

合同编号【2020Z1653-委托监管 001】

康正合字[2020]390号

光信·光乾·优债 120 号集合资金信托计划
之
委托监管协议

二〇二〇年【十一】月

本编号为【2020Z1653-委托监管 001】的《委托监管协议》(以下简称“本协议”)由以下各方于 2020 年 11 月在北京共同签署:

甲 方: 光大兴陇信托有限责任公司

法定代表人: 闫桂军

地址: 上海市黄浦区中山东二路 558 号外滩金融中心北区 3 号楼

邮编: 20010

联系人: 周介吾

电话: 021-63665809

电子邮箱: zhoujiewu@ebtrust.com

乙 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

邮编: 100020

联系人: 申一诺

电话: 13552512324

电子邮箱: kxjgtaiyuan02@kx-amc.com

丙 方: 扬州星龙房地产开发有限公司

法定代表人: 郭大宇

地址: 扬州市邗江区科技园路 8 号 2A-412

邮编: 225100

联系人: 张玉梅

电话: 13616120332

电子邮箱: zhangym04@chinaredstar.cn

以上主体单独称为“一方”，合称“各方”。

鉴于：

1 甲方是一家依法成立并合法存续的信托公司，其拟发起设立“光信·光乾·优债 120 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。

2 乙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抵押物项目提供专业的信托投资第三方监管服务。

3 丙方为依法成立有效存续的企业法人，丙方以其持有的坐落于东至扬子江北路、南至双塘路、西至邗江北路、北至纬三路（A、B、C、E、F、G 区块）、宗地编号为【GZ217】的国有建设用地使用权（以下简称“抵押物”）为本信托计划提供抵押担保，同时丙方也是抵押物及其上在建工程、建筑物（以下简称“抵押物项目”或“项目”）的开发主体。

4 根据甲方与丙方、常州红星美凯龙置业有限公司（丙方 100%控股股东，以下简称“常州红星美凯龙”）、红星美凯龙控股集团有限公司（本信托计划项下的主债务人，以下简称“红星美凯龙集团”）签订的编号为【2020Z1653-监管 001】的《监管协议》（以下简称“《监管协议》”）的约定，为最大限度的维持抵押物的价值，丙方同意在甲方投资期限内就丙方日常经营、证照文件、银行账户、抵押物项目的开发、建设、管理和销售接受甲方的监管，常州红星美凯龙、红星美凯龙集团同意配合甲方的监管。

现甲方委托乙方具体执行《监管协议》项下部分监管措施，对于本协议中明确委托的事项，由乙方按照本协议具体执行监管；对于本协议中未明确委托的事项，仍由甲方按照《监管协议》的约定具体执行监管。同时，甲方将就委托乙方执行部分监管事宜向常州红星美凯龙、红星美凯龙集团发出了《委托监管通知书》。丙方、常州红星美凯龙、红星美凯龙集团对此表示明确知晓并同意，承诺按照《监管协议》及本协议的约定配合甲方及乙方的全面监管。

各方本着平等、互利、诚实信用的原则，根据《中华人民共和国合同法》和其他相关法律、法规及规范性文件的规定，在友好协商的基础上签署本合同，以昭共同信守。就本合同而言，除非上下文另有约定或说明，本合同所使用的词语与光信·光乾·优债 120 号集合资金信托计划交易文件（交易文件的定义同编

号为【2020Z1653-投资 001】的《永续债权投资合同》)使用或定义的词语具有相同的含义。

基于上述,依据相关法律法规,各方经协商就本信托计划的监管咨询服务基本事宜达成一致。为明确各方的基本权利义务,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【2020Z1653-委托监管 001】的《委托监管协议》及其的任何有效修订和补充。

1.2 《监管协议》:指编号为【2020Z1653-监管 001】的《监管协议》及其的任何有效修订和补充。

1.3 抵押物项目:指丙方持有的坐落于东至扬子江北路、南至双塘路、西至邗江北路、北至纬三路(A、B、C、E、F、G 区块)、宗地编号为【GZ217】的国有建设用地使用权(“抵押物”)及其上在建工程、建筑物的统称。

