

合同编号：【2021Z0364-监字 01】

光信·光乾·卓越 2 号集合资金信托计划

之

项目监管协议



本协议由以下各方于 2021 年 3 月 日在中国甘肃兰州市城关区（即本协议签署地）签署：

武汉卓菱置业有限公司（以下简称“武汉卓菱”或“项目公司”）

住所：洪山区八一路 340 号楚天府 9 栋 35 层 18 号

法定代表人：于立彬

联系地址：湖北省武汉市青年路 ICC 环贸中心 A 塔 10 楼 3 号

联系人：吴永江

电话：027-87812618

电子邮件：wuyj05@excegroup.com

武汉卓祥置业有限公司（以下简称“武汉卓祥”或“合资公司”、“出质人二”）

法定代表人：于立彬

住所：洪山区八一路 340 号楚天府 9 栋 35 层 17 号

联系地址：洪山区八一路 340 号楚天府 9 栋 35 层 17 号

联系人：吴永江

电话：027-87812618

电子邮件：wuyj05@excegroup.com

武汉鹏盛源置业有限公司（以下简称“武汉鹏盛源”或“平台公司”）

法定代表人：于立彬

住所：武汉市黄陂区盘龙城经济开发区叶店村蔚蓝海岸一期罗纳河谷盘龙大道 1 号

联系地址：武汉市黄陂区盘龙城经济开发区叶店村蔚蓝海岸一期罗纳河谷盘龙大道 1 号

联系人：吴永江

电话：027-87812618

电子邮件：wuyj05@excegroup.com

武汉卓越置业有限公司（以下简称“平台公司原股东”、“武汉卓越”、“出质人一”、“代持方”）

住所：武昌区黄鹤楼街文明路 118 号汉飞又一城 4 栋 2 层 1 室

法定代表人：于立彬

联系地址：武昌区黄鹤楼街文明路 118 号汉飞又一城 4 栋 2 层 1 室

联系人：吴永江

电话：027-87812618

电子邮件：wuyj05@excegroup.com

卓越置业集团有限公司（以下简称“对赌方”、“卓越集团”）

住所：深圳市福田区金田路皇岗商务中心 1 号楼 6501

法定代表人：李华

联系地址：深圳市福田区金田路皇岗商务中心 1 号楼 6501

联系人：吴永江

电话：027-87812618

电子邮件：wuyj05@excegroup.com

光大兴陇信托有限责任公司（以下简称“光大信托”）

法定代表人：闫桂军

住所：甘肃省兰州市城关区东岗西路 555 号

联系地址：北京市西城区丰盛胡同 28 号太平洋保险大厦 16 层

联系人：李潇涵

邮政编码：100031

电话：010-86620415

电子邮件：lixiaohan@ebtrust.com

【武汉康合跃达企业管理有限公司】（以下简称“SPV”）

法定代表人：【张申】

联系地址：【北京市西城区丰盛胡同 28 号太平洋保险大厦 16 层】

联系人：【李潇涵】

邮政编码：【100031】

电话：【010-86620415】

电子邮件：【lixiaohan@ebtrust.com】

北京康信君安资产管理有限公司（以下简称“【康信君安】”）

法定代表人：王鹏

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：何涛

邮政编码：100029

电话：18518019795

电子邮件：kxjgwuhan06@kx-amc.com

除光大信托、SPV、【康信君安】外的其他签署方以下合称“卓越方”。

鉴于：

1. 光大信托拟设立“光信·光乾·卓越 2 号集合资金信托计划”（以下简称“信托计划”），以不超过人民币 85,000 万元的信托资金认购 SPV 的股权/设立 SPV，SPV 拟使用信托资金对武汉鹏盛源置业有限公司（以下简称“平台公司”或“武汉鹏盛源”）进行增资，增资款不超过 85,000 万元，最终持有平台公司 99% 的股权（50%交平台公司原股东武汉卓越代持）。

协议签署时,平台公司已持有武汉卓祥置业有限公司(以下简称“合资公司”或“武汉卓祥”)67%的股权(对应注册资本670万元)、合资公司已持有武汉卓菱置业有限公司(以下简称“项目公司”或“武汉卓菱”)100%的股权,SPV向平台公司缴付的前述增资款/信托资金将最终用于项目公司负责的武汉市洪山区青菱房地产一期项目(备案项目名称:武汉卓越城B地块(一期))(以下简称“标的项目”或“一期项目”)的开发建设或归还与标的项目相关的股东借款以及光大信托同意的其他用途。

2. 为完成上述交易,光大信托、SPV与对赌方、平台公司原股东、平台公司、合资公司、项目公司等交易对手签署了编号为【2021Z0364-01】的《光信·光乾·卓越2号集合资金信托计划之合作框架协议》(含对该协议的任何有效修订及补充,以下简称“《合作框架协议》”)、编号为【2021Z0364-对赌01】的《光信·光乾·卓越2号集合资金信托计划之对赌协议》(含对该协议的任何有效修订及补充,以下简称“《对赌协议》”)、编号为【2021Z0364-03】的《光信·光乾·卓越2号集合资金信托计划之武汉鹏盛源置业有限公司增资协议》(含对该协议的任何有效修订及补充,以下简称“《增资协议》”)。

3. 为保障光信·光乾·卓越2号集合资金信托计划权益的实现,本协议各方同意根据本协议约定对平台公司、合资公司、项目公司实施监管。

4. 康信君安是依法成立并合法存续的房地产投资风险防控服务公司,在房地产项目风险防控服务方面具有较为丰富经验。光大信托拟委托康信君安就上述监管及运营管理提供专业的房地产信托投资第三方监管服务。为保障光大信托在信托计划项下权益,其他方同意光大信托、康信君安按照本协议实施监督管理。

根据《中华人民共和国民法典》等相关法律法规,各方经友好协商,达成如下协议。

除本协议另有约定或上下文另有说明外,本协议中使用的词语和定义与《合作框架协议》、《对赌协议》、《增资协议》中使用的词语与定义具有同等含义。

第一条 公司治理

1.1 在SPV公司向平台公司支付首笔增资款前,SPV公司向平台公司、进而平台公司向合资公司、合资公司向项目公司委派1名董事,董事会审议事项须经公司全体董事同意方可通过(必须包含光大信托委派的董事方为通过),但项目公司仅重大事项(包括但不限于对外融资、对外担保、对外投资、资产抵/质押、资产处置等)需经全体董事同意方为通过,其他事项经全体董事【二分之一】及以上同意方可通过(必须包含光大信托委派的董事方为通过),并相应修订平台

公司、合资公司、项目公司章程及到相关工商登记机关办理完毕相应的工商变更登记/备案手续。

1.2 项目公司应按季度向 SPV 公司提交已用印的监理报告，并于每月 15 日前向 SPV 公司报送加盖项目公司公章的项目公司月报，月报应包含项目资金使用情况、证照取得情况、项目销售台账、网签数据、资金流水、开户清单、业务及财务信息等，项目公司向 SPV 公司报送项目公司月报时，应一同附随报送用款凭证复印件。

