

五矿信托-恒信共筑 46 号-顺禾 9 号集合资金信托计划

项目委托监管合同

编号： P2018M11A-SHJH-JGXY

2019 年【11】月



本《五矿信托-恒信共筑 46 号-顺禾 9 号集合资金信托计划项目委托监管合同》（以下简称“本合同”）由以下各方于 2019 年【 】月【 】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”或“委托公司”）

法定代表人：王卓

住所：青海生物科技产业园纬二路 18 号

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：廉婷芳

联系电话：18513606618

邮箱：liantf@mintrust.com

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“康正评估”）

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 座 1001 室

联系人：王鹏

联系电话：18601102475

邮箱：13701191625@163.com

传真：010-82253565

丙方：北京泰禾嘉信房地产开发有限公司（被监管方，以下简称“丙方”、“项目公司”或“泰禾嘉信”）

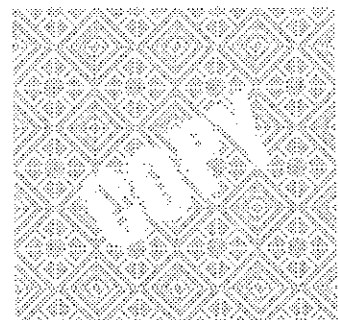
法定代表人：成龙

住所：北京市大兴区新源大街 30 号院 1 号楼 2 层

联系人：郎英泽

联系电话：18600566673

在本合同中，各签约方合称为“各方”，单独称为“一方”。



鉴于：

1. 五矿信托、康正评估、泰禾嘉信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，投资开发建设位于北京市大兴区黄村镇泰禾大兴中央广场项目（简称“本项目”或“标的项目”）；

3. 甲方于 2018 年 8 月与丙方签署了编号为【P2018M11A-SHJH-002】的《特定资产收益权转让暨回购合同》（包括对该合同的任何有效修订或补充，以下简称“《特定资产收益权转让暨回购合同》”），约定由甲方设立的【五矿信托-恒信共筑 46 号-顺禾 9 号集合资金信托计划】（以下简称为“本信托计划”）项下募集的信托资金受让丙方持有的泰禾大兴中央广场项目二期之特定资产收益权（具体以《特定资产收益权转让暨回购合同》附件一《特定资产清单》为准，以下简称“特定资产收益权”）。丙方将溢价回购甲方持有的特定资产收益权，各单笔回购本金余额之和在任一时点不超过【15】亿元；在《特定资产收益权转让暨回购合同》约定的条件全部达成且经甲方审批同意并支付后续转让价款后，各单笔回购本金余额之和在任一时点不超过【15】亿元。丙方以其持有的位于北京市大兴区黄村镇的土地证号为【京（2015）大兴区不动产权第 0000011 号】地块的国有建设用地使用权及在建工程（以下简称“抵押物”）为丙方溢价回购特定资产收益权的义务提供抵押担保。

4. 为维护甲方法定及约定权益，实现《特定资产收益权转让暨回购合同》的签约目的，丙方及其他当事人同意甲方与乙方在本合同签订后、《特定资产收益权转让暨回购合同》项下回购义务履行完毕前（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《特定资产收益权转让暨回购合同》涉及的资金按照约定用途使用、项目销售回款的归集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。

就本合同而言，除非上下文另有规定或说明，本合同所使用的词语与《特定

资产收益权转让暨回购合同》使用或定义的词语具有相同的含义。

1 前期工作

甲方业务部门项目组（以下简称“项目组”）已经于 2019 年【8】月【23】日与丙方履行了进场交接手续，交接包括丙方证照、印鉴、银行账户复核 U-KEY、本项目各项证照（以上所有移交材料统称为“监管材料”），监管材料已均由甲方和丙方进行共管（银行账户复核 U-KEY 由甲方单方保管）。

