

康正合字[2019]384号
2019 年中诚信托锦诚 67 号集合资金信托计划

用款项目监管服务协议

合同编号：【2019JH0640JG01】

2019 年__月

本编号为【2019JH0640JG01】的《用款项目监管服务协议》(以下简称“本协议”)
由以下各方于 2019 年__月__日在北京东城区共同签署：

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 人：刘 江

电 话：010-84268737

邮 编：100013

乙 方：如皋锦瑞置业有限公司

法定代表人：曹永忠

住 所：南通市如皋市城南街道万寿南路 999 号(如皋高新区 8 号楼 3A08-667 室)

联 系 人：陆华东

电 话：18061800618

邮 编：226000

丙 方：北京康正国际资产评估有限公司

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：门麒

电 话：010-82251518

邮 编：100080

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“2019 年中诚信托锦诚 67 号集合资金信托计划”(以下简称“信托计划”)，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，系如皋紫云集项目(以下简称“用款项目”)的合法开发建设主体，为编号为 2019JH0640JK01《借款合同》项下的借款人。

III 丙方为依法成立并合法存续的企业法人，为信托计划下用款项目管理提供专业

的第三方监管服务。

IV甲方、乙方及其他交易方于 2019 年__月__日签订了编号为 2019JH0640HZ01 的《合作协议》，对用款项目管理等相关事项进行了约定。

基于上述约定，依据相关的法律法规，各方经协商就监管服务（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【2019JH0640JG01】的《用款项目监管服务协议》及其的任何有效修订和补充。

1.2 用款项目：指乙方作为开发主体、《不动产权证》编号为苏（2019）如皋市不动产权第 0011963 号的地块之上的如皋紫云集项目。

1.3 元：指人民币元。

1.4 年：指公历年，本协议中涉及计算时年为 365 天。

1.5 工作日：指中国大陆法定公休日和法定节假日以外的日期。

1.6 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”），并作为甲方的代表依据本协议采取驻场监管方式进行监管。丙方有权在提前【 】个工作日通知甲方并经甲方同意的前提下更换所派驻的监管人员。同时，乙方应当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：

姓名：

身份证号码：【 】

如因丙方或其指派监管人员存在未尽职履责等情形，甲方有权要求丙方更换现场监

管人员、有权终止对丙方的授权及与丙方的监管合作。如根据用款项目进展，甲方认为需增派驻场监管人员并通知丙方，或丙方提出增派驻场监管人员、甲方同意的，丙方可安排增加驻场人员，增派人员具体情况届时由甲方与丙方共同确认。乙方在此无条件同意丙方向其增派驻场人员，并同意乙方无权对丙方驻场人员的人选提出任何异议。

2.2 乙方的所有印鉴（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、发票专用章等）、证照（包括但不限于法人营业执照、税务登记证、开户许可证、机构信用代码证、开户密码纸、贷款卡，以及用款项目的土地使用权证、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、预售许可证等）、销售网签密钥的管理使用情况由乙方和丙方（代表甲方）共同进行监管。在监管过程中，若发现对乙方公司运营、用款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【 】年【 】月【 】日为首次监管交接日，以《交接确认单》所列内容为依据，在交接现场，各方应在首次监管交接日完成本协议第2条2.2款约定的已取得的全部印鉴、证照、密钥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：交接完成的全部印鉴、证照、密钥，乙方印鉴证照密钥及项目管理相关的全部审批流程、审批人员名单、权限及签字样本、交接时间、交接人员等。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，待取得相应印鉴证照密钥的第一时间乙方与丙方完成共管。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，并将其与乙方签署的《交接确认单》作为附件。

