

“2018 年中诚信托诚瑞 11 号集合资金信托计划”

项目监管协议

编号：2018JH0753CB01JG01

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

联系地址：北京市东城区安外大街 2 号

联系人：田鲁 电话：010-842678724

传真： 邮编：

乙方：天津永元置业有限公司（以下或简称“项目公司”）

法定代表人：蒋和斌

住所：天津市武清区高村乡高王路西侧 90 号 101-2

联系地址：天津市河西区解放南路 256 号

联系人：张何 电话：022-23202060

传真： 邮编：

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 1005 室

联系人：郑燚 电话：010-82251518

传真：010-82253565 邮编：100029

在本协议中，各签约方合称为“各方”，单独称为“一方”。

鉴于：

1. 乙方为一家依法设立并合法存续的房地产开发企业，系位于天津市武清区高村镇学院道北侧土地上的武清高村项目（以下简称“标的项目”/“项目”）的合法开发建设主体。

2. 甲方拟发行“2018年中诚信托诚瑞11号集合资金信托计划”（以下简称“本信托”或“信托”）。信托期限不超过24个月，信托总规模不超过人民币180000万元（具体以信托计划实际募集资金金额为准）用于对乙方进行股权及股权收益权投资，信托资金中2100.7万元用于受让乙方70%的股权，剩余信托资金不超过177899.3万元用于受让乙方剩余30%股权对应的股权收益权。上述甲方用于受让乙方股权及股权收益权的资金统称“投资资金”，投资资金仅限用于归还往来款、股东借款或标的项目的开发建设。为此，甲方与乙方已签订的编号为2018JH0753CB01HZ01的《合作协议》及编号为2018JH0753CB01BC01的《关于天津永元置业有限公司投资安排协议》。

3. 为保障甲方合法权益，各方一致同意甲方委托丙方作为该项目专业监管人（以下简称“监管人员”），对项目公司的印鉴证照使用提供管理服务，并对项目的工程进度、信托资金及项目销售回款的使用等提供审核与监管服务。

为此，各方本着真诚合作、平等互惠的原则，经协商一致，达成以下协议条款，以资共同信守。具体内容如下：

一、项目监管的委托

1.1 甲方委托丙方作为标的项目的监管人员，按照本协议的约定对项目公司的印鉴证照使用提供管理服务，并对项目的资金管理、工程管理、项目销售回款的资金回笼等提供审核、监督等尽职管理服务。

1.2 乙方应配合丙方做好项目公司的印鉴证照管理，以及标的项目资金管理、工程管理、项目销售回款的资金回笼的审核、监督。

1.3 丙方现场派驻专业人员，每月5日前向甲方报送上月投后管理月报、上月项目资金支出明细、上月底账户资金余额、以及经董事会审定的本月月度资金计划，供甲方参考、决策。

1.4 丙方现场派驻的专业人员还应履行以下职责：

(1) 监管标的项目销售情况：每周统计标的项目销售情况，完成销售台账，报告甲方；

(2) 监管标的项目资金回款情况：每周统计标的项目销售资金回笼情况，包括房产销售资金回笼情况和按揭贷款资金回笼情况，报告甲方；

(3) 监管标的项目资金使用情况：每周统计包括信托资金及标的项目销售回款的资金运用情况，报告甲方；

(4) 监管标的项目工程进展情况：监管标的项目工程进展情况，完成工程进展表与项目工程计划表时点进行核对，每周报告甲方；

(5) 印章及合同签署使用情况报告：每周分类统计印章使用情况和合同签署情况；

(6) 甲方授予的其他事项。

1.5 丙方在本协议项下派驻的现场监管人员在必要时随时有权要求乙方提供关于本项目的销售、会计账簿、凭证和财务等材料。

1.6 丙方在本协议项下派驻的现场监管人员数量为 1 人，丙方运用其以往监管及管理经验，根据甲方各项监管要求及考核要求，个性化定制管理模式，设计管理结构，为甲方提供明确、清晰、专业的服务解决方案。