1.4 证章照文件:指丙方已经取得的包括但不限于公章、法人章、合同章(若有)、财务章(若有)、发票专用章(若有)、营业执照、房地产开发企业资质证书(若有)、开户许可证、抵押物项目的《国有建设用地使用权证》/《不动产权证书》(若有)、《建设用地规划许可证》(若有)、《建设工程规划许可证》(若有)、《建筑工程施工许可证》(若有)、《商品房预售许可证》(若有)等等丙方的所有证章照文件及重要凭证以及甲方在《监管协议》中指定的其他证章照等文件。

1.5 监管账户:包括但不限于丙方在抵押物所在地住建主管部门登记/备案的用于接受抵押物项目销售回款的专用银行账户(“预售资金监管账户”);丙方按照甲方要求开立的用于销售回款提留的专用银行账户(“提留监管账户”);丙方名下基本户(“监管基本户”)、所有一般户(“监管一般户”)。监管账户具体信息以本协议附件为准。

1.6 元:指人民币元。

1.7 年:指公历年,本合同中涉及计算时年为 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。

2 监管方式及期限

2.1 各方同意由乙方指派【1】名现场监管人员（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现场派驻监管人员。同时，甲方和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 乙方在对丙方公司及项目整体运营状况进行了解的基础上，首先，乙方需重点监管丙方证章照文件的管理使用情况。其次，乙方需在甲方委托范围内对丙方在《监管协议》项下开立的监管账户内的资金使用、销售回款等事项进行监控。另外，乙方需在甲方委托范围内对抵押物项目的开发、建设、管理和销售情况进行监管。在监管过程中，乙方应当定期向甲方提供管理报告；若任何时点发现对抵押物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，在抵押物项目现场，各方应在首次监管交接日完成抵押物项目资料及丙方已取得的证章照文件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证章照文件，应在证章照文件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：丙方和抵押物项目涉及的全部证章照、交接时间、交接人员等。

2.4 乙方向甲方提供监管服务的期限自本协议生效始至甲方代表的本信托计划终止之日止或甲方在《永续债权投资合同》（合同编号：【2020Z1653-投资001】）项下的债权已经被全部清偿完毕之日或至甲方通知乙方终止项目监管服务的具体时间止。若出现其他影响本协议继续执行情况，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 监管内容

3.1 证章照监管

3.1.1 证章照文件的保管

（1）证章照文件由丙方人员与乙方监管人员共管，保管方式为将证章照文件置于保险箱内，保险箱应为乙方监管人员进场时新购置并获得甲、乙方认可，且保险箱均须各方人员共同操作方可开启。上述保险箱的主钥匙由乙方监管人员保管，密码由丙方指定人员保管，应急钥匙由甲方监管人员保管。乙方监管人员与丙方指定人员办理证章照文件、保险箱主钥匙的交接，丙方和乙方应填制交接确认单。

(2) 各方监管人员/指定人员基本信息详见附件二。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。

3.1.2 证章照文件的使用

(1) 丙方向乙方监管人员申请使用证章照文件时，需向乙方监管人员邮箱提交用印和用件申请，同时提交已完成的丙方内部审批流程证明材料及拟用印文件，乙方监管人员审核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，乙方监管人员以邮件形式将丙方用印和用件申请、内部流程审批、拟用印文件等资料发送至甲方监管人员，甲方审核后，将审核结果发送至乙方监管人员指定邮箱，乙方监管人员按照甲方回复的审核结果执行。乙方监管人员需将每次用印等情况做记录，每周检查证章照文件使用情况并定期向甲方提交工作报告。

(2) 日常用印或不违背甲方利益的事项，可由丙方审核后直接用印。日常用印事项包括但不限于以下列举事项：前期报建手续资料用印、丙方行政类文件用印、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、劳保用品购置等。

(3) 资金支出使用需要用印的情况，参照本协议 3.2.1 条资金监管中资金支出审批使用印鉴。

(4) 涉及对外签署的负有付款义务的合同需要用印的情况，参照本协议 3.3.1 条合同管理中的审批要求执行。

(5) 涉及向其他企业/金融产品投资或者为他人提供担保、差额补足、流动性支持等增加丙方义务的事项，需甲方同意后方可用印。

(6) 监管过程中对于乙方监管人员认为的风险不可控事项，须经甲方审批确认后用方可用印。

(7) 对于基础证照、法定代表人身份证、抵押物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丙方和乙方应全部收回原件并同时作废，同时作废的文件乙方应留档。

(8) 乙方监管人员核对用印文件与丙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。

(9) 乙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，乙方监管人员依据有效的用印申请同丙方指定人员共同开启保险箱，对需要用印文件施印。