第二条 监管人员派驻及管理

2.1 为实施本协议项下对平台公司、合资公司、项目公司和目标项目监管的需要，SPV 公司有权在向平台公司支付首笔增资款前委派监管人员至平台公司、合资公司、项目公司及项目现场进行监管。SPV 公司对其监管人员的委派及更换等不受平台公司、合资公司、项目公司及武汉卓越、武汉洪祥置业有限公司（以下简称“合资公司原股东”、“武汉洪祥”）等其他方的限制。SPV 公司要求委派或更换监管人员时，平台公司、合资公司、项目公司及武汉卓越、武汉洪祥等应无条件同意并配合办理相关手续（如需）。SPV 公司监管人员的委派和变更，应以书面形式通知平台公司、合资公司或项目公司。

2.2 平台公司、合资公司、项目公司应为 SPV 公司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 SPV 公司监管人员行使在本协议项以及其他相关交易文件下被赋予的各项监管权利。

2.3 为实施监管，光大信托/SPV 公司有权委托康信君安组织专业投后监管服务团队，采用【驻场】方式协助光大信托/SPV 公司对平台公司、合资公司、项目公司、标的项目的【账户共管及资金使用监管、销售回款监管、保证金监管、销售监管、公司治理监管、证照章监管、工程监管】等方面进行监管，提供相应的监管服务。

2.4 其他方确认知晓并同意光大信托/SPV 公司委托康信君安提供监管服务的相关安排，同意提供康信君安监管必要和必须的配合和支持，包括但不限于提供电子版及纸质版资料、配合康信君安完成对相关证照章及资料的核查、对康信君安询问事项的解释说明、配合施工现场勘查、独立办公场所、日常办公用品、办公设备等。

本协议项下由光大信托/SPV 公司实施监管的事项均由光大信托/SPV 公司、康信君安共同进行监管，下文不再赘述。

2.5 除享有本协议项下的其他监管权利外，监管人员还有权实施下列行为：

(1) 有权审核目标项目的资金使用，有权定期（按季度）或不定期对项目进行现场检查，检查范围包括平台公司、合资公司、项目公司经营情况、项目地块建设进度、预售证办理情况及销售情况（包括但不限于销售合同签署、首付款及尾款支付、网签办理、销售款回流及使用等情况）等；

(2) 有权调阅平台公司、合资公司、项目公司的全部材料（包括但不限于会计账目、财务报告、收款收据、销售台账、网签系统、招投标文件、成本台账、合同台账、所有合同等）；

(3) 有权参加与目标项目开发事宜相关的平台公司、合资公司、项目公司的董事会、股东会等）。

2.6 各方一致确认，光大信托有权委托康信君安进驻标的项目经营运营管理。康信君安有权定期（按月）或不定期检查标的项目的现场施工情况等进行现场巡查，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，并结合工程监理报告等资料检视实际已完成工程量。并且，光大信托有权随时要求康信君安监管人员按照光大信托要求的项目进度要素信息对标的项目建设进度情况进行巡查、勘察或按照光大信托要求向卓越方索要相关工程进度资料等。康信君安应及时记录巡查、勘察的具体情况并汇报给光大信托，如【康信君安】认为实际已完成工程量和开发建设资金投入规模严重不符，卓越方应向该康信君安与光大信托提交相关书面说明，若光大信托认为卓越方未能提供合理解释的，有权暂停标的项目的工程款审批支付。

第三条 印章、证照、合同及其他资料的监管

3.1 SPV 公司监管人员有权与卓越集团指定人员对平台公司、合资公司、项目公司进行“证、章、照”共管。本协议项下的监管印鉴和证照包括：

(1) 监管印鉴：平台公司、合资公司、项目公司的公章、财务专用章、法定代表人名章、预留人名章、合同专用章、发票专用章、监管账户中全部已开立网上银行的账户 U 盾（包括复核 U 盾及管理 U 盾）、全部监管账户的印鉴卡（如有）、网签钥匙以及平台公司、合资公司、项目公司的其他任何印鉴。

平台公司、合资公司的监管账户是指平台公司、合资公司、项目公司销售回款、盈余资金分配路径上的账户均为监管账户，即平台公司、合资公司、项目公司在全部交易文件项下用于接收信托资金/上层股东增资款的、用于接收下层股东预分配款项/股息/红利、用于收取标的项目回款、用于收取标的项目开发贷等

融资的银行账户均为监管账户，具体包括：

- ① 项目公司（1）预售资金监管账户（2）按揭户，此2类账户进行全面监管。
- ② 合资公司，明确已有一般户/新设一般户作为销售回款上划的监管户，项目公司上划款项仅能支付至此账户。
- ③ 平台公司，明确已有一般户/新设一般户作为销售回款上划的监管户，项目公司上划款项仅能支付至此账户。

（2）监管证照：平台公司、合资公司、项目公司的《营业执照》（正、副本）原件、《开户许可证》原件、机构信用代码证、开发资质证书、目标项目的国有土地使用证、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，银行本票、支票、汇票等票据，定期存单，电汇凭证、银行理财产品合同等平台公司、合资公司、项目公司的所有证照及重要凭证原件以及平台公司、合资公司、项目公司的其他任何证照原件。

3.2 SPV 公司监管人员有权与卓越集团指定人员对目标项目的立项批复（备案）文件、土地出让合同、拆迁补偿协议（如有）、建设工程总承包合同等原件进行共管。

3.3 本协议项下的监管印鉴、监管证照及其他共管材料由 SPV 公司监管人员和卓越集团指定的一名人员（以下简称“卓越集团人员”）共同管理。卓越集团人员的指派和变更，应由卓越集团或武汉卓越以书面形式通知 SPV 公司。对于共同管理的印鉴和证照，卓越集团人员与 SPV 公司监管人员应共同填写并签署监管物品共管确认单（样式见附件一）。经 SPV 公司监管人员同意，平台公司、合资公司、项目公司方可使用前述监管印鉴、证照及其他共管材料。

3.4 SPV 公司监管人员与卓越集团人员分别保管存放共管物品的保险柜的钥匙和密码，其中主钥匙应由 SPV 公司监管人员进行保管。印鉴、证照、重大合同、所有银行账户的支票、本票、电汇凭证等均应存放于保险柜中，保险柜应放置于 SPV 公司认可的场所。

3.5 用于保管共管物品的保险柜必须为由 SPV 公司监管人员与卓越集团人员一起购买并拆箱的全新保险柜，且保险柜的品牌限定为虎牌、永发、迪堡、杰宝-大王、花都、全能-安能、富甲、蓝盾、艾谱或者威伦司等 3C 认证的品牌。存放在如下地点：康信君安工作地点，具体地址为：【湖北省武汉市青年路 ICC 环贸中心 A 塔 10 楼 3 号】。