2.4 丙方向甲方提供监管服务的期限自丙方派驻人员进场之日起至甲方通知丙方终止监管服务之日止。

3 服务内容

3.1 印鉴、证照及密钥保管

3.1.1 乙方监管印鉴、证照及销售网签密钥由乙方人员（或乙方委托人员）与丙方监管人员共管，放置于专用保险柜，专用保险柜均须乙方与丙方双方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，密码及副钥匙由乙方指定人员【 】（身份证号：_____）保管。丙方监管人员与乙方指定人员办理监管印鉴、证照、销售网签密钥、保险柜钥匙、密码交接的，应填制重要物品交接确认单。

3.1.2 为便于丙方监管人员开展工作,前述共管保险柜应置于丙方监管人员常驻办公地点。

3.2 印鉴和证照及密钥的使用管理

3.2.1 监管印鉴、证照、网签密钥的使用采取事前报批原则,未经甲方审批同意,均不得使用。

3.2.2 具体用印时,乙方应向甲方指定人员和丙方监管人员提交监管印鉴使用申请表,并将其已完成内部用印审批流程的证明材料提交至甲方指定人员和丙方监管人员,甲方审核同意后以邮件形式将拟用印材料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用印。丙方监管人员在收到甲方同意用印的邮件后方可配合操作后续用印事项。

3.2.3 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,核对乙方用印文件与甲方同意用印邮件的一致性,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。

3.2.4 丙方监管人员应留存用印申请表、用印记录登记表、用印文件复印件(扫描留存电子档)等资料并将其归档,并在印鉴使用台账逐笔登记。

3.2.5 对于营业执照(正副本)、开户许可证、法定代表人身份证、用款项目证照等复印件的用印,应同时加盖仅限用于使用事项蓝章;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,作废的文件丙方应留档。

3.2.6 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,应向甲方指定人员和丙方监管人员提交监管证照使用申请表,并将完成流程的证明材料提交甲方指定人员和丙方监管人员,甲方审核同意后以邮件形式告知丙方监管人员(其邮箱信息以 3.2.2 款约定为准)是否可以配合办理。丙方监管人员在收到甲方审核同意的邮件后方可配合相关证照使用工作。

3.2.7 丙方监管人员应在核实乙方提交的监管证照使用申请与使用证照、甲方同意乙方使用监管证照的邮件无误后,证照使用申请人应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。

3.2.8 丙方监管人员应留存证照使用申请表、证照使用记录登记表等资料并将其归

档，并在证照使用台账逐笔登记。

3.2.9 乙方申请使用密钥的，首先完成其内部监管密钥使用审批流程，审批流程完成后，应向甲方指定人员和丙方监管人员提交监管密钥使用申请表，并将完成流程的证明材料提交甲方指定人员和丙方监管人员，甲方审核同意后以邮件形式告知丙方监管人员（其邮箱信息以 3.2.2 款约定为准）是否可以配合办理。丙方监管人员在收到甲方审核同意的邮件后方可配合相关密钥使用工作。

3.3 印鉴、证照（借用）外出

3.3.1 乙方向甲方指定人员提交印鉴、密钥、证照（借用）外出申请表，说明外出事由、外出所至机构、使用时间（借用时间、归还时间）等信息，经甲方审批同意后，甲方以邮件形式向丙方监管人员指定邮箱明确告知是否可以配合办理印鉴、证照（借用）外出工作，丙方监管人员（其邮箱信息以 3.2.2 款约定为准）在收到甲方审核同意的邮件后方可进行后续操作。未经甲方指定人员审查同意，任何一方均不得私自使用监管印鉴、密钥和证照。

3.3.2 在收到甲方审核同意乙方使用监管印鉴、密钥或证照的邮件后，丙方监管人员应核实乙方提交的印鉴、证照、密钥（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 丙方对印鉴、证照、密钥（借用）外出申请表核实无误后，乙方人员应填写印鉴、证照、密钥（借用）外出登记记录表，丙方监管人员应依据甲方同意办理印鉴、证照、密钥外出的告知邮件同乙方印鉴、证照及密钥保管人员共同开启保险柜，取得相应印鉴、证照或密钥后陪同申请人至有关机构办理相关事务，对需要用印文件施印。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、密钥（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，同时在印鉴、证照、密钥（借用）外出登记台账逐笔登记。

