

康正信字[2021] 144号

福州晋安 2020-15 号金鸡新苑地块项目

项目后期监管顾问咨询合同

编号：【AVICTC2020X1810-监管】

甲方：深圳航山投资合伙企业（有限合伙）

联系地址：广东省深圳市福田区华强北街道华航社区华富路 1018 号中航中心

联系人：刘亦杏 联系电话：13070184730

电子邮箱：liuyixing@avictc.com

乙方：福州苇庭企业管理有限公司（以下简称“平台公司”）

联系地址：【福建省福州市连江县琯头镇青芝大道 6 号天麟城 1#楼 2 层 204 单元】

联系人：【赵勇】

电话：【18250198224】

丙方：北京康信君安资产管理有限公司

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

电话：武晓楠

联系人：【13910022893】

在本协议中，各签约方合称为“各方”，单独称为“一方”。

鉴于：

1. 正茂（福州）投资发展有限公司（以下简称“正茂福州”或“项目公司”）为一家依法设立并合法存续的房地产开发企业，为福州晋安 2020-15 号金鸡新苑地块项目（以下简称“目标项目”）的开发建设主体。乙方为项目公司的股东，持有项目公司 40% 的股权。
2. 根据编号为【AVICTC2020X1810-1】的《福州晋安 2020-15 号金鸡新苑地块项目投资合作协议》（以下简称“《合作协议》”）之约定，甲方以股权方式直接投资于乙方，乙方所获资金全部用于目标项目的开发建设。
3. 为保障甲方向乙方发放的股权增资款、目标项目销售回款及其他开发贷款能及时、足额归集并且符合约定的使用，乙方同意甲方委托北京康信君安资产管理有限公司作为目标项目投资风险控制咨询顾问，对乙方、项目公司及目标项目的合同签订、资金使用、工程进度、项目销售回款为主线提供投后管理审核/监管服务。

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

第一条：项目概况

福州华瑞正兴投资发展有限公司（以下简称“正兴投资”）于2020年4月13日通过挂牌受让取得福州市晋安区金鸡新苑地块（宗地编号为2020-15号，以下简称“项目地块”）之国有建设用地使用权。正兴投资后于2020年5月12日与国土部门、项目公司签订《福州市国有建设用地使用权出让合同补充合同》，将项目地块的受让人由正兴投资变更为项目公司。项目地块的出让面积为：50,789平方米，用途为住宅用地-城镇住宅用地（普通住宅用地）、商服用地-零售商业用地（商铺、商场）、餐饮用地（饭店、餐厅）、旅游用地（宾馆、旅馆）用地，容积率为1.0以上，2.5以下（含2.5）。截至目前，项目公司已取得编号为：地字第350101202000082号的《建设用地规划许可证》及编号为：建字第350100202010023号的《建设工程规划许可证》。

第二条：监管委托

丙方应就目标项目提供下列服务，以配合甲方对目标项目的管理：

2.1 监管依据

丙方对目标项目进行投后管理的依据包括但不限于：

- 2.1.1 甲方与项目参与各方签订的《合作协议》、《增资协议》等相关文件；
- 2.1.2 乙方/项目公司《公司章程》、《股东会决议》、《董事会决议》等规章制度；
- 2.1.3 目标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；
- 2.1.4 目标项目运作过程中形成的文件和凭证等；
- 2.1.5 上述目标项目投后管理的依据均作为本合同的附件。

2.2 监管委托

- 2.2.1 甲方委托丙方对目标项目采取驻场式服务监管，丙方同意该等委托。
- 2.2.2 丙方应于项目资料交接完毕之日（且不晚于甲方向乙方支付首笔增资款之日前）起派出1名驻场人员进行相关工作开展，并定期向甲方提交监管服务成果（包括但不限于周报、月报及不定期汇报材料），丙方仅有提示和建议权，供甲方进行决策参考，甲方有权自行决策，并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。
- 2.2.3 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目标项目驻场人员，需经甲方同意。
- 2.2.4 丙方监管的内容包括：股东会/董事会议案、资金监管（包括乙方/项目公司所有资金支出）、印鉴监管、证照监管、账户监管、合同监管、工程监管、成本监管、财务监管、销售进度监管、与项目公司及/或目标项目所涉地块有关的其他文件、协议、批文、证件的原件等。丙方应根据监管约定协助甲方确保专款专用，防止资金挪作他用。
- 2.2.5 除驻场人员外，丙方应安排至少2名专业咨询人员组成专案团队，每三个月对项目关键资料进行复核及现场回访，并就相关事宜向甲方出具定期报告。

