，除了所争议的事宜外，各方应继续完

成其各自在本合同项下的义务。

第十六条：不可抗力

- 16.1 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；
- 16.2 对不可抗力事件造成的未履行或迟延履行义务，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；
- 16.3 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 19.2 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，应承担损害赔偿赔偿责任。为避免歧义，丙方确保丙方委派的丙方监管人员严格执行本合同等交易文件中约定的监管事项，如因丙方委派的丙方监管人员失职或未按本合同等交易文件约定履行监管职责，导致出现资金挪用、抽逃资金或其他任何不利于甲方情形的，由丙方根据本合同等交易文件约定承担违约责任。

第十八条：文本及效力

合同正本一式陆份，甲、乙、丙三方各执贰份，具同等法律效力。

(以下无正文)

(以下无正文, 为编号为【P2020M11A-KYEE-011】的《惠州百万花城花园后期监管顾问咨询合同》签署页)

甲方 (公章或合同专用章): 五矿国际信托有限公司

法定代表人或授权代表 (签名或签章):



乙方 (公章或合同专用章): 惠州市融瑞发实业投资有限公司

法定代表人或授权代表 (签名或签章):



丙方 (公章或合同专用章): 北京康正宏基房地产评估有限公司

法定代表人或授权代表 (签名或签章):



签约时间: 【2021】年【1】月【1】日

签署地点: 北京

附件一：资金使用计划

xxx项目月度资金使用计划 (201x年x月份)									
编制: xx房地产开发有限公司					单位: 万元				
序号	分类	合同名称	单位名称	合同金额	对方账号	累计已付款	本月申请金额	预计支付时间	备注
1	工程类								
2									
5									
6	营销类								
7									
8									
9	行政类								
10									
11									
12	其他类								
13									
14									
15	合计					0.00	0.00		

附件二：权限划分明细及审批流程

为了提高效率，便于管理，明确监管人员印鉴、证照等使用权限，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（非授权，下同）事项、授权事项两种情况。实际用印时，丙方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，及时向甲方电话或邮件请示，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

（注：一般指需项目公司股东会或董事会通过及委托方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：

- （1）项目公司所有对外投资、投资计划、融资和资产抵押/质押、解押、提供担保事项；
- （2）项目公司全部经营计划；
- （3）项目公司对外借款、对外融资、投资、签署重大合同对外举借任何债务；
- （4）项目公司关联交易事项（包括公司向其关联方提供往来款事宜）；
- （5）项目公司年度经营目标计划；
- （6）项目公司利润分配方案及弥补亏损方案；
- （7）项目公司或以项目公司任何资产向第三方提供担保；
- （8）项目公司对外合同签署[金额 2,000 万元（含）以上]、或对外债权、其他权利的放弃、转让或以其他方式处置；
- （9）项目公司转让或出售重大资产[金额 2,000 万元（含）以上]，或者重大资产上形成他项权利；
- （10）项目公司对外签署的管理方面的合同（含委托经营、受托经营）；
- （11）项目公司对外签署的许可协议；
- （12）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）；
- （13）项目公司债权或债务重组（包括对他方债务的减免）；
- （14）项目公司股权转让事项；
- （15）对项目公司增加或者减少注册资本，利润分配方案和弥补亏损方案，

项目公司章程的修订,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;

(16) 项目公司对外资金[《资金使用计划》内且但单笔金额超过 500 万元(含)的,或《资金使用计划》外且单笔金额在 100 万元(含)以上或当月计划外累计使用金额超过 500 万元(含)的;

(17) 对项目公司银行账户的开立、变更、开通网银支付功能等;

(18) 标的项目销售及开盘方案;

(19) 项目公司投资计划、经营事项变更(包括但不限于标的项目的规划变更、精装与否等);

(20) 项目公司加刻印鉴;

(21) 对外出具保函、资金资信证明等事项;

(22) 其他《惠州百万花城花园后期监管顾问咨询合同》约定的权限外事项。

2、权限外事项均需上报五矿信托审批,除本合同约定由五矿信托项目组审批、五矿信托运营管理总部备案外,其余均需由五矿信托项目组和运营管理总部审批)。

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) 项目公司对外资金[《资金使用计划》内且单笔金额不超过 500 万元(不含)的]支付;

(2) 项目公司对外签署金额 2,000 万元(不含)以下的合同。

(3) 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;

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,用印事项应记载于印章使用登记簿。

