

合同编号：2021 河北福泰投后 001 号

福泰花园项目投后管理协议

二〇二二年 月

福泰花园项目投后管理协议

《福泰花园项目投后管理协议》（“本协议”）由下列各方于【2022】年【 】月在【北京市】（“签订地”）共同签订。

甲 方：北京国际信托有限公司

法定代表人：周瑞明

住 所：北京市朝阳区安立路30号院1、2号楼

乙 方：北京康信君安资产管理有限公司

法定代表人：王鹏

住 所：北京市朝阳区裕民路12号1号楼10层B1001

丙 方：河北福泰房地产开发有限公司

法定代表人：胡东江

住 所：河北省廊坊市大厂回族自治县祁各庄镇纳才南路338

以上主体单独称为“一方”，合称“各方”。

鉴于：

- I 甲方为依法成立并经中国银行保险监督管理委员会批准有权依法开展信托业务的非银行金融机构，通过北京信托·锦星财富198号集合信托计划（以下称“本信托计划”）持有丙方的股权及债权。
- II 乙方为依法成立并合法存续的咨询公司，为本信托计划涉及的【福泰花园】项目（以下称“标的项目”）提供专业的投后管理服务。
- III 丙方为依法成立并有效存续的企业法人，为标的项目的开发建设主体。
- IV 现甲方拟委托乙方对福泰花园项目全部经营活动进行监管，丙方予以积极配

合。

基于上述，依据相关法律法规，各方经协商就本信托计划的投后管理服务基本事宜达成一致。为明确各方的基本权利义务，各方本着自愿、公平、诚实信用的原则，就投后管理服务事宜签订本协议，以资共同遵照履行。

1 定义

除非文意另有所指，下列词语在本协议中具有如下定义：

- 1.1 本协议：指编号为 2021 河北福泰投后 001 号的《投后管理协议》（含附件）及其的任何有效修订和补充。
- 1.2 项目公司：河北福泰房地产开发有限公司。
- 1.3 标的项目：是指河北福泰房地产开发有限公司投资开发位于河北省廊坊市大厂回族自治县小东关村北的福泰花园项目。
- 1.4 信托资金：指本信托计划成立后甲方作为受托人确认为本信托计划信托财产的资金。
- 1.5 监管资金：指本信托计划及标的项目融入资金及销售收入等进入丙方账户的所有资金。
- 1.6 监管账户：指丙方开立的所有银行账户，包括但不限于所开立的基本户、一般户、预售资金监管账户、各银行按揭账户及甲方指定的用于接受信托贷款资金专用银行账户和归集收入专用银行账户等，统称为监管账户。
- 1.7 元：指人民币元。
- 1.8 年：指公历年，本协议中涉及计算时年为 360 天。
- 1.9 工作日：指中国大陆法定公休日和法定节假日以外的日期。

2 管理方式及期限

- 2.1 各方同意由乙方组织专业的管理团队采用驻场与巡场相结合的方式对丙方及标的项目提供投后管理服务。
- 2.2 乙方应委派【1】名驻场人员在丙方办公地点进行日常监管。乙方委派的现场驻场人员工作时间为：法定工作日 8:30-17:30。具体可根据丙方办公时间调整；非法定工作日，根据甲方或丙方要求需至现场配合办

理事宜时前往配合。乙方委派驻场人员因事请假时，乙方应通知甲方并安排其他驻场人员进行监管。

- 2.3 各方同意以乙方入场交接时点作为乙方提供投后管理服务起始日，乙方提供投后管理服务终止日为河北福泰房地产有限公司、福泰瑞祥（北京）房地产开发有限公司、王兆艳和（或）关联方在信托计划项下的所有义务及责任履行完毕之日或甲方通知的其他时间止，具体以甲方书面通知为准。服务期限内甲、乙双方均有权提前1个月通知对方终止本协议并完成工作交接（如需），服务费用按照本协议第5.1款计算。服务期限届满由各方协商是否延长服务期限。