第三条：监管内容

丙方委派的现场驻场人员及其投后管理专案团队根据2.2条约定的监管范围具体负责监管乙方/项目公司经营管理和资金使用，与乙方共同保管公章、合同章、法人章、财务章等所

有印章。且未经甲方书面同意不得篆刻任何公司印章。

3.1 印鉴、证照监管

共管乙方/项目公司公章、合同章、法人章、财务章、银行账户预留的其他人名章（如有）、发票专用章等所有印章。

共管乙方/项目公司的营业执照正副本（三证合一）、开户许可证、贷款卡（如有）、机构信用代码证、房地产开发资质证书及监管项目的国有土地使用权证、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（销）售许可证等所有证照。

3.1.1 交接安排：上述印鉴、证照在甲方向乙方支付首笔增资款前，由乙方/项目公司移交至驻场人员处，并在甲、乙、丙共同监督下存放于乙方办公室的保险箱内。保险箱应为全新保险箱，由甲、乙、丙一起拆箱。驻场人员保管应急钥匙。丙方驻场人员应当携带上述印鉴至相关部门办理印章鉴定，经鉴定确认印章真实后，由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五份，由甲、乙、丙交接现场人员签字确认，甲方和乙方各持有一份清单原件，另一份清单原件放入共管保险箱，同时提供一份清单复印件给丙方，作为丙方印鉴、证照共管执行情况的报备。对于后期新增纳入监管范畴的印鉴、证照等物品（如有），各方应在移交共管之日签订补充移交印鉴证照清单。未经甲方事先书面同意，丙方不得篆刻任何印章。

3.1.2 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一）。报备类与审批类用印审批方法，具体执行方法请参照附件一中的第4条。

3.1.3 用印基本流程：丙方驻场人员应以核查交接确认的或乙方/项目公司股东会或（和）董事会批准的项目目标成本费用指标、合约规划及合同台账为基准，对支出类合同进行审核。合同用印审核流程在乙方/项目公司内部已流转完毕后，根据报备类和审批类的分类，按以下流程进行用印：

（1）对于报备类项目的用印，由丙方驻场人员发起，经丙方内部审核后，由驻丙方场人员执行用章。

（2）对于审批类项目的用印，由丙方驻场人员发起，经丙方内部审核，甲方确认后，最后由丙方驻场人员执行用印。

3.1.4 用印需提供资料：乙方/项目公司应根据用印内容提供丙方认为需要的资料供其进行审核，包括但不限于：

（1）乙方/项目公司内部完整用印审批流程（电子审批单或纸质审批单）。

（2）相关合同电子文档。

（3）相关招标文件及报价书（如有）。

（4）其他相关资料。

3.1.5 日常申请用印要求：

（1）任何一份用印材料的审核，都需留给丙方驻场人员至少两个小时以上的上报时间，其中合同类用印需至少提前2天将完整版用印材料递交至丙方驻场人员处。

（2）丙方驻场人员有权对不符合流程规范的材料，退回乙方/项目公司要求其补充完整后予以受理。

(3) 丙方驻场人员对每次印鉴证照的使用备案记录，并建立使用台账备查，同时丙方驻场人员应留存用印文件扫描件备查。

(4) 共管印鉴证照涉及带出使用的，丙方驻场人员全程随同并保管带出的共管印鉴证照。

(5) 丙方驻场人员每周对该周共管印鉴证照使用明细进行汇总并发送至甲方进行备案。

3.2 资金监管

甲方持有乙方股权期间，甲方有权自行或委托丙方对乙方/项目公司所有银行账户（包括但不限于基本账户、销售回款账户、预售资金监管账户，以下统称“监管账户”）进行监管，并添加甲方指定人员的人名章。在未经甲方允许前提下，乙方/项目公司不可开立其他账户进行资金收付操作。乙方/项目公司所有资金（包括目标项目的各项支出及收入等）均需纳入监管范围，资金仅限用于目标项目的开发建设、偿还债务、利润分配，未经甲方批准资金不得挪作它用。所有监管账户的资金流入及流出均应接受甲方、丙方监管，资金的支付需按照本协议约定的范围、用途、审批程序进行使用。

