
投后监管协议

编号： P2019M12A-NTGC-007

2019年【10】月

本《投后监管协议》（以下简称“本协议”）由以下各方于 2019 年【10】月【31】日在北京市【东城区】签订：

甲方：五矿国际信托有限公司（委托方，以下简称“甲方”或“五矿信托”）

法定代表人：王卓

联系地址：北京市东城区朝阳门北大街五矿广场 C 座 6 层

联系人：吴泠

联系电话：0755-33006013

邮箱：wuling@mintrust.com

传真：010-59837878

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

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 1001 室

联系人：王鹏

联系电话：18601102475

邮箱：13701191625@163.com

传真：010-82253565

丙方：广州南天商业大广场建设发展有限公司（项目公司，以下简称“丙方”或“项目公司”）

法定代表人：张毅

联系地址：广州市海珠区洛溪大桥西北面北濠涌东侧

联系人：梁家俊

联系电话：13826458641

邮箱：25977365@qq.com

传真：020-38081033

丁方 1：广州佳兆业城市更新集团有限公司

法定代表人：揭平胜

联系地址：广州市白云区小坪东路4号二楼201房

联系人：梁家俊

联系电话：13826458641

邮箱：25977365@qq.com

传真：020-38081033

丁方2：广州市中联实业有限公司

法定代表人：陈锐文

联系地址：广州市番禺区钟村街钟三村松岗

联系人：陈锐文

联系电话：020-22628225

邮箱：25977365@qq.com

传真：020-38081033

在本协议中，各签约方合称为“各方”，单独称为“一方”，丁方1与丁方2合称“丁方”。

鉴于：

1. 丙方是一家依法设立并合法存续的房地产开发企业，系位于广州市海珠区洛溪大桥西北濠涌东侧地段地块（对应国有土地使用权证号为穗府国用（2009）第01100008号，以下简称“项目地块”）上的房地产开发项目（以下简称“标的项目”或“本项目”或“项目”）的开发建设主体；
2. 五矿信托拟发起五矿信托-恒信共筑234号-蓝山15号集合资金信托计划（以下简称“信托计划”），根据信托文件的约定，五矿信托与丙方、广州裕瑞房地产开发有限公司（以下简称“广州裕瑞”）、广州市兆昌房地产开发有限公司（以下简称“广州兆昌”）共同签署了编号为P2019M12A-NTGC-002的《信托贷款合同》（包括对该合同的任何有效修

订或补充，以下简称“《信托贷款合同》”），五矿信托按照《信托贷款合同》约定向广州裕瑞发放信托贷款，用于向广州裕瑞子公司广州兆昌提供股东借款，最终用于广州兆昌合法持有的位于广州市黄埔区云埔工业区南岗片 49 号地段地块（对应国有土地使用权证号为穗府国用（2014）第 06110013 号）的房地产开发项目的开发建设。广州裕瑞应向甲方偿还贷款本息及支付其他款项，丙方、广州兆昌按照《信托贷款合同》约定连带向五矿信托偿还贷款本息及支付其他款项。

3. 为确保丙方、广州兆昌、广州裕瑞按《信托贷款合同》的约定履行偿还贷款本息及支付其他款项的义务，保障五矿信托债权的实现，丙方与五矿信托签署了编号为 P2019M12A-NTGC-003 的《抵押合同》（以下简称“《抵押合同》”），自愿以项目地块的国有土地使用权及在建工程（如有）（以下简称“抵押物”，具体以《抵押合同》项下的抵押财产清单及《抵押合同》约定为准）为丙方、广州兆昌在《信托贷款合同》项下的债务提供抵押担保。
4. 为维护五矿信托权益，丙方、丁方等同意五矿信托及五矿信托委托康正评估对丙方的治理结构、丙方及本项目的资金使用、工程进度、项目销售、章证照、账户管理、抵押物抵押登记办理、借款等事项进行监管。

各方经友好协商一致，达成本协议，以供各方共同遵守。

1 项目概况

- 1.1 项目坐落：广州市海珠区洛溪大桥西北濠涌东侧地段地块
- 1.2 项目公司名称：广州南天商业大广场建设发展有限公司
- 1.3 项目地块现状：【待拆迁及拆除】

2 项目监管的委托

- 2.1 甲方、乙方对本项目及丙方进行投后管理的依据包括但不限于：甲方与丙方、丁方等项目参与各方签订的《信托贷款合同》、《抵押合同》、编号为 P2019M12A-NTGC-005 的《股权质押合同》、编号为

P2019M12A-NTGC-006 的《股权质押合同》、编号为 P2019M12A-NTGC-004 的《保证合同》、编号为 P2019M12A-NTGC-004 的《中国建设银行股份有限公司监管易产品合作协议（单一层级共管模式）》及各方参与签署的其他文件等信托计划项下的全部相关文件（以下统称“主交易文件”）；

- 2.2 甲方委托乙方作为本项目的第三方监管机构，按照本协议的约定对丙方包括但不限于关于项目用款的资金管理、印鉴证照管理、工程管理、合同管理、本项目销售回款、银行账户管理、抵押物抵押登记办理、对外担保及借款等事项提供审核、监管服务，具体以本协议约定为准。
- 2.3 丙方、丁方应配合乙方做好项目风险控制等监管事项，在日常经营、账户开立、合同签署、重大事项决策、资金使用与回款等方面接受甲方和乙方的监督、管理。
- 2.4 甲方委托乙方作为监管方，按照本协议的约定与丙方对丙方的全部印章、证照、密钥、丙方的所有银行账户（包括线上支付工具对应的电子账户）及其支付工具进行共同管理（银行账户明细以各方最终确定的银行账户为准）。
- 2.5 乙方对本项目监管采取驻场服务、巡场服务，乙方应向本项目现场派驻一名驻场财务人员驻场、一名工程管理人员进行巡场，乙方应向甲方提交监管服务报告，除本协议另有明确约定外，乙方仅享有提示和建议权，供甲方参考、决策；甲方享有决策权，根据具体事宜做出是否向丙方通报或要求丙方整改的决定。
- 2.6 各方一致同意，乙方监管内容为：全面监管本项目，监管丙方的印、证、密钥的使用，监督丙方工程进度情况、证照取得情况、合同签署情况、正常经营款项收支和销售回款情况、抵押物抵押登记办理、对外担保及债务情况等，具体以本协议约定为准。
- 2.7 监管期间：自本协议签订之日起，至丙方、丁方履行完毕在主交易文件项下的全部债务以及全部责任和义务之日止，或至甲方在主交易文件项下的全部债权得到完全清偿之日止，两者以孰早为准。