二、账户监管

2.1 监管账户 1 及其监管

监管账户 1 是指信托成立之前，乙方根据本协议及其他相关交易文件的约定专门开立的接受甲方向其划付的全部投资资金的资金监管账户。

乙方在甲方指定银行开立资金监管账户 1，信托投资资金全部划入监管账户 1，丙方配合甲方监管投资资金的用途。乙方使用投资资金时需符合约定的资金用途，并经丙方向甲方提交《资金使用申请、审批表》及支持资料（包括但不限于借款合同、施工合同、采购合同、债务转让协议、股权转让协议等）。监管账户 1 预留甲方指定人员印鉴。监管账户 1 如开通网上银行划款功能，网上银行复核功能的 U-Key 交由甲方单方保管。乙方应按照约定的资金用途使用监管账户 1 中的资金，并由丙方向甲方提交书面申请，经甲方审核同意后方可使用。未经甲方和乙方一致同意，任何一方不得通过提现、柜台转账付款等其他任何支付方

式提取、划转或汇付监管账户 1 内的资金，监管账户 1 不得开通电话银行转账付款等其他功能。当乙方出现违约情形时，甲方有权拒绝乙方使用监管账户 1 内的资金，直至该等违约情形被纠正或通过其他方式解决为止。

丙方派驻人员对于监管账户 1 的监管职责是：审核乙方事先提出申请的《资金使用申请、审批表》及支持资料、建立资金监管账户 1 资金台账并针对乙方企业财务情况摸底。

2.2 监管账户 2 及其监管

监管账户 2 是指乙方根据相关交易文件所开立的若干个销售回款监管账户，用于存放乙方自政府销售资金监管账户划付的资金。

该监管账户预留甲方指定人员印鉴。如开通网上银行划款功能，网上银行复核功能的 U-Key 交由甲方单方保管。乙方应按照约定的资金用途使用监管账户 2 中的资金，并经丙方审核同意后，同时在甲方和乙方一致确认后方可使用。未经丙方审核，且甲方和乙方一致确认同意的，任何一方不得支取监管账户 2 中的资金。监管账户 2 内的资金仅用于标的项目开发建设、支付保证金以及甲方认可的其他用途。未经甲方和乙方一致审核同意，任何一方不得通过提现、柜台转账付款的其他任何支付方式提取、划转或汇付监管账户 2 内的资金。监管账户 2 不得变更、撤销、开通电话银行转账付款等其他功能。信托计划存续期间，如乙方未发生任何违约情形，则在乙方申请使用销售资金监管账户内资金时，经丙方委派人员审核并提交甲方确认后，方可加盖甲方预留印鉴使用，如乙方发生违约，甲方有权拒绝乙方使用预售资金监管账户内任何资金的申请，直至该等违约情形被纠正或通过其他方式解决为止。

2.3 监管账户 3 及其监管

监管账户 3 是指乙方为标的项目开立的政府销售资金监管账户。

监管账户 3 的网银查询 U 盾和密码由甲方保管，政府监管账户不得开通网银转账功能，只能柜台凭证划款，任何资金划付须经政府部门审批，监管账户 3 中的资金只能支付至监管账户 2 内。乙方每月向甲方或丙方提交销售台账以及销售资金回笼情况，甲方和丙方均有权通过抽查销售合同、查询项目网签备案信息、查询销售回款监管账户余额等方式核查标的项目销售情况。乙方对于甲方和丙方的核查工作应依据本协议的约定给予必要配合。

同时丙方派驻的现场监管人员负责与乙方其他股东指定人员共同管理标的

项目商品房销售专用网签密钥（或用户名、密码），负责销售、抵押、解押的数量、金额统计工作，每个月向甲方提供相关信息数据。丙方派驻的现场监管人员应每月对项目相关区域的类似楼盘进行市场调查，并向甲方提交书面调查报告。监管过程中，丙方有无法确定的事项，需通过甲方确定。丙方应重点核实分析以下内容：a.项目销售进度是否正常，是否存在滞销风险；b.销售款是否与销售进度相匹配，是否按规定纳入销售回款账户管理，是否存在乙方隐瞒销售收入、转移销售款等问题。

