

信托项目投后管理业务合作框架协议

编号【WKXTTHGL-2019-002】

本《合作框架协议》由下列各方于 2019 年 6 月 26 日于北京市签署：

甲方：五矿国际信托有限公司

注册地址：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 B 座 15 层

联系人：孔小溪

联系电话：010- 59363591

邮箱：kongxx@mintrust.com

乙方：北京康正宏基房地产评估有限公司

注册地址：北京市丰台区芳城园一区 16 号楼 2 层 2 门配套公建 01

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

联系人：王鹏

联系电话：13701191625

邮箱：13701191625@163.com

传真：010-82253565

甲方为了进一步加强信托项目的中后期管理，使信托项目中后期管理逐步制度化、专业化、规范化，有效地防范风险并履行受托人诚实、信用、谨慎、有效管理的义务，甲方决定委托乙方协助甲方进行信托项目中后期管理的相关工作，为此，双方在平等、互利、友好协商的基础上签订以下协议：

第一条 工作内容

作为甲方长期顾问单位，乙方全面参与、配合、协助甲方完成项目中后期管理工作。以乙方的专业咨询服务团队，为甲方项目中后期管理提供稳定、可靠的组织保证及科学有效的技术支持。

总协调人在甲方的指导下对项目的现场工程监管工作实行统一管理。甲方的工作内容根据项目的不同情况包括以下类别：

一、全封闭监管类

（一）监管工作目的

1. 有效保障资金安全，确保被监管项目资金用款的合理、合规性，项目资金回笼的完整性、及时性；
2. 确保被监管项目顺利实施，保证项目质量，项目工程进度、成本预算、资金计划按原有标准执行；
3. 提前预警潜在风险，确保甲方的利益不受损害，实现资金安全退出。

（二）监管工作内容（包括但不限于）

1. 制定监管方案，与被监管方进行交接；
2. 管理项目公司全部账户、印章、证照等；
3. 审核拟签约的法律文件；
4. 资金用款管理；
5. 跟踪项目进展情况，项目工程成本、建设进度、质量管理；并对项目进度是否正常进行评价；
6. 项目销售管理；
7. 资金回款管理；
8. 必要时组织会计师事务所对项目公司的财务状况进行审查；
9. 协助甲方处理现场监管工作中发生的问题；
10. 提前预警潜在风险。

（三）监管工作成果

1. 对被监管项目公司的审核事项，以书面形式向甲方提交工作报告或咨询建议；
2. 定期出具管理情况报告（如资金计划、资金支付情况、工程进度、合同签署及支付情况、销售情况、政策及市场分析、诉讼情况等）；