3 监管的基本原则

- 3.1 各方一致同意：当项目公司出现重大变故导致甲方对丙方的任何一项债权存在逾期风险，或丙方、丁方在主交易文件项下存在未纠正的违约行为，康正评估应拒绝项目公司的印鉴证照或资金使用申请。
- 3.2 在监管期间，项目公司账户内的资金仅可用于本项目的开发建设投入、偿还主交易文件项下全部债权及其他款项或甲方另行书面同意的用途。
- 3.3 在监管期间，在不影响主交易文件项下全部债权安全及增信措施的前提下，乙方在得到甲方书面同意指令后，配合项目公司办理因正常经营需要的融资、担保事宜。

4 内部审批流程监管

- 4.1 丙方、丁方应确定各项内部审批流程，审批人员名单、权限以及签字样本。各项内部审批流程包括但不限于各印鉴的在信托计划存续期间内涉及融资和对外担保的用印审批流程，项目相关业务审批流程，及资金使用审批流程（统称“内部审批流程”）。
- 4.2 丙方、丁方应明确项目核心成员的职责权限，保证项目运营的稳定性。内部审批流程制度经各方认可后，作为本协议的附件一，并以书面形式提交给甲方备案；甲方有权根据监管需要对内部审批流程进行修订及补充，丙方因项目运营需要对内部审批流程进行修订及补充的应经乙方书面同意后方可进行修订及补充。

5 丙方治理层面监管

- 5.1 根据丙方公司章程，丙方董事会成员共 3 人。丙方、丁方同意董事会成员中由广州佳兆业城市更新集团有限公司委派 2 名董事，由甲方委派 1 名董事（以下简称“五矿信托委派董事”），并配合修订丙方公司章程、办理完毕相应工商变更登记手续。修订后的丙方公司章程应包括但不限于以下内容：包括但不限于丙方及本项目的章程修订、对外担保、对外投资、对外融资、对外借款、抵押资产、200 万元及以上

资产处置（正常商品房销售除外）、抵押物开发投资计划等重大事项应当经全体董事同意通过且五矿信托委派董事拥有一票否决权，董事会应由全体董事出席方可召开；丙方股东会决议须经全体股东通过且经甲方同意后方为有效决议。

- 5.2 五矿信托委派董事作为监管人员，有权代表甲方依据本协议及丙方公司章程的约定，对丙方及本项目进行监管。
- 5.3 丙方、丁方不得以修订丙方公司章程，办理工商变更登记手续等任何方式更换、解聘、变更五矿信托委派董事或本协议 5.1 条约定的一票否决权，否则，视为丙方、丁方在本协议及主交易文件项下重大违约，甲方有权宣布《信托贷款合同》项下的各笔信托贷款本金提前到期并要求丙方于提前到期日将各信托贷款本金余额及相应利息、其他款项足额支付至信托财产专户，并要求丙方、丁方按照本协议及主交易文件承担违约责任。对前述债权，丁方承担连带清偿责任。

6 监管人员派驻及管理

- 6.1 乙方应委派监管人员到项目公司及项目现场进行监管（除行使和履行本合同约定权利义务外，乙方应确保其委托的监管人员在履行监管职责时不因任何原因影响丙方的业务运转），乙方对其监管人员的委派及更换等不受丙方的限制。
- 6.2 如若甲方发现乙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乙方委派的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，若因乙方原因需要换或调配本项目现场监管人员，需经甲方书面同意。
- 6.3 丙方、丁方应为甲方、乙方委派的监管人员提供办公场所、办公用品等必要的办公条件，并应当全力配合其行使在本协议下被赋予的各项监管权利。
- 6.4 监管人员应当参加项目经营活动周例会，并应当直接向丙方各部门成员及项目合作方了解项目信息，丙方、丁方应支持并配合。

7 印鉴和证照监管

- 7.1 项目公司的监管印鉴包括但不限于项目公司公章、法定代表人名章（如有）、合同专用章、财务专用章、项目公司全部银行账户的银行卡、网上银行复核 U 盾，由监管人员和项目公司共同管理。全部监管物品均应保管在本协议第 7.5 条所述的保险箱/保险柜中。监管人员需配合项目公司执行正常的经营活动。在信托计划存续期内，涉及任何工商变更事项、对外担保、对外抵押、对外质押、对外资产出售（200 万元及以上资产出售，正常商品房销售除外）、对外融资、增减资、对外转让股权、对外借款、对外投资、对外融资等重大事项的，经监管人员审核后并报经甲方同意后，方可允许项目公司对外用印。其他的涉及日常经营事项均以用印登记台账形式提供，监管人员应记录用印台账，并每月向甲方提供印章使用报告。
- 7.2 丙方应向乙方提交全部账户的银行交易密码、客户端登录密码、网银查询 U 盾以及网银查询密码等实物和信息，并由乙方按照本协议和甲方要求进行监管。丙方名下的全部银行账户均应增加甲方名义的复核 U 盾，该等复核 U 盾由乙方保管并按本协议约定或甲方指令使用。
- 7.3 对于监管印鉴的管理，应填制印鉴交接确认单。项目公司使用上述物品，需经监管人员确认，并在登记簿上签字确认。
- 7.4 对项目公司的证照监管，包括但不限于营业执照（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、国有土地使用权证、不动产权证书、贷款卡、印鉴卡。
- 7.5 监管范围内印鉴和证照均应存放于监管保险柜内。项目公司保管监管保险柜的主钥匙，监管人员保管监管保险柜的备用钥匙和密码。用于保管印鉴和重要证照的保险柜，原则上应使用全新保险柜；使用项目公司提供的非全新保险柜的，项目公司应提供该保险柜装箱单，以保证钥匙和密码备用钥匙的交接完整。若使用非全新保险柜，保管密码的一方应重新设置密码，必要时可更换新锁。
- 7.6 项目公司申请使用监管印鉴证照的，应按照附件一所述的相应内部审批流程制度予以执行。监管人员应根据实际情况及业务需求，按照附