3.6 上述保险柜的密码及其他相当于密码功能的物品必须由卓越集团人员保管，保险柜的主钥匙由 SPV 公司监管人员保管。SPV 公司监管人员与卓越集团人员对保险柜主钥匙和密码和/或其他相当于密码功能的物品的管理职责不得交叉。SPV 公司监管人员或卓越集团人员办理前述保险柜主钥匙、密码及其他相当于密码功能的物品的工作交接的，应制作书面交接清单并加盖 SPV 公司及武汉卓越、卓越集团公章。

3.7 平台公司、合资公司、项目公司申请使用共管物品的，应首先完成内部审批流程，并将同意使用的书面审批材料（或打印的电子审批流程单）及其他要件提交 SPV 公司监管人员。SPV 公司监管人员应在审查其内部审批流程完整无误且满足 SPV 公司审批要求的情况下，在一个工作日内配合加盖有关印鉴或同意使用有关证照、文件，但 SPV 公司及 SPV 公司监管人员对上述对外使用印鉴或证照、文件的行为不承担任何责任。对于监管印鉴及证照、其他文件的使用应由平台公司、合资公司、项目公司人员及 SPV 公司监管人员共同在印鉴/证照/文件使用登记簿（样式见附件二）上签字确认，印鉴/证照/文件使用登记簿由 SPV 公司监管人员保管。SPV 公司监管人员对相关证章照的使用定期复核。

3.8 本协议项下的监管印鉴和证照、文件原则上不得带出平台公司、合资公司、项目公司办公室使用。若确需带出使用，应经 SPV 公司监管人员同意后，由 SPV 公司监管人员与经办人员共同携带、管理并监督使用，外出办理事项需与申请领用事项一致。涉及合同签署时，须以 SPV 公司审核人员确认的版本作为最终用印版本。

3.9 本协议生效之日起 10 个工作日内，平台公司、合资公司、项目公司应向 SPV 公司提交其内部的审批流程。上述内部审批流程包括但不限于各印鉴的用印审批流程，项目预算（含概算）、组织计划和工程节点计划等审批流程，资金使用和销售计划等的审批流程（统称“内部审批流程”）。平台公司、合资公司、项目公司应明确审批人员的职责权限，保证该项目运营的稳定性。若平台公司、合资公司、项目公司核心人员（部门负责人及以上职位的人员）发生变动，平台公司、合资公司、项目公司应立即将发生变动的任免文件以书面形式提交给 SPV 公司备案。若平台公司、合资公司、项目公司根据项目的运营需要，或者 SPV 公司根据项目监管的需要对内部审批流程进行修订及补充的，均应与另一方协商达成一致意见。任何一方不得自行修改内部审批流程。

3.10 各方一致确认，光大信托可授权康信君安协助其办理账户监管的相关事宜，如对用款依据的审核、资金使用统计、预留印鉴保管和适用、销售回款用于后续建设上限的计算与跟踪等。康信君安继受上述事项委托的，需向光大信托

承担勤勉谨慎与忠诚义务，以光大信托利益为最高标准，并在自身因过失或故意造成光大信托损失时向光大信托承担赔偿责任。光大信托亦可授权康信君安协助其对卓越方资金使用预算进行审核，并统计资金情况，光大信托做出授权的，卓越方应直接向康信君安报送资金预算与支出统计。

第四条 资金监管

4.1 平台公司、合资公司、项目公司销售回款、盈余资金分配路径上的账户均为监管账户，即平台公司、合资公司、项目公司在全部交易文件项下用于接收信托资金/上层股东增资款的、用于接收下层股东预分配款项/股息/红利、用于收取标的项目回款、用于收取标的项目开发贷等融资的银行账户均为监管账户，具体包括：

① 项目公司（1）预售资金监管账户（2）按揭户，此2类账户进行全面监管。

② 合资公司，明确已有一般户/新设一般户作为销售回款上划的监管户，项目公司上划款项仅能支付至此账户。

③ 平台公司，明确已有一般户/新设一般户作为销售回款上划的监管户，项目公司上划款项仅能支付至此账户（同时也是下述“增资款专用账户”）。

监管账户均应当预留 SPV 公司指定人员印鉴或由 SPV 公司监管人员共管平台公司、合资公司、项目公司已预留印鉴。监管账户需开通网银（因当地政策原因不能开通的除外），SPV 公司须取得复核密钥和最高权限 Ukey（如有），资金的划出需 SPV 公司同意。

在本协议生效后3个工作日内，平台公司、合资公司、项目公司应当向 SPV 公司提交项目公司已经开立的银行账户清单及平台公司、合资公司开立的监管账户清单。监管期间，平台公司、合资公司、项目公司所有监管账户的开立和注销均由平台公司、合资公司、项目公司事先向 SPV 公司提出申请，**未经 SPV 公司书面许可，平台公司、合资公司、项目公司不应再行开立或申请变更、注销银行账户**；对于法律、行政法规或规范性文件要求项目公司必须开立的银行账户（例如，商品房预售过程中的销售资金销售监管账户），SPV 公司应当予以同意。

4.2 平台公司应在 SPV 公司指定开户行开立专门用于接收 SPV 公司支付的增资款的专用银行账户（简称“增资款专用账户”），增资款专用账户须预留 SPV 公司指定人员印鉴。增资款专用账户应开通网银，SPV 公司须取得复核密钥。

4.3 增资款专用账户专门用于接收 SPV 公司支付的增资款及增资款的对外划

付，账户内的资金仅能用于向合资公司缴付或归还与目标项目相关的股东借款，即增资款专用账户内的资金仅能用于目标项目的开发建设、归还与目标项目相关的股东借款或 SPV 公司书面同意（须加盖 SPV 公司公章）的其他用途。如项目公司拟使用增资款专用账户内的资金的，项目公司应提供书面的用款申请（样本见附件三）及合同等合理的用款凭证，经 SPV 公司审核同意之后进行支付。**特别的，增资款专用账户内 SPV 公司支付的股权投资款首次对外划付的，必须满足如下前提：信托资金累计投放金额不超过目标项目地块已缴纳土地款及契税的 65%，并已向 SPV 提供相应缴纳凭证。**

4.4 项目公司拟将监管账户内的资金用于支付项目用款的，除书面的用款申请外，还应提供相应合同依据、工程进度说明等，经 SPV 公司审核同意之后进行支付。

4.5 目标项目所有销售回款（含定金、首付款、认筹款、排号费、按揭回款、装修款等）均需及时全额回款至监管户，否则，光大信托有权暂停卓越方的资金支出，且项目销售资金仅限用于：

- （1）项目开发建设；
- （2）向项目公司股东分配盈余资金；
- （3）项目公司股东会或董事会另行批准的其他用途。

4.6. SPV 公司有权随时查询平台公司、合资公司、项目公司的银行开户情况、预留印章信息及各银行账户交易明细，平台公司、合资公司、项目公司及武汉卓越、卓越集团承诺无条件予以配合。

4.7 资金使用计划监管

（1）SPV 公司对项目公司资金收支实行资金计划额度监管和用途监管。

（2）项目公司须编制公司资金使用计划表，包括项目总体资金计划、年度、月度计划。经 SPV 公司审批同意的计划内资金使用为预算内资金使用；未经 SPV 公司事前审批或审批未通过的为预算外资金使用（原则上，项目公司不应出现预算外资金使用的情形）。项目公司根据 SPV 公司审批通过的资金计划表确定的额度、用途控制公司账户内款项的划付，SPV 公司监督项目公司执行，如项目公司用款出现较大偏差，项目公司应及时整改。