3. 定期取得被监管项目公司财务周期内的财务报表、资金预算、资金使用计划等资料。

二、销售回款监管类

（一）销售回款（驻场）监管类

1、监管工作目的

（1）有效保障资金安全，确保被监管项目的销售资金全部回笼到监管账户及资金回笼的及时性；

（2）对监管账户的资金使用进行监督，回笼资金仅能用于项目建设（支付项目建设方）；

（3）确保甲方的利益不受损害，实现资金安全退出。

2、监管工作内容（包括但不限于）

（1）制定监管方案，与被监管方进行交接；

（2）管理项目公司全部账户，印信/密钥；

（3）及时完整留存用印审批单登记，监督资金使用和合同签署；

（4）监管项目公司销售情况、销售进度和销售合同的履行；

（5）监管项目公司是否按约定及时、足额在监管账户回笼资金，是否及时、足额按约定归集资金；

（6）对监管账户的资金使用进行监督，涉及到监管账户中指定用款事项的支出，应确保该资金支付的真实性、合理性。

3、监管工作成果

定期出具资金监管报告（内容包括但不限于：销售台账、销售回款台账、监管账户资金流水、销售资金回款及时性分析等）。

（二）监管回款（巡场）类

1、监管工作目的

（1）确保被监管项目资金按约定要求回笼到监管账户及按约定进行归集；

（2）确保甲方的利益不受损害，实现资金安全退出。

2、监管工作内容（包括但不限于）

（1）制定监管方案；

(2) 梳理项目公司全部账户，获取查询渠道；

(3) 根据项目进度，定期调取和查验被监管项目公司销售情况、销售进度和销售合同；

(4) 根据项目进度，定期调取和查验监管账户信息，包括但不限于资金明细、余额、使用用途等；

(5) 发现项目公司未及时、足额归集项目销售、转让等回款资金到监管账户的，应第一时间通知甲方。

(三) 监管工作成果

定期出具资金监管报告（内容包括但不限于：销售台账、监管账户资金流水、销售回款情况分析等）。

三、一般巡场管理类

(一) 监管工作目的

1. 确保被监管项目按照信托项目审批方案及合同约定开展工程建设、销售、回笼资金等；

2. 对交易对手的经营情况进行定期跟踪；

3. 对抵押物价值进行定期跟踪；

4. 及时发现风险迹象，保障甲方的利益不受损害，实现资金安全退出。

(二) 监管工作内容（包括但不限于）

1. 制定监管方案；

2. 派驻巡场人员对监管项目的工程进度、营销、当地市场情况、资金回笼情况等跟踪和监督；

3. 派驻巡场人员对交易对手的经营情况、融资情况、现金流情况等进行跟踪；

4. 派驻巡场人员对抵押物价值进行动态监测。

(三) 监管工作成果

定期出具监管报告（内容包括但不限于：监管项目工程进度、销售进度、回款情况、当地市场分析、交易对手情况分析、抵押物价值监测等）。

第二条 甲方的权利与义务

1、甲方是信托项目监管工作的负责人、组织者，对乙方的工作内容进行委派。乙方接受甲方委托，按甲方确定的工作和服务内容开展监管工作，对甲方负责。

2、甲方应尽可能为乙方开展信托现场监管工作创造必要的条件，在条件许可的情况下为乙方现场人员提供必要的食宿、交通、通讯。

3、甲方应以书面或业务对接会的方式介绍乙方现场监管人员进驻现场管理，同时协助乙方取得监管工作所需的合同、工程资料数据和其它文件等。

4、甲方发现乙方工作人员现场监管不利或影响甲方实施信托项目中后期管理工作的，甲方有权要求更换乙方工作人员，乙方应当于甲方通知后7日内按甲方要求完成相关交接工作并完成人员更换。

5、甲方应按本合同约定和《项目监管协议》的约定支付乙方监管咨询费用。

6、本协议规定的其他权利和义务。

第三条 乙方权利与义务

1、乙方按确定的监管范围、内容、方式进行项目现场监管工作，行使权利并承担相应责任。乙方应在甲方通知进场之日起3日内向甲方报送派驻现场的监管工程师及监管小组成员名单、履历。甲方未提出异议的，相关现场监管人员应在甲方指定时间进场。进场后一个月内提交项目进场尽职调查报告、监管规划及具体方案。甲方提出异议的，乙方应按甲方要求更换派驻现场的监管工程师及其他工作人员。

2、乙方应充分发挥专业特性、管理优势，为甲方提供与其监管机构水平相适应的监管服务及咨询意见，协助甲方实现各项目项下的监管工作目标。

3、乙方委派的现场监管人员应具备良好的职业道德、较为全面的专业素质、丰富的管理经验，具备对现场监管工作中一般性事务及相关专业事务的判断能力，具备高度的责任心和忠诚度，最大限度的维护甲方的利益。严格按照甲、乙双方相关的规定和管理办法履行职责。

4、乙方的监管工作须在甲方规定的期限内进行，乙方应保持派驻现场人员稳定性，保证监管工作正常进行。在此期限内，乙方可对派驻现场工作人员进行合理调整。更换现场工作人员的需求事前征得甲方书面同意。

5、乙方对项目资料及信息应谨慎保管，并严格保密，不得泄露甲方、监管项目、项目公司、本协议书业务活动有关方的商业秘密。

6、乙方出具的报告和意见，可以作为甲方项目监管的支持服务和参考。

7、乙方不得转让本协议书项下的监管业务。不得承包所监管项目的工程，不得从事所监管工程的施工和建筑材料、构配件以及建筑机械、设备的经营活动以及与项目监管具有利益冲突的其他活动。

