

项目监管服务协议

合同编号:2018Z0850-001 监管服务

2019 年 月

本编号为 2018Z0850-001 监管服务《项目监管服务协议》(以下简称“本协议”)由以下各方于 2019 年__月__日在北京共同签署:

甲 方: 光大兴陇信托有限责任公司

法定代表人: 闫桂军

地 址: 甘肃省兰州市城关区东岗西路 555 号

联 系 人: 牟璇

电 话: 010-63630884

邮 编: 100033

乙 方: 云南祥宏置业有限公司

法定代表人: 彭励

地 址: 云南省昆明市西苑开发区凯苑 9 幢 2 单元 101 号

联 系 人: 李荣强

电 话: 0817-63114511

邮 编: 650041

丙方: 北京康正宏基房地产评估有限公司 (以下简称“丙方”或“康正”)

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 10 层 1001 室

联系人: 门麒

电话: 010-82253558

邮编: 100029

以上主体单独称“一方”, 合称“各方”。

鉴于：

I 甲方为依法成立并经中国银行业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“光大·荣华 1 号集合资金信托计划”（以下简称“信托计划”），作为本信托计划的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 乙方为依法成立有效存续的企业法人，为梁家河 A1 地块项目的开发主体。

III 丙方为依法成立并合法存续的咨询公司，为本信托计划设计的标的项目提供专业的房地产信托投资第三方监管服务，主要负责对印章的使用等约定事项进行监督。

IV 根据甲方与乙方签订的编号为 2018Z0850-001 股权的《股权转让协议》、编号为 2018Z0850-001 增资的《增资协议》、编号为 2018Z0850-001 差补的《差额补足协议》、编号为 2018Z0850-001 抵押的《土地使用权抵押合同》、编号为 2018Z0850-002 抵押的《在建工程抵押合同》、编号为 2018Z0850-001 保证的《保证合同》、编号为 2018Z0850-002 保证的《保证合同》、编号为 2018Z0850-001 信保的《信托业保障基金委托认购协议》以及其他相关协议约定，为确保乙方严格履行项目销售资金及保证金归集，乙方同意甲方委托丙方对其进行全面贷后管理，包含不限于乙方的日常运营、项目开发建设等事项进行全面监管。

V 为明确各方基本权利义务，各方本着自愿、公平、诚实信用的原则，就监管咨询服务事宜签订本协议，以资共同遵照履行。

1 定义

除非文意另有所指，下列词语在本合同中具有如下定义：

1.1 本协议：指编号为 2018Z0850-001 监管服务《项目监管服务协议》及对其其他的任何有效修订和补充。

1.2 委托人：指本协议项下的委托主体即甲方，为具有完全民事行为能力且符合法律规定的合格投资者条件的法人。

1.3 项目公司：指标的项目的开发建设主体即云南宏祥置业有限公司（本协议“乙方”）。

1.4 标的项目：指“梁家河 A1 地块项目”，位于昆明市西山区西苑街道办事处，东至昆明丽莎妇产医院，西至海天大厦，北至人民西路，南至春苑小区春阳里。

1.5 元：指人民币元。

1.6 年：指公历年，本协议中涉及计算时年为 365 天。

1.7 工作日：指中国大陆法定公休日和法定节假日以外的日期。

1.8 中国：指中华人民共和国（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区）。

2 服务方式及服务期限

2.1 各方同意由丙方指派【 1 】名现场监管人员（以下简称“丙方监管人员”），并依据本协议采取驻场监管方式进行监管。丙方有权在提前通知甲方并经甲方同意的前提下更换包括现场派驻监管人员在内的标的项目服务人员。同时，甲方和乙方提供丙方监管必要和必须的配合和支持，包括但不限于资料、办公场所等。

姓名	身份证号
李世坤	612321199403047618

2.2 丙方在对乙方整体运营状况进行了解的基础上，重点监管标的项目相关证照（包括营业执照正副本、信用机构代码证、开户许可证、开发资质证书（如有）、抵押他项权证、国有土地使用权证/不动产权证书以及后续取得建设工程规划许可证、用地规划许可证、施工许可证、预售许可证等）、标的项目有关印鉴（包括公章、财务专用章、法定代表人名章、合同专用章、发票专用章（如有）、销售专用章（如有）等）、其他物品（商品房预售网签密钥等）的管理使用情况。在监管过程中，若发现对该投资项目顺利实施有影响的重大事项，丙方应及时通知甲方。

2.3 各方同意共同约定首次监管交接日，以交接确认单所列内容为监管范围依据，在标的项目现场，各方应在首次监管交接日完成标的项目资料及已取得的本协议第 2 条 2.2 款约定的印鉴、证照（以下简称“监管印签及证照”）及其他相关资料物品的现场交接。未在首次监管交接日交接的本协议第 2 条 2.2 款约定的印鉴、证照，应在印鉴、证照取得当日完成交接并填写交接确认单。交接确认单所含内容应包括但不限于以下内容：乙方和标的项目涉及的全部证照及印鉴、交接时间、交接人员等。

2.4 丙方向甲方提供监管服务的期限自本协议签订生效始至甲方代表的信托计划完全退出乙方之日止或甲方通知丙方终止监管服务的具体时间为准。若出现其他影响该协议继续执行情况，其最终协议终止日期在不影响任何一方利益及法律允许的前提下，经过各方友好协商书面确定为准。

3 服务内容

3.1 印鉴及证照保管

监管印鉴及证照由乙方人员（或乙方委托人员）与丙方监管人员共管，放置印鉴及证照的保险柜应放于丙方监管人员的办公室内，且保险柜均须双方人员共同操作方可开启。上述保险柜的主钥匙由丙方监管人员保管，密码由乙方指定人员保管。丙方监管人员与乙方指定人员办理监管证照、保险柜主钥匙、密码交接的，乙方和丙方应填制重要物品交接确认单。

乙方印鉴及证照监管人员情况如下：财务专用章、发票专用章、销售专用章（如有）由乙方人员【 】与丙方监管人员共同保管；剩余监管证照、印鉴包括但不限于包括营业执照（正副本）、信用机构代码证、开户许可证、开发资质证书（如有）、抵押他项权证、国有土地使用证/不动产权证书以及后续取得建设工程规划许可证、用地规划许可证、施工许可证、预售许可证、公章、合同专用章、法定代表人名章等由乙方人员【 】与丙方监管人员共同保管。

监管期间各方监管人员如有变动，变动方需以书面形式通知其余各方。

3.2 印鉴和证照的使用管理

3.2.1 乙方向丙方监管人员提交监管印鉴、证照项目公司内部齐备的审批流程证明材料及拟用印文件，丙方监管人员核查该事项流程的齐备性、事由与资料的关联一致性。需要向甲方报送审批的事项，丙方监管人员以邮件形式【丙方监管人员指定邮箱地址：kzkunming01@126.com，下同】将乙方内部流程审批、拟用印文件等资料发送至甲方指定人员（甲方联系人，联系方式见本协议第 10 条第 10.3 款，下同），甲方审核后，将审核结果发送至丙方监管人员指定邮箱，丙方监管人员按照甲方回复的审核结果执行。甲方审核时长以三个工作日为限，除因不可抗力等其他非甲方原因导致的回复迟延外，超过上述期限，如甲方未回复的，视为甲方不同意。丙方监管人员需将每次用印等情况做记录，每日检查印鉴适用情况并向甲方提交工作报告。