（3）项目总体资金计划、年度计划

项目公司应在本协议生效后 10 个工作日内，提供项目总体资金计划、本年

度资金计划，SPV 公司将根据项目公司提供的对项目公司资金计划对项目公司资金使用进行监管。

(4) 月度资金计划

项目公司按月（每月 5 日前提供当月计划）向 SPV 公司提供《月度资金计划》，由 SPV 公司审核同意后方可实施。

4.8. 资金划付监管

(1) 根据前述通过审核后的资金计划，项目公司申请用款时，经项目公司内部流程审批后，将相关凭据原件及审批结果报给 SPV 公司，经 SPV 公司审批同意后进行资金划付。

(2) 项目公司提出前述资金计划外用款申请时，应提前 3 个工作日向 SPV 公司提出书面用款申请，并视具体需支付的款项报送包含相关凭据的原件以及其他事项应提供的相关支付依据在内的申请资料。SPV 公司对付款申请材料进行审核，经 SPV 公司审核同意后方可支出。

(3) 预算内款项使用监管：如项目公司申报的资金计划已经通过审批，在实际支付时属于预算内款项。每一笔预算内款项的使用，均须报 SPV 公司备案记录。对于用款超出预算范围或付款时间或金额不合理等，则 SPV 公司有权视具体情况审核并附审核意见，或予以拒付。

(4) 预算外款项使用监管：如项目公司申报的资金计划未通过审批，或项目公司未提交资金计划，在此情形下，项目公司产生的各类应付款项均属于预算外款项。预算外款项（如同一事项分期支付视为单笔支付，各笔均属于预算外款项）支付，项目公司需提交预算外资金使用说明，详述资金使用的原因，经 SPV 公司审批通过后方可对外支付。

4.9. 资金回笼监管

(1) 项目公司在监管期间收到的全部资金（包括现金以及各类票据），包括但不限于金融机构开发贷、销售回款、资产转让收入、其他融资资金的划入、工程保证金、投标保证金及其他收入等，均属于受监管范围内的资金。

(2) 平台公司、合资公司、项目公司在监管期间内的全部资金收入均应全额划入监管账户。

(3) 在任何时候，SPV 公司发现平台公司、合资公司、项目公司未及时、足额归集项目销售、转让等收入到公司监管账户的，有权停止核准划付所有账户内

的款项，并有权要求平台公司、合资公司、项目公司在3个工作日内纠正该违约行为。

第五条 合同管理

5.1 合同监管的范围

(1) 重点监管的合同类型：平台公司、合资公司、项目公司拟对外订立或在本协议签订前已订立的设计、施工、营销、采购合同均属于本协议的合同重点监管的范围。

(2) 对除第5.1款(1)所述合同类型之外的合同，SPV公司的监管主要体现为按本协议第三条所述的用印监管。

5.2 合同订立的原则

自本协议生效后，平台公司、合资公司、项目公司对外订立合同（无论其类型是否属于重点监管的合同类型），应遵循下述原则；本协议生效之前平台公司、合资公司、项目公司已订立的合同，如有与下述原则相悖之处，应由平台公司、合资公司、项目公司与相关缔约方进行友好协商，另行签订补充协议以确保该等合同符合下述原则：

(1) 合法性原则：必须全面符合有关法律法规及行业规定。

(2) 书面合同原则：必须正式签署书面合同以明确双方的权利、义务和责任。

(3) 事前签订原则：合同应在经济事项发生前签署，禁止未签署合同即先行实施。

(4) 利益明晰原则：合同应清楚的界定、描述各方的权利和义务，以杜绝模糊、歧义、推诿、扯皮现象；合同中尤其应有明确的、可以界定清楚的合同价款、结算办法及付款方式；如果合同价款可能调整，则应明确调整依据、调整方式（如何计价、总价如何最后确定等），并就设计变更与现场签证的有效性、可控性做出明确规定。

5.3 订约前审查

合同经办部门必须仔细了解合同对方签约人的身份、权限，了解对方是否具有法人资格及其资信情况，同时应审查对方的企业法人营业执照及签约人的授权书原件，必须将对方主体资格证明文件、资质证书及授权书复印件作为合同审批单的附件。

5.4 合同审批

(1) 平台公司、合资公司、项目公司拟签署的合同经平台公司、合资公司、项目公司内部流程审批通过后，将通过后的版本提交给 SPV 公司，由 SPV 公司审批同意后签署。

(2) 经 SPV 公司审批通过的合同（协议），SPV 公司转给平台公司、合资公司、项目公司后存档，平台公司、合资公司、项目公司经办部门按照 SPV 公司的审批/核意见调整合同内容执行，确定最终合同内容并将合同定稿（电子版）报送 SPV 公司存档；待正式签约后，再将缔约方均签名、盖章的纸质版合同扫描，报送 SPV 公司留存，并同时向 SPV 公司各提交一份纸质版合同。为确保 SPV 公司可获得用以存档的纸质版合同原件，平台公司、合资公司、项目公司对外订立的合同中应当载明，该合同供平台公司、合资公司、项目公司留存的合同原件份数需大于等于 3 份。

(3) 平台公司、合资公司、项目公司每月 15 日前向 SPV 公司提交合同台账，明确签署方、合同金额、支付方式、已付款项、应付未付款项、应付日期、逾期天数及其它约束性权利义务条款等。

5.5 合同变更的管理

合同订立后，因客观条件发生变化需要变更合同内容的，或者合同相对方提出变更要求的，平台公司、合资公司、项目公司经办人员应积极与对方沟通，如确需变更，平台公司、合资公司、项目公司经办人员在与对方协商一致后起草变更后的条款，并约定相关期限顺延，再按照合同审批的有关程序办理。严禁擅自变更合同。合同变更审批手续完成前，严禁擅自按待审批条款实施。

第六条 工程监管

6.1 项目公司应及时提供年度工程进度计划和月度施工进度计划（不得违背整体开发节点计划及交易文件相关约定），作为 SPV 公司检查工程进度的依据。SPV 公司有权按照其内控标准所载明的建设工程节点，对项目工程进行管控，项目公司应当予以无条件配合。

