

SYSD-HT-2019-140号

康正合字[2019]311号

项目监管服务协议

合同编号: 2019Z1468-监管服务

集团合同文
日常合

2019年 月

号 05-TH-0272

本编号为 2019Z1468-监管服务《项目监管服务协议》(以下简称“本协议”)由以下各方于 2019 年__月__日在甘肃省兰州市共同签署:

甲 方: **光大兴陇信托有限责任公司** (以下简称“甲方”)

法定代表人: 闫桂军

地 址: 甘肃省兰州市城关区东岗西路 555 号

联 系 人: 刘建鑫

电 话: 0931-4650586

邮 编: 730030

乙 方: **三亚巨源旅业开发有限公司** (以下简称“乙方”)

法定代表人: 王洪志

地 址: 三亚市海棠湾旅游开发区海棠北路 18 号

联 系 人:

电 话:

邮 编: 572000

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”)

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 人: 王鹏

电 话: 13701191625

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，拟发行设立“光大信托·信诺3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，为三亚海棠之星项目三期、四期的开发主体。

III 丙方为依法成立并合法存续的咨询公司，为本信托计划设计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、印章的使用等协定事项进行监督。

IV 根据甲方与乙方签订的编号为 2019Z1468-贷 001 的《信托贷款合同》、编号为 2019Z1468-抵 001 的《在建工程抵押合同》、2019Z1468-抵 002 的《在建工程抵押合同》、编号为 2019Z1468-保 001 的《保证合同》、2019Z1468-保 002 的《保证合同》、编号为 2019Z1468-信保基金的《信托业保障基金委托认购协议》、编号为 2019Z1468-监管 001 的《监管协议一》、编号为 2019Z1468-监管 002 的《监管协议二》（如有）以及其他相关协议约定，为确保乙方严格履行信托监管资金使用约定、项目销售回款资金归集，乙方同意甲方委托丙方对其进行全面贷后管理，包含不限于乙方的日常运营、项目开发建设等事项进行现场监管。

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 2019Z1468-监管服务《项目监管服务协议》及对其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（本协议“乙方”）。

1.4 标的项目：指“三亚海棠之星项目三期、四期”，除有特殊约定，本协议中关于项目的约定均指标的项目。

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指派至标的项目的服务人员。同时，甲方和乙方提供丙方监管必要和必须的配合和支持，包括但不限于资料等。

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印鉴、证照（以下简称“监管印鉴及证照”），详见编号为 2019Z1468-监管 001 的《监管协议一》第四条的约定。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，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已取得的本协议第 2 条 2.2 款约定的监管印鉴及证照，及其他相关资料物品的现场交接。未在首次监管交接日交接的本协议第 2 条 2.2 款约定的印鉴、证照，应在印鉴、证照取得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证照及印鉴、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订生效始至《信托贷款合同》项下贷款本息及其他应付款项清偿完毕之日或甲方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

本协议项下的监管服务，根据编号为 2019Z1468-监管 001 的《监管协议一》、编号为 2019Z1468-监管 002 的《监管协议二》（如有）执行，如本协议中相关约定与前述监管协议约定不一致的，按监管协议约定执行，本协议有约定而监管协议未

约定的, 以本协议约定为准。

3.1 印鉴及证照保管

监管印鉴及证照由乙方人员（或乙方委托人员）与丙方监管人员共管，详见2019Z1468-监管 001 的《监管协议一》的约定。对印鉴及章证照的使用进行管理，必要时报甲方审批；对印鉴及章证照的外借使用进行管理；对标的项目的销售回款资金进行监管，包括但不限于资金使用预算、预算资金的使用、资金使用的统计等。丙方监管人员与乙方指定人员办理监管证照、保险柜钥匙、密码交接的，乙方和丙方应填制重要物品交接确认单。

乙方印鉴及证照监管人员情况如下：监管印鉴及证照由乙方人员【 】与丙方监管人员共同保管。

监管期间各方监管人员如有变动，变动方需以书面形式通知其余各方。

3.2 印鉴和证照的使用管理

3.2.1 乙方向丙方监管人员提交监管印鉴、证照项目公司内部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。需要向甲方报送审批的事项，丙方监管人员以邮件形式【丙方监管人员指定邮箱地址：_____】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 11 条第 11.3 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，丙方监管人员按照甲方回复的审核结果执行。甲方审核时长以三个工作日为限，除因不可抗力等其他非甲方原因导致的回复迟延外；如甲方不同意的，应以邮件形式说明原因；如超过上述期限，甲方未回复的，视为甲方同意。丙方监管人员需将每次用印等情况做记录，每日检查印鉴使用情况并定期向甲方提交工作报告。