三、印鉴、证照、密钥监管

3.1 信托成立之前，丙方按照本协议约定向乙方派驻现场监管人员，对乙方的所有印鉴（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，以及标的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）、销售网签密钥按相关交易文件的约定实施共管；在监管期内（共管之日起至投资资金全部退出之日，下同）丙方对乙方实施以下监管措施：丙方向乙方派驻的现场监管人员应配合甲方对乙方的印鉴证照及密钥进行共管，配合甲方对乙方的每笔划款进行审批监管，配合甲方对乙方的销售回款进行监管。丙方监管人员对印鉴、证照、密钥、用户名、密码（包括标的项目的商品房销售网签系统和本协议项下监管账户1、2、3的用户名、密码。）的使用采取事后报备制度（事后报备是指丙方监管人员就印鉴的使用逐笔进行登记在册，事后将登记册以扫描或传真或快递复印件的方式送达至甲方），但在标的项目土地抵押办理完毕且甲方取得他项权证（或具有同等法律效力的证书）之前丙方监管人员对印鉴、证照、密钥、用户名、密码的使用采用事前报批制度，丙方监管人员将乙方印鉴使用的登记台账按周向甲方报告。乙方或其他交易方出现违约情形时，甲方有权指令丙方监管人员停止或限制使用印鉴、证照、密钥、用户名、密码，直至该等违约情形被纠正或通过其他方式解决为止。监管期内使用印鉴、证照、密钥、用户名、密码均应经过丙方同意，乙方应将丙方监管人员嵌入审批流程链的复核环节中。对于未经甲方同意的资金用途，丙方均不得同意乙方使用印鉴、证照、密钥、用户名、密码，使用亦均视为丙方对甲方违约，乙方对此无需承担任何责任，丙方应按甲

方要求进行补正,且丙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。若乙方提出使用印鉴、证照或出款需求时,甲方和丙方应在2个工作日内做出反馈,否则视为甲方、丙方违约,甲方、丙方反馈不同意的,应适当提供合理性证明材料。

3.2 监管过程中,丙方有无法确定的事项,需通过甲方确定,但应遵守乙方反馈时间要求(即在2个工作日内反馈),确保标的项目的开发进度不受影响。

3.3 若在信托成立前,上述任一印鉴、证照或密钥尚未取得,则乙方应当于取得本款前述任一证件后五个工作日内与甲方委派的驻场代表完成共管。

四、工程监管

4.1 丙方派遣常驻乙方的监管人员,同时负责乙方的现场工程监管工作。

4.2 丙方派驻的现场监管人员定期到施工现场查看项目进展情况,与工程相关负责人员及现场施工人员沟通了解工程施工状况,及时掌握项目施工动态。丙方对工程进度数据实时更新,并向甲方如实反映目前工程形象进度。监管过程中,丙方有无法确定的事项,需通过甲方确定,但应遵守乙方反馈时间要求(即在2个工作日内反馈),确保标的项目的开发进度不受影响。

五、资金监管

5.1 账户的开立

5.1.1 乙方各个监管账户(包含监管账户1、监管账户2、监管账户3)的开立与注销需经过甲方同意后方可进行。乙方有责任向丙方提供乙方所有监管账户的详细情况,对存在休眠账户进行注销处理。

5.1.2 乙方应在开立银行账户3个工作日内将该账户的银行账号和其他有关详细资料书面通知甲方并将相应的印鉴、证照、密钥、用户名(如有)、密码按本协议约定进行交接保管。

