

编号：P2019M17A-RSXL-010-010

濮阳圣桦·锦江天悦项目后期监管顾问咨询合同

委托方：五矿国际信托有限公司（以下简称“甲方”或“五矿信托”）

法定代表人：王卓

住所：青海生物科技产业园纬二路 18 号

邮编：810003

受托方：北京康正宏基房地产评估有限公司（以下简称“乙方”或“康正宏基”或“监管公司”）

法定代表人：齐宏

住所：北京市丰台区芳城园一区 16 号楼 2 层 2 门配套公建 01

邮编：100071

被监管方/项目公司：濮阳圣桦祥德置业有限公司（以下简称“丙方”或“圣桦祥德”）

住所：河南省濮阳市清丰县马庄桥镇清丰国际家居博览交易中心商铺外铺 04

法定代表人：严明

邮编：236800

以上主体，单称“一方”，合称“各方”，乙方及乙方委派的现场监管人员（以下统称“监管主体”）。

经各方协商一致，就甲方设立的“五矿信托-恒信共筑 96 号-蓉盛系列集合资金集合资金信托计划第 10 期”（以下简称“本信托计划”）拟投资的濮阳圣桦·锦江天悦项目（即标的项目，定义见下文）的具体监管事项，各方达成如下协议：

第一条项目

本信托计划项下具体监管的项目是指由五矿信托以本信托计划项下信托资金投资的项目公司开发的位于河南省濮阳市清丰县马庄桥镇文化路南侧、花园路

东侧（对应不动产权证书编号为：豫（2019）清丰县不动产权第 0001785 号，土地编号为清地 2018-C-115）及河南省濮阳市清丰县马庄桥镇文化路北侧、永昌路西侧（对应不动产权证书编号为：豫（2019）清丰县不动产权第 0001786 号，土地编号为清地 2018-C-114）的濮阳圣桦·锦江天悦项目（以下简称“标的项目”或“本项目”）。

第二条 监管方式

1、甲方委托乙方按照本合同约定的方式对项目公司及标的项目进行监管，乙方同意接受甲方的委托，并承诺按照本合同约定履行各自相应的监管职责。

2、乙方作为独立的监管主体，应独立履行本合同约定的监管义务。对于本合同中约定的，需由甲方委托监管主体与项目公司共管的包括但不限于本合同第三条第 2 款约定的项目公司所有证照、印章、印鉴等，丙方所有银行账户的网银复核权密钥及最高权限密钥由甲方授权监管主体单独保管。监管方式为，设置全新的监管保险柜（以下简称“保管设备”），全部监管物品均应保管在保险柜中，保险柜的设置与使用具体以本合同附件一“投后监管方案”中列明的内容为准。

3、甲方亦有权根据实际需要自行行使本合同项下乙方作为监管主体的全部或部分监管职权。

4、丙方知悉并同意接受甲方及甲方委托的监管主体的监管，并承诺予以充分配合。

第三条 工作内容

乙方应严格按照本合同附件一所列“投后监管方案”约定的内容履行各自监管义务,对项目公司进行独立监管,具体监管内容包括但不限于(本合同未做约定或与本合同约定不一致的最终以本合同附件一所列“投后监管方案”约定的内容为准,“投后监管方案”未约定事项以本合同约定为准):

1、与被监管方交接

(1) 乙方须派出 1 名财务管理人员和 1 名工程管理人员(以下统称“现场监管人员”)进驻项目公司,且乙方现场监管人员应每满 12 个月轮换一次。

(2) 乙方须保证现场监管人员的专业性和责任心,具有较为丰富的管理经验,熟悉房地产行业相关知识并具有一定的财务基础,具有一定的独立判断能力和抗压能力,严格按照本合同约定的监管权限的规定对项目公司及标的项目进行监管并处理项目公司日常事务。

(3) 甲方有权委派管理人员进行定期或不定期巡场监管。

2、项目公司印鉴、证照的管理

(1) 甲方委托乙方及现场监管人员与项目公司共同管理项目公司全部印鉴、证照等,包括但不限于项目公司的公章、法定代表人名章、合同专用章及其他用章、财务预留印鉴、支付密码器、支票、银行账户网上银行复核 U 盾等,以及在监管期限内后续新增的项目公司任何印鉴,项目公司的营业执照