本合同签订后，乙方委派现场监管人员应当与甲方、丙方共同履行进场交接手续。甲方监管人员将向乙方委派现场监管人员移交保存上述监管材料及存放监管材料的保险箱的密码及备用钥匙，具体移交资料情况以各方交接时确定的交接清单为准（详见附件二的现场交接确认书/移交确认书回执）。现场监管人员应当在进场后查询项目公司所有银行账户已开通业务情况并取得回单，包括但不限于结算卡、关联账户、虚拟账户、结算中心、银企直联等，上述工作应在 2019 年 12 月 31 日前或标的项目销售前 10 个工作日（孰早）完成；了解本项目建设工程合同签订及履约付款情况，了解掌握项目工程造价、工程进度、后续相关证照取得计划、销售计划、确定划分实体监管单元；建立项目管理档案。

2 项目监管的委托

- 2.1 甲方委托乙方作为本项目的风险控制咨询顾问，按照本合同的约定，委派人员（以下简称“监管人员”）对丙方关于项目用款的资金管理、印鉴证照管理、工程管理、合同管理、本项目销售回款事项提供审核、监管服务。
- 2.2 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、重大事项决策、资金使用与回款方面接受甲方和乙方的监督、管理。
- 2.3 甲方委托乙方作为监管方，按照本合同的约定对丙方印章、证照、密钥进行管理；对丙方的所有银行账户（银行账户明细以各方最终确定的银行账户为准）以及对应的银行账户复核 U-key 等（如有）进行管理；对本合同约定的其他事项进行管理。
- 2.4 乙方在项目进入销售期前，应当委派 1 名现场监管人员对丙方及标的



项目进行驻场监管；乙方在项目进入销售期后，应当委派 2 名现场监管人员对丙方及标的项目进行驻场监管，其中 1 名现场监管人员应当驻场在丙方办公地点，并与泰禾嘉信行政人员共同对项目公司监管材料进行共管；另 1 名现场监管人员应当驻场在标的项目售楼处，与丙方财务一同进行办公，对项目销售进行全程监管（包括监督订金/首付款/预付款等房款的收取、开具收款收据或发票、核实购房合同中的账户信息等）。乙方应向甲方提交监管服务报告，除本合同明确授权外，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。

- 2.5 各方一致同意，乙方监管内容为：受甲方委托代表甲方监管丙方的印、证、银行账户复核 U-KEY 的使用，监督丙方工程进度情况、证照取得情况、合同签署情况、正常经营款项收支和销售回款情况。

3 监管的基本原则

- 3.1 各方一致同意：当丙方出现重大变故导致甲方在《特定资产收益权转让暨回购合同》项下对丙方的债权存在逾期风险，或丙方在《特定资产收益权转让暨回购合同》项下存在未纠正的违约行为，甲方及乙方有权拒绝丙方的印鉴证照或资金使用申请。

- 3.2 丙方应在政府备案的销售资金监管账户外开立一般账户作为本项目保证金留存账户，该账户应一并由乙方保管银行账户复核 U-KEY 并对入款及出款进行监管。暂定本项目销售收入的 80%（具体分成比例以后续双方确认的比例为准）作为保证金留存于丙方保证金留存账户中，专项用于代融资人支付《特定资产收益权转让暨回购合同》项下的回购溢价及回购本金；剩余的 20% 销售收入用于支付本项目工程款项及税费，不能挪作他用；如有其他用途，丙方需提前向甲方及乙方申请并审批。丙方应于监管部门同意使用各销售收入回款账户预售款的当天或次日上午将每一笔销售收入的 80% 划付至保证金留存账户。

- 3.3 在监管期间，在不影响《特定资产收益权转让暨回购合同》项下全部债权安全及增信措施且经甲方事先同意的前提下，乙方在得到甲方同

意指令后，配合丙方办理因正常经营需要的融资、担保事宜。

- 3.4 各方应本着诚实信用、互利共赢之原则履行本合同，甲方及乙方的监管以不影响项目的正常开发，保障项目顺利开展为前提。

4 内部审批流程监管

- 4.1 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”）。
- 4.2 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。内部审批流程制度经甲、丙双方认可后，作为本合同的附件一，并以书面形式提交给甲方备案；甲方根据监管需要或丙方根据项目运营需要对内部资金审批流程进行修订及补充的，应双方协商一致。