3.3.5 印鉴、证照、密钥（借用）外出使用完毕后，应立即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 用款项目现场巡查

丙方监管人员有权定期或不定期对用款项目进行现场巡查，全方位勘查现场，拍照记录并存档，记录用款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，应及时记录并汇报给甲方。丙方监管人员应对下列工程进度考核指标与实际工程施工进度情况进行对比，若出现工程进度过慢等不利于考核时点完成情况出现时，应及时告知甲方指定人员。用款项目工程进度考核目标设立如下：

考核指标	关键节点	考核时间
工程进度	取得首批（首个）预售许可证	首笔借款发放之日起 4 个月内

若乙方未能如期满足上述任何一项考核目标，则甲方视情况给予乙方 2 个月的缓冲期。缓冲期内如果乙方完成了目标工作，则仍视为完成了考核目标，不构成违约。若缓冲期满时该考核目标仍未达到，则自缓冲期满之日起乙方违约。

3.5 对用款项目销售的监管

3.5.1 丙方监管人员应根据用款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（包括但不限于网签系统、乙方销售台账、网签合同等）、网签密钥的使用情况及销售收入情况、贷款资金使用情况、合同签署情况等。乙方对于丙方的工作应给予必要配合并提供办公地点。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，丙方应立即与甲方指定人员取得联系，并暂停相关印鉴、证照及密钥的使用。

甲方对乙方的销售进度进行考核，具体考核指标如下：

考核内容	关键节点	考核时间
销售进度	已签署的销售合同项下的累计销售额不低于 4 亿元	首笔借款发放之日起 9 个月内
	已签署的销售合同项下的累计销售额不低于 7 亿元	首笔借款发放之日起 11 个月内
	已签署的销售合同项下的累计销售额不低于 9 亿元	首笔借款发放之日起 13 个月内
	已签署的销售合同项下的累计销售额不低于 11 亿元	首笔借款发放之日起 15 个月内

丙方监管人员应对上述销售进度考核指标与实际销售进度情况进行对比，若出现销售进度晚于考核指标等不利于考核时点完成情况出现时，应及时告知甲方指定人员。若乙方未能如期满足上述任何一项考核目标，则甲方视情况给予乙方 2 个月的缓冲期。缓冲期内如果乙方完成了目标工作，则仍视为完成了考核目标，不构成违约。若缓冲期满时该考核目标仍未达到，则自缓冲期满之日起乙方违约。

3.5.2 用款项目开始预售，乙方应向甲方报送用款项目的销售回款账户信息，同时在销售资金监管账户（由甲方、乙方共同确定）上预留甲方指定人员印鉴。销售资金监管账户开通网银的，由丙方监管人员代甲方持有网银复核 U 盾，销售资金监管账户所有出款均须报经甲方同意后丙方监管人员才能配合划付相应款项。未经甲方同意乙方不得通过提现、柜台转账付款等其他任何支付方式提取、划转或汇付监管资金，监管账户不得开通电话银行转账付款等其他功能。

用款项目销售资金最晚须在网签和销售合同（包括认筹书、认购协议等前期买卖协议）实际签署（以孰先为准）后次月初 5 个工作日内划转至销售资金监管账户。销售资金监管账户内资金仅用于偿还甲方贷款本息、支付用款项目开发建设及相关税费支出（在乙方足额按时支付甲方贷款本息、按时达成相关考核目标的前提下）等甲方同意的用途。

3.5.3 甲乙双方约定用款项目维持动态可控资产比值（ $\text{可控资产比值} = \frac{\text{尚未偿还的信托贷款本金}}{\text{用款项目可售未售物业面积（即 } 212161 \text{ m}^2 - \text{累计销售面积）} \div \text{用款项目总可售物业面积（} 212161 \text{ m}^2 \text{）} \times \text{项目土地的含税土地出让价款（} 114,950.46 \text{ 万元）}}$ ）不超过 80%，乙方应根据用款项目的销售进度分次向甲方归还信托本金，具体要求如下：

