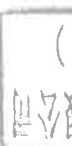


# 项目监管协议

合同编号：浙金信（监）字 2019JHXT0107 号

2019 年 08 月



本编号为浙金信（监）字 2019JHXT0107 号的《项目监管协议》（以下简称“本协议”）由以下各方于 2019 年\_\_\_\_月\_\_\_\_日在【杭州】共同签署：

甲 方：浙商金汇信托股份有限公司

法定代表人：余艳梅

地 址：浙江省杭州市上城区庆春路 199 号 6-8 层、1-2 层西面商铺

乙 方：清远市泽辉利远房地产有限公司

法定代表人：刘煜

地 址：清远高新区创兴大道 18 号天安智谷科技园总部楼 A07 自编之二

丙 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

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“浙金·汇业 357 号阳光城愉景公馆项目集合资金信托计划”（以下简称“信托计划”），甲方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，为清远市阳光城愉景公馆项目的开发主体。

III 丙方为依法成立并合法存续的企业法人，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，主要负责对证照、印章、账户的使用等约定事项进行监督。

IV 根据甲方与乙方签订的编号为浙金信（贷）字 2019JHXT0107 号的《信托贷款合同》、编号为浙金信（抵）字 2019JHXT0107 号的《抵押合同》、编号为浙金信（保）字 2019JHXT0107 号的《保证合同》、编号为浙金信（质）字 2019JHXT0107-1 号的《质押合同（一）》、编号为浙金信（质）字 2019JHXT0107-2 号的《质押合同（二）》、

编号为浙金信（购）字 2019JHXT0107 号的《信托业保障基金委托认购合同》以及其他相关协议约定（以下合称“交易文件”），为确保乙方严格履行信托监管资金使用约定、项目销售资金沉淀及保证金归集，乙方同意甲方委托丙方对其进行全面驻场管理，包含但不限于对乙方的日常运营、项目开发建设等事项进行全面监管。

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，就项目监管事宜签订本协议，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**：指编号为浙金信（监）字 2019JHXT0107 号的《项目监管协议》及对其任何有效的修订和补充。
- 1.2 **项目公司**：指标的项目的开发建设主体即本协议“乙方”。
- 1.3 **标的项目**：指“清远市阳光城愉景公馆项目”（对应土地证编号为：番府国用[2000]字第 13-001906,13-000127 号）。
- 1.4 **元**：指人民币元。
- 1.5 **年**：指公历年，本协议中涉及计算时年为 365 天。
- 1.6 **工作日**：指中国大陆法定公休日和法定节假日以外的日期。
- 1.7 **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，包括但不限于资料、办公场所等。

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证照（包括营业执照正副本、开户许可证等）、标的项目有关印鉴（包括公章、财务专用章、

法定代表人人名章、合同专用章、发票专用章（如有）等）的管理使用情况。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，在标的的项目现场，各方应在首次监管交接日完成标的的项目资料及本协议第 2 条 2.2 款约定的印鉴、证照（以下简称“监管印鉴及证照”）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：乙方和标的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甲方代表的信托计划终止之日或甲方书面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意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**

#### **3.1 印鉴及证照保管**

监管印鉴及证照由乙方人员与丙方监管人员共管，放置印鉴及证照的保险柜应放于丙方监管人员的办公室内，且保险柜均须双方人员共同操作方可开启，保险柜由乙方提供并经甲方认可。上述保险柜的主钥匙由丙方监管人员保管，应急钥匙由甲方保管、密码由乙方指定人员保管。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。

#### **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（第 3.2.2 条所列），丙方监管人员以邮件形式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 10 条第 10.3 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，超过上述期限，如甲方未回复的，视为甲方不同意。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** 对于涉及融资、担保（为购买标的的项目物业的购房人所办理的按揭贷款提供

