

2021 年中诚信托创享 1 号集合资金信托计划

投资监管服务协议

合同编号：2021JH0093DJ01

2021 年【 5 】月

本编号为 2021JH0093DJ01 《投资监管服务协议》(以下简称“本协议”)由
以下各方于 2021 年 5 月 6 日在北京市东城区共同签署:

甲 方: 中诚信托有限责任公司

法定代表人: 牛成立

住 所: 北京市东城区安外大街 2 号

联 系 地 址: 深圳市南山区粤海街道科苑南路 2666 号中国华润大厦 3805 室

联 系 人: 南萍

电 话: 0755-83007802

邮 编: 518000

乙 方 (SPV_n): 南宁融俊房地产开发有限公司

法定代表人: 高岫

地 址: 南宁市洪胜路 5 号丽汇科技工业园标准厂房综合楼 1516-29 号房

联 系 人: 罗云恒

电 话: 15296576782

邮 编: 530031

乙 方 (项目公司 _n): 南宁融望房地产开发有限公司

法定代表人: 高岫

地 址: 南宁市洪胜路 5 号丽汇科技工业园标准厂房综合楼 1408-06 号房

联 系 人: 罗云恒

电 话: 15296576782

邮 编: 530031

丙方：北京康信君安资产管理有限公司（以下简称“丙方”或“康信资管”）

法定代表人：王鹏

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 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：门麒

电话：010-82253558

邮编：100029

以上主体单独称“一方”，合称“各方”。乙方（SPVn）与乙方（项目公司 n），如无特别所指，以下合称“乙方”。

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，发行设立“**2021 年中诚信托创享 1 号集合资金信托计划**”（以下简称“信托计划”），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，乙方（项目公司 n）为南宁市江南区经开区高岭路宗地编号为 GC2021-001 的一宗国有建设用地（在该地块上开发建设的项目以下简称“标的项目”）的开发建设主体。乙方（SPVn）为乙方（项目公司 n）的全资股东。

III 丙方为依法成立并合法存续的公司，为本信托计划涉及的乙方及标的项目提供专业的房地产信托第三方监管服务，主要负责对乙方的日常运营、标的项目开发建设、进度指标考核、印章证照密钥等的使用、乙方银行账户及标的项目销售回款等事项进行监督。

IV 根据甲方与乙方签订的编号为 **2021JH0093HZ01** 的《合作协议》及编号为 2021JH0093HZ01BC01 的《合作协议之补充协议》（前述两份协议以下统称“合作协议”或“交易合同”），为保障甲方投资权益，乙方同意甲方委托丙方对其进行全面监督管理，包含不限于乙方的日常运营、标的项目开发建设、进度指标考核、印章证照密钥等的使用、乙方银行账户及标的项目销售回款等事项进行全面监管。

V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 2021JH0093DJ01 《投资监管服务协议》及对其他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法人。

1.3 项目公司：指标的项目的开发建设主体即南宁融望房地产开发有限公司（本协议“乙方（项目公司 n）”）。

1.4 标的项目：指乙方（项目公司 n）负责开发建设的位于南宁市江南区经开区高岭路宗地编号为 GC2021-001 的一宗国有建设用地项目。

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 各方同意由丙方向乙方总共指派【 1 】名现场监管人员（以下简称“丙方监管人员”），并依据本协议及《合作协议》的约定采取驻场监管方式进行监管。丙方有权在提前【10】个工作日通知甲方并经甲方同意的前提下更换现场派驻的监管人员。同时，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以丙方现场签署的《监管授权书》内信息确定。丙方应当确保其指派的监管人员具有丰富的房地产项目驻场监管经验，且丙方指派的人员应当事先经甲方认可和同意。

如因丙方或其指派监管人员存在未尽职责履责等情形，甲方有权要求丙方更换现场监管人员、有权终止与丙方的监管合作。如因标的项目进展，甲方认为需增派驻场监管人员并书面通知丙方，或丙方提出增派驻场监管人员、甲方书面同意的，丙方安