(正、副本)、开户许可证、社会信用代码证、机构信用代码证、房地产开发企业资质证书、国有土地使用证、不动产权证书、贷款卡、印鉴卡、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

重要证照报告等现有或以后取得的证照。乙方应按照投后监管方案规定的内
容，履行盖章程序，及时完整留存审批单登记，并对所有用印事项进行登记并
建立台账管理；对项目公司及本项目的运营状况及日常经营管理进行监管。

(2) 甲方委托监管主体与项目公司按照本合同第二条第2款约定方式共同
管理项目公司的重要证照后，原件也应由现场监管人员与项目公司共同保管。
监管主体应对国有土地使用证/不动产权证书等重要证照的使用比照印章使用登
记制度进行管理，按照项目进度监督项目公司取得证照的进度，及时向甲方汇
报本项目相关证照取得进度及发生变更的情况。

(3) 在各方共同见证下，对应监管范围内的印鉴、证照，由各方拟定交接
清单并共同现场确认并由各方现场交接人员签署交接清单，并将监管印鉴、证
照存入保管设备。对于后期增加的纳入监管范围的印鉴、证照，由各方确认并
签订交接清单后存入保管设备。丙方应当如实报告其所有账户、印章、证照的
全部情况，且未经甲方、监管主体事先同意，丙方不得私自刻制并使用属于监
管范围内的任何印鉴。

(4) 监管范围内印鉴、证照的使用采用授权方式管理。甲方将用印、用证
事项划分为授权事项、权限外事项两种情况，对应不同的最终审批权，具体以
本合同附件一“投后监管方案”约定内容为准，使用过程中印鉴、证照不得脱
离乙方监管人员视线。

(5) 印鉴、证照的（借用）外出按照上述第（4）项用印和证照使用的审批
权限、使用流程办理，使用过程应由乙方监管人员全程陪同。印鉴使用或营业
执照借出时，乙方监管人员及丙方经办人员应在印鉴/证照使用登记簿上登记；

使用完毕后，应将该等印鉴、证照及时归还并存入保管设备，并由乙方监管人员及丙方经办人员进行交回签字确认。乙方应对外出用印、用照文件进行留存或复印留存，但对于向客户、政府部门、合作机构出具的不涉及资金进出、不增加项目公司法律义务的非关键性用印材料，可不留存原件或复印件，但乙方监管人员应视情况留存必要的照片。

3、合同管理

(1) 丙方应于乙方监管人员进驻项目公司及标的项目现场前提供已经签订的合同台账，台账内容包括但不限于合同编号、合同名称、签约方、合同内容、支付节点、合同总额、已支付情况等信息。同时丙方提供已签订合同的文本电子版，乙方对合同台账及合同电子文本进行核对。

(2) 各方对标的项目后续投入进行确认，丙方应提供标的项目开发计划、总成本测算控制表、总体销售计划表、现金流测算表等，经甲方确认后作为后续合同签订审核必要依据。

(3) 标的项目签署的合同，入场交接前的以丙方提供的合同台账及电子文本为准，入场交接后的以乙方新增盖章合同为准，丙方对其合同签订、履约及其他有关问题负责。

(4) 乙方对丙方后续所有合同的签订进行监管，包括前期工程、工程建设、项目营销、项目管理等标的项目运营过程中相关合同。

(5) 合同用章的审批权限按照用印和证照使用的审批权限、使用流程办理。

(6) 乙方在执行合同签订后存档相关文件影印资料并相应进行电子台账登

记，同时丙方应按月向乙方提供其更新后的合同台账，以供乙方核对审查，乙方有权利随时查看丙方已签订合同原件。

4、资金监管

(1) 银行账户监管

在乙方监管人员进驻项目公司、标的项目现场时，丙方需向甲方及乙方提供已开立银行账户清单，并提供其在用的银行账户的信息，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、账户预留印鉴、手机银行及网上银行开通情况、U盾情况等。乙方在中国人民银行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。

丙方所有银行账户由乙方和丙方共管，包括后续开立的预售资金回款账户、销售资金提留账户、按揭账户等（以下统称“监管账户”）。乙方取得丙方所有银行账户的网银复核权密钥及最高权限密钥，上述密钥不属于共管范围，由甲方授权乙方保管。

