

编号:【P2019M12A-GGTZ10-012】

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9层

联系人:毛虹力

电话:15977790599

电子邮箱:

乙方:北海钰城房地产开发有限公司(以下简称“项目公司”或“北海钰城”)

联系地址:广西南宁市青秀区民族大道136号华润大厦C座10楼

联系人:温凯

电话:18177110339

电子邮箱:

丙方: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:北京市朝阳区裕民路12号中国国际科技会展中心B座1001室

电话:13701191625

联系人:王鹏

电子邮箱:

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【P2019M12A-GGTZ10-001】的《五矿信托-恒信共筑216号-桂冠投资10号集合资金信托计划信托合同》约定为准。

鉴于:

1. 项目公司为一家依法设立并合法存续的房地产开发企业,拟作为坐落于北海市银海区银滩东片区,金海岸大道以南、南珠大道以西的第九期S1地块(剔除人才房部分)(宗地编号为【450503003008GB00064】,对应《国有建设用地使用权出让合同》编号为【北海市土出字2019015号】,以下简称“项目地块一”)和第十一期S1地块(剔除人才房部分)(宗地编号为【450503003008GB00066】,对应《国有建设用地使用权出让合同》编号为【北海市土出字2019017号】,以下简称“项目地块二”,与“项目地块一”以下统称“项目地块”)上的房地产项

目（以下简称“本项目”或“标的项目”）的开发建设主体。

2. 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”（以下简称“信托计划”），信托资金在信托计划存续期间任一时点的存续规模不超过人民币 1,220,000,000.00 元（大写：人民币壹拾贰亿贰仟万元整），其中，以不超过人民币 160,000,000.00 元（大写：人民币壹亿陆仟万元整，具体以信托计划项下合法募集的 A 类信托资金中用于支付标的股权转让价款的信托资金和 C 类信托资金中用于支付标的股权转让价款的信托资金金额之和为准）的信托资金用于受让北海正裕阳投资有限公司（以下简称“北海正裕阳”）合法持有的项目公司共计 20% 股权（对应注册资本 16,000 万元，以下简称“标的股权”）；以不超过人民币 84,000,000.00 元（大写：人民币捌仟肆佰万元整，具体以信托计划实际募集的 A 类信托资金中用于发放无固定期限股东借款的信托资金金额为准）的信托资金用于向项目公司发放无固定期限股东借款（以下简称“股东借款一”），并最终用于标的项目的开发建设；信托计划存续期限内任一时点以不超过人民币 976,000,000.00 元（大写：人民币玖亿柒仟陆佰万元整，具体以信托计划实际募集且存续的 B 类信托资金和 C 类信托资金中用于发放固定期限股东借款的信托资金金额之和为准）的信托资金向项目公司发放固定期限股东借款（以下简称“股东借款二”），并最终用于标的项目的开发建设。

3. 项目公司、北海正裕阳等交易主体同意五矿信托委托监管公司对本项目的资金使用、工程进度、项目销售回款、印章、账户管理（对标的的项目持有复核 key、对商业地块和人才房对应的账户持有查询 key）、财务等事项提供监管服务。

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：项目概况

1.1 项目地址：北海市银海区银滩东片区，金海岸大道以南、南珠大道以西

1.2 项目公司名称：北海钰城房地产开发有限公司

1.3 项目基本指标：第九期 S1 地块（即标的地块一）占地面积【132145】平方米，计容面积为：【330362.5】平方米；第十一期 S1 地块（即标的地块二）占地面积【161435】平方米，计容面积为：【371300】平方米。项目合计可售计容面积为 573707 平方米。

第二条：监管委托

丙方应就本项目提供下列服务，以配合甲方对本项目的管理：

2.1 监管依据

丙方对本项目进行投后管理的依据包括但不限于：

2.1.1 甲方与项目参与各方签订的《股东借款合同》（合同编号为【P2019M12A-

GGTZ10-002】，以下简称“《股东借款合同一》”）、《股东借款合同》（合同编号为【P2019M12A-GGTZ10-003】，以下简称“《股东借款合同二》”，与《股东借款合同一》以下统称“《股东借款合同》”）、《股权转让协议》（协议编号为【P2019M12A-GGTZ10-004】，以下简称“《股权转让协议》”）、《合作协议》（协议编号为【P2019M12A-GGTZ10-005】，以下简称“《合作协议》”）、《项目委托监管合同》（合同编号为【P2019M12A-GGTZ10-012】，以下简称“本合同”）、《协议书》（协议编号为【P2019M12A-GGTZ10-013】，以下简称“《协议书》”）、《抵押合同》（合同编号分别为【P2019M12A-GGTZ10-006】、【P2019M12A-GGTZ10-007】，以下统称“《抵押合同》”）、《股权质押合同》（合同编号分别为【P2019M12A-GGTZ10-009】、【P2019M12A-GGTZ10-010】，以下统称“《股权质押合同》”）、《保证合同》（合同编号【P2019M12A-GGTZ10-008】，以下简称“《保证合同》”）、《差额补足协议》（协议编号为【P2019M12A-GGTZ10-011】，以下简称“《差额补足协议》”）及各方参与签署的其他文件等各项相关文件；上述提及的全部文件统称“交易文件”。

2.1.2 项目公司章程、股东会决议、董事会决议等规章制度；

2.1.3 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；

2.1.4 本项目运作过程中形成的文件和凭证等。

2.2 监管委托

2.2.1 丙方对本项目监管采取驻场服务、巡场服务；

2.2.2 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）；

2.2.3 如若甲方发现丙方委派的现场监管人员工作表现不能满足现场监管的要求或有其他甲方认为丙方委派的现场监管人员不能胜任的情况的，甲方有权要求丙方进行更换，若因丙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；