件二所列监管人员权限明细，按规定流程审核确认或上报甲方项目组审批同意后，及时完成操作并登记印鉴使用登记簿，此印鉴使用登记簿由监管人员保管。印鉴使用完毕，应由监管人员将印鉴证照放回保险柜并锁闭、加密。监管人员及项目公司均不得私自使用公司印鉴。

7.7 项目公司印鉴证照确需带出使用，应按照附件一所列的相应内部审批流程制度予以执行，由监管人员与项目公司人员共同携带、管理并监督使用。

7.8 项目公司证照以及印章的使用，按审批权限批准后，监管人员应及时配合，不得无故拖延，同时在突发事件情况下（或非工作日）需要用印的，监管人员也应及时配合不得妨碍项目公司正常经营，否则项目公司可申请更换监管人员。临时紧急情况，经书面（包括短信、微信、邮件等）请示并经甲方同意后，可先予办理并在事后三（3）个工作日内补办审批流程。

7.9 关于证照、印鉴监管事宜另有约定时按约定办理。

8 资金收入及销售进度监管

8.1 监管人员应当对本项目的销售（包括但不限于可售房源、总体销售计划、销售情况、销售回款情况等）进行监管，丙方、丁方应根据监管人员要求采取提供有关资料、协助监管人员登录丙方商品房销控系统等措施。监管人员应随时跟进和了解项目公司的销售进度，并通过当地房管系统核对项目网签备案情况、查询销售合同签订记录等多种方式复核。

8.2 项目达到可售（包括预售和现售，下同）标准，监管人员应随时了解全部可售房源情况，了解总体销售计划，项目公司应随时配合。监管人员应随时了解可售房源情况，应包括但不限于楼栋号、单元号、单个房屋编号、户型、单套房屋的面积、售价以及总体拟销售面积、相关图纸等。

8.3 甲方按下表对丙方及本项目执行签约销售额的考核节点：

时间节点	2020	2021	2021	2021	2021	2022
------	------	------	------	------	------	------

	年 12 月 31 日	年 3 月 31 日	年 6 月 30 日	年 9 月 30 日	年 12 月 31 日	年 3 月 31 日
签约销售 额(万元)	94,418	191,589	258,259	326,874	363,280	396,065

若本项目在上述时间节点时，销售额未达到上表所列示的签约销售额（以网签备案计算），则甲方给予丙方 2 个月的宽限期，若在宽限期后仍未达到上述节点要求，则丙方除根据《信托贷款合同》约定支付贷款本息之外，还应根据上述节点要求的签约销售额与实际的本项目签约销售额之间的差额部分提前向甲方支付相应的贷款本息，具体以《信托贷款合同》约定为准。乙方应在上述时间节点向甲方书面报告标的项目的销售进度。

8.4 项目公司因销售及/或其他收款需要而新开立的银行账户（包括但不限于现金存款账户、收款账户、各银行按揭账户），均应按照本协议第 5 条约定的原则共管预留印鉴和审核权限 U 盾方式进行监管。监管人员应通过以上账户对销售情况及其他收入情况进行监控。

8.5 销售回款的支出仅能用于本项目建设、履行主交易文件项下支付义务，不能挪作他用，如有其他用途，丙方提出付款申请，乙方审核并出具评审说明，上报经甲方书面审批同意后方可支付（月度资金计划之内的事项除外）。

8.6 乙方应每月查询本项目销售网签情况，分析资金监管账户销售回款金额的合理性，并结合上述销售资金监管情况按月度向甲方提交月度专项报告。

9 资金支出监管

9.1 每月 25 日前，丙方应向甲方及乙方派驻的现场监管人员报送下月的《月度资金使用计划表》（即月度预算）和上月《资金计划使用明细》及相关单证、发票、基础合同，现场监管人员应在取得《月度资金使用计划表》后 5 日内对该资金使用计划表的支出额度、用途是否合理出

具书面审核说明，报甲方项目组审批并报甲方运营管理总部备案。甲方应自收到乙方书面审核说明后 5 日内，向现场监管人员出具书面审核意见及备案完成通知。未经甲方审批和备案的资金使用计划不得实施。

9.2 资金支付在《月度资金使用计划表》内且单笔不超过 1000 万元的，由现场监管人员审批并报甲方备案，资金支付在《月度资金使用计划表》内且单笔超过 1000 万元不超过 3000 万元的，由现场监管人员出具审核意见并报甲方项目组审批，资金支付在《月度资金使用计划表》内且单笔超过 3000 万元的，由现场监管人员出具审核意见并报甲方审批。资金支付在《月度资金使用计划表》外的，由现场监管人员出具审核意见并报甲方审批。甲方（甲方项目组、甲方审批意见）或乙方（现场监管人员）审查不同意的，丙方不得使用资金。

9.3 丙方使用日常资金过程中，乙方逐笔审核丙方提报的支付申请，乙方应根据已签署合同、已完成产值等审核支付的合理性，审核通过根据本合同的约定报甲方备案或经甲方审批同意后方可支付。

9.4 甲方及乙方有权随时检查丙方的财务账簿、原始凭证、发票、合同等材料，丙方应无条件予以配合。甲方及乙方有权随时对丙方及本项目实施现场检查，以了解丙方的整体经营情况、财务情况、现金流情况及销售情况等。

