

合同编号【2020Z3627-投后 002】

光信·光坤·鸿佳 1 号集合资金信托计划
之
投后监管服务协议

二〇二一年【五】月

本编号为【2020Z3627-投后 002】的《投后监管服务协议》（以下简称“本协议”）由以下各方于 2021 年 05 月 27 日在中国甘肃省兰州市城关区（即本协议签署地）共同签署：

甲 方：光大兴陇信托有限责任公司

法定代表人：冯翔

地址：北京市西城区丰盛胡同 28 号太平洋保险大厦 7 层

联系人：侯熠

电话：13051103101

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

联系人：门麒

电话：15810683781

丙 方：重庆佳辰达房地产开发有限公司

法定代表人：薛军

地址：重庆市北碚区蔡家岗镇三溪村狗脚湾社 212 旁(原北碚轧钢厂办公楼底楼)(集群注册)

联系人：赵国志

电话：18580018251

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·光坤·鸿佳1号集合资金信托计划”（以下简称“信托计划”），以信托计划项下资金受让重庆琨洲润置业发展有限公司（以下简称“债务人”）持有的重庆璧山碧水南庭项目（对应不动产权证书编号：渝（2019）璧山区不动产权第000402026号、渝（2019）璧山区不动产权第001306611号，以下简称“标的项目”）的资产收益权（以下简称“特定资产收益权”），并由债务人按约定溢价回购特定资产收益权。

2 乙方为依法成立并合法存续的咨询公司，为丙方持有的重庆市北碚区蔡家组团L标准分区L49-3-1/06、L49-3-2/06地块对应的国有建设用地使用权及其上在建工程（如有）（以下简称“抵押物”）上开发建设项目（以下简称“抵押项目”）提供专业的房地产信托投资第三方监管服务。

3 丙方为依法成立并有效存续的企业法人，丙方为抵押项目的开发主体。

4 甲方与债务人签订了编号为【2020Z3627-转让001】的《特定资产收益权转让及回购合同》以及编号为【2020Z3627-交易补充001】的《相关交易文件之补充协议》（含其附件（如有）及对该合同的任何有效修订和补充，以下简称“主合同”）。

5 为保障甲方在主合同项下权利的实现，甲方与丙方签订了编号为【2020Z3627-土抵004】的《土地使用权抵押合同》（含其附件（如有）及对该合同的任何有效修订及补充，以下统称“《抵押合同》”），抵押人（即丙方）以其持有的抵押物为甲方提供抵押担保。

6 为确保甲方权益的实现，丙方同意甲方委托乙方对其进行全面监督管理，按照甲方规定的共管模式和本协议的约定对包含不限于丙方的日常运营、抵押项目开发建设等事项进行全面监管。

各方本着平等、互利、诚实信用的原则，根据《中华人民共和国民法典》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协议，以昭共同信守。

1、定义

除非文意另有所指，下列词语在本协议中具有如下定义：

1.1 本协议：指编号为【2020Z3627-投后002】的《投后监管服务协议》及其的任何有效修订和补充。

1.2 抵押物：指丙方持有的重庆市北碚区蔡家组团L标准分区L49-3-1/06、

划完全退出之日止或甲方通知乙方终止项目监管服务的具体时间为准。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、监管内容

3.1 印鉴及证照的保管

(1) 监管印鉴及证照由丙方人员与乙方监管人员共管,放置共管物品的保险柜应获得甲、乙方认可,保险柜的钥匙由乙、丙双方各持一把,且保险柜均须各方人员共同操作方可开启。乙方监管人员与丙方指定人员办理监管印鉴及证照、保险柜主钥匙的交接,丙方和乙方应填制共管物品交接清单。

(2) 共管印鉴包括但不限于:丙方公章、财务专用章、法定代表人名章、合同专用章(如有)、发票专用章(如有)、销售专用章(如有)。共管证照包括但不限于:丙方营业执照正副本、开发资质证书(如有)、抵押项目国有土地使用权证/不动产权证书、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/销售许可证、房屋销售合同网签密钥/USBKEY(如有)。丙方所有销售回款监管账户均预留甲方印鉴,该等账户的账户号码及查询密码提供给甲方,甲方掌握复核 USBKEY。

