

附页 2021.1.14

编号：【P2020M12A-PT03-003-05】

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“委托公司”）

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：张廷富

电话：010-59837878

乙方：杭州希光置业有限公司（以下简称“杭州希光”或“被监管主体”）

联系地址：【浙江省杭州市下城区中大银泰城1幢1504室-4】

联系人：【周雯】

电话：【0571-26892255】

丙方：杭州橙光置业有限责任公司（以下简称“杭州橙光”）

联系地址：【浙江省杭州市下城区中大银泰城1幢1502室-5】

联系人：【周雯】

电话：【0571-26892255】

丁方：北京康正宏基房地产评估有限公司（以下简称“监管公司”）

联系地址：北京市丰台区芳城园一区16号2层2门配套公建01

联系人：王鹏

电话：13701191625

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）
项下定义均以编号为【P2020M12A-CX01-002】的《战略合作协议》约定为准。

鉴于：

1. 五矿信托拟发行“五矿信托-恒信共筑 216 号-桂冠投资 10 号集合资金信托计划第 II 期信托单位”（以下简称“信托计划第 II 期”）募集总规模不超过人民币 1,200,000,000.00 元（大写：人民币壹拾贰亿元整）的信托资金，其中以人民币 9,000,000.00 元（大写：人民币玖佰万元整，具体以信托计划第 II 期项下合法募集的信托资金中用于共同出资设立杭州橙光的信托资金金额为准）的信托资金用于与福建阳光房地产开发有限公司（以下简称“福建阳光地产”）及杭州诺璟企业管理有限公司（以下简称“杭州诺璟”）共同出资设立杭州橙光并持有杭州橙光 30%的股权（对应注册资本人民币 900 万元，以下简称“标的股权”）；以不超过人民币 1,191,000,000.00 元（大写：人民币壹拾壹亿玖仟壹佰万元整，具体以信托计划第 II 期项下合法募集的信托资金中用于向杭州橙光发放股东借款的信托资金金额为准）的信托资金用于向杭州橙光分笔发放股东借款。
2. 杭州橙光按照编号为【P2020M12A-CX01-002】的《战略合作协议》的约定全资设立杭州希光，并向杭州希光发放股东借款，由杭州希光参与符合《战略合作协议》约定准入标准的拟竞拍项目（具体以编号为【P2020M12A-PT03-003-02】的《股东借款合同》（以下简称“《股东借款合同》”）项下《资金用途确认书》中载明的拟竞拍项目信息确定的拟竞拍项目为准）的竞拍。
3. 为确保信托计划第 II 期项下信托资金安全，杭州希光、杭州橙光等交易主体同意五矿信托委托监管公司对杭州希光的资金使用、印章、账户管理等事项（以下简称“本项目”）提供监管服务。

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

第一条：监管委托

丁方应就本项目提供下列服务，以配合甲方对本项目的管理，乙方、丙方对甲方、丁方的管理进行完全配合：

1.1 监管依据

丁方对本项目进行投后管理的依据包括但不限于：

- 1.1.1 甲方与项目参与各方签订的《股东借款合同》、《差额补足协议》（协议编号【P2020M12A-PT03-003-03】，以下简称“《差额补足协议》”）、

《保证合同》（合同编号【P2020M12A-PT03-003-04】，以下简称“《保证合同》”）、《项目委托监管合同》（合同编号为【P2020M12A-PT03-003-05】，以下简称“本合同”）、《战略合作协议》及各方参与签署的《战略合作协议》项下的其他交易文件等各项相关文件；

1.1.2 被监管主体公司章程、股东决定、董事会决议等规章制度；

1.1.3 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，包括对上述第 1.1.1 条约定的交易文件的任何修订和补充；

1.1.4 本项目运作过程中形成的文件和凭证等。

1.2 监管委托

1.2.1 丁方对本项目监管采取驻场服务、巡场服务；

1.2.2 丁方的监管人员配置为 1+1+N，即 1 人驻场、1 人巡场、N 为非驻场人员（提供项目整体资料复核、市场监督、定期或不定期巡检等配合）；

1.2.3 如若甲方发现丁方委派的现场监管人员（以下简称“现场监管人员”，包括驻场、巡场、非驻场人员，下同）工作表现不能满足现场监管的要求或有其他甲方认为现场监管人员不能胜任的情况的，甲方有权要求丁方进行更换，若因丁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；

1.2.4 丁方监管的内容包括但不限于：被监管主体的运营情况、对被监管主体进行印鉴及证照的监管、对被监管主体进行账户监管、对被监管主体资金的监管、对被监管主体合同签署的监管、对被监管主体事项审批的监管等，具体以本合同其他约定及本合同附件一《项目监管方案》内容为准。

