

合同编号：2019-MSJH-152-14

## 投后监管服务协议

二〇一九年



## 投后监管服务协议

《投后监管服务协议》（“本协议”）由下列各方于 2019 年【 】月【 】日  
在北京市东城区（“签订地”）共同签订：

甲 方：中国民生信托有限公司

法定代表人：卢志强

住 所：北京市东城区建国门内大街 28 号民生金融中心 C 座 19 层

乙 方：北京康信君安资产管理有限公司

法定代表人：王鹏

住 所：北京市海淀区知春路 51 号慎昌大厦五层 5694 室

丙 方：青岛博洲房地产开发有限公司

法定代表人：陈安

住 所：山东省青岛市黄岛区黄河西路 660 号 A 区 101 室

以上主体单独称为“一方”，合称“各方”，丙方简称“被监管方”。

鉴于：

- I 甲方为依法成立并经中国银行保险监督管理委员会批准有权依法开展信托业务的非银行金融机构，拟发行设立“中国民生信托-至信 711 号禹洲青岛项目集合资金信托计划”（以下称“本信托计划”），甲方作为本信托计划受托人有权根据信托文件的约定以本信托计划项下信托资金进行投资运作。
- II 乙方为依法成立并合法存续的主体，为本信托计划提供专业的第三方投后监管服务。
- III 丙方为依法成立并有效存续的企业法人，为位于青岛市黄岛区韶关路东 D 地块（宗地编号为 HD2019-3052）（以下简称“目标地块”）上房地产项目（以下简称“目标项目”）的开发建设主体。

IV 甲方与丙方及相关方于北京市东城区签署了编号为 2019-MSJH-152-2 的《中国民生信托有限公司与青岛禹洲舜博置业有限公司、青岛博洲房地产开发有限公司、宏海发展有限公司之投资协议》（含该协议的附件及对该协议的任何有效修订和补充，以下简称“《投资协议》”），约定甲方以本信托计划项下部分信托资金支付股权转让价款和股东投资款等事宜。如甲方最终决定向丙方发放信托贷款的，甲方与丙方届时将签署编号为 2019-MSJH-152-8《中国民生信托有限公司与青岛博洲房地产开发有限公司之信托贷款合同》（如有，以下简称“《信托贷款合同》”），约定甲方以本信托计划项下部分信托资金向丙方发放信托贷款的事宜。

V 为加强甲方对丙方的后续监管，确保甲方的资金安全，甲方特委派乙方对被监管方及其开发运营的目标项目进行投后监管。

基于上述，依据相关法律法规，各方经协商就本信托计划的投后监管服务基本事宜达成一致。为明确各方的基本权利义务，各方本着自愿、公平、诚实信用的原则，就监管服务事宜签订本协议，以资共同遵照履行。

除非本协议另有规定，本协议中所用词语的含义与该词语在《投资协议》和《信托贷款合同》中的含义相同。

## 1. 监管方式及监管期间

1.1 甲方委托乙方组织专业投后监管服务团队，采用驻场与巡场结合方式对被监管方的印章证照、银行账户、合同签署、资金使用、销售回款、工程进展等方面提供监管服务。

1.2 各方同意，本协议项下的监管期间（亦即乙方提供投后监管服务的期间）为：自乙方入场交接时点起（入场交接时点以至少本协议三方签署《交接确认单》时为准），至甲乙双方协商停止提供监管服务之日或本信托计划终止且信托计划项下信托利益全部分配完毕之日止（以孰早者为准）。

1.3 被监管方同意提供乙方监管必要和必须的配合和支持，包括但不限于资料、独立办公场所、日常办公用品等，并负责购置全新的保险柜。鉴于被监管方可能存在住所不一致的情况，由被监管方协商确定一处地点作为监管办公地点，该地点应便利目标项目开展、监管人员办公并用于放置监管保险柜、归集被监管方证照、印鉴，一经确定不得变更。

- 1.4 甲方与乙方通过指定邮箱发送项目监管相关的资料、审批意见、操作指令等，甲方指定邮箱为【jiangchun@msxt.com】，乙方指定邮箱为【kzjqingdao01@163.com】。