2.2.4 丙方监管的内容为项目公司项下与标的项目相关的事项，包括但不限于：项目公司及标的项目的运营情况、对项目公司进行印鉴及证照的监管、对项目公司进行账户监管（对标的项目持有复核 key、对商业地块和人才房对应的账户持有查询 key）、监管标的项目的开发建设及销售情况、对标的项目资金用途及销售回款的监管等，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。丙方监管的内容不包括对项目公司项下商业地块和人才房的监管。

2.3 监管时间

2.3.1 印鉴、证照移交共管开始时间：2019 年【7】月【 】日

2.3.2 现场监管人员派驻时间：2019 年【7】月【 】日

第三条：资金监管

3.1. 资金用款管理

3.1.1 现场监管人员和监管公司每月 28 日前取得项目公司提交的下月关于本项目的《月度资金使用计划》，每月取得本月《月度资金使用情况报告》后及时根据项目公司董事会审批通过的总体投资计划、项目成本预算、关键节点计划等项目公司提交的《月度资金使用计划》进行审核并出具评审意见后报委托公司项目组审批，审批通过后报委托公司运营管理部备案，未通过备案不得实施；未经委托公司书面同意不得划付超过《月度资金使用计划》外的资金；《月度资金使用计划》未批准前，项目公司不得向外划付资金。

3.1.2 现场监管人员需审查《月度资金使用计划》内授权事项的支付是否符合《月度资金使用计划》的要求、是否应用于经审批的用途；项目公司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；项目公司于《月度资金使用计划》以外有其他资金使用安排的，应要求项目公司提前 2 个工作日以书面方式提交监管公司和委托公司，并按附件一《项目监管方案》规定的程序申报审批。

3.2. 销售回款的监管

3.2.1 标的项目全部销售收入（含购房款、装修款（如有）、价外款（如有）等）全部进入甲方、丙方认可和指定的账户，销售回款的支出仅能用于本项目建设、履行交易文件项下支付义务，不能挪作他用，如有其他用途需监管公司审核并出具结论意见，并报委托公司另行审批；

3.2.2 现场监管人员应监督监管账户销售款变动情况，每周取得销售情况报告（包括销售回款情况）并报送监管公司和委托公司项目组。

3.3. 监管账户的其他规定

3.3.1 在监管期间，甲方及丙方有权无条件地、随时调看监管账户中的资金进出情况，乙方应给予完全的配合。

3.3.2 甲方及丙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。甲方及丙方有权随时对乙方及本项目实施现场检查，以了解乙方的整体经营情况、财务情况、现金流情况、项目建设进度、工程款支付情况及销售情况等。

3.3.3 现场监管人员需对项目公司与标的项目有关的全部银行账户（统称为“监

管账户”)进行监管、核对,项目公司需按月提供监管账户的银企对账单据复印件,并对监管账户的收入款项来源进行审查,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出现约定情形后当日)要求项目公司纠正并向甲方汇报;对于项目公司申请开立新的银行账户,丙方及其派出人员应报甲方审批,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项目公司所有账户进行查询,确保项目公司移交所有账户。

3.3.4 对于标的项目已存在的具有网银支付功能的账户,操作录入 key 由项目公司保管,支付复核和主管 key 由现场监管人员保管。对项目公司标的项目以外的商业地块已存在的具有网银支付功能的账户,确保现场监管人员拥有查询 key。项目公司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),如与标的项目相关的账户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、支付密码器实施保管。如有可能,尽量开通资金入出短信提示功能,确保现场监管人员可以及时获取资金进出信息。对于项目公司未开立网银的银行账户,应于本合同签署后【5】个工作日全部开通网银功能,并根据上述要求由现场监管人员保管与标的项目相关的账户的支付复核和主管 key,保管与标的项目以外商业地块相关的账户的查询 key。现场监管人员应每日对具有查询权限的账户进行查询,如果发现异常,包括但不限于与标的项目存在资金混用的情形,应立即报告五矿信托,并有权要求项目公司予以解释并提供相关材料予以佐证。如果项目公司无法给出合理的解释或无法提供相关材料,则视为项目公司在本合同及《合作协议》项下的违约。

3.3.5 账户管理的其他要求以附件一《项目监管方案》的内容为准。

第四条: 印鉴/证照监管规则

4.1 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,移交印鉴清单一式两份,由甲方、乙方和丙方分别盖章确认,甲方持有一份清单原件,同时提供一份清单复印件给丙方,作为丙方印鉴共管执行情况的报备。

4.2 现场监管人员与项目公司指定人员(必须至少包含一名凡普金睿委派的人员和一名北海正裕阳委派的人员,下同)共同管理项目公司公章、合同章、财务章、法人章,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》)。

4.3 现场监管人员与项目公司指定人员共同管理项目公司《营业执照》、《开户许可证》、《国有土地使用证》、《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》、《商品房预售许可证》原件，项目公司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汇报。

- 4.4 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，经审批或经授权使用印，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。项目公司使用印章，由现场监管人员审查用印事由和项目公司内部审批流程是否完备，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）每周集中向委托公司项目组回传；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。
- 4.5 丙方在对未经审核的，项目公司宣称为与标的项目无关的合同或其他文件进行用印时，应慎重确认是否确属于与标的项目无关且不影响五矿信托利益的合同，如果属于与标的项目无关的合同或其他文件，则现场监管人员可配合用印；如果不属于，则应根据附件一《项目监管方案》中对于与标的项目相关合同的审查标准进行审核，乙方应予以配合。