1.3 现场监管人员进场及交接

在甲方项目组及/或其运营管理总部的见证下，由现场监管人员与乙方指定人员履行进场交接手续，交接包括乙方的所有需纳入监管的相关印鉴、证照、银行账户网银等，具体包括但不限于如下：

(1) 乙方所有公章、合同章、财务章、法人章、发票章、营销章、电子印章（如有）等印鉴（监管期限内后续新增的印鉴及时沟通是否纳

入监管范围)；

- (2) 乙方所有营业执照、组织机构代码证(如有)、开户许可证(如有)、《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》、预售许可证等；
- (3) 乙方所有银行账户、最高权限复核网银U-key、支付密码器、密钥、支票、汇票、预留印鉴、印鉴卡、单位结算卡(如有)等，现场监管人员应在中国人民银行账户管理系统对乙方所有账户进行查询，以确保移交所有账户、没有遗漏；
- (4) 乙方已签订的合同台账(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)及已签订合同文本(纸质版、电子版或扫描件)等。

第二条：资金监管

2.1 资金用款管理

2.1.1 被监管主体对外签署合同及相应额度的资金支付均需要按照附件一《项目监管方案》规定的程序申报审批。

2.2 监管账户的其他规定

2.2.1 在监管期间，甲方及丁方有权无条件地、随时调看被监管主体的全部银行账户(以下统称“监管账户”)中的资金进出情况，乙方应给予完全的配合。

2.2.2 甲方及丁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。甲方及丁方有权随时对乙方实施现场检查，以了解乙方的整体经营情况、财务情况、款项支付情况、现场监管尽职情况等。

2.2.3 现场监管人员需对监管账户进行监管、核对，被监管主体需按月提供监管账户的银企对账单据复印件，并由现场监管人员对监管账户的收入、支出款项来源进行审查、分析，并向监管公司和委托公司汇报；若发现存在未处于监管范围内的账户应及时(本合同项下及时均指发现约定情形后1日

内)要求被监管主体纠正并向甲方汇报;对于被监管主体申请开立新的银行账户,丁方及现场监管人员应报甲方审批,并确保对新开立账户自设立之初即纳入监管。监管公司应在中国人民银行征信系统对被监管主体所有账户进行查询,确保被监管主体移交所有账户。

2.2.4 对于被监管主体已存在的具有网银支付功能的账户,操作录入 key 由被监管主体财务人员保管,支付复核和主管 key (最高权限 key) 由现场监管人员保管。被监管主体应如实说明账户设置的付款方式,现场监管人员应向开户行了解该账户设置的付款方式(仅网银付款,或网银及支票、电汇方式均可),如仍可进行支票或电汇付款,应向开户行核对预留印鉴,确保对预留印鉴、支付密码器实施共管。被监管主体所有银行账户均应开通资金出入短信提示功能,确保现场监管人员可以及时获取资金进出信息,如有发现异常,包括但不限于资金被挪用的情形,现场监管人员应立即报告甲方,并有权要求被监管主体予以解释并提供相关材料予以佐证。如果被监管主体无法给出合理的解释或无法提供相关材料,则视为被监管主体在本合同及相关交易主体在《战略合作协议》项下的违约。

2.2.5 账户管理的其他要求以附件一《项目监管方案》的内容为准。

第三条:印鉴/证照监管规则

3.1 印鉴移交共管之日,由乙方编制移交印鉴清单,载明移交共管印鉴的种类与数量并预留印鉴样本,移交印鉴清单一式三份,由乙方盖章确认,各方均持有一份清单原件,作为丁方印鉴共管执行情况的报备。

3.2 现场监管人员与被监管主体指定人员共同管理被监管主体的公章、合同章、财务章、法人章、发票章、营销章、电子印章(如有)等印鉴,在办理日常用印事项时慎重甄别盖章事项性质,按照权限审核或报审(详见附件一《项目监管方案》)。

3.3 现场监管人员与被监管主体指定人员共同管理被监管主体的《企业营业执照》、《开户许可证》(如有)以及本合同第 1.3 条第(2)项约定的全部证照原件,被监管主体使用需办理登记借用手续并向监管公司和委托公司项目组报送审批。

- 3.4 印章使用必须严格遵守印章使用审批程序，按照印章使用范围，经审批或经授权用印，未经批准，不得擅自用印。除甲方书面同意，任何一方或其委派人员不得加刻、私刻乙方的印鉴，挂失、重置均必须通过甲方的书面同意。被监管主体使用印章，由现场监管人员审查用印事由和被监管主体内部审批流程是否完备，根据用印事由审批权限填写“一般事项审批单”，本合同附件一《项目监管方案》第四点第（三）项授权事项规定的现场监管人员授权权限范围内事项无需填写审批单，所有用印事项均需登记后用印，印章使用台账（合同用章还需登记合同台账）每周集中向委托公司项目组回传；除现场监管人员授权权限范围内事项之外的待审批事项填写《一般事项审批单》并立即回传至委托公司项目组，由委托公司按照相应权限的审批流程签字回传现场监管人员后用印。
- 3.5 印鉴、证照监管的其他要求以附件一《项目监管方案》的内容为准。

