**中航信托·天垣20A025号房地产开发**

**股权投资集合资金信托计划**

**监管服务协议**

合同编号：AVICTC2020X1428-4

**2020年\_\_月**

 本编号为AVICTC2020X1428-4的《中航信托·天垣20A025号房地产开发股权投资集合资金信托计划监管服务协议》（以下简称“本协议”）由以下各方于2020年\_\_\_月\_\_\_日在南昌市共同签署：

**甲 方**：中航信托股份有限公司（以下简称“中航信托”）

法定代表人：姚江涛

法定地址：江西省南昌市红谷滩新区会展路1009号航信大厦

联系地址：上海市浦东新区民生路1518号金鹰大厦B座10层

联系人：王立里

联系电话：021-80202944

**乙 方**：北京康信君安资产管理有限公司（以下简称“康信资管”）

法定代表人：王鹏

法定地址：北京市朝阳区裕民路12号1号楼10层B1001

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1001室

联系人：申一诺

联系电话：13552512324

**丙 方**：杭州融南进富企业管理咨询有限公司（以下简称“SPV”）

法定代表人：彭鲁凤

法定地址：浙江省杭州市萧山区宁围街道市心北路857号400室（自行分割）

联系地址：浙江省杭州市萧山区市心北路2000号归谷中心B座22楼

联系人：曾书画

联系电话：0571-26892999

**丁 方**：杭州富阳融驰置业有限公司（以下简称“项目公司”）

法定代表人：仰栋

法定地址：浙江省杭州市富阳区富春街道金桥北路119号207室

联系地址：浙江省杭州市萧山区市心北路2000号归谷中心B座22楼

联系人：曾书画

联系电话：0571-26892999

**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，拟作为信托受托人发起设立“中航信托·天垣20A025号房地产开发股权投资集合资金信托计划”(以下简称“信托计划”或“本信托计划”)。

**II**乙方为依法成立并合法存续的有限责任公司，具备提供专业的房地产信托投资第三方监管服务的能力。

**III**丙方为依法成立有效存续的企业法人，是丁方的控股股东。

**IV**甲方与丙方、丁方、融创房地产集团有限公司、融创鑫恒投资集团有限公司（以下简称“融创鑫恒”）签订了编号为AVICTC2020X1428-1的《中航信托·天垣20A025号房地产开发股权投资集合资金信托计划投资合作协议》及其补充协议（以下合称“《投资合作协议》”）。

**V** 甲方以信托计划项下信托资金按照信托计划之信托文件的约定进行投资运作，通过投资丙方最终间接投资于丁方及其开发建设的宗地编号为“富政储出[2020]21号的地块项目（以下简称“标的项目”），并按照相关交易文件（包括但不限于《投资合作协议》）的约定有权对丁方及标的项目、丙方的银行账户、证章照等进行监管。

**VI**甲方拟就上述投资有关的监管事宜委托乙方为其提供监管服务，乙方同意接受该等委托。

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AVICTC2020X1428-4的《中航信托·天垣20A025号房地产开发股权投资集合资金信托计划监管服务协议》及对其他的任何有效修订和补充。

**1.2标的项目/项目：**指宗地编号为“富政储出[2020]21号”的地块。

**1.3 丁方**：指杭州富阳融驰置业有限公司，为标的项目的开发主体。

**1.4 SPV：**指杭州融南进富企业管理咨询有限公司，持有丁方97%股权。

**1.5 信托计划：**指“中航信托·天垣20A025号房地产开发股权投资集合资金信托计划”。

**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（为本协议之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区）。

**2服务范围**

**2.1**各方同意由乙方指派【 1 】名甲方认可的专业的监管人员（以下简称“乙方监管人员”），并依据本协议采取驻场监管方式进行监管。乙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，丙方提供乙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**乙方在对标的项目整体运营状况进行了解的基础上，重点监管丙方所有相关证照、丙方的有关印鉴及账户和丙方在监管期限内后续新增的任何丙方证照、印鉴、账户；以及丁方的所有相关证照、丁方的印鉴（为免疑义，不包括标的项目商办部分的银行账户印鉴，以下同）及丁方涉及到标的项目住宅部分的所有账户和丁方在监管期限内后续新增的任何证照、印鉴以及涉及到标的项目住宅部分的账户的管理使用情况。在监管过程中，若发现对标的项目顺利实施有影响的重大事项，乙方应及时通知甲方。

**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及《投资合作协议》、本协议的约定为监管范围依据，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2.2款约定的印鉴、证照（以下简称“监管印鉴及证照”）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：乙方和丙方、丁方及标的项目涉及的全部证照及印鉴、交接时间、交接人员等。

**2.4**甲方委托乙方对丙方和丁方就标的项目的股东会及董事会议案出具咨询意见，董事会议案包括但不限于标的项目住宅部分规划方案及设计指标，标的项目住宅部分全区开发计划和施工总计划，标的项目住宅部分目标成本费用指标，标的项目住宅部分推盘节奏及供货计划，标的项目住宅部分年度预算及资金支付计划、经营指标测算、退出时的模拟清算结论及股权交易对价等内容。

**3服务方式及服务期限**

**3.1**乙方监管人员依据本协议采取驻场监管方式对丙方、丁方及标的项目进行监管。未提前通知甲方并经甲方同意，乙方不得更换包括现场派驻监管人员在内的标的项目服务人员。

如因乙方或其指派监管人员存在未尽职履责等情形，甲方有权要求乙方更换现场监管人员或终止与乙方的监管合作。

**3.2**乙方向甲方提供监管服务的期限以乙方入场交接时点作为投后监管咨询服务起始点，至信托计划终止且清算分配完毕之日或甲方单方通知乙方终止监管服务之日止。

**3.3**乙方应当以与甲方和丙方共同清点确认的共管资料交接清单所列内容为依据，在标的项目现场，在监管起始日当日完成本协议约定的监管印鉴及证照及其他相关资料物品的现场交接。共管资料交接清单所含内容应包括但不限于以下内容：交接的共管证章照明细、丁方和丙方内部证章照及交接时间、交接人员等。对于监管起始日丁方和丙方尚未取得的应纳入共管范围的证照，乙方应当于丁方和丙方实际取得该等证照的五个工作日内与其完成交接并签署共管资料交接清单；对于监管起始日后丁方和丙方有新增印章的，乙方应当于丁方和丙方实际取得该等印章的当日与其完成交接并签署共管资料交接清单。乙方应在监管起始日及后续每次新增共管证章照的交接完成当日向甲方指定邮箱发送共管完成的事项通知，并将乙方与丙方及丁方签署的共管资料交接清单作为邮件附件。