3.2.2 日常用印、三亚海棠之星一期（174 套别墅）、二期（华尔道夫酒店）事项，
或不影响甲方利益的事项，可直接用印。日常用印事项包括但不限于以下列举事项：
公司行政类文件用印、人员任免聘用合同签署、员工或办公房屋租赁、车辆购置保
养、办公用品购置、劳保用品购置。

3.2.3 资金支出使用需要使用印鉴的情况，参照本协议 3.4 条资金监管中资金支出审批使用印鉴。

3.2.4 涉及标的项目对外签署的负有付款义务的合同需要使用印鉴的情况，参照本协议 3.5 条合同管理中的审批要求执行。

3.2.5 涉及乙方章程变更、重大资产处置或购置、对外投资、对外融资、为他人提供担保、差额补足、流动性支持等重大经营事项，需甲方同意后方可用印。

3.2.6 监管过程中对于丙方监管人员认为的风险不可控事项，须经甲方审批确认后方可用印。

3.2.7 丙方监管人员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。

3.2.8 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。

3.2.9 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。

3.2.10 对于基础证照、法定代表人身份证、标的项目证照等复印件的用印，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。

3.2.11 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，乙方应向丙方监管人员提交监管证照内部审批流程，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。需要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，丙方监管人员按照甲方回复的审核结果执行。甲方审核时长以三个工作日为限，除因不可抗力等其他非甲方原因导致的回复迟延外；如甲方不同意的，应以邮件形式说明原因；如超过上述期限，甲方未回复的，视为甲方同意。

3.2.12 丙方监管人员在核实监管证照内部审批流程与使用证照无误后，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。

3.2.13 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，并做好证照使用台账登记。

3.3 印鉴、证照（借用）外出

3.3.1 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监管证照内部审批流程，并将完成流程的证明材料，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。需要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，丙方监管人员按照甲方回复的审核结果执行。甲方审核时长以三个工作日为限，除因不可抗力等其他非甲方原因导致的回复迟延外；如甲方不同意的，应以邮件形式说明原因；如超过上述期限，甲方未回复的，视为甲方同意。

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，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。经乙方书面同意或授权，丙方监管人员单独持相应印鉴及证照至有关机构办理相关事务的，所产生的一切责任均由乙方承担，但因丙方监管人员故意、过错或过失造成的除外。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 资金监管

3.4.1 银行账户监管

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，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，标的项目已开立并存续的银行账户印鉴卡添加甲方人员人名章；开设网银的账户，标的项目预售款监管账户（含已开立和后续开立）、装修款监管账户、项目监管账户的网银复核权限及最高权限 U 盾交由甲方管理，其余账户向甲方开放查询权限。丙方根据甲方需求对乙方账户进行定期账务查询。除本协议另有约定外，未经丙方及甲方同意，乙方对标的项目相关账户不得有提现、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。

乙方应按照甲方的指示开立项目监管账户，用以归集信托本息还款资金；并应于开立预售资金监管账户后 3 个工作日内，将该账户的账户号码及查询密码提供给甲方。

标的项目其他情况需开立新账户时，需经甲方同意，并由丙方陪同办理。未经甲方同意乙方不得变更或注销已有账户。

目标项目销售回款（装修款除外）的监管详见《监管协议一》的约定，装修款的监管详见《监管协议二》（如有）的约定，项目监管账户的资金归集与使用详见《监管协议一》的约定。丙方每月对销售数据进行核查，如发现有销售资金未按《监管协议一》的约定和《监管协议二》（如有）的约定进入项目监管账户，甲方有权取得乙方所有银行账户复核 UKEY。