## 2. 监管内容

### 2.1 印章及证照监管

#### 2.1.1 印章及证照范围

- (1) 纳入乙方监管范围的印章为被监管方的公章、法人章、财务章、合同专用章、销售合同专用章（如有）、发票专用章。被监管方不得在隐瞒甲方、乙方的情况下，私自刻制上述印章使用。
- (2) 纳入乙方监管范围的证照为：被监管方的营业执照正副本（五证合一）、税务登记证（如有，正副本）、组织机构代码证（如有，正副本）、贷款卡、社会保险登记证、机构信用代码证、开户许可证、开户密码纸、统计证及目标项目的国有土地使用证（不动产权证书）和房屋所有权证（如有），以上证照均应为原件。（具体监管范围可由甲乙双方根据目标项目实际情况进行调整）
- (3) 纳入乙方监管范围的其他文件为销售专用网上备案系统密钥、账户复核权限 U 盾、账户最高权限 U 盾及已领取未使用的银行本票、支票、汇票等。

#### 2.1.2 监管方式

- (1) 由被监管方提供的全新保险柜作为共管保险柜，该保险柜需各方人员共同现场开箱（即现场拆去外包装）。共管保险柜保管方式为：乙方保管共管保险柜的主钥匙，被监管方指定人员保管共管保险柜的密码及应急钥匙（如有）。
- (2) 各方共同见证将交接时点可移交共管的印章、证照等物品存入共管保险柜，并签订交接清单。对于后期新增纳入监管范畴的印章、证照等物品，应签订补充共管交接清单。
- (3) 在监管期间内共管物品的使用，采用授权使用、事前审批、台账登记制度共同管理。

为提高工作效率对于日常用印事项甲方授权乙方自行处理（授权事项范围见附件 1，勾选“报备”为授权事项），合同期内，若甲方对于乙方的

相关授权事项进行调整的，以甲方相关书面文件为准，且无需征得被监管方同意。授权事项以内被监管方报乙方审核，乙方应在收到申请后 1 个工作日内审核完毕，并由乙方和被监管方专人完成台账登记并进行使用。

授权事项以外乙方初审后上报甲方，上报时乙方需提供初审意见。甲方终审后向乙方发出指令，乙方根据甲方指令配合相关工作。自被监管方向乙方提交用印申请之日起至甲方向乙方发出指令并完成用印之日止不得超过三日。被监管方提出用印申请时需同时提交其内部用印审批资料。台账中需明确记录用印日期、印章类型、用印事由等，并留存用印文件复印件或扫描件备查。

- (5) 为避免歧义，甲乙双方一致确认：对于涉及融资、担保、仲裁诉讼、开立（注销）账户、工商变更、股权变更、资产处置、关联交易等重大事项，必须取得甲方同意指令后，乙方配合用印。
- (6) 对于需携印、携证照外出的情况，被监管方应提前两个工作日提出申请，乙方驻场人员须携印、携证照陪同前往并做好台账登记，如涉及需甲方出具指令的，还需取得甲方书面同意指令。
- (7) 证照的复印件需加盖仅限使用事项章，注明使用用途，并对其使用情况进行台账登记。
- (8) 丙方需在乙方监管期开始交接过程中配合乙方对纳入乙方监管范围的印章于相关机构验印。

## **2.2 账户管理**

### **2.2.1 监管账户范围**

在正式入场监管时点，被监管方需向甲方及乙方提供其名下所有账户信息，包括但不限于账户名称、开户行、账号、账户余额、账户性质及状态等，乙方对账户信息进行复核。

### **2.2.2 监管方式**

- (1) 被监管方所有账户均不得开设电话支付、手机支付、通存通兑功能，且应当预留甲方指定人员印鉴。若开通网银转账支付功能，则应由甲方保管复核权限、最高权限 U 盾，若不开通网银转账功能，则被监管方应为乙方开通查询权限 U 盾，并交由甲方保管。未经甲方允许，被

