

合同编号：浙金信（监管）字 2021JHXT0109 号

项目监管协议

目 录

第 1 条 定义和解释	4
第 2 条 标的项目概况	5
第 3 条 监管方式及监管期限	5
第 4 条 监管内容	6
第 5 条 当事人权利义务	10
第 6 条 服务费及支付方式	12
第 7 条 陈述与保证	12
第 8 条 保密	13
第 9 条 违约责任	14
第 10 条 不可抗力	14
第 11 条 法律适用及争议解决	14
第 12 条 通知和送达	14
第 13 条 其他	15
附件一：《审批细则》	17
附件二：《周报目录》	20
附件三：《月报目录》	21
附件四：《授权通知书》	22

本编号为浙金信（监管）字 2021JHXT0109 号的《项目监管协议》（以下简称“本协议”）由以下各方于 2021 年 月 日在【杭州市】共同签署：

甲方：浙商金汇信托股份有限公司（以下简称“浙金信托”）

住所地：浙江省杭州市江干区香樟街 39 号 26-28 层

法定代表人：余艳梅

联系人：李欢欢

联系地址：浙江省杭州市江干区香樟街 39 号 26-28 层

电话：010-85350731

乙方：天津融锦欣盛房地产开发有限公司（以下简称“项目公司”）

住所地：天津西青汽车工业区（张家窝工业区）天安路 1 号天安数码城 3 号楼 602 室

法定代表人：谢琨

联系人：王君玲

联系地址：天津海河教育园区新慧路 1 号管理中心二区 301-24

电话：13821534124

丙方：北京康信君安资产管理有限公司（以下简称“康信君安”）

住所地：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

法定代表人：王鹏

联系人：蔡艳清

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 A 座 16 层 1603 室

电话：010-50911863

在本协议中，各签约方合称为“各方”，单独称为“一方”。

鉴于：

1. 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 527 号阳光城天津汀涵苑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。

2. 乙方为依法成立有效存续的企业法人，为阳光城天津西青区的汀涵苑项目（以下简称“标的项目”）的开发主体。

3. 丙方为依法成立并合法存续的企业法人，同意接受甲方委托，为本信托计划涉及的标的项目中的抵押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、项目公司的销售和资金支出等约定事项进行监督。

4. 为确保乙方严格履行《信托贷款合同》的相关约定，加强对乙方及抵押项目的后续监管，甲方特委派丙方对乙方及抵押项目进行驻场监管，乙方同意甲方委托丙方对其进行全面驻场管理，包括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，并应配合丙方的监管。

5. 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。

第 1 条 定义和解释

1.1 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：

本协议：指编号为浙金信（监管）字 2021JHXT0109 号的《项目监管协议》及其任何有效的修订和补充。

项目公司：指标的项目的开发建设主体即本协议“乙方”。

标的项目：阳光城天津汀涵苑项目。

抵押项目：指乙方用于向甲方提供抵押担保的标的项目中的部分在建工程，具体抵押项目以《抵押合同》约定为准。

《信托贷款合同》：指编号为浙金信（贷）字 2021JHXT0109 号的《信托贷款合同》及其任何有效的修订和补充。

《抵押合同》：指编号为浙金信（抵）字 2021JHXT0109-1 号的《抵押合同》、编号为浙金信（抵）字 2021JHXT0109-2 号的《抵押合同》及对前述协议的任何有效的修订和补充。

元：指人民币元。

年：指公历年，本协议中涉及计算时年为 365 天。

工作日：指中国大陆法定公休日和法定节假日以外的日期。

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)。

1.2 解释

除上下文另有规定外,本协议所使用的有关“本协议的”、“本协议中”、“本协议内”、“本协议项下”,以及其他具有类似含义的词语,是指包括本协议全部组成部分的合同整体,而不是指本协议的任何特定部分或条款。

本协议条款标题不得被视为等同于该条款所包括的全部内容,或被用来解释该等条款或本协议。

第2条 标的项目概况

2.1 项目名称:阳光城天津汀涵苑项目(对应不动产权证编号津(2018)西青区不动产权第1003181号)。

2.2 项目地址:天津市西青区张家窝镇枫雅道以北。

2.3 项目公司名称:天津融锦欣盛房地产开发有限公司。

2.4 项目基本指标:出让面积【76374.3】平方米,土地用途:【城镇住宅用地】,出让年限【70年】,容积率1.55,计容面积39716.33平方米,一期建筑密度为29.65%,二期建筑密度25.89%,三期建筑密度33.81%。

第3条 监管方式及监管期限

3.1 各方同意由丙方向乙方指派【1】名现场监管人员(以下简称“丙方人员”,具体以附件四列明的为准),并依据本协议采取驻场监管的方式进行监管,乙方确认并同意配合丙方按照本协议进行监管。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派驻现场监管人员在内的抵押项目服务人员。同时,乙方应提供丙方监管必要和必须的配合与支持,包括但不限于资料、办公场所等。