9.5 丙方或丁方的关联方（包括但不限于佳兆业集团（深圳）有限公司及其关联方）向丙方提供借款的，丙方、丁方应协调提供借款一方于其向丙方提供借款之日起 15 个工作日内向甲方出具承诺其对丙方享有的债权应劣后于甲方在《信托贷款合同》项下债权实现的承诺函，甲方取得符合甲方要求的承诺函之前，丙方不得使用该等借款资金。

9.6 项目公司所有资金均应用于支付本项目开支，除此之外，经甲方书面同意后方可支付。

10 在建工程抵押

10.1 监管人员对项目进行巡场监管，监管人员、丙方应在项目地块上形成

上述新增物、添附物后（对在建工程而言是指每层封顶之日或根据当地法律法规或不动产登记部门的规定可办理在建工程抵押登记之日，以孰早者为准）及时向甲方通报该等新增物、添附物的工程形象进度和实际施工情况，丙方应根据甲方、监管人员的要求于该等新增物、添附物形成后 15 日内办理必要的抵押登记等手续（包括但不限于追加在建工程抵押等）。丙方应根据建设情况及时办理在建工程的追加抵押（原则上每层封顶后需办理一次在建工程的追加抵押，每半个月办理一次）。

10.2 本项目取得商品房预售许可证后，若需办理商品房网签备案手续的，应先行将项目地块上全部满足在建工程抵押条件的在建工程为甲方在《信托贷款合同》项下债务向甲方提供抵押担保，并按甲方要求办理完毕抵押登记手续后方可办理商品房网签备案手续，否则监管人员应拒绝配合丙方办理商品房网签备案手续。

10.3 如因办理标的项目商品房预售许可证或其他原因需甲方配合解除项目地块抵押登记的应满足以下条件：

（1）丙方对广州黄埔国际工程机械展贸有限公司还款义务的担保合同已有效解除；

11 （2）丁 1 方已按照其与丁 2 方以及丙方签署的《合作协议书》（丁 1 方签订《合作协议书》时的公司名称为广州兆峰置业发展有限公司，该协议签订日期为 2017 年 1 月 14 日）中的约定支付不少于 15.6 亿元的收购丙方 70% 股权的转让对价（剩余不超过 4 亿元可由后期分红优先分配的方式进行支付）。**合同监管**

11.1 乙方及其派出人员负责对项目公司的相关合同进行审核、登记、备案、监督执行，主要审核：是否为与本项目相关的工程合同，付款条件是否符合商业惯例，供应商资质是否存在重大瑕疵，是否存在损害委托方利益的情形等。

11.2 对于购买材料、设备的资金支出，乙方及其派出人员应检查是否按合同约定到货。

11.3 监管人员进场印、证、密钥等实物交接后 7 日内，丙方应向、乙方提交由上述印鉴等所签约的所有债权债务纸版合同及合同台账（包含合同金额、已付金额及未付金额），逾期未提交视为丙方放弃上述债务的监管，丙方不得要求支付上述未提交文件所对应的债务。此外，由于丙方未提交上述文件给甲方造成任何损失的，丙方、丁方应予以赔偿。

11.4 乙方及其派出人员应确保：未经甲方同意，丙方不得对外签署借款、担保等协议。

11.5 乙方及现场监管人员负责对合同金额进行审核管理，其中，单个合同金额在 500 万元（含）以内，由乙方及现场监管人员审批；单个合同金额在 500 万元（不含）至 2000 万元（含）之间的，由乙方出具审核意见报甲方项目组审批；单个合同金额在 2000 万元（不含）以上的，由乙方出具审核意见报甲方审批。乙方、甲方项目组或甲方审查不同意的，丙方不得签订该等合同。

11.6 丙方及丁方承诺以下事项：（1）截至签约日丙方的对外担保仅有对广州黄埔国际工程机械展贸有限公司总额为 4.3 亿元（存续余额不超过 1.67 亿元）的保证担保；（2）截至签约日广州南天的全部对外债务不超出丙方 2019 年 9 月末的财务报表及相应明细中的债务金额（见本协议附件 3）。如乙方在履行监管职责过程中发现项目公司存在超出上述丙方与丁方承诺的对外担保或债务的应立即告知甲方，甲方有权依据《信托贷款合同》的约定要求丙方及其他债务人立即提前还款。

12 工程监管

12.1 乙方应对本项目工程现场进行监管，内容包括但不限于：工程形象进度、工程形象进度与建设计划匹配程度、总包及分包合同、采购合同及项目公司供材合同执行情况。

12.2 乙方应对甲方关注的项目进展情况及工程进度情况等进行监管，并及时向甲方进行汇报。丙方未向乙方提供情况说明或情况说明不符合实际情况的，乙方应要求项目公司及时整改，并应采取相应的措施。

12.3 乙方应对本项目工程进度款支出、材料及设备采购款项支出进行监管。实际支出时，乙方核对工程款进度款支付是否符合合同约定；材料、设备是否按照合同约定到货。对不符合约定的款项可不予支付。

13 其他监管规则

13.1 各方应及时、全面履行本协议、项目公司章程及其他合同、协议、备忘录。

13.2 对于资金支出、合同签署、印鉴使用，乙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，甲方有权利不予通过。

13.3 丙方、丁方应配合甲方、乙方对项目的开发、建设情况进行检查，无条件接受并配合乙方查阅预售合同、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甲方、乙方认为需要查阅的项目资料，安排甲方、乙方参加其认为需要参加的工程会议，不得以任何形式干扰或影响甲方、乙方实施本协议中监管权利；甲方有权协调丙方、丁方，由丙方、丁方安排上述工作。