监管方不得私自开立银行账户。丙方尚未使用的空白支票、汇票等具有资金支付功能的票据由乙方和被监管方指定人员共管。丙方有义务将开户许可证交由甲方保管。

- (2) 被监管方新增开设账户、销户、开通或关闭网上银行须在完成内部审批流程，并最终取得甲方同意指令后方可执行；未经甲方同意，账户不可撤销，不可更换预留印鉴，被监管方不可开立其他账户进行资金收付操作。
- (3) 资金的支出须按照各方约定的范围、用途、审批程序进行使用。甲方、乙方有权核查各账户变动情况，对资金的使用情况实时跟踪。如资金使用不符合本协议约定，甲方及乙方有权拒绝配合支付。

## **2.3 资金支出管理**

### **2.3.1 资金用途**

被监管方所有资金来源均需纳入监管范围，其中股东投资价款用于归还因目标项目产生的股东借款以及目标项目的后续开发建设，信托贷款（如有）用于目标项目的后续开发建设，不得擅自挪用。

### **2.3.2 资金支出审批**

- (1) 对于工程建设、前期费用、营销费用类资金支付，被监管方需在每月末向乙方提供下月的资金支付计划及相关付款资料、内部审核流程，乙方在资料齐全后五个工作日内向甲方出具书面审核意见，根据甲方指令，乙方配合被监管方进行资金支付。
- (2) 相关税款、利息类资金支付，被监管方需向乙方提供相关付款资料、内部审核流程，乙方审核后向甲方出具书面审核意见，乙方将按照甲方相关指令执行操作。被监管方向甲方分配利润、支付甲方投资本金及收益时，乙方将按照甲方相关指令执行操作。
- (3) 对于甲方支付的股东投资款和信托贷款的支出，甲方要求受托支付的，以甲方具体要求为准。
- (4) 销售回款的使用额度及使用范围以本协议 2.5.3 条为准。
- (5) 涉及上述资金使用用途之外的资金支出，被监管方需事先提出书面申请，发送至甲方，并抄送乙方，乙方根据甲方意见配合进行资金支付。
- (6) 为保障甲方在本信托项下投资收益的安全性，在甲方投资收益支付前

两个工作日内，甲方有权要求被监管方先留存足额金额后再支付其他类资金。

- (7) 乙方需及时登记资金支出明细台账，记录资金来源、资金支出日期、金额、出款账户、收款人、资金用途等信息，同时留存与资金支出相关资料的复印件或扫描件备查。乙方需每周向甲方上报所有监管账户资金使用情况。

## **2.4 合同管理**

### **2.4.1 合同台账**

- (1) 纳入乙方合同监管的范围：标的项目所签署的所有合同，交接日（即乙方驻场首日）之前的合同以交接日当天被监管方提供的合同台账为准，对于交接日之后的以新增盖章合同为准。被监管方对其合同的签订、履行及其他相关问题进行负责。
- (2) 以交接日确认的合同台账为初始依据，被监管方应将所有合同进行分类梳理。后续出现合同新增、签订补充协议、合同变更、合同支付、合同终止等情况时，被监管方需要对合同管理台账信息进行更新。乙方实时跟踪已签署合同的履行和变更情况。

### **2.4.2 合同审核**

- (1) 被监管方对待签署合同，应对基本信息确认无误，将待签署合同文本、内部合同审批流程及相关资料等提交至乙方。乙方根据授权事项范围（授权事项范围见附件1，勾选“报备”为授权事项），授权事项以内的乙方于相关资料齐全后一个工作日内审核完毕并同意盖章。授权事项以外的乙方于相关资料齐全后一个工作日将审批意见上报至甲方，上报时乙方需提供初审意见，甲方应在收到乙方意见后二个工作日内反馈审批意见，甲方审批同意后方可盖章。
- (2) 对于前期、设计及工程类合同、日常资金类合同、管理类合同、销售类合同的审核，乙方对事项合理性进行审核。
- (3) 对于监管期间被监管方任何对外融资、借款、担保、抵质押、资产处置、工商变更或者其他形式的财务安排协议，均需经甲方确认同意，在获得甲方审批同意后乙方配合加盖相关印章。
- (4) 对于日常资金类合同、管理类合同、销售类合同的审核，乙方对事项