3.2 丙方有权了解并知悉抵押项目整体运营状况,乙方应主动配合提供丙方开展监管工作所需支持。丙方监管事项主要涉及乙方相关证照、乙方的有关印鉴及账户的管理使用情况,抵押项目合同签署、工程进度、销售情况等。在监管过程中,若发现对抵押项目顺利实施有影响的重大事项,丙方人员应及时通知甲方。

3.3 各方同意丙方正式驻场之日,以本协议所列内容为监管范围依据,在抵押项目现场,乙方和丙方人员应在丙方正式驻场之日(具体以甲方书面通知的日期为准)完成抵押项目资料及本协议第4.1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移交共管(以下或称“现场交接”或“交接”),并签署交接确认单(须加盖乙方公章,下同),交接确认单一式三份,三方各执一份。交接确认单应包括但不限于以下内容:本次交接的乙方和抵押项目涉及的全部监管印鉴及证照明细、监管印鉴及证照、交接时间、交接人员等。对于丙方正式驻场之日乙方尚未取得的应纳入共管范围的印鉴及证照,丙方人员应当于乙方实际取得该等印鉴及证照的当日与乙方完成交接并签署交接确认单,乙方应无条件予以配合。丙方人员应在正式驻场之日及后续每次新增监管印鉴及证照的交接完成当日向甲方指定邮箱【zhengjie@zjtrust.com, xieming@zjtrust.com, operations@zjtrust.com】发送交接完成的事项通知,并将乙方与丙方人员签署的交接确认单扫描件作为邮件附件。

3.4 丙方向甲方提供监管服务的期限自丙方正式驻场之日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(具体起止日期以甲方确认的为准)。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。

第4条 监管内容

4.1 印鉴及证照保管

监管范围内的印鉴包括但不限于项目公司公章、合同专用章(如有)、财务章、发票专用章、法人名章、抵押项目销售合同专用章(如有)、电子印章,以及在监管期限内后续新增的项目公司的任何印鉴。

纳入监管范围的证照包括但不限于项目公司的营业执照(正、副本)、开户许可证(如有)、机构信用代码证、房地产开发企业资质证书、抵押项目的国有土地使用证/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、他项权证(如有)、预售许可证、印鉴卡、其他重要证照报告等,以及在监管期限内后续取得的证照。

监管印鉴及证照由乙方与丙方人员共管,乙方应提供购置的经甲方认可的全新保险柜用于放置及管控印鉴和证照,该保险柜应放于乙方办公场所(与丙方监管人员的办公室/工位属于同一栋办公楼内),丙方保管保险柜主钥匙,乙方保管保险柜副钥匙或密码,保险柜须双方人员共同操作方可开启。丙方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,丙方应填制重要物品交接确认单。项目公司应当如实报告其所有的印鉴、证照的全部情况,且未经甲方事先同意,项目公司不得私自刻制并使用属于监管范围内的任何印鉴。丙方人员需谨慎保管保险箱钥匙/密码,避免丢失/泄露。

4.2 印鉴和证照的使用管理

4.2.1 印鉴、证照的使用

监管范围内印鉴、证照的使用采用授权使用、事前审批、台账登记制度共同管理。甲方将用印、用证事项按其管理要求进行授权,甲方对丙方的授权范围以本协议附件一约定为准,如发生变动,则以甲方书面通知的为准。

授权范围内事项,项目公司应提前1个工作日报丙方人员审核,丙方人员审核后若无异议,丙方专人完成台账登记并进行使用;授权范围外事项丙方人员初审后通过电子邮件上报甲方审批。甲方终审后通过电子邮件(邮箱地址【zhengjie@zjtrust.com 或 operations@zjtrust.com】)向丙方人员发出指令(本协议中丙方报送甲方审批及甲方审批后向丙方发送指令的方式均按此执行),丙方人员根据甲方指令进行相关工作,并登记台账。印鉴、证照使用过程中不得脱离丙方人员视线。项目公司应向甲方事先备案其印鉴/证照使用事项的有权审批人信息,在提出任何用印/用证申请时均需同时提交其内部审批资料。登记台账中需明确记录用印/用证日期、印章/证照类型、用印/用证事由等,并留存用印/用证文件复印件或扫描件备查。

4.2.2 印鉴、证照的(借用)外出

对于需携印、携证照外出的情况,项目公司应提前1个工作日向丙方人员提

出申请，丙方审核后报甲方审批，甲方终审后向丙方人员发出指令，丙方根据甲方指令执行，重要印鉴以及证照（包括但不限于公章、法人名章、财务专用章、合同专用章、营业执照正副本、不动产权证书、印鉴卡）丙方人员须全程陪同前往并做好台账登记。使用完毕后，项目公司应将该等印鉴、证照及时归还并由现场监管人员存入保管设备，丙方人员对外出用印、用照文件进行影印留存。因办事地点（银行、各政府部门等）特殊要求限制不允许留存影印文件的情况除外。