(3) 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

(1) 丙方向乙方监管人员申请使用监管印鉴、证照时,需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,乙方监管人员核查该事项流程的完备性、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(乙方监管人员指定邮箱地址:_____,下同)将丙方内部流程审批、拟用印文件等资料发送至甲方指定人员(甲方监管人员指定邮箱地址:houyi@ebtrust.com,下同),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,每周检查印鉴使用情况并向甲方提交工作报告。

(2) 日常用印或不违背股东利益的事项,可直接用印。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) 资金支出使用需要使用印鉴的情况，参照本协议第 3.4 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使用印鉴的情况，参照本协议第 3.5 条合同管理中的审批要求执行。

(5) 涉及向其他企业/金融产品投资或者对外融资、为他人提供担保、差额补足、流动性支持等增加抵押人义务的事项、重大资产处置事项等，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使用方可用印。

(7) 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。

(8) 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印鉴保管人员共同开启保险柜，对需要用印文件施印。

(9) 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。

(10) 对于基础证照、法定代表人身份证、抵押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。

(11) 丙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，丙方应向乙方监管人员提交监管证照内部审批流程，乙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，乙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。

(12) 乙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, 乙方监管人员依据有效的证照使用申请同丙方证照保管人员共同开启保险柜。

(13) 乙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

(1) 丙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印鉴、证照使用审批流程, 审批流程完成后, 丙方应向乙方监管人员提交监管印鉴、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, 乙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, 乙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) 印鉴、证照（借用）外出申请表核实无误后, 丙方填写印鉴、证照（借用）外出登记记录表, 乙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丙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。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。

(4) 监管印鉴、证照使用完毕后, 应由丙方指定人员和乙方监管人员共同将其放入保险柜中并锁闭、加密。

3.4 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,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,开设网银的账户,网银复核权限及最高权限U盾交由甲方管理(或甲方授权乙方管理)。乙方根据甲方需求对丙方账户进行定期账务查询。未经乙方及甲方同意,丙方不得有提现、柜台转账付款、支票转账付款、开通网上银行转账付款、电话银行转账付款、手机银行转账等其他任何支付方式提取、划转或汇付资金的行为。

丙方开立新账户,需经甲方同意后,乙方陪同办理,且丙方未经甲方同意不得变更或注销已有账户。

3.4.1 账户监管

(1) 各方一致确认,本协议项下监管账户为用于接收抵押项目销售回款的专用银行账户(以下简称“销售回款账户”或“监管账户”)。丙方应在甲方认可的监管银行开设监管账户,并无条件同意并配合甲方及乙方对监管账户进行监管,账户信息以丙方发送的《通知函》(格式详见本协议附件2)约定为准。

丙方应按照如下约定将抵押项目销售回款归集至监管账户:

就主合同项下某笔回购价款而言,该笔回购价款的回购基本价款支付日前1个月,丙方应归集至监管账户的资金不低于该笔回购基本价款余额的50%;该笔回购价款的回购基本价款支付日前20天,丙方应归集至监管账户的资金不低于该笔回购基本价款余额的70%;该笔回购价款的回购基本价款支付日前10天,丙方应归集至监管账户的资金不低于该笔回购基本价款余额的90%;该笔回购价款的回购基本价款支付日前5天,丙方应归集至监管账户的资金不低于丙方应支付的该笔回购价款的100%。就上述各时间节点而言,该时间节点丙方累计应归集至监管账户的资金为该时间节点丙方应归集的各笔回购价款对应的资金之和。

如上述任一时点未达到相关要求的,除不可抗力因素外,则处罚违约条款,按照违约事项进行处理。

(2) 未经甲方书面同意,丙方不得至监管银行对监管账户办理变更、销户等手续。

(3) 丙方在办理监管账户的开户手续时，须在监管银行留存一套经甲方认可的银行预留印鉴（包括丙方的印鉴样本、甲方指定人员印鉴）。变更印鉴时须经甲方同意。监管账户不开通同城通存通兑业务，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（商业承兑汇票、本汇票申请书、贷记凭证等）。

(5) 监管期限内，丙方承诺按照本协议及其他交易文件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。

3.4.2 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及丙方开立的其他银行账户内的资金流水。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1，本协议签署后丙方新开立银行账户的，应立即通知甲方和乙方，并按照本协议约定预留印鉴等，且丙方银行账户的资金划出均需经甲方（可委托乙方）同意。