13.4 丙方应向甲方、乙方提交包括但不限于如下材料（均须加盖丙方公章）：

13.4.1 丙方财务管理制度、会计核算制度、公司章程、审计报告、验资报告等；

13.4.2 丙方各项内部审批流程，审批人员名单、审批权限以及签字样本；

13.4.3 各项内部审批流程，包括但不限于各印鉴的用印审批流程，合同审批流程，项目概算、预算、组织计划和工程节点计划审批流程，资金使用和销售计划等审批流程；

13.4.4 丙方工作联系人名单和员工通讯录；

13.4.5 项目投资预算，投资期限内按月度进行的现金流量测算；

13.4.6 项目工程进度计划；

13.4.7 丙方财务情况汇总表；

13.4.8 项目销售计划、项目销售及回款情况周报、月度销售情况总结报告；

13.4.9 合同台账；

13.4.10 月度施工进度报告。

13.5 丙方应于每月 5 日（如遇非工作日，则顺延至下一工作日）前向乙方提交项目公司的上月月度会计报表、合同台账（该表应列明项目公司在上月签订的合同主要内容、合同金额、签约主体，不包括项目公司日常经营活动中销售自建商品房的房屋销售合同）及项目公司实际资金使用情况、项目销售情况（应包含销售情况汇总表、细化至单元及包含销售面积、销售金额、销售单价、销售回笼情况等要素）、销控表、当地房管局的网签记录、项目建设开发进度情况（明确合约金额、已付款项、应付未付款项）等。乙方应对丙方提交的上述资料进行核对，如存在问题应立即处理并向甲方报告。乙方应建立项目销售台账，至少以每十个工作日一次为频率就丙方出具的销控表、当地房管局的网签记录进行对账，以掌握项目销售进度，丙方、丁方应予以配合。

13.6 丙方应于每月 5 日（如遇非工作日，则顺延至下一工作日）前向乙方提供上月月度施工进度报告。施工进度月度报告应包括以下内容：

13.6.1 进度执行情况综合描述；

13.6.2 实际施工进度图；

13.6.3 工程变更，调整情况；

13.6.4 进度偏差状况和原因；

13.6.5 解决问题的措施；

13.6.6 计划调整意见；

13.6.7 施工方报送的经监理单位及丙方审核后的工程进度款支付材料（中期计量支付证书及进度款预（结）算软件版）；

13.6.8 监理月度报告。

13.7 标的项目开发建设、运营过程中发生超出规划条件建设、不满足开工

条件即行开工建设、安全责任事故、环境污染事故、逾期支付相关款项、逾期交房及其他具有负面影响的社会群体事件等情形，乙方应当立即通知甲方。

14 监管报告

- 14.1 每周五下午，乙方向甲方出具本周《项目监管周报》（周期为上周四至本周三，如遇特殊情况以甲方需求为准），报告主要内容包括：本周用印情况、规证获取的情况、资金收支信息、销售数据统计、工程进度、人事变动、乙方认为存在的问题、其他重要事项或情况等。
- 14.2 每月15日前，乙方向甲方出具上月《项目监管月报》，报告主要内容包括：银行账户资金情况、资金计划审批及执行情况、财务情况、印证、密钥使用情况、销售及回款情况、工程合同签署及执行情况、工程进度情况、当地市场环境分析等。
- 14.3 乙方如发现或知悉丙方、本项目发生审批权限中所列各重大事项，以及了解到可能出现异常或乙方认为有必要汇报的各种信息，包括但不限于涉及或可能涉及重大经济纠纷、诉讼、仲裁、行政处罚；监管账户资金被强制执行或依法冻结；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；其他严重影响生产经营、资金偿付能力的情形，应立即向甲方汇报。

15 监管服务费用的承担

- 15.1 乙方在本协议项下提供审核、监管服务应收取的本项目监管费用，由甲方承担。
- 15.2 乙方收取项目服务费用的标准为人民币【90】万元/年（大写：人民币【玖拾万】元/年），监管服务费用按照以下方式计算：
- 15.2.1 本协议项下监管期限自甲方确认的乙方人员入场之日起开始计算，直至甲方确认的乙方人员撤场之日。每日计提费用为 900000 元 ÷ 365 天。
- 15.2.2 上述费用已包含乙方执行本协议的交通差旅费、住宿费、服务费、劳务费、监管人员工资等乙方履行本协议约定所需全部费用；乙方

人员在现场的必要办公用品、设备、办公场所、异地交通费、差旅费等由丙方负责。除监管费及本协议另有约定外，甲方不再就乙方履行本协议约定事宜向乙方支付任何其他费用。

15.3 付款方式为：

15.3.1 甲方以信托计划项下现金类信托财产为限向乙方支付本协议项下的监管服务费，甲方于信托计划成立日及每自然季度末月最后一天（以下简称“监管服务费支付日”）向乙方支付监管服务费，每个监管服务费支付日甲方应向乙方支付的监管服务费金额=（900000元÷365天）×上一监管服务费支付日至本监管服务费支付日的实际天数。监管期限提前终止或延长，甲方应提前15个工作日通知乙方。

15.3.2 如甲方未按照上述约定向乙方支付监管服务费，乙方有权中止监管服务，直至甲方支付应付监管服务费。

15.3.3 乙方应在甲方支付每笔监管服务费前向甲方提交以下材料并满足以下条件，否则，甲方有权拒绝支付该笔监管服务费且不承担任何责任：

- （1）乙方向甲方提供符合甲方要求的等额增值税专用发票；
- （2）乙方提供的监管服务符合本协议及其附件约定。

15.4 乙方怠于履行职责，未能按照本协议的约定勤勉、尽职履行监管义务的，甲方有权拒绝支付监管费。

15.5 乙方收取监管费的账户信息如下：

户名：北京康正宏基房地产评估有限公司

账号：110060739012015026873

开户行：交通银行北京中轴路支行

16 甲方权利义务

16.1 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协议项下监管服务涉及的全部资料。

16.2 甲方有权根据甲方需求及丙方的实际运营情况，调整本协议约定的监管方式、监管内容、监管深度等，乙方应按照甲方要求提供监管服务。

16.3 甲方有权根据丙方实际经营情况、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。

17 乙方权利义务

17.1 乙方应按本协议、本协议附件及甲方要求等项目公司及本项目进行监管。乙方监管团队成员应严格按本协议、本协议附件的约定及甲方要求履行监管职责。若甲方对乙方的监管要求与本协议不一致，各方需要签订书面的变更协议或者补充协议。