5 监管人员派驻及管理

- 5.1 乙方应委派监管人员到丙方及项目现场进行监管（乙方应确保其委托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，但是乙方按照本合同约定正常履行监管职责的除外），乙方对其监管人员的委派及更换等不受丙方的限制，但乙方委派监管人员，不配合丙方正常工作，影响项目开展的，丙方有权向甲方提出更换请求，甲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，应通知甲方和丙方，并应事先征得甲方的同意。
- 5.2 丙方应为乙方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合同下被赋予的各项监管权利。
- 5.3 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。
- 5.4 丙方应于每月初 5 日前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）、工程进度报告、监理报告、合同台账、销售与回款情况及本月的营销策略报告等。

- 5.5 监管期限自乙方监管人员入场之日（即 2019 年【8】月【23】日）起开始计算，至《特定资产收益权转让暨回购合同》履行完毕之日（即本信托计划终止日）止。如果本信托计划提前终止或延长，甲方有权提前终止或延长本合同委托期限（包括根据本信托计划终止日对本合同委托期限进行调整）。

6 印鉴和证照监管

- 6.1 丙方的监管印鉴包括但不限于丙方公章、财务专用章、法定代表人名章、合同专用章等及在监管期限内后续新增的任何丙方项下印鉴，由监管人员和丙方共同管理。全部监管物品均应保管在本合同第 6.4 条所述的保险箱/保险柜中。在不违反本合同约定的前提下，监管人员需随时配合丙方执行正常的经营活动。
- 6.2 对于监管印鉴的管理，应填制印鉴交接确认单。丙方使用上述物品，需经监管人员确认，并在登记簿上签字确认。
- 6.3 对丙方的证照监管，包括但不限于营业执照（正、副本）、开户许可证、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、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、其他重要证照报告等。
- 6.4 监管范围内印鉴和证照均应存放于监管保险柜内。丙方保管监管保险柜的主钥匙，监管人员保管监管保险柜的备用钥匙和密码，主钥匙无单独开启保险柜的权限，主钥匙应与备用钥匙、密码配合使用方可以开启保险柜。用于保管印鉴和重要证照的保险柜，原则上应使用全新保险柜；使用丙方提供的非全新保险柜的，丙方应提供该保险柜装箱单，以保证钥匙和密码备用钥匙的交接完整。若使用非全新保险柜，保管密码的一方应重新设置密码，必要时可更换新锁。
- 6.5 丙方申请使用监管印鉴证照的，应按照附件一所述的相应内部审批流程制度予以执行。监管人员应根据实际情况及业务需求，按照附件二所列监管人员权限明细，按规定流程审核确认或上报甲方审批。上报甲方审批，需根据用印事由填写“一般事项审批单”或“重大事项审

批单”，现场监管人员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）每周集中向甲方项目组回传；待审批事项填写《一般事项审批单》或《重大事项审批单》并立即回传至甲方项目组，由甲方按照相应权限的审批流程签字回传现场监管人员后用印。审核确认或甲方审批同意后，及时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。监管人员及丙方均不得私自使用公司印鉴。

6.6 《一般事项审批单》和《重大事项审批单》（合称“审批单”）应分别连续编号。

6.7 丙方印鉴证照确需带出使用，应按照附件一所述的相应内部审批流程制度予以执行，由监管人员与丙方人员共同携带、管理并监督使用。

6.8 丙方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，经邮件书面请示并经甲方同意后，可先予办理并在事后【3】个工作日内补办审批流程。

6.9 关于证照、印鉴监管事宜甲、乙、丙三方另有约定时按约定办理。

7 资金收入监管

7.1 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丙方的销售进度。

7.2 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，丙方应随时配合。监管人员可随时了解可售房源情况，应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。监管人员应及时收集丙方制定的销售进度安排、销售策略、销售周期、销售价格、付款方式等销售政策，并对所有签约的售房合同进行审核，密切关注本项目销售资金监管户及其他接收销售回款账户的资金变动情况，定期查询账户余额；督促丙方按照约定的进度进行销售。监管人员应至少每周汇总项目销售台账并与丙方银行账户收款

