

2018 年中诚信托创远孙河项目股权收益权投资
集合资金信托计划
投后监管服务协议

合同编号：2018JH0060JG

2018 年 11 月

本编号为 2018JH0060JG 的《投后监管服务协议》(以下简称“本协议”)由以下各方于 2018 年_11_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: 北京远创兴城置业有限公司

法定代表人: 方永高

住 所: 北京市朝阳区孙河乡顺黄路 77 号二层 223 室

联 系 人: 赵宣

电 话: 15311001201

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: 王鹏

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

邮编: 100080

电话: 010-82251518

传真: 010-82253565

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 4 月 24 日发行设立“2018 年中诚信托创远孙河项目股权收益权投资集合资金信托计划”（以下简称“信托计划”）投资远创合景苑项目，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，为远创合景苑项目的开发主体。

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 甲方、乙方于 2018 年 1 月签订了编号为 2018JH0060GQSYQZR 的《股权收益权转让合同》以及于 2018 年 11 月签订了编号为 2018JH0060GQSYQZR-BC01 的《股权收益权转让合同之补充协议》，约定乙方的合同专用章（1）应由甲方与乙方共同管理，且乙方承诺所有销售合同均须加盖合同专用章（1）。

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 2018JH0060JG 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远创兴城置业有限公司（本协议“乙方”）。

1.4 标的项目：指“远创合景苑项目”（位于北京市朝阳区孙河乡）。

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，包括但不限于项目资料、办公场所、办公设备等。

丙方指派的监管人员信息；

姓名：郎思远

身份证号码：【370502199312170012】

2.2 丙方在对乙方基本状况进行了解的基础上，重点监管标的项目的合同专用章（1）。合同专用章（1）由乙、丙双方共同管理，保管合同专用章（1）的共管保管设备由乙方人员保管密码、由丙方人员保管主钥匙及应急钥匙（如有）。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 2018 年 月 日为首次监管交接日，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 款约定的合同专用章（1）的现场交接。交接确认单所含内容包括但不限于以下内容：标的项目涉及的合同专用章（1）、合同专用章（1）的适用范围、合同专用章（1）使用的全部审批流程、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止。

2.5 本协议终止后 5 个工作日内，各方应解除本协议项下全部监管，甲方及丙方应将标的项目资料及合同专用章（1）交还给乙方，丙方现场派驻监管人员应撤出乙方场所。

3 服务内容

3.1 合同专用章

（1）使用情况监管

1) 各方就合同专用章（1）适用范围、使用流程及各审批人权限进行确认，丙方根据各方确认的以上内容，对乙方合同专用章（1）在使用过程是否符合约定进行监管。乙方在使用合同专用章（1）时，提供用印资料、完备的审批流程单等必要资料，丙方在核实有关资料后，向甲方提出申请，甲方同意的情况下，丙方人员做合

同专用章（1）的使用登记，丙方对符合要求的资料配合乙方用印。对超出约定适用范围及不符合流程的使用行为，丙方可以拒绝配合，并及时上报甲方，待甲方明确批复后再做处理。

2) 丙方对合同专用章（1）的使用建立台账统计，包括合同专用章（1）使用事由、用印的资料名称、使用时间等信息。丙方对用印资料使用影印等方式留存底档，对用印后作废资料督促乙方及时收回，并做作废处理。

3) 根据甲方、乙方签署的编号为 2018JH0060GQSYQZR 的《股权收益权转让合同》第 5.2.3 条款约定“当预售面积不超过全部可售面积（包括地上和地下可售面积，以北京市规划和国土资源管理委员会批复为准，下同）的 25.2%时，不需提前支付差额备付金。如超过 25.2%比例的，乙方应向甲方提前支付差额备付金，且每次提前支付的差额备付金中变现备付金金额不低于 5 亿元且为 1 亿元的整数倍，乙方支付完差额备付金后，甲方派驻的现场人员方可继续配合丙方签署网签合同，配合网签面积按照如下公式计算：累计网签面积 $\leq$ 全部可售面积 $\times Y$ ， $Y=0.7480 \times X+25.19\%$ ， X 为丙方累计向甲方提前支付的差额备付金中变现备付金占信托计划投资资金的比例， $Y>0$ 。否则，甲方派驻的现场人员有权不再配合丙方签署网签合同。此情形下，不以信托计划成立满六个月，且不低于 10 亿元为限制。” 5.2.5 条款约定：“如目标地块对应项目的网签销售面积达到 80%，乙方应在网签销售面积达到 80%之对应日起的 5 个工作日内向甲方提前支付相当于甲方投资资金余额的变现备付金。”