(2) 丙方向乙方监管人员申请使用本协议附件1及后续新开立银行账户内的资金时，需同时提供用款申请审批表，审批表内容包括但不限于收款单位、收款账号、申请人、申请部门、申请金额、付款依据、各审批人签字等信息。乙方监管人员核对上述审批表内容无误后，通过邮件发送至甲方指定人员邮箱，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。

(3) 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，在下月10个工作日内将有关情况反馈至甲方，以根据需要做出必要调整。

(4) 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。相关资料的提供，丙方有义务无条件配合乙方的工作。

3.5 合同管理

3.5.1 丙方对外签署合同申请用印前，由丙方经办人员发起流程，完成丙方公司内部审核流程后，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后续手续。

3.5.2 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。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,将相关资料通过指定邮箱发送至甲方业务团队指定人员邮箱。待甲方指定邮箱明确回复同意后,乙方配合丙方对该合同用印。

3.5.3 丙方应每月向乙方提交合同台账,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。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。

3.5.4 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。

3.6 销售管理

甲方(可委托乙方)监管丙方在银行开立的全部销售回款账户,需预留甲方监管人员【侯熠】印鉴,并将销售回款账户号码及查询密码提供给甲方,甲方(可委托乙方)控制网银复核U盾,确保甲方对销售回款账户的资金使用具有审批权。丙方如需开立新的账户,需经甲方事先书面同意且由甲方控制新账户网银复核U盾。在销售前丙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。

3.6.1 销售回款

项目销售所有的款项,包括但不限于首付款、按揭款、定金、认筹款、排号费、装修款等、处置目标项目取得的全部收入均需进入甲方确认的监管范围内的账户,销售回款账户预留甲方监管人员【侯熠】印鉴,由甲方管理(或甲方委托乙方管理)网银复核权限U盾。原则上,销售回款不得以现金形式收取,不得已出现的现金销售收款,丙方需在2个工作日内全额存至监管范围内账户内。

3.6.2 销售合同网签密钥使用

销售合同网签密钥存放于共管设备中，由乙方及丙方共同管理。签约前，丙方向甲方、乙方提供当次网签的客户明细表，包括房号、客户、总价、首付款、按揭款、累计已收款信息等，在确认信息无误后，且甲方批准同意签订的情况下，乙方配合丙方使用网签密钥。

3.6.3 销售情况核查

(1) 丙方于每周一提供上周销售情况简报及最新的销售台账（含回款台账）、房源表。

(2) 乙方有权对销售台账、销售回款日报、房屋买卖合同、POS单、发票或收据底单、银行账户流水等核查销售的真实性，并与提留至监管账户的资金进行对比；确保销售提留满足提留要求。如出现不一致的情况，丙方应当向乙方出具书面说明及相应的处理措施。

3.6.4 抵押项目预售监管

(1) 如抵押项目达到预售条件或申请银行开发贷款需要办理解除部分抵押物土地或在建工程抵押登记手续的，甲方与丙方应按照主合同及《抵押合同》办理。

(2) 抵押项目达到预售条件后，如抵押项目未申请银行开发贷款，且无需解除抵押物抵押登记，仅需甲方出具同意预售函的，甲方可配合出具同意预售函，但丙方应遵守如下约定：

A.抵押物项下任一地块网签面积达该地块可售住宅面积的 20%前，抵押人无需对该地块销售回款进行资金沉淀，但该部分销售回款用途仅限用于抵押项目建设；
B.自抵押物项下任一地块网签面积达该地块可售住宅面积的 20%的时点起，剩余该地块上可售住宅面积的销售回款的 70%应进行资金沉淀，留存于销售回款账户中，即在信托计划存续期间，沉淀资金不得对外支付使用。沉淀资金每达到 5000 万元的，抵押人或债务人可申请向甲方提前支付主合同项下回购价款，提前支付回购价款的内容按照主合同约定执行。