丙方新开立的监管账户开通网上银行查询功能，乙方取得监管账户的网银查询U盾或者网银查询密码。甲方和乙方有权对监管账户的资金使用情况随时进行检查并取得监管账户资金明细、转账记录等有关资料，丙方同意甲方和乙方对监管账户随时进行查询并获取监管账户资金明细、转账记录等有关资料。

丙方账户不得开通电话支付、手机支付、通存通兑功能。丙方新账户的开立，需经甲方同意后，由乙方监管人员陪同办理，且丙方未经甲方同意不得变更或注销已有账户，不得在已有账户上设定权利负担，如质押担保或其他类型的优先权安排等。

(2) 资金用途

甲方按照编号为 P2019M17A-RSXL-010-003 的《股东借款协议》向丙方发放的股东借款资金应专项用于归还圣桦方（即濮阳祥德康养小镇开发有限公司（以下简称“祥德康养”）及四川圣桦集团有限公司（以下简称“圣桦集团”）的统称）基于标的项目对丙方的借款及标的项目的开发建设及甲方同意的其他用途；标的项目销售回款应用于标的项目的开发建设、归还圣桦方前期投入、丙方日常运营及偿还《股东借款协议》项下股东借款本息。除此之外，未经甲方批准，资金不得挪作他用。

(3) 资金使用预算管理

丙方应于每月最后五个工作日内向乙方提供下月《月度资金使用计划》（内容应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）及相关的付款资料、内部审批流程等。乙方在资料齐备后五个工作日内，根据标的项目的运行情况、工程进度情况、已签订合同等对《月度资金使用计划》的合理性进行审核，向甲方出具有关意见。经甲方项目组审批，签署《一般事项审批单-1》并报送甲方运营管理部进行备案，未经备案不得实施，备案至甲方运营管理部后的《月度资金使用计划》将作为丙方后续用款的依据，乙方将按照该依据执行丙方用款审批审核，并留存经甲方审核备案的《月度资金使用计划》及有关批复文件。

(4) 资金使用

丙方申请使用资金时，应向乙方提供《资金使用申请》并附申请款项支持性资料，如合同、付款审核资料、计算依据、事项说明等，对于在《月度资金使用

计划》内且单笔低于 300 万元（不含）的用款申请，乙方直接进行审批并办理执行，并将用款申请及审批结果向甲方报备；对于丙方单笔 300 万元（含）-500 万元（不含）或在《月度资金使用计划》外的用款申请，均由乙方审核后附审核意见发送甲方，经甲方项目组审批，签署《一般事项审批单-1》，单笔金额大于 500 万元（含）的用款申请，由甲方运营管理部审批，签署《一般事项审批单-2》后执行。当月资金使用计划内未支出的款项，如后续因项目运行仍需支付，计入预使用月份的资金使用计划内；对于丙方《月度资金使用计划》外用款每月单笔不超过 50 万元（不含），且累计不超过 200 万元（不含）支出，均由乙方审核后附审核意见报甲方项目组审批，签署《一般事项审批单-1》，单笔大于 50 万元（含），或累计用款已超过 200 万元（含）的用款由甲方运营管理部审批，签署《一般事项审批单-2》。

款项支出后，乙方应相应进行资金使用台账登记，并留存资金使用过程中的审批文件、付款依据等，以备甲方运营管理部核查。乙方应于每月初对上月资金使用计划情况进行分析复核，对实际资金支付与资金使用计划进行分析对比，对差异进行说明，对《月度资金使用计划》外的资金支付进行合理性复核，并对资金使用效果进行评价。根据资金使用过程中对每项资金使用申请编号、资金使用时间、资金使用额度、资金往来公司及账号、关联合同等详细内容形成资金使用台账，配合提供不定期资金使用详情汇总。

乙方应每月统计当月资金使用情况，丙方需定期向乙方提供所有监管范围内的银行对账单用于核对资金变动及结余情况。

对于丙方购买材料、设备的资金支出，乙方还应检查是否按合同约定到货，

如有可能，则在材料、设备到货后对其进行查验，检查是否与合同型号、质量相符。

(5) 监管主体应全面掌握项目公司的财务状况并进行监管，按照投后监管方案规定及时收集本项目及项目公司的财务情况、投融资安排、对外担保、开发经营中的重大事项及本项目的工程建设、销售、资金使用等情况、对本项目的处置等进行监督。项目公司不得以其名义对外融资，不得对外提供保证担保，不得向除圣桦集团、祥德康养以外的机构或自然人借款。