合理性进行审核。

- (5) 乙方根据项目监管需要有随时查看合同原件的权利。

## **2.5 销售管理**

### **2.5.1 销售回款监管范围**

- (1) 销售所有的款项，包括定金、意向金、诚意金、首付款、银行按揭款等任何形式的销售回款均需进入根据目标项目当地政策开立的销售回款账户（以下简称“销售回款专户”），该账户预留甲方印鉴。原则上，被监管方不可以现金形式收取销售回款，若发生现金收款行为，被监管方需在2个工作日内全额存至销售回款专户内。
- (2) 如发现销售资金不进入监管账户或现金收款未及时存入监管账户的行为，或被监管方通过虚报项目建设支出资金套取销售资金，甲方及乙方有权拒绝配合支付，至被监管方纠正违规行为为止。

### **2.5.2 销售情况核查**

- (1) 自目标项目开盘预售之日起，被监管方应于每日下班前将当天销售及回款情况以日报形式提供给乙方，每周五下班前向乙方提供本周（上周六至本周五）销售情况简报并附带销售台账（含回款台账）、房源表、银行账户对账单、网签记录、收据或发票开具明细等资料。乙方应定期向甲方报告经核查的销售情况，如甲方与被监管方签订的交易文件对销售进度有考核要求的，乙方应根据考核时点提前向甲方报告预计的被监管方完成情况。
- (2) 乙方有权现场核实原件资料，如出现不一致的情况，被监管方应当向乙方出具说明及相应的处理措施。
- (4) 被监管方进行销售合同的网签备案工作并进行台账登记，乙方每周核查网签信息。
- (5) 被监管方需配合乙方查看其内部财务系统、销售管理系统、网签备案系统，以便进行销售情况核查。如被监管方未配合，甲方及乙方有权拒绝配合资金支付及证照印章使用。

### **2.5.3 销售回款的使用**

- (1) 目标项目全部销售回款均需先进入预售资金监管账户，并以预售资金监管账户作为唯一销售收入归集账户。开立预售资金监管账户的银行

以甲方指定银行为准。在满足目标项目当地政府监管办法的同时，销售回款专户/预售资金监管账户须接受甲方监管，应预留甲方指定人员印鉴，未经甲方书面同意，丙方不得变更、撤销销售回款专户。销售回款专户开通网银查询功能的，则丙方应将网银查询权向甲方开放，将 U 盾交由甲方保管；销售回款专户开通网银转账支付功能的，则丙方应确保甲方保管最高权限 U 盾，实现甲方对销售回款专户的实质管理（甲方有权根据实际情况调整监管措施）。

- （2）在满足当地政府销售（预售）资金监管的前提下，被监管方可向乙方书面申请使用预售资金监管账户的资金，但资金用途仅限用于被监管方根据交易文件约定向甲方分配利润及用于目标项目开发建设。
- （3）预售资金监管账户中任何资金的对外划付均应征得甲方同意，具体而言，被监管方应在申请提取预售资金监管账户中的资金前向乙方提供相关用款证明材料（包括但不限于施工合同、采购合同、发票或收据、施工进度说明、监理单位对于工程款支付的审核意见等），乙方审核后报甲方审批，经甲方审核同意后方可对外划付，并按照甲方相关指令执行操作。划付金额应符合本款第（4）项关于使用额度的约定。
- （4）在任一时点，销售回款专户中的资金余额不低于当地政府部门要求在销售回款专户中留存的最低资金金额与销售回款约定留存金额之和。其中，任一时点销售回款累计可提取金额不超过累计销售回款资金额度（扣除当地政府部门要求在销售回款专户中留存的最低资金金额）的 50%，用于项目开发建设，且销售回款专户中的销售资金累计可用于目标项目开发建设的额度不超过 27,959 万元。目标项目开发建设的资金缺口超出上述 27,509 万元的部分全部由被监管方承担；销售回款专户中的沉淀资金应专项用于向甲方支付投资本金及期间基准投资收益。