3 管理工作内容

- 3.1 丙方的全部经营活动纳入乙方监管范围。
- 3.2 乙方以《福泰花园项目投后服务方案》（见本协议附件1，以下称“管理方案”）为依据，协助甲方对丙方及标的项目进行监管。乙方定期向甲方汇报标的项目进展，及时报告重大风险事项。如发生管理方案未能明确约定的事项，乙方应本着保障信托资金安全和甲方利益的宗旨进行管理。
- 3.3 乙方根据管理方案按月向甲方提交《项目监管月报》（以下称“管理报告”），管理报告提交日期为每月10个工作日前。
- 3.4 乙方在获得重大风险事项后第一时间向甲方口头通报，并于【3】个工作日内向甲方提交《福泰花园项目重大风险报告》。
- 3.5 针对丙方提交的《月度资金使用计划》，乙方出具《月度资金使用计划审核意见》报甲方批准。
- 3.6 针对丙方提交的资金支付申请，乙方出具《资金支出审核意见》报甲方批准。
- 3.7 针对丙方提交的合同签署申请，乙方出具《合同审核意见》报甲方批准。

4 当事人的权利义务

4.1 甲方权利与义务

- 4.1.1 甲方有权依照本协议约定向乙方查询投后管理工作情况。若乙



方管理工作不满足甲方要求，甲方有权利要求乙方更换、增加驻场人员，增加巡场次数等，对管理工作进行整改。若整改不到位仍然不满足甲方要求，经多次协商无果的，甲方有权单方解除本协议。

4.1.2 甲方应为乙方履行本协议约定的各项职责提供必要的便利和支持，督促丙方同意接受乙方的工作模式，并在乙方提供服务期间及时向乙方提供必要的相关信托交易文件与资料（包括但不限于电子、纸质、口头信息等），协助乙方顺利开展工作。

4.1.3 甲方及时审核并回复乙方审核意见或乙方直接提出的申请及请示，经甲方书面批准后传达予乙方并作为其管理的依据和凭证。

4.1.4 如甲方或乙方发现丙方存在销售资金不进入监管账户的行为，或丙方通过虚报项目建设支出资金套取销售资金的行为，或其他违反本协议约定的行为，甲方有权要求乙方拒绝配合丙方的日常用印及付款工作，至丙方纠正违规行为为止。

4.2 乙方权利与义务

4.2.1 为履行本协议约定的义务，乙方有权利了解和知晓甲方、丙方或相关第三方等与本标的项目相关的情况和资料。

4.2.2 乙方应当勤勉尽责，以保障资金安全和维护甲方利益为目的，为甲方提供专业、高效的服务。

4.2.3 丙方拒绝或逾期一个月未向乙方支付服务费，乙方有权停止或中止服务工作，但丙方尚未支付的服务费用仍按照乙方实际服务天数支付。

4.2.4 丙方或其他相关第三方向乙方提供的资料、有关问题的解释说明等，乙方有权进行核对或查问，必要时就此情况与可能产生的影响及时书面通知甲方。

4.2.5 在本协议履行期间，乙方有权定期或不定期对丙方各项财务数据、财务账簿及电子系统进行查询。

4.2.6 为保障本协议履行的可行性，乙方有权利了解和知晓交接日之前的甲方、丙方或相关第三方等与标的项目相关的情况和资

料。

4.2.7 乙方有义务对本协议第三条所列管理工作内容进行服务，并按时向甲方提交相关成果。

4.2.8 乙方有义务积极配合丙方的工作，并对其提出的申请及时进行处理，不得无故拖延。

4.2.9 乙方驻场服务人员正常享受国家法定节假日。如遇特殊事项需要乙方驻场服务人员在工作时间外加班，各方须提前进行沟通协调。

4.2.10 在本协议履行期间，发生下列情况，乙方不承担任何责任：(1) 甲方、丙方履行相关司法协助义务致使乙方无法服务或服务中止的；(2) 乙方依据甲方指令暂停、中止全部或部分服务的；(3) 非乙方原因致使乙方无法服务或服务中止的。