3.2.1 甲方及丙方享有对乙方/项目公司所有银行账户的查询权。丙方驻场人员前往乙方/项目公司基本户开户行打印开户清单（通常包括开户行、账号、账户使用情况、是否冻结等信息），开户清单上所有账户均应列为监管账户。

3.2.2 监管账户由乙方/项目公司分别和丙方共同管理，需要丙方驻场人员和乙方/项目公司共同签章才能进行资金支付。乙方/项目公司所有监管账户均不得开通电话支付、手机支付、通存通兑功能，网银复核及票据转账外的其他支付功能均办理注销。监管账户开通网上银行（如可），通过网上银行进行任何账户或资金的操作，均必须经过三道以上的U盾进行审批，且由甲方、丙方共同控制银行账户网银UKey。若监管账户已设置有管理权限的U盾，则该管理员U盾由丙方保管。

3.2.3 乙方/项目公司新开立收款账户或银行贷款账户及预留所有相关印鉴、变更已开立银行账户预留印鉴、销户、开通或关闭网上银行/手机银行均需事先取得甲方同意。

3.2.4 乙方应按时提交监管项目的《项目全周期支付计划》、《年度资金支付计划》（上年12月份提交下一年度全年预算）、《月度资金支付计划》（上月末提交下月支付计划）、《上月实际资金支付情况》（当月首笔支付前提交上月支付情况）。丙方审核支付计划的合理性后，上报甲方审批。对于不符合实际情况或不满足合同约定的，甲方及丙方可要求乙方优化或调整。

3.2.5 资金支付基本流程：乙方/项目公司根据监管项目未来一个月内预期发生的一定额度内的用款预算，编制月度用款计划（以本协议附件二为样本，若乙方/项目公司有标准版本，在符合监管要求的前提下可按照标准版本提供），于每月25日前报送至丙方审核，并由甲方最终确认后作为下一个月的资金使用计划。乙方/项目公司每个月提交的用款申请，由驻场人员发起报送至丙方内部对监管账户资金用途逐笔审核，符合月度用款计划、资金用途合理并未超过资金额度的，由驻场人员执行付款。但单笔支付超2,000万的，需通过甲方审批，甲方审批时间不超2个工作日。

3.2.6 如果乙方/项目公司发生未列入月度资金使用计划或超过当月资金额度的紧急用款时，应向丙方驻场人员提出书面用款申请，经丙方审核，提交甲方确认，确定是否从监管

账户中划款及划款的金额。未经甲方审批确认，丙方不得同意支付。

- 3.2.7 乙方/项目公司应当按本监管协议第 3.8.1 条约定定期向丙方报送公司财务信息。乙方/项目公司应每月向甲方、丙方提供所有监管账户的银行对账单用于核对资金变动及结余情况。

3.3 成本监管

- 3.3.1 在乙方/项目公司专项董事会审批后，甲方和乙方/项目公司确定监管项目的目标成本、合约规划。项目后续的合约签订、过程变更、合同结算等均需要按照目标成本及合约规划的目标执行。

3.4 开发建设进度监管

- 3.4.1 在乙方/项目公司专项董事会审批后，甲方与乙方/项目公司双方制定项目全周期工程计划、年度工程计划，制定项目的关键节点目标，包括不限于项目开工节点、项目预售节点、项目封顶节点、项目竣备节点、土地证、用地规划证、工程规划证、施工许可证、预售证取得节点等。乙方/项目公司按月向丙方提供项目的实际工程情况及监理报告，丙方若发现不符合实际或超出目标情况的，有权要求乙方/项目公司进行整改。