住宅及商业累计销售面积(平方米)	30000	68000	104000	149000
累计应归还的信托贷款本金(万元)	15600	31200	46800	78000

注：以上累计销售面积以网签和销售合同实际签署孰先为准。

用款项目销售面积达到上表约定的“住宅及商业累计销售面积”节点后的 1 个月内，乙方应向甲方偿还信托贷款本金及相应的利息，并确保累计向甲方偿还的信托贷款本金应不低于上表规定的该节点“累计应归还的信托贷款本金”的金额。在此期间丙方应每日跟踪用款项目销售进度，在可控资产比值达到 80% 时，甲方有权暂停用款项目网签和销售合同签署直至相应信托贷款本金及利息得到偿还、可控资产比值小于 80%。

甲方对上述按照销售进度归还信托贷款本金方案有调整的，各方按调整后方案执行。

3.6 对乙方财务预算的监管

信托计划存续期内，乙方用款实行严格财务预算制度。具体按照编号为 2019JH0640HZ01 的《合作协议》约定执行。甲方可另行授权丙方对乙方的月度财务预算、月度资金使用计划和用款申请进行初审，甲方做出授权的，乙方应向丙方

报送上述材料，由丙方对乙方报送的上述材料进行初审。丙方初审后应向甲方提出初审意见、报送上述材料，并按照甲方审核结果协助乙方执行。

3.7 工作成果体现

3.7.1 根据用款项目的实际情况，丙方应按自然月度向甲方提供监管报告。报告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、用款项目情况，对乙方及用款项目运行的基本情况进行阐述，包括但不限于用款项目证照取得情况、印鉴证照销售网签密钥的使用情况、乙方合同签订及履行情况、用款项目工程进度、销售情况、回款及资金提留情况等。

3.7.2 除监管月报外，丙方还需每周向甲方报送乙方的印鉴、证照使用台账。甲方对乙方其他监管工作有要求的，还可以要求丙方另行配合。

3.7.3 丙方在监管过程中应根据发现的重大问题，不定期的向甲方出具相关书面意见，及时披露可能出现的影响乙方用款项目顺利运行或乙方正常经营的重大事项，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、销售款流失、合同履行异常变化以及重大涉诉涉仲裁情况等。

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、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，如有必要，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、证照及密钥的申请，或者划付任何银行账户中的资金。

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其相关负责人签字确认并加盖公章的基本资料，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，就丙方以书面形式向其提交的一切事宜，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。

4.2.8 乙方应将其股东会决议、董事会决议、监事决定等内部决议文件及时告知甲方、丙方。

4.2.9 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数工作，不得以暴力、威胁或其他强制方法强迫监管人员劳动。

4.2.10 乙方不承担丙方派驻现场监管人员产生的任何费用，亦不承担其人身和财产安全责任，该等费用和责任由丙方自行承担。

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【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，但甲方对此负有保密义务的协议及事项除外。

4.3.3 丙方应当根据本协议对乙方印签、证照、密钥使用情况及用款项目工程施工进度、开发建设情况、项目销售、乙方财务等情况进行监管。

4.3.4 对于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。

4.3.5 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，并要求乙方提供与会议有关的纪要、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；有权查看项目现场。

4.3.6 丙方有义务在本协议约定的职责范围内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。

4.3.7 丙方在监管服务过程中，获取的关于乙方及用款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。