4.3 丙方权利与义务

4.3.1 丙方按照本协议的约定对资金支付、合同签订及其他印章证照使用事项提出申请。

4.3.2 丙方有义务按照经审批同意的规定用途使用资金，不得用于其他任何用途。

4.3.3 丙方承诺以下事项：监管范围内印章均为唯一合法印章，不存在隐瞒甲方及乙方的情况下刻制监管范围内印章；完整真实的提供账户信息，不在隐瞒甲方或乙方的情况下使用其他账户进行资金收付操作；所有银行账户不开通除网上银行及票据转账外的其他支付功能；标的项目的所有销售及租赁回款须全部进入监管账户或甲方指定账户，不会发生占用、截留、挪用、转移、隐藏等情况。

4.3.4 丙方有义务按照乙方核查清单、交接清单要求的格式提交签字确认并加盖公章的项目基本资料，并以交接清单所列资料为本协议第三条所列管理内容的起始依据，不可更改。

4.3.5 在本协议履行期间，丙方接受乙方对第3条所列内容进行管理，并根据第3条所列要求积极配合乙方开展管理工作，为乙方免费提供必要的办公场地、设备和其他一切必要的便利和支持，

并及时提供符合要求的相关资料、回复乙方提出的问题。

4.3.6 丙方对其提供所有资料与信息的真实性、合法性、完整性和有效性负责。因丙方恶意隐瞒相关信息给其他方造成的不利后果，丙方承担全部责任。

4.3.7 在本协议履行期间，丙方作为独立法人的所有经济行为及法律行为所带来的后果，均由丙方承担，不得以受到甲方和（或）乙方管理为由，要求甲方和（或）乙方承担责任。

4.3.8 丙方应按本协议的约定按时向乙方支付服务费用。

5. 服务费用及支付方式

5.1. 服务费用

5.1.1 经协商，各方达成如下约定：乙方服务费标准为人民币【65】万元/年（大写【陆拾伍万】元整/年）。

5.1.2 上述费用由【丙方】承担，已包含乙方服务人员的驻场期间的食宿费用以及乙方应缴纳的增值税；乙方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、设备等由丙方免费提供。

5.1.3 如遇到需前往标的项目所在地以外的跨省跨市情况，经甲方审核同意后，乙方驻场人员的食宿差旅费需丙方承担，凭票实报实销。因丙方原因导致乙方增加跨省巡查次数，丙方承担乙方服务人员的省级交通费用、食宿费等。

5.1.4 如甲方要求乙方增派驻场人员的，则增派工程专业人员收取的服务费标准为人民币【1333.00】元/日（大写【壹仟叁佰叁拾叁】元/日），财务类专业人员收取的服务费标准为人民币【1000.00】元/日（大写【壹仟】元/日）。计算期限以增派人员入场之日起至增派人员退场之日止。费用由【丙方】承担，其他费用参照本协议 5.1.2 与 5.1.3 款执行。

5.2. 支付方式

5.2.1 服务费以季度为单位支付，自乙方服务起始日起，每满三个月后 5 个工作日内丙方向乙方支付上季度服务费。

5.2.2 最后一个服务季度因不满一个季度，当期服务费=每月应付服务费×该结算期间的实际服务月数，服务月数不满一个月的按照实际服务天数计算。

5.2.3 乙方在收到上述款项后应在三个工作日内向丙方开具相应的【☒增值税专用发票☐增值税普通】发票。

5.3. 支付信息

	支付方信息	乙方信息
纳税人名称	河北福泰房地产开发有限公司	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	91131028109326418U	91110108318246596L
地址	河北省廊坊市大厂回族自治县祁各庄镇纳才南路 338	北京市朝阳区裕民路 12 号 1 号楼 10 层 B1001
联系电话	18733353588	010-82251089
开户行及银行账号	中国银行大厂支行 101480920807	中国工商银行股份有限公司地安门支行 0200 3376 1910 0015 708