**3.4**丙方和丁方需免费提供乙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。

**4监管基本原则**

4.1 各方一致同意：乙方以本协议为依据，协助甲方对标的项目、丙方及丁方进行日常管理和监督，及时汇报项目进展，在项目监管中涉及需审批的事项，均按照**权限划分明细及审批流程**（见本协议附件一）中授权审批权限执行。如发生项目监管方案未能明确约定的事项，乙方应先征得甲方同意后本着保障甲方资金安全和甲方利益的宗旨进行监督管理。

4.2 在监管期间，除交易文件另有约定，丙方及丁方账户内的资金仅可用于项目的开发建设投入、根据《投资合作协议》进行分配/资金借调、偿还标的项目开发贷及其他款项或甲方另行书面同意的其他用途。

4.3 在监管期间，在不影响交易文件项下增信措施以及甲方权益的前提下（但为按揭贷款客户提供连带责任担保的除外），乙方在得到甲方书面同意指令后，配合丁方办理因正常经营需要的融资、担保事宜。

4.4 各方通过指定电子邮箱发送项目监管相关的资料、审批意见、操作指令等，甲方指定电子邮箱为【wangll@avictc.com】，乙方指定电子邮箱为【kxjgzhejianghangzhou04@kx-amc.com】。

4.5 各方应本着诚实信用、互利共赢之原则履行本协议，甲方及乙方的监管以不影响项目的正常开发，保障项目顺利开展为前提，但影响或可能影响甲方于相关交易文件项下权益安全的情形除外。

4.6 丙方和丁方应确定各项内部审批流程，审批人员名单。各项内部审批流程包括但不限于各印鉴在监管期间内涉及融资和对外担保等相关事项的用印审批流程、项目相关业务审批流程及资金使用审批流程（统称“内部审批流程”）。丙方及丁方应向乙方提供其完成相关事项内部资金划付审批流程的证明文件，作为乙方和/或甲方的资金划付的审批依据。

4.7 丙方和丁方应明确项目核心成员的职责权限，保证项目运营的稳定性。甲方根据监管需要或丙方根据项目运营需要对内部资金审批流程进行修订及补充的，应各方协商一致。

**5 资金监管**

5.1 资金支出管理

5.1.1 丙方和丁方资金支出的监管依据为股东会/董事会议审议通过的《年度预算及资金支付计划》。在标的项目住宅部分的资金审核过程中，动态监测资金支付与《年度预算及资金支付计划》的匹配程度，并根据过程控制情况对《年度预算及资金支付计划》的优化或调整提出建议。

5.1.2 丙方和丁方应于每月20日前向乙方提供丙方和丁方下月的《月度资金使用计划》（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）及相关的付款资料等。乙方在资料齐备后5日内，应根据标的项目的住宅部分运行情况、工程进度情况、已签订合同情况等对《月度资金使用计划》的合理性进行审核，出具审核意见，并由甲方在5日内审批完毕。对于符合《年度预算及资金支付计划》的《月度资金使用计划》，甲方提出异议应有充分合理的理由。经甲方审批后的《月度资金使用计划》将作为丙方和丁方后续用款的依据，乙方将按照该依据执行用款审批审核。丙方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。

5.1.3 丙方和丁方申请使用甲方审批通过《月度资金使用计划》内资金时，应向乙方提供《资金使用申请》并附申请款项支持性资料，如合同、付款审核资料、计算依据、事项说明等，乙方在1个工作日之内（紧急情况特殊处理）出具资金使用合理性说明为甲方决策提供参考依据。甲方同意将部分资金审批及支付事项授权给乙方（详见**附件一：权限划分明细及审批流程**），对于甲方授权范围内的资金审批及支付事项，乙方于审批流程到达（需具备齐全的相关资料）后1个工作日内配合办理，其余未授权事项，甲方收到乙方出具的资金使用合理性说明后于2个工作日之内进行审批，经甲方审批通过后，乙方才可配合丙方进行资金支付。单项资金支出前乙方应根据单项资金额度及计划性进行分类管理审批，严禁拆分付款，规避审批权限。

5.1.3.1 对于单笔资金支出在《月度资金使用计划》内且低于1000万元（不含）的用款申请，由乙方审核资金使用的合规性、合理性，无异议可以直接审批并支付，事后报送甲方备案。

5.1.3.2 对于单笔资金支出在《月度资金使用计划》内且超过1000万元（含）的用款申请，由乙方审核合规性、合理性，出具审核意见，报甲方审批，甲方审批通过后，乙方才可配合丙方/丁方进行资金支付。

5.1.3.3 对于丙方和丁方《月度资金使用计划》外任何用款，乙方都应先行报送甲方审批，并说明事项性质，出具审核意见。甲方应在2个工作日内审批完毕，甲方审批通过后，乙方才可配合丙方/丁方进行资金支付。

5.1.4 款项支出后，乙方应相应进行资金使用台账登记，并留存资金使用过程中的审批文件、付款依据等，以备甲方核查。乙方应于每月初对上月资金使用计划情况进行分析复核，对实际资金支付与资金使用计划进行分析对比，对差异进行说明。

5.1.5 丙方和丁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。

5.1.6 丙方和丁方实行资金封闭管理，丙方应保证丁方的任一股东自丁方处抽调资金的（包括开发贷资金、预留丁方合理支出后的销售盈余资金等），需满足丙方签署的《富阳富春70-2号地块之合作开发协议》（编号：fyzt-sunac-富春-合作-202009）以及《投资合作协议》约定。丙方负责开发标的项目中的住宅部分，承担住宅部分的开发成本，并享有住宅部分的全部开发收益；杭州富阳卓通置业有限公司（以下简称“富阳卓通”）负责开发标的项目中的商业部分，承担商业部分的开发成本，并享有商业部分的全部开发收益。

5.1.7 甲方及乙方有权检查丙方及丁方住宅部分的财务账簿、原始凭证、发票、合同等材料（包括但不限于现金日记账、银行账户流水、销售台账及网签记录等，且销售台账、网签记录、预收款、首付款、按揭款需能够相互对应），丙方及丁方应无条件予以配合。甲方及乙方有权随时对丙方、丁方及项目实施现场检查，以了解丙方、丁方及标的项目的整体经营情况、财务情况、现金流情况及销售情况等。

5.2 销售进程及回款的监管

5.2.1 标的项目住宅部分进入销售期后，乙方须每周向甲方报送标的项目住宅部分的销售情况。乙方应通过丁方网签系统及房管局网签系统查询并核对标的项目住宅部分的成交数据（打印相应系统页面留存），核查销售进度，确保其与乙方登记的用印记录、丙方提供的丁方销售台账相一致，丙方和丁方应充分予以配合。

