

光大信托·宝能 2 号集合资金信托计划 项目监管服务协议

合同编号：【2019Z0802-监管-002 号】

2019 年 11 月

本编号为【 】《项目监管服务协议》(以下简称“本协议”)由以下各方于 2019 年 月 日在甘肃省兰州市城关区共同签署:

甲 方: 光大兴陇信托有限责任公司

法定代表人: 闫桂军

地 址: 甘肃省兰州市城关区东岗西路 555 号

联 系 人: 李文斌

电 话: 13560366277

联系地址: 北京市西城区武定侯街 6 号 8 层

乙 方 一: 天津宝能房地产开发有限公司 (简称“天津宝能”)

法定代表人: 高虎

地 址: 天津市静海区大邱庄镇恒泰路 1 号 509

联 系 人: 张迎

电 话: 15502295589

联系地址: 天津市红桥区光荣道与保康路交口宝能创业中心 B 座 907

乙 方 二: 天津宝能泰盛房地产开发有限公司 (简称“宝能泰盛”)

法定代表人: 高虎

地 址: 天津市静海区大邱庄镇恒泰路 1 号 507

联 系 人: 张迎

电 话: 15502295589

联系地址: 天津市红桥区光荣道与保康路交口宝能创业中心 B 座 907

乙 方 三: 天津宝能泰丰房地产开发有限公司 (简称“宝能泰丰”)

法定代表人: 高虎

地 址: 天津市静海区大邱庄镇恒泰路 1 号 508

联 系 人: 张迎

电 话: 15502295589

联系地址: 天津市红桥区光荣道与保康路交口宝能创业中心 B 座 907

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： 门 麒

电 话： 15810683781

以上主体单独称“一方”，合称“各方”，乙方一、乙方二、乙方三合称“乙方”。

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-宝能 2 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，为津静（挂）2018-81 号（土地面积 123633 平方米）、津静（挂）2018-82 号（土地面积 163902.8 平方米）、津静（挂）2018-83 号（土地面积 98680.3 平方米）地块项目的开发主体。

III 丙方为依法成立并合法存续的咨询公司，为本信托计划投资的标的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、印章的使用等约定事项进行监督。

IV 根据甲方与乙方及其相关方签订的编号为【2019Z0802-贷款-001 号】的《信托贷款合同》、编号为【2019Z0802-抵押-001 号】、【2019Z0802-抵押-002 号】、【2019Z0802-抵押-003 号】的《土地使用权抵押合同》（以下简称“《土地使用权抵押合同》”）、编号为【2019Z0802-股质-001 号】的《股权质押合同》（以下简称“《股权质押合同》”）、编号为【2019Z0802-保证-001 号】《保证合同（一）》（以下简称“《保证合同（一）》”）、编号为【2019Z0802-保证-002 号】《保证合同（二）》（以下简称“《保证合同（二）》”）、编号为【2019Z0802-信保-001 号】的《信托业保障基金委托认购协议》（以下简称“《信托业保障基金委托认购协议》”）、编号为【2019Z0802-监管-001 号】的《项目监管协议》（以下简称“《项目监管协议》”）以及其他相关协议约定，为配合甲方对项目监管，确保乙方严格履行信托监管资金使用约定、项目销售资金及保证金归集，

乙方同意甲方委托丙方对其进行全面投后管理，包含不限于乙方的日常运营、项目开发建设、资金使用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【2019Z0802-监管-002 号】《项目监管服务协议》及对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。

1.3 项目公司：指标的项目的开发建设主体即本协议乙方一、乙方二、乙方三，合称“乙方”。

1.4 标的项目：指津静（挂）2018-81 号（土地面积 123633 平方米）、津静（挂）2018-82 号（土地面积 163902.8 平方米）、津静（挂）2018-83 号（土地面积 98680.3 平方米）地块项目。

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，包括但不限于提供资料、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、开发资质证书（如有）、国有土地使用证/不动产权证书、用地规划许可证以及后续取得的建设工程规划许可证、施工许可证、预售

许可证、销售许可证等）、标的项目有关印鉴（包括公章、财务专用章、法定代表人或授权代表人名章、合同专用章、发票专用章（如有）、销售专用章（如有）等）、其他物品（商品房预售网签密钥等）的管理使用情况。在监管过程中，若发现对该投资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款约定的印鉴、证照（以下简称“监管印签及证照”）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甲方代表的信托计划完全退出乙方之日止或甲方通知丙方终止监管服务之日止（如涉及工作交接的，服务期限应至全部工作交接完毕之日止）。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，由各方友好协商并以书面形式确定。

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在天津宝能的办公室内，且保险柜均须双方人员共同操作方可开启。上述保险柜的密码和应急钥匙由乙方指定人员保管，主钥匙由丙方监管人员保管。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。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 申请使用监管印鉴、证照时，乙方应向丙方监管人员提交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：kzjgtj06@163.com】将乙方内部流程审批、拟用印文件等

