

项目监管协议

合同编号：NT 托字-TBXB01-21001-004 号

2021 年 01 月

本编号为 NT 托字-TBXB01-21001-004 号的《项目监管协议》(以下简称“本协议”)由以下各方于 2021 年____月____日在【北京市东城区】共同签署:

甲 方: **国民信托有限公司(代表信托计划)**

法定代表人: 肖鹰

地 址: 北京市东城区安外西滨河路 18 号院 1 号

乙 方: **郑州新田万科房地产开发有限公司**

法定代表人: 梁俊

地 址: 荥阳市贾峪镇新田城住福 58 号楼 2 单元 504 号

丙 方: **北京康信君安资产管理有限公司**

法定代表人: 王鹏

地 址: 北京市朝阳区裕民路 12 号 1 号楼 10 层 B1001

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, 拟发行设立信托计划, 甲方作为信托计划的受托人有权根据信托文件的约定以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, 为万科新田湖与城项目的开发主体。

III 丙方为依法成立并合法存续的企业法人, 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, 主要负责对证照、印章、账户的使用等约定事项进行监督。

IV 根据甲方与乙方签订的编号为【NT 托字-TBXB01-21001-003 号】《投资合作协议》、编号为【NT 托字-TBXB01-21001-002 号】《股权转让协议》以及其他相关协议约定(以下合称“交易文件”), 乙方同意甲方委托丙方对其进行监管。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, 就项目监管事宜签订本协议, 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 NT 托字-TBXB01-21001-004 号的《项目监管协议》及其任何有效的修订和补充。
- 1.2 项目公司：**指标的项目的开发建设主体即本协议“乙方”。
- 1.3 标的地块：**指不动产权证书编号为豫（2019）荥阳市不动产权第 0048709 号、豫（2019）荥阳市不动产权 0051366 号、豫（2020）荥阳市不动产权 0015507 号的国有建设用地及出让宗地编号为荥政储（2019）76-1 号、荥政储（2019）77-1 号、荥政储（2019）78-1 号项下的国有建设用地。
- 1.4 标的项目：**指在标的地块上开发建设的商品住宅项目（又称万科新田湖与城项目）。
- 1.5 信托计划：**定义详见编号【NT 托字-TBXB01-21001-002 号】的《股权转让协议》1.3 条。
- 1.6 元：**指人民币元。
- 1.7 年：**指公历年，本协议中涉及计算时年为 365 天。
- 1.8 工作日：**指中国大陆法定公休日和法定节假日以外的日期。
- 1.9 中国：**指中华人民共和国。

2 服务方式及服务期限

- 2.1** 甲方聘请丙方依据本协议进行监管。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、办公场所等。
- 2.2** 甲方、丙方同意共同约定首次监管交接日，在标的项目现场，各方应在首次监管交接日完成标的项目相关资料物品的现场交接。
- 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终止之日或甲方书面通知丙方终止监管服务之日止。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意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 印鉴和证照的使用管理

3.1.1 丙方监管人员有权查看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。

3.1.2 丙方监管人员有权核对用印文件与乙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。

3.2 印鉴、证照（借用）外借

丙方有权查阅印鉴、证照（借用）外借审批流程及台账。

3.3 资金监管

3.3.1 银行账户监管

3.3.1.1 乙方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。

3.3.2 资金使用情况统计

3.3.2.1 丙方在记录资金使用台账的基础上，统计当月各用途资金使用情况，在次月10日前将有关情况反馈至甲方，以根据需要做出必要调整。

3.3.2.2 甲方有权要求丙方就乙方全部账户资金余额情况向甲方进行反馈，并向甲方提供相关乙方全部账户资金余额相关凭证资料。

3.4 销售管理

3.4.1 丙方有权查阅销售情况及销售回款情况。销售收入（包括但不限于定金、意向金、诚意金、首付款、银行按揭款、全款等任何形式的销售款）必须进入项目公司的银行账户。丙方应甲方要求向甲方每月汇报销售情况。

3.4.2 丙方应核对销售数据、网签数据、销售合同、销售回款状况等资料的一致性，并有权要求乙方对有关情况进行说明，发现乙方存在隐匿销售收入、坐支销售收入情况的，应及时向甲方进行报告。应甲方要求，丙方还应关注销售回款资金的归集情况。

3.5 项目现场巡查

丙方有权要求乙方提供项目施工进度报告，如丙方需进行现场巡查，应提前通知乙方及乙方施工单位，乙方或乙方施工单位应陪同丙方进行勘查现场，拍照记录并存档，记录项目工程施工进度情况，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。甲方有权随时要求丙方按照甲方要求的项目进度要素信息标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，丙方将巡查、勘察、以及索要工程进度资料等及时记录、汇报给甲方。

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 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 乙方应配合提供标的项目基本资料。

4.2.2 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。

4.2.3 在本协议履行期间，乙方接受甲方和丙方按照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。

4.2.4 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。

4.2.5 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。

4.2.6 乙方应将乙方股东会决议、董事会决议及时告知丙方知晓。

4.3 丙方权利与义务

4.3.1 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与监管服务内容有关的相关情况、签署的相关协议等。

4.3.2 丙方在监管过程中，就监管事宜及可能产生的影响及时书面通知甲方。

4.3.3 丙方有权查阅乙方股东会决议、董事会决议等文件。

4.3.4 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；有义务积极配合甲方、乙方完成交易文件约定重要事项的处理。

4.3.5 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，不得向除甲方外的其他任何第三方进行披露。

5 监管服务费用及支付方式

丙方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、差旅费等，由甲方、丙方另行签署协议确定。

6 违约责任

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。

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) 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) 根据金融监管机构的要求，向金融监管机构进行的披露。

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；
- (2) 由另一方从不受保密限制的第三方获得的信息；
- (3) 未参考保密信息而由另一方独立开发的信息；
- (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；
- (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 各方应确保其参与本协议确定业务的员工遵守保密义务的要求。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，任何一方均可向本协议签订地（北京市东城区）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、保全保险费）由违约方承担。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、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 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： 北京市东城区安外西滨河路 18 号院 1 号

邮编：1001

电话：15225119027

联系人： 刘书超

电子邮箱：liushuchao@natrust.cn

传真号码：/

乙方联络方式：

地址：

邮编：

电话：

联系人：

电子邮箱：

传真号码：

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：010-82253565

电话：010-82253558

联系人：王鹏

监管专用邮箱：kxjgzhengzhou01@kx-amc.com

联系电话：13701191625

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 5 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，于【信托计划终止之日或各方协商终止之日】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 本协议一式肆份，甲方执贰份，乙方执壹份，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 NT 托字-TBXB01-21001-004 号的《项目监管协议》的签署页)

甲方（公章/合同专用章）：国民信托有限公司

法定代表人或授权代表：

乙方（公章/合同专用章）：郑州新田万科房地产开发有限公司

法定代表人或授权代表：

丙方（公章/合同专用章）：北京康信君安资产管理有限公司

法定代表人或授权代表：

签署日：2021 年 月 日