6 违约责任

6.1 本协议当事人各方应严格遵守本协议，任何一方如违反本协议，应依法承担相应的违约责任，并赔偿因其违约对其他方造成的损失。

6.2 乙方作为甲方派驻项目的监督管理服务单位，有向甲方提出建议的权利，无本协议约定之外的决策权，乙方应严格执行合同内容。如乙方发生违反本协议约定时，甲方有权终止对乙方的委托，甲方有权要求丙方拒绝支付应付未付的监管服务费，且乙方应按本协议项下乙方已收到的管理服务费总额的【1】倍向甲方支付违约金。

6.3 本协议自签订之日起 3 年内，任何甲方、丙方均不得以专职、兼职、劳务等形式从乙方及项目组成员中聘用相关人员为其或其关联公司工作。否则违约方须向乙方给予相关补偿，补偿金额等于被聘用人员 1 倍年薪总额。

7 不可抗力

7.1 本协议所称的不可抗力事件，是指在本协议签订并生效后，非由于任何一方的过失或故意，发生了各方不能预见、不能避免并不能克服的事件，且该事件妨碍、影响或延误任何一方根据本协议履行其全部或

部分义务。该事件包括但不限于地震、台风、洪水、火灾、瘟疫、战争、政变、恐怖主义行动、骚乱、罢工以及新法律或国家政策颁布或对原法律或国家政策的修改等因素。

7.2 如发生不可抗力事件，遭受该事件的一方应尽最大努力减少由此可能造成的损失，立即用可能的快捷方式通知其他双方，并在 15 日内提供事件发生地的政府有关部门或公证机构出具的证明文件说明有关事件的细节和不能履行或部分不能履行或需延迟履行本协议的原因。各方应在协商一致的基础上决定是否延期履行本协议或终止本协议，并达成书面协议。

7.3 如果发生不可抗力，致使一方不能履行或延迟履行本协议项下之各项义务，则该方对无法履行或延迟履行其在本协议项下的任何义务不承担责任，但该方延迟履行其在本协议项下义务后发生不可抗力的，该方对无法履行或延迟履行其在本协议项下的义务不能免除责任。

8 保密

各方对于本协议以及与本协议有关的事项承担保密义务，未经其他方书面同意，任何一方不得将本协议的任何有关事项向除本协议以外的其他方披露，但是因以下情况所进行的披露除外：

8.1 甲方按照法律法规或信托文件约定的信息披露义务，向委托人和受益人进行的披露。

8.2 向在正常业务中所委托的审计、律师等工作人员进行的披露，但前提是该等人员必须对其在进行前述工作中所获知的与本协议有关的信息承担保密义务。

8.3 该等资料和文件可由公开途径获得或者该资料的披露是法律法规的要求。

8.4 向法院或者根据任何诉前披露程序或类似程序的要求，或根据所采取的法律程序所进行的与本协议有关的披露。

8.5 甲方根据金融监管机构的要求，向金融监管机构进行的披露。

8.6 本条的规定在本协议终止后仍然有效。

本协议终止后，乙方根据甲方要求交还已经取得的丙方及标的项目纸质资料原件，乙方可留存项目纸质版资料复印件作为项目资料存档。本协议保

密条款不因协议终止而终止。

9 法律适用和争议解决

- 9.1 本协议的签订、成立、效力、解释、履行等事宜均适用中国（为本协议之目的，不含香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区）法律。
- 9.2 因本协议引起的或与本协议有关的任何争议，各方可以通过协商解决，协商不成的，任何一方均可向甲方所在地有管辖权的人民法院起诉。除非生效判决另有规定，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。在诉讼期间，本协议中不涉及争议的条款仍须履行，任何一方均不得以解决争议为由拒不履行其在本协议项下的任何义务。