6.2 项目公司需根据 SPV 公司的要求，如实提供相关合同、预算等文件。

6.3 如项目公司现场成本管控存在不能及时反映工程现状的情况或存在不合理的成本管控方式、方法等，应根据 SPV 公司的要求及时整改。

6.4 SPV 公司有权根据实际需要采取其他工程监管措施。

第七条 销售监管

7.1 项目公司承诺：项目公司在签订预售/销售、租赁合同及相关协议时，应在合同及协议中明确载明付款方应将资金划入项目公司的收入监管账户。

7.2 SPV 公司有权核查销售统计报表的真实性，检查销售合同和销售备案情况。项目公司应提供相应的便利，不得拒绝或阻挠。

7.3 实际销售情况与《销售去化计划》、《资金回笼计划》、《阶段性销售计划》出现较大偏差，可能影响到项目流动性和 SPV 公司权益实现时，项目公司及武汉卓越、卓越集团应与 SPV 公司积极友好协商，共同研究解决方案。

第八条 各方的权利义务

8.1 平台公司、合资公司、项目公司的权利和义务

除本协议其他条款约定的权利义务外，平台公司、合资公司、项目公司在本协议项下进一步享有如下权利，负有如下义务：

(1) 平台公司、合资公司、项目公司应按照本协议及其他相关交易文件的约定和 SPV 公司的要求使用监管账户内的资金。

(2) 在监管期限内，平台公司、合资公司、项目公司不得在监管账户上设置任何妨碍 SPV 公司行使本协议及其他交易文件项下权利、履行该等文件项下义务的事实上或法律上的障碍。

(3) 未经 SPV 公司同意，平台公司、合资公司、项目公司不得以任何理由、方式新增、变更或注销监管账户。

(4) 平台公司、合资公司、项目公司所从事的任何与本协议相关的活动均应符合法律法规，因违反法律法规并给 SPV 公司造成任何损失的，应对 SPV 公司的损失承担赔偿责任。

(5) 平台公司、合资公司、项目公司对申请支用监管账户中的资金时或之后提供的与资金用途相关的证明材料的真实性负责。

(6) 平台公司、合资公司、项目公司要求 SPV 公司将监管账户中的资金划转给平台公司、合资公司、项目公司交易对象的，应当正确清楚地提供平台公司、合资公司、项目公司交易对象收取监管账户中的资金的账户信息。因平台公司、合资公司、项目公司提供账户信息错误导致资金划转延误或发生损失的，由平台公司、合资公司、项目公司自行承担。自行承担。

(7) SPV 公司间接持有项目公司股权期间, 未经 SPV 公司同意, 平台公司、合资公司、项目公司不得新增融资、担保等负债或或有负债, 不得以项目地块及其上在建工程抵押给 SPV 公司以外的第三方, 亦不得在项目地块及其上在建工程上设置其他权利限制和负担。

(8) 其他交易文件约定的平台公司、合资公司、项目公司负有的其他义务。

8.2 如在本协议有效期内监管账户发生非 SPV 公司的原因导致的司法查封、冻结、扣划, 或由于其他非 SPV 公司原因不能继续使用时, 平台公司、合资公司、项目公司应另行在开户行开立新的资金监管账户, 本协议所有条款对新的资金监管账户适用。因新开立监管账户给 SPV 公司造成损失的, 平台公司、合资公司、项目公司应承担赔偿责任。

8.3 平台公司、合资公司、项目公司、卓越方违反本协议约定的, SPV 公司有权采取以下一种或几种措施:

- (1) 要求平台公司、合资公司、项目公司、卓越方限期纠正其违约行为;
- (2) 暂停监管账户的用款审核及任何对外支付 (向 SPV 公司账户支付除外);
- (3) 平台公司、合资公司、项目公司、卓越方严重违约, 抽逃资金构成对 SPV 公司诈骗时, SPV 公司可依法向公安机关报案, 追究其刑事责任;
- (4) 要求卓越方赔偿 SPV 公司因平台公司、合资公司、项目公司或卓越方违约而遭受的损失。

武汉卓越、卓越集团等相关方发生除本协议外的任一交易文件项下的违约情形的且影响各方本协议项下目的实现的, 均视为卓越方在本协议项下的违约, SPV 公司亦可以采用上述一种或几种措施。

8.4 SPV 公司的权利和义务

除本协议其他条款约定的权利义务外, SPV 公司在本协议项下进一步享有如下权利, 负有如下义务:

- (1) SPV 公司有权按照本协议约定对监管账户进行监管, 并有权拒绝监管对象不符合协议约定或 SPV 公司要求的支付要求;
- (2) SPV 公司有权对监管账户中的资金使用进行审核, 并对监管对象提供的资金使用相关的证明材料进行审查;

(3) SPV 公司应按照本协议的约定完成监管账户内资金的支付审核，但根据法律法规的规定，监管账户被有权机关冻结或扣划的，或其他任何非 SPV 公司原因致使 SPV 公司无法履行本协议项下义务的情况除外；

(4) 监管期限内，SPV 公司有权要求随时提供监管账户的银行对账单，监管对象、卓越方应予以配合；

(5) 如果武汉卓越、卓越集团等相关方违反任一交易文件的，SPV 公司有权立即停止监管账户内资金的一切对外支付用款审核（向 SPV 公司支付除外）；

(6) 有权委托第三方机构代其行使本协议项下的权利，平台公司、合资公司、项目公司及武汉卓越、卓越集团应无条件予以配合，包括但不限于配合签署相关协议；

(7) 光大信托或其委托的中介机构有权每季度以及不定期对卓越方的标的抵押物的建设进度、预售证办理情况、销售回款情况、利润分配情况、抵押物状况等进行现场或非现场检查、审查，卓越方应予以积极配合。

(8) 如卓越方存在私刻印章、挪用资金、私开账户或非正规渠道收款等违规行为，光大信托有权要求卓越方立即整改，并处于 100 万元以上 500 万元以下罚金，对于情节严重或卓越方在光大信托指定期限内未能及时整改的，光大信托有权宣布适用对赌保护性机制。

(9) 光大信托有权要求对押品价值进行定期评估，并定期检视押品状态和周边环境，要求押品不得用于对外出租等影响押品处置的行为发生，对周边产生重大负面因素显著影响押品价值的情况，光大信托保留要求卓越方更换其他押品的权利。

8.5 武汉卓越、卓越集团的权利和义务

除本协议其他条款约定的权利义务外，武汉卓越、卓越集团在本协议项下进一步享有如下权利，负有如下义务：

(1) 在 SPV 公司间接持有项目公司股权期间，未经 SPV 公司书面同意，武汉卓越、卓越集团及其他卓越方不得向任何第三方转让其直接或间接持有的全部或部分项目公司股权，SPV 公司根据交易文件行使拖售权要求武汉卓越、卓越集团出售的除外。本款之约定与公司章程不一致的，以本款约定为准；