3.5 销售监管

3.5.1 销售收入和预算管理

(1) 在乙方/项目公司专项董事会审批后，制定项目的销售目标及去化目标，包含项目各业态的售价、去化情况、项目回款目标等，并提交最新一期的市场情况分析。

(2) 项目开盘后，丙方可随时向乙方/项目公司了解项目销售及回款情况，乙方/项目公司应按周将租售及回款情况提供给丙方，乙方/项目公司每周一上午向丙方提供上周租售情况简报并配合丙方查询对应的租售台账（含回款台账）、房源表、POS 单、收据或发票开具底单等资料。丙方每日对上一日租售收款日报数据与各收款账户银行流水进行核对，每周一将租售台账、租售回款日报、POS 单、发票或收据底单、银行账户流水进行穿透核查，如出现不一致的情况，乙方/项目公司应当向丙方出具书面说明及相应的处理措施。丙方应于接到乙方/项目公司提供的每日/每周租售及回款情况后次日向甲方上报并给出审核意见。

(3) 如涉及利用中介等渠道资源进行房屋销售的，乙方/项目公司应按周披露渠道佣金支付明细表及支付凭证。

- 3.5.2 **销售计划调整：**项目达到可售标准开始对外销售后，乙方/项目公司向丙方提供项目销控表，经丙方审核后上报甲方。

3.5.3 销售统计工作监管要点

(1) 甲方及丙方享有定期（每周五）查看销售及回款数据的权利，乙方/项目公司必须予以配合。

(2) 乙方/项目公司应按照第 3.5.1 条约定向丙方报送销售情况报告，报告中除了说明当月销售房屋的具体情况，应包括所销售房屋的编号及所在楼栋号、每套房屋的面积、单价、预售合同（销售合同）编号及总套数、总价款等销售明细信息，并且要与销售计划进行对比。

3.5.4 销售收入监管

(1) 乙方/项目公司在保证项目正常运作的前提下, 若根据乙方/项目公司经营计划及实际执行情况, 在预留 3 个月运营资金后, 账面资金仍有富余的, 乙方/项目公司每自然半年度可向股东按照双方出资比例进行分配。

(2) 除上述约定外, 乙方/项目公司任意一方股东可在经其他股东审批同意后, 单独向乙方/项目公司借调资金。

3.6 财务监管

3.6.1 在乙方/项目公司专项董事会审批后, 制定项目的经营目标, 包括不限于项目净利润、项目不含融 IRR、项目投资回收期等。

3.6.2 乙方/项目公司应按月向丙方上报项目动态测算, 丙方在接到乙方/项目公司上报的项目动态测算后 3 个工作日内上报至甲方并给出审核意见。

3.7 股东会/董事会议案

3.7.1 甲方在乙方/项目公司所行使的股东/董事权利, 以《合作协议》(编号: 【AVICTC2020X1810-1】)、《增资协议》(编号: 【AVICTC2020X1810-2】)、公司章程等配套文件确定的内容和方式执行, 丙方为甲方提供相应的咨询服务, 并协助甲方落实相应决策的执行事宜。

3.7.2 乙方/项目公司召开股东会或(和)董事会时, 乙方/项目公司应按照公司章程的规定及时将会议资料提供给甲方, 确保甲方知晓并充分行使股东会、董事会权力。丙方应及时对上述股东会、董事会决事项进行分析, 向甲方提供咨询意见, 并跟踪股东会和董事会决策事项执行情况, 如未能及时达成则应当向甲方报告。

3.8 项目监管信息反馈

3.8.1 财务信息汇报

(1) 乙方/项目公司应于每月度结束后 15 个工作日内向丙方提交截至上月末的所有账户的银行对账单、财务报表(包括但不限于资产负债表、利润表、现金流量表)、工程进度报告和销售情况报告。

(2) 乙方/项目公司应当每一财务年度结束后 90 日内向丙方提供审计后的年度财务报表。乙方/项目公司因任何原因不能在上述时点按时提供财务报表的, 甲方有权聘请会计师事务所协助完成其工作, 费用由乙方/项目公司承担。