10 通知与送达

- 10.1 本协议各方之间的通知应为书面形式，可由专人送达、挂号邮递、特快专递等方式送达，传真与电子邮件亦可作为送达方式。本协议约定的各方地址适用于各方各类通知、协议等文件以及就合同发生纠纷时相关文件和法律文书的送达，同时包括在争议进入仲裁、民事诉讼程序后的一审、二审、再审和执行程序。一方通讯地址或联络方式发生变化，应自发生变化之日起三个工作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。

10.2 通知在下列日期视为送达：

10.2.1 专人递送的通知，在专人递送之交付日；

10.2.2 由传真或电子邮件传送，收到回复码或成功发送确认的当日；

10.2.3 以特快专递（付清邮资）发出的通知，在寄出（以邮戳为凭）后的第3日或实际签收日（孰早）；

10.2.4 以挂号信（付清邮资）发出的通知，在寄出（以邮戳为凭）后的第5日或实际签收日（孰早）。

10.3 本协议各方向其他各方提供的联系地址即为其有效的通讯地址。

10.4 本协议各方均有权在任何时候更改其通讯地址，但应按本条约定的送达方式在变更后7个工作日内向其他各方送达通知。

10.5 甲方联络方式:

地址: 北京市朝阳区安立路 30 号院 B 座

邮编: 100012

传真: 010-59680999

电话: 010-59680888

联系人: 冯筠

电子邮箱: fengyun@bjitic.com

10.6 乙方联络方式:

地址: 北京市朝阳区裕民路 12 号 1 号楼 10 层 B1001

邮编: 100029

传真: 010-82253558

电话: 010-82253558

联络人: 郑燧

电子邮箱: 13910606725@126.com

10.7 丙方联络方式:

地址: 河北省廊坊市大厂回族自治县祁各庄镇纳才南路 338

邮编: 065302

传真: 无

电话: 18733353588

联络人: 蒋鹏飞

电子邮箱: jiangpf@futaijiye.com

11 其他

11.1 本协议自各方法定代表人/负责人或授权代表签字或盖章并加盖各方公章之日起生效, 【至乙方提供投后管理服务终止日】本协议终止。

11.2 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。

11.3 除本协议另有约定外，在本协议有效期内，任何一方对本协议相关内容进行任何变更，均应提前 15 天以书面形式通知其余各方，经各方协商一致以书面形式做出修改。

11.4 本协议附件为本协议不可分割的一部分，与本协议有相同法律效力。

11.5 本协议未尽事宜或修改事项，各方可以签订补充协议、备忘录或会议纪要的书面形式作为补充，且形成的文件为本协议不可分割的一部分，与本协议具有同等效力。

11.6 本协议一式肆份，各方各执壹份，每份具有同等的法律效力。

(本页以下无正文，下页接本协议之签署页)

(本页无正文，为编号 2021 河北福泰投后 001 号的《福泰花园项目投后管理协议》之签署页)

甲方(公章): 北京国际信托有限公司

法定代表人或授权代表(签字或盖章):

周瑞明

乙方(公章): 北京康信君安资产管理有限公司

法定代表人或授权代表(签字或盖章):

王鹏印

丙方(公章): 河北福泰房地产开发有限公司

法定代表人或授权代表(签字或盖章):

胡江东印

附件一

福泰花园项目投后管理方案

甲方/北京信托：北京国际信托有限公司

乙方/康信君安：北京康信君安资产管理有限公司

丙方/项目公司：河北福泰房地产开发有限公司

甲方外派人员：甲方向标的项目派驻的长期驻场人员，与丙方共管物品，并保管共管保险柜钥匙。

标的项目：河北福泰房地产开发有限公司投资开发位于河北省廊坊市大厂回族自治县小东关村北的福泰花园项目

一、印鉴及证照监管

（一）监管范围

1、印鉴

纳入乙方监管范围内的印鉴包括但不限于丙方的公章、法人章、财务专用章、合同专用章、发票专用章、工程专用章、部门章、项目章、人名章，及其他甲方需要乙方监管的印鉴。丙方应明确告知甲方及乙方，甲方所在集团及下属子公司是否已开设并使用电子印鉴，如已开设并使用电子印鉴的并且乙方无法全封闭管理的，丙方应停止使用并予以注销。