(10) 乙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。每次证章照文件使用应建立使用台账、留存使用记录和使用凭证，并由乙方和丙方的经办人签字，包括但不限于使用日期、归还日期、接收单位、使用事由、是否带出使用等。

3.1.3 证章照文件（借用）外出

(1) 丙方申请使用证章照文件（借用）外出的，应首先完成其内部证章照文件使用审批流程，审批流程完成后，丙方应提前1个工作日向乙方监管人员提交用印和用件申请，同时提交证章照文件内部审批流程，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，乙方监管人员核实证章照文件（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，乙方监管人员以邮件形式将有关资料发送至甲方监管人员，甲方审核后，将审核结果发送至乙方监管人员指定邮箱，乙方监管人员按照甲方回复的审核结果执行。

(2) 证章照文件（借用）外出申请表核实无误后，丙方填写证章照文件（借用）外出登记记录表，乙方监管人员依据甲方同意办理证章照文件外出的告知邮件同丙方证章照文件保管人员共同开启保险箱，取得相应证章照文件后陪同申请人至有关机构办理相关事务。乙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，但乙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) 乙方监管人员应妥善留存证章照文件（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，同时做证章照文件（借用）外出登记台账登记。

(4) 证章照文件使用完毕后，应由丙方指定人员和乙方监管人员共同将其放入保险箱中并锁闭、加密。

3.2 账户及资金监管

丙方向甲方及乙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、是否开设银企直联系统、是否有尚未使用的支票等情况。丙方需按《监管协议》的约定,落实已开立并存续的银行账户印鉴卡添加符合甲方要求的人名章,开设网银的银行账户的网银查询U盾、复核U盾交由甲方管理等账户监管措施。

丙方在此确认,截至本协议签署日,丙方已开立的银行账户见本协议附件。监管期限内,未经甲方书面同意,丙方不得擅自进行所有监管账户的变更、销户等手续,也不得进行新银行账户的开立操作。如确需开立新账户,应当提前向甲方书面申请(可以邮件形式),经甲方同意后方可开设,且由甲方或甲方委托乙方陪同办理。新账户构成本协议项下的“监管账户”,按照本协议项下的“监管账户”对应监管方式进行监管。

未经甲方同意,本协议项下的监管账户不开通同城通存通兑业务,不开通银企直联业务,不开通电话银行功能,不办理支取现金业务,不购买可流通凭证(支票、商业承兑汇票、本汇票申请书、贷记凭证等)。

乙方根据甲方需求,对监管账户进行定期账户和账务核查。

3.2.1 监管账户的用款

(1) 监管期限内,丙方承诺按照《监管协议》约定的用途使用监管账户内的资金,不得挪作他用,并须按本协议的约定经乙方及甲方审核通过后方可使用。

(2) 用款流程:

①预售资金监管账户(如未开立网银)内资金的使用方式:由丙方向乙方监管人员提交使用资金的申请材料,包括但不限于相应的用款申请(格式见《监管协议》附件一),并加盖与《用款申请授权书》(格式见《监管协议》附件二)中预留印鉴相符的公章或授权人印鉴,并由用款申请的发送人员签字,同时提交用款合同、建筑工程合同、建筑施工方出具的请款单、监理方出具的工程项目报告、监理报告或说明函、发票等资金使用凭证,同时丙方将拟发出的划款指令提交乙方监管人员审核确认。乙方监管人员核对上述申请材料内容无误后,通过邮件发送至甲方监管人员邮箱并告知初核结果,甲方复核后,将复核结果发送至乙方监管人员

邮箱，乙方监管人员按照甲方回复的复核结果执行。如甲方复核同意的，丙方可发出划款指令并完成相应申请资金的支付。

②预售资金监管账户（如已开立网银）及其他监管账户内资金的使用方式：由丙方进行制单操作并向乙方监管人员提交使用资金的申请材料，包括但不限于相应的用款申请（格式见《监管协议》附件一），并加盖与《用款申请授权书》（格式见《监管协议》附件二）中预留印鉴相符的公章或授权人印鉴，并由用款申请的发送人员签字，同时提交用款合同、建筑工程合同、建筑施工方出具的请款单、监理方出具的工程项目报告、监理报告或说明函、发票等资金使用凭证。乙方监管人员核对上述申请材料内容无误后，通过邮件发送至甲方监管人员邮箱并告知初核结果，甲方复核后执行相应复核结果。如甲方复核同意的，由甲方通过网上银行完成复核通过操作，以完成相应申请资金的支付。