3.2.2 日常用印或不违背股东利益的事项，可直接用印。日常用印事项包括但不限于以下列举事项：公司行政类文件用印、人员任免聘用合同签署、员工或办公房屋租赁、车辆购置保养、办公用品购置、劳保用品购置。

3.2.3 资金支出使用需要使用印鉴的情况，参照本协议 3.4 条资金监管中资金支出审批使用印鉴。

3.2.4 涉及对外签署的负有付款义务的合同需要使用印鉴的情况，参照本协议 3.5 条合同管理中的审批要求执行。

3.2.5 涉及向其他企业/金融产品投资或者为他人提供担保、差额补足、流动性支持等增加公司义务的事项，需甲方同意后方可用印。

3.2.6 监管过程中对于丙方监管人员认为的风险不可控事项，须经甲方审批确认后，方可用印。

3.2.7 丙方监管人员核对用印文件与乙方告知用印事项关联内容的一致性，核对用印文件样本与实际用印文件的一致性。

3.2.8 丙方监管人员在核实用印申请与用印文件无误后，用印申请人填写用印记录登记表，丙方监管人员依据有效的用印申请同乙方印鉴保管人员共同开启保险柜，对需要用印文件施印。

3.2.9 丙方监管人员留存内部用印审批流程的证明材料（扫描留存电子档）、用印记录登记表、用印文件复印件（扫描留存电子档）等资料归档，并做印鉴使用台账登记。

3.2.10 对于基础证照、法定代表人身份证、标的项目证照等复印件的用印，同时加盖仅限使用事项蓝章；对于用印使用有误的文件乙方和丙方应全部收回原件并同时作废，同时作废的文件丙方应留档。

3.2.11 乙方申请使用监管证照的，应首先完成其内部监管证照使用审批流程，审批流程完成后，乙方应向丙方监管人员提交监管证照内部审批流程，丙方监管人员核查该事项流程的齐备性、事由与资料的关联一致性。需要向甲方报送审批的事项，丙方监管人员以邮件形式将有关资料发送至甲方指定人员，甲方审核后，将审核结果发送至丙方监管人员指定邮箱，丙方监管人员按照甲方回复的审核结果执行。甲方审核时长以三个工作日为限，除因不可抗力等其他非甲方原因导致的回复迟延外，超过上述期限，如甲方未回复的，视为甲方不同意。

3.2.12 丙方监管人员在核实监管证照内部审批流程与使用证照无误后，证照使用申

请人填写证照使用记录登记表，丙方监管人员依据有效的证照使用申请同乙方证照保管人员共同开启保险柜。

3.2.13 丙方监管人员留存证照使用申请表、证照使用记录登记表等资料归档，并做好证照使用台账登记。

3.3 印鉴、证照（借用）外出

3.3.1 乙方申请使用监管印鉴、证照（借用）外出的，应首先完成其内部监管证照使用审批流程，审批流程完成后，乙方应向丙方监管人员提交监管证照内部审批流程，并将完成流程的证明材料，说明外出事由、外出至机构、使用时间（借用时间、归还时间）等信息，丙方监管人员核实印鉴、证照（借用）外出申请表所载事由、外出机构、签字审批人权限等信息。需要向甲方报送审批的事项，丙方监管人员以邮件形式将有关资料发送至甲方指定人员，甲方审核后，将审核结果发送至丙方监管人员指定邮箱，丙方监管人员按照甲方回复的审核结果执行。甲方审核时长以三个工作日为限，除因不可抗力等其他非甲方原因导致的回复迟延外，超过上述期限，如甲方未回复的，视为甲方不同意

3.3.2 丙方监管人员核实印鉴、证照（借用）外出申请表所载事由、外出机构、签字审批人权限等信息。

3.3.3 印鉴、证照（借用）外出申请表核实无误后，乙方填写印鉴、证照（借用）外出登记记录表，丙方监管人员依据甲方同意办理印鉴、证照外出的告知邮件同乙方印鉴及证照保管人员共同开启保险柜，取得相应印鉴及证照后陪同申请人至有关机构办理相关事务。经乙方同意或授权，丙方监管人员单独持相应印鉴及证照至有关机构办理相关事务的，所产生的一切责任均由乙方承担。丙方应对全部现场用印文件通过复印、拍照等方式留存档案，但因法律法规、司法裁判或政策等规定无法实施的除外，但丙方应向甲方说明无法留存档案的原因，必要时须提供相应证明文件。

3.3.4 丙方监管人员应妥善留存印鉴、证照（借用）外出申请表、（借用）外出登记记录表，以及外出用印取得的有关复印件等，同时做印鉴、证照（借用）外出登记台账登记。

3.3.5 监管证照使用完毕后，应由乙方指定人员和丙方监管人员共同将其放入保险柜中并锁闭、加密。

3.4 资金监管

乙方向甲方及丙方提供截至监管交接日已开立银行账户清单，包括但不限于，开户行、账户类型、账号、账户余额、开户时间、状态、是否开设网银等情况，已开立并存续的银行账户印鉴卡添加甲方人员人名章，开设网银的账户，网银复核权限及最高权限 U 盾交由甲方管理。丙方根据甲方需求对乙方账户进行定期账务查询。未经丙方及甲方同意，乙方不得有提现、柜台转账付款、支票转账付款、开通网上银行转账付款、电话银行转账付款、手机银行转账等其他任何支付方式提取、划转或汇付资金的行为。

乙方开立新账户，需经甲方同意后，丙方陪同办理，且乙方未经甲方同意不得变更或注销已有账户。

3.4.1 资金使用预算

项目的成本预算方案应经甲方批准、备案，并以甲方备案的内容为准作为项目支出依据。乙方资金使用每月报送资金使用计划，乙方应于每月最后 5 个工作日内向甲方报送下月资金使用计划，甲方审批后执行；丙方根据甲方批准的月度资金使用计划执行资金的使用监管。

乙方于每月度最后 5 个工作日内制定下月度资金使用预算报甲方审批；月度资金使用预算内容包括但不限于资金使用事由、使用金额、资金使用用途、收款方、支付方式等必要因素；甲方审批通过的月度预算将作为乙方后续用款算的依据；丙方监管人员将按照甲方审批通过的月度资金使用预算执行当月乙方用款审批审核，留存经甲方审核通过的月度预算及有关批复文件。

3.4.2 预算资金使用

3.4.2.1 月度预算内的款项支付，资金使用申请人提交资金用款申请审批表，审批表内容包括但不限于款项用途、收款单位及收款账号信息、申请人、申请部门、申请金额、付款依据、各审批人签字等必要信息。