17.2 乙方应确保监管团队成员具有高度的责任心和专业技能。

17.3 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。

17.4 乙方在履行本协议过程中发现项目公司或项目公司关联方或本项目存在任何风险，乙方应立即向甲方提出风险预警。

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

17.6 乙方应确保乙方、乙方监管团队、乙方员工在提供服务过程中不侵犯甲方或任何第三方的合法权益。

17.7 乙方根据项目实际运营情况，提前 15 个工作日向甲方提出中止/终止对本项目的监管，经甲方同意方可撤离监管人员，未经甲方同意，擅自离场的，乙方应按已收取项目管理费的 3 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。

17.8 乙方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，丙方应提前告知乙方监管人员，乙方监管人员应及时到场配合丙方工作。

17.9 除履行本合同项下监管职责外，乙方监管人员不得以任何形式干扰或妨碍丙方的正常运营。

17.10

18 丙方、丁方的权利和义务

- 18.1 丙方、丁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。
- 18.2 丙方、丁方应按照本协议约定及时向甲方和乙方提交本项目运营情况，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。
- 18.3 丙方、丁方应及时通知甲方和乙方参加丙方重要经营决策会议。
- 18.4 丙方、丁方及时报告其重大财务事件及可能给公司正常运营或甲方资金的按期回收带来不利影响的其他情况。
- 18.5 丙方、丁方按本协议约定无条件配合乙方的监管行为。
- 18.6 未经甲方书面同意，丙方、丁方无权对共管印鉴进行变更或撤销，或挂失、私刻印鉴，无权对监管账户采取销户、挂失、变更等措施，不得对证照采取声明作废、遗失、重办等措施。
- 18.7 未经甲方的事先书面同意，丙方、丁方不得将本协议有关交易情况向新闻媒体予以公开披露或发表声明。

19 违约责任

- 19.1 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，无本协议明确约定事项外的决策权，乙方严格执行协议内容并仅对协议约定的监管内容实施监管，如发生违反本协议约定情形时，甲方有权终止对乙方的委托；因乙方违反本协议的约定给甲方、丙方造成损失的，须赔偿甲方、丙方、丁方发生的实际损失，并退还已收取的全部监管服务费，并按照已收取的监管服务费用 20%的标准向甲方支付违约金。
- 19.2 丙方、丁方提供虚假资料、信息或隐瞒真相的，构成丙方、丁方主交易文件项下的违约情形，丙方、丁方应按照甲方要求承担相应的违约责任，即甲方有权要求丙方承担按照主交易文件约定的违约责任。
- 19.3 乙方未按照本协议约定履行监管义务的，包括但不限于未能及时向甲方通知、汇报重大事项等情形，甲方有权终止乙方的监管行为，拒绝支付监管费并要求返还已支付的监管费，另行更换监管公司。给甲方

造成损失的，还应赔偿甲方损失。

19.4 甲、乙、丙、丁方各方应对本协议的存在、本协议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。

19.5 丙方、丁方未按照本协议的约定接受并配合甲方、乙方对其及本项目进行监管的，构成主交易文件项下的违约情形，丙方应按照甲方要求承担相应的违约责任，即甲方有权要求丙方、丁方承担按照主交易文件约定的违约责任。

19.6 一方因违约给其它方造成损失的，应向其它方赔偿相应损失。

20 权利保留

20.1 协议一方若未行使本协议项下部分或全部权利，或未要求协议他方履行、承担部分或全部义务、责任，并不构成该方对该权利的放弃或对该义务、责任的豁免。

20.2 协议一方对协议他方的任何宽容、展期或者延缓行使本协议项下的权利，均不影响其根据本协议及法律、法规而享有的任何权利，亦不视为其对该权利的放弃。

21 保密义务

各方同意，除本协议另有约定外，对本协议任何一方（资料提供方）提供给本协议其他方（资料接收方）的有关本协议项下交易的所有重要信息及本协议所含信息（包括有关定价的信息）予以保密，除根据法律法规定，需向相关司法、政府部门或监管机关披露，以及向服务于本协议项下交易并受保密协议约束的中介机构披露外，未经资料提供方书面同意，不向任何其他方披露此类信息。进行上述披露之前，披露方应通知资料提供方其拟进行披露及拟披露的内容，但法律法规或有权机关另有约定的除外。

22 协议生效及终止

本协议自协议各方法定代表人或授权代表签字或盖章，并加盖单位公章或合同专用章之日起生效。授权代表签署的，应提供合法有效的授权文书。

23 通知

23.1 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、电子邮件、传真送达。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：自发送成功之人视为送达。

23.2 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。

23.3 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。

23.4 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。

24 反商业贿赂条款

24.1 各方都清楚并愿意严格遵守中华人民共和国反商业贿赂的法律规定，各方均清楚任何形式的贿赂和贪渎行为都将触犯法律。

24.2 各方均不得向其他方或其他方经办人或其他相关人员索要、收受、提供、给予本合同约定外的任何利益，包括但不限于明扣、暗扣、现金、购物卡、实物、有价证券、旅游或其他非物质性利益等。且各方或其经办人员均不得为了本合同之目的与本合同以外的任何第三方发生上述所列示的任何一种行为。如该行为属于行业惯例或通常做法，则须在本合同中明示。

24.3 各方均严格禁止各方经办人员的任何商业贿赂行为。各方经办人发生本合同第 24.2 款所列示的任何一种行为，都将受到各自公司制度和国家法律的惩处。

24.4 如因一方或一方经办人违反上述条款规定，给其他方造成损失的，应

承担损害赔偿责任。

25 争议解决

25.1 本协议适用于中华人民共和国法律。

25.2 凡因本协议之订立、解释与履行所产生的全部争议，各方应在争议发生后首先以友好协商的方式解决。如任何争议不能以友好协商方式解决的，则应将争议提交甲方注册地有管辖权的法院通过诉讼方式解决。