第四条：其他监管规则

- 4.1 丁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。现场监管人员如发现或知悉被监管主体发生或可能发生附件一《项目监管方案》第四项事项审批及权限设置中所列各重大事项、导致或者可能导致银行账户被查封或冻结情况、相关项目触发特殊终止及退出事项以及了解到被监管主体可能出现异常或发生被监管主体章程规定的董事会决议或股东决定事项或现场监管人员认为一切有必要汇报的各种信息，应立即向监管公司和委托公司项目组汇报。
- 4.2 乙方应配合甲方及丁方对其运营状况进行检查，无条件允许及配合甲方、丁方查阅企业合同、收费收据及发票及月报、财务报表及银行对账单等资料，安排甲方、丁方认为需要参加的会议，不得以任何形式干扰或影响实施本合同；甲方、丁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。
- 4.3 现场监管人员应于每月 15 日（如遇节假日则相应顺延）前出具上月《监管月报》，报送监管公司和委托公司项目组，内容包括但不限于合同签署

及支付情况、大额资金支付情况、资金财务情况、工程建设情况、市场情况、存在问题提示等,《监管月报》需提交2份加盖公章纸质报告。

- 4.4 丁方应就被监管主体是否触发《战略合作协议》约定的对赌触发情形或出现《股东借款合同》项下提前还款情形进行监管,该等监管内容亦视为其在本合同项下的监管义务和职责之一,且应在相关情形出现时及时(出现后1日内)通知甲方。

第五条: 其他

- 5.1 被监管主体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。
- 5.2 甲方、丁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。
- 5.3 被监管主体有下列情形之一的,应当在知道或应当知道该等情形发生之日后3个工作日内书面通知甲方、丁方,因被监管主体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。
 - (4) 各方约定的需要履行告知义务的其他事项。

第六条: 权利与义务

6.1 甲方权责

- 6.1.1 本合同签订后,甲方有权督促被监管主体及时向丁方提供完成本合同约定的监管服务所需要的相关材料。

- 6.1.2 甲方应指定专人并组成项目组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，并根据丁方监管工作需要提供相应的工作配合。

6.1.3 甲方有权对丁方的工作进行检查、考核。

6.1.4 甲方有权行使本合同及其他各方签署协议文件项下各项约定权利。

6.1.5 甲方应按照合同约定的付款方式及时向丁方支付监管服务费用。

6.2 乙方权贵

6.2.1 指定专人负责就本合同约定的服务内容与甲方、丙方、丁方进行沟通、联系和推动，并提供协助支持。

6.2.2 接受监督，并对甲方、丁方在工作中提出的异议予以及时回应和解释。

6.2.3 及时提供完成本合同约定服务内容所需要的各项资料，遵守本合同各项约定，配合其他方进行监管。

6.2.4 提供丁方派驻被监管主体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。

6.2.5 乙方不得未经监管公司或委托公司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/投资人或委派代表知悉并履行本合同及相关交易文件项下的义务。

6.3 丙方权贵

6.3.1 指定专人负责就本合同约定的服务内容与甲方、乙方、丁方进行沟通、联系和推动，并提供协助支持。

6.3.2 配合甲方、丁方对乙方实施的各项监管措施。

6.4 丁方权贵

6.4.1 指定专人并组成项目组负责就本合同约定的服务内容与其他方进行沟通、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。

6.4.2 现场监管人员以本合同 6.1.2 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。丁方应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。

- 6.4.3 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，为甲方行使和履行本合同约定的各项权责提供一切必要的便利和支持，丁方应无条件予以配合。
- 6.4.4 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。
- 6.4.5 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。
- 6.4.6 确保关联人士须承担保密责任，于丁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。
- 6.4.7 丁方有权行使本合同及其他各方签署协议文件项下各项约定权利。丁方有义务按本合同约定履行监管职责。

第七条：监管服务费及支付方式

- 7.1 丁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。
- 7.2 监管期限/服务期限：自丙方按照《股东借款合同》的约定发放第一笔股东借款之日（含该日，以下简称“监管起始日”）起至甲方书面通知终止监管之日（不含该日）止。
- 7.3 丁方收取本合同和编号为【P2020M12A-CX01-003-05】的《项目委托监管协议》项下的监管服务费合计为 80 万元/年（无论本合同项下监管或编号为【P2020M12A-CX01-003-05】的《项目委托监管协议》项下监管其中一个提前结束，存续监管服务的工作内容、工作标准和收费标准（80 万元/年）均保持不变），付款方式和收款信息等详见编号为【2020M12A-CX01-003-05】的《项目委托监管协议》。