月度费用使用基本原则：日常费用报销、该项目工程类支出及销售费用等支出不超过月度预算，且单笔金额 500 万元以内的，在乙方完成内部审批后的预算内支出由丙方直接复核支付。超出预算费用或预算内单笔超出 500 万元的，需在乙方内部完成审批后报送甲方审核，审核通过后甲方邮件通知丙方及乙方，方可继续执行复核支付流程。

3.4.2.2 丙方监管人员核实资金用款申请是否符合乙方内部审批流程，是否与月度资金使用预算相符，对付款依据进行审查，确保款项支付用途、收款人等与相关合同

约定一致。对于不符合本协议约定的用款申请，丙方有权拒绝复核支付。

3.4.2.3 对月度预算内金额单笔 500 万元（含）以上或同一收款人连续支付超过 1000 万元以上的付款，丙方向甲方报送项目公司具体申报材料，并经甲方确认审批通过后，丙方监管人员执行该笔用款支付手续，且大额资金变动（200 万以上）绑定甲方人员手机提示；当月预算内金额单笔支付 500 万以下且符合资金使用要求部分由丙方监管人员审查，丙方需在支付前 1 小时内向甲方告知该笔支付事项基本内容。

3.4.2.4 超出月度预算范围的付款，均需经甲方确认审批通过后，方可执行支付手续。

3.4.2.5 对于月度预算内不属于 3.4.2.3、3.4.2.4 条约定事项内的资金支付，丙方监管人员核实用款使用手续是否齐备，根据项目公司运行状况及建设项目的运行情况核实付款依据（合同等要件），核对收款方信息、收款金额，如丙方监管人员无异议则执行该笔用款支付手续。

3.4.2.6 经办人填写资金支付记录表，丙方监管人员留存资金使用申请审批表、各种付款依据原件或复印件，同时做月度预算资金使用情况台账登记。

3.4.2.7 资金预算未使用或金额未全部支付的列支款项当即失效，如因项目运行上述款项仍需支付，乙方可在制定新的资金使用预算时将前述仍须支付的款项列入预算，报甲方审批。具体细节参照本协议 3.4.1 执行。

3.4.3 资金使用情况统计

3.4.3.1 丙方监管人员在记录资金使用预算台账的基础上，统计当月各用途资金使用情况，在下月 10 个工作日内将有关情况反馈至甲方，以根据需要做出必要调整。

3.4.3.2 甲方有权要求丙方监管人员就监管账户资金余额情况向甲方进行反馈，并向甲方提供相关监管账户资金余额相关凭证资料。

3.5 合同管理

3.5.1 乙方对外签署合同申请用印前，由乙方经办人员发起流程，完成乙方公司内部审核流程后，向丙方提交合同审批申请单及拟签订合同，再由丙方对合同内容是否符合开发需要及乙方合同内部流程完整性合规情况进行审查，审查无误后方可执行后续手续。

3.5.2 签署金额 500 万元及以下的各类合同时，由乙方经办人员发起流程，完成乙方公司内部审核流程后，提交丙方。丙方需对提交合同的内部审核流程完整性进行

复核，若发现合同中有重大风险及损害或可能损害甲方和乙方利益的内容及时向甲方汇报，对丙方复核后不同意签署的合同，丙方可暂停合同签订，待乙方修正后重新提交合同审批申请，丙方复核通过后，合同方可用印。

3.5.3 签署金额超过 500 万元的各类合同需经甲方审核通过后，甲方通过指定邮件通知丙方审核结果，丙方根据甲方审核结果执行后续手续。

3.5.4 乙方应每月向丙方提交合同台账，明确签约方、合同金额、支付方式、已付款项、应付未付款项及其他约束性权利义务条款等。丙方负责对乙方提交的合同台账与其制作的台账进行核对，主要核对事项视甲方需求而定。

3.5.5 所有签署的合同，丙方监管人员应根据甲方需要留存与开发相关的重要合同影印文件，原件由乙方公司指定部门保管。甲方或丙方有权随时调档查询合同原件。若甲方要求合同共管，保管方式由甲乙丙三方协商。

3.6 销售管理

在销售前乙方须配合提供销售房源情况，包括但不限于楼栋、房号、面积等，销售后需每天提供销售统计表，包括但不限于楼栋、房号、面积、销售单价、合约价格、认购情况、签约情况、备案情况、销售回款情况等；销售收入必须进入监管下的银行账户，若发现异常，丙方将第一时间通知甲方，若情况属实，甲方有权通知丙方停止用印。丙方在乙方的配合下对签订销售合同及收取定金准备销售房屋的销售信息进行收集统计后向甲方每月汇报销售情况，并督促乙方按照附件《投后管理方案》“销售回款监管”的要求将销售回款按时进入甲方资金监管主账户。

3.7 项目现场巡查及其他事项管理

3.7.1 丙方监管人员有权定期或不定期对标的项目进行现场巡查，全方位勘查现场，拍照记录并存档，记录项目工程施工进度情况，对现场发现的可能或已经发生影响项目基本运行、正常施工的情况，及时记录并汇报给甲方。甲方有权随时要求丙方监管人员按照甲方要求的项目进度要素信息标的项目进度情况进行巡查、勘察或按照甲方要求向乙方索要相关工程进度资料等，丙方监管人员将巡查、勘察、以及索要工程进度资料等及时记录、汇报给甲方。

3.7.2 监管期间，甲方有权要求丙方监管人员协助办理《投后管理方案》中事项，如抵押登记办理、项目管理信息查询等。丙方在协助办理的过程中，应按照甲方的要求留存必要的证明文件及照片记录并存档。

3.8 工作成果体现

3.8.1 根据标的项目的实际情况，丙方监管人员应每周提供工作情况简报，并按自然月度向甲方提供监管月报。简报、月报内容主要依据乙方提供的资料，对标的项目运行的基本情况进行阐述，包括但不限于标的项目证照取得情况、乙方合同签订及履行情况、工程建设基本情况等。

3.8.2 丙方在监管过程中可根据发现的重大问题，不定期的出具相关书面意见，披露可能出现的影响标的项目运行顺利进行的重大事项，该内容包括但不限于发生重大影响工程进度的事项、项目管理失控或主要合作人员出现重大变动、合同履行异常变化等。

4 当事人权利义务

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、丙方查询和检查监管服务工作情况。

4.1.2 甲方及乙方应为丙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。乙方同意接受丙方的工作模式，并在提供监管服务阶段及时提供必要的相关资料（包括但不限于电子、纸质、口头信息等），协助丙方顺利开展监管服务工作。

4.1.3 甲方应及时审核审批经乙方或丙方直接向其提出的申请，经甲方书面批准后传达予丙方并作为其执行监管工作的依据和凭证。甲方审核时长以三个工作日为限，除因不可抗力等其他非甲方原因导致的回复迟延外，超过上述期限，如甲方未回复的，视为甲方不同意。

4.1.4 本协议其他条款约定的甲方权利。

4.2 乙方权利与义务

4.2.1 乙方有权督促甲方、丙方对各项申请尽快批复。

4.2.2 乙方有义务按照交接确认单要求的格式提交乙方相关负责人签字确认并加盖乙方公章的标的项基本资料，并以交接确认单所列资料为本协议第三条所列监管内容的起始依据，未经甲方同意不可更改。