25.3 本协议如遇实际执行困难，经各方协商一致，可以书面形式进行变更或修改，任何变更或修改均构成本协议不可分割的组成部分。

26 文本及其效力

26.1 本协议壹式拾份，协议各方各持贰份，均具有同等法律效力。

26.2 本协议的签署不视为甲方对乙方任何形式的授权。乙方系独立法律主体，其均独立履行本协议项下义务、承担法律责任，如乙方履行本协议过程中发生侵犯甲方、丙方、丁方或任何第三方合法权益事件，均应由乙方单独承担相应责任。

26.3 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。（以下无正文）

(本页无正文，为编号为 P2019M12A-NTGC-007 的《投后监管协议》之
签字盖章页)

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：广州南天商业大广场建设发展有限公司（公章或合同专用章）

法定代表人（或授权代表）（签字或签章）：



丁方 1：广州佳兆业城市更新集团有限公司（公章或合同专用章）

法定代表人（或授权代表）（签字或签章）：



甲方 2：广州市中联实业有限公司（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：-公司内部业务审批流程及资金支付流程

(后续若需调整，需要提前3个工作日告知五矿信托及监管人员)

1、用印事项审批流程：

通过线下用印核准单签字后方可进行用印，其中，财务部负责人为吴泽凡、前期部负责人为吕剑明、营销部负责人为李东东、工程部负责人为周艳新、成本部负责人为梁平、设计部负责人为殷建荣，公司负责人为张毅。

用印单模板如下：

用印人	(据实填写)	用印部门	(据实填写)
印章名称	(据实填写)	用印份数	(据实填写)
用印内容： (据实填写)			

部门负责人：(相关人员签字)

公司负责人：(**签字)

2、款项支付审批流程：

(1) 费用报销类款项支付审批流程：

小于20万元(含)：相关部门职能-业务分管管理层-财务职能；

大于20万元：相关部门职能-业务分管管理层-财务职能-财务分管高管-分公司负责人。

(2) 设计合同(采购类)款项支付审批流程：

小于5万元(含)：设计职能-成本职能-业务分管管理层-财务职能；

大于5万元，小于20万元：设计职能-成本职能-业务分管管理层-财务职能-财务分管高管；

大于20万元：设计职能-成本职能-业务分管管理层-财务职能-财务分管高管-分公司负责人。

(3) 工程类/造价咨询类合同款项支付审批流程：

小于100万元(含)：项目部-工程职能-成本职能-业务分管管理层-财务职能；

大于100万元，小于300万元：项目部-工程职能-成本职能-业务分管管理层-财务职能-财务分管管理层；

大于300万元：项目部-工程职能-成本职能-业务分管管理层-财务职能-财务分管管理层-分公司负责人。

附件二：权限划分明细及审批流程

为了提高效率，便于管理，明确监管人员印章使用权限，本项目采取对监管人员有限授权的方式进行。将用印事项划分为权限外事项、授权事项两种情况。实际用印时，乙方监管人员要认真辨别事项性质，严格按照规定的使用权限及流程做好审核、上报、审批、用印等工作。遇有疑问事项，及时向五矿信托电话请示，根据具体指示进行办理。本附件中对权限外事项和授权事项的划分仅为甲方与乙方间对本协议项下监管事项是否须经甲方同意的约定，与本协议正文中对丙方及丁方各项监管事宜的约定不一致的以正文约定为准，且丙方、丁方不得因此提出任何抗辩。

具体权限划分及流程如下：

（一）权限外事项

（注：一般指需公司股东会或董事会通过及委托方关注的重要资金及债务事项）

1、本项目监管期间所称权限外事项包括但不限于：

- （1）公司所有对外投资、融资和资产抵押/质押、解押、提供担保事项；
- （2）公司全部经营计划；
- （3）对外融资、投资、签署重大合同（即合同标的金额在 500 万元以上的合同）、对外举借任何债务；
- （4）关联交易事项（包括公司向其关联方提供往来款事宜）；
- （5）公司合并、分立、变更公司形式或解散、清算的方案；
- （6）公司年度经营目标计划；
- （7）公司的自然季度预算方案（含投资预算方案）、自然年度预算方案、自然年度利润分配方案；
- （8）公司或以公司任何资产向第三方提供担保；
- （9）公司对超过 500 万元人民币的对外债权或其他权利的放弃、转让或以其他方式处置；
- （10）转让或出售重大资产（重大资产包括但不限于办公楼及价值 200 万以上的资产），或者重大资产上形成他项权利；
- （11）公司购买或处置资产，单项金额超 200 万元或者年度累计金额超过 200 万元；

-
- (12) 公司对外签署的金额在 500 万元以上的合同；
 - (13) 公司对外签署的管理方面的合同（含委托经营、受托经营）；
 - (14) 公司对外签署的许可协议；
 - (15) 提供财务资助、赠与或受赠资产（受赠现金资产除外）；
 - (16) 债权或债务重组（包括对他方债务的减免）；
 - (17) 公司股权转让事项；

(18) 对公司增加或者减少注册资本，公司利润分配方案和弥补亏损方案，公司章程的修订，公司的合并、分立、解散、清算或者变更公司形式事项进行预审。

(19) 资金支付在《月度资金使用计划表》内但单笔超过 1000 万元或在《月度资金使用计划表》外的；

- (20) 对外出具保函、资金资信证明等事项；
- (21) 银行账户的开立、变更、开通网银支付功能等；
- (22) 其他根据本协议约定应由甲方审批的事项。

2、权限外事项均需上报五矿信托审批。

3、上报资料中应包含与本事项相关的合同、文件、以及项目公司用印的申请说明（如有）等材料。

4、项目公司应提前与监管人员沟通，提早申报，避免延误。

（二）授权事项

1、本项目监管期间所称授权事项包括：

(1) 资金支付在《月度资金使用计划表》内且单笔不超过 1000 万元；

(2) 项目公司一般性内部文件、通知，证明材料用印等；项目公司非重大事项的对内行文用印，如通知、员工劳动合同、标的项目报建相关事项等日常经营管理用印事项。发文给有关政府部门的各类说明、纳税申报、财务报表、人力资源服务、项目开发证照办理、招投标工作、设计工作、成本造价咨询工作、采购工作、施工、验收、结算、质保期、监理、合同管理、信息管理、档案管理、风险控制管理、法务、销售推广、资产管理、物业管理等。

