

中诚信托海淀翠湖科技园特定资产收益权投资集合资
金信托计划投后监管服务协议

合同编号：2017JH0756JGXY02

2018 年 12 月

本编号为 2017JH0756JGXY02 的《投后监管服务协议》(以下简称“本协议”)由以下各方于 2018 年 12 月【 】日在北京东城区共同签署:

甲 方: 中诚信托有限责任公司(以下简称“甲方”或“中诚信托”)

法定代表人: 牛成立

住 所: 北京市东城区安外大街 2 号安贞大厦

联 系 人: 尚友芳

电 话: 010-84268739

邮 编: 100013

乙 方: 北京锐达置业有限公司

法定代表人: 於立雄

住 所: 北京市海淀区温泉镇白家疃西路北口温泉农工商总公司办公楼 5 层 504-506 室

联 系 人: 於立雄

电 话: 13910180303

邮 编: 100000

丙 方: 北京康正国际资产评估有限公司(以下简称“丙方”或“康正”)

法定代表人: 刘敬东

住 所: 北京市海淀区知春路 51 号慎昌大厦 5840 室

联 系 人: 门麒

电 话: 010-82253558

邮 编: 100029

以上主体单独称“一方”, 合称“各方”。

鉴于:

I 甲方为依法成立并经中国银行业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, 已于 2018 年 01 月 26 日发行成立“中诚信托海淀翠湖科技园特定

资产收益权投资集合资金信托计划”（以下简称“信托计划”）投资温泉倚翠嘉苑项目，作为本信托计划的受托人有权根据信托文件的约定以本信托计划项下信托资金进行投资运作。

II 乙方为依法成立有效存续的企业法人，为温泉倚翠嘉苑项目（以下简称“标的项目”）的开发建设主体。

III 丙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标的项目提供专业的房地产信托投资第三方监管服务。

IV 乙方同意自 2018 年 11 月 27 日开始，将乙方的证照，包括但不限于营业执照（正副本）、开户许可证、房地产开发资质证书（正副本）、标的项目开发建设过程中获取的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、预售许可证等；乙方的印鉴，包括但不限于公章、财务专用章、发票专用章、合同专用章、法定代表人名章等；乙方的账户，包括所有账户涉及的网银 U 盾等应由甲方或甲方委托的其他方与乙方共同管理。同时乙方同意将标的项目取得的不动产权证书/国有土地使用证交由甲方独管。基于上述约定，依据相关的法律法规，各方经协商就本信托计划下的标的项目监管咨询服务（以下简称“本监管项目”）基本事宜达成一致。为明确各方基本权利义务，各方本着自愿、公平、诚实信用的原则，就监管咨询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，下列词语在本合同中具有如下定义：

1.1 本协议：指编号为 2017JH0756JGXY02 的《投后监管服务协议》及对其的任何有效修订和补充。

1.2 委托人：指本协议项下的委托主体即甲方，为具有完全民事行为能力且符合法律规定的合格投资者条件的法人。

1.3 项目公司：指标的项目的开发建设主体即北京锐达置业有限公司（本协议“乙方”）。

1.4 标的项目：指“温泉倚翠嘉苑项目”（位于北京市海淀区“海淀北部地区整体开发”翠湖科技园 HD00-0303-6009、6010 地块）。

1.5 元：指人民币元。

1.6 年：指公历年，本协议中涉及计算时年为 365 天。

1.7 工作日：指中国大陆法定公休日和法定节假日以外的日期。

1.8 中国：指中华人民共和国（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地

区)。

2 服务方式及服务期限

2.1 各方同意由丙方指派【1】名专业的监管人员（以下简称“丙方监管人员”），并依据本协议采取驻场监管方式进行监管。丙方有权在提前通知甲方并经甲方同意的前提下更换包括现场派驻监管人员在内的标的项目服务人员。同时，甲方和乙方提供丙方监管必要和必须的配合和支持，包括但不限于资料、办公场所、办公设备等。

丙方指派的监管人员信息；

姓名：郭子昂

身份证号码：【11022819960212091X】

2.2 丙方在对乙方整体运营状况进行了解的基础上，重点监管标的项目相关证照，包括但不限于营业执照（正副本）、开户许可证、房地产开发资质证书（正副本）标的项目建设过程中获取的不动产证书/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、预售许可证等；标的项目有关印鉴，包括公章、财务专用章、发票专用章、合同专用章、法定代表人名章等；乙方的账户，包括所有账户涉及的网银U盾等。在监管过程中，若发现对该投资项目顺利实施有影响的重大事项，丙方应及时通知甲方。