4.2.3 乙方应在 2 个工作日内，就丙方以书面形式提交给乙方的一切事宜，作出书面决定和答复。

4.2.4 乙方应负责向其内部各职能部门明确丙方的工作性质和身份，并要求其为丙方工作提供支持与配合。

4.2.5 在本协议履行期间，乙方接受甲方和丙方对第三条所列内容进行监督，并根据第三条所列要求配合甲方和丙方的监管工作，及时提供符合要求的相关资料、回复甲方和丙方提出的问题。

4.2.6 乙方应积极配合甲方和丙方的监管工作，为丙方顺利开展工作免费提供必要的办公场地、设备和其他一切必要的便利和支持，不得以任何形式干扰或影响甲方、丙方实施本协议约定的监管职责。

4.2.7 乙方应对所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。

4.2.8 乙方应配合丙方、甲方对标的项目的开发进度情况、销售进度情况进行监督检查，允许其查阅签署的各类合同、收款收据及发票、相关凭证及月报、财务报表、所有相关财务资料及银行对账单等资料，以及项目实施过程中甲方、丙方认为需要查阅的与项目开发相关的资料。

4.2.9 乙方应按甲方、丙方要求随时提供标的项目的监理报告（如有）并汇报标的项目建设进度、预售证等证照的办理情况、销售回款情况等并保证真实、准确、完整和有效。

4.2.10 乙方应将乙方股东会决议、董事会决议及时告知甲方和丙方知晓。

4.2.11 乙方应保证丙方派驻现场监管人员在项目地的劳动强度和劳动时间符合《中华人民共和国劳动法》要求，不得强制或变相要求监管人员节假日加班或超合法小时工作，不得以暴力、威胁或其他强制方法强迫监管人员劳动。

4.2.12 乙方应按照本协议的约定按时向丙方支付监管服务费用。

4.3 丙方权利与义务

4.3.1 丙方应在每次交接后及时向甲方提供印鉴证照的交接确认函，并向甲方提供

交接现场录音、录像等影像材料。

4.3.2 乙方无正当理由拒绝或逾期超过【5】个工作日未向丙方支付应付的各期监管服务费用的，丙方应及时通知甲方，经甲方同意后，丙方有权停止提供监管服务工作并终止本协议。

4.3.3 为保障本协议履行的可行性，丙方有权利了解首次监管交接日之前的甲方、乙方等与监管服务内容有关的相关情况、签署的相关协议等。

4.3.4 丙方有权根据本协议对乙方印鉴、证照及目标项目开发建设等情况进行监管。

4.3.5 乙方向丙方提供的资料、有关问题等，丙方有权进行核对或查问，同时应将此情况与可能产生的影响及时书面通知甲方。

4.3.6 根据甲方授权，丙方有权参加乙方运营过程中召开的各项会议，如：股东会、董事会、周（月）例会、监理例会、招投标会议等，并要求乙方提供与会议有关的纪要、记录、决议等文件；有权查看乙方财务账簿及原始单据、销售台账、销售合同、网签信息、发票收据等相关资料；有权查看项目现场。

4.3.7 丙方有义务积极配合乙方的正常合法工作，并对其提出的申请及时进行处理，不得无故拖延。

4.3.8 丙方在监管服务过程中，获取的关于乙方及其标的项目的任何资料或者商业秘密，在得到甲方、乙方同意前，需对其他任何第三方进行保密。

4.3.9 丙方应亲自履行本协议项下监管义务，未经委托人的同意，或非因情况紧急为了委托人的利益之情形，丙方不得将其本协议项下的监管义务转与任何第三方。

4.3.10 丙方有权代表甲方与乙方共同管理印鉴、证照，并按本协议使用印鉴、证照。

4.3.11 丙方有权按照本协议约定对监管账户进行监管，并有权拒绝乙方不符合约定或甲方要求的支付要求。

4.3.12 丙方有权对监管账户中的资金使用进行审核，并对乙方提供的资金使用相关的证明资料进行审查并向甲方报告。

4.3.13 丙方应向甲方提交每周工作简报，说明当周的资金收付、印鉴证照使用情况以及其他需要沟通的事项。

4.3.14 丙方应于每月【10】日前向甲方提供上一月度项目监管服务报告，报告主要包括：

4.3.14.1 乙方、标的项目的基本运营情况；

4.3.14.2 乙方资金使用情况，是否属于控制范围，有无重大资金拨付风险，与提交的资金支付计划是否相吻合，有无重大风险，并应就项目资金的支付，回笼等向甲方提供咨询意见；

4.3.14.3 乙方合同签署情况，各类合同中有无重大风险及损害或可能损害甲方利益的内容，在报告中进行统计分析并提出风险管理建议；

4.3.14.4 标的项目工程进度是否存在重大不确定性，是否存在工程延误风险；

4.3.14.5 标的项目销售进度、销售合同、销售资金统计，销售款项是否归集至监管账户；

4.3.14.6 甲方要求的其他重要事项。

5 监管服务费用及支付方式

5.1 监管服务费用

5.1.1 经三方协商确认：本监管项目总期限不超过 12 个月，自丙方正式驻场之日（以甲方通知为准）起计算。乙方应向丙方支付的监管服务费标准为 4 万元/月（大写：每月肆万元整）；以上费用标准为丙方派驻 1 名驻场人员的费用，如因项目运行及监管要求，需要丙方增派驻场人员的，则丙方每增派 1 名驻场人员，费用按照 3 万元/月/人（大写：每月叁万元整）相应调增，自丙方增派人员正式驻场之日起计算。

5.1.2 乙方向丙方支付的上述监管费用已包含丙方监管人员在履行本协议过程中发生的省际交通费，不含丙方驻场人员因配合标的项目日常工程建设、运营工作过程中因携章、证等外出产生的交通费用、住宿费等。若丙方因配合标的项目的日常工程建设、运营工作而产生上述费用，应由乙方承担，丙方驻场人员向乙方据实报销结算。

5.2 支付方式

乙方向丙方支付本协议第 5.1.1 条项下的监管服务费用方式如下：

5.2.1 乙方于本协议签署之日起五个工作日内，预付首笔监管费用 12 万元（大写：壹拾贰万元整），监管费覆盖周期为三个月；之后各笔监管费于上一监管周期结束当日进行支付，每次预付监管费用 12 万元（大写：壹拾贰万元整），监管费覆盖周期为三个月。

5.2.2 若本协议在丙方正式驻场之日起三个月内提前终止，则丙方不向乙方退还预付首期监管费用。若本协议在丙方正式驻场之日起三个月后提前终止，则按照监管服务费标准 4 万元/月（大写：每月肆万元整）计算整月监管服务费用（终止日所在监管周期月实际服务天数不足一个月按照一个月计算）。若乙方预付监管费用超过实际产生的监管费用，则丙方应退还乙方超额支出的预付费。若乙方预付监管费用不足以覆盖最终结算的应付监管费用，则乙方须向丙方补足应付费与预付费之间的差额。