5、工程监管

丙方应向甲方报送标的项目开发计划，经甲方确认后的开发计划将作为乙方工程进度监管的主要依据，且标的项目各项开发进度均不得晚于本合同附件一“投后监管方案”项下附件三《标的项目工程进度计划表》所列明的各时间节点。监管主体应按照本合同附件一“投后监管方案”的相关约定对标的项目证照前期手续办理进度、工程施工进度及工程其他方面进行监管。

6、销售管理

(1) 销售进度监管

标的项目进入销售期后，乙方须每日向甲方报送标的项目销售日报。乙方应通过丙方网签系统及房管局网签系统查询并核对标的项目成交数据（打印相应系统页面留存），核查项目的销售进度，确保其与乙方登记的用印记录、丙方销售台账相一致。丙方应充分予以配合。

如项目销售进度缓慢，较整体销售计划或最终版现金流预测方案（如有）预

期延后较多，可能影响到信托资金安全及甲方、信托计划项下受益人利益的，乙方应及时向甲方汇报，并要求丙方做出书面说明、提出加快销售进度的方案。标的项目合同签约销售建筑面积（非网签备案面积且不含车位）/标的项目可售总计容可售建筑面积临近达到 80%时，乙方应向甲方进行重大事项报告。

（2）销售回款监管

标的项目销售所有的款项，包括定金、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甲方确认的监管范围内的账户，不得进入私人账户及坐支。原则上销售回款不得以现金形式收取，特殊情况出现现金销售收款时，丙方需在 2 个工作日内全额存至监管范围内账户内。

乙方应每日核对丙方的内部销售数据，每日核对丙方银行账户回款数据，确保标的项目销售款全部划付至丙方账户。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，或丙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或中止用印，至丙方纠正违规行为止。

销售网签秘钥存放于保管设备中，由乙方及丙方共同管理。签约前，丙方向乙方提供当次网签的客户明细表，包括房号、客户、总价、首付款、按揭款、累计已收款信息等，在确认信息无误后，乙方配合丙方使用网签秘钥。

（3）销售情况核查

丙方应于每日下班前 17:30 将当日销售情况一览表报送至乙方，并于每月 5 日（如遇非工作日，则顺延至下一工作日）前将上一月度销售情况一览表报送至乙方，销售情况一览表应包括销售物业的明细、金额、回款计划和资金回笼情况等，同时应乙方要求提供相关的销售合同、认购协议、POS 单、收据或发票

等资料以供核查。

乙方应定期对丙方会计账册、网签数据、销售台账、销售回款日报、POS单、发票或收据底单、银行账户流水等进行比对核查，如出现不一致的情况，丙方应当向乙方出具书面说明及相应的处理措施。

乙方应多渠道调查丙方是否存在提前认购、收取意向金等非正规销售情况，并监控销售资金及时进入丙方监管账户。

7、报告

监管主体应严格执行本合同附件一“投后监管方案”的约定，按时向甲方出具相应监管报告（包括但不限于监管周报、监管月报、监管季报等）。

8、其它

丙方对本合同以及本合同附件的全部条款和内容均予以认可，丙方作为项目公司确认并承诺配合甲方和/或乙方及现场监管人员按照本合同附件一“投后监管方案”的全部内部对项目公司进行监管，并不以任何理由对甲方和/或乙方及现场监管人员基于该等合同/协议而对项目公司及标的项目实施的监管措施提出任何抗辩。

丙方应当免费为乙方及现场监管人员提供工作场所、工作用餐及基础办公条件。丙方应向乙方及现场监管人员开放项目公司内部系统所有流程的查询端口。

根据本项目实际需要，甲方和乙方协商确定乙方及现场监管人员应承担的其他监管工作。

乙方及现场监管人员未能履行现场监管职责及/或本合同约定的任何职责，

第五条 各方的权利义务

1、甲方的权利义务

(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。

(2) 甲方有权根据甲方需求及丙方的实际运营情况、标的项目的开发建设情况，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。