8、乙方在监管过程中必须对现场人员严格管理，须承担因其违背监管职责造成的损失。

9、乙方不得与所监管工程的建设单位、建筑业企业或建筑材料、建筑构配件和设备供应单位有其他利害关系。

10、本协议规定的其他权利和义务。

第四条 费用及支付

甲乙双方确认，在合作期限内甲方委托乙方进行监管的项目，依据下述类别进行计价。

1、全封闭监管类

(1) 驻场 1 人

根据每个信托项目融资规模、工作量大小及项目所在地的地理位置等具体情况，由甲方向乙方支付不超过人民币【85】万元/年的监管费用；

(2) 驻场 2 人

根据每个信托项目融资规模、工作量大小及项目所在地的地理位置等具体情况，由甲方向乙方支付不超过人民币【100】万元/年的监管费用；

(3) 1 人驻场、1 人巡场

根据每个信托项目融资规模、工作量大小及项目所在地的地理位置等具体情况，由甲方向乙方支付不超过人民币【90】万元/年的监管费用。

2、销售回款（驻场）监管类

(1) 驻场 1 人

根据每个信托项目融资规模、工作量大小及项目所在地的地理位置等具体情况，由甲方向乙方支付不超过人民币【70】万元/年的监管费用。

3、监管回款（巡场）类

（1）按月巡场

根据每个信托项目融资规模、工作量大小及项目所在地的地理位置等具体情况，由甲方向乙方支付不超过人民币【40】万元/年的监管费用；

（2）按周巡场

根据每个信托项目融资规模、工作量大小及项目所在地的地理位置等具体情况，由甲方向乙方支付不超过人民币【75】万元/年的监管费用。

4、一般巡场管理类

（1）按月巡场

根据每个信托项目融资规模、工作量大小及项目所在地的地理位置等具体情况，由甲方向乙方支付不超过人民币【45】万元/年的监管费用；

（2）按季巡场

根据每个信托项目融资规模、工作量大小及项目所在地的地理位置等具体情况，由甲方向乙方支付不超过人民币【35】万元/年的监管费用。

5、上述费用已包含乙方的差旅费、税费、劳务费、服务费等乙方履行本协议约定所需的全部费用。

6、每个信托项目经双方协商确定后，具体费用及支付方式由双方签订《项目监管协议》另行约定。

第五条 保密义务

1、本协议所称保密信息，具体指：（以下简称“保密信息”）

（1）本协议项下合作项目的存在，项目的进展以及与其有关的任何信息、文件、数据（包括提供的财务资料和账目数据）、协议、合同协商纪要或讨论文稿等；

（2）在协商项目合作的过程中，提供方向接收方披露或使接收方可接触的任何形式的，有关其自身或其关联机构或本项目的任何信息、文件、资料或数据，包括但不限于技术信息、数据、程序和方法、项目信息和文件、商业秘密、所有财务资料、市场分析、价格信息、顾客名单、研究、软件、技术秘密、商业计划、前期分析结论、双方拟进行合作的条件及双方就项目进行合作谈判之事实以及任

何商业的、财务的和其他专有的以及所有不愿披露的机密信息、文件、资料或数据；

(3) 双方在本协议项下拟合作项目前期洽谈、接触、谈判等任一阶段或全部合作过程中，甲方和乙方（或其母公司、子公司、关联公司）通过书面形式或口头形式以及其他形式向对方提供或披露的与本项目及双方拟就本项目进行合作有关的不为公众所知晓并有重大影响的信息及资料。

(4) 就特定信息而言，如接收方获得该信息时，提供方未明确标明或以其他方式声明其为可公开信息，则该信息均属于保密信息，接收方均负有保密义务并不得以任何形式对外披露或公开。

(5) 尽管有前述规定，保密信息不应包括：(i)有书面材料证明，提供方此前已经在未附加保密义务的情况下公开披露的信息，或由第三方通过公开途径普遍可获得的信息；(ii)有书面材料证明，在提供方向其披露之前，接收方已经拥有的没有使用或披露限制的信息；(iii)有书面材料证明，接收方通过合法手段，从提供方以外的来源获得的没有使用或披露限制的信息。

2、甲乙双方应采取适当的保密制度和措施保护该保密信息，保护水平应等同于接收方为保护其自有保密信息所采取的制度和措施。除接收方直接参与本项目且必须知悉有关保密信息的员工、其代理或其顾问外，接收方应当保证接收方的未经授权的其他人员不得以任何方式获取该保密信息。接收方应建立必要的制度，采取适当的措施，保障知悉该保密信息的接收方员工或其代理或其顾问不得将该保密信息透露给任何第三人。若接收方的上述人员违反本协议规定，视同接收方违反本协议，接收方应承担责任。