第八条：保密义务

- 8.1 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被监管主体及本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。

8.2 在下列情形下，不适用前述第 8.1 款的约定：

8.2.1 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；

8.2.2 为将本合同的全部利益赋予各方而要求披露或使用且经各方共同书面同意的；

8.2.3 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；

8.2.4 非因违反本合同，信息已进入公知范围的；

8.2.5 其他方已事先书面批准披露或使用的；

8.2.6 信息是在本合同签订后独立开发的。

8.3 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。

8.4 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。

8.5 本条在本合同终止或解除后仍继续有效。

第九条：通知

9.1 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：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。

- 9.2 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。
- 9.3 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。
- 9.4 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。

第十条：合同生效、终止及转让

- 10.1 本合同自各方法定代表人或授权代理人签名或签章并加盖公章或合同专用章之日起生效。授权代理人签署本合同的，应提交合法有效的书面授权文件。
- 10.2 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。
- 10.3 未经甲方书面同意，乙方、丙方、丁方均不得将本合同项下的任何权利或义务转让给第三人。
- 10.4 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本委托监管合同，并由甲方的受让方按照本合同的格式和内容与丁方重新签订合同，且其他各方应接受该等约定条款。
- 10.5 如果丁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，或者丁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。
- 10.6 如拟竞拍项目进入合作开发阶段，各方同意按照甲方审批的项目监管方案就本合同签署补充协议，被监管主体同意按照甲方审批的项目监管方案接

受甲方及监管公司对其证照、印鉴、银行账户、资金支付、项目开发、项目销售等各项监管安排。

第十一条：违约责任

- 11.1 丁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，丁方严格执行协议内容（仅对协议约定的监管内容实施监管）并确保达到本合同约定的监管效果，如发生违反本合同约定和/或未按本合同约定尽职履行监管责任的，甲方有权终止对丁方的委托，同时丁方应向甲方支付金额等同于其实际收到的监管服务费的违约金，并承担相应的经济责任。
- 11.2 在本合同约定的监管服务项下，因乙方、丙方原因故意提供错误虚假信息给甲方、丁方而造成的直接或间接损失，由乙方及丙方负责。
- 11.3 甲方仅以信托计划第Ⅱ期项下信托财产为限承担责任。

第十二条：适用法律及争议解决

- 12.1 本合同的成立、有效、解释和履行，适用中华人民共和国法律大陆地区（不含香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区）。
- 12.2 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。
- 12.3 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。

第十三条：不可抗力

- 13.1 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；
- 13.2 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；

- 13.3 本合同所称不可抗力事件指各方不能预见、不能避免且不能克服的事件，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、重大疫情、其他天灾、战争、政变、骚乱、罢工或其他类似事件等因素。

第十四条：文本及效力

合同正本一式【肆】份，各方各执【壹】份，具同等法律效力。

（以下无正文）

(本页无正文，为编号为【P2020M12A-PT03-003-05】的《项目委托监管合同》的签署页)

[本合同一经签署即表明：各方已经完整、细致地阅读了本合同，并已特别注意字体加黑加粗的内容，对合同所有条款不存在任何疑义和歧义，并对各方有关权利、义务和责任有准确无误地理解。在签署本合同时，甲方已应其他各方要求就本合同做了相应的条款说明。各当事人对本合同的所有条款的含义及相应的法律后果已经全部通晓并充分理解。其他各方不得以甲方未履行提示和说明义务导致重大误解、显失公平等任何理由对本合同任何条款提出异议。]

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（签名或签章）：

乙方（盖章）：杭州希光置业有限公司

法定代表人或授权代理人（签名或签章）：

丙方（盖章）：杭州橙光置业有限责任公司

法定代表人或授权代理人（签名或签章）：

丁方（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（签名或签章）：

签约时间：【2021】年【4】月【 】日

签署地点：北京

关于“五矿信托-恒信共筑 216 号-桂冠投资 10 号集合资金 信托计划第 II 期信托单位”项下

杭州希光置业有限公司的项目监管方案

针对“五矿信托-恒信共筑216号-桂冠投资10号集合资金信托计划第 II 期信托单位”（以下简称“本信托计划”或“信托计划”）项下交易主体杭州希光置业有限公司（以下简称“被监管主体”），拟定监管服务如下：

一、项目进场交接

在五矿国际信托有限公司（以下简称“五矿信托”）项目组及/或运营管理总部的见证下，由北京康正宏基房地产评估有限公司（以下简称“监管公司”或“第三方监管机构”）委派现场监管人员与被监管主体人员履行进场交接手续，交接被监管主体的所有需纳入监管的相关印鉴、证照、银行账户网银等，具体包括但不限于如下：