## 2.6 工程管理

### 2.6.1 项目手续办理

被监管方应按实际情况编制具有可执行性的项目开发计划，并报送甲方和乙方作为监控依据，监管过程中出现问题时，被监管方应当及时向乙方出具说明及相应的处理措施。乙方定期监控目标项目开发重要节点（如五证获取时点等，以甲方与被监管方签订的信托放款协议、监管协议规定的内容为准），向甲方汇报相关情况。

### 2.6.2 工程建设进展

被监管方应按实际情况编制具有可执行性的项目施工计划，并报送甲方和乙方作为监控依据，监管过程中出现问题时，被监管方应当及时向乙方出具说明及相应的处理措施。乙方定期监控施工进度情况（如存在工程进度考核要求的，以甲方与被监管方签订的信托放款协议、监管协议规定的内容为准），并向甲方汇报。

### 2.6.3 在建工程抵押管理

信托计划存续期间，目标项目首次达到在建工程抵押条件后，甲方有权要求丙方将目标地块对应的土地使用权抵押转为在建工程抵押；后续丙方应按月追加在建工程抵押；目标项目网签备案之前，经甲方审批同意后，甲方应配合丙方办理逐套解除在建工程抵押登记手续。

## 3. 监管报告

对于上述各类监管服务事项，被监管方需根据乙方提出的月报资料提供要求及时间提供相关资料，乙方在项目公司每月财务报表出具之日（次月 5 个工作日内）后的 5 个工作日内出具《项目监管报告》，对其项目基本情况、经营计划、工程建设基本情况、资金使用情况、合同签订及履行情况、财务情况、项目销售情况及其他相关事项进行核查并书面报送给甲方。

乙方每季度指派相关专家对项目进行巡场检查，巡场检查后形成书面报告报送甲方。

## 4. 当事人的权利义务

### 4.1 甲方权利与义务

4.1.1 甲方有权依照本协议约定向乙方、被监管方核查监管工作情况。

4.1.2 甲方应为乙方履行本协议约定的各项监督职责提供必要的便利和支持，应督促被监管方同意接受乙方的工作模式，协助乙方顺利开展监管工作。

4.1.3 甲方有义务及时审核并回复经乙方审核或乙方直接提出的申请或请示，经甲方书面批准后传达予乙方并作为其监管的依据和凭证。

4.1.4 甲方应按本协议的约定按时向乙方支付监管费用。

## **4.2 乙方权利与义务**

- 4.2.1** 为履行本合同约定的义务，乙方有权利了解和知晓甲方、被监管方或相关第三方等与本监管项目相关的情况和资料。
- 4.2.2** 乙方应当勤勉尽责，以维护甲方利益为目的，为甲方提供专业、高效的监管及咨询服务。除本协议规定的监管内容外，乙方还应关注可能影响被监管方履行能力的其他情况，如重大负面舆情、实际控制人舆情、大规模劳资纠纷、群体事件等，并及时向甲方进行报告。
- 4.2.3** 被监管方或其他相关第三方向乙方提供的资料、有关问题的解释说明等的合法性、真实性、完整性、有效性由被监管方负责，乙方有权进行核对或查问，必要时就此情况与可能产生的影响及时书面通知甲方。
- 4.2.4** 在本协议履行期间，乙方有权定期或不定期对监管工作产生影响的被监管方各项财务数据、财务账簿及电子系统进行查询。
- 4.2.5** 乙方有义务积极配合被监管方的工作，并对其提出的申请及时进行处理，不得无故拖延。涉及被监管方根据信托协议需履行的如办理股权质押、股权转让、追加在建工程抵押等义务时，乙方尤其应当及时协作配合，不得拒绝陪同外出办理。
- 4.2.6** 甲方、被监管方履行相关司法协助义务或非因乙方原因致使乙方无法监管的，乙方不承担任何责任。
- 4.2.7** 乙方对其工作过程中知悉的涉及本监管项目的甲方、被监管方、本信托计划、目标项目等相关的商业秘密、商业资料和其他不宜公开或使他人知悉的事项，负有保密义务。