资料发送至甲方，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，丙方应协助乙方尽最快可能取得甲方的确定性反馈。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 乙方日常用印、政府报批等事项，可直接用印。日常用印事项包括以下事项：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，需报甲方委派董事并经甲方内部审批同意后方可用印。

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，须报甲方委派董事并经甲方内部审批确认后用方可用印。

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（但报送政府部门的文件不允许使用蓝章的除外）；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。参照印签使用的审批权限，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，超过上述期限，如甲方未回复的，丙方应协助乙方尽最快可能取得甲方的确定性反馈。

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。参照印签使用的审批权限，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，超过上述期限，如甲方未回复的，丙方应协助乙方尽最快可能取得甲方的确定性反馈。

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，丙方应确保外出办理事项与乙方申请领用事项一致。经乙方同意或授权，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。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 乙方应按照当地建委要求开立销售资金监管账户，并预留甲方指定人员【蔡杭成】名章，向甲方交付账户查询密码。同时根据同甲方、监管银行签订的编号为【2019Z0802-监管-001号】的《账户监管协议》，在监管银行开立销售资金提留监管账户。标的项目销售回款预留当地房管局强制留存部分后应进入上述监管账户，在按甲方要求进行提留沉淀后，剩余部分只能用于项目工程款支付、材料、设备购买、日常经营费用等支付。

监管账户的基本信息如下：

(1) 销售售资金监管账户：

户名	天津宝能房地产开发有限公司优泊苑 2-7、24号楼	天津宝能房地产开发有限公司优泊苑 1、8-10、 25、46号楼	天津宝能泰盛房地 产开发有限公司	天津宝能泰丰房地 产开发有限公司
账号	12359000001125518	12359000001125507	12359000001128531	12359000001128508
开户行	华夏银行天津 红桥支行	华夏银行天津 红桥支行	华夏银行 天津红桥支行	华夏银行天津 红桥支行

(2) 销售资金提留监管账户：

户名	天津宝能房地产开发有限公司	天津宝能泰盛房地产开发有限公司	天津宝能泰丰房地产开发有限公司
账号	12359000001128451	12359000001128553	12359000001128519
开户行	华夏银行天津红桥支行	华夏银行天津红桥支行	华夏银行天津红桥支行

3.4.1.2 监管账户预留印鉴应当加设甲方指定人员【蔡杭成】名章，开通网银支付的，甲方应保留网银复核 Ukey。未经甲方书面同意，乙方在监管期间不得申请变更预留印鉴，如开通网银功能的，不得申请变更经办 Ukey 及复核 Ukey；不得变更、注销已有银行账户或改变其性质、用途，不得变更或撤销银行预留印鉴。经甲方许可开立新账户的，应由丙方监管人员现场陪同办理，共同见证。丙方监管人员还应按月前往项目公司基本户开户行查询项目公司名下所有账户明细，若存在甲方尚未进行监管的账户，应立即向甲方进行过报告。

3.4.1.3 销售回款提留应满足以下条件：

标的项目销售回款金额小于等于 2.2 亿时，按该阶段全部项目销售回款的 50%提留；当标的项目销售回款金额大于 2.2 亿元时，按该阶段全部项目销售回款的 40%提留；标的项目销售回款金额达 15 亿元时，全部偿还，结束本信托计划。沉淀资金可以用于提前还款，还款金额为 1000 万的整数倍。甲方有权根据销售进度行使提高提留比例、降价销售等权利。

3.4.2 资金使用

3.4.2.1 乙方用款实行月度预算制。乙方应于每个自然月 25 日前提交下个月度的资金使用计划，甲方根据乙方提交的成本预算方案和现金流量表框架，并参考建委认可的工程预算清册对月度资金使用计划进行审核，经甲方业务团队长签字确认后执行。如个别月有合理原因存在超额情况，应在下一个月相应调减可支用额度，且不允许出现连续两个季度超额申请资金情况发生。

3.4.2.2 监管账户内每笔资金的使用，均需符合用款合同约定的付款要求及时间节点，乙方提供相应签署版合同（纸质原件或电子扫描件）作为审查依据；资金划出后 10 个工作日内乙方须提供必要的支付凭证，如：发票、用印收据等。监管账户资金必须定向支付于用款合同预留收款账户。

3.4.3 资金使用情况统计

3.4.3.1 乙方应在每季度末月月初【10】个工作日内，向甲方提交资金划付详单；监管期限内，乙方应于每季度末月月初【10】个工作日内，向甲方提供监管账户余额和资金变动情况的汇总说明。

3.4.3.2 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，乙方应予以配合提供。

3.4.3.3 甲方可授权丙方协助其办理账户监管有关事宜，如对用款依据的审核、资金使用统计、预留印鉴保管和使用等。丙方接受上述事项委托的，需向甲方承担勤勉谨慎与忠诚义务，以甲方利益为最高标准，并在自身因过失或故意造成甲方损失时向甲方承担赔偿责任。