1. 被监管主体所有公章、合同章、财务章、法人章、发票章、营销章、电子印章（如有）等印鉴（监管期限内后续新增的印鉴需及时沟通是否纳入监管范围）；

2. 被监管主体所有营业执照、暂定资质证书、组织机构代码证（如有）、开户许可证（如有）、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、预售许可证等；

3. 被监管主体所有银行账户、最高权限复核网银 U-key、支付密码器、密匙、支票、汇票、预留印鉴、印鉴卡、单位结算卡（如有）等；

4. 被监管主体已签订的合同台账（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）及已签订合同文本（纸质版、电子版或扫描件）等；

第三方监管机构现场监管人员在中国人民银行账户管理系统对被监管主体对所有账户进行查询，以确保移交所有账户、没有遗漏。

二、项目监管措施

第三方监管机构根据项目情况及五矿信托需求委派具有财务、工程管理等经验的现场监管人员，根据编号为【P2020M12A-PT03-003-05】的《项目委托监管合同》(包括对该合同的任何有效修订与补充，以下简称“《项目委托监管合同》”)及本监管方案约定的监管措施、要求等实施现场或非现场具体监管工作。一般包括但不限于如下：

1. 现场监管人员审核被监管主体日常资金收支、印鉴使用、合同签署等事项。
2. 现场监管人员对被监管主体报审的事项及授权范围内的事项尽职审查，监督办理，对需要报审的事项提出专业意见。
3. 现场监管人员与被监管主体指定人员共同管理被监管主体的公章、合同章、财务章、法人章、营销章、电子印章（如有）等全部印鉴。办理日常用印事项时，慎重甄别盖章事项性质，按照权限审核或报审（详见本监管方案第四部分审批权限）。
4. 现场监管人员与被监管主体指定人员共同管理被监管主体的《营业执照》、《组织机构代码证》（如有）、《开户许可证》（如有）、《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》、《预售许可证》等全部证照原件，被监管主体使用需办理登记借用手续并向现场监管人员和项目组报送审批。
5. 被监管主体应确保现场监管人员可随时进入被监管主体财务系统查询相关信息。现场监管人员每日进入被监管主体财务系统查询相关信息并查询银行账户情况，履行财务及资金、账户管理的职责，在《监管周报》、《监管月报》中对财务情况进行说明，并在《监管月报》附上被监管主体当期的《资产负债表》、《损益表》等财务报表，将财务系统出现的重大事项或异常财务信息及时汇报五矿信托项目组。
6. 支付交易文件项下各类款项需第三方监管机构和五矿信托审核备案。
7. 被监管主体签订的合同，现场监管人员应留存用印后合同扫描件备案。
8. 关注被监管主体可能发生的对外融资、负债等情况，关注被监管主体及其实际控制人其他融资情况，并及时向五矿信托项目组、运营管理总部进行汇报。
10. 关注被监管主体可能发生的合并、分立、破产、重组、变更注册资本、对外担保、负债等重大事项，及时向五矿信托项目组、运营管理总部汇报。

11. 关注被监管主体发生的重大法律诉讼事项等。

12. 被监管主体的全部公章、财务专用章、合同专用章、法定代表人名章及其它全部印章（如有）、被监管方全部账户网银 U-key、支付密码器、预留印鉴、密钥、支票、单位结算卡（如有）、印鉴卡、全部证照（以下合称“监管物件”）等均应存放于共管保险柜内，共管保险柜的开启密码及钥匙等全部开启工具仅由现场监管人员与被监管主体指定人员分别保管，共管保险柜的主钥匙由第三方监管机构驻场监管人员保管，密码由被监管主体指定人员保管，共管保险柜应急钥匙（如有）交由五矿信托项目组保管，共管保险柜需第三方监管机构驻场监管人员、被监管主体指定人员共同操作方可开启。共管保险柜应使用全新保险柜并在第三方监管机构驻场监管人员交接当日拆封启用，监管物品使用完毕，应由现场监管人员将放回共管保险柜并锁闭、加密。现场监管人员、被监管主体均不得私自使用监管物品。

13. 其他五矿信托需要的项目股权投资及债权投资管理措施。

三、财务规划执行及监管

具体包括但不限于：

1. 监管被监管主体开立的所有银行账户，并监管被监管主体所有资金支出及所有资金收入，审核各项支出的依据和财务凭证，定期汇报被监管主体收支情况，监督被监管主体的资金使用；核实第三方销售代理公司（如有）收款情况并按月统计收款台账。

2. 被监管主体对外付款若单笔在 200 万元以下（不含）的，由第三方监管机构出具具体审核意见后，报五矿信托项目组审批；若单笔在 200 万元以上（含）的，由第三方监管机构出具具体审核意见后，报五矿信托运营管理总部审批。