排增加驻场人员，增派人员具体情况届时由甲方与丙方共同确认。

2.2 各方同意共同约定首次监管交接日为 2021 年【5】月【7】日，以《交接确认单》所列内容为依据，在交接现场，各方应在首次监管交接日完成相关资料及已取得的本协议第 3 条 3.1 款约定的印鉴、证照、密钥及其他相关资料物品的现场交接。对于首次监管交接日，乙方尚未取得的印鉴证照密钥暂不监管，待乙方取得相应印鉴证照密钥当日完成交接并填写交接确认单。交接确认单所含内容应包括但不限于以下内容：乙方和标的项目涉及的全部印鉴、证照及密钥、交接时间、交接人员等。丙方有义务在每次共管完成当日向甲方指定邮箱发送共管完成的事项通知，并将丙方与乙方签署的《交接确认单》作为附件。

2.3 丙方向甲方提供监管服务的期限自本协议签订生效始至甲方代表的信托计划完全退出乙方之日止或甲方通知丙方终止监管服务的具体时间为准。若出现其他影响该协议继续执行情况，其最终协议终止日期在不影响任何一方利益及法律允许的前提下，经过各方友好协商书面确定为准。

3 服务内容

3.1 印鉴、证照及密钥的监管措施

3.1.1 印鉴、证照及密钥的保管

监管印鉴、证照及密钥由乙方人员（或乙方委托人员）与丙方监管人员共管，放置于专用保险柜，放置共管物品的保险柜应为丙方监管人员进场时由乙方新购置（在交接前不得开封），且保险柜均须乙方及丙方监管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，副钥匙及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印鉴、证照及密钥、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。

共管印鉴、证照及密钥包括但不限于：

共管的乙方（SPVn）印鉴包括但不限于：公章、财务专用章、法定代表人名章、合同专用章、工程专用章、发票专用章等，共管的乙方（SPVn）证照包括但不限于：营业执照、开户许可证、税务登记证、机构信用代码证、开户密码纸、贷款卡；

共管的乙方（项目公司 n）印鉴包括但不限于：公章、财务专用章、法定代表人名章、合同专用章、工程专用章、发票专用章、销售专用章（如有）。共管的乙方（项目公司 n）证照包括但不限于：营业执照、开户许可证、税务登记证、机构信用代码证、开户密码纸、贷款卡、标的项目土地使用权证、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/销售许可证。

由丙方监管人员单独保管的印鉴及密钥包括但不限于：

甲方指定人员印鉴、乙方（SPVn 公司）及乙方（项目公司 n）所有银行账户网银复核权限的密钥（如开通网银）。

3.1.2 印鉴、证照及密钥的使用管理

（1）乙方印鉴、证照、密钥的任何使用事项，丙方监管人员均应事先向甲方提出申请，必须经过甲方审核同意后方可使用。未经甲方事先审核同意，丙方及丙方监管人员不得随意使用乙方印鉴、证照及密钥。

（2）乙方申请使用监管印鉴、证照、密钥前，应首先向丙方监管人员提交其内部已完成齐备的审批流程证明材料及拟用印文件，丙方监管人员核查该事项流程的齐备性、事由与资料的关联一致性。丙方核实无异议的事项向甲方报送审批，丙方监管人员以邮件形式【丙方监管人员指定邮箱地址：kxjgnanning02@kx-amc.com，下同】将乙方内部流程审批、拟用印文件等资料发送至甲方指定人员（甲方联系人，联系方式见本协议第 10 条第 10.3 款，下同），甲方审核后，将审核结果发送至丙方监管人员指定邮箱，并明确告知是否可以配合办理，丙方监管人员按照甲方回复的审核结果执行，在收到甲方同意的邮件后方可配合操作后续事项；丙方监管人员需将每次印鉴、证照及密钥使用等情况逐笔做记录，检查使用情况并每月向甲方提交工作报告。若乙方出现违约情形时，丙方监管人员应当根据甲方指令停止或限制乙方使用印鉴、证照及密钥。

（3）用印之前，丙方监管人员应核对用印文件与甲方告知用印事项关联内容的一致性、核对用印文件样本与实际用印文件的一致性，核实无误后，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。丙方监管人员留存内部用印审批流程的证明材料（扫描留存电子档）、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，并做印鉴使用台账逐笔登记，每月向甲方提交工作报告。