(3) 丙方收到乙方/项目公司报送的经审计的年度财务报表后 3 个工作日内, 应将相关报表报送甲方。

(4) 乙方/项目公司应提供成立后各年及最近一期的财务报表、科目余额表(最末级、含往来科目明细)、《对外债务及担保明细表》, 并由乙方/项目公司加盖公章确认。

3.8.2 项目经营管理信息汇报

《项目经营管理月报》(以本协议附件五为样本, 若乙方/项目公司有标准版本, 在符合监管要求的前提下可按照标准版本提供)是乙方/项目公司执行并落实甲方审批通过的总预算和项目开发进度计划执行情况的反馈的载体, 同时也是乙方/项目公司按照要求向甲方及丙方进行信息披露的途径。

乙方/项目公司指定信息管理人员专职负责收集并汇总完成项目管理信息月报内容并于每月初 5 个工作日内将上月度《项目经营管理月报》提交给丙方驻场人员。丙方于收到乙方/项目公司提供的《项目经营管理月报》后 3 个工作日内向甲方上报项目监

管报告，报告的内容包括但不限于乙方/项目公司资金收支情况、工程进度情况、销售情况、项目所在地市场情况等（以本协议附件六为准）。

3.8.3 乙方/项目公司例会管理机制

为加强甲方及丙方与乙方/项目公司信息沟通和交流，及时发现问题，解决问题，更好的指导下一步的工作，甲方及丙方有权参与乙方/项目公司的相关会议。

丙方应及时参与乙方/项目公司工作例会、调度会等内部工作会议，及时了解项目的运营状况。丙方应关注乙方/项目公司重大资金调动日（重大资金调动日包括但不限于股东资金进入、保证金支付、地价款支付、税费支付、融入资金到账、盈余资金调配、利润预分配、融资本金及利息归还、投资本金及收益归集等）、项目开放区建设、预售证获取进度和开盘时点。在开放区计划竣工日、预售证计划获得日和开盘日三个重要节点前一个月内，丙方驻场人员应每周向甲方通报上述事项进展情况。

3.9 甲方的知情权

3.9.1 甲方有权定期（每月 20 日）查阅、抄录、复制乙方/项目公司经营活动及目标项目开发建设过程中的各种资料、文件，包括但不限于财务凭证、账簿、档案。

3.9.2 甲方有权自行行使或委托第三方行使 3.9 条约定的知情权。

3.10 监管期间各方协商一致可对本监管协议项下具体监管事宜进行补充或修改。

第四条：声明和保证

4.1 甲方保证：签署本合同时及本合同有效期内：

4.1.1 甲方系根据中国有关法律、法规规定合法设立并有效存续的有限合伙企业；

4.1.2 甲方有签署和执行本合同一切条款的权利和权力；

4.1.3 甲方应当真实、详尽和及时地向丙方叙述与目标项目有关的事实，提供与委托事项有关材料、文件及其它事实材料；

4.1.4 甲方保证向丙方提供的涉及本合同的全部有关原始书面材料、副本材料和口头陈述等是真实的、完整的、准确的，且复印件与原件一致；

4.1.5 甲方有责任对委托事项作出独立的判断、决策，甲方根据丙方提供的咨询评估意见、建议、方案所作出的决定而导致的损失，非因丙方错误运用专业知识及技能等丙方原因造成的，由甲方自行承担。

4.2 乙方保证：签署本合同时及本合同有效期内：

4.2.1 乙方系在中国正式成立和登记的法人、有依其章程规定、在其企业法人营业执照规定的经营范围内行事的法律能力；

4.2.2 乙方有签署和执行本合同一切条款的权利和权力；

4.2.3 按约定履行本协议项下的各项义务，积极协调相关主体推进目标项目证照办理、工程建设及后续销售，严格把控项目成本，确保项目在任一时间节点证照办理、工程建设、销售回款进度及项目成本控制满足本协议监管要求。

4.3 丙方保证：签署本合同时及本合同有效期内：

- 4.3.1 丙方系在中国正式成立和登记的法人、有依其章程规定、在其企业法人营业执照规定的经营范围內行事的法律能力；
- 4.3.2 丙方有签署和执行本合同一切条款的权利和权力；
- 4.3.3 丙方应当勤勉、尽责地完成本合同所列的服务工作，并定期与甲方联系和通报；
- 4.3.4 丙方工作人员按照行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具咨询评估意见及提供专业服务，丙方工作人员相关工作开展不得影响乙方的日常经营；
- 4.3.5 丙方承诺，未经甲方同意，丙方不得同时为与甲方具有商业上利益冲突的另一方提供相关服务。