3.5 合同管理

3.5.1 乙方对外签署合同申请用印前，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、资金使用是否与工程进度相一致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 针对乙方拟对外签署的负有付款义务的合同（日常经营相关合同除外），丙方监管人员初审后应提交至甲方处审查，甲方同意后方能用印，对于合同的日常经营性质、非日常经营性质区分难以把握的，丙方应提交甲方最终审核。合同中涉及资金使用的内容应与工程进度相一致、合同资金的使用符合市场公允价值。

3.5.3 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。

3.5.4 对于所有已签署的合同，丙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。若甲方要求合同原件共管，则由甲乙丙三方另行协商保管方式。

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

销售

价格、认购情况、签约情况、备案情况、销售回款情况等，并向丙方监管人员提供网签查询权限（网签秘钥）；销售收入必须进入预售资金监管账户，提留金额需满足甲方、乙方有关交易文件的特别约定；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 乙方进行房屋销售应实行公示机制，需于项目售楼部内醒目处树立标牌，公示监管账户信息、收款方式并向购房人警示，即本项目除公示的收款账户之外，其他所有收款账户均属于非法交易账户，请购房人注意。

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、现金流测算表等）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、财务凭证、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。应甲方要求，丙方还应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对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。

丙方应以甲方审核确认的《工程进度计划表》为依据，关注甲方对乙方的考核节点，并在可能触发对赌条件时及时向甲方做出提示。

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、工程建设进度情况、销售情况等。

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、重大罚款情况等。

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，超过上述期限，如甲方未回复的，丙方应协助乙方尽最快可能取得甲方的确定性反馈。

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,但因标的的项目销售、紧急事项处理等原因需要安排监管人员加班、加点的,丙方应同意并予以配合。

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、股权质押、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。

4.3.9 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 丙方根据甲方授权，可以按照本协议约定协助甲方对监管账户进行监管。

4.3.12 丙方应向甲方提交每周工作简报，说明当周的印鉴证照使用情况、资金收付情况（如需）及其他需要沟通的事项。

4.3.13 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：

4.3.13.1 乙方、标的项的基本运营情况；

4.3.13.2 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；

4.3.13.3 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；

4.3.13.4 标的项工程进度是否存在重大不确定性，是否存在工程延误风险；

4.3.13.5 标的项销售进度、销售合同、销售资金统计，销售款项是否归集至监管账户；

4.3.13.6 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：本监管项目总期限自丙方正式驻场之日（以甲方通知为准）起计算，至甲方代表的信托计划完全退出乙方之日止或甲方通知丙方终止监管服务之日止（如涉及工作交接的，服务期限应至全部工作交接完毕之日止）。甲方应向丙方支付的监管服务费标准为人民币【70】万元/年，即【5.83】万元/月（大写：每月【伍万捌仟叁佰】元整）；以上费用标准为丙方派驻 1 名驻场人员的费用，如因项目运行及监管要求，需要丙方增派驻场人员的，则每增派 1 名驻场人员费用按照【4】万元/月（大写：每月【肆万】元整）相应调增，自丙方增派人员正式驻场之日起计算。

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、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、证等外出产生的项目所在地的交通费用、住宿费等。丙方因管理标的项目而产生的其他费用，由甲、丙双方另行协商解决。

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 甲方于信托计划成立日起每自然季度末月 20 日、监管服务终止之日起 5 个工作日内向丙方支付上一监管周期的监管费用，甲方应支付的监管费用按照丙方提供的监管服务的实际天数计算。

5.2.2 若本协议进入延长期的，则在本协议终止前 10 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

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

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，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 5.1 条和第 5.2 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。

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相应损失；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信托计划文件向受益人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 通知在下列日期视为送达日：

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，应于事后以上述约定的其他方式补充送达。

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：北京市西城区武定侯街6号8层

邮编：100033

电话：13560366277

联系人：李文斌

电子邮箱: liwenbin@ebtrust.com

乙方联络方式:

地址: 天津市红桥区光荣道与保康路交口宝能创业中心 B 座 907

邮编: 300131

电话: 15502295589

联系人: 张迎

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

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, 【本监管项目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 各方一致同意，本协议中约定的监管事项与《账户监管协议》的约定不一致的，应当以《账户监管协议》中监管事项的约定为准，《账户监管协议》中没有约定的以本协议约定为准，甲方亦可根据实际情况对本协议项下的监管内容进行调整，所调整事项经双方确认后，丙方可以无条件配合。

11.7 本协议一式柒份，甲方执贰份，乙方执叁份，丙方执贰份，每份具有同等法律效力。（以下无正文）

(本页为编号为【2019Z0802-监管-002 号】的《项目监管服务协议》的签署页)



甲方：光大兴陇信托有限责任公司

法定代表人或授权代表：



乙方一：天津宝能房地产开发有限公司

法定代表人或授权代表：



乙方二：天津宝能泰盛房地产开发有限公司

法定代表人或授权代表：



乙方三：天津宝能泰丰房地产开发有限公司

法定代表人或授权代表：



丙方：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 11 月 20 日