(2) 武汉卓越、卓越集团应无条件配合 SPV 公司按本协议约定对平台公司、合资公司、项目公司实施监管；

(3) 其他交易文件约定的武汉卓越、卓越集团负有的其他义务。

8.6 康信君安的权利义务

- (1) 光大信托无正当理由拒绝或逾期超过【20】个工作日未向康信君安支付应付的各期监管服务费用的，康信君安有权经提前10个工作日通知停止提供监管服务工作并终止本协议。
- (2) 为保障本协议履行的可行性，康信君安有权利了解交接起始日之前的光大信托、卓越方等与监管服务内容有关的相关情况、签署的相关协议等。
- (3) 康信君安有权根据本协议对卓越方证照章及标的项目开发建设等情况进行监管。
- (4) 卓越方向康信君安提供的资料、有关问题等，康信君安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光大信托。
- (5) 根据光大信托授权，康信君安有权参加卓越方运营过程中召开的各项重要会议，如：股东会、董事会等，并要求卓越方提供与会议有关的纪要、记录、决议等文件；有权查看卓越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。
- (6) 康信君安有义务积极配合卓越方的正常合法工作，并对其提出的申请及时进行处理，不得无故拖延；有义务积极配合光大信托、卓越方完成交易文件约定重要事项的处理，如土地使用权抵押、股权质押、在建工程抵押、预售解押等。
- (7) 康信君安在监管服务过程中，获取的关于卓越方及其标的项目的任何资料或者商业秘密，在得到光大信托、卓越方同意前，需对其他任何第三方进行保密。
- (8) 康信君安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，康信君安不得将其本协议项下的监管义务转与任何第三方。
- (9) 康信君安根据光大信托授权，可以按照本协议约定协助光大信托对监管账户进行监管。

(10) 康信君安应向光大信托提交每周工作简报, 说明当周的印鉴证照使用情况、资金收付情况(如需)及其他需要沟通的事项。

(11) 康信君安应建立合同台账、资金支付台账、合同用印台账、证照领用台账并向光大信托提供备查。

(12) 康信君安应于每月【15】日前向光大信托提供上一月度项目监管服务报告, 报告主要包括:

①卓越方、标的项目的基本运营情况;

②卓越方资金使用情况, 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, 回笼等向光大信托提供咨询意见;

③卓越方合同签署情况, 各类合同中有无重大风险及损害或可能损害光大信托利益的内容, 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;

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;

⑥光大信托要求的其他重要事项。为履行协议约定的义务, 卓越方有权利了解 and 知晓光大信托、卓越方或相关第三方等与标的项目监管相关的情况和资料。

(13) 康信君安应当勤勉尽责, 以维护光大信托利益为目的, 为光大信托提供专业、高效的咨询顾问服务。

8.7 康信君安工作成果体现

(1) 康信君安应按自然月度向光大信托提供监管月报, 并根据平台公司、合资公司、项目公司、标的项目的实际情况, 每周向光大信托提供工作情况简报。简报、月报内容主要依据卓越方提供的资料, 对平台公司、合资公司、项目公司、标的项目运行的基本情况进行阐述, 包括但不限于平台公司、合资公司、项目公司、标的项目证照取得情况、卓越方合同签订及履行情况、工程建设进度情况、销售情况等。

(2) 康信君安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平台公司、合资公司、项目公司、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、重大罚款情况等。

第九条 陈述与保证

9.1 卓越方在此向光大信托、SPV 公司陈述并保证如下：

(1) 是一家依法成立并有效存续的有限责任公司，其拥有签署本协议并遵守和履行其在本协议项下的义务的全部合法权利、权力和授权；

(2) 已采取所有适当且必要的公司行为授权签署本协议，并授权履行和遵守本协议的条款和条件；签署本协议不会违反 (a) 对其适用的任何法律法规、政府命令、司法判决、裁决；(b) 对其有约束力的公司章程或其他组织性文件；(c) 其作为一方或对其有约束力的任何合同、协议、承诺或安排；

(3) 本协议一经签署即构成对其有效且有约束力的义务。

9.2 光大信托、SPV 公司在此向卓越方陈述并保证：

(1) 是一家依法成立并有效存续的有限责任公司，其拥有签署本协议并遵守和履行其在本协议项下的义务的全部合法权利、权力和授权；

(2) 已采取所有适当且必要的公司行为授权签署本协议，并授权履行和遵守本协议的条款和条件；签署本协议不会违反 (a) 对其适用的任何法律法规、政府命令、司法判决、裁决；(b) 对其有约束力的公司章程或其他组织性文件；(c) 其作为一方或对其有约束力的任何合同、协议、承诺或安排；

(3) 本协议一经签署即构成对其有效且有约束力的义务。

第十条 法律责任

10.1 各方一致同意，如果任何一方违反本协议项下义务或在第九条中的任何陈述与保证不真实或具有误导性，则该方应赔偿另一方由此遭受的任何损失。

10.2 如卓越方违反本协议约定擅自挪用资金/未按约定向监管账户归集资金，则自擅自挪用之日/未按期归集之日起，卓越方应根据挪用金额/应归集未归集金额和实际挪用天数/未按时归集天数，按照每日万分之五的标准向光大信托支付违约金，直到上述违约情形全部消除之日（含，该等违约情形消除与否需以光大信托确认为准）止。

10.3 本协议其他条款对违约责任有具体约定的，从其具体约定。

第十一条 监管费用

11.1 监管费用

(1) 经协商，各方达成如下约定：康信君安在驻场监管方式下对上述约定

内容提供监管服务，监管服务费标准为：每人每年人民币【50】万元/年，折合每季度的监管费用为【12.5】万元/季度，折合每日的监管费用为【1369.86】元/天。（本协议中涉及计算时年为 365 天。）若康信君安入场交接之日起不足三个月项目终止的，则光大信托至少支付三个月监管费用。

（2）上述费用由光大信托承担，已包含康信君安监管人员的驻场期间的食宿费用以及康信君安应缴纳的增值税；康信君安驻场人员及巡场人员在项目现场的必要的办公场所、办公用品、设备等由卓越方免费提供。

（3）如遇到需前往标的项目所在地以外的跨省跨市情况，康信君安驻场人员的食宿差旅费需卓越方承担。

11.2 支付方式

监管费自康信君安入场交接日起计算，在协议终止时点后五个工作日内光大信托向康信君安支付，全部监管费=每日应付监管费×实际监管天数。

康信君安在收到上述款项后应在三个工作日内向光大信托开具相应的增值税【专用】发票。

11.3 支付信息

	支付方开票信息	康信君安信息
纳税人名称	光大兴陇信托有限责任公司	北京康信君安资产管理有限公司
统一社会信用代码/纳税人识别号	916200002243334029	91110108318246596L
地址	甘肃省兰州市城关区东岗西路 555 号	北京市朝阳区裕民路 12 号 1 号楼 10 层 B1001
联系电话	0931-4650562	010-82253558
开户行及银行账号	——	中国工商银行股份有限公司北京地安门支行 0200337619100015708