4.3 抵押项目资金监管

4.3.1 监管范围

乙方所有资金（销售回款等）均需纳入全封闭监管范围，包括各银行资金余额、现金、商票、存单、理财等。纳入监管范围内的银行账户包括乙方开立的所有银行账户，包括基本户、一般户、预售资金监管账户、各保证金账户、按揭户、理财账户、外币账户等，以及在监管期限内后续乙方新开设的所有账户。

乙方应向甲方及丙方提供公司全部已开立银行账户清单，并于本协议生效后信托计划成立前根据丙方列出的拟注销账户清单完成相应账户注销手续，并将其余未注销账户按丙方要求修改银行预留印鉴（如需）等功能，在丙方正式进场交接时（即丙方正式驻场之日）将全部账户的网银复核密钥移交丙方委派的现场派驻监管人员管理、未开通网银的账户由甲方通过共管乙方的印鉴监管账户出款，所移交密钥需确认可达到资金管控要求，即所执密钥各方无法实现单方汇出账户资金；监管期间，乙方新增开设账户、销户、开通或关闭网上银行/手机银行需取得甲方同意指令后方可实施；未经甲方书面同意，乙方所有账户不可撤销，不可更换预留印鉴，不可开立其他账户进行资金收付操作；乙方所有账户均不得开设超级网银、银企直联支付、电话支付、手机支付、通存通兑功能、资金池归集功能（如已开通则需根据甲方要求关闭）。乙方需每月5日前向丙方提供所有监管范围内的账户上月银行对账单用于核对资金变动及结余情况。

4.3.2 资金用途

抵押项目销售资金仅可用于：

- （1）抵押项目开发建设；
- （2）归还《信托贷款合同》项下贷款本息及其他应付款项。

4.3.3 资金预算

项目公司应于每月最后5个工作日内向丙方提供下月与抵押项目相关的《月度资金使用计划》，内容应包括但不限于资金使用事由、使用金额、资金用途、收款方、支付方式等必要因素，及相关的付款资料、内部审批流程等。丙方人员在资料齐备后5个工作日内，根据抵押项目的运行情况、工程进度情况、已签订合同等对《月度资金使用计划》的合理性进行审核，并向甲方出具有关意见，甲方有权对《月度资金使用计划》提出变更或调整的要求。经甲方审批后的《月度资金使用计划》将作为项目公司后续用款的依据，丙方人员留存经甲方审核备案的《月度资金使用计划》及有关文件。

4.3.4 资金使用

使用资金时，项目公司应向丙方人员提供用款流程单及款项支持性资料，如合同、付款审核资料、计算依据、事项说明等，在满足信托计划资金沉淀要求的前提下：对于在《月度资金使用计划》内且单笔低于【500】万元（不含）（重复类支付需累计计算）用于抵押项目建设的用款申请，丙方人员审核后无异议，可直接办理执行；对于《月度资金使用计划》外但是【单笔非重复支出低于100万元（不含）且单月累计不超过500万元】的用款申请，经丙方人员审核后无异议，可直接办理执行。

除上述约定外，对于项目公司其余用款均由丙方人员审核后，报送甲方审批，甲方审批同意后方可办理执行，但本合同另有约定的除外。

款项支出后，丙方人员进行资金使用台账登记，并留存资金使用过程中的审批文件、付款依据等，以备各方核查。

4.4 抵押项目销售监管

4.4.1 销售进度监管

抵押项目进入销售期后，项目公司须每周向丙方人员报送抵押项目销售周报。丙方人员通过网签系统及房管局网签系统查询并核对抵押项目成交数据（打印相应系统页面留存），核查项目的销售进度，项目公司应充分予以配合并提供必要便利。

4.4.2 抵押项目销售过程监管

（1）销售回款

抵押项目销售所有的款项，包括定金、诚意金、首付款、银行按揭款等任何形式的销售回款均需划付至甲方确认的监管范围内的账户（即监管账户），不得进入私人账户及坐支。原则上销售回款不得以现金形式收取，特殊情况出现现金销售收款时，项目公司需在2个工作日内全额存至监管账户内。

丙方人员应每周核对项目公司的内部销售数据，每周核对银行账户回款数据，确保抵押项目销售款全部划付至监管账户。如发现销售资金未进入监管账户或现金收款未及时存入监管账户的行为，或项目公司通过虚报项目建设支出资金套取销售资金，丙方人员应拒绝配合支付或中止用印并立即告知甲方，至项目公司纠正违规行为止。

抵押物销售回款的使用在符合当地房管部门要求的前提下，项目公司可申请使用预售监管资金，仅限用于：1）抵押项目开发建设及；2）归还《信托贷款合同》项下贷款本息及其他应付款项（如有）。