2、证照

纳入乙方监管范围的证照包括但不限于丙方的营业执照、开户许可证、机构信用代码证，以及标的项目涉及的不动产权证书、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、预售许可证，及其他甲方需纳入监管的证照。

（二）印鉴及证照保管

1、保管设备及保管设备管理

甲方全新购置保险柜，作为印鉴证照的保管设备。对保管设备采用甲方外派驻场财务人员、丙方共管方式管理：保管设备主钥匙由丙方保管，密码由甲方外派财务人员保管，备用钥匙/安全钥匙由甲方外派财务人员保管。共管设备需甲方外派财务人员、丙方共同操作方可开启。

2、印鉴证照交接

在各方共同见证下，对于监管范围内的印鉴、证照，各方拟定交接清单，各方共同现场确认并签署交接清单，将印鉴、证照存入共管设备。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。

丙方不得在隐瞒甲方、乙方的情况下私自刻制监管范围内的任何印鉴，用于对内及对外使用。

（三）印鉴、证照的使用管理

1、印鉴、证照的使用

监管范围内印鉴、证照的使用采用授权方式管理使用。

- ① 对于甲方授权范围内的事项，丙方向乙方提交其内部已经完成的流程审批手续，以及需要用印的资料文件，乙方核实丙方内部手续齐备情况、用印资料与用印事由的关联一致性以及合理性，核实无误，丙方经办人填写印鉴、证照使用登记表，签字确认印鉴、证照使用的各事项及资料情况，乙方驻场人员核实

以上资料后签字确认，甲方外派财务人员依据乙方签字审批后的材料配合印鉴、证照使用，乙方通过影印等方式留存丙方审批流程手续及用印后资料存档，并做印鉴、证照使用电子台账登记。

- ② 对于甲方授权范围外的事项，丙方向乙方提交其内部已经完成的流程审批手续、需要用印的资料文件，并说明相关事由等，乙方审核无误后签字并将有关事项及意见发送甲方，甲方将审批同意与否的结果明确告知乙方及甲方外派财务人员，乙方根据甲方的审批意见配合执行。甲方同意的事项，丙方经办人填写印鉴、证照使用登记表，签字确认印鉴、证照使用的各事项及资料情况，乙方驻场人员核实以上资料后签字确认，甲方外派财务人员依据乙方签字审批后的材料配合印鉴、证照使用，乙方通过影印等方式留存丙方审批流程手续、用印后资料，以及印鉴、证照使用登记表用于存档。并做印鉴、证照使用电子台账登记。对于丙方异常用章或使用其他共管印鉴、证照的行为，现场管理人员有权拒绝配合。对于丙方异常使用行为包括但不限于未经甲方或乙方同意使用相关章、证、照等造成的损失及后果由丙方自行承担。

2、印鉴、证照的（借用）外出

涉及印鉴、证照借用外出的，丙方需事前向乙方提出申请，言明外出事由、外出机构、使用时间（借用时间、归还时间）等信息，以

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，丙方提供标的项目目标成本、已投情况、后续投入预测以及标的项目合约规划，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。

（二）合同签订

1、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、项目管理等项目运营过程中相关合同。对于前期工程、工程建设类合同的审核，乙方从承包施工范围、合同造价清单、支付方式等条款进行合理性审核；对于管理类、营销类合同，乙方对事项的合理性进行审核。

2、丙方对项目拟签署的合同进行全面梳理，列示项目未来需签署的合同台账（因各分包或服务项该阶段未明确签约方，可列示方向及需求），乙方就合同台账内合同签订的合理性提出专业意见，报甲方审批。