5.2.2 如标的项目住宅部分销售进度慢于董事会签批的整体销售计划或现金流预测方案（如有），乙方应及时向甲方汇报，如有合理原因可要求丙方和丁方提出加快销售进度的方案。对于标的项目住宅部分的开工、开盘、封顶和竣工四大节点预计延迟2个月及以上的，乙方应于获悉后的一个工作日及时向甲方汇报，甲方有权责令丙方进行整改，并有权按照交易文件采取相关措施。

5.2.3 丙方保证丁方应至少在取得各次预售许可证之前15日向甲方报备销售推盘计划，内容包括但不限于推盘数量、定价策略、销售代理机构使用等。

5.2.4 标的项目住宅部分销售所有的款项，包括定金、首付款、银行按揭款等任何形式的销售回款均须划付至甲方确认的监管范围内的丁方账户（即监管账户），不得进入私人账户及坐支，不得通过任何体外公司收取标的项目的预售资金、认筹资金等。原则上销售回款不得以现金形式收取，特殊情况出现现金销售收款时，丁方须在进行收款前向乙方说明情况，提交相关证明文件，并在2个工作日内将上述全部现金存入监管账户。若丁方未在规定时间将上述全部现金内存入监管账户，乙方应立即向甲方汇报。

5.2.5 乙方应每日核对丁方的内部销售数据，每日核对丁方银行账户回款数据，确保标的项目住宅部分销售款全部划付至甲方确认的监管范围内的丁方账户（即监管账户）。如发现住宅部分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，或丁方通过虚报项目建设支出资金套取住宅部分销售资金，乙方应立即向甲方汇报，甲方及乙方有权拒绝配合支付或中止用印，直至丁方纠正违规行为止。

5.2.6 标的项目住宅部分全部销售网签密钥应存放于本协议第6.6款约定的保险箱/保险柜等保管设备中，由乙方、丙方、丁方共同管理。丁方就标的项目房屋进行网签备案案/登记前，丁方应向乙方提供当次网签的客户明细表，客户明细表中应包括房号、客户、总价、首付款、按揭款、累计已收款信息等，乙方应在1个工作日内进行确认。乙方在确认信息无误后，乙方才可配合丁方使用网签密钥。

5.2.7 丁方应于每日结束销售时向乙方报送标的项目住宅部分当日销售情况一览表，并于每月5日（如遇非工作日，则顺延至下一工作日）前向乙方报送上一月度丁方销售情况一览表，销售情况一览表中应包括销售物业的明细、金额、回款计划和资金回笼情况等，同时丁方应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核查。

5.2.8 乙方应通过包括但不限于审查购房合同中的价格、付款安排、收款账户，以及丁方开立的按揭账户信息、标的项目网签备案信息等方式对标的项目住宅部分销售及回款进行监管，并定期对丁方会计账册、网签数据、销售台账、销售回款日报、POS单、发票或收据底单、银行账户流水等进行比对核查，如出现不一致的情况，丁方应当向乙方出具书面说明及相应的处理措施，乙方应及时报送甲方。

5.2.9 乙方应多渠道调查丁方是否存在提前认购、收取意向金、通过体外公司收取标的项目的预售资金、认筹资金等非正规销售情况，审查销售价格是否合理，并监控销售资金及时进入丁方监管账户。

5.3 监管账户的管理

5.3.1 在乙方监管人员进驻丁方、标的项目现场时，丙方和丁方需向甲方及乙方提供丙方/丁方就标的项目住宅部分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、结算卡等全部功能。乙方通过丙方及丁方基本户或中国人民银行以及各银行开户行对丙方及丁方所有账户进行查询，核实丙方/丁方提供的信息，确保丙方/丁方移交所有账户需监管的资料并确保丙方所有账户及丁方涉及到标的项目住宅部分的所有账户均处于监管范围内。乙方监管人员监管丙方开立的所有银行账户和丁方开立的涉及到标的项目住宅部分的所有账户（包括后续开立的任何银行账户），并监管丙方、丁方和标的项目住宅部分的所有支出及所有资金收入，定期向甲方汇报标的项目收支情况。

5.3.2 丙方的所有银行账户及丁方涉及到标的项目住宅部分的所有账户（包括但不限于后续丁方开立的预售资金回款账户、销售资金提留账户、按揭账户等任何银行账户（以下统称“监管账户”））由乙方和融鑫恒共管。融鑫恒持有上述丙方及丁方银行账户的制单密钥，乙方持有上述丙方及丁方所有银行账户的复核权密钥及最高权限密钥。

5.3.3 丙方和丁方新开立的监管账户应开通网上银行查询功能，由乙方取得监管账户的网银查询U盾或者网银查询密码。甲方和乙方有权对监管账户的资金使用情况随时进行检查并取得监管账户资金明细、转账记录等有关资料，丙方和丁方同意甲方和乙方监管人员对监管账户随时进行查询并获取监管账户资金明细、转账记录等有关资料。

5.3.4 丙方和丁方监管账户不得开通电话支付、手机支付、通存通兑、银企直联功能。丙方和丁方就标的项目住宅部分新银行账户的开立，需经甲方审批同意后，由乙方监管人员陪同办理，且丙方和丁方未经甲方同意不得新增、变更或注销已有银行账户，不得在已有银行账户上设定任何权利负担，如质押担保或其他类型的优先权安排等。

5.3.5 丙方和丁方就标的项目申请开立预售资金监管账户前，乙方及丙方应充分沟通了解相应监管银行对于预售资金的监管要求，并就该事项单独报送甲方审批。

**6 印鉴/证照的监管**

6.1 对于本协议第6.2款至6.3款约定的共同管理的物品，以及乙方单独管理的物品（即本协议第5.3款约定的丙方的所有银行账户及丁方涉及到标的项目住宅部分的所有账户复核权密钥及最高权限密钥、监管账户的网银查询U盾、保险箱钥匙和密码等），应于乙方监管人员驻场当日交接并填制监管物品（包括但不限于印鉴、证照、密钥、保险箱密码和钥匙等）交接确认单并由各方人员在交接确认单上签字确认，丁方或其他方使用丁方印鉴时，应按照本协议附件一约定的审批权限进行审核后方能使用。对于后期增加的纳入监管范围的监管物品（包括但不限于印鉴、证照、密钥、保险箱钥匙和密码等），由各方交接并填制监管物品交接确认单后，将印鉴、证照等存放于本协议第6.6款约定的保险箱/保险柜内。监管期间内应按交易文件约定的资金用途使用，对于不符合本协议及交易文件约定的其他资金用途，乙方监管人员均不得同意丙方、丁方使用印鉴、证照、密钥，使用亦均视为无效或应按甲方要求撤销，且乙方、丙方及丁方应当承担由此引起的包括赔偿责任在内的一切法律责任。