（2）丙方人员应每周查询网签的客户明细表，包括房号、客户、总价、首付款、按揭款、累计已收款信息等，并和前期提供的销售情况表核对。

（3）销售情况核查

项目公司于每周一（如遇非工作日，则顺延至下一工作日）前将上一周销售情况一览表报送至丙方人员，销售情况一览表包括销售物业的明细、金额、回款计划和资金回笼情况等，同时丙方人员有权要求其提供相关的销售合同、认购协议、POS单、收据或发票等资料以供核查。

丙方人员应通过包括但不限于审查购房合同中的价格、付款安排、收款账户，以及项目公司开立的按揭账户信息、抵押项目网签备案信息等方式对抵押项目销售及回款进行监管，并定期对项目公司会计账册、网签数据、销售台账、销售回款周报、POS单、发票或收据底单、银行账户流水等进行比对核查，如出现不一致的情况，项目公司应当向丙方人员出具书面说明及相应的处理措施。

丙方人员应多渠道调查项目公司是否存在提前认购、收取意向金等非正规销售情况，审查销售价格是否合理，并监控销售资金及时进入监管账户。

4.4.3 销售回款资金沉淀要求

抵押项目每笔销售回款（不含建委监管部分）应按照 25%的比例沉淀在甲方监管的乙方一般户（非建委备案账户），抵押项目销售去化率（即网签面积/总可售面积）达到 40%、60%、80%时，前述沉淀金额（不含建委监管资金）加上乙方已偿还的《信托贷款合同》项下的贷款本金金额之和应不少于《信托贷款合同》项下已发放的贷款本金金额的 30%、50%和 100%，前述沉淀资金达 2000 万元（含）以上时，乙方可申请使用沉淀资金进行部分或全部提前还款。

4.5 合同监管

监管期间，丙方人员负责对项目公司合同的签订进行监管，包括前期工程、工程建设、项目营销、项目管理等标的项目运营过程中所有相关合同进行商务性审核。

4.6 工程监管

项目公司应每月向丙方人员提供抵押项目上月施工进度、监理月报，丙方人员负责跟踪抵押项目施工进度，定期或不定期进行现场勘查，拍照留档，如施工过程中如出现滞后或停滞，丙方人员应向甲方汇报。

4.7 监管信息反馈

乙方应于每月度结束后 10 个工作日内向丙方提交截至上月末的所有账户的银行对账单、财务报表（包括但不限于资产负债表、利润表、现金流量表）、工程进度报告和销售情况报告；每一财务年度结束后 6 个月内向丙方提供审计后的年度财务报表。丙方收到乙方报送的财务报表后 3 个工作日内，应将相关报表报送甲方。

丙方应于每周二下午 3 点前出具上周的《项目监管周报》（如遇特殊情况以甲方需求为准）并将《项目监管周报》报送至甲方指定电子邮箱【zhengjie@zjtrust.com, xieming@zjtrust.com, operations@zjtrust.com】，报告主要包括：本周用印情况、规证获取的情况、资金收支信息、销售数据统计、工程进度、人事变动、丙方认为存在的问题、其他重要事项或情况等。《项目监管周报》目录见附件二。

丙方应于每月第 10 个工作日前出具上月《项目监管月报》并报送至甲方指定电子邮箱【zhengjie@zjtrust.com, xieming@zjtrust.com, operations@zjtrust.com】，报告内容主要包括：银行账户资金情况、资金计划审批及执行情况、财务情况、印鉴、证照、密钥使用情况、销售及回款情况、工程合同签署及执行情况、工程进度情况等。《项目监管月报》目录见附件三。

丙方如发现或知悉乙方、本项目发生审批权限中所列各重大事项，以及了解到可能出现异常或丙方认为有必要汇报的各种信息，包括但不限于涉及或可能涉及重大经济纠纷、诉讼、仲裁、行政处罚、监管账户资金被强制执行或依法冻结、破产、歇业、解散、被停业整顿、被吊销营业执照、被撤销工商登记、其他严重影响生产经营、资金偿付能力的情形，应立即向甲方汇报。

第5条 当事人权利义务

5.1 甲方权利与义务

5.1.1 甲方有权向乙方派驻现场监管人员，并依照本协议约定向乙、丙方查询、检查和监督监管服务工作情况，有权就本协议约定的监管内容向乙、丙方提出任何改进要求。现场监管人员委派及更换等不受乙方的限制，如甲方更换现场监管人员的，乙方及其股东均应无条件同意并配合办理相关手续（如需）。

5.1.2 甲方有权对丙方服务质量进行定期或不定期考核，丙方应根据甲方要求及时整改。

5.1.3 乙方违反所签订各项协议约定或出现对《信托贷款合同》项下债权安全有影响的重大事项（包括但不限于上述《信托贷款合同》及其补充协议约定的事项）的，甲方有权根据监管获取的实际情况及相关协议的约定暂停用款审批、宣布债权提前到期并收回全部或部分债权。