5.2.3 若本协议进入延长期的，则在本协议终止前 15 个工作日另行签订补充协议，对延长期内的监管服务费及支付方式另行约定。

乙方支付的监管服务费为含税金额，每次付款需丙方开具合法有效金额相符的增值税普通发票为前提。如国家法律和行政法规未来另有明确规定，支付方有权按照法律法规要求，要求丙方开具增值税专用发票。

5.3 支付信息

户名：北京康正宏基房地产评估有限公司

纳税人识别号：91110106722616974K

开户行：交通银行北京中轴路支行

开户账号：110060739012015026873

单位地址：北京市丰台区芳城园一区 16 号楼 2 层 2 门配套公建 01

电话：010-82253558

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各方造成的全部损失。

6.2 若乙方违反本协议的约定，甲方、丙方有权要求其纠正违约行为，如乙方未按要求改正其违约行为，给甲方、丙方造成损失的，应赔偿甲方、丙方相应经济损失。

6.3 若乙方未按本协议第 5.1 条和第 5.2 条的规定支付监管服务费用，每逾期一天，乙方按未付金额【万分之五】比例向丙方支付逾期违约金，直至支付完毕应付款项之日止。

6.4 丙方未履行或未完全履行本协议约定的监管职责等义务，或违反本协议中相关承诺的，视为丙方违约。丙方应每日按整年监管服务费用的【万分之三】向甲方支付自违约事项发生之日起至违约事项纠正之日止的违约金，若给甲方造成直接经济损失，甲方有权要求丙方赔偿；若丙方上述违约行为系由于甲方、乙方故意不配合造成，则免除其违约责任。

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

8.1 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各方以外的其他方披露，但是因以下情况所进行的披露除外：

- (1) 甲方按照法律法规或本信托计划约定履行的信息披露义务。
- (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。
- (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。
- (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。
- (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。

8.2 各方同意严格按照本协议的规定使用对方的保密信息，未经事先书面同意，不得向他人，或允许向第三方直接或间接地透露保密信息。各方同意：

- (1) 对保密信息保密，并采取所有必要的预防措施（包括但不限于各方采取的用于保护自身保密信息的措施）防止未经授权地使用及透露保密信息；
- (2) 不得向第三方提供保密信息或由保密信息衍生的信息；
- (3) 除了本协议确定的应用范围外，不得在任何时候使用保密信息。

8.3 各方不负责保护以下信息：

- (1) 已公开的信息；或
- (2) 由另一方从不受保密限制的第三方获得的信息；或
- (3) 未参考保密信息而由另一方独立开发的信息；或
- (4) 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；或

(5) 依据法律的规定或根据法律赋予的权力可以获取此信息的司法、政府机构的要求必须公开的信息。接到此类要求后的一方，应立即通知信息披露方，使信息披露方了解将要披露的内容并提出意见。

8.4 本条款项下的义务适用于根据各方事先或本协议由各方互相提供的其他专有和/或保密信息。

8.5 各方应确保其参与本协议确定业务的员工遵守保密义务的要求。如果参与本协议确定业务的各方员工不再继续参与本项目，则该方应确保立即终止该员工获得对方保密信息和信息源的途径。

8.6 本协议终止后，本条款规定继续有效。

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（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，可以通过协商解决；协商不成，任何一方均可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有效，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

10.1 本协议项下任何一方向其他方发出与本协议有关的通知、要求或信息传达，均应采用书面形式，并以专人送递、传真、电传或邮寄方式发出。以传真方式发出的，应于事后以上述约定的其他方式补充送达。

10.2 除非有证据证明其已提前收到，否则：

10.2.1 以专人递送方式送达的通知，于送至联系地址之时视为送达；

10.2.2 以挂号信发出的通知，于寄出（以邮戳为凭）后的第 7 日视为送达；

10.2.3 以特快专递发出的通知，于寄出（以邮戳为凭）后的第 3 日视为送达；

10.2.4 以传真发送的通知，于发件人传真机记录传输确认时视为送达。

10.3 本协议各方提供的联系地址即为其有效的通讯地址。

甲方联络方式：

地址：北京市西城区金融大街甲 9 号金融街中心 B 座 10 层

邮编：100033

电话：010-63630884

联系人：牟璇

电子邮箱：muxuan@ebtrust.com

乙方联络方式：

地址：云南省昆明市东风东路 14 号汤井商业中心 12 楼

邮编：650041

电话：0817-63114511

联系人：李荣强

电子邮箱：170608029@qq.com

丙方联络方式：

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

邮编：100029

传真：010-82253565

电话：010-82253558

联系人： 门麒

监管专用邮箱：kzkunming01@126.com

联系电话：15810683781

10.4 合同各方在本协议中填写的联系地址、联系人、电话、传真、邮编等即为其有效的联系方式。一方联系方式发生变化，应自发生变化之日起 7 日内按照如上约定的方式通知其他方。如果联系方式发生变化的一方未将有关变化及时通知其他方，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负责。

10.5 合同各方同时确认，各方在本协议中填写的联系地址为合同争议解决时人民法院和/或仲裁机构的诉讼文书（含裁判文书，下同）送达地址。人民法院和/或仲裁机构的诉讼文书向任何合同一方当事人的上述联系地址送达的，均视为有效送达，发生法律上规定的诉讼文书送达效果。

10.6 本条款为独立条款，不受本协议整体或其他条款的效力的影响。

11 其他

11.1 本协议自双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，【本监管项目终止之日或各方协商终止之日】本协议终止。

11.2 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他方，经各方协商一致以书面形式做出修改。

11.3 如果本协议的某条款被宣布为无效，不影响本协议任何其他条款的效力。

11.4 除本协议另有约定外，本协议的变更、解除、终止须经各方协商一致以书面形式进行。

11.5 本协议未尽事宜，各方可签订监管服务补充协议。补充协议为本协议不可分割的一部分，与本协议具有同等效力。

11.6 本协议一式肆份，甲方执贰份，乙方执壹份，丙方执壹份，每份具有同等法律效力。（以下无正文）



(本页为编号为 2018Z0850-001 监管服务的《投后监管服务协议》的签署页)

甲方：(公章/合同专用章)：光大兴陇信托有限责任公司
法定代表人或授权代表：

乙方：(公章/合同专用章)：
法定代表人或授权代表：

丙方：(公章/合同专用章)：北京康正宏基房地产评估有限公司
法定代表人或授权代表：

签署日：2019 年 4 月 日

光大. 荣华 1 号集合资金信托计划

投后管理方案

区域中心： 北京 业务团队： 北京三部

经办信托经理： 牟璇/13021255486/010-63630884

风险经理： 胡晓/陈亚林 合规经理： 陈娟/刘连欢

方案首轮申报时间： 2019 年 1 月 预计上会时间： 2019 年 1 月 2 日

第一部分 项目基本要素

(一) 项目名称： 光大. 荣华 1 号集合资金信托计划

(二) 金额：约 3.6 亿元，具体以合同为准。我司出资 2.4 亿元，作为优先级。实力控股出资 1.2 亿元，作为劣后级。成立荣华 1 号资金信托计划，规模 3.6 亿元。