（3）丙方应在提交电子形式用款申请后的【10】个工作日内向乙方提交用款申请及其他相关材料的原件或加盖公章并注明与原件一致的复印件的纸质版本。丙方应确保以不同方式提交的用款申请材料在内容上完全一致，电子版本与纸质版本不一致的，以电子版本为准。

（4）乙方监管人员需将每次用款情况做记录并将电子及纸质件留档，定期向甲方提交工作报告。

3.2.2 资金使用情况统计

（1）甲方（可委托乙方）有权要求丙方于每月初3个工作日内提供上月监管账户内的资金流水。

（2）乙方监管人员在记录资金使用预算台账的基础上，统计当月各用途资金使用情况，并在每月提交的月报内将有关情况反馈至甲方，以根据需要做出必要调整。

（3）甲方有权要求乙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，丙方有义务无条件配合乙方的工作。

3.3 抵押物项目监管

3.3.1 工程管理

(1) 工程施工进度监管：项目工程计划表以《监管协议》中约定为准。

(2) 报告管理：丙方应当按时推进抵押物项目进度，按季度向乙方、甲方提交已用印的抵押物项目月度监理报告，每月 15 日前向乙方、甲方提交抵押物项目月报（加盖公章），月报应包含项目建设进度、资金使用情况、证照取得情况，并附随报送用款凭证复印件。

(3) 项目现场巡查

乙方监管人员有权定期或不定期对抵押物项目进行现场巡查，现场巡查频率不低于每月一次，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。甲方有权随时要求乙方监管人员按照甲方要求的项目进度要素信息对抵押物项目进度情况进行巡查、勘察或按照甲方要求向丙方索要相关工程进度资料等，乙方监管人员将巡查、勘察、以及索要工程进度资料等及时记录、汇报给甲方。如施工过程中如出现滞后或停滞，丙方应向乙方说明事由及补救措施，乙方将及时向甲方汇报。甲方有权要求丙方书面说明原因，丙方无法提供合理解释的，甲方有权暂停丙方的用款审批支用。

(4) 合同管理

①合同审查流程：由丙方经办人员发起流程，完成丙方公司内部审核流程后，向乙方提交合同审批申请单及拟签订合同，再由乙方对合同内容是否符合开发需要及丙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合同用印流程。

②合同用印流程：签署合同前，由丙方经办人员发起流程，完成丙方公司内部审核流程后，将合同原件及扫描件提交乙方并发起证章照文件用印流程。乙方需对提交合同原件与扫描件的一致性以及丙方内部审核流程完整性进行复核，复核无误后，将相关资料发送至甲方委派人员邮箱。待甲方委派人员明确回复同意后，乙方配合丙方对该合同用印。

③丙方应每月初 3 个工作日内（如遇节假日可顺延）向乙方提交上个月的合同台

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。乙方负责对丙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。

④所有签署的合同,乙方监管人员应根据甲方需要留存与开发相关的重要合同影印文件,原件由丙方公司指定部门保管。甲方或乙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。

3.3.2 销售管理

(1) 甲方(可委托乙方)监管丙方的销售进度、去化情况、销售回款情况等。

(2) 报告管理:丙方应当按月初3个工作日内(如遇节假日可顺延)向甲方、乙方提交上个月销售状况、回款状况的书面报告,包括但不限于销售台账、合同台账、网签备案数据及所有监管账户的银行对账单(丙方加盖公章),甲方、乙方有权核对销售情况,确保销售台账载明销售资金与预售资金监管账户内资金流水相符。如出现不一致的情况,丙方应当向甲方、乙方出具书面说明及相应的处理措施。

(3) 网签查询管理:①甲方监管人员掌握抵押物项目网签系统所必需的密码及权限,有权(可委托乙方)随时登陆网签系统查看抵押物项目网签销售情况;②甲方(可委托乙方)通过定期核对会计账册、网签数据、销售台账、房屋买卖合同、收据、发票等,对销售的真实性进行核实,并与提留监管账户的资金进行比对,确保销售回款已按约定提留至提留监管账户。

3.4 工作成果体现

3.4.1 根据抵押物项目的实际情况,乙方监管人员应每周提供工作情况简报,并按自然月度向甲方提供监管月报。简报、月报内容主要依据丙方提供的资料,对抵押物项目运行的基本情况进行阐述,包括但不限于证章照文件取得和使用情况、监管账户账务情况、工程建设基本情况、丙方合同签订及履行情况、项目销售情况等。