账户进行核对，确保每一笔销售回款均回笼至丙方账户当中并处于监管人员监管之下。

7.3 丙方因销售及/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），均应按照本合同第 6 条约定的原则共管预留印鉴和审核权限 U-KEY 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。

7.4 丙方销售取得的全部资金，应纳入监管。以按揭形式销售的，丙方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政府备案的销售资金回款监管账户。监管人员有权定期核对收款收据和发票，实际入库金额应与收据和发票金额保持一致，如不一致，丙方应当向监管人员出具书面说明。

8 资金支出监管

8.1 暂定本项目销售收入的 80%（具体分成比例以后续双方确认的比例为准）仅能作为保证金留存于丙方的保证金留存账户中，专项用于代丙方支付《特定资产收益权转让暨回购合同》项下的回购溢价及回购本金。上述保证金留存金额达到【3000 万】元后，（1）甲方有权随时要求《特定资产收益权转让暨回购合同》项下债务部分或全部提前到期（提前到期的债务金额视届时保证金留存账户的保证金金额而定），并有权随时要求丙方以该等保证金用于代丙方提前支付《特定资产收益权转让暨回购合同》项下相应金额的回购溢价及回购本金；（2）经丙方提前【10】个工作日向甲方提出书面申请并经甲方书面同意的，丙方应将上述保证金用于丙方提前支付《特定资产收益权转让暨回购合同》项下相应金额的回购溢价及回购本金价款；剩余的 20%销售收入应当优先用于支付本项目工程款项及税费，不能挪作他用；如有其他用途，丙方需提前向甲方及乙方申请并审批。

- 8.2 乙方应对项目公司的全部银行账户的每笔资金支出进行监管。丙方日常使用资金过程中，由乙方进行审核出具审核意见，上报甲方项目组审批通过后，方可配合丙方进行支付。
- 8.3 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。

9 合同监管

- 9.1 乙方及其派出人员负责对丙方的相关合同进行审核、登记、备案、监督执行，主要审核：是否为与本项目相关的工程合同，合同价款是否合理，付款条件是否符合商业惯例，合同对应工作量清单是否内容完整、数据准确，供应商资质是否存在重大瑕疵，是否存在损害委托方利益的情形等；对丙方签订的所有销售相关的合同进行审核，确保合同中记录的收款账户为监管内账户，并登记制作台账，包括购房合同等，并进行存档留底（购房合同留存样本）。
- 9.2 对于购买材料、设备的资金支出，乙方及其派出人员应检查是否按合同约定到货。
- 9.3 合同结算阶段，乙方负责对丙方提交的结算资料的完整性、合理性、有效性和真实性进行审核，重点审查结算范围、内容与合同约定是否一致，审核完成后出具评审说明，并报甲方审批后方可实施。
- 9.4 乙方及其派出人员对项目公司所签所有合同，均应留存复印件或扫描件登记备查（工程总包施工合同留存协议书部分及专用条款部分有关付款方式、支付进度等约定事项的页面；销售合同留存样本）。乙方及其派出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甲方。
- 9.5 乙方应对丙方提交的申请、说明、报表等文件原件妥善保管，单独建立登记册，于每月底及计划结束前集中向项目组移交。
- 9.6 丙方《营业执照》、《开户许可证》、《社会信用代码证》、《房地产开发企业资质证书》原件应由现场监管人员与丙方共同保管；丙



方取得《国有土地使用证》、《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》及《商品房预售/销售许可证》等相关权利证明后，原件也应由公司现场监管员与丙方共同保管。

10 工程监管

10.1 乙方有权对项目工程现场进行监管，内容包括但不限于：工程形象进度、工程形象进度与建设计划匹配程度以及和资金支出的匹配情况、工程造价是否合理、总包及分包合同、采购合同及丙方供材合同执行情况。

10.2 乙方监督丙方按照甲方认可的项目建设节点计划进行施工建设。对甲方关注的项目进展情况及工程进度情况进行监管，并及时向甲方进行汇报。如果以上现场监管内容与建设节点计划内容出现较大偏差，丙方应向甲方和乙方提供情况说明。丙方未向甲方及乙方提供情况说明或情况说明不符合实际情况的，甲方及乙方有权要求丙方及时整改，并有权采取相应的措施。