第五条：甲方权责

- 5.1 在本合同签订后，甲方应及时向丙方提供甲方持有的完成目标项目后期监管顾问服务所必需的相关资料。
- 5.2 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。
- 5.3 甲方有权对丙方的工作进行检查、考核。
- 5.4 甲方项目对接人：【安伟航】；联系电话：【13070184730】；邮箱地址：【anweihang@avictc.com】

第六条：乙方权责

- 6.1 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。
- 6.2 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。
- 6.3 及时提供完成本合同约定服务内容所需要的各项资料。
- 6.4 提供丙方派驻乙方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。
- 6.5 乙方项目对接人：赵勇
联系电话：【18250198224】；邮箱地址：【yong_zhao9@shimaogroup.com】

第七条：丙方权责

- 7.1 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，严格按照本协议的约定提供监管服务。
- 7.2 丙方驻场人员以本协议第5.4款之约定的甲方对接人决策意见作为执行依据，不得执行未经甲方对接人许可的任何决策意见或建议。
- 7.3 有权定期（每周五）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。
- 7.4 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。若乙方/项目公司未能按协议约定及时提供相关资料，造成丙方无法按协议约定审核及提供其他服务的，丙方不承担责任。

7.5 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。

7.6 丙方项目对接人：武晓楠；联系电话：13910022893；

第八条：投后管理顾问咨询费及支付方式

8.1 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承担。

8.2 服务期限：与甲方股权投资期相同，经各方协商一致可延期或提前终止。

8.3 核算日：指乙方/项目公司向甲方分配项目收益之日，最后一个核算日指监管服务到期日。

8.4 每年咨询服务费金额为：人民币陆拾万元整（小写：¥600,000.00 元），以每月咨询服务费计取，即每月咨询服务费金额=每年咨询服务费金额/12。上述费用由丙方包干使用，包含丙方监管人员在驻场期间的食宿、交通等费用以及甲方应缴纳的增值税。

8.5 支付方式：在本合同签署后每个核算日后的 5 个工作日内支付当期服务费用。上一个核算日至下一个核算日的服务期未满六个月，当期咨询费=每日应付咨询服务费（即年咨询服务费/365 天）×该结算期间的实际监管天数（即上一个核算日（含）至监管服务到期日（不含）期间的天数）。如有延期另行协商。目标项目的监管期限不满 6 个月的，非因丙方原因，丙方最少收取 6 个月的服务费用。

8.6 甲方应按照本合同第八条第 8.5 款规定，将应付的咨询服务费用汇至如下丙方银行账户：

公司全称：北京康信君安资产管理有限公司

银行帐号：0200337619100015708

开户银行：中国工商银行股份有限公司北京地安门支行

开户行地址：北京市西城区德胜门外大街 77 号 1-2 层（德胜园区）

丙方应在每个监管服务费核算日的前五个工作日内向甲方开具相应的增值税专用发票。

第九条：保密义务

9.1 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乙方/项目公司及目标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。

9.2 在下列情形下，不适用前述第 9.1 款的约定：

（1）法律、法规、任何监管机关要求披露或使用的；

（2）为将本合同的全部利益赋予各方而要求披露或使用的；

（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；

（4）非因违反本合同，信息已进入公知范围的；

（5）另一方已事先书面批准披露或使用的；

- (6) 信息是在本合同签订后独立开发的。
- 9.3 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。
- 9.4 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。
- 9.5 本条在本合同终止或解除后仍继续有效。