6.2 监管的丁方印鉴，包括但不限于公司公章、法定代表人人名章、财务专用章、合同专用章（如有）、发票专用章（如有）、营销专用章（如有）、工程章（如有）、财务预留印鉴、银行账户网上银行复核U盾（如有）、密码纸（如有）、单位结算卡（如有）、密码器（如有）、印鉴卡（如有）、支票（如有）等及在监管期限内后续新增的任何公司项下印鉴。

6.3 监管的丁方证照，包括但不限于营业执照（正、副本）、开户许可证、社会信用代码证、机构信用代码证、房地产开发企业资质证书、国有土地使用证、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、商品房预售许可证、贷款卡（如有）、印鉴卡（如有）以及其他相关重要证照及在监管期限内后续取得的任何丁方涉及到标的项目住宅部分项下证照（以上证照全部均为原件）。

6.4 监管的丙方的印鉴，包括但不限于丙方公章、法定代表人人名章、财务专用章、合同专用章（如有）、发票专用章（如有）、营销专用章（如有）、工程章（如有）、财务预留印鉴、银行账户网上银行最高权限U盾（如有）、密码纸（如有）、单位结算卡（如有）、密码器（如有）、印鉴卡（如有）、支票（如有）等及在监管期限内后续新增的任何丙方项下印鉴。

6.5 监管的丙方的证照，包括但不限于营业执照（正、副本）、开户许可证、社会信用代码证、机构信用代码证、贷款卡（如有）、印鉴卡（如有）以及其他相关重要证照及在监管期限内后续取得的任何丙方项下证照（以上证照全部均为原件）。

6.6 丙方负责购置全新保险箱/保险柜并提供存放保险箱/保险柜的独立场所，用以存放相关共管物品。监管范围内的丙方及丁方的印鉴、证照均应分别存放于监管保险箱/保险柜内。该保险箱/保险柜需由主钥匙和密码（或应急钥匙）开启，主钥匙由乙方保管，密码及应急钥匙由丁方保管。该保险箱/保险柜须由共管方共同开启，单独一方均无法开启。

6.7 丁方和丙方在其内部有效审批流程完整的情况下申请使用监管印鉴、证照的，乙方监管人员应根据实际情况及业务需求，按照附件一所列监管人员权限明细，按规定流程审核确认后，及时完成操作并登记印鉴、证照使用登记簿，此印鉴、证照使用登记簿由乙方监管人员保管并确保印鉴、证照使用情况登记完整、准确。印鉴、证照使用完毕，应由乙方监管人员将印鉴、证照放回保险箱/保险柜并锁闭、加密。乙方监管人员及丁方均不得私自使用丁方印鉴、证照。

6.8 丙方、丁方印鉴、证照确需带出使用，丙方应提前【1】个工作日提出申请，并由乙方监管人员根据实际情况及业务需求，按照附件一所列监管人员权限明细，按规定流程审核确认后，并登记于印鉴、证照使用登记簿，由乙方监管人员与丁方人员共同携带、管理印鉴、证照并监督使用，使用过程应由乙方监管人员全程陪同。印鉴、证照使用完毕，应由乙方监管人员将印鉴、证照放回保险箱/保险柜并锁闭、加密，并由乙方监管人员及经办人员进行交回签字确认。乙方监管人员应对外出用印、用照文件进行拍照、扫描或复印留存，但根据法律或相关部门要求不允许拍照、扫描、复印的除外。

6.9 对于授权事项（具体以附件一约定为准），丙方和丁方申请印鉴、证照使用时，应提前【1】个工作日向乙方监管人员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，由乙方监管人员于下一个工作日内核实丙方及丁方内部手续齐备情况、用印资料与用印事由的关联一致性，如若核实无误的，则由丁方及丙方经办人填写印鉴、证照使用登记簿，签字确认印鉴、证照使用的各事项及资料情况，乙方监管人员配合印鉴、证照使用。乙方监管人员应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，并相应进行印鉴、证照使用电子台账登记，每周向甲方汇报印鉴、证照使用情况。

6.10 对于权限外事项（具体以附件一约定为准），甲方保留丙方印鉴、证照使用的最终审批权。丙方和丁方申请印鉴、证照使用时，应提前1个工作日向乙方监管人员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，乙方监管人员审核完成后出具审核意见，通过指定电子邮箱报送甲方审批，甲方需在1个工作日内审批完毕。甲方通过指定电子邮箱将审批同意与否的结果明确告知乙方监管人员，乙方监管人员根据甲方的审批意见配合执行。

6.11 甲方审批同意的事项，由丙方/丁方经办人填写印鉴、证照使用登记簿，签字确认印鉴、证照使用的各事项及资料情况，乙方监管人员配合印鉴、证照使用。乙方监管人员应通过扫描等方式留存丙方审批流程手续、用印后资料，以及印鉴、证照使用登记簿用于存档，并相应进行印鉴、证照使用电子台账登记。

6.12 甲方、乙方应就印鉴、证照使用最终审批权的授权范围保持密切沟通，甲方有权随时扩大或缩小对乙方及其监管人员的授权，丙方、丁方、乙方（包括乙方监管人员）应无条件遵守。乙方对于授权范围不确定的用印、用证事项应及时向甲方请示确认。

6.13 当丙方、丁方出现重大变故导致甲方对丁方的任何一项风控措施存在重大风险或甲方权益存在受到严重损害的风险，或丙方、丁方在交易文件项下存在未纠正的资金支付违约行为，甲方及乙方监管人员有权拒绝丙方、丁方的印鉴、证照或资金使用申请。

6.14 丙方和丁方证照以及印鉴的使用，按审批权限批准后，乙方监管人员应及时配合，不得无故拖延。

6.15虽有上述约定，《投资合作协议》约定的仅涉及标的项目商办部分的证照以及印鉴使用不做监管，乙方监管人员享有知情权，并及时告知甲方。

**7 工程监管**

7.1依据甲方确认的标的项目住宅部分开发计划，并结合标的项目所在地政府有关部门审批手续流程，乙方应跟踪监控标的项目住宅部分证照的办理进度，特别是建筑工程施工许可证、预售许可证等关键证照的办理进度。丙方和丁方办理证照过程中如出现严重滞后或停滞的（逾期预计超过1个月），乙方应立即向甲方汇报，并由丙方和丁方向甲方及乙方说明事由详情及补救措施。

7.2 关于工程合同签订、工程款支出具体等按照本协议第四条、第七条约定内容执行。成本管控方面，由乙方对工程合同、工程款支出参照《投资合作协议》、董事会议案等资料进行审核。乙方还应对工程建设进行相应巡查，特别是涉及到工程重大安全事故或者出现重大质量问题时，应及时向甲方进行报告。