第五条：工程监管规则

- 5.1 现场监管人员负责监管项目的开发建设，掌握工程进展及完成情况，对比工程计划，按月、季出具工程完成情况报告，具体包括：
- 5.1.1 严格按照本合同附件二中载明的《项目地块商业计划书》（以下简称“《商业计划书》”）列示的开发节点监督项目推进情况及取得审批文件情况，对施工建设及销售偏离《商业计划书》的，应要求项目公司作出说明并及时向监管公司和委托公司汇报；
- 5.1.2 审查复核项目公司对外签署的与标的项目相关的合同、施工过程的经济文件等，并留存备案；
- 5.1.3 对项目公司及施工单位、监理单位进行监管，具体以本合同附件一《项目监管方案》内容为准；对工程规范及标准、工程进度进行监管，对隐蔽工程检查、工程初检、竣工验收和工程结算进行监管，具体以本合同附件一《项目监管方案》内容为准；
- 5.1.4 关注项目规划方案、开发计划、销售计划、工程造价预算、项目设计等的变动、变更情况，及时汇报。如发生工期延迟，应查明原因并及时汇报，提示委托公司可能触发股权及债权收购、项目公司提前偿还《股东借款合同》项下的全部借款本息及其他应付款项的风险；要求项目公司书面说明及合

理地调整计划并报送监管公司和委托公司等；

5.1.5 对工程合同签订及工程款支付情况进行监管，具体以本合同附件一《项目监管方案》内容为准。

5.2 丙方负责项目公司的现场监管工作，并有权参加项目公司与标的项目相关的全部会议。其监管重点是检查项目应付工程进度款是否与工程进展相吻合，工程相关款项支付时点及金额是否真实、合理，账务是否存在瑕疵。

第六条：其他监管规则

6.1 丙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项目公司发生审批权限中所列各重大事项以及了解到项目公司可能出现异常或现场监管人员认为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。

6.2 乙方应配合甲方及丙方对项目的开发、建设情况进行检查，无条件允许及配合甲方、丙方查阅标的项目预售、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丙方认为需要查阅的工程资料，安排甲方、丙方认为需要参加的工程会议，不得以任何形式干扰或影响实施本合同；甲方、丙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。

6.3 现场监管人员应于每周五向监管公司和委托公司项目组提交该周项目情况的书面报告，报告内容包括：证照取得情况、预售许可证取得情况、合同签署及支付情况、工程进展情况、大额资金支付情况、销售状况、项目所在地政策及市场变化重大事项，重点汇报证照取得、工程进度、销售进度与计划的比对情况。同时另附合同台账、用印登记簿。

6.4 现场监管人员应于每月 15 日前出具项目上月《监管月报》，报送监管公司和委托公司项目组，内容包括但不限于项目证照取得进度、工程进度及与计划比对、资金财务情况、销售及回款情况、市场情况、存在问题提示等，《监管月报》需提交 3 份加盖公章纸质报告。

6.5 丙方应就项目公司是否触发《合作协议》第 10.1.1 款第（5）项约定的情形、第 10.2.1 款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，且上述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（出现后当日）通知甲方。

第七条：其他

7.1 项目公司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。

7.2 甲方、丙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。

7.3 项目公司有下列情形之一，应当在情形发生当日书面通知甲方、丙方，因项目公司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。

第八条：权利与义务

8.1 甲方权责

8.1.1 本合同签订后，甲方有权督促项目公司及时向丙方提供完成本合同约定的监管服务所需要的相关材料。

8.1.2 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，并根据丙方监管工作需要提供相应的工作配合。

8.1.3 甲方有权对丙方的工作进行检查、考核。

8.1.4 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。

8.1.5 甲方应按照合同约定的付款方式及时向丙方支付监管服务费用。

8.2 乙方权责

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

8.2.2 接受监督，并对甲方、丙方在工作中提出的异议予以及时回应和解释。

8.2.3 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。

8.2.4 提供丙方派驻项目公司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。

8.2.5 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。

8.2.6 乙方承诺本项目的销售回款（含购房款、装修款（如有）、价外款（如

有)等)均须支付至本合同项下甲方及/或乙方监管的项目公司开立的监管账户。

8.3 丙方权责

- 8.3.1 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。
- 8.3.2 现场监管人员以本合同 8.1.2 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。丙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。
- 8.3.3 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。
- 8.3.4 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。
- 8.3.5 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。
- 8.3.6 确保关联人士须承担保密责任,于丙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。
- 8.3.7 丙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。丙方有义务按本合同约定履行监管职责。

第九条: 监管服务费及支付方式

- 9.1 丙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以信托财产承担。
- 9.2 服务期限: 与本信托计划存续期限一致,甲方可根据本信托计划运行情况延期或提前终止。
- 9.3 服务费用: 年度监管服务费为柒拾万元整(小写: ¥700,000 元),以每月监管服务费计取,即每月监管服务费金额=年度监管服务费金额/12。
- 9.4 支付方式:
 - 9.4.1. 信托计划成立日起 10 个工作日内,甲方支付丙方第一笔监管服务费,该笔监管服务费金额=年度监管服务费金额×50%;后期各笔监管服务费应于后续各个监管服务费支付日支付,后续各个监管服务费支付日应支付的各笔监管服务费金额=年度监管服务费金额×50%。

9.4.2. 监管服务费支付日为信托计划成立日起 10 个工作日内的任意一日，及每个监管服务费基准核算日后 1 个月内的任意一日。监管服务费基准核算日为信托计划成立之日（含该日）起每届满 6 个月之日，其中，最后一个监管服务费基准核算日为本合同终止之日所属自然月的最后一日。

9.4.3. 自信托计划终止后 5 个工作日内，根据监管期间的实际监管月数据实结算监管服务费，多退少补，为避免歧义，根据第 9.4.2 款约定，本信托计划终止之日所属当月监管服务费按整个监管月计取。监管月是指信托计划成立之日起每满一个月的周期。第一个监管月是指自信托计划成立之日到下一个月的对日，没有对日的为该月最后一日。

9.4.4. 丙方应在收到款项后 5 个工作日内提供相应额度的正式发票。

9.5 甲方应按照本合同第 9.4 款规定，将应付的监管服务费汇至如下丙方银行账户：

公司全称：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：交通银行股份有限公司北京中轴路支行

账 号：110060739012015026873

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：82253558

第十条：保密义务

10.1. 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项目公司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。