## **4.3 被监管方权利与义务**

- 4.3.1** 被监管方有权按照本协议及相关协议的约定对监管账户资金的使用提出申请，并有义务按照规定用途进行使用，不得用于其他任何用途。
- 4.3.2** 被监管方承诺目标项目所有销售及租赁回款须全部进入监管账户，不得发生占用、截留、挪用、转移、隐藏等情况。
- 4.3.3** 被监管方有义务按照乙方交接清单的格式要求提交签字确认并加盖公章的项目基本资料，并以交接清单所列资料为本协议所列监管内

容的起始依据，不可更改。

4.3.4 在本协议履行期间，被监管方接受乙方监管，并根据本协议要求配合乙方开展监管工作，及时提供符合要求的相关资料、回复乙方提出的问题。

4.3.5 被监管方应积极配合乙方的监管工作，为乙方顺利开展工作免费提供必要的场地及设备和其他一切必要的便利和支持。

4.3.6 被监管方对其提供所有资料与信息的真实性、合法性、完整性和有效性负责，因恶意隐瞒相关信息给其他方造成的不利后果，被监管方承担全部责任。

## 5. 监管费用及支付方案

### 5.1 监管费用

### 5.2 监管费用

5.2.1 经协商，各方达成如下约定：在驻场监管方式下对上述约定内容提供监管服务，目标项目监管服务费标准为人民币 48 万元/年（大写 肆拾捌 万元整/年），折合每季度的监管费用为 12 万元/季度（大写 壹拾贰 万元整/季度），折合每日的监管费用为 1315 元/天。（本合同中涉及计算时年为 365 天。）

5.2.2 上述费用由甲方以本信托计划项下信托财产承担，已包含乙方监管人员的驻场期间的食宿费用以及乙方应缴纳的增值税及附加税费，除上述费用外，甲方无需向乙方支付任何费用；乙方驻场人员及巡场人员在项目现场的必要的办公场所、办公用品、设备等由丙方免费提供。

### 5.3 支付方式

5.3.1 监管服务费按自然季度每季度末月的最后一天支付，即每年 3 月 31 日、6 月 30 日、9 月 30 日、12 月 31 日。如遇非工作日，则延期至其后第一个工作日进行支付。

5.3.2 截至支付日不满一个季度的，当季监管服务费=每日应付监管服务费×该结算期间的实际监管天数。乙方最终收款根据实际监管天数据实结算。

除上述情况外，其他当季监管服务费按上述折合后的每季度监管费计算。

- 5.3.3 乙方应在上述支付时点前向甲方出具符合甲方要求的发票，否则甲方有权拒绝支付相应的监管服务费，并无需承担违约责任。

#### 5.4 支付信息

|                 | 支付方信息                           | 乙方信息                      |
|-----------------|---------------------------------|---------------------------|
| 纳税人名称           | 中国民生信托有限公司                      | 北京康信君安资产管理有限公司            |
| 统一社会信用代码/纳税人识别号 | 91110000101729618E              | 91110108318246596L        |
| 地址              | 北京市东城区建国门内大街28号民生金融中心C座         | 北京市海淀区知春路51号慎昌大厦5层5694室   |
| 联系电话            | 010-85259264                    | 010-82253558              |
| 开户行及银行账号        | 招商银行北京东方广场支行<br>755900002810212 | 上海银行北京安贞支行<br>03002579579 |

#### 6. 违约责任

- 6.1 本协议当事人各方应严格遵守本协议，任何一方如违反本协议，应依法承担相应的违约责任，并赔偿因其违约对其他方造成的损失。
- 6.2 因乙方自身原因未履行监管职责或工作疏忽直接造成各方损失的，乙方应承担相应的赔偿责任，但赔偿上限为已收取的全部监管费。
- 6.3 乙方和被监管方清楚的知悉甲方的经营范围、授权权限，并且理解甲方系以信托计划受托人的身份，而非以固有财产所有人的身份签署和履行本协议，甲方仅有义务以信托财产及信托财产为限承担本协议项下的责任。