**8 合同监管**

8.1 乙方监管人员入驻丙方及标的项目前，丙方及丁方应向甲方及乙方提供其在住宅部分已经签订的合同台账，台账内容包括但不限于合同编号、合同名称、签约方、合同内容、支付节点、合同总额、已支付情况等信息。同时丙方及丁方应向甲方及乙方提供已签订合同的电子版文本，由乙方对合同台账及合同电子文本进行核对。各方应对标的项目住宅部分后续投入进行确认，丙方及丁方应向甲方及乙方提供标的项目住宅部分开发计划、总成本测算控制表、总体销售计划表、现金流测算表等，经董事会审批通过后作为后续合同签订审核必要依据。就标的项目住宅部分签署的合同，乙方监管人员入驻丙方、丁方及标的项目前的以丙方及丁方提供的合同台账及电子文本为准，乙方监管人员入驻丙方、丁方及标的项目后的以新增盖章合同为准。丙方及丁方对其合同签订、履约及其他相关问题负责，且发生与乙方监管人员入驻丙方及标的项目前丙方及丁方所提供的合同台账约定不符的合同款项支付，均需由甲方另行审批。

8.2 乙方及乙方监管人员对丙方及丁方后续住宅部分所有合同的签订进行监管，包括涉及住宅部分的前期工程、工程建设、项目营销、项目管理等标的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，乙方监管人员应对事项的合理性进行审核。对材料、设备采购合同涉及到的相关资金支出，乙方监管人员将在合同执行时定期跟进；乙方监管人员定期跟进合约履行情况，并根据合约名称、合约总额、合约方、资金支付进度、履约比例等细节内容形成合同台账，每月初将上月合同台账报送至甲方。

8.3 对于标的金额在1000万元（不含）以下的合同签署，由乙方监管人员审核相关资料、合同条款等，如无异议应配合丁方完成签署，并报送甲方备案；对于合同金额在1000万元（含）以上的合同签署，乙方应审核相关资料、合同条款等，乙方审核通过后应附审核意见，通过指定电子邮箱提交甲方核准，甲方应在2个工作日内审核完毕。对董事会已经审批通过的事项，甲方不得提出异议。甲方通过指定电子邮箱将审批意见明确告知乙方，乙方根据甲方审批意见配合执行，并于当日报送甲方备案。

8.4 就合同金额在1000万元（含）以上的单项合约签订审查，丙方应于单项合约签订前2个工作日将合约签订材料电子版及纸质版报送至乙方监管人员，由乙方监管人员审核合约签订材料的完整性、是否符合合约签订计划后，乙方应在1个工作日之内出具合理性说明为甲方决策提供参考依据。甲方收到乙方出具的合理性说明后于1-3个工作日之内进行审核，对董事会已经审批通过的事项，甲方不得提出异议。经甲方审核同意后，乙方才可配合丙方及丁方进行相应的合约签署。

8.5 乙方（包括乙方监管人员）在执行合同签订后存档相关文件影印资料并相应进行电子台账登记，并对已签署合同的执行及相关资金支付情况进行跟进，并随时更新合同电子台账；乙方有权利随时查看丙方及丁方已签订合同原件。

8.6 乙方及其派出人员应确保：未经甲方同意，丙方及丁方不得对外签署融资、担保等协议，但为按揭贷款客户提供连带责任担保除外。

8.7虽有上述约定，《投资合作协议》约定的仅涉及标的项目商办部分的合同签署不做监管，乙方监管人员享有知情权，并及时告知甲方。

**9、董事会会议议案监管**

**9.1** 乙方有权代表甲方对丁方及丙方的董事会会议议案进行监管，并为甲方提供董事会会议议案的相关咨询服务，监管范围包括：

1. 监管标的项目住宅部分的全预算方案、年度预算及资金支付计划；
2. 监管标的项目住宅部分规划方案及设计指标；监管标的项目住宅部分全区开发计划、施工总计划；
3. 监管标的项目住宅部分目标成本费用指标，项目除土地成本以外的各项开发成本不得超过董事会审批通过的预算成本的103%；
4. 监管标的项目住宅部分营销计划、推盘及定价方案；
5. 监管标的项目住宅部分财务利润指标；
6. 丁方及丙方利润分配方案以及模拟清算退出方案；
7. 丁方年度重大变更事项，销售面积、销售价格、销售金额、销售回款任意一项较原董事会批准的经营计划减少或下调事项；
8. 监管标的项目住宅部分审计机构、工程造价咨询机构和评估机构的选聘；
9. 监管标的项目住宅部分及丙方富余资金使用计划；
10. 监管标的项目住宅部分开工、开盘、封顶、竣工四大节点延迟2个月的以及监管标的项目住宅部分达到预售条件的，但推迟开盘时间节点延迟2个月的；
11. 其他对股东收益产生重大不利影响的事项。

**9.2**  本协议第9.1条所述的各项议案需丙方在召开董事会前三个工作日将议案内容及相关资料提交至甲方并抄送乙方，乙方于资料齐全后两个工作日将专项咨询意见上报至甲方。

原则上丁方及丙方每年需召开一次董事会，首次董事会应在信托计划成立日后的3个月内召开。首次董事会议案需至少包含本协议第9.1条（1）-（4）项，召开所涉及到的议案内容及相关资料需丙方在召开首次董事会前五个工作日提交至甲方并抄送乙方，乙方于资料齐全后三个工作日将专项咨询意见上报至甲方。

**9.3** 就（1）丙方及丁方融资；（2）对外担保（为按揭贷款客户提供连带责任担保除外）；（3）监管标的项目国有土地使用权抵押担保；（4）对外投资；（5）标的额1000万以上的仲裁诉讼；（6）单笔重大资产处置（资产价值超过1000万以上，房产正常销售除外）；（7）开立注销账户、账户新开U盾、变更账户预留印鉴、开通网上银行业务；（8）工商变更（股权变更、注册资本变更、法定代表人变更）等重要事项涉及的相关印章证照使用，不在乙方授权范围内，乙方均需上报甲方审批后方可办理。

就本协议第9.3条（1）-（6）项，甲方应在丙方工作人员正式通知乙方（需具备齐全的相关资料）后的两个工作日完成审批决策；就本协议第9.3条（7）-（8）项，甲方应在丙方及丁方工作人员正式通知乙方（需具备齐全的相关资料）后的一个工作日完成审批决策。

**10 其他监管规则**

10.1 各方应及时、全面履行本协议、公司章程及其他合同、协议、备忘录。

10.2 对于资金支出、合同签署、印鉴使用，乙方认为有重大风险的，应第一时间向甲方进行书面汇报，经甲方书面审核后才可执行，甲方应在2个工作日内审核完毕，对甲方权益存在重大不利影响的事项甲方有权利不予通过。