基于尽调时点的现金流量表，如届时销售回款沉淀资金不能满足上述比例要求的，应加大提留比例，保证应提留金额；如仍无法满足，则应由丙方或丙方股东或主债权保证人补足。

3.7 抵押项目工程施工进度监管

3.7.1 工程施工进度监管

丙方确认，抵押项目需满足如下开发进度和销售回款节点：

开发进度：

序号	关键节点	日期
1	建设用地规划许可证	2021 年 8 月
2	国有土地使用证	2021 年 8 月
3	建设工程规划许可证	2021 年 10 月
5	施工许可证	2021 年 10 月
6	主体施工	2021 年 10 月
7	预售证	2021 年 12 月
8	开盘	2021 年 12 月
9	主体封顶	2023 年 1 月
10	竣工验收	2024 年 3 月
11	集中交付	2024 年 3 月

销售回款节点：

科目	时点	2021Q4	2022Q1	2022Q2	2022Q3	2022Q4	2023Q1	2023Q2
	合计	T	T+1	T+2	T+3	T+4	T+5	T+6
签约面积(m²)	93,088.00	8,800.00	18,000.00	20,000.00	20,000.00	17,000.00	9,288.00	-
签约均价	-	17,500.00	17,850.00	18,400.00	18,800.00	19,600.00	21,410.00	-
签约合同额	181,486.00	15,400.00	32,130.00	36,800.00	37,600.00	33,320.00	19,885.61	-
去化率(%)	100%	9%	19%	21%	21%	18%	10%	-
销售回款	181,486.00	11,550.00	27,947.50	35,632.50	37,400.00	34,390.00	23,244.21	4,971.40

如抵押项目实际开发进度、销售进度滞后于上述节点 2 个月（宽限期）以上，则自宽限期结束之日起，丙方或债务人应每日承担主合同项下甲方支付的转让价款总额的万分之五的违约金，直至该时点对应的事项完成，丙方或债务人应在收到甲方书面通知之日起十个工作日内向甲方支付违约金，同时，甲方有权要求债务

人于收到甲方书面通知之日起十个工作日内补足或提前支付回购价款。

在甲方预警函载明的期限届满之日，若预警函所指的严重偏差情形仍然存在，且丙方未能提供令甲方满意的后续保障措施的，则甲方有权视情况选择采取（可选择一项或同时选择几项）下列监管措施：且由此产生的一切损失、费用均由丙方承担：单方面变更项目的销售方案及销售定价；单方面要求丙方按主债权金额日万分之五的比例支付违约金。

3.7.2 项目现场巡查

乙方监管人员有权定期或不定期对抵押项目进行现场巡查，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。甲方有权随时要求乙方监管人员按照甲方要求的项目进度要素信息对抵押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，甲方有权暂停项目工程款审批支用。

3.8 丙方公司治理

甲方向丙方委派董事，丙方股东应签署完毕经甲方认可的丙方公司章程并完成董事委派及章程修改的工商变更登记（备案）手续，修改后的丙方公司章程需明确甲方向丙方委派董事及该委派董事对丙方公司重大事项（包括但不限于对外融资、对外担保、资产办理抵质押、股权变更、分红、减资、对外投资、重大资产处置、营销方案等事项）具有一票否决权。未经甲方书面同意，丙方不得撤销甲方委派人员的董事职务。如重庆渝煌和重庆佳辰擅自更换董事人员，甲方有权宣布信托计划提前到期。

3.9 工作成果体现

3.9.1 根据抵押项目的实际情况，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，对抵押项目运行的基本情况进行阐述，包括但不限于抵押项目证照取得情况、丙方合同签订及履行情况、工程建设基本情况等。

3.9.2 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，披露可能出现的影响抵押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。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。

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。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。

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（如有）。

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。

4.2.2 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印签、证照及目标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：股东会、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印鉴、证照，并按本协议使用印鉴、证照。

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]个工作日内向甲方提供上一月度项目监管服务报告，报告主要包括：

（1）丙方、抵押项目的基本运营情况；

（2）丙方资金使用情况，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；

（3）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；

（4）抵押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；

（5）抵押项目销售进度、销售合同、销售资金统计，销售款项是否归集至监管账户。

4.2.14 乙方驻场人员应按月定期检查现场施工情况，并结合工程监理报告等资料检视实际已完成工程量，如实际已完成工程量和开发建设资金投入规模严重不符，要求丙方书面说明原因，丙方无法提供合理解释的，甲方有权暂停工程款审批支用。