(三) 项目类型：主动管理型

(四) 融资主体：云南祥宏置业有限公司

(五) 资金运用方式：信托资金中 4950 万用于支付祥宏置业股权转让对价款，信托持有祥宏置业 99%股权，剩余信托资金用于向祥宏置业增资，资金计入祥宏置业资本公积。信托资金最终用于梁家河 A1 地块建设或偿还股东借款。

(六) 增信措施：

(1) 实力控股提供 1.2 亿元资金作为信托的劣后资金作为安全垫，在信托期间不分配收益。

(2) 七彩荣达为信托计划的股权分红提供差额补足义务；

(3) 实力控股为七彩荣达的差额补足义务提供连带责任保证担保；

(4) 实力控股提供土地，为七彩荣达的差额补足义务提供土地抵押（在项目取得土地前，选取实力控股持有的土地进行抵押。取得项目用地后，项目用地抵押给我司，前期抵押的实力控股持有的土地解押）。信托存续期间不进行土地解押。

(5) 光大信托向祥宏置业委派执行董事、现场监管人员，并预留印鉴，实现资金封闭监管。

(七) 监管形式：现场驻场管理

(八) 管控模式：全控模式

第二部分 项目管理方案

(一) 我司管理权限设计

交易对手治理结构层面：

- 1、委派董事：我司向祥宏置业委派董事，由我司指定人员担任。该名董事对祥宏置业的重大决策权具有一票否决权，重大决策包括但不限于祥宏置业对外融资、对外担保、对外投资、重大资产处置等事项。如祥宏置业不能按期归还信托本息或出现财务严重恶化等情况，我司委派董事对重大事项具有直接决定权。
- 2、股东决策权：股权转让后，我司持有祥宏置业 99% 股权，对股东决议事项拥有绝对多数权，股东决策事项包括但不限于祥宏置业股权变更、分红、减资等事项。
- 3、财务负责人：祥宏置业财务负责人由我司委派，负责祥宏置业的财务收支管理。
- 4、组织结构：董事会对股东负责，总经理对董事会负责，总经理按股东会、董事会决议实施具体的管理工作。
- 5、公司章程制定和修订：我司持有祥宏置业 99% 股权，对修改公司章程拥有绝对多数权利。
- 6、股权质押及对外转让：祥宏置业母公司七彩荣达向我司以外的第三方质押或转让其持有的祥宏置业全部或部分股权，均需经我司同意后方可实施。
- 7、退出方式：信托计划到期时，七彩荣达支付差额补足到期备付金，信托

计划向受益人分配收益，信托计划结束。我司向第三方转让持有的祥宏置业股权，实现退出。

交易对手方限制性措施层面：

竞得土地的限制：

标的土地竞得时应为净地，土地性质为住宅，土地面积、容积率、计容面积与上报方案差异不超过±5%（上报方案土地面积为 12,979.97 平方米、容积率 7.52、计容面积 97,609.37 平方米），且不得存在其他限制性条件，如土地转让限制、安置房、保障房建设等，否则我司有权提前结束信托计划。

项目预算编制：

祥宏置业获得土地使用权后的 20 个工作日内，由项目方指定人员编制项目的成本预算方案，编制包括成本预算表、项目工程进度表、月度资金使用计划。预算方案编制完成并经我司指定人员审核后的 5 个工作日内，交我司备案，作为项目支出的主要依据。

（二）委派人员情况

委派人员安排：

委派人员	是否委派	人数	姓名	内部履职 手续已完 善	已达到外部履职条件
法定代表人	否				
董事	是	1	牟璇	否	是
监事	否				
财务负责人	是	1	唐齐	否	是

证章照管理员	是	1	——	否	是
--------	---	---	----	---	---

委派人员职责：

1、董事：

1) 公司法中规定的关于董事的职权。

2) 祥宏置业的重大事项需经董事会同意,包括但不限于祥宏置业对外融资、对外担保、抵质押、股权变更、分红、减资、对外投资、重大资产处置(500 万以上)等事项。

2、财务负责人：

负责祥宏置业的财务收支管理,包括但不限于对祥宏置业每月月初上报的财务预算进行审批、对大额现金流和预算外资金支出的审批以及大额合同的用印审查等事项。

3、现场检查人员：

负责祥宏置业的日常监管工作,包括但不限于证章照共管、在权限范围内的合同审查、监管帐户管理、在权限范围内的资金使用审批、项目进度管理等。

(三) 资金使用计划、工程进度报备管理

1、资金使用：

信托规模共计 3.6 亿元, 我司出资 2.4 亿元, 作为优先级。实力控股/实力房开集团出资 1.2 亿元, 作为劣后级。劣后资金应先于优先资金进入募集账户。

信托资金用于信托资金中 4950 万用于支付祥宏置业股权转让对价款, 信托持有祥宏置业 99%股权, 剩余信托资金用于向项目公司增资, 资金计入项目公司资本公积。

本项目信托资金由项目托管户直接划转至我司对祥宏置业的监管账户, 资金用于梁家河项目项目建设或者偿还股东借款。如信托资金募集期满后缴纳土地出

让金，信托资金划转至祥宏置业监管户后，直接有监管户划付至政府指定的缴纳土地出让金账户。如信托资金募集期满前土地出让金已经支付的，信托资金划转至祥宏置业监管户后，可全部用来偿还股东借款。

梁家河项目预计土地成交价格最高 3.6 亿元。如项目用地最终成交价格高于 3.6 亿元且低于 4 亿元，七彩荣达将向祥宏置业提供借款。就土地出让金超出 3.6 亿元且不满 4 亿元的部分，以七彩荣达向祥宏置业提供的股东借款进行补足。七彩荣达承诺在发生上述情形时，将就超出部分向祥宏置业提供借款，并将该笔借款划转至指定的祥宏置业监管账户，且该笔借款的还款期限约定不得早于本信托计划终止日或我司退出祥宏置业之日（以在先发生日期为准）。信托计划结束前，七彩荣达承诺不得要求祥宏置业以任何形式偿还该股东借款，且该股东借款与祥宏置业对七彩荣达的往来借款不得相互抵销。同时，七彩荣达承诺，如本协议或其他交易文件项下我司以外的主体发生违约的情形时，七彩荣达将免除祥宏置业该笔借款对应的债务，以及如因借款合同被认定为无效，七彩荣达放弃要求祥宏置业返还借贷资金。

如届时土地出让价格高于 4 亿或经过招拍挂后祥宏置业未能取得项目用地或信托成立后 60 日内，梁家河土地未进行公示招拍挂，我司有权决定结束此项目，并实力方承诺对此部分损失承担责任。

2、月度资金使用计划：祥宏置业在成本预算方案框架下，于每个自然月度开始前，编制下一月度的资金使用计划。月度资金使用计划需经我司指派的财务负责人审批后交由我司备案。