3、除为实施本协议合作项目目的外，接收方在任何时候均不得利用、向任何与本项目无关的机构或个人披露该保密信息或以其他任何方式泄露本协议所约定的所有保密信息和资料。

4、在保密信息发生泄漏、被发表或散布时，接收方须尽其努力阻止保密信息的进一步发表或散布，并迅速不迟延地阻止信息和资料的扩散并及时地通知提供方。

5、双方均同意提供方提供的保密信息为提供方合法所有或合法控制。

6、接收方因受法院、监管机构或政府单位强制命令或监管要求而揭示保密信息时,应于获悉后立即通知提供方并协助提供方寻求法律救济以免除保密信息之提供(但在该等情形下,经接收方合理判断,有理由认为不会对提供方造成损失的除外,包括但不限于:(i)接收方因开展本项目所必需的审批或报备程序,而向其监管当局报送有关提供方的信息;以及(ii)接收方在接受监管当局的检查中向其提供有关提供方的信息)。若法院、监管机构或政府单位仍强制要求揭示时,则接收方只能在法律强制揭示的范围内揭示保密信息,否则视为接收方违约。

7、本项目结束(包括因该项目未成功成立而予以终止)时,只要收到保密信息提供方的书面要求,接收方应立即归还全部保密信息资料 and 文件(原件),包括记载有全部或者部分该保密信息资料的载体及其任何复印件或摘要。如果该保密信息属于不能归还的形式、或已经复制或转录到其它资料或载体中,应当立即删除并不得保存任何保密资料的复印件。

接收方充分了解并同意,保密信息于揭示后,其所有权、著作权、专利权、经营信息、技术秘诀或其它智能财产权等相关权利,仍属原所有人所专有,除随设备的交付或者服务的提供而相应转移权利之外,接收方不能因此取得任何授权或其它法律上之权利。

双方充分认可,若根据相关法律法规接收方被要求保存本项目相关资料,提供方同意接收方按照法律法规规定的范围和方式保存本项目相关保密信息,不按本条第一款的内容主张接收方返还。

8、本协议约定的期限内,双方因合作而签署的与本项目有关的合同协议若涉及保密义务(责任),则双方可在其合同、协议中具体约定保密义务(责任),但必须以本协议的约定为原则框架。

第六条 协议终止

在本协议有效期内,若协议双方当事人协商一致或本协议已有约定的情况,可提前终止本协议;但任何一方不得擅自终止或解除本协议,否则以违约论处,承担违约责任。

第七条 不可抗力

由于不可抗力的原因导致本协议的目的根本不能实现，则协议任何一方均有权提前终止协议而无需承担任何法律责任，但遭受不可抗力的一方应负责尽快通知对方，并采取必要措施以防止损失的进一步扩大。

第八条 违约责任

1、如乙方不履行服务义务或履行中存在重大过错，甲方可解除协议，并有权要求返还监管费用、赔偿损失。

2、如甲方不按《项目监管协议》的约定支付监管费用，乙方可中止工作，直至甲方全部支付。

3、如甲方非依约定或法定理由解除协议，乙方所收监管费用不予退还；如乙方无故解除协议，监管费用应按比例退还并赔偿因此而给甲方造成的损失。

第九条 期限

本协议书的有效期为3年，自2019年6月 日起至2022年6月 日止。

第十条 协议变更

1、本协议生效后，任何一方不得擅自变更。

2、本协议的变更需经双方协商一致并达成书面协议。

第十一条 调解与仲裁

在本协议执行过程中，如甲乙双方发生争议，双方应本着相互谅解、信任、平等互利原则充分协商，解决争议；若协商不成，可依法向甲方注册地有管辖权的人民法院起诉。

第十二条 协议生效

本协议自双方法定代表人或授权代表签字或签章并加盖公章或合作专用章之日起生效，授权代表签字或签章的，应提供合法有效授权文件。本协议正本一式肆份，甲乙双方各执贰份。

本合同为甲乙双方合作框架协议，本合同未尽事项可由甲乙双方本着诚信、平等的原则另行签订《项目监管协议》进行约定。



（本页无正文，仅为编号为【WKXTTHGL-2019-002】的《信托项目投后管理业务合作框架协议》签署页）

甲方：五矿国际信托有限公司（公章或合同专用章）
法定代表人（或授权代表）（签字或签章）：



乙方：北京康正宏基房地产评估有限公司（公章或合同专用章）
法定代表人（或授权代表）（签字或签章）：



日期：2019年6月 日