5.2 账户款项划付规则

5.2.1 本协议履行期间,乙方使用监管账户内款项时,应按本协议、甲方与乙方签署的编号为2018JH0753CB01HZ01的《合作协议》及编号为

2018JH0753CB01BC01 的《关于天津永元置业有限公司投资安排协议》约定执行；监管账户中的资金划转及支取手续按本协议及相关交易文件的约定执行。

5.2.2 不在资金使用计划范围内的其他资金支出、其他重要事项，须经甲方书面同意后方可执行。

六、其他监管规则

6.1 对于资金支出、合同签署或印鉴使用，丙方认为有重大风险的，应第一时间向甲方进行汇报，经甲方审核后方可执行，但应遵守乙方反馈时间要求（即在 2 个工作日内反馈），确保标的项目的开发进度不受影响。

6.2 乙方应配合甲方、丙方按本协议的要求对项目的开发、建设情况进行检查，允许其查阅预售、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的甲方、丙方认为需要查阅的工程资料。乙方应配合安排丙方参加丙方认为需要参加的工程会议，不得以任何形式干扰或影响甲方、丙方实施本协议。

6.3 乙方应向甲方或丙方提交包括但不限于如下材料：

6.3.1 乙方财务管理制度、会计核算制度，公司章程，审计报告，验资报告等；

6.3.2 乙方各项内部审批流程，审批人员名单、审批权限以及签字样本；

6.3.3 各项内部审批流程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；

6.3.4 乙方工作联系人名单和员工通讯录；

6.3.5 项目工程进度计划；

6.3.6 乙方财务情况汇总表；

6.3.7 项目销售计划、项目销售及回款情况的月度销售情况总结报告；

6.4 乙方应向丙方提交季度财务报表、工程进度报告和销售进度报告，在年度结束时提交公司年度财务报告。

6.5 乙方应每周向丙方提交销售台账，丙方有权通过抽查销售合同、查询项目网签备案信息等方式核查项目销售情况。

6.6 乙方应于每月 25 日前向丙方上报下月月度财务预算和月度资金使用计划，由丙方报甲方审核通过后方可执行。

6.7 本协议项下，乙方需提供的任何通知、材料、信息等，在向甲方或丙方提供之同时均应视为已一并向另一方提供。如乙方根据本协议之约定已履行了义务的，则乙方根据任何其他相关交易文件亦应履行的相同义务应相应予以免除。

6.8 甲方及丙方均应在编号为 2018JH0753CB01HZ01 的《合作协议》及编号为 2018JH0753CB01BC01 的《关于天津永元置业有限公司投资安排协议》所约定的甲方的监管权限范围内履行监管职责。本协议约定的内容与前述协议存在不一致的，应以前述协议的约定为准。

6.9 为免疑义，甲方仅有权向乙方委派一名人员负责项目监管事宜，本协议中甲方委派的驻场代表、现场监管人员、现场派驻人员等均指同一人，即丙方在本协议项下派驻的现场监管人员。

七、监管服务费用的承担

7.1 丙方在本协议项下提供监管服务应收取的项目监管费用，由甲方承担，甲方有权要求丙方更换现场监管人员（但甲方需提供合理性证明材料支持其更换现场监管人员的要求）。

7.2 丙方收取项目监管费用的标准为 48 万元（含增值税）/年（含派驻人员差旅、食宿等各项费用）。根据本合同约定丙方应派驻的经甲方认可的监管人员全部进场且丙方向甲方开具合法有效金额相符的增值税普通发票后 10 日内，甲方于每年的 1 月 5 日及 7 月 5 日向丙方支付服务费。当期监管服务费=每年度应付监管服务费/365×该结算期间的实际监管天数。自专职人员派驻现场之日开始计算服务期。自本协议终止后 5 日内，丙方向甲方开具合法有效金额相符的增值税发票后，甲方向丙方一次性结清全部应付未付的项目监管服务费。丙方收取项目监管费的账户信息如下：