3. 现场监管人员就被监管主体对外签署的合同，依据经五矿信托确认的相关项目开发计划、成本测算控制表、总体销售计划表、现金流测算表等情况，对标的额在 500 万元以上（含）包括但不限于工程施工、采购等合同提出专业评审意见并报五矿信托项目组审批，标的额在 500 万元以下的由现场监管人员审核后报备五矿信托项目组。被监管主体对外签署的合同经现场监管人员或五矿信托项目组审批通过后进行签署。

5. 按照《项目委托监管合同》的要求，现场监管人员定期汇报账户情况。

6. 通过中国人民银行账户管理系统查询被监管主体所有账户并对被监管主体所有账户进行监管、核对。被监管主体需按月提供上述账户的银企对账单据复印件，由现场监管人员对上述账户的收入、支出来源进行审查、分析。

第三方监管机构及现场监管人员通过前述措施将全面掌握被监管主体运营情况，专业、审慎开展被监管主体日常监管工作。

四、事项审批及权限设置

（一）重大事项

1、本项目监管期间所称重大事项包括：

1) 被监管主体增加或减少注册资本、变更公司股权结构；

2) 被监管主体对外担保、对外融资、大额资产处置；

3) 被监管主体改变公司经营范围，公司分立、合并、解散、清算或者变更公司形式；

4) 被监管主体修改公司章程；

5) 被监管主体发生重大投资（指金额不低于被监管主体最近一期经审计净资产的10%的对外投资（含收购兼并），按照《战略合作协议》约定投资于项目公司除外）、资产抵押/质押及其他担保（含设定第三方优先权或其他权利负担）事项；

6) 被监管主体对外投资、对外借款及融资行为；

7) 被监管主体转让、出售或处置权益资产、处置、重组相关公司持有债券或其他权益；

8) 被监管主体向任何关联公司或其他公司、合作伙伴，或者其他实体提供借款或财务资助；

9) 被监管主体使用监管账户资金用于相关项目建设、履行交易文件项下支付义务以外的用途；

10) 信托计划存续期间，被监管主体发生停产、歇业、被注销登记、被吊销营业执照、法定代表人或主要负责人从事违法活动、涉及重大诉讼活动、生产经营出现严重困难、财务状况恶化情形，或其他对其履行各信托文件约定的交易文件项下支付义务产生重大不利影响的事件；

11) 被监管主体分红方案及预分红方案及被监管主体在其设立并持有 100% 股权的项目公司层面作出股东决定事项。

12) 涉及标的项目经营重大调整事项。

2、重大事项均需由第三方监管机构审核并提出专业意见和得出结论报五矿信托项目组，由五矿信托项目组报五矿信托相关部门和领导集体决策方可实施。

3、重大事项审批单后应附与本事项相关的合同、文件、以及被监管主体盖公章的申请说明（如有）等材料，如条件允许尽量同时提供上述材料的电子扫描件。

4、现场监管人员应提前与被监管主体沟通，提早申报，避免延误。

（二）一般事项

1. 本项目监管期间所称一般事项包括：

① 被监管主体单笔200万元以下（不含）的资金支付；

② 被监管主体金额500万元以上（含本数）合同签署；

③ 被监管主体单笔200万元以上（含）的资金支付；

2. 一般事项均需由第三方监管机构审核并提出专业审核意见得出结论，填写一般事项审批单（见附件），其中①-②由五矿信托项目组审批，并填写一般事项审批单-1。③由五矿信托项目组审核后报运营管理总部审批，填写一般事项审批单-2。五矿信托项目组和运营管理总部审核第三方监管机构是否给出结论性意见，以及单据之间的表面一致性，对于用款的合理性由第三方监管机构负责审核，第三方监管机构保证用款审核的时效性、全面性及严谨性。

3. 印章使用台账上用章编号栏应登记一般事项审批单编号。

4. 一般事项审批单后应附与本事项相关的合同、文件、以及被监管主体盖公章的申请说明（如有）等材料，如条件允许尽量同时提供上述材料的电子扫描件。

5. 现场监管人员应提前与被监管主体沟通，提早申报，避免延误。

（三）授权事项

1. 本项目监管期间所称授权事项包括：

① 审核金额 500 万元以下（不含本数）合同签署提出审核意见并报备五矿信托项目组；

②被监管主体向杭州橙光置业有限责任公司偿还编号为【P2020M12A-PT03-003-02】的《股东借款合同》项下贷款本息的资金支付。

2. 授权事项由现场监管人员审核被监管主体内部流程完备后,自行核对有关合同、文件,配合办理,用印事项应记载于印章使用台账上,印章使用台账每周随周报发送一次给第三方监管机构相关部门和五矿信托项目组,以便核对。