5.1.4 甲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。

5.1.5 甲方应按本协议的约定按时向丙方支付监管费用。

5.2 乙方权利与义务

5.2.1 乙方有权督促甲方、丙方对各项申请尽快批复。

5.2.2 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抵押项目基本资料，并以交接确认单所列资料为本协议所列监管内容的起始依据，未经甲方同意不可更改。

5.2.3 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。

5.2.4 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。

5.2.5 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。

5.2.6 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。

5.2.7 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。

5.2.8 乙方应配合丙方、甲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、丙方认为需要查阅的与项目开发相关的资料。

5.2.9 乙方应按甲方、丙方要求随时提供抵押项目的监理报告（如有）并汇报抵押项目建设进度、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。

5.2.10 乙方应将乙方股东会决议、董事会决议及时告知丙方知晓。

5.2.11 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。

5.3 丙方权利与义务

5.3.1 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单，并向甲方提供交接现场录音、录像等影像材料。

5.3.2 为保障本协议履行的可行性，丙方有权利了解丙方正式驻场之日之前的甲方、乙方等与监管服务内容有关且其为开展本协议约定的监管工作必须知晓的相关情况、签署的相关协议等。

5.3.3 丙方有权根据本协议对乙方印签、证照及抵押项目开发建设等情况进行监管。

5.3.4 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。

5.3.5 根据甲方授权，丙方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。

5.3.6 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、完成项目公司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且已提前沟通，丙方监管人员应予以配合。

5.3.7 丙方在监管服务过程中，获取的关于乙方及其抵押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。

5.3.8 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。

5.3.9 丙方有权代表甲方与乙方共同管理乙方印鉴、证照，并按本协议使用印鉴、证照。

5.3.10 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。

5.3.11 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。

5.3.12 丙方应按约定向甲方出具《项目监管周报》和月度项目监管服务报告。

第6条 服务费及支付方式

6.1 丙方在本协议项下提供监管服务应收取的服务费用由甲方代表的信托计划项下的信托财产承担。任何情况下，本协议项下甲方与丙方之间的委托关系不因监管服务费的支付方受到影响，丙方由甲方委托聘请并向甲方负责。

6.2 服务期限：自丙方正式驻场之日起，至监管服务终止日即信托计划终止日止或甲方书面通知丙方终止监管服务之日止（具体起止日期以甲方确认的为准）。

6.3 监管服务费金额和支付方式为：

6.3.1 监管服务费由甲方向丙方支付，标准为【450,000.00】元/年（大写：【肆拾伍万】元整/年），折合每月的监管服务费用【37,500.00】元/月（大写：【叁万柒仟伍佰】元整/月），折合每日的监管服务费用【1,250.00】元/日（大写：【壹仟贰佰伍拾】元整/日）。上述监管服务费均为含税价格。

6.3.2 监管服务费自丙方正式驻场日起每个自然季度末月15日后10个工作日内支付，最后一期监管服务费在信托计划终止后10个工作日内支付。每期监管服务费=折合每日的监管服务费×该结算期间的实际监管天数（算头不算尾）。首期监管服务费结算期间自丙方正式驻场之日（含）起至丙方正式驻场之日后第一个自然季度末月15日（不含）止；最后一期监管服务费结算期间自监管服务终止日前一个自然季度末月15日（含）起至监管服务终止日止（不含）。

6.3.3 若本协议提前终止的，则按日计收监管服务费。

6.4 在履行本协议期间，丙方为甲方提供服务所发生的包括但不限于食、宿、差旅等一切费用，均已包含在监管服务费用中，不再另外计取。但若丙方驻场人员因配合项目的日常工程建设、运营等工作外出所产生交通费用、住宿费等，应由乙方事先安排和承担，丙方驻场人员不进行垫付。

6.5 甲方应按照本协议约定的付款时间，在收到丙方开具的合法、有效的增值税专用发票后按期足额将应付的服务费用汇至如下丙方指定银行账户：

收款账户名：【北京康信君安资产管理有限公司】

银行账号：【0200337619100015708】

开户银行：【中国工商银行股份有限公司北京地安门支行】

开户行地址：【北京市朝阳区裕民路12号1号楼10层B1001】

第7条 陈述与保证

7.1 甲方保证，其在签署本协议时及本协议有效期内：

甲方保证甲方系在中华人民共和国境内依法设立并有效存续的企业法人，依

法依公司章程、在公司经营范围内从事经营活动；

甲方有签署和执行本协议一切条款的权利和权力；

甲方应当向丙方叙述委托事项有关的事实，提供与委托事项有关且必要的材料、文件；

甲方有权对委托事项作出独立的判断、决策。

7.2 乙方保证，其在签署本协议时及本协议有效期限内：

乙方系在中华人民共和国境内依法设立并有效存续的企业法人，依法依公司章程、在公司经营范围内从事经营活动；

乙方有签署和执行本协议一切条款的权利和权力；

乙方向甲方提供的抵押项目前期合作、后续开发建设、已取得证照及批复、交易文件签署及履行、项目已累计投入资金等一切资料及信息均是真实、准确、完整的，无任何虚假记载、隐瞒或遗漏，有关项目的一切事项均已向甲方披露；