#### 7. 不可抗力

- 7.1 本协议所称的不可抗力事件，是指在本协议签订并生效后，非由于任何一方的过失或故意，发生了各方不能预见、不能避免并不能克服的事件，且该事件妨碍、影响或延误任何一方根据本协议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、瘟疫、战争、政变、恐怖主义行动、骚乱、罢工以及新法律或国家政策颁布或对原法律或国家政策的修改等因素。

7.2 如发生不可抗力事件，遭受该事件的一方应尽最大努力减少由此可能造成的损失，立即用可能的快捷方式通知其他双方，并在 15 日内提供事件发生地的政府有关部门或公证机构出具的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延迟履行本协议的原因。各方应在协商一致的基础上决定是否延期履行本协议或终止本协议，并达成书面协议。

7.3 如果发生不可抗力，致使一方不能履行或迟延履行本协议项下之各项义务，则该方对无法履行或迟延履行其在本协议项下的任何义务不承担责任，但该方迟延履行其在本协议项下义务后发生不可抗力的，该方对无法履行或迟延履行其在本协议项下的义务不能免除责任。

## 8. 保密

各方对于本协议以及与本协议有关的事项承担保密义务，未经其他方书面同意，任何一方不得将本协议的任何有关事项向除本协议以外的其他方披露，但是因以下情况所进行的披露除外：

8.1 甲方按照法律法规或本信托计划对应的信托文件约定的信息披露义务，向委托人和受益人进行的披露。

8.2 向在正常业务中所委托的审计、律师等工作人员进行的披露，但前提是该等人员必须对其在进行前述工作中所获知的与本协议有关的信息承担保密义务。

8.3 该等资料和文件可由公开途径获得或者该资料的披露是法律法规的要求。

8.4 向法院或者根据任何诉前披露程序或类似程序的要求，或根据所采取的法律程序所进行的与本协议有关的披露。

8.5 甲方根据金融监管机构的要求，向金融监管机构进行的披露。

8.6 甲方向第三方转让持有的丙方股权而向股权受让方或潜在受让方进行的披露。

## 9. 法律适用和争议解决

9.1 本协议的签订、成立、效力、解释、履行等事宜均适用中国大陆地区（为本协议之目的，不含香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地

区)法律。

9.2 因本协议引起的或与本协议有关的任何争议,各方可以通过协商解决,协商不成的,可通过第 9.2.2 项方式解决:

9.2.1 任何一方均可向北京仲裁委员会提交仲裁,并同意按照该会届时有效的仲裁规则仲裁。仲裁裁决是终局的,对各方均有约束力。除非生效裁决另有规定,各方为仲裁而实际支付的费用(包括但不限于仲裁费和合理的律师费)由违约方承担。在仲裁期间,本协议中不涉及争议的条款仍须履行,任何一方均不得以解决争议为由拒不履行其在本协议项下的任何义务。

9.2.2 任何一方均应向甲方住所地有管辖权的人民法院起诉。除非生效判决另有规定,各方为诉讼而实际支付的费用(包括但不限于诉讼费和合理的律师费)由败诉方承担。在诉讼期间,本协议中不涉及争议的条款仍须履行,任何一方均不得以解决争议为由拒不履行其在本协议项下的任何义务。

## 10. 通知与送达

10.1 本协议各方之间的通知应为书面形式,可由专人送达、挂号邮递、特快专递、传真与电子邮件等方式送达。

10.2 通知在下列日期视为送达:

10.2.1 专人递送的通知,在专人递送之交付日为有效送达;

10.2.2 由传真、电传发送的通知,以传真机生成了成功发送的确认通知时为有效送达;

10.2.3 以特快专递(付清邮资)发出的通知,在寄出后的第 2 日为有效送达;

