编号【P2020M17A-JRSW-012】

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”）

注册地址：青海省西宁市城中区创业路108号南川工业园区投资服务中心1号楼4层

联系地址：上海市浦东新区世纪大道100号环球金融中心36层

联系人：查红彦

电话：021-61647169

电子邮件：chahy@mintrust.com

乙方1：合肥坤尚置业有限公司（以下简称“项目公司”）

联系地址：安徽省合肥市蜀山区振兴路自主创新产业基地7栋5层517-01室

联系人：徐蓓

电话：13816269744

电子邮件：xubei@sunkwan.com.cn

乙方2：合肥峻桓企业管理咨询有限公司（以下简称“合肥峻桓”）

联系地址：安徽省合肥市庐阳区凤淮路6号

联系人：徐蓓

电话：13816269744

电子邮件：xubei@sunkwan.com.cn

乙方3：合肥坤韵置业有限公司（以下简称“合肥坤韵”）

联系地址：安徽省合肥市蜀山区百利中心北塔1602室

联系人：徐蓓

电话：13816269744

电子邮件：xubei@sunkwan.com.cn

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：北京朝阳区裕民路12号中国国际科技会展中心B座10层1003号

联系人：吴国军

电话：18301568678

电子邮件：kzjgpuyang01@163.com

在本合同中，各签约方合称为“各方”，单独称为“一方”，乙方1、乙方2、乙方3合称“乙方”，乙方2、乙方3合称“SPV公司”。本合同（包括附件）项下定义均以编号为【P2020M17A-JRSW-002】的《合作开发协议》（以下简称“《合作开发协议》”）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，拟作为合肥市蜀山区SS202002地块（以下简称“项目地块”）上开发的房地产项目（以下简称“本项目”或“标的项目”）的开发建设主体。合肥峻桓为项目公司的股东，持有项目公司100%股权，合肥坤韵为合肥峻桓的股东，持有合肥峻桓100%股权。

2. 五矿信托拟设立“五矿信托-恒信共筑5号-城市化基金集合资金信托计划第二十三期”（以下简称“信托计划”），并拟以人民币1005万元（具体以信托计划项下实际募集的信托资金中用于支付股权转让价款的信托资金金额为准）的信托资金受让合肥坤韵的33.5%股权；以不超过人民币43495万元（大写：人民币肆亿叁仟肆佰玖拾伍万元整，具体以信托计划实际募集的信托资金中用于发放股东借款的信托资金金额为准）的信托资金用于向合肥坤韵发放股东借款，合肥坤韵应将五矿信托向合肥坤韵发放的股东借款用于向项目公司发放关联方借款，并最终用于标的项目的开发建设及置换项目公司股东借款，具体以《合作开发协议》及其他相关交易文件约定为准。

3. 项目公司、合肥峻桓、合肥坤韵、【合肥栖麓置业有限公司】、上坤置业有限公司等交易主体同意五矿信托委托监管公司对SPV公司、项目公司及本项目的资金使用、工程进度、项目销售回款、印章、账户管理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. 项目地址：【合肥市蜀山区SS202002地块】
	2. 项目公司名称：【合肥坤尚置业有限公司】

1.3 项目规划指标：【项目为住宅用地，占地面积45114.98㎡，具体详见附件【二】】

第二条：监管委托

丙方应就SPV公司、项目公司及本项目提供下列服务，以配合甲方对SPV公司、项目公司及本项目的管理：

2.1 监管依据

丙方对SPV公司、项目公司及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《合作开发协议》（协议编号【P2020M17A-JRSW-002】，以下简称“《合作开发协议》”）、《股权转让合同》（协议编号【P2020M17A-JRSW-003】，以下简称“《股权转让合同》”）、《股东借款合同》（合同编号【P2020M17A-JRSW-004】，以下简称“《股东借款合同》”）、《抵押合同》（合同编号【P2020M17A-JRSW -005】，以下简称“《抵押合同》”）、《股权质押合同1》（合同编号【P2020M17A-JRSW -006】，以下简称“《股权质押合同1》”）、《股权质押合同2》（合同编号【P2020M17A-JRSW-007】，以下简称“《股权质押合同2》”）、《股权质押合同3》（合同编号【P2020M17A-JRSW-008】，以下简称“《股权质押合同3》”）、《保证合同》（合同编号【P2020M17A-JRSW-009】，以下简称“《保证合同》”）、《委托监管合同》（合同编号【P2020M17A-JRSW-012】，以下简称“本合同”）及各方参与签署的其他文件等各项相关文件；