的阶段性担保除外)、仲裁诉讼、开立(注销)账户、工商变更、股权变更、资产处置(日常对外销售标的项目物业除外)、关联交易等重大事项时,应征得甲方同意指令后,丙方配合用印。为提高工作效率对于日常用印事项(除前述应征得甲方同意之外的事项)甲方授权丙方自行处理。

**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** 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。

**3.2.5** 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。丙方监管人员原则上应在收到用印文件及审批流程当日完成审核及用印,最多不得超过壹(1)个工作日。

**3.2.6** 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。

**3.2.7** 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。

**3.2.8** 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。

**3.2.9** 甲方在任何时候均有权对乙方签署的全部合同以及对印鉴和证照的使用进行事后审核。若甲方认为乙方签署的相关合同以及印鉴和证照的使用存在以下任一情形:违反了本协议及其他相关协议;违反了甲方和/或丙方认可的项目成本预算表、项目开发进度表及项目销售计划表等,影响到或可能影响甲方对乙方的债权本息的收回;则甲方有和/或丙方权要求乙方纠正前述行为,拒绝该等行为项下的资金支付(如有);若前述行为已经给甲方和/或丙方造成任何直接或间接损失,则乙方应全额赔偿该等损失,并向甲方和/或丙方承担本协议及其他相关协议下的违约责任。

### **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（第3.2.2条所列），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，超过上述期限，如甲方未回复的，视为甲方不同意。

**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。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**

**3.4.1.1** 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，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、是否开设网银等情况。

**3.4.1.2** 乙方所有账户均不得开设手机支付、通存通兑功能。对于基本户，甲方保留网银查询权限（查询盾）；对于一般户，根据设置的不同付款方式，乙方应为甲方加设银行预留印鉴或将网银复核权限及最高权限U盾（如有）交由甲方管理（若

该账户开通了网银转账功能，若账户涉及超级网银的，则需解除该账户的超级网银)。甲方可委托丙方对乙方账户进行定期账务查询。甲方的监管账户指乙方受甲方控制的所有一般户。

**3.4.1.3** 乙方新增开设账户、销户、开通或关闭网上银行须在完成内部审批流程，并最终取得甲方同意指令后方可执行；未经甲方同意，账户不可撤销，不可更换预留印鉴，乙方不可开立其他账户进行资金收付操作。

**3.4.1.4** 所有账户的资金流入及流出均受丙方监控。乙方银行基本账户可由乙方自行支配使用。乙方一般账户小额开支（单笔不超过 100 万且单日不超过 500 万）由甲方授权 U 盾保管人直接进行支付，大额开支（单笔超过 100 万或单日超过 500 万）须经甲方内部审批同意后进行支付。甲方、丙方有权核查各账户变动情况，对资金的使用情况实时跟踪。如资金使用不符合本协议约定，甲方及丙方有权拒绝配合支付（采取拒绝配合使用相关印章及预留印鉴等措施，以下同）。

**3.4.1.5** 信托贷款资金由甲方发放至乙方指定账户，其中 1.1 亿元专项用于归还因偿还爱建信托融资而形成的股东借款，剩余 1.1 亿元用于标的项目的后续开发建设。乙方提供相应股东借款形成凭证及用款合同至甲方，经甲方审批同意后可使用贷款，乙方于贷款使用后 1 个月内提供转款单据等用款凭证至甲方。

**3.4.1.6** 广东逸涛万国房地产有限公司作为土地抵押人，以其持有的位于广州南沙开发区环市大道北万国园第九期用地为甲方信托贷款提供抵押担保，并与甲方签署了《抵押合同》。在办理完毕抵押登记之前，标的项目销售回款于监管账户中全额沉淀，除经甲方书面同意外，监管账户内的销售回款资金不得对外划出。抵押登记办理完成后，当标的项目回款比例（累计回款金额/预测总货值）达到 30%时，监管账户中沉淀资金应不低于累计销售回款金额的 5%；标的项目回款比例大于 30%小于等于 50%时，监管账户中沉淀资金应不低于累计销售回款金额的 10%；标的项目回款比例大于 50%小于 80%时，监管账户中沉淀资金应不低于累计销售回款金额的 15%；标的项目销售回款比例达到 80%时，乙方须向甲方全额偿还交易合同项下的全部贷款本息。丙方应密切关注土地抵押办理情况及销售回款情况，确保监管账户的资金沉淀达到甲方上述要求。