（4）证照使用前，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。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，并做证照使用台账逐笔登记，每月向甲方提交工作报告。对于【营业执照、开户许可证、税务登记证、机构信用代码证、开户密码纸、贷款卡】等基础证照、法定代表人身份证、标的项目土地使用权证、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/销售许可证等复印件的用印，

同时加盖仅限使用事项蓝章；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。

(5) 印鉴、证照及密钥使用结束后，及时将印鉴、证照及密钥收入共管保险柜，并锁闭、加密。

3.1.3 印鉴、证照（借用）外出

(1) 乙方申请使用监管印鉴、证照（借用）外出的，应首先完成其内部监管印鉴、证照使用审批流程，审批流程完成后，乙方应向丙方监管人员提交已完成监管印鉴、证照内部审批流程的证明材料及印鉴、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，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。丙方核实无异议的事项向甲方报送审批，向甲方报送审批的事项，丙方监管人员以邮件形式将有关资料发送至甲方指定人员，甲方审核后，将审核结果发送至丙方监管人员指定邮箱，并明确告知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审核同意的邮件后方可进行后续操作；丙方监管人员需将每次印鉴、证照外出等情况做记录，检查印鉴、证照使用情况并向甲方提交工作报告。未经甲方审查同意，任何一方均不得私自使用监管证照。

(2) 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。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) 印鉴、证照（借用）外出申请表核实无误后，申请人填写印鉴、证照（借用）外出登记记录表，丙方监管人员依据甲方同意办理印鉴、证照外出的告知邮件同乙方印鉴及证照保管人员共同开启保险柜，共管证照（借用）外出过程中，丙方监管人员应与乙方一并前往至有关机构办理相关事务，对需要用印文件施印。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。

3.2 资金监管

乙方（SPV_n 公司、项目公司 n）所有银行账户均需接受甲方和丙方的监管，在入场交接时应向甲方及丙方提供截至监管交接日已开立银行账户清单，内容包括但不限于，开户行、账户类型、账号、账户余额、开户时间、状态、是否开设网银等情况，已开立并存续的银行账户印鉴卡添加符合甲方要求的人名章，开设网银的非销售资金监管账户，网银复核 U 盾交由丙方监管人员保管；乙方需于标的项目预售

前开立销售资金监管账户，标的项目所有销售回款均应划入销售资金监管账户，如乙方的销售资金监管账户开通网银功能，则最高权限的网银复核密钥由甲方单方面保管。

监管账户内资金实现封闭管理，SPVn 账户内的资金仅用于向项目公司 n 支付投资款项、进行盈余资金分配及分红及甲方同意的其他用途；项目公司 n 账户内资金仅用于支付标的项目的开发建设费用、分红及盈余资金分配款项、向融创西南房地产开发（集团）有限公司进行短期资金拆借及甲方同意的其他用途。

丙方根据甲方需求对乙方账户进行定期账务查询。未经丙方及甲方同意，乙方不得有提现、柜台转账付款、支票转账付款、开通网上银行转账付款、电话银行转账付款、手机银行转账等其他任何支付方式提取、划转或汇付资金的行为。当乙方或其关联方中任何一方出现违反交易合同、本协议约定或相关承诺情形时，甲方、丙方有权拒绝乙方使用账户资金，各方同意放弃任何抗辩。

乙方（SPVn 公司、项目公司 n）开立新账户，需经甲方事先同意后，丙方陪同办理并按前述约定纳入监管范围，且乙方未经甲方同意不得变更或注销已有账户。

3.2.1 资金使用预算

乙方（项目公司 n）每月 25 日前制定下月度资金使用预算及月度资金使用计划报甲方审批；月度资金使用预算内容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；甲方审批通过的月度预算将作为乙方后续用款的依据；丙方监管人员将按照甲方审批通过的月度资金使用预算执行当月乙方用款，留存经甲方审核通过的月度预算及有关批复文件。

如月度预算需要进行调整，乙方应提前 5 个工作日向甲方进行说明，并提交调整后的相关预算，按照上述相应程序，经甲方审核通过后执行。乙方应确保资金依据审批用途投入运作，保证标的项目的顺利实施。