2.1.2 SPV公司及项目公司的章程、股东会决议/股东决定、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SPV公司、项目公司及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人驻场（需具备财务管理能力及工程管理能力）、1人巡场（工程管理人员），合称为现场监管人员；

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，需事先经甲方书面同意；

2.2.4 丙方监管的内容包括但不限于：SPV公司、项目公司及标的项目的运营情况、对SPV公司及项目公司进行印鉴及证照的监管、对SPV公司及项目公司进行账户监管、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。

2.3 监管时间

2.3.1 印鉴、证照移交共管开始时间：2020年【11】月【 】日。

2.3.2 现场监管人员派驻时间：2020年【11】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《月度资金使用计划》、监管公司制作的本月SPV公司、项目公司《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、关键节点计划等对项目公司提交的《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总部备案，未通过备案不得实施；《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；SPV公司、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本合同附件一《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，SPV公司、项目公司应提前2个工作日以书面方式提交监管公司和委托公司，并按本合同附件一《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（如涉及标的项目第三方代理销售公司的，则乙方应确保该第三方代理销售公司接收的标的项目全部销售收入进入甲方和丙方监管的银行账户并最终归集至乙方1名下账户），销售回款的支出仅能用于本项目建设、履行交易文件（具体定义以《合作开发协议》（包括对其的任何有效修订及补充）约定为准）项下支付义务或甲方认可的其他用途，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通过后方可实施；

3.2.2 现场监管人员应监督监管账户销售款变动情况，每周上报销售数据，每周制作销售情况报告（包括销售回款情况）并报送监管公司和委托公司。

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SPV公司、项目公司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SPV公司及项目公司全部银行账户（统称为“监管账户”）进行监管、核对，SPV公司及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当日）要求SPV公司、项目公司纠正并向甲方汇报；对于SPV公司、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SPV公司及项目公司移交所有账户、全部银行预留印鉴、支付密码器及支票等。

3.3.4对于SPV公司、项目公司已存在的具有网银支付功能的账户，现场监管人员与SPV公司及项目公司指定财务人员共同管理该账户具有审核划款功能的支付密码器、全部Ukey，该支付密码器、全部Ukey应存放于共管保险柜中。SPV公司及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），如乙方名下的相关银行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、支付密码器实施共管。同时所有账户应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SPV公司及项目公司名下不具有网银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，且应对查询密码器进行共管。如果发现异常，包括但不限于资金被挪用的情形，现场监管人员应立即报告甲方，并有权要求SPV公司及项目公司予以解释并提供相关材料予以佐证。如果SPV公司及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SPV公司及项目公司在本合同及《合作开发协议》项下的违约。

3.3.5 SPV公司及项目公司开立银行账户由第三方中介出具审核意见后，经甲方项目组、运营管理总部审批后方可开立。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，由甲方和乙方分别盖章确认，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SPV公司、项目公司指定人员共同管理SPV公司及项目公司公章、合同章、财务章、法人章、所有银行预留印鉴、发票专用章及其他印章（如有），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SPV公司、项目公司指定人员共同管理SPV公司及项目公司《企业营业执照》、《组织机构代码证》（如有）、《开户许可证》（如有）、《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，SPV公司、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，现场监管人员应监管证照的使用。

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。SPV公司及项目公司使用印章，由现场监管人员审查用印事由和SPV公司及项目公司内部审批流程是否完备。 丙方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；待审批的一般事项或重大事项根据用印事由需填写《一般事项审批单-1》或《一般事项审批单-2》及甲方要求的其他文件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监管范围内印鉴、证照均应存放于监管保险柜内。监管保险柜的主钥匙由现场监管人员保管，密码由SPV公司及项目公司指定人员保管，共管保险柜应急钥匙（如有）交由甲方项目组保管，共管保险柜需现场监管人员、SPV公司及项目公司指定人员共同操作方可开启，确保共管保险柜任意一方均无法单独开启。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，保险柜费用由SPV公司及项目公司承担。

4.6印鉴、证照监管的其他要求以附件一《项目监管方案》的内容为准。

第五条：工程监管规则

5.1 现场监管人员及监管公司应对《全生命周期目标成本》和《合约规划》合理性进行出具专业意见，并报甲方备案；项目公司正式审批通过《全生命周期目标成本》和《合约规划》后，须报委托公司备案，备案未完成前不得实施。

5.2现场监管人员负责监管标的项目的开发建设，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：

5.2.1严格按照《项目监管方案》附件3中列示的开发节点监督项目推进情况及取得审批文件情况，对施工建设进度及销售进度偏离的，应要求项目公司作出说明并立即向监管公司和委托公司汇报；