2.3 各方同意共同约定首次监管交接日，以交接确认单所列内容为依据，在标的项目现场，各方应在首次监管交接日完成标的项目资料及本协议第2条2.2款约定的全部印鉴、证照（以下简称“监管印签及证照”）及其他相关资料物品的现场交接。交接确认单所含内容应包括但不限于以下内容：标的项目涉及的全部证照及印鉴、乙方内部印章证照及项目管理相关的全部审批流程、审批人员名单、权限及签字样本、交接时间、交接人员等。

2.4 丙方向甲方提供监管服务的期限自本协议签署之日起至信托计划结束之日（包括提前终止日或延期终止日，以甲方确认为准）止。

3 服务内容

3.1 印鉴及证照保管

共管的印鉴及证照由乙方指定人员（或乙方委托人员）与丙方监管人员共管，放置印鉴及证照的保险柜均须双方人员共同操作方可开启。上述保险柜的主钥匙由丙方监管人员保管，密码由乙方指定人员保管。丙方监管人员与乙方指定人员办理监管证照、印鉴、保险柜主钥匙、密码交接的，乙方和丙方应填制重要物品交接确认单。标的项目的不动产证书/国有土地使用证交由甲方或者委派的第三方独管。

3.2 印鉴和证照的使用管理

3.2.1 乙方向甲方指定人员和丙方监管人员提交监管印鉴使用申请表，并将其已完成内部用印审批流程的证明材料提交至甲方指定人员和丙方监管人员，甲方审核同意后（以邮件、微信等其他书面方式回复）明确告知丙方是否可以配合办理用印。丙方监管人员在收到甲方确认通知后方可配合操作后续用印事项。

3.2.2 丙方监管人员核对用印文件样本与实际用印文件的一致性。

3.2.3 丙方监管人员在核实用印申请与用印文件无误后，用印申请人填写用印记录登记表，丙方监管人员依据有效的用印申请同乙方印鉴保管人员共同开启保险柜，对需要用印文件施印。

3.2.4 丙方监管人员留存用印申请表、用印记录登记表、用印文件复印件（扫描留存电子档）等资料归档，并做印鉴使用台账登记。

3.2.5 对于用印使用有误的文件乙方和丙方应全部收回原件并同时作废，同时作废的文件丙方应留档。

3.2.6 乙方申请使用监管证照的，应首先完成其内部监管证照使用审批流程，审批流程完成后，乙方应向甲方指定人员和丙方监管人员提交监管证照使用申请表，并将完成流程的证明材料提前一个工作日提交甲方指定人员和丙方监管人员，甲方审核同意后（以邮件、微信等其他书面方式回复）告知丙方监管人员是否可以配合办理。丙方监管人员在收到甲方确认的通知后方可配合相关证照使用工作。

3.2.7 丙方监管人员在核实监管证照使用申请与使用证照无误后，证照使用申请人填写证照使用记录登记表，丙方监管人员依据有效的证照使用申请同乙方证照保管人员共同开启保险柜。

3.2.8 丙方监管人员留存证照使用申请表、证照使用记录登记表等资料归档，并做证照使用台账登记。

3.3 印鉴、证照（借用）外出

3.3.1 乙方向甲方指定人员提交印鉴、证照（借用）外出申请表，说明外出事由、外出至机构、使用时间（借用时间、归还时间）等信息，经甲方审批同意后（以邮件、微信等其他书面方式回复），明确通知丙方监管人员是否可以配合办理印鉴、证照（借出）外出工作，丙方监管人员在收到甲方确认方可进行后续操作。未经甲方指定人员审查同意，任何一方均不得私自使用监管证照。

3.3.2 丙方监管人员核实印鉴、证照（借用）外出申请表所载事由、外出机构、签字审批人权限等信息。

3.3.3 印鉴、证照（借用）外出申请表核实无误后，乙方填写印鉴、证照（借用）外出登记记录表，丙方监管人员收到甲方同意办理印鉴、证照外出的通知后同乙方印鉴及证照保管人员共同开启保险柜，取得相应印鉴及证照后陪同申请人至有关机构办理相关事务，对需要用印文件施印。丙方应对全部现场用印文件通过复印、拍照等方式留存档案，但因法律法规、司法裁判或政策等规定无法实施的除外，但丙方应向甲方说明无法留存档案的原因，必要时须提供相应证明文件。