乙方应当无条件配合甲方及丙方现场监管人员依照本协议约定实施项目管理。

7.3 丙方保证，其在签署本协议时及本协议有效期限内：

丙方系在中华人民共和国境内依法设立并有效存续并持有有效营业执照的分支机构，在其营业执照规定的经营范围内依法从事经营活动；

丙方有签署和执行本协议一切条款的权利和权力；

丙方应当勤勉、尽责地完成本协议所列的服务工作，并定期与甲方联系和通报；

丙方工作人员按照行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具咨询评估意见、监管报告并提供专业服务；

丙方承诺，未经甲方同意，丙方不得同时为与甲方具有商业上利益冲突的另一方提供任何相关服务。

第8条 保密

8.1 与本协议有关的任何信息均为本协议的保密信息，未经各方的明确事先书面同意，任何一方均不得向任何第三方披露本协议或项目公司有关的任何信息，但其同意受本保密条款约束的律师或其他顾问以及法律另有规定的除外。

8.2 在下列情形下，不适用前述第8.1款的约定：

8.2.1 法律、法规、任何监管机关要求披露或使用的，甲方向信托计划项下投资者（包括潜在投资者）、保管人、中介机构等信托计划相关主体披露的；

8.2.2 为将本协议的全部利益赋予各方而要求披露或使用的；

8.2.3 因本协议或根据本协议而订立的任何其他合同而引起的任何司法程序而要求披露或使用的，或合理向税收机关披露有关披露方税收事宜的；

8.2.4 非因违反本协议，信息已进入公知范围的；

8.2.5 另一方已事先书面批准披露或使用的；

8.2.6 信息是在本协议签订后独立开发的。

8.3 本条款下保密义务不因本协议终止而终止。为执行本协议目的，各方保证对在讨论、签订、执行本协议过程中所获悉的相关情况限定在有限范围内知晓。

8.4 如果一方违反保密义务造成其他各方损失的，应赔偿其他各方的直接损失和间接损失。

8.5 本条在本协议终止或解除后仍继续有效。

第9条 违约责任

9.1 在本协议约定的监管服务项下，因乙方发生提供错误虚假信息等违约行为从而给甲方、丙方及/或信托计划造成的全部损失，由乙方承担赔偿责任。

9.2 丙方未按本协议约定履行监管义务，或与乙方串通损害甲方利益的，丙方应当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；若给甲方及/或信托计划造成损失的，还应赔偿由此给甲方及/或信托计划造成的全部损失，且甲方有权单方面解除本协议。

第10条 不可抗力

10.1 如果一方在履行本协议时直接受到某一不可抗力事实的影响、迟延或阻碍，该方应在不可抗力事件发生后的十天内通知其他方并提供有关的详细信息；

10.2 对不可抗力事件造成的未履行或延迟履行义务，任何一方均不承担责任。受不可抗力事件影响的一方须采取适当措施以减少或消除不可抗力的影响，并尽快恢复履行受不可抗力事件影响的义务；

10.3 本协议所称不可抗力事件指无法克服、无法预见、超出一方或各方合理控制范围且妨碍各方完全履行合同义务的事件。不可抗力事件包括但不限于以下方面：自然灾害、暴动、战争、内乱、爆炸、火灾、洪水。

第11条 法律适用及争议解决

11.1 本协议的成立、有效、解释和履行，适用中华人民共和国法律（不含香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区）。

11.2 在履行本协议过程中，当事人若发生纠纷，应本着友好协商，维护监管资产利益的原则协商解决；协商不成的，任何一方应向甲方住所地有管辖权的人民法院提起诉讼以解决争议，败诉方应承担胜诉方因此支付的律师费。

11.3 在发生任何争议和在任何争议正在进行诉讼时，除了所争议的事宜外，各方应继续完成其各自在本协议项下的义务。

第12条 通知和送达

12.1 联系信息以本协议首部记载为准。除非本协议另有规定，本协议项下

各方之间的一切通知均应使用中文，通过专人、电子邮件、快递或传真送达。通知在下列日期视为到达日：

1) 由传真传送，收到回复码或成功发送确认条的情况下的第一个工作日视为送达；

2) 由快递发送，寄出后第三日视为送达；

3) 由专人递送，在送至相关地址时视为送达；

4) 由电子邮件发送的，发件人邮件系统显示已成功发送之日。

12.2 采取上述方式发送，若被通知方拒收，或因被通知方更改通讯方式但未按照本协议约定通知其他方导致通知无法送达的，则通知发出之日视为送达日。

12.3 一方通讯地址或联络方式发生变化，应自发生变化之日起5日内以书面形式通知其他方。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。