3.4.2 资金使用预算

乙方应向甲方报送标的项目成本测算控制表、现金流量测算表，并以甲方核准、备案后的内容为准作为项目支出依据。在上述成本预算框架下，乙方资金使用每月报送资金使用计划，乙方应于每月结束前向甲方报送下月资金使用计划，经丙方审核并出具相关意见，甲方审批后执行；丙方根据甲方批准的月度资金使用计划执行资金的使用监管。

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。甲方审批通过的月度预算将作为乙方后续用款的依据，丙方监管人员将以此为准执行当月乙方用款审批审核，留存经甲方审核通过的月度预算及有关批复文件。

3.4.3 预算资金使用

3.4.3.1 月度资金使用计划内的款项支付，资金使用申请人提交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。

月度资金使用基本原则：月度资金使用计划额度内的用款，单笔金额 500 万元以内的（包括不限于日常费用报销、该项目工程类支出及销售费用等），在乙方完成内部审批后的预算内支出由丙方直接复核支付；超出月度资金使用计划的用款或预算内单笔超出 500 万元的，需在乙方内部完成审批后报送甲方逐笔审核，审核通过后甲方邮件通知丙方及乙方，方可继续执行复核支付流程。

3.4.3.2 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，是否超出月度资金使用计划额度，并对付款依据进行审查，确保款项支付用途、收款人等与相关合同约定一致，提示乙方对超出月度资金计划的用款报送甲方审核。对于不符合本协议约定的用款申请，丙方有权拒绝复核支付并说明原因。

3.4.3.3 丙方审批或复核乙方用款申请，除关注用款申请与月度资金使用计划是否相符外，还应根据项目公司运行状况及建设项目的运行情况核实付款依据（合同等要件），核对收款方信息、收款金额，无异议时方可执行该笔用款支付手续。

3.4.3.4 经办人填写资金支付记录表，丙方监管人员留存资金使用申请审批表、各种付款依据复印件，同时做月度资金使用情况台账登记。

3.4.3.5 月度资金预算未使用或金额未全部支付的列支款项当即失效，如因项目运行上述款项仍需支付，乙方可在制定新的月度资金使用计划时将前述仍须支付的款项列入预算，报甲方审批。具体细节参照本协议 3.4.2 执行。

3.4.4 资金使用情况统计

3.4.4.1 丙方监管人员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，在下月 5 个工作日内将有关情况反馈至甲方，以根据需要做出必要调整。

3.4.4.2 甲方有权要求丙方监管人员就监管账户资金余额情况向甲方进行反馈，并向甲方提供相关监管账户资金余额相关凭证资料，乙方应予以配合。

3.5 合同管理

3.5.1 乙方对外签署的与标的项目相关的合同申请用印前，由乙方经办人员发起流程，完成乙方公司内部审核流程后，向丙方提交合同审批申请单及拟签订合同，再由丙方对合同内容是否符合开发需要及乙方合同内部流程完整性合规情况进行审

查，审查无误后方可执行后续手续。

3.5.2 对于标的项目的签署金额 500 万元及以下的各类合同时，由乙方经办人员发起流程，完成乙方公司内部审核流程后，提交丙方。丙方需对提交合同的内部审核流程完整性、对合同的签署的必要性及合理性进行复核并出具相应的审批意见供甲方参考，若发现合同中有重大风险及损害或可能损害甲方和标的项目利益的内容应及时向甲方汇报。对丙方复核后不同意签署的合同，丙方可暂停合同签订并说明原因，待乙方修正后重新提交合同审批申请，丙方复核通过后，合同方可用印。

3.5.3 对于标的项目的签署金额超过 500 万元的各类合同（包括即使单个合同低于人民币 500 万,但因性质相同或为同一目的而产生或因其他原因而互相关联将一并视为同一项合同的一系列合同），需经甲方审核通过。甲方审核时长以三个工作日为限，除因不可抗力等其他非甲方原因导致的回复迟延外；如甲方不同意的，应以邮件形式说明原因；如超过上述期限，甲方未回复的，视为甲方同意。甲方通过指定邮件通知丙方审核结果，丙方根据甲方审核结果执行后续手续。

3.5.4 乙方应每月向丙方提交合同台账，明确签约方、合同金额、支付方式、已付款项、应付未付款项及其他约束性权利义务条款等。丙方负责对乙方提交的合同台账与其制作的台账进行核对，主要核对事项视甲方需求而定。