4.3 丙方权利与义务

4.3.1 丙方有权督促甲方对各项申请尽快批复。

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 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。

4.3.4 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。

4.3.5 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。

4.3.6 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。

4.3.7 丙方应配合甲方、乙方对抵押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 乙方在《光信·光坤·鸿佳1号集合资金信托计划投后监管服务协议》（合同编号：【2020Z3627-投后 001】，以下简称“《投后监管服务协议1》”）收取监管服务费的标准为：每年人民币【50】万元/年（大写【伍拾】万元整/年），折合每季度的监管费用为【12.5万】元/季度，折合每日的监管费用为【1370】元/天。（本协议中涉及计算时年为365天）。《投后监管服务协议1》项下监管服务周期实际不足半年的（自甲方确认的乙方入场之日起算），最低按半年收费，即甲方支付乙方【25】万元（大写【贰拾伍】万元整）。

经协商，各方就本协议项下监管事项达成如下约定：除《投后监管服务协议1》所约定的监管服务费外，乙方对本协议项下约定内容提供监管服务不再另行收取监管服务费。

5.1.2 上述费用（如有）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抵押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。

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。

乙方应严格按照本协议约定事项履行监管责任，如乙方超越权限进行监管或者违反本协议约定履行监管义务，乙方应依法承担违约责任，并赔偿因其违约对其他方造成的损失。

丙方应配合甲方、乙方对其的监管，丙方违反本协议约定的，包括但不限于私刻印章、挪用资金、私开账户或非正规渠道收款等违规行为，视为丙方违约，应自违约之日起按《特定资产收益权转让及回购合同》项下未付回购价款金额的五分之五每日向甲方支付违约金。

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，合同各方同意向本协议签署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。

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；

10.2.4 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；

10.2.6 本协议各方向其他各方提供的联系地址即为其有效的通讯地址。

10.2.7 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。

10.2.8 甲方联络方法：

地址：北京市西城区丰盛胡同 28 号丰盛胡同太平洋保险大厦

邮编：100033

电话：13051103101

联系人：侯熠

电子邮箱：houyi@ebtrust.com

10.2.9 乙方联络方法：

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

电话：010-82253558

联络人：门麒

电子邮箱：15810683781@163.com

10.2.10 丙方联络方法：

地址：【重庆市南岸区江南大道 2 号 1 栋 1 单元 10-7 号】

邮编：【40060】

电话：【023-62622870】

联系人：【林居乐】

电子邮件：【linjl@kaisagroup.com】

11、其他

11.1 本协议自各方法定代表人签字或盖章并加盖各方公章之日起生效，本信托计

划终止或甲方通知乙方终止项目监管服务之日本协议终止。

11.2 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。

11.3 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。

11.4 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。

11.5 本协议正本一式叁份，甲方执壹份，乙方执壹份，丙方执壹份，每份具有同等的法律效力。

(本页以下无正文)

(本页为编号为【2020Z3627-投后 002】《投后监管服务协议》之签署页)

甲方(公章/合同专用章):光大兴陇信托有限责任公司

法定代表人或授权代表(签字或盖章):

签署日期:2021年01月07日



乙方(公章/合同专用章):北京康信君安资产管理有限公司

法定代表人或授权代表(签字或盖章):

签署日期:2021年 月 日



丙方:重庆佳辰达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:2021年01月07日



附件 1：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				基本户	查询权
6				专用账户(预售监管资金账户)	预留印鉴+复核权限 UKEY
7				一般户	查询权
8					

附件 2：通知函（格式）

通知函

（格式）

致：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

鉴于光大兴陇信托有限责任公司（以下简称“光大信托”）、北京康信君安资产管理有限公司（以下简称“康信资管”）与重庆佳辰达房地产开发有限公司（以下简称“我司”）已签署编号为【2020Z3627-投后 002】的《投后监管服务协议》（以下简称，“《投后监管服务协议》”）。

根据《投后监管服务协议》的约定，我司已设立抵押物项目监管账户如下：

户名：

账号：

开户行：

特此通知。

重庆佳辰达房地产开发有限公司（公章）

【 】年【 】月【 】日