3、对于甲方已审批的合同台账范畴（以金额或合同类型约定）内合同的签订，丙方提供其内部已经完成的流程审批手续，以及待签订并审核无误的合同文本，乙方对合同内容及事项的合理性进行审核，判断无误，甲方外派财务人员配合执行合同签订盖章手续。合同的用印及资料的留存参见“一（三）印鉴、证照的使用管理”，同时乙方

做合同台账电子登记。

4、对于甲方已审批的合同台账范畴（以金额或合同类型约定）外合同的签订，丙方提供其内部已经完成的流程审批手续，以及待签订并审核无误的合同文本，乙方在资料齐备的情况下三个工作日内向甲方出具审核意见；待甲方审批后，甲方以邮件或其他书面形式告知乙方及甲方外派财务人员审批结果；经甲方审核同意的，乙方与甲方外派财务人员可执行合同签订盖章手续。

5、丙方申请签订的任何关于对外担保、投融（借）资、资产处置、抵质押、工商变更以及丙方章程中约定的需要执行董事或股东会决策的事项等文件，需将有关事项说明及需用印文件等提交甲方及乙方，待甲方审核同意后，乙方与甲方外派财务人员配合执行合同签订盖章手续。

6、乙方在执行合同签订后存档相关文件影印资料并做电子台账登记，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。

四、资金监管

（一）资金监管的前提

1、在正式入场监管时点，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，丙方在入场时需配合甲方及乙

方去银行对上述信息进行核实。

2、丙方所有银行账户预留印鉴加设甲方或与甲方外派财务人员印鉴。

3、甲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（或者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外派财务人员、丙方共同管理，乙方可以根据甲方要求对丙方账户进行账务查询。）

4、丙方账户不得开通电话支付、手机支付、通存通兑功能及集团现金管理业务（乙方入场后续全面审核当前项目公司账户是否具备集团现金管理功能，如有，需关闭该项功能）功能。丙方新账户的开立，需经甲方同意后，乙方与甲方外派财务人员陪同办理，且丙方未经甲方同意不得变更或注销已有账户。

（二）资金用途约定

丙方所有资金来源均需纳入监管，资金优先满足项目开发建设资金及偿还甲方借款。在甲方实现债权资金回收前，丙方资金不得偿还关联方借款。

（三）资金使用计划管理

丙方每月最后十工作日前向甲方和乙方提供下月资金使用计划（预算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，乙方对资金使用计划进行签批；经甲方同意的月度资金使用计划将作为丙方后续用款的依据；乙方将按照甲方审批通过的月度资金使用计

划执行丙方用款审批审核，留存经甲方审核通过的月度预算及有关批复文件。

（四）资金使用

1、当月资金使用计划范围内的款项支出，丙方提供该笔款项支出的内部审批文件、有关合同、发票等付款依据，付款依据合理则乙方与甲方外派财务人员配合执行该笔付款。（或预算范围内单笔资金200万元或累计超过1000万元的资金划拨，仍需甲方审批确认。）

2、当月资金使用计划范围外或超出资金使用计划的款项支出，丙方应提交乙方审批，乙方审批合理，并经甲方批准确认后的，乙方与甲方外派财务人员配合执行。

3、款项支出后，乙方做资金使用台账，并留存资金使用过程中的审批文件、付款依据等。

4、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。

5、乙方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。

五、工程监管

丙方向甲方提报项目可行性的开发计划，经乙方审核并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。

（一）证照前期手续办理进度监管

依据各方确定的开发计划，并结合标的项目地政府有关部门审批

办理流程，乙方跟踪监控标的项目证照的办理进度，如办理过程中如出现滞后或停滞，丙方应向乙方说明事由及补救措施，乙方审核合理性后将及时向甲方汇报。

（二）工程施工进度监管

依据各方确定的开发计划，丙方每月向乙方提供上月施工进度、监理月报及下月的施工计划，乙方跟踪标的项目施工进度，定期或不定期进行现场勘查，拍照留档，如施工过程中如出现滞后或停滞，丙方应向乙方说明事由及补救措施，乙方审核合理性后将及时向甲方汇报。