10.3 乙方有权对本项目工程进度款支出、材料及设备采购款项支出进行监管。实际支出时，乙方核对工程款进度款支付是否符合合同约定及实际工程进度；材料、设备是否按照合同约定到货。对不符合约定的款项可不予支付。严格按照项目开发建设进度审核工程款支付。

11 其他监管规则

11.1 各方应及时、全面履行本合同、丙方章程及其他合同、协议、备忘录。

11.2 对于资金支出、合同签署、印鉴使用，乙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，在该等事项影响甲方债权时，甲方有权利不予通过。

11.3 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、乙方实施本合

同；甲方有权协调丙方，由丙方安排上述工作。

11.4 丙方应向甲方、乙方提交包括但不限于如下材料（均须加盖丙方公章）：

11.4.1 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；

11.4.2 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；

11.4.3 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，项目概算、预算、组织计划和工程节点计划审批流程，资金使用和销售计划等审批流程；

11.4.4 丙方工作联系人名单和员工通讯录；

11.4.5 项目投资预算，投资期限内按月度进行的现金流量测算；

11.4.6 项目工程进度计划；

11.4.7 丙方月度资金使用计划；

11.4.8 丙方财务情况汇总表；

11.4.9 项目销售计划、项目销售及回款情况日报、周报、月度销售情况总结报告；

11.4.10 合同台账；

11.4.11 月度施工进度报告。

11.5 丙方应于每月5日（如遇非工作日，则顺延至下一工作日）前向乙方、甲方提交丙方的上月月度会计报表、合同台账（该表应列明项目公司在上月签订的合同主要内容、合同金额、签约主体，不包括丙方日常经营活动中销售自建商品房的房屋销售合同）及丙方实际销售情况（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，并与丙方银行账户收款情况进行核对，确保每一笔销售回款均回笼到丙方账户当中。同时，甲方至

少以每【10】个工作日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。

11.6 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《特定资产收益权转让暨回购合同》项下债务提前到期、要求丙方提前支付全部回购本金、回购溢价及其他应付款项，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。

12 监管报告

12.1 乙方每日（休息日除外）汇总销售信息并以书面形式报送至甲方，内容包括但不限于：项目销控表、当日销售回款总额、销售回款账户余额、账户支出明细、各业态去化率等信息。

12.2 每周五上午，乙方向甲方提供本周（周期为上周四至本周三）《项目监管周报》，报告主要内容包括：销售进度与计划的比对情况、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、工程进度、人事变动、乙方认为存在的问题、其他重要事项或情况等。《印章使用登记簿》随周报每周发送至项目组。

12.3 每月15日前，乙方向甲方出具上月《项目监管月报》，报告主要内容包括：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、工程进度情况、当地市场环境分析等。

12.4 乙方应将《项目监管周报》及《项目监管月报》同时发送至五矿信托运营管理总部相关运营经理处和项目团队信托经理处。

12.5 乙方如发现或知悉丙方发生审批权限中所列各重大事项，以及了解到可能出现异常或乙方认为有必要汇报的各种信息，应立即向甲方汇报。

13 监管服务费用的承担

13.1 乙方在本合同项下提供审核、监管服务应收取的本项目监管费用，由甲方承担。

13.2 一人驻场，一人巡场期间，服务费用标准为人民币【800,000.00】元/年（大写：人民币捌拾万元/年），期间每日计提费用为【2192 元/天】。

13.3 二人驻场期间，服务费用标准为【1,000,000.00】元/年（大写：人民币壹佰万元/年）；期间每日计提费用为：【2740 元/天】。

13.4 自乙方委派的监管人员入驻丙方之日起，甲方于每个自然季度末月的【23】日及监管期限届满日向乙方支付已计提但尚未支付的监管服务费用。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。

13.5 本合同项下的监管期限自甲方确认的乙方人员入场之日（即 2019 年【8】月【23】日）起开始计算，直至甲方确认的乙方人员撤场之日。

13.6 上述费用已包含交通差旅费、住宿费、服务费、异地交通费等乙方履行本合同约定所需全部费用；乙方人员在现场的必要办公用品、设备、办公场所等由丙方负责。除监管费及本合同另有约定外，甲方不再就乙方履行本合同约定事宜向乙方支付任何其他费用。