3.5.5 丙方有权审核合同签署申请的权限，并不以 500 万元为唯一标准，还应结合本协议前述关于印鉴、证照使用审批权限的规定最终确定，并以维护甲方、乙方利益为最高标准。所有签署的合同，丙方监管人员应根据甲方需要留存与标的项目开发相关的重要合同影印文件，原件由乙方公司指定部门保管。甲方或丙方有权随时调档查询合同原件。若甲方要求合同共管，保管方式由甲乙丙三方协商并签署相关协议。

3.6 销售管理

3.6.1 在销售前乙方须配合提供销售房源情况，包括但不限于楼栋、房号、面积等，销售后需每月提供销售统计表，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；销售收入必须进入监管下的银行账户；若发现异常，丙方将第一时间通知甲方，若情况属实，甲方有权通知丙方停止用印。丙方在乙方的配合下对签订销售合同及收取定金准备销售房屋的销售信息进行收集统计后向甲方每月汇报销售情况。

3.6.2 丙方以甲方、乙方签署的有关交易文件中所载销售约定（如预售许可证取得时间、销售计划表、销售回款进度承诺等）为依据，对乙方销售进度进行监控，并特别注意关键节点的销售实现情况，及时向甲方进行提示。

3.6.3 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，并及时制止。应甲方要求，丙方还应重点关注销售回款资金的归集情况。

3.7 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监管人员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。

3.8 工作成果体现

3.8.1 丙方应按自然月度向甲方提供监管月报，并根据标的项目的实际情况，每周向甲方提供工作情况简报。简报、月报内容主要依据乙方提供的资料，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、乙方合同签订及履行情况、工程建设基本情况等。

3.8.2 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。甲方审核时长以三个工作日为限，除因不可抗力等其他非甲方原因导致的回复迟延外；如甲方不同意的，应以邮件形式说明原因；如超过上述期限，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。

4.1.5 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，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。

4.2.7 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，允许其查阅签署的标的项目的各类合同、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、丙方要求随时提供标的项目的监理报告（如有）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、董事会决议及时告知丙方知晓。

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（紧急情况除外），不得以暴力、威胁或其他强制方法强迫监管人员劳动。

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【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。因停止监管服务所造成的损失全部由甲方承担，不得要求丙方赔偿。

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 丙方有权根据本协议对乙方印签、证照及标的项目开发建设等情况进行监管。

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、监理例会、招投标会议等，并要求乙方提供与会议有关的纪要、记录、决议等文件；有权查看乙方标的项目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。

4.3.7 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；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，如土地使用权抵押、在建工程抵押、预售解押等。

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/信息和商业秘密，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。否则，丙方应赔偿乙方因此造成的全部损失。

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，并按本协议使用印鉴、证照。

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 丙方应向甲方提交每周工作简报，说明当周的资金收付、印鉴证照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项目监管服务报告，报告主要包括：

4.3.14.1 乙方、标的项目的基本运营情况；

4.3.14.2 乙方监管账户资金使用情况，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，并应就项目资金的支付，回笼等向甲方提供咨询意见；

4.3.14.3 乙方标的项目合同签署情况，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；

4.3.14.4 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；

4.3.14.5 标的项目销售进度、销售合同、销售资金统计，销售款项是否归集至项目监管账户；

4.3.14.6 甲方要求的其他重要事项。

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：甲方应向丙方支付的监管服务费标准为人民币 48 万元/年，即【40000】元/月（大写：每月【肆万】元整）；以上费用标准为丙方派驻 1 名驻场人员的费用。

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，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，应由乙方承担，丙方驻场人员向乙方据实报销结算。

5.2 支付方式

甲方向丙方支付本协议第 6.1.1 条项下的监管服务费用方式如下：

5.2.1 甲方于信托计划成立之日起三十个工作日内，预付首笔监管费用【240000】元（大写：贰拾肆万元整），监管服务费覆盖周期为六个月；之后每一笔监管费于上一监管周期结束后二十个工作日内进行支付，每次预付监管费用【240000】元（大写：贰拾肆万元整），监管服务费覆盖周期为六个月。