2、授权事项由监管人员审核项目公司内部流程是否完备，核对有关的用印资料是否齐全合规。确认无误后予以办理，用印事项应记载于印章使用登记簿。

附件三《广州南天财务报表及其他应付款、长期借款科目明细（基准日）》

资产负债表

201909

会企 01 表

单位：广州南天商业大广场建设发展有限公司

单位：元

资 产	行 次	年初数	期末数	负债和所有者权 益	行次	年初数	期末数
流动资产：				流动负债：			
货币资金	1	479,141.67	3,499,924.89	短期借款	68		
短期投资	2			应付票据	69		
应收票据	3			应付账款	70	26,511,000.00	27,626,217.30
应收股利	4			预收账款	71	4,442,648.00	3,628,224.50
应收利息	5			应付工资	72	720,000.00	
应收账款	6			应付福利费	73		
其它应收款	7	692,365,296.96	743,100,754.63	应付股利	74	95,952,515.06	95,952,515.06
预付账款	8	6,340,000.00	6,340,000.00	应交税金	75	168,948.11	143,055.36
应收补贴款	9			其它应交款	80		
存货	10		2,151,527.05	其它应付款	81	349,352,395.08	421,946,973.01
待摊费用	11			预提费用	82		
一年内到期的长期 债权投资	21			预计负债	83		
其它流动资产	24			一年内到期的 长期负债	86		
流动资产合计	31	699,184,438.63	755,092,206.57	其它流动负债	90		
长期投资：							
长期股权投资	32	30,000,000.00		流动负债合计	100	477,147,506.25	549,010,874.51
长期债权投资	34			长期负债：			
长期投资合计	38	30,000,000.00		长期借款	101	241,611,677.57	208,373,468.82
固定资产：				应付债券	102		
固定资产原价	39	3,154,797.29	3,154,797.29	长期应付款	103		
减：累计折价	40	2,898,166.38	3,098,318.57	专项应付款	106	117,922.74	117,922.74
固定资产净值	41	256,630.91	56,478.72	其他长期负债	108		
减：固定资产减 值准备	42			长期负债合计	110	241,729,600.31	208,491,391.56
固定资产净额	43	256,630.91	56,478.72	递延税项：			
工程物资	44			递延税款贷项	111		
在建工程	45			负债合计	114	718,877,106.56	757,502,266.07
固定资产清理	46						
固定资产合计	50	256,630.91	56,478.72	所有者权益（或 股东权益）：			
无形资产及其他资 产：				实收资本（或 股本）	115	10,000,000.00	10,000,000.00

无形资产	51	48,764,049.19	47,544,947.89	减：已归还 投资	116		
长期待摊费用	52			实收资本（或 股本）净额	117	10,000,000.00	10,000,000.00
其它长期资产	53			资本公积	118	3,600,000.00	3,600,000.00
无形资产及其他资 产合计	60	48,764,049.19	47,544,947.89	盈余公积	119	4,964,961.29	4,964,961.29
				其中：法定 公益金	120		
递延税项：				未分配利润	121	40,763,050.88	26,626,405.82
递延税款借项	61			所有者权益 （或股东权益） 合计	122	59,328,012.17	45,191,367.11
资产总计	67	778,205,118.73	802,693,633.18	负债和所有者权 益（或股东权益） 总计	135	778,205,118.73	802,693,633.18

利润表

201909

会企 02 表

广州南天商业大广场建设发展有限公司

单位：元

项 目		本月数	本年累计数
一、主营业务收入	1	301,498.13	3,133,379.69
减：经营成本	4	950,311.12	4,062,101.80
主营业务税金及附加	5	11,087.94	38,562.06
二、主营业务利润（亏损以“-”号填列）	10	-659,900.93	-967,284.17
加：其他业务收入	11	559,529.21	3,415,248.97
减：其他业务支出		230,366.59	1,825,988.59
营业费用	14		
管理费用	15	708,864.25	6,705,830.44
财务费用	16	1,015,920.93	9,794,679.56
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	18	-2,055,523.49	-15,878,533.79
加：投资收益（损失以“-”号填列）	19		1,740,000.00
补贴收入	22		
营业外收入	23	5,749.01	17,736.81
减：营业外支出	25		5,000.00
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	27	-2,049,774.48	-14,125,796.98
减：所得税	28		10,848.08
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	30	-2,049,774.48	-14,136,645.06

其他应付款科目明细（截至 2019 年 9 月 30 日）

金额单位：人民币万元

序号	明细项目	截至 2019.09.30 余额
----	------	------------------

		其他应付款	其他应收款
1	广州佳兆业城市更新集团有限公司	39,213.72	-
2	广州市佳兆业专业市场管理有限公司	410.00	-
3	广州市佳瑞房地产开发有限公司	89.86	-
4	广州市兆昌房地产开发有限公司	2.00	-
5	广州市中联实业有限公司	-	70,893.96
6	广州黄埔国际机械展贸有限公司	-	2,129.63
7	广州市番禺美茵花园有限公司	-	556.71
	合计	39,715.58	73,570.32

长期借款科目明细（截至2019年9月30日）：

截至2019年9月30日，长期借款账面余额20,837.35万元，全部为广州农村商业银行股份有限公司的借款。

借款期限：2015年10月8日至2023年10月8日。