3、祥宏置业每月 15 日前向我司报送项目月报（加盖祥宏置业公章），月报应包含项目建设进度、资金使用情况、证照取得情况，并附随报送用款凭证复印件。

4、针对支付土地款的资金使用，由祥宏置业在完成相应支付后 5 个工作日

将相关支付凭证提交我司。

5、开发计划考核时点：

项目存续期间，设定取得“四证”及预售许可证的时间为考核时点，实际取得证书的时间不得迟于考核设定时间，如迟于考核时间，超出 1 个自然月以内的，我司有权提前结束信托计划。如超过 1 个自然月的，我部需要上报公司审批处置方案，并按照公司的方案执行。具体取得证书及对应的考核时间如下：

序号	证书	考核时点
1	国有土地使用权证	信托成立后第 3 个月底
2	建设用地规划许可证	信托成立后第 7 个月底
3	建设工程规划许可证	信托成立后第 8 个月底
4	建设工程施工许可证	信托成立后第 8 个月底
5	首批商品房预售许可证	信托成立后第 11 个月底

（四）资金监管

监管账户明细：

1、由祥宏置业在光大银行昆明分行开立资金监管主账户，我司、光大银行昆明分行、祥宏置业、七彩荣达签订监管协议。主监管账户用于接受信托资金、梁家河项目土地款（或向七彩荣达股东借款）、建设费用、信托本金及利息、销售回款归集等。

2、祥宏置业开立的其他账户均为我司的监管账户，包括祥宏置业在房管局备案的备案账户、其他开立的账户。最多可以设立一个日常账户，对于该账户，我司不需预留印鉴及复核 U-key，但应具备对该账户的查询权限，该日常账户仅用于接收经过我司认可和经过我司审批后的预算内资金。

3、七彩荣达在光大银行昆明分行开立资金监管账户，对祥宏置业向七彩荣达

支付股东借款用于偿还信托本金和利息部分进行监管。

监管模式：

资金监管主账户设立在光大银行昆明分行，在光大银行昆明分行预留法人章、财务专用章、我司指定人员人名章作为划款的预留印鉴。同时，划款指令由我司指定人员、七彩荣达地产指定人员、祥宏置业指定人员共同签字，作为划款依据。如办理网银，则我司保留账户最终复核 U-key。资金最终只能用于支付土地款（或向七彩荣达支付股东借款）、项目开发建设、偿还我司本金及收益等计划内项目。

监管入场交接前，我司应查明祥宏置业的银行账户开立情况。对于已开立的账户，我司应申请在开户行增加我司指定人员的预留印鉴并作为划款依据。如账户已经开立网银，则我司应保管最终复核 U-key。对于信托计划成立后开立的银行账户，我司应审核开户用途，确认同意开立账户后，应在开户行预留法人章、财务专用章、我司指定人员人名章作为划款的预留印鉴。同时，划款指令由我司指定人员、七彩荣达地产指定人员、祥宏置业指定人员共同签字，作为划款依据。如办理网银，则我司保留账户最终复核 U-key。

七彩荣达在光大银行昆明分行开立监管账户，在光大银行昆明分行预留法人章、财务专用章、我司指定人员人名章作为划款的预留印鉴。同时，划款指令由我司指定人员、七彩荣达地产指定人员共同签字，作为划款依据。如办理网银，则我司保留账户最终复核 U-key。资金最终只能用于向祥宏置业划付信托本金及利息。

账户管理：

我司在现场监管人员入场前应对祥宏置业名下开立的账户进行清查并制作账户开立明细表，明细表须包含账户的开户行、账号、开户时间、划付方式等内

容。

信托资金监管：

信托资金进入资金监管主账户，进行封闭式管理，每笔信托资金运用需由我司指定人员签字后方可执行。

销售回款监管：

项目开始销售后，我司应至少每月核对一次网签数量及回款金额。销售回款应在约定时间进入资金监管主账户，且销售回款只能用于项目开发建设、经我司同意购买高流动性现金类理财产品、归还我司信托本息。若销售回款未按时进入我司的资金监管主账户，我司可要求祥宏置业提供等额的资金划入资金监管主账户。我司指定的专人对销售回款的使用和支出进行审核，经我司同意后，销售回款方可运用。

在信托资金及销售回款的资金监管上，我司财务负责人按月审查月度资金使用计划，单笔支付 500 万以下且符合资金使用计划部分由我司委派的现场人员审查，单笔 500 万以上且同一收款人连续支付超过 1000 万以上部分由财务负责人审批。

资金使用合同及凭证审查：

资金使用合同需经我司指定人员审核并签字后方可执行。资金使用合同及凭证需提交至我司指定人员审查并留存。

资金划付路径：

资金需严格按照我司指定人员审核时规定的资金划付路径，如变更资金划付

路径，则需要重新提起项目资金划付流程进行审批。

（五）证章照管理

证章照的存放：

1、祥宏置业印章、证照由我司委派的指定人员和祥宏置业指定人员共同保管。将购置专门的保管箱用于保管相关证照、印鉴，我司指定人员和祥宏置业指定人员分别保管保管箱的密码和钥匙（我司人员保管保管箱的钥匙）。

2、后期若用地规划、建筑规划等涉及换证的，将在完成相关换证手续取得新证照后 5 个工作日内提交我司，并报投后管理部门备案。

证章照领用：

1、相关的用印申请、证照使用申请等，需经该指定人员批准后方可对相关文件予以用印或借出相关证照。涉及合同签署时，须以我司指定人员确认的版本作为最终用印版本。

2、印鉴、证照的使用逐笔进行登记，登记使用人、使用事项等信息。

（六）合同审查管理

合同审查：

针对祥宏置业对外签署的负有付款义务的合同，经办人员在申请用印流程前，先行将用印文件发送我司指定人员审查，审查无误后方能用印。同时，相应的资金使用应与工程进度相一致。

合同用印：

由经办人员发起用印流程，并经我司指定人员签字后，方可加盖祥宏置业公章、法人章、合同章。单笔 500 万及以下由我司我司委派的现场人员审查，500

万以上还需经我司委派的财务负责人审核。

合同管理：

所有签署合同的原件及时归档，并按印鉴、证照的保管方法予以保管。

（七）增信措施的落实时限承诺

土地抵押：

在祥宏置业取得土地前，实力控股实际控制的土地抵押给我司：

前置抵押物 1：

腾冲恒达房地产开发有限公司名下位于腾冲市腾越镇大宽邑村第 118649 号土地、第 118650 号土地、第 118652 号土地，共计使用面积约 18.4 万平方米，最近一次评估为云南俊尧混凝土有限公司于 2018 年 9 月评估，共计评估值约 74,611 万元，抵押率约为 32.17%。