10.2. 在下列情形下，不适用前述第 10.1 款的约定：

10.2.1. 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；

10.2.2. 为将本合同的全部利益赋予各方而要求披露或使用的；

10.2.3. 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；

10.2.4. 非因违反本合同，信息已进入公知范围的；

10.2.5. 另一方已事先书面批准披露或使用的；

10.2.6. 信息是在本合同签订后独立开发的。

10.3. 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。

10.4. 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。

10.5. 本条在本合同终止或解除后仍继续有效。

第十一条：通知

11.1. 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。
- 5) 电子邮件：该电子邮件首次进入被通知方电子信箱所在服务器系统的时间。

11.2. 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。

11.3. 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。

11.4. 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。

第十二条：合同生效、终止及转让

12.1 本合同自各方法定代表人或授权代表签字或签章并加盖公章或合同专用章之日起生效。授权代表签署本合同的，应提交有效授权文件。

12.2 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。

12.3 未经甲方书面同意，丙方不得将本合同项下的任何权利或义务转让给第三人。

- 12.4 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丙方重新签订合同,且其他各方应接受该等约定条款。
- 12.5 如果丙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,或者丙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。

第十三条: 违约责任

- 13.1 丙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,丙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。如发生丙方违反本合同约定和/或未按本合同约定尽职履行监管责任的,甲方有权终止对丙方的委托,同时丙方应向五矿信托承担违约责任并支付项目监管服务费用5倍的违约金;若违约金不足以覆盖五矿信托因此遭受的损失,五矿信托有权进一步要求丙方赔偿实际损失。
- 13.2 在本合同约定的监管服务项下,因乙方原因故意提供错误虚假信息给甲方、丙方而造成的直接或间接损失,由乙方负责。
- 13.3 本合同自签订之日起3年内,任何甲方、乙方均不得以专职、兼职、劳务等形式从丙方项目组及委托公司项目组成员中聘用相关人员为其或其关联公司工作。否则违约方须向丙方给予相关补偿,补偿金额等于被聘用人员1倍年薪总额。
- 13.4 甲方仅以信托计划信托财产为限承担责任。

第十四条: 适用法律及争议解决

- 14.1 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)。
- 14.2 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。
- 14.3 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。

第十五条: 不可抗力

- 15.1 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;

15.2 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;

15.3 本合同所称不可抗力事件指无法克服、无法预见、超出一方或各方合理控制范围且妨碍各方完全履行合同义务的事件。不可抗力事件包括但不限于以下方面:自然灾害、暴动、战争、内乱、爆炸、火灾、洪水。

第十六条: 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【P2019M12A-GGTZ10-012】的《项目委托监管合同》的签字页)

甲方(盖章): 五矿国际信托有限公司
法定代表人或授权代表(签字或签章):



乙方(盖章): 北海钰城房地产开发有限公司
法定代表人或授权代表(签字或签章):



丙方(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表(签字或签章):



签约时间:【2019】年【7】月【 】日

签署地点: 北京市东城区

附件一 《项目监管方案》

项目地块商业计划书

一、项目基本情况

项目情况：标的项目是北海钰城房地产开发有限公司拟在坐落于北海市银海区银滩东片区，金海岸大道以南、南珠大道以西的第九期 S1 地块（剔除人才房部分）（宗地编号为【450503003008GB00064】，对应《国有建设用地使用权出让合同》编号为【北海市土出字 2019015 号】，以下简称“项目地块一”）和第十一期 S1 地块（剔除人才房部分）（宗地编号为【450503003008GB00066】，对应《国有建设用地使用权出让合同》编号为【北海市土出字 2019017 号】，以下简称“项目地块二”，与“标的地块一”以下统称“项目地块”）上开发的房地产项目。第九期 S1 地块（即项目地块一）占地面积【132145】平方米，计容面积为：【330362.5】平方米；第十一期 S1 地块（即项目地块二）占地面积【161435】平方米，计容面积为：【371300】平方米。经北海正裕阳确认，剔除人才房后标的项目合计可售计容面积为 573707 平方米，包括可售住宅面积 553889 平方米，可售商业面积 19818 平方米。

二、项目拟开发情况

1、项目规划经济指标

指标		规划	单位
规划用地面积		244,117	m ²
总建筑面积		844,276	m ²
计容建筑面积		583,444	m ²
其中	高层	221,320	m ²

	超高层	332,569	m ²
	底商	19,818	m ²
	幼儿园	4,910	m ²
	一般配套	4,827	m ²
地上赠送面积		55,389	m ²
架空层		35,789	m ²
地下建筑面积		169,654	m ²
其中	人防车库	44,733	m ²
	非人防车库	123,321	m ²
	地下会所	1,600	m ²
容积率		2.39	
地下停车位	人防车库	1,209	个
	非人防车库	3,333	个
住宅户数		6,610	户
车户比		1:0.6	

2、项目对赌成本

序号	成本项目	含增值税合计（万元）	备注
一	土地费用	219,322	
二	开发费用	14,378	
三	建安费用	263,728	
四	营销费用、管理费用	两费合计按模拟清算收入的 4.8%	

另外，财务费用（含资本化利息）按实际发生额确定，增值税及附加、土地增值税、企业所得税按甲乙双方协商的基本评估原则测算确定。

3、项目各业态预计销售均价

业态	单价（元）	可售面积（m ² ）	套数	测算收入（万元）
精装高层	12500	221,320	2780	276,650
精装超高层	12500	332,569	3830	415,711
底层商业	15000	19,818	360	29,727
人防车库	32000		1209	3,869
非人防车库	45000		3333	14,999
合计		573,707		740,956

4、项目开发节点列表

序号	五证	一期办结时间	二期办结时间
1	项目开工	2019/7/8	2020/4/7
2	取得预售许可证	2019/12/24	2020/11/25
3	开盘	2019/12/29	2020/11/30
4	地上主体结构封顶	2020/9/24	2021/2/11
5	合约交房	2022/5/3	2022/6/7