第十二条 监管期限和协议终止

监管期限自本协议生效之日起至 SPV 公司间接持有的项目公司股权全部退

出之日或至各方另行协商确定的日期止。监管期限届满，本协议终止。各方协商一致的可以调整延长或提前终止本协议。

各方同意以康信君安入场交接时点作为康信君安提供监管服务的起始点，康信君安提供投后监管阶段至 SPV 公司间接持有的项目公司股权全部退出之日或光大信托与卓越集团协商停止提供监管服务之日止。服务期限内光大信托、康信君安双方均有权提前 1 个月通知对方终止本协议项下康信君安提供的投后监管服务，监管服务费用按照本协议约定计算。光大信托、康信君安协商一致决定提前终止投后监管服务，不影响本协议项下光大信托对平台公司、合资公司、项目公司、标的的项目的相关监管安排，本协议项下对于平台公司、合资公司、项目公司、标的的项目的相关监管安排仍对光大信托、SPV 及卓越方有效。

第十三条 通知

13.1 除本协议各方另有约定外，各方之间的一切通知均为书面形式，可由专人送达、挂号邮递（付清邮资）、邮政 EMS 特快专递（付清邮资）、传真等方式传送。

13.2 商业文件信函、通知和诉讼文书在下列日期视为送达被通知方：

- (1) 专人递送：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) 邮政 EMS 特快专递：发出通知方持有的发送凭证上邮戳日（如无邮戳的以发出日当日起算）起第 4 日；
- (4) 传真：收到成功发送确认后的当日。

同时采用上述几种方式的，以其中最快达到对方者为准。

13.3 联系地址和联系方式。合同各方一致确认本协议首部中记载的各方联系地址和联系方式为各方履行合同、解决合同争议时向其他方送交商业文件函信、通知或司法机关（法院、仲裁机构）向各方送达诉讼、仲裁文书的地址和联系方式。

13.4 联系地址和联系方式适用期间。本协议首部中记载的各方联系地址和联系方式适用至本协议履行完毕或争议经过一审、二审至案件执行终结时止，除非各方依下款告知变更。

13.5 联系地址和联系方式的变更。任何一方联系地址和联系方式需要变更的，应提前五个工作日向合同其他方和司法机关送交书面变更告知函（若争议已

经进入司法程序解决)。

13.6 承诺。合同各方均承诺：本协议首部中填写的各方联系地址和联系方式真实有效，如填写错误或未填写，导致的商业信函、通知和诉讼文书送达不能的法律后果由自己承担。

13.7 风险提示。合同各方均明知：因各方提供的联系地址不准确，地址变更后未及时告知各方和司法机关，导致商业文件信函、通知和诉讼文书未能被实际接收的，直接送达的可以适用留置送达或送达人当场记明情况即为送达，邮寄送达的文书退回之日视为送达之日。

第十四条 保密

14.1 本协议各方同意，对本协议签订和履行过程中获得的其他方的有关资料负有保密义务，非因履行本协议需要或非经协议其他方书面同意不得向本协议之外的任何其他方直接或间接披露，否则应承担损害赔偿责任。

14.2 本协议各方同意进一步采取所有合理的措施，以防止其任何关联公司、雇员、代理人或者任何其他人员非法使用或披露任何保密信息资料。

14.3 保密义务因以下情形而免除：

(1) 保密信息已进入公知领域；

(2) 被披露的信息是从对本协议各方无保密义务的其他方取得的；

(3) 在诉讼、仲裁或者配合政府行政执法等活动中依法披露相关信息；

(4) SPV 公司履行法律法规或公司章程规定的信息披露义务，向 SPV 公司股东进行的披露；

(5) SPV 公司处置其间接持有的项目公司股权时向股权受让方或潜在受让方披露相关信息；

(6) SPV 公司同意其股东向其委托人和受益人进行的披露，以及 SPV 公司同意股东根据金融监管机构的要求，向金融监管机构进行的披露；

(7) 法律、行政法规规定的其他情形。

14.4 未经提供保密信息一方书面同意，任何一方当事人均不得任意复制、修改保密信息。

14.5 任何一方当事人从其他方取得的保密信息资料，仅用于本协议所规定的事项，不得用于其他任何目的。

第十五条 不可抗力

15.1 本协议项下的不可抗力，是指本协议各方不能预见、不能避免且不能克服的使本协议不能履行或不能如期履行的客观情况，但政府部门或政府授权的事业单位做出的具体行政行为不属于不可抗力。

15.2 当不可抗力事件发生并影响本协议的履行时，遭受不可抗力的一方当事人应当立即按本协议约定的方式将事件情况如实通知其他各方，并采取合理的措施避免损失的进一步扩大。

15.3 遭受不可抗力的一方当事人应当在不可抗力事件发生后十五日内请求并获得事件发生地的政府有关部门或公证机构出具的证明文件。

15.4 因遭受不可抗力而不能履行或不能如期本协议的，根据不可抗力的影响，遭受不可抗力的当事人可以部分或者全部免除责任，或推迟履行本协议，但法律另有规定的除外。

第十六条 协议的变更和补充

16.1 经各方协商一致，可以变更本协议约定的内容。

16.2 对本协议未尽事宜协议各方可以签署补充协议。

16.3 变更后的内容或补充协议与本协议具有同等法律效力，如果变更后的内容或补充协议与本协议发生冲突，以变更后的内容或补充协议为准。

第十七条 协议的解除

如光大信托为本次投资/增资而拟成立的信托计划未成功发行，本协议自动解除，光大信托、SPV 公司无需就此向任何一方承担任何违约责任。除前款约定外，本协议签署后，非经各方协商一致，任何一方不得解除本协议。

第十八条 争议解决

18.1 对于本协议各方在履行本协议过程中发生的争议，由各方协商解决。协商不成，合同各方同意向本协议签署地有管辖权的人民法院提起诉讼。除非诉讼判决、裁定另有规定，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。

18.2 在诉讼过程中，除各方有争议正在进行诉讼的事项以外，各方应继续履行本协议项下其他部分的义务。

第十九条 其他事项

19.1 本协议经各方法定代表人（负责人）或授权代理人签字（或盖章）并加盖公章后生效。

19.2 本协议的附件是本协议的组成部分，与本协议具有同等法律效力。

19.3 本协议一式【壹拾】份，各方各执【壹】份，具有同等法律效力，其余由光大信托备存。

（以下无正文）



[本页为编号为【2021Z0364-监字 01】的《项目监管协议》之签署页，无正文]

在签署本协议时，各当事人对协议的所有条款已经阅悉，均无异议，并对当事人之间的法律关系、有关权利、义务和责任的条款的法律含义有准确无误的理解。

武汉卓菱置业有限公司（公章）

法定代表人或授权代理人（签字或盖章）：



武汉卓祥置业有限公司（公章）

法定代表人或授权代理人（签字或盖章）：



武汉鹏盛源置业有限公司（公章）

法定代表人或授权代理人（签字或盖章）：



54518463

[本页为编号为【2021Z0364-监字 01】的《项目监管协议》之签署页，无正文]