第十条：通知

- 10.1 各方之间的一切商业文件信函、通知和诉讼文书均以书面形式作为最终的送达方式，可由专人递送、挂号信邮递、特快专递等方式送达，传真可作为辅助送达方式，但事后应以上述约定方式补充送达。
- 10.2 商业文件信函、通知和诉讼文书在下列日期视为送达被通知方：
- (1) 专人递送：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 个工作日；
 - (3) 特快专递：发出通知方持有的发送凭证上邮戳日起第 4 个工作日；
 - (4) 传真：收到成功发送确认后的当日。
- 10.3 联系地址和联系方式。合同各方一致确认本合同首部中记载的各方联系地址和联系方式为各方履行合同、解决合同争议时向其他方送交商业文件信函、通知或司法机关（法院、仲裁机构）向各方送达诉讼、仲裁文书的地址和联系方式。
- 10.4 联系地址和联系方式适用期间。本合同首部中记载的各方联系地址和联系方式适用至本合同履行完毕或争议经过一审、二审至案件执行终结时止，除非各方依下款告知变更。
- 10.5 联系地址和联系方式的变更。任何一方联系地址和联系方式需要变更的，应提前五个工作日向合同其他方和司法机关送交书面变更告知函（若争议已经进入司法程序解决）。
- 10.6 承诺。合同各方均承诺：本合同首部中填写的各方联系地址和联系方式真实有效，如填写错误或未填写，导致的商业信函、通知和诉讼文书送达不能的法律后果由自己承担。
- 10.7 风险提示。合同各方均明知：因各方提供的联系地址不准确，地址变更后未及时告知各方和司法机关，导致商业文件信函、通知和诉讼文书未能被实际接收的，直接送达的可以适用留置送达或送达人当场记明情况即为送达，邮寄送达的文书退回之日视为送达之日。

第十一条：合同生效、终止及转让

- 11.1 本合同自各方法定代表人/执行事务合伙人或授权代表签字或盖章并加盖公章或合同专用章之日起生效。
- 11.2 本合同有效期至目标项目监管事宜履行完毕之日止或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。
- 11.3 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。
- 11.4 若合同执行过程中出现委托方单位变更，本合同仍然有效。甲方须向受让方说明顾问咨询合同，并由甲方的受让方按照本合同的格式和内容与丙方重新签订合同（如需）。
- 11.5 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。

第十二条：违约责任

- 12.1 甲方不得以任何与丙方服务无关的理由延迟或拒绝支付已完成工作阶段的咨询服务费用，每逾期一天甲方按应付款项金额的万分之一向丙方支付违约金；若逾期超过 10 个工作日甲方仍未付款的，丙方有权单方面解除合同，甲方除应将应付未付的款项支付给丙方外，还应以应付未付款项金额的 1%向丙方支付违约金。
- 12.2 在本合同约定的监管服务项下，因乙方/项目公司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，乙方/项目公司应赔偿甲方、丙方的全部损失。
- 12.3 因丙方自身原因未履行监管职责或工作疏忽造成各方损失的，丙方应承担相应的赔偿责任。由此给甲方造成任何损失（包含因丙方自身原因未履行监管职责或工作疏忽导致甲方向其他方承担赔偿责任）后，甲方有权就其遭受的损失向丙方进行追偿。甲方有权终止本协议并拒绝支付应付未付的监管费。
- 12.4 本合同自签订之日起 3 年内，甲方不得以专职、兼职、劳务等形式从丙方公司及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。
- 12.5 乙方应促使项目公司遵守本合同项下约定的项目公司应履行的全部义务，如项目公司存在违反本合同项下约定的行为，均视为乙方、项目公司严重违约。甲方有权要求乙方承担相应的赔偿责任。

第十三条：适用法律及争议解决

- 13.1 本合同的成立、有效、解释和履行，适用中华人民共和国法律（不含香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区）。
- 13.2 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，任何一方应向本合同签署地（江西南昌）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。
- 13.3 在发生任何争议和在任何争议正在进行仲裁时，除了所争议的事宜外，双方应继续完成其各自在本合同项下的义务。

第十四条：不可抗力

- 14.1 不可抗力是指双方不能预见、不能避免、不能克服的事件，该事件妨碍、影响或延误任何一方根据本合同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、其他天灾、重大传染病、战争、骚乱、罢工或其他类似事件，以及新法律法规颁布或对原法律法规的修改等政策因素。
- 14.2 如发生不可抗力事件，遭受该事件的一方应立即用可能的最快捷的方式通知其他方，并在 15 个工作日内提供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迟延履行本合同的原因，然后由双方协商延期履行或终止本合同。任何一方对因不可抗力导致的损失均不承担赔偿责任。