前置抵押物 2：

大理沃德佳置业有限公司名下位于大理市大理镇三月街街场以西的第 0015845 号土地、第 0015846 号土地，其中第 0015845 号土地为净地，第 0015846 号土地为在建工程。证载面积分别为 56,977.49 平方米、31,168.79 平方米。最近一次评估为云南基准房地产土地评估有限公司于 2018 年 11 月评估，第 0015845 号土地评估价值 50,413.68 万元，第 0015846 号土地评估价值 35,527.08 万元（土地 22,597.37 万元，地上建筑物总价 12,929.71 万元），抵押物总评估价值为 85,940.76 万元，抵押率约为 27.93%。

上述土地在我司办理抵押登记前应为无其他他物权附着的土地，如前置抵押物 1 在放款前未能解查封，则实力方将替换为前置抵押物 2 抵押给我司。我司应在放款前委派人员协助祥宏置业及时办理土地抵押登记，取得权利证书，我司为

第一顺位抵押权人。

若前置抵押物在我司抵押期间被查封，我司有权采取以下任一种措施：

- 1、 在信托存续期间，不解除对前置抵押物（腾冲两地块）的抵押；
- 2、 要求七彩荣达或实力控股提供我司认可的其他抵押物作为置换，提供的置换抵押物需要经过我司审批同意；
- 3、 提前结束信托计划。

祥宏置业取得土地后，将土地抵押给我公司，我公司为第一顺位抵押权人。祥宏置业取得土地使用权证后的5个工作日内提交办理抵押材料，并于取得土地使用权证后30个自然日内或信托计划放款后90个自然日内（孰短）办理完毕土地抵押登记。我部将委派现场人员督促祥宏置业及时办理项目土地抵押登记，取得权利证书。在取得项目土地抵押权利证书后，前置的腾冲市三块土地可以办理解押手续。

信托存续期间，原则上不得解押项目用地。如果涉及抵押土地解押，我司需要配合融资人出具同意预售的函时，祥宏置业可偿还部分信托本金、缴纳一定金额的解押保证金或者替换我司认可的不低于66.7%抵押率的土地抵押。存续期间，须维持动态抵押率不低于66.7%，即动态抵押率=（信托余额-解押保证金）/抵押物剩余价值。其中抵押物的剩余价值以备案价格扣除应付未付的工程款为依据，解押保证金的设定可参考下表，具体以投后部门的审批为准：

解押土地面积（平方米）（按可售面积计算）	解押保证金（元/平方米）
0~20000（包含20000）	2000
2000~40000（包含40000）	2500
4000~60000（包含60000）	3500
60000以上	4500

在建工程抵押：

抵押期间，前置抵押物产生的新增在建工程应追加抵押给我司，我司按季度办理在建工程抵押。我司应在放款前委派人员协助项目方及时办理土地抵押登记，取得权利证书，我司为第一顺位抵押权人。同时约定土地抵押期间，不得存在导致抵押权瑕疵或者影响抵押权行使的事项，如发生该等事项，我司有权在置换抵押物时继续保持对前置土地的抵押状态或要求交易对手提供不低于此地块抵押率的无瑕疵土地作为抵押物。

对于项目用地，本项目暂不设定追加在建工程作为抵押。但信托计划存续期间未经我司同意，祥宏置业不得将本项目的在建工程抵押给第三方或在在建工程上设置其他权利限制和负担。信托存续期间，如遇到抵押物价值减损或七彩荣达方出现财务变故等情况，我司有权随时要求追加在建工程作为抵押，祥宏置业应配合办理在建工程抵押手续。

（八）报告管理

外部报告：

1、定期报告：信托计划成立后，每季度制作信托资金管理报告、信托资金运用及收益情况表，并向受益人披露。信托资金管理报告至少包括：信托计划的基本情况，信托财产专户的开立情况，信托资金管理、运用、处分和收益情况，信托经理变更情况，信托资金运用重大变动说明等内容。

2、临时报告：当信托财产可能遭受损失、项目方的财务状况严重恶化等重大情况发生时，及时向受益人披露。

3、清算报告：信托终止后，按照合同约定时间内做出处理信托事务的清算报告。

内部报告：

1、信托计划成立后，按季度制作投后管理报告，并报公司投后管理部门审批。

2、其他重大事项发生时，包括但不限于祥宏置业发生重大变化、销售资金回款重大异常、销售时间节点严重不符等情况，及时向公司投后管理部门等相关部门报告。

（九）风险排查管理

定期检查：

我部对项目的后续资金对接情况进行实时跟踪，在信托计划成立 6 个月时，我部应具体检查本项目的资金周转情况及后续资金对接问题，并每月向投后管理部门报告项目后续资金对接情况。第 9 个月末前，七彩荣达方应提出经我司认可的明确的后续资金安排及还款方案，包括但不限于提交金融机构批复文件，否则我司有权提前启动违约处置程序。

我司资金退出前，我部将每季度至少对项目进行一次现场检查，检查范围包括项目建设的形象进度、项目证照取得情况、项目资金使用情况、祥宏置业账户余额变动情况、第三方保管情况。

不定期检查：

除定期检查外，我部会视情况，对项目进行不定期检查。

日常监测：

由我司指定派驻人员参与祥宏置业流程和决策，对祥宏置业资金、流程等内容进行日常监测。

（十）违约股权处置措施

1、为保证我司在企业违约状态下的处置能力，我司与七彩荣达约定，若七彩荣达、祥宏置业或实力控股触发本信托计划项下任一条违约条款，我司有权采取包括但不限于如下措施以保证我司信托计划本息的支付。：

- (1) 提前结束信托计划；
- (2) 行使抵押权或对外转让项目公司股权；
- (3) 要求七彩荣达承担交易项下的差额补足义务、要求保证人承担保证责任；
- (4) 将项目公司银行账户的资金划入我司信托专户，项目公司应无条件配合；
- (5) 以股东身份制定标的项目的销售方案，包括降价权；
- (6) 重新选举项目公司董事会；
- (7) 重新聘请项目公司经营团队。

2、以上违约事件包括但不限于：

- (1) 转移资产，抽逃资金，以逃避债务。
- (2) 经营和财务状况恶化，无法清偿到期债务或者发生预期违约，或涉及或即将涉及重大的诉讼或仲裁及其他法律纠纷，可能或已经影响或损害我司在本合同项下权益。

(3) 发生重大交叉违约事件，即融资人在其他合同项下发生重大违约行为，与其他金融机构发生重大诉讼案件。

(4) 融资人如发生停产、歇业、被注销登记、被吊销营业执照、被申请破产、法定代表人或主要负责人涉及重大诉讼、生产经营出现严重困难、财务状况恶化的情形，或其他对其履行还款义务产生不利影响的事件。

(5) 融资人的法定代表人及/或其实际控制人及/或其主要投资者及/或其关键管理人员异常变动、被有权的国家机关依法调查或被采取刑事强制措施、无正当理由长期滞留境外、失踪或被宣告失踪，或者出现严重负面新闻报道，我司认为已经或者可能影响到融资人还款义务履行的。

(6) 融资人利用与相关方之间的虚假合同，利用无实际交易背景的交易套取我司资金或授信，或通过关联交易有意逃废债务的。

(7) 我司认定的可能严重影响融资人还款能力的其他情形。

北京区域中心
业务三部