3.4.2 乙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,随时披露可能出现的影响抵押物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。

3.5 在履行本协议约定的监管事项过程中，乙方应在丙方提交事项审批的相关资料后的一个工作日内审核完毕。

4 当事人的权利义务

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查询和检查监管服务工作情况，丙方应配合协助。

4.1.2 甲方及丙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。

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乙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乙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义务。

4.2 乙方权利与义务

4.2.1 乙方应在每次交接后及时向甲方提供证章照文件的交接确认函，并向甲方提供交接现场录音、录像等影像材料。

4.2.2 甲方无正当理由拒绝或逾期超过[5]个工作日未向乙方支付应付的各期监管服务费用的，乙方有权停止提供监管服务工作并终止本协议。

4.2.3 为保障本协议履行的可行性，乙方有权利了解首次监管交接日之前的甲方、丙方等与监管服务内容有关的相关情况、签署的相关协议等。

4.2.4 乙方有权根据本协议对丙方公司经营、证章照文件、银行账户及抵押物项目开发建设等情况进行监管。

4.2.5 丙方向乙方提供的资料、有关问题等，乙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。

4.2.6 根据甲方授权，乙方有权参加丙方运营过程中召开的各项会议，如：董事

会、周（月）例会、监理例会、招投标会议等，并要求丙方提供与会议有关的纪要、记录、决议等文件；有权查看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。

4.2.7 乙方有义务积极配合丙方的正常合法工作，并对其提出的申请及时进行处理，不得无故拖延。

4.2.8 乙方在监管服务过程中，获取的关于丙方及其抵押物项目的任何资料或者商业秘密，在得到甲方、丙方同意前，需对其他任何第三方进行保密。

4.2.9 乙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，乙方不得将其本协议项下的监管义务转与任何第三方。

4.2.10 乙方有权代表甲方与丙方共同管理证章照文件，并按本协议使用证章照文件。

4.2.11 乙方有权按照本协议约定对监管账户进行监管，并有权拒绝丙方不符合约定或甲方要求的支付要求。

4.2.12 乙方有权对监管账户中的资金使用进行审核，并对丙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。

4.2.13 乙方应于每月第 10 个工作日前向甲方提供上一月度项目监管服务报告，报告主要包括但不限于：

（1）丙方公司、抵押物项目的基本运营情况；

（2）丙方证章照文件取得和使用情况；

（3）丙方账户开立情况、资金使用情况，是否属于控制范围，有无重大资金拨付风险，与提交的资金支付申请是否相吻合，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）丙方合同签署情况，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；

（5）抵押物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；

（6）抵押物项目销售进度、销售合同、销售资金统计，销售回款与销售情况是否相符、销售款项是否提留至提留监管账户等。

4.3 丙方权利与义务

4.3.1 丙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。丙方同意接受乙方的工作模式，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），协助乙方顺利开展监管服务工作，丙方承担相应配合和协助的责任。丙方应负责向其内部各职能部门明确乙方的工作性质和身份，并要求其为乙方工作提供支持与配合。

4.3.2 丙方应在2个工作日内，就甲/乙方以书面形式提交给丙方的一切事宜，作出书面决定和答复。

4.3.3 在本协议履行期间，丙方接受甲方和乙方对其进行监督，并配合甲方和乙方的监管工作，及时提供符合要求的相关资料、回复甲方和乙方提出的问题。

4.3.4 丙方应积极配合甲方和乙方的监管工作，为乙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、乙方实施本协议约定的监管职责。

4.3.5 丙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。

4.3.6 丙方应配合甲方、乙方对其公司经营、证照文件、银行账户、抵押物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、乙方认为需要查阅的与项目开发相关的资料。

5 监管费用及支付方案

5.1 监管费用

5.1.1 经协商，各方达成如下约定：在驻场监管方式下对上述约定内容提供监管服务，监管服务费标准为：人民币【53】万元/年（大写【伍拾叁】万元整/年），折合每季度的监管费用为【壹拾叁万贰仟伍佰】元/季度，折合每日的监管费用为【壹仟肆佰伍拾贰元零角伍分】元/天。（本合同中涉及计算时年为365天。）如因信托计划提前终止等原因导致监管服务期实际不足半年的，乙方最低按半年收费，即甲方在协议项下应向乙方支付的监管服务费总金额为【26.5】万元（大写【贰拾陆点伍】万元整）。