乙方应实行严格的开发成本管理。关于标的项目的开发成本的上限如下：

序号	开发成本小项	投资额（万元）
1	前期工程费	2,735.43
2	建安工程费	52,182.15
3	市政基础设施费	5,413.34
4	公用配套设施费	11,366.46
5	开发间接费	973.57
开发成本合计		72,670.95

如单项开发成本实际发生额超出上述约定的，则超出部分由乙方承担，甲方不

承担。

3.2.2 资金使用

(1) 乙方申请资金使用的，乙方提交其内部完备的资金用款申请审批表，审批表内容包括但不限于款项用途、收款单位及收款账号信息、申请人、申请部门、申请金额、付款依据、各审批人签字等必要信息，以及相关的依据附件。

(2) 丙方监管人员核实资金用款申请是否符合乙方内部审批流程，对付款依据进行审查，审查款项支付用途、收款人等与相关背景合同及《合作协议》约定一致。

(3) 丙方在审核无异议后，向甲方报送乙方提请资金使用的具体申报材料，甲方确认审批通过后，通过指定邮箱回复需要丙方监管人员配合的执行用款支付手续的，丙方依据甲方的审批意见执行。丙方应逐笔做好监管账户资金使用台账。

3.3 销售管理

在销售前乙方（项目公司 n）须配合提供销售房源情况，包括但不限于楼栋、房号、面积等；销售后需每周一提供销售统计表，包括但不限于楼栋、房号、面积、销售单价、合约价格、认购情况、签约情况、备案情况、销售回款情况等。

3.3.1 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，乙方需在 2 个工作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，或乙方通过虚报项目建设支出资金套取销售资金，甲方及丙方有权拒绝配合支付，至乙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，应按本协议 3.2 条约定执行。每月结束后的 5 个工作日内，乙方应向甲方提供标的项目全部预售资金账户的银行流水。

(4) 丙方监管人员应根据项目的销售情况建立销售台账，记录每日认购情况、签约情况、网签密钥的使用情况及销售收入情况。在销售监管过程中如发现乙方存在隐瞒销售数据、或实际销售情况与销售台账不符等不利情形出现时，应立即向甲方指定人员进行报告，并暂停乙方印鉴、证照及密钥的使用。

3.3.2 销售网签密钥使用

乙方（项目公司 n）提供销售网签密钥存放于共管保险柜中，由乙方及丙方共同管理，可用于甲方、丙方查询标的项目网签情况。

3.3.3 销售情况核查

（1）乙方（项目公司 n）应于每周一将前一周销售情况简报及最新的销售台账（含回款台账）、房源表提供给甲方和丙方，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甲方和丙方进行抽查。

（2）丙方对销售台账、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，丙方应当立即告知甲方，同时乙方应当立即向甲方和丙方出具书面说明及相应的处理措施。

（3）标的项目销售进度考核如下：

关键节点	考核时间
合同销售额达 6.5 亿元	信托计划成立后 12 个月内
合同销售额达 10 亿元	信托计划成立后 18 个月内

注：信托计划成立之日以甲方届时公告为准。

3.4 标的项目工程施工进度监管

3.4.1 证照前期手续办理进度监管

丙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，丙方应当立即告知甲方，同时乙方应立即向甲方和丙方书面说明事由及补救措施。

标的项目证照、土地款缴款时间节点考核如下：

考核节点	考核时间
缴清土地出让价款及相关税费	2021/6/6
乙方（项目公司 n）签署《土地出让合同补充协议》，将土地使用权变更至乙方（项目公司 n）名下	信托计划成立后 2 个月内
取得《工程规划许可证》	信托计划成立后 3 个月内
取得首批《建筑工程施工许可证》	信托计划成立后 4 个月内
可售住宅取得首批《预售许可证》	信托计划成立后 6 个月内