根据以上条款，甲乙双方确认（1）当预售面积不超过总可售面积的 25.2%时，乙方每周向甲方汇报销售情况（包括但不限于收取意向金、预售、网签等阶段的情况），丙方根据记录的用印台账和建委网签查询进行核对；（2）当预售面积达到总可售面积的 25.2%时，丙方监管人员停止配合乙方用印，在乙方支付差额备付金后，甲方指令丙方继续配合盖章对应的销售面积；（3）当销售面积达到可网签面积的 80%时，丙方监管人员停止配合乙方用印，乙方须于 5 个工作日内支付全部应付未付差额备付金。丙方每次使用监管的合同专用章（1）均需要取得甲方的同意。

3.2 涉及合同专用章

（1）销售情况统计

乙方提供所有销售房源清单以及销售台账，丙方在监管合同专用章（1）使用过程中，对合同专用章（1）涉及到的销售情况进行统计，包括涉及到的房源收款情况、房源认购情况以及销售合同签订情况等。丙方应每日查询网签情况，并与销售合同

盖章情况进行核对，核对结果报甲方。乙方应于每周向甲方提供销售明细情况（包含收取意向金、预售、网签等各个阶段的销售情况），丙方根据乙方提供的每周的销售明细情况与销售合同盖章情况进行核对，核对结果报甲方。

3.3 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。

3.4 工作成果体现

3.4.1 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，乙方对其提供的资料的真实性负责，丙方应在核实后对标的项目运行的基本情况进行阐述，包括但不限于合同专用章（1）的使用情况、现场的最新施工进度等。

3.4.2 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目基本资料，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5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、乙方书面同意前，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 12 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 20000 元/月（大写：每月贰万元整）。如监管期限超过 12 个月的，三方另行签署补充协议进行约定。

5.1.2 甲方有权利在服务开始后的任何时点宣布提前终止本协议。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，按天计算，每日监管服务费为 660 元（大写：每日陆佰陆拾元整）。若本监管项目提前终止，且服务期总计未满 3 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、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 60000 元（大写：陆万元整），监管费覆盖周期为三个月；监管期限满 3 个月后，每届满 1 个月后的 10 个工作日内支付上月监管费用 20000 元（大写：贰万元整）。监管期限届满，如不超过 3 个月，甲方支付的第一期监管费用 6 万元不予退还。甲、丙双方应自监管终止之日起 10 个工作日内，根据监管期间的实际天数据实结算本项目的监管服务费，多退少补。

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；若违约金不足以弥补甲方损失的，丙方应赔偿甲方的实际损失。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 本协议各方之间的一切通知均为书面形式，可由专人送达、挂号邮递、特快专递等方式传送，传真与电子邮件可作为辅助送达方式，但事后必须以上述约定方式补充送达。

10.2 通知与送达：

本协议项下所有通知均应以书面形式做出，除非确认已送达，否则以下列规定视为送达：

(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：北京市东城区安外大街 2 号安贞大厦

邮编：100013

传真：010-84267047/84267045

电话：010-84268739

联系人：尚友芳

电子邮箱：shangyoufang@126.com

乙方联络方式：

地址：北京市西城区西直门外大街 112 号阳光大厦 305

邮编：100000

传真：010-68738345

电话：18611799854

联系人：赵宣

电子邮箱：zhaoxuan3@bjcapitalland.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：高小萌

联系电话：13910953286

电子邮箱：13910953286@163.com

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 个工作日内向其他两方送达通知。

10.5 各方确认，各方在本协议中填写的通讯地址和电子邮件接收邮箱地址为本协议所涉诉讼（仲裁）司法文书（包括但不限于起诉状、上诉状、传票、开庭通知书、判决书、裁定书、调解书、限期履行通知书）的送达地址和电子司法文书电子邮件接收邮箱地址，所有司法文书只要发送至各方在本协议中填写的通讯地址或电子邮件接收邮箱地址，即于本协议第 10.2 条约定的送达日期视为送达。

11 其他

11.1 本协议自双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【2018JH0060JG】的《投后监管服务协议》的签署页)

甲方：(公章/合同专用章)：中诚信托有限责任公司

法定代表人或授权代表：

牛成志



乙方：(公章/合同专用章)：北京远创兴城置业有限公司

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

附件：

(创远孙河项目) 监管资料移交清单

北京远创兴城置业有限公司证照交接清单

序号	证照名称	数量	备注
1	营业执照正本		
2	营业执照副本		
3	房地产开发资质证书正本		
4	房地产开发资质证书副本		
5	国有土地使用证		
6	建设用地规划许可证		
7	建设工程规划许可证		
8	建筑工程施工许可证		
9	预售许可证		
10	网银 U 盾		开户行 () 账号 ()
11	开户许可证		
12	贷款卡		
13	验资报告		
14	已开立账户清单		
15			
16			
17			
18			
19			
20			
备注：如有未在上述清单中列出的证照，请自行手写添加			

移交人：

接收人：

见证人：

交接日期：

北京远创兴城置业有限公司印鉴交接单

交接印鉴

☐ 公章、☐ 合同章、☐ 财务章、☐ 发票章、☐ 人名章、☐ 其他：

印鉴样本

移交人：

接收人：

见证人：

交接日期：