5.2.2 若本协议在丙方正式驻场之日起六个月内提前终止，则甲方已向丙方支付的首笔六个月监管费用不予退还。若本协议在丙方正式驻场之日起六个月后履行期间终止，则按照监管服务费标准【40000】元/月（大写：每月【肆万】元整）计算整月监管服务费用，终止日所在监管周期月实际服务天数不足一个月的按照一个月计算。

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。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

北京康信君安资产管理有限公司

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

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 若甲方未按本协议第 6.2 条的规定支付监管服务费用，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，直至支付完毕应付款项之日止。甲方与丙方因监管服务产生的债权债务或纠纷由甲丙双方自行解决。

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止的违约金，若给甲方造成经济损失，甲方有权要求丙方赔偿；若丙方上述违约行为系由于甲方、乙方故意不配合造成，则免除其违约责任。

6.5 本协议期限内，因丙方原因造成乙方损失的，丙方应赔偿乙方因此造成的全部损失。

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) 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 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、传真、电传、电子邮件或邮寄方式发出。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：

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；

10.2.3 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；

10.2.4 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；

10.2.5 发件人邮件系统显示已成功发送之日。

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：甘肃省兰州市城关区东岗西路 555 号金融国际 807

邮编：730030

电话：0931-4650586

联系人：刘建鑫

电子邮箱：liujianxin@ebtrust.com

乙方联络方式：

地址：三亚市海棠湾旅游开发区海棠北路 18 号

邮编：572000

电话：020-89192000

联系人： 何卫

电子邮箱：869678760@qq.com

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：

联系电话：010-82253558

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,【《信托贷款合同》项下贷款本息及其他应付款项均足额清偿完毕之日或甲方通知丙方终止监管服务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 2019Z1468-监管服务的《项目监管服务协议》的签署页)

甲方：(公章/合同专用章)：光大兴陇信托有限责任公司

法定代表人或授权代表：



乙方：(公章/合同专用章)：三亚巨源旅业开发有限公司

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：2019 年 9 月 日

附件 1: 总投资测算表

项 目		总价 (千元)	单价(元/平米) 按可售计容面积计
总成本	总成本	3,478,011	95,462
	1.总成本 (不计期间费用)	2,655,369	72,883
	其中: 工程费用	1,884,613	51,728
开发成本	一、开发成本	2,655,369	72,883
	1. 土地费用	770,756	21,155
	土地成本	184,545	5,065
	收购溢价	552,900	15,176
	契税	5,536	152
	印花税	92	3
	其他	27,682	760
	2. 前期工程费	134,793	3,700
	设计费	51,604	1,416
	前期工程	53,221	1,461
	报批报建费	1,647	45
	市政建设设施配套费	28,321	777
	3. 基础设施配套工程	33,157	910
	4. 建筑安装工程费	1,518,322	41,674
	主体及安装工程	1,089,703	29,909
	装修工程	366,983	10,073
	大型设备采购及安装	61,636	1,692
	5. 公共配套设施费	160,756	4,412
	6. 开发间接费	37,585	1,032
期间费用	二、期间费用	822,643	22,579
	1.财务费用(融资)	537,500	14,753
	2.销售费用	262,252	7,198
	3.管理费用	22,891	628

附件 2: 现金流量表

	项目 (单位千元)	总额	19Q3	19Q4	20Q1	20Q2	20Q3	20Q4	21Q1	21Q2	21Q3	21Q4	22Q1	22Q2
一	现金流入	11,963,206	1,020,291	1,108,220	282,387	369,640	276,976	261,151	763,267	1,215,669	1,119,116	793,502	1,090,764	1,904,510
	销售回款	8,807,989	20,291	108,220	282,387	369,640	276,976	261,151	763,267	1,215,669	1,119,116	793,502	1,090,764	1,904,510
	外部融资	2,000,000	1,000,000	1,000,000										
	股东投入 (含分摊收购溢价 5.53 亿)	1,155,217												
二	现金流出	6,160,135	746,820	898,006	114,775	97,590	227,590	234,633	647,855	1,022,709	413,878	72,155	505,322	8,146
	土地成本	770,756												
	工程费用	1,884,612	707,499	701,666	31,712	35,833	35,833	37,795	45,550	13,700	0	0	0	0
	管理费用	22,891	1,431	1,431	1,431	1,431	1,431	1,431	1,431	1,431	1,431	1,431	1,431	0
	销售费用	264,241	2,029	6,764	10,653	2,131	2,131	17,593	36,880	12,621	12,909	28,290	32,592	0
	财务费用	522,117	32,817	178,000	55,000	55,000	55,000	51,425	48,675	36,025	10,175		0	0
	增值税及附加	695,519	3,044	10,146	15,979	3,196	3,196	26,389	55,320	18,932	19,363	42,435	471,299	8,146
	偿还外部融资	2,000,000	0	0	0	0	130,000	100,000	460,000	940,000	370,000			
	股东退出	0												
三	净现金流量	5,803,071	273,472	210,214	167,612	272,050	49,386	26,518	115,412	192,960	705,238	721,347	585,443	1,896,363
四	累计净现金流量	5,803,071	860,528	1,070,742	1,238,353	1,510,403	1,559,789	1,586,308	1,701,719	1,894,679	2,599,917	3,321,265	3,906,708	5,803,071