注：信托计划成立之日以甲方届时公告为准。

如乙方未能达成上述关于土地款缴款约定的节点考核，则此后一个月为甲方对乙方的处罚缓冲期。在缓冲期内，乙方应尽力调动资源，在甲方、丙方的干预和监督下，早日完成预定考核目标。在缓冲期内，乙方应依据甲方的要求随时报告标的项目的实施进度和考核目标的预计完成日期。缓冲期满，如乙方完成了目标工作，则不构成违约。否则，则自缓冲期届满之日起视为乙方违约。

3.4.2 工程施工进度监管

依据各方确定的开发计划，乙方（项目公司 n）应当每月向丙方提供上月施工进度、监理月报及下月的施工计划，丙方跟踪标的的施工进度，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，丙方应当立即告知甲方，同时乙方应立即向甲方和丙方书面说明事由及补救措施。

标的项目的配建小学、幼儿园的工程进度节点考核如下：

考核节点	考核时间
开工	2021/7/30
形象进度达到地面±0	2021/12/31
形象进度达到主体封顶	2022/2/28
竣工验收合格并交付使用	2022/4/30
注：若政府部门未能在 2021 年 6 月 30 日前完成收储、征拆工作，导致现场不具备开工条件的，以上关于配建学校的工程进度考核也将相应顺延。	

3.5 项目现场巡查

丙方监管人员有权定期（每月至少一次）或不定期对标的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。同时，丙方监管人员应当定期查看乙方的财务系统相关数据、销售台账及销售管理系统相关数据、合同签署情况、乙方公司内部管理等情况，应当实时跟踪标的的项目建设及销售进展，定期向甲方报送项目报表。甲方有权随时要求丙方监管人员按照甲方要求的项目进度要素信息对标的的项目进度情况进行巡查、勘察或按照甲方要求向乙方索要相关工程进度资料等，乙方应提供配合，丙方监管人员将巡查、勘察、以及索要工程进度资料等及时记录、汇报给甲方。

3.6 工作成果体现

3.6.1 根据乙方及标的项目的实际情况，丙方监管人员应每周提供工作情况简报，并按自然月度向甲方提供监管月报。简报、月报内容主要依据乙方提供的资料及丙方驻场人员对于乙方运营情况、标的项目情况的监督管理，对乙方及对标的项目运行的基本情况进行阐述，包括但不限于标的项目证照取得情况、乙方印鉴、证照及密钥使用情况、合同签订及履行情况、资金使用情况、项目销售和网签情况、工程建设基本情况等。

3.6.2 丙方在监管过程中根据发现的问题，应及时向甲方出具相关书面意见，披露可能出现的影响乙方、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可能影响考核指标的事项、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。

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，经甲方书面批准后传达予丙方并作为其执行监管工作的依据和凭证。

4.1.4 甲方应按照本协议的约定按时足额向丙方支付监管服务费用。

4.1.5 乙方或其相关方违反与甲方签署的相关交易文件或违反承诺与保证等单方出具的文件，包括但不限于本协议、《合作协议》等，甲方有权通知丙方拒绝乙方使用相关印鉴、证照、密钥的申请，并有权拒绝划付乙方任何银行账户中的资金。

4.1.6 本协议其他条款约定的甲方权利。

4.2 乙方权利与义务

4.2.1 指定专人负责就本协议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。

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本协议所列内容进行监督，并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，不得以任何形式干扰或影响甲方、丙方实施本协议约定的监管职责。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。

4.2.7 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。

4.2.8 乙方应配合丙方、甲方对标的项目的开发进度情况、销售进度情况进行监督检查，允许其查阅签署的各类合同、收款收据及发票、相关凭证及月报、财务报表、所有相关财务资料及银行对账单等资料，以及项目实施过程中甲方、丙方认为需要查阅的与项目开发相关的资料。

4.2.9 乙方应按甲方、丙方要求定期提供标的项目的监理月报并汇报标的项目建设进度、预售证等证照的办理情况、销售回款情况等并保证真实、准确、完整和有效。

4.2.10 乙方应将乙方股东会决议/股东决定、董事会决议及时告知丙方、甲方知晓。

4.2.11 乙方应保证丙方派驻现场监管人员在项目地的劳动强度和劳动时间符合《中华人民共和国劳动法》要求，不得强制或变相要求监管人员节假日加班或超合法小时工作，不得以暴力、威胁或其他强制方法强迫监管人员劳动。