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

7.3 丙方派驻乙方的专职人员的办公场所由乙方负责提供。

八、协议生效及终止

8.1 本协议自 年 月 日起生效，监管服务费自 年 月 日起开始计算。

8.2 本协议有效期为自本协议生效之日起至甲方退出全部投资资金之日止。

本协议自各方法定代表人或其授权代表签字（或盖章）并加盖单位公章或合同专用章后于本第 8.1 条所载生效日期生效。

九、违约责任

9.1 甲方应按本合同约定及时足额支付项目监管服务费用，逾期支付按本协议总金额的万分之五向丙方支付违约金；因甲方决策失误导致项目损失，丙方不承担相应责任。

9.2 在本协议有效期内，丙方未经甲方同意擅自使用乙方证照、印鉴、密钥、用户名（如有）、密码给甲方、乙方及乙方其他股东造成的损失，由丙方承担损失赔偿责任；乙方对提交甲方、丙方资料的真实性、完整性、准确性及有效性负责，因资料不实对甲方、丙方造成的经济损失乙方应予赔偿。

9.3 丙方作为甲方派驻项目的监督管理服务单位，应严格执行本协议及甲方与乙方签订的编号为 2018JH0753CB01HZ01 的《合作协议》及编号为 2018JH0753CB01BC01 的《关于天津永元置业有限公司投资安排协议》内容，在该等协议约定的甲方监管权限内履行监管职责。如发生违反本协议约定的义务，或者未尽勤勉职责，或者存在重大过失时，甲方有权终止对丙方的委托，并拒绝支付尚未支付监管服务费用，由此导致甲方遭受的损失由丙方承担。

9.4 本协议自签订之日起 2 年内，任何一方均不得以专职、兼职、劳务等形式从对方公司参与本项目的项目组成员中聘用相关人员或为其关联公司工作。否则违约方须向守约方给予相关补偿，补偿金额等同于被聘用人员 1 倍年薪总额。

9.5 如一方已根据本协议的约定承担了违约责任及/或赔偿责任的，则该方就

同一违约事项根据任何其他相关交易文件亦应承担的违约责任及/或赔偿责任应相应予以扣减。

十、保密

10.1 本协议各方同意,对本协议的内容及其签订和履行过程中获得的其他方的有关资料负有保密义务,非因履行本协议需要或非经本协议其他方书面同意不得向本协议之外的任何其他方直接或间接披露,否则应承担损害赔偿责任。

10.2 本协议各方同意进一步采取所有合理的措施,以防止其任何关联公司、雇员、代理人或者任何其他人员非法使用或披露任何保密信息资料。

10.3 保密义务因以下情形而免除:(1) 保密信息已进入公知领域;(2) 被披露的信息是从对本协议各方无保密义务的其他方取得的;(3) 在诉讼、仲裁或者配合政府行政执法等活动中依法披露相关信息;(4) 甲方向监管机构披露,或向信托计划潜在投资者、委托人/受益人或代销机构(如有)披露相关信息;(5) 法律、行政法规规定的其他情形。

10.4 本第十条约定不受本协议终止或解除的影响,在任何情形下,本条所规定的保密义务应永久持续有效。

十一、争议解决

11.1 与本协议有关的任何争议,各方应协商解决。协商未成的,应提交项目所在地有管辖权的人民法院诉讼解决。

11.2 本协议如遇实际执行困难,三方一致同意可修改相应条款,签订补充协议。

十二、文本及其效力

本协议壹式八份,协议各方各持贰份,其余备用,均具有同等法律效力。

(本页以下无正文)

(本页无正文，为编号为 2018JH0753CB01JG01 的《“2018 年中诚信托诚瑞 11 号集合资金信托计划”项目监管协议》之签署页)

甲方：中诚信托有限责任公司

法定代表人或授权代表 (签字或盖章)：



牛成云

乙方：天津永元置业有限公司

法定代表人或授权代表 (签字或盖章)：



丙方：北京康正国际资产评估有限公司

法定代表人或授权代表 (签字或盖章)：



刘敬东

日期： 年 月 日



新民主主义