12.4 各方同意本协议首部约定的各方的通讯地址及联系方式（含根据本协议约定变更的地址及联系信息，下同）适用于争议解决阶段（包括但不限于仲裁或一审、二审、再审、执行等阶段），作为仲裁机构或人民法院法律文书及其他文件、信息的有效送达地址及接收方式。

第13条 其他

13.1 本协议自各方法定代表人/负责人或授权代表签字或签章并加盖公章或合同章之日起生效。

13.2 本协议有效期至信托计划终止日止或甲方书面通知丙方终止监管服务之日止，具体监管终止日期以甲方书面通知为准。

13.3 未经甲方书面同意，乙方、丙方不得将本协议项下的任何权利或义务转让给第三人。

13.4 如果丙方提供的服务不符合本协议的约定，且经甲方通知仍未进行整改，或者丙方在提供服务过程中有重大疏忽过错、故意隐瞒、提供虚假信息报告等情形的，或者甲方经提前10个工作日书面通知丙方的，甲方有权单方解除本协议，且无需因此承担任何违约责任。

本协议一式陆份，甲、乙、丙三方各执贰份，具有同等法律效力。

（以下无正文，为本协议签署页）

【本页无正文，为浙金信（监管）字 2021JHXT0109 号《项目监管协议》的签署页】

甲方（盖章）：浙商金汇信托股份有限公司

法定代表人或授权代表（签章）：



乙方（盖章）：天津融锦欣盛房地产开发有限公司

法定代表人或授权代表（签章）：



丙方（盖章）：北京康信君安资产管理有限公司

法定代表人或授权代表（签章）：

签约时间： 年 月 日

签署地：杭州市

(本页为编号【浙金信(监管)字 2021JHXT0109 的《项目监管协议》之附件一)

附件一：《审批细则》

1. 驻场人员自主审核类

1.1 驻场人员自主审核类用印审批：

项目公司根据需求提交内部流程完整的用印申请，甲方授权驻场监管人员确认后，直接执行用印，并形成用印记录明细表，丙方按周向甲方报送用印登记事项记录。

驻场人员自主审核类用印内容包括以下几个方面：

	类别	相关用印内容	批复方式
用印审批	现场用印类	认购书、预售/现售房屋买卖合同、房屋按揭担保合同	自主审核类
	营销类	催告函、催告函	
		认购说明/销售公示/资料说明类/装修交付委托协议	
		推广合同、印刷类/制作类合同、营销中心装饰租赁合同、代理合同/渠道合同(合同金额不超过【100】万元，不含合同金额的框架协议也可自主审核)	
	日常管理类	收入证明、离职证明、开卡证明、公积金封存申请等	
		情况说明/各类通知说明/劳动解除协议、仲裁判决书等	
		变更声明、授权委托书、劳动合同、任命通知、放假通知等	
		其他政府各种公告、声明、调查表等	
	工程类	项目报建申报材料/申请表/政府部门模板式合同及其他材料/更名函	
		竣工验收报告/证照复印件/人防、节能、防雷、环境、道路、消防、特种设备、工程分户验收等各专项验收资料	
		材料验收/设备验收清单/材料检测报告	
		工程验收/设备移交确认单/竣工验收政府备案资料	
		开工申请/处罚通知书/罚款声明等	
		工程量确认单/计价确认单/工作联系单/会议纪要/整改意见处理报告	
		工程结算书(合同金额≥结算金额)	
		材料采购合同/安装合同/总包工程合同/分包合同/工程监理合同/工程造价咨询合同/其他工程合同(合同金额不超过1000万元)	
	财务类	银行对账单/余额对账单/纳税申报表及明细/财务报表/银行个人购房担保借款合同/询证函	

1.2 驻场人员自主审核类资金审批：

(1) 对于项目公司在《月度资金使用计划》内且单笔低于【500】万元(不含)(重复类支付需累计计算)的用款申请及《月度资金使用计划》外但是【单笔非重复支出低于100万元(不含)且单月累计不超过500万元】用于抵押项目建设的付款(以下简称“小额支出”)，项目公司应于每笔支出前，将其内部资金审批流程及其相关支付材料提交至驻场监管人员，授权现场驻场人员直接予以支