5.1.2 上述费用由甲方承担，已包含乙方监管人员的驻场期间的食宿费用、差旅费用以及乙方应缴纳的增值税；乙方驻场人员及巡场人员在项目现场的必要的办公场所、办公用品、设备等由丙方免费提供；除监管服务费外，乙方不得要求甲方另行支付其他费用。

5.1.3 如遇到乙方驻场人员因配合项目工作外出产生的交通费、食宿差旅费等，由丙方事先安排与承担，乙方驻场人员不予垫付。

5.2 支付方式

5.2.1 监管费按自然【季】度支付，每个自然【季】度末月【20】日后的5个工作日内支付该季度的监管费。首期监管费=【1452.05】元/天×自甲方确认的乙方入场之日（含）至该自然【季】度末月20日（不含）的实际监管天数。

5.2.2 因本协议终止使得最后一个服务期不满一个【季】度的，本协议终止后的5个工作日内支付该服务期的监管费，当期监管费=每日应付监管费×该结算期间的实际监管天数（算头不算尾）。乙方最终收款根据实际监管天数据实结算、多退少补。

5.2.3 乙方在收到每期监管服务费后应在三个工作日内向甲方开具相应的增值税【专用】发票。

5.3 支付信息

	支付方信息	收款方信息
纳税人名称	光大兴陇信托有限责任公司	北京康信君安资产管理有限公司
统一社会信用代码/纳税人识别号	916200002243334029	91110108318246596L
地址	甘肃省兰州市城关区东港西路555号	北京市朝阳区裕民路12号1号楼10层B1001
联系电话	0931-4650562	010-82253558
开户行及银行账号	中国光大银行兰州分行营业部	中国工商银行股份有限公司北京地安门支行 0200337619100015708

6 违约责任

本协议当事人各方应严格遵守本协议，任何一方如违反本协议，应依法承担相应的违约责任，并赔偿因其违约对其他方造成的损失。

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各方，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

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以外的其他方披露，但是因以下情况所进行的披露除外：

8.1 甲方按照法律法规或信托文件约定的信息披露义务，向委托人和受益人进行的披露。

8.2 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。

8.3 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。

8.4 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。

8.5 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。

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，各方可以通过协商解决，协商不成的，合同各方同意向甲方住所地有管辖权的人民法院提起诉讼。除非诉讼判决、裁定另有规定，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。

10 通知与送达

10.1 本协议各方之间的通知应为书面形式,可由专人送达、挂号邮递、特快专递等方式送达,传真与电子邮件亦可作为送达方式。

10.2 通知在下列日期视为送达:

10.2.1 专人送达:通知方取得的被通知方签收单所示日;

10.2.2 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;

10.2.3 快递:以收件人签收日为送达日,收件人未签收的,以寄出日后第3个工作日为送达日;

10.2.4 电子邮件:发件人邮件系统显示已成功发送之日。

10.3 本协议各方在本协议文首提供的联系地址即为其有效的通讯地址。

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个工作日内向其他各方送达通知。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。

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之日起生效,本信托计划终止之日或甲方通知乙方终止项目监管服务之日或各方协商停止提供监管服务之日本协议终止。

11.2 鉴于甲方已与丙方、常州红星美凯龙、红星美凯龙集团于【2020】年【 】月【 】日签署了《监管协议》,现甲方委托乙方具体执行《监管协议》项下部分监管措施且各方达成了本协议,各方对《监管协议》和本协议中具有竞合性和冲突性条款的效力约定如下:对于本协议中明确委托的事项,由乙方按照本协议具体执行监管;对于本协议中未明确委托的事项,仍由甲方按照《监管协议》的约定具体执行监管。同时,甲方已就委托乙方执行部分监管事宜向常州红星美凯龙、红星美凯龙集团发出了《委托监管通知书》。丙方、常州红星美凯龙、红星美凯龙集团对此表示明确知晓并同意,承诺按照《监管协议》及本协议的约定配合甲方及乙方的全面监管。

11.3 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。

11.4 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余各方，经各方协商一致以书面形式做出修改。

11.5 本协议未尽事宜或修改事项，各方可以签订补充协议、备忘录或会议纪要的书面形式作为补充，且形成的文件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，甲方、乙方、丙方各执贰份，每份具有同等的法律效力。