开盘面积节点：2019年12月29日，累计开盘面积3.4万平米；2020年11月30日，累计开盘面积15万平米。

附件一：《项目监管方案》

项目监管方案

五矿国际信托有限公司（以下简称“委托公司”或“信托公司”）作为五矿信托-恒信共筑 216 号-桂冠投资 10 号集合资金信托计划（以下简称为“信托计划”）的受托人拟聘请北京康正宏基房地产评估有限公司（以下简称“监管公司”）作为北海钰城房地产开发有限公司（以下简称“项目公司”）拟在坐落于北海市银海区银滩东片区，金海岸大道以南、南珠大道以西的第九期 S1 地块（剔除人才房部分）（宗地编号为【450503003008GB00064】，对应《国有建设用地使用权出让合同》编号为【北海市土出字 2019015 号】，以下简称“项目地块一”）和第十一期 S1 地块（剔除人才房部分）（宗地编号为【450503003008GB00066】，对应《国有建设用地使用权出让合同》编号为【北海市土出字 2019017 号】，以下简称“项目地块二”，与“项目地块一”以下统称“项目地块”）上开发的房地产项目（以下简称为“标的项目”或“本项目”或“项目”）的投后管理机构，投后管理费用为 70 万元/年，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）。具体监管方案如下：

一、前期工作

在委托公司业务部门项目组（以下简称“项目组”或“委托公司项目组”）的见证下，由监管公司于【2019】年【7】月【 】日委派现场监管人员（以下简称“现场监管人员”）与项目公司履行进场交接手续，交接包括项目公司所有相关证照、项目公司公章、合同章、财务章和法人章等印鉴，与标的项目相关的

所有银行账户的支付复核和主管 key、标的项目以外的商业地块相关的所有银行账户的查询 key、及所有的支票、印鉴卡等。同时了解本项目建设工程合同签订及履约付款情况，对外担保、举债情况，或有债务情况等；了解掌握项目概算、工程造价、投资概算指标、项目实体及进度计划安排情况；确定划分实体监管单元；明确工程合同的分类及报告统计方法；建立项目监管制度和流程；建立项目管理档案。

二、监管内容

监管公司需委派具有专业财务、工程管理经验的驻场人员进驻项目公司，结合项目前期可行性研究报告，根据相关文件及编号为【P2019M12A-GGTZ10-012】的《项目委托监管合同》（以下简称为“《项目委托监管合同》”）实施现场监管，驻场人员和项目公司指定人员共管项目公司的印鉴、证照、网银等。审核项目公司印鉴使用、与标的项目相关的日常资金收支等事项，同时，另将委派管理人员对标的项目进行定期巡场监管。

同时监管人员需全面的掌握项目公司及项目运营情况，监管项目公司日常财务核算情况，了解本项目工程建设进度及销售情况，大额资金的使用情况等；掌握项目公司财务内部控制制度，掌握工程施工进度，掌握大额资金支出的合理性、真实性，关注关联方交易，掌握项目公司资金账户使用情况。现场监管人员应查询、抄录、复制、备案与项目公司财务状况、融资安排、本项目开发经营及信托资金使用有关的账目及其他文件并定期报送监管公司和项目组。具体监管事项包括以下事项：

- 1、按照《项目委托监管合同》的约定履行现场监管人员职责，在项目公司的工程、财务、资金收支、销售、日常运营等方面尽职管理，监督

项目公司和项目正常运营，工程建设及销售按照计划进行。

- 2、现场监管人员应对报审的事项及授权范围内的事项尽职尽责审查，监督办理，对需要报审的事项提出专业评审意见。
- 3、现场监管人员与项目公司指定人员共同管理项目公司公章、合同章、财务章、法人章，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（详见第三部分审批权限）。
- 4、现场监管人员与项目公司指定人员共同管理项目公司《企业营业执照》、《开户许可证》、标的项目的《国有土地使用证》/《不动产权证书》、标的项目的《建设用地规划许可证》、标的项目的《建设工程规划许可证》、标的项目的《建筑工程施工许可证》、标的项目的《商品房预售许可证》原件，项目公司使用需办理登记借用手续并向监管公司和项目组汇报。
- 5、现场监管人员应于项目公司完成股权变更的工商登记手续后立即向监管公司和项目组汇报，协助项目组落实由北海正裕阳投资有限公司和北海凡普金睿房地产开发有限公司将其持有的项目公司合计 80%的股权质押给委托公司事宜。
- 6、现场监管人员应于 2019 年【7】月【 】日实施共管并向监管公司和项目组汇报，协助项目组落实编号为【P2019M12A-GGTZ10-006】和 P2019M12A-GGTZ10-007 的《抵押合同》项下抵押物抵押给委托公司事宜（确保委托公司为第一顺位抵押权人）。
- 7、现场监管人员需随时进入项目公司财务系统查询标的项目相关信息，履行财务及资金、账户管理的职责，在月度监管报告中对财务情况进

行说明，并附上项目公司当期的《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监管公司和项目组，具体包括但不限于：

- 1) 应及时对月度资金使用计划进行审核并出具评审意见；
- 2) 监管项目公司开立的所有银行账户，并监管本项目所有支出及所有项目资金收入，审核与本项目相关的各项支出的依据和财务凭证，定期汇报项目收支情况，监督项目公司按照董事会批准的和经监管公司和委托公司确认的月度资金使用计划使用资金。
- 3) 审查月度资金使用计划内授权事项的支付是否符合月度资金使用计划要求、是否应用于经审批的用途；项目公司于月度资金使用计划以外有其他资金使用安排的，应要求项目公司提前 2 个工作日以书面方式通知监管公司和委托公司，并按程序申报审批；
- 4) 对项目公司月度资金使用计划的制定提出意见或建议，未经委托公司书面同意不得划付超过月度资金使用计划外的资金；
- 5) 审查项目公司对外签署的与本项目相关的合同，对标的额在 500 万元以上（含 500 万元）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监管公司，由监管公司提出专业评审意见并报经委托公司项目组审批后方可签署。对标的额在 500 万元以下的由监管人员审核后报备监管公司和项目组（审查内容包括但不限于合同条款是否符合国家法律法规的规定、是否符合商业惯例、材料依据是否充分、内部审批程序是否完整、价格条款是否公允、交易对手无瑕疵、资金支出是否符合资金计划要求、对项