五、证照、印章管控

(一) 印章管理

1. 被监管主体的公章、合同章、财务章、法人章、发票章、银行预留印鉴等由第三方监管机构派驻的现场监管人员与被监管主体指定人员共同负责保管。

2. 印章使用必须严格遵守印章使用审批程序,按照印章使用范围,经审批或授权后用印,未经批准,不得擅自用印。

3. 被监管主体使用印章,由第三方监管机构现场监管人员审查用印事由和内部审批流程是否完备,根据用印事由审批权限填写“一般事项审批单”,本项目监管方案第四点第(三)项授权事项规定的现场监管人员授权权限范围内事项无需填写审批单。所有用印事项均需登记后用印,印章使用台账(合同用章还需登记合同台账)每周集中向五矿信托项目组回传;除现场监管人员授权权限范围内事项之外的待审批事项填写《一般事项审批单》并立即回传至五矿信托项目组,由五矿信托按照相应权限的审批流程签字回传第三方监管机构现场监管人员后用印。未经五矿信托审批的,第三方监管机构现场监管人员不得擅自用印。

4. 《一般事项审批单 1》、《一般事项审批单 2》应分别连续编号。

5. 用印事项应执行登记制度,填写印章使用台账,须连号登记做好记录,登记号码与“审批单”号码对应,如有作废单号应在登记簿上明显标注。

6. 印章使用台账应设置手写版与电子版,电子版随周报每周发送至五矿信托项目组;手写版用于现场监管人员登记备查,手写板应装订成册并填写连号页码,并由现场监管人员签字确认。现场监管人员应确保手写版与电子版内容一致。

7. “审批单”应附用印文件及相关资料并按编号存档备查。

8. 印章保管人用印时应认真审核用印内容及数量,经验证与审批内容相符后再用印,不得在空白纸上加盖印章。



9. 印章应妥善保管，不得丢失。印章保管人应认真履行职责，确保印章安全。

10. 印章保管人如有工作变动、病事假等特殊情况，应及时向第三方监管机构及五矿信托项目组汇报，并及时办理印章交接手续。原印章保管人复岗后，应报上述第三方监管机构及五矿信托项目组备案。

11. 不得携带印章外出，如遇特殊情况，须经五矿信托项目组同意，并确保第三方监管机构现场监管人员与被监管主体共管人员共同携带印章外出使用，确保监管物品不被私自使用，且外出事项应在印章使用台账上登记。

12. 被监管主体承诺不私刻印章，所有的用印事项按照审批权限审批通过后方用印。

13. 关于证照的保管措施参照前述印章的保管措施执行。

14. 任何一方不得违反规定或约定擅自使用印章、证照，否则将视情节轻重给予处罚；造成损失的，由责任方向非责任方承担违约或赔偿责任。

（二）网银账户管理

1. 若被监管主体银行账户开通网银支付功能，则由第三方监管机构现场监管人员保管（最高权限）复核 U-KEY。

2. 对于被监管主体已存在的具有网银支付功能的账户，操作录入 key 由被监管主体财务人员保管，支付复核和主管 key（最高权限 key）由现场监管人员保管。被监管主体应如实说明账户设置的付款方式，现场监管人员应向开户行了解该账户设置的付款方式（仅网银付款，或网银及支票、电汇方式均可），如仍可进行支票或电汇付款，应向开户行核对预留印鉴，确保对预留印鉴、支付密码器实施共管。被监管主体所有银行账户均应开通资金出入短信提示功能，确保现场监管人员可以及时获取资金进出信息。

3. 对于经审批同意新开立的具有网银支付功能的账户，第三方监管机构现场监管人员须与被监管主体指定财务人员共同参与网银开户办理工作，审核提交银行的网银开通、撤销申请表，亲自参与网银密钥或密码器的领取与交回、初始密码设置、挂失等工作。且应确保被监管主体所有银行账户均开通资金出入短信提示功能，确保第三方监管机构现场监管人员可以及时获取资金进出信息，如有异常的，第三方监管机构现场监管人员应及时通知五矿信托。

4. 支付密码器使用时，第三方监管机构现场监管人员必须全程监督，审核支付金额、收款单位和账号等信息，确保每次使用均在第三方监管机构现场监管人员监督下进行。

5. 付款完成后，第三方监管机构现场监管人员打印并留存网银支付回单，以备账务核对。

6. 对于不具有支付功能而仅具有查询功能的账户，第三方监管机构现场监管人员通过共管财务专用章监督资金使用，且应对查询密码器进行共管。

7. 第三方监管机构现场监管人员应每月收集银行账户对账单和流水，对资金出入事项进行核对。

8. 被监管主体应确保第三方监管机构现场监管人员可随时查询其所有银行账户流水，第三方监管机构现场监管人员应根据五矿信托要求随时查询并提供被监管主体的银行账户流水。

六、合同、资料管理

1. 第三方监管机构现场监管人员对被监管主体所签所有合同，均应留存扫描件登记备查。

2. 被监管主体不得单独对外签署任何合同或出具任何决议。第三方监管机构对被监管主体签署的所有合同记录台账（台账中应体现包括但不限于签署主体、签署时间、主要合同内容及事宜、合同履行情况、合同付款情况、是否存在违约等）定期审核并保存。