10.3 丙方及丁方应配合甲方、乙方对项目住宅部分的开发、建设情况进行检查，在不影响标的项目正常运营的前提下无条件接受并配合甲方、乙方查阅预售合同、销售合同、收费收据及发票、销售清单及月报、财务报表及银行对账单等资料，以及项目建设过程中甲方、乙方认为需要查阅的项目资料，不得以任何形式干扰或影响甲方、乙方实施本协议；甲方有权协调丙方及丁方，由丙方及丁方安排上述工作。

10.4 丙方及丁方应向甲方、乙方提交包括但不限于如下材料（均须加盖丙方公章）：

10.4.1 丙方及丁方财务管理制度、会计核算制度、公司章程、审计报告、验资报告等。

10.4.2 丙方及丁方各项内部审批流程（如有），包括但不限于各印鉴的用印审批流程，合同审批流程，项目概算、预算、组织计划和工程节点计划审批流程，资金使用和销售计划等审批流程，审批人员名单、审批权限以及签字样本。

10.4.3 丙方及丁方工作联系人名单和员工通讯录。

10.4.4 项目住宅部分投资预算，投资期限内按月度进行的现金流量测算。

10.4.5 项目住宅部分工程进度计划及施工进展情况。

10.4.6 丙方及丁方财务情况汇总表。

10.4.7 项目住宅部分销售计划、项目销售及回款情况周报、月度销售情况总结报告。

10.4.8 项目住宅部分合约规划和合同台账。

10.5 丙方及丁方应于每月5日（如遇非工作日，则顺延至下一工作日）前向乙方、甲方提交丁方的上月月度会计报表，应于每月5日（如遇非工作日，则顺延至下一工作日）前向乙方、甲方提交项目销售情况（应包含销售情况汇总表、细化至单元及包含销售面积、销售金额、销售单价、销售回笼情况等要素）、销控表、项目建设开发进度情况（明确合约金额、已付款项、应付未付款项）等。乙方应对丙方及丁方提交的上述资料进行核对，如存在问题应立即处理并向甲方报告。甲方有权建立项目销售台账，至少以每十个工作日一次为频率就丙方及丁方出具的销控表、当地房管局的网签记录进行甲、乙、丙三方对账，以掌握项目销售进度，丙方及丁方应予以配合。

10.6 丙方及丁方应于每月5日（如遇非工作日，则顺延至下一工作日）前向甲方和乙方提供上月月度施工进度报告。

10.7 标的项目住宅部分开发建设、运营过程中发生超出规划条件建设、不满足开工条件即行开工建设、安全责任事故、环境污染事故、逾期支付相关款项、逾期交房及其他具有负面影响的社会群体事件等情形，乙方应当立即通知甲方。

**11 监管报告**

11.1 乙方应于每周一中午1点前出具上周《项目监管周报》（周期为前一周六至上周五，如遇特殊情况以甲方需求为准）并将《项目监管周报》报送至甲方指定电子邮箱，报告主要内容包括：本周用印情况、规证获取的情况、资金收支信息、销售数据统计、工程进度、人事变动、乙方认为存在的问题、其他重要事项或情况等。

11.2 乙方应于每月第10个工作日前出具上月《项目监管月报》并将《项目监管月报》、丁方及丙方上月财报报送至甲方指定电子邮箱，报告内容主要依据丁方及丙方提供的资料及乙方监管人员驻场监管的检查结果，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、印鉴、证照、密钥使用情况、销售及回款情况、工程合同签署及执行情况、工程进度情况等。

11.3 乙方如发现或知悉丙方、本项目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，包括但不限于涉及或可能涉及重大经济纠纷、诉讼、仲裁、行政处罚、监管账户资金被强制执行或依法冻结、破产、歇业、解散、被停业整顿、被吊销营业执照、被撤销工商登记、其他严重影响生产经营、资金偿付能力的情形，应立即向甲方汇报。

**12 权利与义务**

**12.1 甲方权利与义务**

12.1.1 甲方有权检查、监督乙方监管服务工作情况，同时甲方有权向乙方调取本协议项下监管服务涉及的全部资料。

12.1.2 甲方有权根据甲方需求、丙方及丁方的实际运营情况、标的项目的开发建设情况，调整本协议约定的监管方式、监管内容、监管深度、监管权限等，乙方应按照甲方要求提供监管服务，增加监管内容、增加监管深度或增加监管权限的需丙方同意。

12.1.3 甲方有权根据丙方及丁方实际经营情况、标的项目的开发建设情况、乙方服务质量以及甲方需要随时中止/终止监管或要求延长监管期限。

12.1.4 甲方应为乙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，应督促丙方及丁方同意接受乙方的工作模式，协助乙方顺利开展监管工作。

12.1.5 甲方有义务及时审核并回复经乙方审核或乙方、丙方、丁方直接提出的申请或请示，经甲方书面批准后传达予乙方并作为其监管的依据和凭证。

12.1.6 甲方应按本协议的约定按时向乙方支付监管费用。

**12.2 乙方权利与义务**

12.2.1 乙方应按本协议、本协议附件及甲方要求等对丁方及本项目进行监管。乙方监管团队成员应严格按本协议、本协议附件的约定及甲方要求履行监管职责。若甲方对乙方的监管要求与本协议不一致，各方需要签订书面的变更协议或者补充协议。

12.2.2 乙方应确保监管团队成员具有高度的责任心和专业技能。

12.2.3 丁方、丙方或其他相关方向乙方提供的资料、有关问题等，乙方应进行核对或查问，并就此情况与可能产生的影响及时书面通知甲方。

12.2.4 乙方在履行本协议过程中发现丁方或丙方或本项目存在任何风险，乙方应采取相应措施并立即向甲方提出书面风险预警。

12.2.5 乙方有义务积极配合丁方、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。

12.2.6 乙方应确保乙方、乙方监管团队、乙方员工在提供服务过程中不侵犯甲方或任何第三方的合法权益。

12.2.7 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、丁方或相关方等与本监管项目相关的情况和资料。

12.2.8 乙方监管人员须要按丙方及丁方工作、时间上下班，不得无故旷工。因工作需要，在休息时间需使用印章或支付资金等，丙方及丁方应提前告知乙方监管人员，乙方监管人员应及时到场配合丙方及丁方工作。