13.7 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应付未付的监管服务费（13.3.4 条款约定的情形除外）；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。

13.8 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之日。

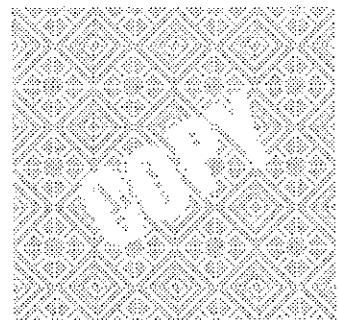
13.9 乙方应在甲方支付每笔监管服务费前向甲方提交以下材料并满足以下条件，否则，甲方有权拒绝支付该笔监管服务费且不承担任何责任：

(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合同及其附件约定。

13.10 乙方收取监管服务费的账户信息如下：

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

14 甲方权利义务

- 14.1 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合同项下监管服务涉及的全部资料。
- 14.2 甲方有权根据甲方需求及丙方的实际运营情况，调整本合同约定的监管方式、监管内容、监管深度等，乙方应按照甲方要求提供监管服务。
- 14.3 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。

15 乙方权利义务

- 15.1 乙方应按本合同、本合同附件及甲方要求等对丙方及本项目进行监管。乙方监管团队成员应严格按本合同、本合同附件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合同不一致，各方需要签订书面的变更协议或者补充协议。
- 15.2 乙方应确保监管团队成员具有高度的责任心和专业技能。
- 15.3 丙方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。
- 15.4 乙方在履行本合同过程中发现丙方或丙方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。
- 15.5 乙方有义务积极配合丙方的工作，并对其提出的申请及时进行处理，不得无故拖延。
- 15.6 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。
- 15.7 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，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服务费的【100】%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。
- 15.8 乙方监管人员需要按丙方销售人员工作时间上下班，不得无故旷工，不得影响项目的销售节奏。因工作需要法定节假日加班，可在工作

日期间进行调休。因工作需要，在休息时间需使用印章或支付资金等，丙方应提前通知乙方监管人员，监管人员应及时到场配合丙方工作。

16 丙方的权利和义务

- 16.1 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。
- 16.2 丙方应按照本合同约定及时向甲方和乙方提交本项目运营情况，包括但不限于证照取得情况、工程进展情况、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。
- 16.3 丙方应及时通知甲方和乙方参加丙方重要经营决策会议。
- 16.4 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。
- 16.5 丙方按本合同约定无条件配合乙方的监管行为。
- 16.6 丙方无权对共管印鉴进行变更或撤销。
- 16.7 未经甲方的事先书面同意，丙方不得将本合同有关交易情况向新闻媒体予以公开披露或发表声明。

17 违约责任

- 17.1 乙方作为甲方派出项目的监督管理服务单位，有向甲方的建议权及本合同明确授权下的监管决策权，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，如发生违反本合同约定情形时，甲方有权终止对乙方的委托；因乙方违反本合同的约定的，应退还甲方已支付的全部监管服务费并按照甲方已支付的全部监管服务费五倍金额标准向甲方支付违约金，如该违约金无法弥补因此给甲方带来的损失的，乙方应按照甲方损失进行赔偿。
- 17.2 甲、乙、丙各方应对本合同的存在、本合同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。
- 17.3 丙方未按照本合同的约定将本项目的销售回款按时归集至保证金留存账户的，丙方应按照甲方要求承担相应的违约责任，即甲方有权宣布



《特定资产收益权转让暨回购合同》项下债务提前到期，并要求丙方按照逾期归集资金金额每日万分之五的标准向甲方支付违约金直至丙方将相应资金按约定全额归集至保证金留存账户。

17.4 丙方未按照本合同的约定接受并配合甲方、乙方对其及本项目进行监管的，甲方有权宣布《特定资产收益权转让暨回购合同》项下债务提前到期，并且丙方应按照甲方要求承担相应的违约责任并赔偿甲方的实际损失。