附件 3：工程进度计划表

三期 169 栋独栋别墅

序 号	项 目	时 间
1	土地摘牌	2007 年 6 月（原业主）
2	签订预出让协议	2007 年 6 月（原业主）
3	国土证获得时间	2008 年（2014 年 10 月变更）
4	建设用地规划许可证获得时间	2013 年 12 月（2008 年 8 月取得项目建设设计条件）
5	建设工程规划许可证取得时间	2015 年 6 月
6	建设工程施工许可证获得时间	2017 年 9 月
7	出正负零	2018 年 9 月
8	预售证获得时间	2018 年 11 月
9	主体结构封顶	2019 年 8 月
10	竣工验收及交房	2020 年 12 月

四期 1 栋地上 32 层高层酒店主楼（公寓）

序 号	项 目	时 间
1	土地摘牌	2007 年 6 月（原业主）
2	签订预出让协议	2007 年 6 月（原业主）
3	国土证获得时间	2008 年（2014 年 10 月变更）
4	建设用地规划许可证获得时间	2013 年 12 月（2008 年 8 月取得项目建设设计条件）
5	建设工程规划许可证取得时间	2019 年 4 月
6	建设工程施工许可证获得时间	2019 年 9 月
7	出正负零	2020 年 2 月
8	预售证获得时间	2020 年 12 月
9	主体结构封顶	2020 年 12 月
10	竣工验收及交房	2023 年 12 月

四期 25 栋独栋别墅

序 号	项 目	时 间
1	土地摘牌	2007 年 6 月（原业主）
2	签订预出让协议	2007 年 6 月（原业主）
3	国土证获得时间	2008 年（2014 年 10 月变更）
4	建设用地规划许可证获得时间	2013 年 12 月（2008 年 8 月取得项目建设设计条件）
5	建设工程规划许可证取得时间	2019 年 4 月
6	建设工程施工许可证获得时间	2020 年 10 月
7	出正负零	2020 年 10 月
8	预售证获得时间	2020 年 12 月
9	主体结构封顶	2020 年 12 月
10	竣工验收及交房	2023 年 12 月

附件 4: 销售计划表

产品/时间	汇总	2019 年				2020 年				2021 年				2022 年			
		3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q
回款金额	别墅	5,371,739	108,220	282,387	369,640	276,976	192,426	454,004	665,869	569,316	415,515	575,327	839,272				
(单位: 千)	公寓	3,436,250	0	0	0	0	68,725	309,263	549,800	549,800	377,988	515,438	1,065,238				
元)	回款金额小	8,807,989	108,220	282,387	369,640	276,976	261,151	763,267	1,215,669	1,119,116	793,502	1,090,764	1,904,510				
计																	
当期回款	别墅																
比例	公寓																
签约面积	别墅	22,688	1,503	2,255	451	451	2,269	4,169	1,217	1,217	2,577	1,914	383				
(m2)	公寓	13,745	0	0	0	0	1,375	3,436	1,375	1,375	2,062	3,436	687				
签约合计		36,433	1,503	2,255	451	451	3,643	7,605	2,591	2,591	4,639	5,351	1,070				

当期回款比例: 每笔销售分三个季度回款, 销售当期回款 20%、销售第二季回款 40%、销售第三季回款 40%。