3.3.4 丙方监管人员应妥善留存印鉴、证照（借用）外出申请表、（借用）外出登记记录表，以及外出用印取得的有关复印件等，同时做印鉴、证照（借用）外出登记台账登记。

3.3.5 监管证照使用完毕后，应由乙方指定人员和丙方监管人员共同将其放入保险柜中并锁闭、加密。

3.4 账户的管理

项目公司提供账户明细，开立网银的账户将网银 U-key 交由乙方指定人员及丙方监管人员共管。账户资金向外划款，乙方提供完整的审批流程和相关合同、发票等资料，丙方监管人员负责审核相关申请及对应资料，待报甲方同意后（以邮件、微信等其他书面方式回复），丙方同乙方共同开启保险柜拿出使用，使用完毕后共同放入保险柜中锁闭、加密。每一笔资金的划付，丙方监管人员制作台账，乙方提供划款凭证复印件，交由丙方监管人员保管留存。

3.5 销售情况统计

乙方提供所有销售房源清单及销售台账，丙方在监管印鉴使用过程中，对涉及的销

售情况进行统计，包括涉及的房源认购情况、销售合同的签订情况、房源的网签情况等。乙方应每周向甲方及丙方提供销售明细情况，包括意向金收取、预售、网签各阶段的销售情况，丙方将乙方提供的销售情况与印鉴监管过程中涉及的销售情况进行核对，丙方向甲方汇报核对结果。

3.6 项目现场巡查

丙方监管人员有权定期或不定期对标的项目进行现场巡查，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，对周围环境或施工过程中不正当的操作、对现场发现的可能或已经发生影响项目基本运行、正常施工的情况，及时记录并汇报给甲方。

3.7 工作成果体现

3.7.1 根据标的项目的实际情况，丙方应按自然月度向甲方提供监管简报。简报内容主要依据乙方提供的资料，包括但不限于标的项目印鉴、证照使用情况、销售进展情况、施工现场情况等。

3.7.2 丙方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、合同履行异常变化等。

4 当事人权利义务

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、丙方查询和检查监管服务工作情况。

4.1.2 甲方及乙方应为丙方履行本协议约定的各项监督职责提供必要的便利和支持。乙方同意接受丙方的工作模式，并在提供监管服务阶段及时提供必要的相关资料（包括但不限于电子、纸质、口头信息等），协助丙方顺利开展监管服务工作。

4.1.3 甲方应及时审核审批经乙方或丙方直接向其提出的申请，经甲方书面（邮件、微信等其他书面方式）批准后传达予丙方并作为其执行监管工作的依据和凭证。甲方审核时长以五个工作日为限，除因不可抗力等其他非甲方原因导致的回复迟延外，超过上述期限，如甲方未回复的，视为甲方同意。

4.1.4 甲方应按照本协议的约定按时向丙方支付监管服务费用。

4.2 乙方权利与义务

4.2.1 乙方有权督促甲方、丙方对各项申请尽快批复。

4.2.2 乙方有义务按照交接确认单要求的格式提交乙方相关负责人签字确认并加盖乙方公章的标的项基本资料，并以交接确认单所列资料为本协议第三条所列监管内容的起始依据，未经甲方同意不可更改。

4.2.3 乙方应在2个工作日内，就丙方以书面形式提交给乙方的一切事宜，作出书面决定和答复。

4.2.4 乙方应负责向其内部各职能部门明确丙方的工作性质和身份，并要求其为丙方工作提供支持与配合。

4.2.5 在本协议履行期间，乙方接受甲方和丙方对第三条所列内容进行监督，并根据第三条所列要求配合甲方和丙方的监管工作，及时提供符合要求的相关资料、回复甲方和丙方提出的问题。

4.2.6 乙方应积极配合甲方和丙方的监管工作，为丙方顺利开展工作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。