17.5 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。各方一致同意并确认，甲方仅以信托计划项下信托财产为限承担相应的违约责任。

18 权利保留

18.1 协议一方若未行使本合同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。

18.2 协议一方对协议他方的任何宽容、展期或者延缓行使本合同项下的权利，均不影响其根据本合同及法律、法规而享有的任何权利，亦不视为其对该权利的放弃。

19 保密义务

19.1 各方同意，除本合同另有约定外，对本合同任何一方（资料提供方）提供给本合同其他方（资料接收方）的有关本合同项下交易的所有重要信息及本合同所含信息（包括有关定价的信息）予以保密，除根据法律法规定及信托文件约定，需向相关司法、政府部门、信托计划委托人/受益人披露，以及向服务于本合同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。

19.2 乙方作为甲方委托的监管方，乙方及乙方人员从事本协议项下监管服务而获知的与丙方相关的任何信息，均应予以保密。乙方及乙方人员

除根据本协议约定影响甲方进行的汇报、披露外，不得向任何合同以外第三方透露因从事本协议项下服务二获知的与丙方相关的任何信息。

20 协议生效及终止

本合同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。授权代表签署本合同的，应提供合法有效授权文件。

21 争议解决

21.1 本合同适用于中华人民共和国法律。

21.2 凡因本合同之订立、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。

21.3 本合同如遇实际执行困难，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合同不可分割的组成部分。

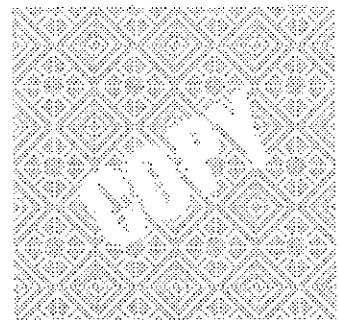
22 文本及其效力

22.1 本合同壹式陆份，协议各方各持贰份，均具有同等法律效力。

22.2 本合同的签署不视为甲方对乙方任何形式的授权（除本合同明确授权外）。乙方系独立法律主体，其均独立履行本合同项下义务、承担法律责任，如乙方履行本合同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。

22.3 如果本合同的某条款被宣布为无效，不影响本合同任何其他条款的效力。

（以下无正文）



(本页无正文，为编号为 P2018M11A-SHJH-JGXY 的《五矿信托-恒信共筑 46 号-
顺禾 9 号集合资金信托计划项目委托监管合同》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：北京泰禾嘉信房地产开发有限公司

法定代表人（或授权代表）：



附件一：权限划分明细及审批流程

为了提高效率，便于管理，明确监管人员印章使用权限，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事项、授权事项两种情况。实际用印时，监管人员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，及时向五矿信托电话请示，根据具体指示进行办理。

具体权限划分及流程如下：

（一） 重大事项

1、本项目监管期间所称重大事项包括：

- 1) 项目公司增加或减少注册资本、变更公司股权结构；
- 2) 项目公司对担保、对外融资、大额资产处置；
- 3) 项目公司改变公司经营范围，公司分立、合并、解散、清算或者变更公司形式；
- 4) 项目公司修改公司章程；
- 5) 项目公司发生重大投资、资产抵押/质押及其他担保事项；
- 6) 项目公司对外投资、设定第三方优先权、对外借款行为；
- 7) 项目公司转让、出售、权利负担、处置、重组项目公司持有债券或其他权益；
- 8) 项目公司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) 项目公司使用销售收入回笼资金用于本项目建设、履行交易文件项下支付义务以外的用途；
- 10) 信托计划项下信托资金存续期间，项目公司发生停产、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项下还款义务产生重大不利影响的事件。
- 11) 项目公司出现投资人变更，清算，对外担保、对外融资、大额资产处置，或账户出现重大资金划付，或其他可能影响委托公司利益的



情形。

12) 项目公司新开立银行账户。

13) 项目公司日常资金（单笔金额在人民币 500 万元以上）的使用；标的额单笔在人民币 500 万元(含 500 万元)以上的合同及营销类法律文本的签署事项。

2、重大事项均需由乙方审核并提出专业意见和得出结论报委托公司项目组，由委托公司项目组报委托公司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、以及项目公司盖章的申请说明（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项目公司沟通，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) 日常资金（单笔金额在人民币 500 万元（含）及以下）的使用；