12.2.9乙方经书面向甲方催收后，甲方在乙方通知的合理时间内仍未支付的，则乙方有权暂停监管工作。但甲方尚未支付的监管费用仍需支付。

12.2.10甲方、丙方及丁方履行相关司法协助义务或非因乙方原因致使乙方无法监管的，乙方不承担任何责任，但应及时通知甲方。

12.2.11根据甲方授权和指定，乙方有权参加标的项目运营过程中召开的各项会议，如：股东会、董事会、周（月）例会（如有）等，并要求丁方、丙方提供与会议有关的纪要、记录、决议等文件；有权查看丁方、丙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。

**12.3 丙方及丁方权利与义务**

12.3.1 丙方及丁方保证提供给甲方和乙方资料的真实性、合法性、有效性、及时性，并承担相应的法律责任。

12.3.2 丙方及丁方应按照本协议约定及时向甲方和乙方提交本项目住宅部分运营情况，包括但不限于证照取得情况、工程进展情况、销售情况、回款情况、资金使用情况、资金提留情况及其他重大事项进展情况等。

12.3.3 丙方及丁方应及时通知甲方和乙方参加丙方重要经营决策会议。

12.3.4 丙方及丁方应及时向甲方及乙方报告其重大财务事件及给公司正常运营或项目销售回款、销售资金提留或给信托资金安全或甲方、信托计划项下受益人利益带来重大不利影响的其他情况及其他重大事项等。

12.3.5 丙方及丁方按本协议约定配合乙方的监管行为。

12.3.6 未经甲方书面同意，丙方及丁方无权对共管印鉴进行变更或撤销，或挂失、私刻印鉴，无权对监管账户采取销户、挂失、变更等措施，不得对证照采取声明作废、遗失、重办等措施。

12.3.7 未经甲方的事先书面同意，丙方及丁方不得将本协议有关交易情况向新闻媒体予以公开披露或发表声明。

**13 监管服务费及支付方式**

13.1 乙方在本协议项下提供审核、监管服务应收取的本项目监管服务费，由甲方承担。

13.2 乙方收取监管服务费的标准为人民币【70】万元/年（大写：人民币【柒拾】万元/年）。

13.2.1 本协议项下监管期限以本协议第3.3条约定为准。

13.2.2 上述费用已包含乙方执行本协议的交通差旅费、住宿费、服务费、劳务费、监管人员工资等乙方履行本协议约定所需全部费用；乙方人员为配合丙方工作，在现场的必要办公用品、设备、办公场所、异地交通费、差旅费等由丙方负责，乙方不进行垫付。甲方不再就乙方履行本协议约定事宜向乙方支付任何其他费用。

13.3 支付方式：

13.3.1 乙方提出监管费申请，由甲方审核，审核通过后，甲方以信托计划项下现金类信托财产为限向乙方支付本协议项下监管费。

13.3.2 甲方于乙方首次入场当日起每届满6个月之日为监管服务费核算日，最后一个核算日指监管服务到期日（即甲方对监管丙方的股权投资全部退出或甲乙双方协商停止提供监管服务之日）。甲方应于每个监管服务费核算日的后10个工作日内向乙方支付当期监管服务费，即叁拾伍万元。因本协议终止使得最后一个服务期不满6个月的，当期监管服务费=70万元/ 365天×当期监管期间的实际天数（若上期监管服务费存在未付的将计入当期监管服务费）。监管期限提前终止或延长，甲方应提前15个工作日通知乙方。

13.3.3 甲乙双方应于监管期限结束之日起15个工作日内按实际监管的天数结算监管服务费；如甲方超额支付，乙方应于接到甲方书面通知后10个工作日内返还相应监管服务费。

13.3.4 本项目的监管期限最少为6个月，不满6个月，非因乙方原因，甲方结束对本项目的监管，乙方最少收取6个月的监管服务费，即人民币【35】万元（大写：【叁拾伍】万元整）。

13.3.5 乙方应在甲方支付每笔监管服务费前向甲方提交以下材料并满足以下条件，否则，甲方有权拒绝支付该笔监管服务费且不承担任何责任：

（1）乙方向甲方提供符合甲方要求的等额增值税普通发票；

（2）乙方提供的监管服务符合本协议及其附件约定。

13.3.6 乙方怠于履行职责，未能按照本协议的约定勤勉、尽职履行监管义务的，甲方有权拒绝支付监管服务费并有权要求乙方退还已收取的监管服务费。

13.3.7 乙方收取监管服务费的账户信息如下：

户名：北京康信君安资产管理有限公司

纳税人识别号：91110108318246596L

地址：北京市朝阳区裕民路12号1号楼10层B1001

电话：82253558

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

**14 保密义务**

各方同意，除本协议另有约定外，对本协议任何一方（资料提供方）提供给本协议其他方（资料接收方）的有关本协议项下交易的所有信息及本协议所含信息（包括有关定价的信息）予以保密，除根据法律法规定，需向相关司法、政府部门或监管机关披露，甲方向信托计划项下投资者披露，以及向服务于本协议项下交易并受保密协议约束的中介机构披露外，未经资料提供方书面同意，不向任何其他方披露此类信息。进行上述披露之前，披露方应通知资料提供方其拟进行披露及拟披露的内容，但法律法规或有权机关另有约定的除外。

**15 通知**

15.1 联系信息以本协议首部记载为准。除非本协议另有规定，本协议项下各方之间的一切通知均应使用中文，通过专人送达、挂号信函、快递、电子邮件送达。通知在下列日期视为到达日：

（1）专人送达：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）快递：发出通知方持有的发送凭证上邮戳日起第4日；

（4）电子邮件：自发送成功之时视为送达。

15.2 采取上述方式发送，若被通知方拒收，或因被通知方更改通讯方式但未按照本协议约定通知其他方导致通知无法送达的，则通知发出之日视为到达日。

15.3 一方通讯地址或联络方式发生变化，应自发生变化之日起10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。

15.4 各方同意本协议首部约定的各方的通讯地址及联系方式（含根据本协议约定变更的地址及联系信息，下同）适用于争议解决阶段（包括但不限于仲裁或一审、二审、再审、执行等阶段），作为仲裁机构或人民法院法律文书及其他文件、信息的有效送达地址及接收方式。

**16 合同生效及终止**

本协议自合同各方法定代表人或授权代理人签字或盖章，并加盖单位公章或合同专用章之日起生效。授权代理人签署本协议的，应提供合法有效的授权文件。

**17 违约责任**

17.1 乙方作为甲方派出项目的监督管理服务单位，有向甲方的建议权，无本协议约定事项外的决策权，乙方严格执行本协议内容并仅对本协议约定的监管内容实施监管，及时、有效、适当地采取相应措施，并及时通知甲方。如乙方未按照本协议约定履行监管义务或乙方发生违反本协议约定情形的，甲方有权终止对乙方的委托，且甲方有权拒绝支付监管服务费用，同时乙方应向甲方承担违约责任；若违约金不足以覆盖甲方因此遭受的损失的，甲方有权进一步要求乙方赔偿实际损失。