4.2.7 乙方应对所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。

4.3 丙方权利与义务

4.3.1 甲方无正当理由拒绝或逾期超过【10】个工作日未向丙方支付应付的各期监管服务费用的，丙方有权停止提供监管服务工作并终止本协议。

4.3.2 为保障本协议履行的可行性，丙方有权利了解首次监管交接日之前的甲方、乙方等与监管服务内容有关的相关情况、签署的相关协议等。

4.3.3 乙方向丙方提供的资料、有关问题等，丙方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甲方。

4.3.4 根据甲方授权，丙方有权查看乙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。

4.3.5 丙方有义务积极配合乙方的正常合法工作，并对其提出的申请及时进行处理，不得无故拖延。

4.3.6 丙方在监管服务过程中，获取的关于乙方及其标的项目的任何资料或者商业秘密，在得到甲方、乙方同意前，需对其他任何第三方进行保密。

4.3.7 丙方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，丙方不得将其本协议项下的监管义务转与任何第三方。

5 监管服务费用及支付方式

5.1 监管服务费用

5.1.1 经三方协商确认：本监管项目预计总期限不超过 6 个月，自首次监管交接日起算。甲方应向丙方支付的监管服务费标准为 30000 元/月（大写：每月叁万元整）。如果确认需要延期的，各方另行签署补充协议。

5.1.2 若本协议在履行期间提前终止，则以终止日所在月实际服务天数计算当月监管服务费用，不足半个月的按照半个月计算，超过半个月不足 1 个月的按照 1 个月计算，半个月对应服务费为 15000 元。若本监管项目提前终止，且服务期总计未满 2 个月，甲方根据 5.2 约定向丙方全额支付第一期监管费 60,000 元（大写：陆万元整），该笔监管费不予退还。

5.1.3 甲方向丙方支付的上述监管费用已包含丙方监管人员在履行本协议过程中发生的交通费、项目当地的住宿、餐饮、交通等费用。

5.2 支付方式

甲方向丙方支付本协议第 5.1.1 条项下的监管服务费用方式如下：

甲方于丙方监管人员正式进场后二十个工作日内，预付首笔监管费用 60,000 元（大写：陆万元整），监管费覆盖周期为 2 个月；监管期限满 2 个月后，每届满 1 个月后的 10 个工作日内支付上月监管服务费用 30,000 元（大写：叁万元整）。监管期限届满，如不超过 2 个月，甲方支付的第一期监管费用 6 万元不予以退还。甲、丙双方应自监管终止日起 10 个工作日内，根据监管期间的实际天数按照 5.1.2 约定结算本项目的监管服务费。

若本协议进入延长期的，则在本协议终止前 15 个工作日另行签订补充协议，对延长期内的监管服务费及支付方式另行约定。

甲方支付的监管服务费为含税金额，每次付款需丙方开具合法有效金额相符的增值税普通发票为前提。如国家法律和行政法规未来另有明确规定，支付方有权按照法律法规要求，要求丙方开具增值税专用发票。

5.3 支付信息

户名：北京康正国际资产评估有限公司

纳税人识别号：91110101086851016636

开户行：交通银行北京中轴路支行

开户账号：110060739018010013379

地址：北京市海淀区知春路 51 号慎昌大厦 5840 室

电话：82251518

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各方造成的全部损失。

6.2 若乙方违反本协议的约定，甲方、丙方有权要求其纠正违约行为，如乙方未按要求改正其违约行为，给甲方、丙方造成损失的，应赔偿甲方、丙方全部经济损失，。

6.3 若甲方未按本协议第 5.1 条和第 5.2 条支付监管服务费用，每逾期一天，甲方按未付金额【万分之五】比例向丙方支付逾期违约金，直至甲方支付完毕应付款项之日止。

6.4 丙方未履行或未完全履行本协议约定的监管职责等义务，或违反本协议中相关承诺的，视为丙方违约。丙方应每日按监管服务费用的【万分之五】向因违约造成的损失方支付自违约事项发生之日起至违约事项纠正之日的违约金；若丙方上述违约行为由于乙方故意不配合造成，则免除其违约责任。

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迟延履行本协议项下之各项义务，则该方对无法履行或迟延履行其在本协议项下的任何义务不承担责任，但该方迟延履行其在本协议项下义务后发生不可抗力的，该方对无法履行或迟延履行其在本协议项下的义务不能免除责任。

8 保密

8.1 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各方以外的其他方披露，但是因以下情况所进行的披露除外：