4.2.12 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。

4.3 丙方权利与义务

4.3.1 丙方应在每次交接后及时向甲方提供印鉴证照密钥的交接确认函，并向甲方提供交接现场录音、录像等影像材料。

4.3.2 甲方无正当理由拒绝或逾期超过【20】个工作日未向丙方支付应付的各期监管服务费用的，丙方不得擅自停止提供监管服务工作，如需终止本协议应经协商一致。

4.3.3 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。

4.3.4 丙方有义务根据本协议对乙方印鉴、证照、密钥使用情况及标的项目开发建设、进度指标考核、乙方日常运营情况、乙方银行账户及标的项目销售回款等情况进行监管。

4.3.5 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。

4.3.6 根据甲方授权，丙方有权参加乙方运营过程中召开的各项会议，如：股东会、董事会、周（月）例会、监理例会、招投标会议等，并要求乙方提供运营过程中召开的各项会议的纪要、记录、决议等文件；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；有权查看标的项目现场。

4.3.7 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。

4.3.8 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。

4.3.9 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。

4.3.10 丙方有权代表甲方与乙方共同管理印鉴、证照及密钥，并按本协议使用印鉴、证照及密钥。

4.3.11 丙方有权按照本协议约定对监管账户进行监管，并有权拒绝乙方不符合约定或甲方要求的支付要求。

4.3.12 丙方有权对监管账户中的资金使用进行审核，并对乙方提供的资金使用相关的证明资料进行审查并向甲方报告。

4.3.13 丙方应每周向甲方提交每周工作简报，说明当周的印鉴证照密钥使用情况以及其他需要沟通的事项。

4.3.14 丙方应于每月【10】日前向甲方提供上一月度监管服务报告，报告主要内容

包括：

(1) 乙方、标的项目的基本运营情况；

(2) 乙方资金使用情况，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，并应就标的项目资金的支付，回笼等向甲方提供咨询意见；

(3) 乙方合同签署情况，各类合同中有无重大风险及损害或可能损害甲方利益的内容，在报告中进行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，销售进度是否按照预期进行、销售款项是否归集至监管账户；

(6) 其他相关事项。

4.3.15 丙方对不符合规定的印鉴证照密钥的使用申请有权拒绝执行，对需要经过甲方审批同意的印鉴证照密钥的使用应事前取得甲方的审批同意。

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：本监管项目总期限不超过 24 个月，自丙方正式驻场之日（即首次监管交接日为准）起计算。甲方应向丙方支付的监管服务费标准为 50 万元/年（大写：每年伍拾万元整）；以上费用标准为丙方派驻 1 名驻场人员的费用，如因项目运行及监管要求，需要丙方增派驻场人员的，则每增派 1 名驻场人员，费用按照 4 万元/月（大写：肆万元/月）的标准，自丙方增派人员正式驻场之日起调增监管费用。

5.1.2 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省际交通费及住宿费，不含丙方驻场人员因配合标的项目日常工程建设、运营工作过程中因携章、证等外出产生的交通费用、住宿费等。若丙方因配合标的项目的日常工程建设、运营工作而产生上述费用，无需甲方承担，应由乙方连带承担，丙方驻场人员向乙方据实报销结算，但丙方应当提供合法有效的增值税发票。丙方不得以乙方未及时付费为由拒绝履行本协议项下应当承担的监管职责。

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：

5.2.1 监管服务费自丙方正式驻场之日起每半年末月 25 日、且丙方向甲方开具合法有效金额相符的增值税普通发票后的五个工作日内甲方支付监管费用，不足一个月的，按实际服务天数结算（含休息日及法定节假日），每天的监管服务费标准为 1369.86 元/日·人（大写：每人每日壹仟叁佰陆拾玖元捌角陆分）。

丙方增派人员的服务费用按月收取，丙方增派人员正式驻场之日起五个工作日内支付首笔监管费 4 万元/人（大写：每人每月肆万元整），监管费用覆盖周期为一个月；之后各笔监管费于上一监管周期结束当日进行支付。