(本页以下无正文)

(本页为编号为【2020Z1653-委托监管 001】《委托监管协议》之签署页)

甲方：光大兴陇信托有限责任公司（公章）

法定代表人或授权代表（签字或盖章）：

签署日期：2020.12.9



乙方：北京康信君安资产管理有限公司（公章）

法定代表人或授权代表（签字或盖章）：

签署日期：2020.12.9



丙方：扬州星龙房地产开发有限公司（公章）

法定代表人（签字或盖章）

签署日期：2020.12.9



附件一：已开立账户清单

序号	开户行	开户公司名称	账号	账户性质	监管模式
1	中国银行扬州分行维扬支行营业部	扬州星龙房地产开发有息公司	531375264473	基本户	预留印鉴+最高权限UKEY
2	浦东发展银行扬州分行	扬州星龙房地产开发有息公司	310312000011	一般户	预留印鉴+最高权限UKEY
3	兴业银行扬州城中支行	扬州星龙房地产开发有息公司	403540100100080776	一般户	预留印鉴+最高权限UKEY
4				专用账户(预售监管资金账户)	预留印鉴
5				专用账户(提留监管账户)	

附件二： 监管人员信息

①甲方监管人员：

地址：上海市黄浦区中山东二路 558 号外滩金融中心北区 3 号楼 8 楼

邮编：20010

联系人：周介吾

联系电话：13764061987

传 真：021-63665809

电子邮箱：zhoujiewu@ebtrust.com

②乙方监管人员：

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：100020

联系人：朱莉

联系电话：13699195166

传 真：

电子邮箱：kxjgyangzhou03@kx-amc.com

③丙方指定人员：

地址：扬州市邗江区科技园路 8 号 2A-412

邮编：225100

联系人：张玉梅

联系电话：13616120332

传 真：

电子邮箱：zhangym04@chinaredstar.cn

附件三：

委托监管通知书

致：红星美凯龙控股集团有限公司/常州红星美凯龙置业有限公司

兹根据本公司与扬州星龙房地产开发有限公司（以下简称“扬州星龙”）、常州红星美凯龙置业有限公司、红星美凯龙控股集团有限公司于 2020 年 11 月 15 日签署的编号为 2020Z1653-监管 001 的《监管协议》（以下简称“《监管协议》”）出具本函。

根据本公司与北京康信君安资产管理有限公司（以下简称“康信君安”）、扬州星龙于 2020 年 11 月 15 日签署的编号为【2020Z1653-委托监管 001】的《委托监管协议》（以下简称“《委托监管协议》”），本公司特此委托并授权康信君安及其指定的具体监管人员，代表本公司具体执行《监管协议》项下部分监管措施。对于《监管协议》和《委托监管协议》中具有竞合性和冲突性条款的效力，明确如下：对于《委托监管协议》中明确委托的事项，由康信君安按照《委托监管协议》具体执行监管；对于《委托监管协议》中未明确委托的事项，仍由本公司按照《监管协议》的约定具体执行监管。

附： 监管人员信息

①光大信托监管人员：

地址：上海市黄浦区中山东二路 558 号外滩金融中心北区 3 号楼 8 楼

邮编：20010

联系人：周介吾

联系电话：13764061987

传 真：021-63665809

电子邮箱：zhoujiwu@ebtrust.com

②康信君安监管人员：

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：100020

联系人：朱莉



联系电话: 13699195166

传 真:

电子邮箱: kxjgyangzhou03@kx-amc.com

③扬州星龙指定人员:

地址: 扬州市邗江区科技园路 8 号 2A-412

邮编: 225100

联系人: 张玉梅

联系电话: 13616120332

传 真:

电子邮箱: zhangym04@chinaredstar.cn

光大兴陇信托有限责任公司 (公章)

【2020】年【12】月【9】日

回执

致: 【光大兴陇信托有限责任公司】

我司已收到贵司于【2020】年【12】月【9】日发送的《委托监管通知书》, 本公司对《委托监管通知书》中载明事宜无异议, 本公司已对《委托监管协议》内容明确知晓并同意, 承诺按照《监管协议》及《委托监管协议》的约定配合贵司及康信君安的全面监管, 特此确认。

红星美凯龙控股集团有限公司/常州红星美凯龙置业有限公司 (公章)

【2020】年【12】月【9】日