(1) 甲方按照法律法规或本信托计划约定履行的信息披露义务。

(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。

(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。

(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。

(5) 甲方根据金融监管机构的要求，向金融监管机构或向信托计划潜在投资者、委托人/受益人或代销机构（如有）进行的披露。

8.2 各方同意严格按照本协议的规定使用对方的保密信息，未经事先书面同意，不得向他人，或允许向第三方直接或间接地透露保密信息。各方同意：

(1) 对保密信息保密，并采取所有必要的预防措施（包括但不限于各方采取的用于保护自身保密信息的措施）防止未经授权地使用及透露保密信息；

(2) 不得向第三方提供保密信息或由保密信息衍生的信息；

(3) 除了本协议确定的应用范围外，不得在任何时候使用保密信息。

8.3 各方不负责保护以下信息：

(1) 已公开的信息；或

(2) 由另一方从不受保密限制的第三方获得的信息；或

(3) 未参考保密信息而由另一方独立开发的信息；或

(4) 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；或

(5) 依据法律的规定或根据法律赋予的权力可以获取此信息的司法、政府机构的要求必须公开的信息。接到此类要求后的一方，应立即通知信息披露方，使信息披露方了解将要披露的内容并提出意见。

8.4 本条款项下的义务适用于根据各方事先或本协议由各方互相提供的其他专有和/或保密信息。

8.5 协议确定业务的各方员工。如果参与本协议确定业务的各方员工不再继续参与本项目，则该方应确保立即终止该员工获得对方保密信息和信息源的途径。

8.6 本协议终止后，本条款规定继续有效。

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，可以通过协商解决；协商不成，任何一方均可向甲方住所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有效，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

10.1 本协议项下任何一方向其他方发出与本次合作有关的通知、要求或信息传达，均应采用书面形式，并以专人送递、传真、电传或邮寄方式发出。以传真方式发出的，应于事后以上述约定的其他方式补充送达。

10.2 除非有证据证明其已提前收到，否则：

- (1) 以专人递送方式送达的通知，于送至联系地址之时视为送达；
- (2) 以挂号信发出的通知，于寄出（以邮戳为凭）后的第7日视为送达；
- (3) 以特快专递发出的通知，于寄出（以邮戳为凭）后的第3日视为送达；
- (4) 以传真发送的通知，于发件人传真机记录传输确认时视为送达。

10.3 各方在本协议中填写的联系地址、联系人、电话、传真、邮编等即为其有效的联系方式。一方联系方式发生变化，应自发生变化之日起7日内按照如上约定的方式通知其他方。如果联系方式发生变化的一方未将有关变化及时通知其他方，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负责。

10.4 各方确认，各方填写的联系地址为合同争议解决时人民法院和/或仲裁机构的诉讼文书（含裁判文书，下同）送达地址。人民法院和/或仲裁机构的诉讼文书向任何合同一方当事人的联系地址送达的，均视为有效送达，发生法律效力规定的诉讼文书送达效果。

10.5 本条款为独立条款，不受本合同整体或其他条款的效力的影响。

11 其他

11.1 本协议自各方法定代表人或授权代表签字或盖章并加盖各方【公章或合同专用章】之日起生效，【本监管项目终止之日或各方协商终止之日】本协议终止。

11.2 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他方，经各方协商一致以书面形式做出修改。

11.3 如果本协议的某条款被宣布为无效，不影响本协议任何其他条款的效力。

11.4 除本协议另有约定外，本协议的变更、解除、终止须经各方协商一致以书面形式进行。

11.5 本协议未尽事宜，各方可签订监管服务补充协议。补充协议为本协议不可分割的一部分，与本协议具有同等效力。

11.6 本协议一式陆份，各方各执贰份，每份具有同等法律效力。

(本页为编号为【2017JH0756JGXY02】的《投后监管服务协议》的签署页)

甲方：中诚信托有限责任公司

法定代表人或授权代表：



乙方：北京锐达置业有限公司

法定代表人或授权代表：

Handwritten signature of the authorized representative of Beijing Junda Real Estate Co., Ltd.

丙方：北京康正国际资产评估有限公司

法定代表人或授权代表：

签署日：2018 年 月 日



Handwritten signature in blue ink, possibly reading '杨明' (Yang Ming).