5.2.2 若本协议在丙方正式驻场之日起三个月内提前终止，则丙方至少向甲方收取三个月监管费用。若本协议在丙方正式驻场之日起三个月后履行期间内提前终止，则按照监管服务费标准为 41666.67 元/月·人（大写：每人每月肆万壹仟陆佰陆拾陆元陆角柒分），按照实际服务天数支付（含休息日及法定节假日），每天的监管服务费标准为 1369.86 元/日·人（大写：每人每日壹仟叁佰陆拾玖元捌角陆分）。

5.2.3 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。因丙方未开具发票导致甲方超过 5.2.1 款约定时限未能支付监管费用，甲方不承担任何违约责任。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：北京康信君安资产管理有限公司

纳税人识别号：91110108318246596L

开 户 行：中国工商银行股份有限公司北京地安门支行

账 号：0200337619100015708

单 位 地 址：北京市朝阳区裕民路 12 号 1 号楼 10 层 B1001

电 话：010-82253558

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、丙方相应经济损失。

6.3 若无正当理由，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【万分之一】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。丙方应每日按整年监管服务费用的【万分之三】向甲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，在违约事项纠正前，甲方有权拒绝向丙方支付监管服务费用；若给甲方造成直接经济损失，甲方有权要求丙方赔偿。

6.5 各方承诺，为达成及/或履行本协议，其及其关联方的董事、管理人员、雇员、代理人或顾问不曾也不会违反任何相关的法律法规，向任何政府官员、本协议对方、任何相关第三方及其关联方的董事、管理人员、雇员、代理人或者顾问在内的任何有关人员直接或间接地提供资金、礼品或其他任何有价物品、服务，或者从事任何其他贿赂行为。任何一方违反前述规定的行为都将给对方造成损害，应当赔偿其他方因此遭受的全部损失。

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合理披露，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，向金融监管机构进行的披露以及甲方根据信托文件向信托计划潜在投资者、委托人/受益人、代销机构、保管机构等服务机构进行的披露。

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合理披露，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协议有关的通知、要求或信息传达，均应采用书面形式，并以专人送递或邮寄方式发出。

10.2 除非有证据证明其已提前收到，否则：

10.2.1 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；

10.2.2 以特快专递发出的通知，于寄出（以邮戳为凭）后的第3个工作日视为送达；

10.3 本协议各方提供的联系地址即为其有效的通讯地址。

甲方联络方式：

地址：深圳市南山区粤海街道科苑南路 2666 号中国华润大厦 3805 室

邮编：518000

电话：0755-83007802、0755-83007801

联系人：南萍、汪新宇

电子邮箱：nanping@cctic.com.cn、wangxinyu@cctic.com.cn

乙方（SPVn、项目公司n）联络方式：

地址：南宁市良庆区凯旋路15号绿地中心3号楼

邮编：530031

电话：15296575782

联系人：罗云恒

电子邮箱：luoyunheng@sunac.com.cn

丙方联络方式：

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

邮编：100029

传真：82253565

电话：82253558

联系人：门麒

监管专用邮箱：kxjgnanning02@kx-amc.com

联系电话：15810683781

10.4 合同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。

10.5 合同各方同时确认，各方在本协议中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上述联系地址送达的，均视为有效送达，发生法律效力规定的诉讼文书送达效果。

10.6 本条款为独立条款，不受本协议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。

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。本协议约定的内容与信托计划交易合同不一致的，按照交易合同的约定执行。

11.6 本协议一式陆份，甲方执贰份，乙方执叁份，丙方执壹份，每份具有同等法律效力。（以下无正文）



(本页为编号为 2021JH0093DJ01 的《投资监管服务协议》的签署页)

甲方：中诚信托有限责任公司 (公章/合同专用章)

法定代表人或授权代表：

牛成云

乙方 (SPVn)：南宁融俊房地产开发有限公司 (公章/合同专用章)

法定代表人或授权代表：



乙方 (项目公司 n)：南宁融望房地产开发有限公司 (公章/合同专用章)

法定代表人或授权代表：



丙方：北京康信君安资产管理有限公司 (公章/合同专用章)

法定代表人或授权代表：



签署日：2021 年 5 月 6 日

席迪娜