目运行是否有重要不利影响)；

- 6) 对项目年度、季度开发计划、开发进度、开发成本、销售经营计划报告、项目现金流量预测表、项目销售价格、销售预算、合同签订情况明细表及上月工程计划、销售预算执行情况等提出专业意见；
- 7) 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；根据本项目下的交易文件的约定，经项目公司、项目公司各股东协商一致，项目公司股东有权按照约定比例自项目公司处抽调资金（就富余资金（具体定义以“《合作协议》”为准）而言，委托公司可抽调资金金额与北海正裕阳投资有限公司可抽调资金金额的比例为 58:42；就项目公司取得的开发贷资金而言，委托公司可抽调资金金额与北海正裕阳投资有限公司可抽调资金金额的比例为 2:8）。届时具体的抽调方案和资金路径，均需经委托公司审批同意方可实施。
- 8) 现场监管人员需按上述要求复核测算该可抽调的富余资金（包括复核是否满足未来三个月的项目资金需求、复核是否符合《北海市商品房预售资金监管办法》等预售资金管理规定的最低缴存比例）及复核是否符合《投资合作协议书》约定的应留存在公司账户的税金，将北海正裕阳预计抽调金额及计算过程报送委托公司审批，经委托公司回复同意后现场监管人员方能据以同意对项目公司股东指定收款账户打款，且现场监管人员需追踪该次抽调金额的打款银行回单，将复印件发送委托公司备案；

- 9) 对项目公司所有账户进行监管、核对项目公司需按月提供上述账户的银企对账单据复印件，并对上述账户的收入款项来源进行审查，并向监管公司和委托公司汇报；
- 10) 如届时相关法律法规、政策调整致使上述收入款项监管无法实际履行，应及时向监管公司和委托公司汇报，并要求项目公司以书面方式通知监管公司和委托公司，经监管公司和委托公司书面认可，上述收入款项监管方式可以相应调整；
- 11) 支付交易文件项下各类款项需与监管公司和委托公司核对确认。

8、现场监管人员负责监管项目的开发建设，掌握工程进展及完成情况，对比工程计划，按月、季出具工程完成情况报告，具体包括：

- 1) 严格按照《项目委托监管合同》附件二中载明的《项目地块商业计划书》（以下简称“《商业计划书》”）列示的开发节点监督项目推进情况及取得审批文件情况，对施工建设及销售偏离《商业计划书》的，应要求项目公司作出说明并及时向监管公司和委托公司汇报；
- 2) 审查复核项目公司对外签署的合同、施工过程的经济文件等，并留存备案；
- 3) 对项目公司及施工单位、监理单位进行监管；对工程规范及标准、工程进度进行监管，对隐蔽工程检查、工程初检、竣工验收和工程结算进行监管；
- 4) 关注项目规划方案、开发计划、销售计划、工程造价预算、项目设计等的变动、变更情况，及时汇报。如发生工期延迟，应查明原因

并及时汇报，提示委托公司可能触发编号为【P2019M12A-GGTZ10-005】的《合作协议》项下对赌触发情形、项目公司提前偿还《股东借款合同》（合同编号分别为【P2019M12A-GGTZ10-002】、【P2019M12A-GGTZ10-003】）项下的全部借款本息及其他应付款项的风险；要求项目公司书面说明及合理地调整计划并报送监管公司和委托公司等；

- 5) 对工程合同签订及工程款支付情况进行监管；
- 6) 重点监督《项目委托监管合同》中约定的事项；
- 7) 委托公司有权要求项目公司就委托公司因报告及实地走访等途径发现的问题提供详细说明。

9、现场监管人员负责监管项目的销售情况：

- 1) 项目进入销售阶段后，对项目公司经董事会决议通过的《商业计划书》的执行情况进行跟踪关注，本项目销售偏离《商业计划书》，应要求项目公司作出说明并改正，同时及时向监管公司和委托公司汇报。每周收集项目公司的销售情况报告，并进行核对，完成周/月销售统计汇报；
- 2) 监督标的项目全部销售收入（含购房款、装修款（如有）、价外款（如有）等）全部进入委托公司、监管公司认可和指定的账户，销售回款的支出仅能用于本项目建设、履行交易文件项下支付义务，不能挪作他用，如有其他用途需监管公司审核并出具结论意见，并报委托公司另行审批；
- 3) 监督监管账户销售款变动情况，每周取得销售情况报告（包括销售

回款情况)并报送监管公司和委托公司项目组;

4) 本项目已签约销售面积(不含车位)/本项目可售计容面积总额

(即【573707】平方米,下同)接近85%时或出现监管公司监管范围内的其他约定事项时,需及时向监管公司和委托公司项目组汇报,为启动模拟清算及股权退出流程做准备;

5) 资金账户监管的其他要求:根据《项目委托监管合同》执行。

10、 现场监管人员应按时收集如下资料并报送监管公司和项目组:

1) 每月28日前取得项目公司提交的下月月度资金使用计划,每月取得本月《月度资金使用情况报告》;

2) 每自然月前5个工作日内取得包括但不限于工程计划(包括项目前期工作情况、项目施工及进度情况)、销售预算(包括销售价格、面积、进度、回款情况)、合同签订情况明细表及上月之工程计划、销售预算执行情况;

3) 每周取得销售情况报告(包括销售回款情况);