2) 丙方日常事务用印及审批；

2、一般事项均由乙方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），由项目组审批，并填写一般事项审批单-1，审批时间 1-2 个工作日。

3、用印登记簿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、文件以及项目公司盖章的申请说明（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、项目公司应提前与现场监管人员沟通，提早申报，避免延误。

（三）审批单

1) 公司一般事项审批单

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	
事由：	
附件：	
监管中介 评审意见	
	审核人： 复核人： 审定人：
信托项目组业务 部经办人意见	
信托项目组业务 部总经理或授权 人意见	

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	
事由：			
附件：			
监管中介			

评审意见	审核人：	复核人：	审定人：
信托项目组业务 部经办人意见			
信托项目组业务 部总经理或授权 人意见			
运营管理总部主 审意见			
运营管理总部副 总经理意见			
运营管理总部总 经理意见			
运管管理总部分 管领导意见			

附件二：现场交接确认书/移交确认书回执

1. 交接确认书

五矿信托·XX 项目现场交接确认书

移交方：XXX 项目公司

接收方：XXX 中介机构

根据 XXX 项目公司与五矿国际信托有限公司于 XX 年 XX 月 XX 日签订的《监管协议》要求，XXX 项目公司现就以下物品进行移交：

一、移交物品清单

中介机构进场交接清单					
印鉴交接清单					
序号	名称	数量	是否备案	管理方式	备注
1	公章			共管	
2	合同章			共管	

3	财务专用章			分管	
4	发票专用章			分管	
5	法人人名章			共管	
6	营销专用章			共管	
7	工程技术章			共管	
...					

证照交接清单

序号	证书名称	数量	证书编号	管理方式	备注
1	营业执照正本			共管	
2	营业执照副本			共管	
3	开户许可证			分管	
4	机构信用代码证			共管	
5	不动产权证书			共管	
6	建设用地规划许可证			共管	
7	建设工程规划许可证			共管	
8	建筑工程施工许可证			共管	
9	商品房预售许可证			共管	
10	验资报告			共管	
11	开发资质证书			共管	
...					

银行账户交接清单

账号:	XXXXXXXXXXXX	开户行:	XXXXX 银行 XX 支行	账户性质: 基本/一般户	余额:
序号	功能类别	序列号	权限	持有人	备注
1	Ukey		制单	项目公司	
2	Ukey		复核 (一级复合)	分管	
3	Ukey		主管 (二级复合)	分管	
4	POS 机			共管	
5	密码纸			分管	

6	单位结算卡			分管	
7	密码器			分管	
8	印鉴卡			共管	
9	支票			共管	
10	汇票			共管	
...					

合同交接清单						
序号	合同名称	合同编号	合同金额	签订单位	签订日期	备注
1						
2						
3						
...						

二、移交印鉴样本

XXX 项目公司印鉴交接样本	
XX 公司公章 1 枚:	
XX 公司合同章 1 枚:	
XX 公司财务专用章 1 枚:	

XX 公司发票专用章 X 枚:	
XX 公司法人人名章:	
XX 公司营销专用章:	
XX 公司工程技术章:	

本移交确认书一式陆份，移交人、接收人、见证人各执贰份。

移交人：（签字）

接收人：（签字）

见证人：（签字）

交接日期：

XX 项目移交确认书回执

至五矿国际信托有限公司：

鉴于 XX 信托项目项下，XX 项目公司与五矿国际信托有限公司于 XX 年 XX 月 XX 日签署了《监管协议》，我司已于 XX 年 XX 月 XX 日与 XX 中介机构完成现场



交接工作，共管物品全部存放于我公司设立的保险柜中，该保险柜 X 枚钥匙分别由 XX 持有，密码由 XX 保管。我公司郑重承诺，交接物品无虚假信息，若后期新增须移交物品，我司将及时移交至 XX 中介机构。

特此承诺！

XX 项目公司（盖章）

XX 年 XX 月 XX 日