付。每个月末项目公司需将当月支出明细表提交至驻场监管人员，现场驻场人员需将其与银行对账单进行交叉复核。

(2) 项目公司对于返还营销认筹金/意向金，需提前将其内部资金审批流程及其相关凭证材料提交至驻场监管人员，授权现场驻场人员直接予以支付。

2. 甲方审核类

2.1 甲方审核类用印审批：

项目公司根据需求提交内部流程完整的用印申请，驻场监管人员将相关用印材料整理后，上报甲方审核，由甲方确认是否用印。甲方审核类用印内容包括以下几个方面：

用印审批	类别		相关用印内容	批复方式
	财务类		汇票/支票/开户销户相关材料	甲方审核类
			资金使用申请书/资金使用计划表	
	合同类	工程合同且合同金额超过【1000】万元	材料采购合同/安装合同/总包工程合同/分包合同/工程监理合同/工程造价咨询合同/其他工程合同	
		工程结算书	工程结算书（合同金额<结算金额）	
		营销合同且合同金额超过【100】万元	推广合同 印刷类/制作类合同 营销中心装饰租赁合同	
			代理合同/渠道合同	
		其他合同	对外担保合同、对外投融资合同、对外出借资金合同、重大资产处置合同、重大资产收购合同	
	非合同类		涉及工商登记等相关材料	

2.2 甲方审核类证照外借审批：

项目公司根据使用需要办理登记借用手续，驻场监管人员核实确认，向甲方报批，根据甲方指令授权现场驻场监管人员陪同进行证照外借事项办理。（证照包括但不限于项目公司的企业法人营业执照（正、副本）、税务登记证（正、副本）、开户许可证、机构信用代码证、贷款卡等重要证照。）

2.3 甲方审核类资金审批：

(1) 项目公司应于每个自然月度开始前，编制下一月度的资金使用计划，并经驻场人员提出合理性建议报甲方审核确认。驻场人员应将每月月度资金使用计划和合理化建议（如有）于上个月月底前提交甲方，甲方有权对月度资金使用计划提出变更或调整的要求。月度资金使用计划经甲方审批通过后作为驻场人员自主审核目标公司、项目公司资金使用的依据。

(2) 除 1.2 条约定的以外，其他所有项目公司月度资金使用计划外的支出，需提交内部流程完整的资金支付申请，并经项目公司内部审批确认后，驻场监管人员将相关支付材料整理经丙方内部审查并给出操作建议后，上报甲方审核，由甲方确认是否予以支付，丙方根据甲方指令执行。

(3) 驻场监管人员根据资金使用过程中对每项资金编号、资金使用时间、资金往来公司及账号、关联合同等细节内容形成资金使用台账，配合甲方提供不定期资金使用详情汇总。

(本页为编号浙金信(监管)字 2021JHXT0109 的《项目监管协议》之附件二)

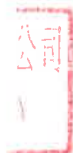
附件二：《周报目录》

- 1) 监管当周工作内容及重点事项披露(包含抵押项目在监管月份重要事项如实汇报、风险事项披露及预警等)；
- 2) 监管当周工程进度情况跟踪(包含项目总体进度跟踪、工程详细进度监管等)；
- 3) 监管当周营销动态及销售回款跟踪(包括项目营销工作实时进度、销售情况跟踪、销售回款进度跟踪)；
- 4) 资金使用情况跟踪(包括监管当周整体收支情况分析和资金使用计划执行情况等)；
- 5) 用印管理跟踪(项目监管当周使用印鉴种类、用印内容明细)；
- 6) 其他需说明内容。

(本页为编号浙金信(监管)字 2021JHXT0109 的《项目监管协议》之附件三)

附件三：《月报目录》

- 1) 项目基本概况(包含抵押项目区位概况、项目建设规模、项目五证获取情况等);
- 2) 监管当月工作内容及重点事项披露(包含抵押项目在监管月份重要事项如实汇报、风险事项披露及预警等);
- 3) 当地房地产重大事项及政策分析、抵押项目竞品市场分析等;
- 4) 工程进度情况跟踪(包含项目总体进度跟踪、工程详细进度监管、下月工程进度计划等);
- 5) 营销动态及销售回款跟踪(包括项目营销工作实时进度、销售情况跟踪、销售回款进度跟踪);
- 6) 资金使用情况跟踪(包括项目上月整体收支情况分析和下月资金使用计划等);
- 7) 用印管理跟踪(项目上月使用印鉴种类、用印内容明细);
- 8) 其他需说明内容。



(本页为编号浙金信(监管)字 2021JHXT0109 的《项目监管协议》之附件四)
附件四:《授权通知书》

授权通知书

浙商金汇信托股份有限公司:

根据编号为浙金信(监管)字 2021JHXT0109 号的《项目监管协议》,我司授权以下人员作为现场监管人员。现将有关人员信息及签字样本留给贵司,请在使用时核验。上述被授权人在授权范围内向贵司发送文件的真实性、准确性及合法性由我司负全部责任。

姓名	身份证号码	联系电话	签字样本

备注: 1. 丙方公章须与个人签字或个人印章同时出具,方为有效。
2. 被授权人员信息如有变更,丙方需提前通知甲方;更换被授权人员的,丙方需提前通知甲方并经甲方同意。



北京康信君安资产管理有限公司(公章):

法定代表人(或授权代理人):

年 月 日