10.2.4 以挂号信(付清邮资)发出的通知,在寄出(以邮戳为凭)后的第 3 日为有效送达;

10.2.5 以电子邮件发出的通知,在发件人邮件系统显示已成功发送之日视为有效送达。

10.3 本协议各方向其他各方提供的联系地址即为其有效的通讯地址。

10.4 本协议各方均有权在任何时候更改其通讯地址,但应按本条约定的送

达方式在变更后 3 个工作日内向其他各方送达通知。如果通讯地址发生变化的一方（以下简称“变动一方”），未将有关变化按约通知其他各方，变动一方应对由此造成的影响和损失承担全部责任。

10.5 各方确认，各方在本协议中填写的联系地址和电子邮件接收邮箱地址为本协议所涉诉讼司法文书（包括但不限于起诉状、上诉状、传票、开庭通知书、判决书、裁定书、调解书、限期履行通知书）的送达地址和电子司法文书电子邮件接收邮箱地址，所有司法文书只要发送至各方在本协议中填写的通讯地址或电子邮件接收邮箱地址，即于本条第 10.2 款约定的送达日视为送达。

10.6 甲方联络方法：

地址：北京市东城区建国门内大街 28 号民生金融中心 C 座 19 层

邮编：100005

传真：010-85259080

电话：010-85403156

联系人：姜纯

电子邮箱：jiangchun@msxt.com

乙方联络方法：

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 10 层 1001

邮编：100029

传真：010-82253565

电话：010-82253558

联络人：吴薇

电子邮箱：13911004117@163.com

10.7 丙方联络方法：

地址：山东省青岛市崂山区香港东路 195 号 11#正杰财富中心 18 楼

邮编：266100

传真：0532-80957095

电话：13863956616

联络人：范玮玮

电子邮箱：fanww@yuzhou-group.com

## 11. 其他

- 11.1 本协议中所使用的“以下”、“不满”为不含本数，“以上”含本数。
- 11.2 本协议自各方法定代表人或授权代表签字或盖章并加盖各方公章或合同专用章之日起生效，本协议项下监管期间届满之日本协议终止。
- 11.3 如果本协议的某条款被宣布为无效，应不影响本协议任何其他条款的效力。
- 11.4 在本协议有效期内，任何一方对本协议相关内容进行任何变更，均应提前 15 天以书面形式通知其余各方，经各方协商一致以书面形式做出修改。特别的，甲方对于乙方的相关授权事项调整，以甲方相关书面文件为准，无需征得丙方同意。
- 11.5 本协议未尽事宜或修改事项，各方可以签订补充协议、备忘录或会议纪要的书面形式作为补充，且形成的文件为本协议不可分割的一部分，与本协议具有同等效力。
- 11.6 本协议一式伍份，甲方执叁份，乙方、丙方各执壹份，每份具有同等的法律效力。

（本页以下无正文）

(本页为编号 2019-MSJH-152-14 的《投后监管服务协议》之签署页)

甲方(公章/合同专用章): 中国民生信托有限公司

法定代表人或授权代表(签字或盖章):

签署日期:



乙方(公章/合同专用章): 北京康信君安资产管理有限公司

法定代表人或授权代表(签字或盖章):

签署日期:

丙方(公章/合同专用章): 青岛博洲房地产开发有限公司

法定代表人或授权代表(签字或盖章):

签署日期:



附件一：授权事项范围

| 日常事项 |               |        |        |        |        |        |        |        |        |
|------|---------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
|      |               | 公章     |        | 法人章    |        | 财务章    |        | 合同章    |        |
|      | 事项            | 报<br>备 | 审<br>批 | 报<br>备 | 审<br>批 | 报<br>备 | 审<br>批 | 报<br>备 | 审<br>批 |
| 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     | √      |        | √      |        |        |        | √      |        |
|      | 按揭服务合同        | √      |        | √      |        |        |        | √      |        |
| 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            | √      |        | √      |        |        |        |        |        |
| 内部管理 | 招聘            | √      |        | √      |        |        |        | √      |        |