4.3.8 丙方应亲自履行本协议项下监管义务，未经甲方的同意，或非因情况紧急为了甲方的利益之情形，丙方不得将其本协议项下的监管义务转给任何第三方。

4.3.9 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，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：监管服务费用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人民币 540,000 元/年（大写：伍拾肆万元整），折合 45,000 元/月（大写：每月肆万伍仟元整）。以上费用对应常驻监管人员一人的监管服务，如因项目需要增派驻场监管人员的，按照每人【45,000】元/月（大写：每月肆万伍仟元整）的标准增加费用支付。增派驻场人员工作的最低期限为三个月，不足三个月的，丙方按照三个月的标准收取增派人员的费用。

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、住宿费，不含丙方驻场人员因配合用款项目日常工程建设、运营工作过程中因携章、证等外出产生的交通费用等。若丙方因配合用款项目的日常工程建设、运营工作而产生的交通差旅食宿等费用，应由甲方承担，丙方驻场人员向甲方据实报销结算。

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 监管费用按照如下方式支付：监管费按月进行支付。自丙方派驻监管人员进场之日起开始计算监管费用，预付三个月监管费，期满后每自然月度最后一个工作日在丙方向甲方开具合法有效金额相符的增值税普通发票后甲方支付当月的监管费用，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）。

5.2.2 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，甲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 丙方收款账户信息

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：010-82251518

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（或丙方指派监管人员）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。如上述违约金不足以弥补甲方因此而遭受的损失，丙方应赔偿甲方的实际损失。

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，应当赔偿对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信托文件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，向金融监管机构或向信托计划潜在投资者、委托人/受益人或代销机构（如有）进行的披露。

8.2 各方同意严格按照本协议的规定使用其他方的保密信息，未经其他方事先书面同意，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 各方不负责以下信息进行保密：

- (1) 已公开的信息；或
- (2) 由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一方独立开发的信息；或
- (4) 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采取相应措施。

8.4 本条款项下的义务适用于各方事先或根据本协议由各方互相提供的其他专有和/或保密信息。

8.5 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其他方保密信息和信息源的途径。

8.6 本协议终止后，以上保密条款有关约定继续有效。

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 除非有证据证明其已提前收到，通知在下列日期视为送达：

- （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 本协议各方指定的联系方式如下：

甲方联络方式：

地址：北京市东城区安外大街 2 号

邮编：100013

传真：010-84267205

电话：010-84268737

联系人/指定人员：刘 江

指定邮箱：liujiang@cctic.com.cn

乙方联络方式：

地址：江苏省南通市崇川区观音山街道南通中南城北侧销售中心 4 楼财务部

邮编：226000

电话：18061800618

联系人/指定人员：陆华东

指定邮箱：

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 1003 室

邮编：100029

传真：010-82253565

电话：010-82253558

联系人/指定人员：门麒

指定邮箱：

10.4 各方在本协议第 10.3 条所填写的地址、联系人、电话、传真、邮编、指定邮箱等即为其有效的联系方式。本协议各方均有权在任何时候更改其联系方式，但应按本条约定的送达方式在发生变化之日起 7 个工作日内向其他两方送达通知。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 各方确认，各方在本协议第 10.3 条中所填写的地址为协议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联系地址送达的，均视为有效送达，发生法律上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 甲方在本协议、编号为 2019JH0640HZ01 的《合作协议》和编号为 2019JH0640JK01《借款合同》及甲方与乙方签订的任何其他协议、乙方向甲方出具的任何其他文件项下的权利是累加的，本协议的任何约定不应被理解为排除或限制乙方在前述合同、文件项下的任何权利。

11.2 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。

11.3 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。

11.4 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。

11.5 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。

11.6 本协议未尽事宜，各方可签订补充协议。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。

11.7 本协议一式肆份，甲方执两份，乙方执一份，丙方执一份，每份具有同等法律效力。

(本页为编号为【2019JH0640JG01】的《用款项目监管服务协议》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 :



牛成云

乙方 (公章/合同专用章) : 如皋锦瑞置业有限公司

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 : 2019 年 ____ 月 ____ 日

签署地 : 北京市东城区