5.2.2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，并留存备案形成合同台账；

5.2.3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SPV公司股权及债权收购、SPV公司及项目公司提前偿还《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SPV公司及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；

5.2.4对工程合同签订及工程款支付情况进行监管并形成合同支付台账，具体以本合同附件一《项目监管方案》内容为准。

5.3 丙方负责SPV公司及项目公司的现场监管工作，并有权参加SPV公司及项目公司的全部会议。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。

5.4甲方与SPV公司及项目公司进行成本对赌及工程进度对赌。项目公司实际发生成本达到对赌成本金额的90%、未按约定完成工程进度，丙方应以邮件形式预警提示甲方项目组及运营管理总部。

5.5合肥坤韵向五矿信托偿还完毕全部股东借款及利息前，标的项目工程款（含所有开发支出）支付金额若超过1.75亿元的，则丙方不得配合项目公司或SPV公司对外支付相应的工程款，但是若上坤置业有限公司向项目公司另行划付款项（不包括甲方发放N类股东借款前上坤置业有限公司向项目公司投入的2亿元，下同）用于支付工程款的，则丙方在根据本合同及监管方案履行相应的审批手续后可将上坤置业有限公司另行划付的款项用于支付工程款。后续若项目公司申请开发贷到位且到位金额不低于2亿元的或合肥坤韵向五矿信托偿还完毕全部股东借款及利息的，不再执行上述限制。

第六条：其他监管规则

6.1 丙方认为有重大风险的事项，应第一时间向甲方进行书面汇报，经甲方书面审核后乙方、丙方可执行，且甲方有权利不予通过。现场监管人员如发现或知悉SPV公司或项目公司发生审批权限中所列各重大事项以及了解到SPV公司或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、丙方查阅企业预售、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甲方、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上周五至本周四SPV公司、项目公司、标的项目情况的书面报告（如遇节假日则相应顺延），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、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（如遇节假日则相应顺延）前出具SPV公司、项目公司、标的项目上月《监管月报》，报送监管公司和委托公司，内容包括但不限于证照取得进度、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、合同签署及支付情况、大额资金支付情况、开发贷款情况及存在问题提示等，《监管月报》需提交2份加盖公章纸质报告。

6.5 丙方应就SPV公司及项目公司是否触发《合作开发协议》第5.1款约定的模拟清算退出情形、第6.4款约定的特殊终止情形或出现《股东借款合同》项下提前还款情形等进行监管，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通知甲方。

6.6 本项目其他监管事宜均以本合同附件一《项目监管方案》的规定为准。

第七条：其他

7.1 SPV公司及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行使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 SPV公司及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SPV公司及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。

7.4 在满足本合同约定的全部审批权限的前提下，丙方有义务积极配合SPV公司及项目公司的工作，并对其提出的申请及时进行处理，不得无故拖延。

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SPV公司及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 甲方有权对丙方的工作进行检查、考核。

8.1.3 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。

8.2 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SPV公司及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 乙方承诺本项目的所有销售回款（含购房款、装修款（如有）、价外款（如有）等）均须支付/最终归集至本合同项下甲方及/或丙方监管的SPV公司及项目公司开立的监管账户。

8.2.7乙方承诺其将向甲方和丙方如实披露标的项目的第三方代理销售公司并确保标的项目的第三方代理销售公司接受甲方及丙方对其名下与标的项目相关的全部印鉴、证照、账户、UKEY等进行监管，并按照甲方要求与甲方和丙方另行签署相应的《委托监管合同》（具体名称以届时实际签署的合同名称为准）。

8.2.8乙方承诺无条件配合甲方、丙方根据本合同及本合同附件一《项目监管方案》对其实施监管，并提供一切协助。

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丙方应就甲方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赋予丙方的权利。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信托计划承担。

9.2 服务期限：自甲方通知开始之日起，至信托计划终止之日，甲方可单方面提出延期或提前终止。

9.3 丙方收取监管服务费用的标准为人民币【 】万元/年（大写：人民币【 】元/年）（含税）。监管服务费用按照以下方式计算：

9.3.1本合同项下监管期限自丙方委派监管人员入驻SPV公司及项目公司之日起开始计算，直至信托计划终止日（含提前终止）或甲方书面通知丙方监管期限届满之日（以孰早者为准）。监管服务费用每月计提的监管服务费用为【 】元÷12个月，每日计提的监管服务费用为【 】元÷365。监管服务费用具体金额按照实际监管期限据实结算。