14.3如发生不可抗力事件，遭受该事件的一方应立即采取适当的措施防止损失的扩大。没有采取适当措施致使损失扩大的，应对损失扩大的部分承担相应责任。

第十五条：文本及效力

合同正本一式陆份，各方各执贰份，具同等法律效力。

（以下无正文）

(本页为编号为【AVICTC2020X1810-监管】的《福州晋安 2020-15 号金鸡新苑地块项目后期
监管顾问咨询合同》的签字页，无正文)

甲方（盖章）：

执行事务合伙人或授权代表（签字）：



乙方（盖章）：

法定代表人或授权代表（签字）：



丙方（盖章）：

法定代表人或授权代表（签字）：



签约时间：【 】年【 】月【 】日

签署地点：江西省南昌市

附件一：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		√		√
用款	资金使用计划		√		
	提款申请及用款通知书	√			
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	√		√	
	签订担保合同		√		√
	按揭服务合同	√		√	
	签订融资协议		√		√
行政审批	房管局（预售相关用印除外）	√			
	住建局	√			
	土地局	√			
	工商	√			
	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、增加公司隐形或显性负债的，或减少公司对甲方担保资产的履行审批手续；
- 3、资金使用计划审批通过后，资金使用计划范围内支出、划款需用印的，只需报备；
- 4、合同类用印中，关于建设施工合同和工程采购合同，合同总额超过 2000 万元的（项目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；
- 5、涉及项目资金使用计划外资金使用的，“计划外资金使用计划”履行审批手续，审批通过后，资金使用相关用印仅需报备；
- 6、涉及行政审批事项的，若事项增加公司隐形或显性负债的，或减少公司对甲方担保资产的，事项本身需审批，审批通过后具体材料提交仅需就事项报备；
- 7、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。

附件二：月度资金使用计划（样本）

xxx糖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	累计支付金额	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		

附件三：项目目标成本表（样本）

项目目标成本表

序号	项目	总计金额	已付款（万元）	应付款（万元）	备注
1	<u>土地费用</u>				
2	<u>工程成本</u>				
2.1	<u>前期费用</u>				
2.2	基础设施建设费				
2.3	<u>建筑安装工程费</u>				
2.4	<u>公共配套建设费</u>				
2.5	<u>开发间接费</u>				
2.6	<u>不可预见费</u>				
	开发成本（1+2）				
3	<u>期间费用</u>				
3.1	管理费用				
3.2	营销费用				
3.3	财务费用				
	总计				

被监管方（公章）：

附件四：项目整体开发建设进度计划（样本）

项目整体开发建设进度计划

分期	物业类型及计容面积	拿地	四证齐全	开工	正负零	预售	结构至1/2	封顶	竣工	交付

乙方：公章

附件五：项目经营管理月报（样本）

项目经营管理月报

项目经营管理月报包括但不限于以下内容：

1. 乙方/项目公司财务简报
2. 乙方/项目公司资金收支表
3. 项目累计投入表
4. 项目进度表
5. 销售情况汇总表

被监管人（公章）：

附件六：月度监管报告

- 1) 项目基本概况（包含目标项目区位概况、项目建设规模、项目五证获取情况）
- 2) 监管当月工作内容及重点事项披露（包含目标项目在监管月份重要事项如是汇报、风险事项披露及预警等）
- 3) 工程进度情况跟踪（包含项目总体进度跟踪、工程详细进度监管、下月工程进度计划等）
- 4) 成本动态跟踪（包含项目总目标成本跟踪、动态成本变化情况分析、下月度成本计划安排等）
- 5) 营销动态及销售回款跟踪（包括项目营销工作实时进度、销售情况跟踪、销售回款进度跟踪）
- 6) 资金使用情况跟踪（包括项目上月整体收支情况分析和下月资金使用计划等）
- 7) 用印管理跟踪（项目上月使用印鉴种类、用印内容明细）
- 8) 项目跟踪总结
- 9) 当地房地产重大事项及政策分析、房地产市场分析
- 10) 其他需说明内容