在签署本协议时，各当事人对协议的所有条款已经阅悉，均无异议，并对当事人之间的法律关系、有关权利、义务和责任的条款的法律含义有准确无误的理解。

武汉卓越置业有限公司（公章）

法定代表人或授权代理人（签字或盖章）：



卓越置业集团有限公司（公章）

法定代表人或授权代理人（签字或盖章）：



郭

光大兴陇信托有限责任公司（公章）

法定代表人或授权代理人（签字或盖章）：



【武汉康合跃达企业管理有限公司】（公章）

法定代表人或授权代理人（签字或盖章）：



北京康信君安资产管理有限公司（公章）

法定代表人或授权代理人（签字或盖章）：

监管物品共管确认单（样本）

時報
ESTD 1897

附件二 印鉴/证照/文件使用登记簿

印鉴使用登记簿（样本）

序号	日期	印鉴名称	用印事由	用印文件名称	份数	收款单位	支付金额	支付凭证种类（及票号）	项目公司经办人	卓越集团印鉴管理人	SPV 公司监管人员	备注
1												
2												

序号	日期	证照/文件名称	使用事由	项目公司经办人	卓越集团印鉴管理人	SPV 公司监管人员	备注
1							
2							

附件三 用款申请书

用款申请书

致：【武汉康合跃达企业管理有限公司】

兹根据贵司与本公司于 2020 年【 】月【 】日签署的编号为【2020Z3910-项目监管-001】《项目监管协议》（以下简称“监管协议”）出具本函。

监管协议中所定义的词语在本函中应具有相同的含义。

根据监管协议的有关约定，本公司已经向贵司提交了符合监管协议约定用款凭证等相关资料。

本公司特此向贵司发送本《用款申请》，请贵司审核确认。

账户名	
账 号	
开户行	
金额币种	
资金用途	

预留印鉴：

武汉卓菱置业有限公司（公章）

年 月 日

附件四 用款申请授权书

用款申请授权书

致：【武汉康合跃达企业管理有限公司】

兹根据贵司与本公司于 2021 年【 】月【 】日签署的编号为【2020Z3910-项目监管-001】《项目监管协议》（以下简称“监管协议”）出具本授权书。

监管协议中所定义的词语在本授权书中应具有相同的含义。

本公司特此授权以下印章及人员的人名章/签字为符合监管协议有关约定的有效《用款申请书》预留印鉴，监管协议项下的《用款申请书》在加盖下述预留印鉴方有效，未经贵方事先同意本公司不得更换下述预留印鉴，否则一切后果由本公司自行承担。

	财务专用章	法定代表人名章	被授权人印鉴
预留印 鉴			

武汉卓菱置业有限公司（公章）

附件五 【武汉康合跃达企业管理有限公司】预留印鉴（样本）

监管账户中，【武汉康合跃达企业管理有限公司】指定人员的预留印鉴样本如下：

预留印鉴（样章）

预留印鉴（样章）		【武汉康合跃达企业管理有限公司】（公章）	

附件六：项目一期总体规划指标

项目对赌总可售面积为 225,863.04 m²，住宅面积为 215,940.50 m²，其余指标如下：

青菱地块住宅一期指标			
项目		单位	数据
规划总用地面积		平方米	
防护绿地面积		平方米	
规划净用地面积		平方米	78324.24
建筑物占地面积		平方米	23497.27
总建筑面积		平方米	332144.75
计容面积		平方米	250444.04
其中	100 米（33F/25F）高层住宅	平方米	179662.50
	11F 小高层	平方米	36278.00
	公租房	平方米	19600.00
	loft 高层公寓	平方米	0.00
	2f 商业叠拼	平方米	0.00
	住宅沿街商业	平方米	9922.54
	商业街	平方米	0.00
	邻里服务中心	平方米	0.00
	物业管理用房	平方米	1120.00
	消控室	平方米	60.00
	开闭所	平方米	129.36
	1 个九班幼儿园	平方米	2730.00
	配电房	平方米	881.64
	垃圾收集站	平方米	60.00
	公厕	平方米	0.00
不计容面积		平方米	81700.71
其中	非人防普通车位地下室（-1 层）	平方米	32375.03
	非人防机械车位地下室（-1 层）	平方米	34299.03
	人防地下室（-1 层）	平方米	15026.64
	叠拼地下室赠送	平方米	0.00
	装配式赠送面积	平方米	0.00
	景观架空层	平方米	0.00
规划住宅套数		套	2300
规划住宅人数		人	7360
容积率		-	3.20
建筑密度		-	27.00%
绿地面积		平方米	23497.27
绿地率		平方米	30.00%
机动车停车位		个	2860
其中	地上	个	2

附件七 项目经济技术指标及利润测算

编号	项 目	销售单价 (元/m²)	总货值 (万元)
1	销售收入(万元)		
1.1	高层&超高层住宅	12,676	227,738
1.2	多层-洋房	13,863	50,291
1.3	底层商铺	20,000	19,845
1.4	0	-	-
1.5	0	-	-
1.6	0	-	-
1.7	0	-	-
1.8	车位	36,000	10,289
	销售均价 (元/m²)	13,644	308,163
2	支出		
2.1	增值税 (元/m²)	423	9,553
2.3	土地使用税 (元/m²)	-	-
2.4	建安工程费 (元/m²)	5,746	129,781
2.5	维修基金 (元/m²)	-	-
2.6	管理费用 (元/m²)	205	4,622
2.7	销售费用 (元/m²)	341	7,704
2.8	财务费用 (元/m²)	328	7,410
2.9	容积率楼面地价(元/m²)	5,200	117,458
2.10	地价契税 (元/m²)	208	4,698
3	合计成本	12,451	281,227
2.2	土地增值税 (元/m²)	90	1,624
4.6	所得税	352	6,328
4.7	总净利润	750	18,983
5	收益		
5.2	销售利润率	6.16%	
5.3	成本利润率	6.75%	
5.4	全部投资内部收益率	38%	

附件八 项目建安成本预测

	成本项目	占比设定	金额 (含税)
	建安成本总额		129,781
1	开发前期准备费		9,923
1.1	勘察费	5%	496.17
1.2	设计费用	40%	3,969.33
1.3	报批报建增容费	40%	3,969.33
1.4	三通一平费	5%	496.17
1.5	临时设施费	10%	992.33
2	基础工程费		14,528
3	主体建筑工程费		72,289
4	主体安装工程费		14,398
5	社区管网工程费		9,955
6	园建景观工程费		2,528
7	配套设施费		2,832
8	开发间接费		3,329
9	精装修		-

附件九 项目计划运营节点

计划运营节点	一期	二期
土地摘牌日期	2020/12/31	2020/12/31
土地证取得	2021/5/25	2021/6/25
建设用地规划许可证	2021/6/25	2021/7/25
工程规划许可证	2021/6/22	2021/7/27
施工许可证	2021/6/27	2022/2/16
预售证	2021/9/25	2022/4/10
竣工验收备案	2023/9/13	2024/2/26

附件十 一期项目销售预测

年度	季度	销售收入
2021 年	1 季度	-
	2 季度	23,324.68
	3 季度	77,110.55
	4 季度	66,765.30
2022 年	1 季度	75,593.75
	2 季度	44,876.44
合计		287,670.73