9.3.2上述费用已包含丙方监管人员往来于北京市与驻场地之间的交通费、差旅费、住宿费、服务费等丙方履行本合同约定所需全部费用；丙方人员在现场的必要办公用品、设备、办公场所、异地交通费、差旅费等由乙方负责。除本合同另有约定外，甲方不再就丙方履行本合同约定事宜向丙方支付任何其他费用。

9.4 支付方式：

9.4.1甲方于支付基准日后的10个工作日内应向丙方支付截止该支付基准日的监管服务费=该支付基准日前一个监管服务费核算期内每日计提的监管服务费用之和。监管服务费核算期指一个支付基准日（含该日）至下一个支付基准日（不含该日）的期间，第一个监管服务费核算期指丙方委派监管人员入驻项目公司之日（含该日）至第一个支付基准日（不含该日）。支付基准日是指监管人员入驻项目公司后每个自然季度末月的20日及监管期限终止之日。尽管有前述约定，丙方确认并同意甲方仅有义务根据信托计划对应的信托财产为限按照信托合同承担监管服务费的支付义务。

9.4.2丙方应在甲方支付每笔监管服务费用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用且不承担任何责任：

（1）丙方向甲方提供符合甲方要求的等额正式增值税专用发票；

（2）丙方提供的监管服务符合本合同及其附件约定。

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

银行帐号： 110060739012015026873

汇入地点： 北京市丰台区芳城园一区16号楼2层2门配套公建01

开户银行： 交通银行北京中轴路支行

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 其他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) 电子邮件：发件人邮件系统显示已成功发送之日；

5）快递：发出通知方持有的发送凭证上邮戳日起第4日。

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，造成严重后果的***丙方应向甲方支付金额等同于五倍其已实际收到的监管服务费金额的违约金，如违约金不足以赔偿甲方损失的，还应继续赔偿甲方实际损失***并按照本合同约定承担相应的责任。

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 乙方未履行或未适当履行其在本合同项下的义务，视为违约，违约方应赔偿因其违约而对其他方造成的全部损失，其他方有权要求违约方采取包括但不限于实际履行、赔偿损失并承担《合作开发协议》项下违约责任。

13.4 甲方仅以五矿信托-恒信共筑5号-城市化基金集合资金信托计划第二十三期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（为本合同之目的，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、瘟疫、火灾、洪水。

第十六条 反商业贿赂条款

16.1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。

16.2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。

16.3各方均严格禁止各方经办人员的任何商业贿赂行为。任何一方经办人发生本合同第16.2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。

16.4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。

第十七条：文本及效力

合同正本一式【伍】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【P2020M17A-JRSW-012】的《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1（盖章）：合肥坤尚置业有限公司

法定代表人或授权代表（签字或签章）：

乙方2（盖章）：合肥峻桓企业管理咨询有限公司

法定代表人或授权代表（签字或签章）：

乙方3（盖章）：合肥坤韵置业有限公司

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：【2020】年【 】月【 】日

签署地点：

附件一 《项目监管方案》

**附件二：规划指标**

标的项目规划总用地面积45114.98平方米，规划总建筑面积110364.97平方米(其中地上计容建筑面积81206.98平方米)，土地用途为居住，规划建设成高层、小高层住宅、地下车位及其相关物业用房等业态为一体的居住小区，项目规划指标情况如下表：

| **项目名称** | **规划指标** | **可售计容面积（㎡）** | **备注** |
| --- | --- | --- | --- |
| 用地面积 | 45114.98 | —— | —— |
| 规划容积率 | 1.80 | —— | —— |
| **规划总建筑面积** | **110364.97**  | **99205.70**  | —— |
| **地上建筑面积** | **82710.98**  | **78533.70**  | —— |
| **地上计容建筑面积** | **81206.98**  | —— | —— |
| 高层 | 25963.98  | 27781.46  | 可售 |
| 小高层 | 47432.00  | 50752.24  | 可售 |
| 自持租赁住房 | 6200.00  | 6634.00  | 自持 |
| 物业用房 | 1611.00  | —— | 不可售 |
| 架空层 | 1504.00  | —— | 不可售 |
| **地下建筑面积** | **27653.99**  | **20672.00**  | —— |
| 地下非人防车位建筑面积 | 20672.00  | 20672.00  | 可售 |
| 地下人防车位建筑面积 | 5684.49  | —— | 不可售 |
| 非机动车库建筑面积 | 1297.50  | —— | 不可售 |
| 地下非人防车位个数 | 646  | 646  | 可售 |
| 地下人防地下车位个数 | 158 | —— | 不可售 |