4) 按时取得月度、季度财务会计报表等财务资料。

11、 监督信托计划存续期内项目公司除委托公司外的股东及其关联方不得以任何形式向项目公司主张债权,包括但不限于股东借款及股东担保的追偿权。

12、 项目所需签订的合同,现场监管人员应留存并备案。

13、 关注项目公司对外融资、负债等情况,关注项目公司及其实际控制人其他融资情况。

14、 关注项目公司发生的合并、分立、破产、重组、变更注册资本、对外

担保、负债等重大事项，及时向项目组汇报。

15、关注标的项目、项目公司发生的重大法律诉讼事项等。

三、审批权限

（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) 项目公司对外担保、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) 项目公司使用监管账户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) 计划存续期间，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约定的交易文件项下支付义务产生重大不利影响的事件。

- 2、重大事项均需由监管公司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）月度资金使用计划及上述计划的调整；
 - 2）月度资金使用计划内单笔 100 万元以上（含本数）至 500 万元（不含本数）以下的资金支付；
 - 3）金额 500 万元以上（含本数）合同签署；
 - 4）项目公司月度资金使用计划外单笔 50 万以上（含本数）的资金使用事项；
 - 5）月度资金使用计划内单笔 500 万元以上（含本数）的资金支付。
- 2、一般事项均需由监管公司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）-3)由项目组审批，并填写一般事项审批单-1。其中第 1)条约定月度资金使用计划的合理性由监管公司负责审核，经项目组审核后报委托公司运营管理总部（以下简称“运营管理总部”）备案，经运营管理总部备案后方可实施，以便运营管理总部进行事后督查，同时如果发生委托公司认为有必要终止月度资金使用计划的事项时，委托公司随时有权终止实施月度资金使用计划。4)-5)由项目组审批后报

运营管理总部审批，填写一般事项审批单-2。项目组和运营管理总部负责审核监管公司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监管公司负责审核，审批时间 1-2 天。

- 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项目公司沟通，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）合同签署提出专业审核意见并报备监管公司和项目组；
- 2) 月度资金使用计划内单笔 100 万元以下（不含本数）资金支付。由监管公司审核后当日报备项目组；
- 3) 项目公司月度资金使用计划外单笔 50 万元以下（不含本数）、当月累计总额不超过 500 万元的资金支付。由监管公司需下月初向委托公司报备当月的小于 50 万元的计划外支出事项；
- 4) 项目公司非重大事项外行文加盖公章，如与工程前期报建相关的盖章事项、发文给有关政府部门的说明、纳税申报、财务报表等。现场监管人员需慎重甄别用印性质。

2、授权事项由现场监管人员审核项目公司内部流程完备后，自行核对有关合同、文件，配合办理，用印事项应记载于用印登记簿上，用印登记簿

每周随周报发送一次给监管公司和项目组，以便核对。

四、委托公司项目组和运营管理总部检查、监督权

项目组和运营管理总部有权检查和不定期现场抽查由监管人员和监管公司报送的重大事项和一般事项相关资料，检查月报、周报、随时报等上报材料，检查其执行情况是否与实际情况或计划相符，如发现有任何风险隐患，项目组和运营管理总部有权否决。委托公司运营管理总部有权随时对资金使用计划执行情况、用章登记等相关事项实施督查。

五、资金使用预算管理

根据《项目委托监管合同》等委托文件约定，项目公司月度资金使用计划，应按照有关协议约定执行。现场监管人员应及时取得，并审核后报送监管公司和项目组。

（一）项目公司应在每月 28 日前提交月度资金使用计划，并报监管公司和项目组批准，同时每月提报本月资金使用情况报告。

（二）现场监管人员和监管公司应及时对月度资金使用计划进行审核并出具评审意见。

（三）现场监管人员根据月度资金使用计划对项目公司每笔支出进行审核，超过月度资金使用计划的支出项目或单笔达到审批条件的支出项目，均需按约定审批程序审批；授权内项目，由现场监管人员依据月度资金使用计划、项目公司内部付款流程、合同、相关凭证等付款依据审核支付并报项目组备案。

（四）现场监管人员应负责监督月度资金使用计划的实际执行情况，本月执行情况与月度资金使用计划有出入的，应建议项目公司在下个月月度资金使用计划中调整并在下个月月度资金使用计划评审中审核调整的情况。

六、印章管理

- （一）项目公司的公章、合同章、财务章、法人章由监管公司派驻的现场监管人员与项目公司指定人员共同负责保管。
- （二）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。
- （三）项目公司使用印章，由现场监管人员审查用印事由和项目公司内部审批流程是否完备，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）每周集中向委托公司项目组回传；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。
- （四）《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。
- （五）用印事项应执行登记制度，填写《印章使用登记簿》，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。
- （六）《印章使用登记簿》应设置手写版与电子版，电子版随周报每周发送至项目组；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。现场监管人员应确保手写版与电子版内容一致。
- （七）“审批单”应附用印文件及相关资料并按编号存档备查。
- （八）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。

- (九) 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。除信托公司书面同意，任何一方或其委派人员不得加刻、私刻项目公司的印鉴，挂失、重制均必须通过信托公司的书面同意。
- (十) 印章保管人如有工作变动、病事假等特殊情况，应及时向项目组汇报，并及时办理印章交接手续。原印章保管人复岗后，应报上述机构备案。
- (十一) 不得携带印章外出，如遇特殊情况，须经项目组同意，并确保现场监管人员与项目公司指定人员共同携带印章外出使用，外出事项应在《印章使用登记簿》上备案。
- (十二) 擅自使用印章，将视情节轻重，根据相关规定给予处罚；给委托公司造成损失的追究其经济责任直至法律责任，项目公司承诺所有对外出具的所用印资料需监管公司和项目组用印登记方有效。