3. 第三方监管机构现场监管人员对被监管主体签订的所有合同进行审核，确保合同中记录的被监管主体账户为监管内账户，并登记制作台账，并进行存档留底。

4. 第三方监管机构现场监管人员应对被监管主体所签合同及其付款情况进行登记，形成合同台账，发生付款事项应及时更新。每周合同台账应与周报一并提交。

5. 第三方监管机构现场监管人员应于信托计划结束前 1 个月将备案的合同文件移交至五矿信托项目组。

七、报告制度

（一）周报



第三方监管机构现场监管人员应于每周五通过电子邮件向五矿信托项目组提交上周五至本周四被监管主体情况的书面报告（如遇节假日则相应顺延），报告内容包括：证照取得情况、合同签署及支付情况、大额资金支付情况、被监管主体所在地政策及市场变化重大事项，同时另附合同台账、印章使用台账扫描件。

（二）月报

第三方监管机构现场监管人员应于每月 15 日（如遇节假日则相应顺延）前出具上月《监管月报》，报送第三方监管机构和五矿信托项目组，内容包括但不限于资金财务情况、工程建设情况、市场情况、合同签署及支付情况、大额资金支付情况存在问题提示等，本报告需提交 2 份加盖第三方监管机构公章的纸质报告。

（三）随时报告

第三方监管机构现场监管人员如发现或知悉被监管主体发生或可能发生审批权限中所列重大变化及异常，导致或可能导致账户被封、发生编号为【P2020M12A-CX01-002】的《战略合作协议》项下标的项目对赌触发退出情形等一切第三方监管机构现场监管人员认为有必要汇报的各种信息，应立即向五矿信托汇报。第三方监管机构现场监管人员应及时了解标的项目是否存在涉及被监管主体董事会层面、股东层面决定的事项，若有，应立即向五矿信托汇报。

八、现场监管巡检制度

第三方监管机构至少每季度组织人员对被监管主体运行情况、现场监管尽职情况等巡视检查。五矿信托项目组可不定期现场检查被监管主体运行情况。

九、季度财务审查制度

第三方监管机构对被监管主体的财务状况进行审查并对第三方销售代理公司（如有）收款情况进行统计，了解被监管主体在监管期内财务核算流程、资金控制手续、资产、负债状况，债权、债务状况，合同签订及履约付款情况，资金使用情况，对外担保、举债情况，或有债务情况等，并出具季度财务审查报告报送五矿信托。此项需五矿信托、被监管主体充分支持。

十、其他

被监管主体需向第三方监管机构提供被监管主体运营情况，包括但不限于证照取得情况、资金使用情况及其他重大事项进展情况等；第三方监管机构现场监

管人员需全面的掌握被监管主体运营情况,了解被监管主体资金的申请及使用情况等;掌握大额资金支出的合理性、真实性,掌握被监管主体资金账户使用情况。现场监管人员应查询、抄录、复制、备案与信托资金使用有关的账目及其他文件并定期报送第三方监管机构和五矿信托项目组。

如拟竞拍项目进入合作开发阶段,各方同意按照五矿信托审批的项目监管方案就《项目委托监管合同》签署补充协议,并对本项目监管方案进行更新,被监管主体同意按照更新后的项目监管方案接受五矿信托以及第三方监管机构对其证照、印鉴、银行账户、资金支付、项目开发、项目销售等各项监管安排。



附件 1：公司一般事项审批单 1

XXX 项目一般事项审批单-1 (样本)

编号：一般事项第 XXX 号

发起人员：XXXX 项目现场监管 XXXX 日期：年月日	
审批单标题：关于 XXX 的申请/请示	
是否用印： ☐ 是 ☐ 否用印类型：XXX 章	
用款金额：XXXX 元/万元	
事由：	
附件：	
监管中介评审意见	
	审核人： 复核人： 审定人：
五矿信托项目组业务部经办人意见	
五矿信托项目组业务部总经理或授权人意见	



附件 2: 公司一般事项审批单 2

XXX 项目一般事项审批单-2 (样本)

编号: 一般事项第 XXX 号

发起人员: XXXX 项目现场监管 XXXX 日期: 年月日	
审批单标题: 关于 XXX 的请示/申请	
是否用印: ☐ 是 ☐ 否用印类型: XXX 章	
用款金额: XXXX 元/万元	
事由:	
附件:	
监管中介评审意见	审核人: 复核人: 审定人:
五矿信托项目组业务部经办人意见	
五矿信托项目组业务部总经理或授权人意见	
五矿信託运营管理总部主审意见	
五矿信託运营管理总部副总经理或授权人意见	
五矿信託运营管理总部总经理/分管领导意见	