**3.4.1.7** 上述抵押登记办理完成后，控制动态抵押率=（信托贷款本金余额-甲方监管账户留存资金余额）/抵押物评估价值 $\leq$ 65%，否则，乙方需提前追加抵押物或缴纳保证金。丙方应密切关注动态抵押率情况，确保达到甲方上述要求。

**3.4.1.8** 信托计划项下各期信托到期前 10 个自然日、5 个自然日，乙方应向甲方监管户内归集还款保证金，确保在监管户中沉淀的还款保证金之和不低于该期信托本金余额的 10%、40%。丙方应密切关注还款保证金的归集情况，确保达到甲方上述要求。

### **3.4.2 资金使用情况统计**

**3.4.2.1** 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，在次月10日前将有关情况反馈至甲方，以根据需要做出必要调整。

**3.4.2.2** 甲方有权要求丙方监管人员就乙方全部账户资金余额情况向甲方进行反馈，并向甲方提供相关乙方全部账户资金余额相关凭证资料。

### **3.5 销售管理**

**3.5.1** 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，销售后需每天提供销售统计表，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（包括但不限于定金、意向金、诚意金、首付款、银行按揭款、全款等任何形式的销售款）必须进入监管下的银行账户，原则上，乙方不可以现金形式收取销售回款，若发生现金收款行为，乙方需在1个工作日内全额存至监管账户内。若发现异常，丙方须第一时间通知甲方，若情况属实，甲方有权通知丙方停止用印及拒绝配合支付，至乙方纠正违规行为止。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。

**3.5.2** 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。应甲方要求，丙方还应关注销售回款资金的归集情况。

### **3.6 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。

### **3.7 工作成果体现**

**3.7.1** 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、资金使用情况、

工程建设基本情况、销售统计情况、资金沉淀情况、动态抵押率情况等。

**3.7.2** 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。

**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，超过上述期限，如甲方未回复的，视为甲方不同意。

**4.1.4** 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合作。

**4.2.5** 在本协议履行期间，乙方接受甲方和丙方按照本协议所列内容进行监督，并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，不得以暴力、威胁或其他强制方法强迫监管人员劳动。如因临时需要丙方监管人员加班的，应提前沟通。

### **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【5】个工作日未向丙方支付应付的各期监管服务费用的，丙方可向甲方发送书面催款函，甲方接收催款函后5个工作日内仍未向丙方支付或甲方、丙方未达成一致协议的，丙方有权停止提供监管服务工作并终止本协议。甲方因停止监管服务所造成的损失不得要求丙方赔偿。

**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鉴、证照及目标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。

4.3.7 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。如因临时需要丙方监管人员加班的且乙方已提前沟通的，丙方监管人员应予以配合。

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或者商业秘密，在得到甲方及乙方书面同意前，需对其他任何第三方进行保密。

4.3.9 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乙方全部账户进行监管，并有权拒绝乙方不符合约定或甲方要求的支付要求。

4.3.12 丙方有权对乙方全部账户中的资金使用按本协议约定进行审核，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，报告主要内容包括：

- a. 乙方、标的项目的基本运营情况；
- b. 乙方资金使用情况，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；

- c. 乙方合同签署情况，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；
- d. 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；
- e. 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监管账户；
- f. 甲方要求的其他重要事项。

4.3.15 除非乙方提供的工作场所或标的项目发生重大安全事故，导致丙方监管人员遭受损失外，丙方监管人员在履行本协议约定监管职责时所遭受的任何人身、财产损失，甲方、乙方无需承担责任。