七、网银账户管理

- (一) 对于标的项目已存在的具有网银支付功能的账户，操作录入 key 由项目公司保管，支付复核和主管 key 由现场监管人员保管。对项目公司标的项目以外的商业地块和人才房已存在的具有网银支付功能的账户，确保现场监管人员拥有不具审批权限的查询 key。项目公司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），如与标的项目相关的账户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、支付密码器实施保管。如有可能，尽量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。对于项目公司未开立网银的银行账户，应于本合同签署后【5】个工作日开通网银功能，并根据上述要求由现场

监管人员保管与标的项目相关的账户的支付复核和主管 key，保管与标的项目以外商业地块和人才房相关的账户不具审批权限的查询 key。

(二) 对于项目公司未开立网银的银行账户，应于本合同签署后【5】个工作日全部开通网银功能。对于标的项目相关的所有账户，操作录入 key 由项目公司保管，支付复核和主管 key 由现场监管人员保管。对项目公司标的项目以外的商业地块和人才房相关的账户，确保现场监管人员拥有不具审批权限的查询 key。对于经审批同意新办理的具有网银支付功能的账户，现场监管人员须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。对于商业地块和人才房涉及新开户的，无需审核，配合办理，但是新开立的账户应开通网银功能，并将不具审批权限的查询 Key 交由现场监管人员保管。

(三) 支付密码器使用时，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，确保每次使用均在现场监管人员监督下进行。

(四) 付款完成后，现场监管人员打印并留存网银支付回单，以备账务核对。

(五) 对于不具有支付功能而仅具有查询功能的账户，现场监管人员通过共管财务专用章监督资金使用，对查询密码器不实施管理，但有权随时查看项目公司查询结果。

(六) 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。

(七) 现场监管人员务必严格执行本方案，如因现场监管人员失职或未按本方案监督管理导致资金挪用、抽逃的，由监管公司承担责任，造成严重后果的，

追究其经济责任直至法律责任。

八、合同、资料管理

- (一) 现场监管人员对项目公司所签的与标的项目相关的所有合同，均应留存复印件登记备查（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）。
- (二) 现场监管人员应对项目公司签订的所有与标的项目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、装修合同（如有）、价外款合同（如有），并进行存档留底。
- (三) 现场监管人员应对项目公司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。每月合同台账应与月报一并提交。
- (四) 现场监管人员应于信托计划结束后【15】个工作日内将备案的合同文件移交至项目组。
- (五) 应对项目公司提交给委托公司的申请、说明、报表等文件原件妥善保管，单独建立登记册，于每年 6 月底和 12 月底及信托计划结束后【15】个工作日内集中向项目组移交。
- (六) 项目公司的《营业执照》、《开户许可证》原件应由现场监管人员与项目公司指定人员共同保管；项目公司取得标的项目《国有土地使用证》/《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》及《商品房预售/销售许可证》等相关权利证明后，原件也应由现场监管人员与项目公司指定人员共同保管。

九、预警制度

为防范项目风险，尽早安排补救措施，对标的项目工程进度、销售进度、资

金安排等事项设立预警制度：

- 1、工程进度按照信托公司最新认可的计划节点至少提前 1 个月进行结果预估，并在周报和月报中提示，若工程进度低于计划工程进度达到 1 个月，需进行预警提示。
- 2、销售进度按照监管公司和项目组最新认可的进度，在出现 1 个月销售量进度延迟后，应每周在周报中进行销售量预警提示。实际销售价格若低于原计划中预计均价 5%以上，需立即进行预警提示。
- 3、项目相关证件及项目公司房地产开发资质证书办理进度按照信托公司最新认可的进度计划，应于了解到可能出现延迟时以邮件形式立即进行预警提示。

十、报告制度

（一） 周报

现场监管人员应于每周五向监管公司和项目组提交该周标的项目情况的书面报告，报告内容包括：证照取得情况、预售许可证取得情况、合同签署及支付情况、工程进展情况、大额资金支付情况、销售状况、项目所在地政策及市场变化重大事项，重点汇报证照取得、工程进度、销售进度与计划的比对情况。同时另附合同台账、用印登记簿。

（二） 月报

- 1、现场监管人员应于每月 15 日前出具项目上月《监管月报》，报送监管公司和项目组，内容包括但不限于项目证照取得进度、工程进度及与计划比对、资金财务情况、销售及回款情况、市场情况、存在问题提示等，《监管月报》需提交 3 份加盖公章纸质报告。

（三）随时报

现场监管人员如发现或知悉项目公司发生审批权限中所列各重大事项以及了解到项目公司可能出现异常或现场监管人员认为有必要汇报的各种信息，应立即向监管公司和项目组汇报。

上述报告中周报、随时报以邮件形式同时发送项目组及监管公司。

十一、现场监管巡检制度

监管公司至少每季度组织人员对标的项目运行情况、现场监管尽职情况等进行检查。委托公司项目组可不定期现场检查项目公司运行情况。

十二、季度财务审查制度

监管公司对项目公司的财务状况进行审查，了解项目公司中标的项目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，建设工程合同签订及履约付款情况，资金使用情况，销售情况，对外担保、举债情况，或有债务情况等，并出具报告报送委托公司。委托公司项目组可以组织会计师事务所提供财务审计支持。

十三、法律支持

项目及项目公司出现涉诉或其他可能对信托计划造成不利影响的事项需要律师介入时，委托公司项目组可以组织律师事务所提供法律支持。

十四、其他规定

委托公司项目组可根据项目实际情况调整监管要求。

附件 1： 公司一般事项审批单-1

XXX 公司一般事项审批单—1（样本）

编号：一般事项[2019]第 XXX 号

发起人员：XXXX 现场监管 XXXX						日期： 年 月 日					
事项类型：用款事项/签约、用印事项/其他事项						()					
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											

附件 2： 公司一般事项审批单-2

XXX 公司一般事项审批单-2（样本）

编号：一般事项[2019]第 XXX 号

发起人员：XXXX 现场监管 XXXX		日期： 年 月 日	
事项类型：用款事项/签约、用印事项/其他事项		()	
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	