17.2 丙方及丁方提供虚假资料、信息或隐瞒真相的，构成丙方及丁方于交易文件项下的违约情形，丙方及丁方应按照甲方要求承担相应的违约责任，即甲方有权要求丙方及丁方承担按照相关交易文件约定的违约责任。

17.3各方应对本协议的存在、本协议任何条款及项目信息严格保密，不得向任何第三方披露（现在或其后）或允许其任何关联方（现在或其后）披露（甲方向信托计划项下投资者进行披露的除外），除非出现根据法律规定可以免除保密义务和责任的情形。

17.4 一方因违约给其它方造成损失的，应向其它方赔偿相应损失。

17.5甲方仅以信托计划项下信托财产为限承担责任。

**18 适用法律及争议解决**

18.1 本协议适用于中华人民共和国（为本协议之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区）法律。

18.2 凡因本协议之订立、解释与履行所产生的全部争议，各方应在争议发生后首先以友好协商的方式解决。如任何争议不能以友好协商方式解决的，则应将争议提交甲方注册地有管辖权的法院通过诉讼方式解决。

18.3 本协议如遇实际执行困难，经各方协商一致，可以书面形式进行变更或修改，任何有效变更或修改均构成本协议不可分割的组成部分。

**19 不可抗力**

19.1 如果一方在履行本协议时直接受到某一不可抗力事实的影响、迟延或阻碍，该方应在不可抗力事件发生后的十天内通知其他方并提供有关的详细信息；

19.2 对不可抗力事件造成的未履行或延迟履行义务，任何一方均不承担责任。受不可抗力事件影响的一方须采取适当措施以减少或消除不可抗力的影响，并尽快恢复履行受不可抗力事件影响的义务；

19.3 本协议所称不可抗力事件指无法克服、无法预见、超出一方或各方合理控制范围且妨碍各方完全履行合同义务的事件。不可抗力事件包括但不限于以下方面：自然灾害、暴动、战争、内乱、爆炸、火灾、洪水。

**20 权利保留**

20.1 合同一方若未行使本协议项下部分或全部权利，或未要求合同其他方履行、承担部分或全部义务、责任，并不构成该方对该权利的放弃或对该义务、责任的豁免。

20.2 合同一方对合同其他方的任何宽容、展期或者延缓行使本协议项下的权利，均不影响其根据本协议及法律、法规而享有的任何权利，亦不视为其对该权利的放弃。

**21 反商业贿赂条款**

21.1 各方均清楚并愿意严格遵守中华人民共和国反商业贿赂的法律规定，各方均清楚任何形式的贿赂和贪渎行为都将触犯法律。

21.2 各方均不得向其他方或其他方经办人或其他相关人员索要、收受、提供、给予本协议约定外的任何利益，包括但不限于明扣、暗扣、现金、购物卡、实物、有价证券、旅游或其他非物质性利益等。且各方或其经办人员均不得为了本协议之目的与本协议以外的任何第三方发生上述所列示的任何一种行为。如该行为属于行业惯例或通常做法，则须在本协议中明示。

21.3 各方均严格禁止各方经办人员的任何商业贿赂行为。各方经办人发生本协议第21.2款所列示的任何一种行为，都将受到各自公司制度和国家法律的惩处。

21.4 如因一方或一方经办人违反上述条款规定，给其他方造成损失的，应承担损害赔偿责任。

**22 文本及效力**

22.1 合同正本一式【陆】份，甲乙双方各执【贰】份，丙丁双方各执【壹】份，具同等法律效力。

22.2 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。

（以下无正文）（本页无正文，为编号为【AVICTC2020X1428-4】的《中航信托·天垣20A025号房地产开发股权投资集合资金信托计划监管服务协议》的签字页）

甲方（盖章）：中航信托股份有限公司

法定代表人或授权代理人（签字或盖章）：

乙方（盖章）：北京康信君安资产管理有限公司

法定代表人或授权代理人（签字或盖章）：

丙方（盖章）：杭州融南进富企业管理咨询有限公司

法定代表人或授权代理人（签字或盖章）：

丁方（盖章）：杭州富阳融驰置业有限公司

法定代表人或授权代理人（签字或盖章）：

签约时间：【2020】年【 】月【 】日

签署地点：江西南昌市

**附件一：权限划分明细及审批流程**

为了提高效率，便于管理，明确乙方监管人员印章、印鉴、证照使用权限，本项目采取对乙方监管人员有限授权的方式进行。将用印事项划分为权限外事项、授权事项两种情况。实际用印时，乙方监管人员要认真辨别事项性质，严格按照规定的使用权限及流程做好审核、上报、审批、用印等工作。遇有疑问事项，及时向编号为【AVICTC2020X1428-4】的《中航信托·天垣20A025号房地产开发股权投资集合资金信托计划监管服务协议》规定的甲方联系人以电子邮件或微信（文字请示，文字回复）请示，根据具体指示进行办理。

具体权限划分及流程如下：

（一）授权事项

1、本项目监管期间所称授权事项包括：

（1）审核金额1000万元以下非负债类合同签署；

（2）在《月度资金使用计划》内且单笔低于1000万元（不含）的用款申请；

（3）丁方和丙方一般性内部文件、通知，证明材料用印等；丁方、丙方非重大事项的对内行文用印，如通知、员工劳动合同、标的项目报建相关事项等日常经营管理用印事项。发文给有关政府部门的各类说明、纳税申报、财务报表、人力资源服务、项目开发证照办理、公证业务、招投标工作、设计工作、成本造价咨询工作、采购工作、施工、验收、结算、质保期、监理、合同管理、信息管理、档案管理、风险控制管理、法务及诉讼（标的额不超过1000万元）、销售推广、资产管理、物业管理、客户关系维护等；项目销售及办理按揭相关的各类文件，如认筹书、认购书、商品房买卖合同及相关签约文件、解除合同通知书、催款函、催签约函、挞定函和催办按揭通知书相关的文件，及商品房销售过程中相关付款延期、退房流程等常规文件。

2、授权事项由乙方审核丁方、丙方内部流程是否完备，核对有关的用印资料是否齐全、合规、合理。确认无误后予以办理，用印事项应记载于印章、印鉴、证照使用登记簿。

(二) 权限外事项

1、除“授权事项”以外的事项。

2、权限外事项均需上报甲方审批。

3、上报资料中应包含与本事项相关的合同、文件、以及丁方、丙方用印的申请说明（如有）等材料。

4、丁方、丙方应提前与乙方监管人员沟通，提早申报，避免延误。