(3) 甲方有权根据丙方实际经营情况、标的项目的开发建设情况、乙方实际监管情况、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（甲方应提前5个工作日通知乙方）。

2、乙方的权利义务

(1) 乙方应按本合同、本合同附件及甲方要求等对项目公司及标的项目进行监管。现场监管人员应严格按本合同、本合同附件的约定及甲方要求履行监管职责。若甲方变更乙方的监管服务内容的，各方需要签订书面的变更协议或者补充协议。

(2) 乙方应确保现场监管人员具有高度的责任心和专业技能。

(3) 项目公司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。

(4) 乙方在履行本合同过程中发现项目公司或项目公司关联方或标的项目存在任何风险，乙方应及时向甲方提出风险预警。

(5) 乙方有义务积极配合项目公司的工作，并对项目公司向其提出的申请及时进行处理，不得无故拖延。

(6) 乙方应确保乙方、现场监管人员、乙方员工及乙方聘请的第三方（如有）在提供服务过程中不侵犯甲方、丙方或任何第三方的合法权益。若甲方发现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现场监管人员不能胜任的情况的，甲方有权要求乙方进行更换，若因乙方原因需要更换或调配标的项目驻场人员，需经甲方书面同意。

(7) 乙方有权根据本合同约定，提前 15 日向甲方提出中止/终止本合同项下的监管，经甲方书面同意方可撤离现场监管人员，未经甲方书面同意，擅自离场的，乙方应按已收取的监固定管理费的【5】倍向甲方支付违约金。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。

(8) 现场监管人员需要按丙方工作时间上下班，不得无故旷工，因工作需要，在休息时间需使用印章或支付资金等的，现场监管人员应及时到场配合丙方工作。

3、丙方的权利义务

(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。

(2) 丙方应按照本合同约定及时向甲方和乙方提交标的项目运营情况，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。

(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（包括但不限于股东会会议、董事会会议等）。

(4) 丙方应及时向甲方及乙方报告其重大财务事件及可能给公司正常运营、标的项目的开发建设或甲方资金的按期回收带来不利影响的其他情况。

(5) 丙方按本合同约定无条件配合乙方的监管行为。

(6) 丙方无权对共管印鉴进行变更或撤销。

(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。

第六条 违约责任

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，并在本合同约定权限范围内享有相应的审批权限，乙方应严格执行本合同内容（仅对本合同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，甲方有权选择以下一项或多项，要求乙方承担相应的违约责任：

(1) 要求乙方立即向丙方返还已实际收到的全部管理费，并按照已实际收到的全部管理费的5倍向甲方支付违约金；

(2) 要求乙方赔偿甲方的全部损失；

(3) 甲方有权单方解除本合同；

(4) 行使各方约定的其他权利。

2、甲、乙、丙三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。

3、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，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。

4、丙方因违约给其它方造成损失的，应向其它方赔偿相应损失。

第七条 其他

1、若乙方未按照本合同约定履行管理职责，由此导致甲方损失的，甲方有权追究乙方责任。

2、本合同适用中华人民共和国（为本合同之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区）法律。因本合同引起的或与本合同有关的任何争议，可以通过协商解决，协商不成，任何一方均可向甲方注册地有管辖权的人民法院起诉。除非生效判决另有规定，双方为诉讼而实际支付的费用（包括但不限于诉讼费 and 合理的律师费）由败诉方承担。在诉讼期间，本合同中不涉及争议的条款仍须履行，双方均不得以解决争议为由拒不履行其在本合同项下的任何义务。

3、甲方与乙方在本合同未尽事宜，由甲方与乙方另行协商确定。

第八条 合同生效及文本

本合同自各方法定代表人或授权代表签字或签章并加盖各自公章或合同专用章之日起生效。授权代表签署本合同的，应提供合法有效的授权文件。本合同正本一式陆份，各方各执贰份，具有同等法律效力。

（以下无正文）

(本页无正文，为编号 P2019M17A-RSXL-010-010 的《濮阳圣桦•锦江天悦项目

后期监管顾问咨询合同》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)：



丙方：濮阳圣桦祥德置业有限公司

(公章或合同专用章)

法定代表人或授权代表(签字或签章)：



附件一 五矿信托-恒信共筑 96 号-蓉盛系列集合资金信托计划第 10 期投后监管
方案