关于工程合同签订、工程款支出等参照本方案第二条、第三条执行。

六、销售管理

（一）监管前销售数据确认

1、丙方提供最新的销售台账，台账内容包括但不限于所有可售房源信息（套数、房号、面积、金额）、已售房源信息（房号、面积、销售状态、购房人、成交额、已回款、回款方式），开售楼栋去化率（按可售面积计算）以及回款率。

2、丙方提供已取得的《商品房预售许可证》，乙方对丙方销售台

账中登记的可售房源套数、面积等信息进行核对。

3、丙方提供台账及最新网签数据，乙方将销售台账中登记的已售房屋信息，逐一与网签系统中查询的网签数据进行比对，确认已售房屋网签情况。

（二）销售过程监管

1、销售回款

①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。原则上，销售回款不得以现金形式收取，不得已出现的现金销售收款，丙方需在收款次日内全额存至监管范围内账户内。

②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，至丙方纠正违规行为为止。

③销售回款的使用在符合当地房管部门要求的前提下，参照资金监管（本方案第三条）执行。

④资金归集需求。

⑤遇集中开盘销售期，可增派驻场人员专门在销售案场监管。增派人员服务费自增派人员进场之日起计算，增派服务费标准为 30000

元/月/人。

2、销售网签密钥存放于共管设备中，由丙方及乙方共同管理。

丙方应向甲方、乙方提供查看项目网签系统所必需的密码及权限，甲方及乙方有权随时登陆网签系统查看标的项目网签销售情况。签约前，丙方向甲方、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，在乙方确认信息无误后，且甲方批准同意签订的情况下，乙方配合丙方使用网签密钥。

3、销售情况核查

①丙方应于每日将前一天销售及回款情况以日报形式提供给乙方，同时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乙方进行核查；丙方于每周一提供上周销售情况简报及最新的销售台账（含回款台账）、房源表。

②网签合同用印过程中乙方如果发现低于当年经营计划的售价阈值范围的房源要停止项目公司网签用印并向甲方报备原因，经由甲方同意之后方可用印；项目销售过程中涉及批量低于阈值房源的销售包括但不限于特价房、减免、赠送代金券等营销活动丙方需提前与乙方及甲方进行活动报备，并提交活动预计签约额以及此次活动对整盘货值的影响，经乙方审核合理性及可行性，并甲方同意后方可实施；

乙方需每周对项目公司营销台账进行统计，测算已售房源实际成交均价。如果实际成交均价与股东会均价偏差超过阈值，需停止项目公司网签用印并及时向甲方报备，丙方应当向乙方出具书面说明及相应的处理措施，待乙方审核合理性及可行性，并甲方同意之后方可继续用印。

③乙方对销售台账、销售回款日报、POS单、发票或收据底单、银行账户流水进行核查，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。

七、参会权

根据甲方授权，乙方与甲方外派财务人员有权参加丙方日常运营过程中的任何会议，丙方应及时向乙方通知会议时间，包括但不限于丙方的股东会、董事会、周（月）例会、经营计划会议、销售方案会、施工组织会议、监理例会、招投标会议等，并要求丙方提供与会议有关的纪要、记录等文件。

八、工作成果体现

每月第10个工作日前，乙方向甲方出具上月《项目监管月报》，报告主要包括：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、销售资金提留情况、

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。

乙方如发现或知悉丙方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,应立即向甲方汇报。

备注:上文中提到的授权范围,根据甲方与丙方及各关联方交易文件、甲方运营监管要求确定。甲方于乙方进场十个工作日内向乙方与甲方外派财务人员出具授权范围说明书,以供执行。