## 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：本监管项目总期限预计不超过 18 个月，自丙方正式驻场之日（以甲方通知为准）起计算。监管服务费由甲方向丙方支付，标准为 450,000 元/年（大写：每年肆拾伍万元整），折合每月的监管费用 37,500 元/月（大写：每月叁万柒仟伍佰元整），折合每日的监管费用 1232.88 元/天（大写：每天壹仟贰佰叁拾贰元捌角捌分）。以上费用标准为丙方派驻 1 名驻场人员的费用。因标的项目集中开盘销售，丙方视情况配合临时增派人员。

5.1.2 上述监管服务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，甲方无需再另行向丙方支付其他任何费用，或承担提供住宿、餐饮及交通等责任。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、证等外出产生的省际交通费用、住宿费等，应由乙方承担，丙方驻场人员向乙方据实报销结算。

5.1.3 除依照本协议约定提供工作场所或其他合理便利、承担 5.1.2 条约定的相关费用外，乙方无需就丙方或/及丙方监管人员履行本协议约定的监管职责而向甲方或丙方支付任何费用，或承担提供住宿、餐饮及交通等责任。

### 5.2 支付方式

本协议第 5.1.1 条项下的监管服务费用支付方式如下：

5.2.1 监管服务费自首笔信托贷款放款日起每个自然季度末月 20 日后 10 个工作日内支付，监管服务费=折合每日监管服务费×该结算期间的实际监管天数。

**5.2.2** 若本协议在丙方正式驻场之日起三个月内提前终止的，则最终监管服务费=折合每月监管费×3个月。若本协议在丙方正式驻场之日起三个月后履行期间内提前终止的，则按日计收监管服务费。因本协议终止使得最后一个服务期不满一个季度的，当期监管服务费=折合每日监管费×该结算期间的实际监管天数（含节假日、公休日），最后一期监管服务费在本协议终止后10个工作日内支付。丙方最终收款根据实际监管天数据实结算、多退少补。

**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。

以上监管服务费为含税金额，每次付款前丙方需向甲方开具合法有效金额相符的增值税普通发票。如丙方未开具相应的发票，甲方有权拒绝支付。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：北京康信君安资产管理有限公司

纳税人识别号：91110108318246596L

开户行：中国工商银行股份有限公司北京地安门支行

开户账号：0200337619100015708

单位地址：北京市朝阳区裕民路12号1号楼10层B1001

### **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，甲方有权要求乙方提前偿还交易合同项下的全部贷款本息；给甲方、丙方造成损失的，乙方应赔偿甲方、丙方相应经济损失。

**6.3** 若甲方未按本协议第5.1条和第5.2条的规定支付监管服务费用，经丙方书面

催告5个工作日后甲方仍未支付的，从书面催告5个工作日后起算，每逾期一天应按未付金额【万分之一】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。

**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【万分之三】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，若给甲方造成直接经济损失，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。

## **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，均采用书面形式，并以专人送递、传真、电传或邮寄方式发出。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：

- (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：北京市朝阳区建外大街甲6号华熙国际中心C座33层

邮编：100000

电话：13581903749

联系人：冯善文

电子邮箱：fengsw@zjtrust.com

乙方联络方式：

地址：广州市天河区珠江新城花城大道 68 号环球都会广场 61 层 02-04

邮编：510000

电话：18613108479

联系人：梁广骏

电子邮箱：liangguangjun@yango.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：010-82253565

电话：010-82253558

联系人：门麒

监管专用邮箱：kzjgqingyuan01@163.com

联系电话：15810683781

**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 5 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，【信托计划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）

(本页为编号为浙金信(监)字2019JHXT0107号的《项目监管协议》的签署页)

甲方：(公章/合同专用章)：浙商金汇信托股份有限公司  
法定代表人或授权代表：



乙方：(公章)：清远市泽辉利远房地产有限公司

法定代表人或授权代表：



丙方：(公章)：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8月21日