



合同编号：【ZRJYSYT-JGXY】

正荣新城广州项目 项目监管协议

正荣新城
320110

目录

第 1 条 定义和解释.....	5
第 2 条 监管项目概况.....	6
第 3 条 监管方式及监管期限.....	6
第 4 条 监管内容.....	7
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.....	13
第 8 条 保密.....	14
第 9 条 反商业贿赂条款.....	14
第 10 条 反虚假宣传条款.....	15
第 11 条 违约责任.....	15
第 12 条 不可抗力.....	15
第 13 条 法律适用及争议解决.....	16
第 14 条 通知和送达.....	16
第 15 条 增值税条款.....	16
第 16 条 其他.....	17
附件一：《周报目录》.....	20
附件二：《月报目录》.....	21
附件三：《授权通知书》.....	22



本编号为【ZRJYSYT-JGXY】的《正荣新城广州项目监管协议》（以下简称“本协议”）由以下各方于【】年【】月【】日在【深圳】共同签署：

甲方：平安信托有限责任公司（以下简称“平安信托”）

住所地：深圳市福田区福田街道福安社区益田路 5033 号平安金融中心 29 层（西南、西北）、31 层（3120 室、3122 室）、32 层、33 层

法定代表人：姚贵平

联系人：黄淑婷

联系地址：上海市浦东新区银城中路 68 号时代金融中心 17 楼

电话：17621067592

乙方：正鹏（广州）置业发展有限公司（以下简称“正鹏广州”或“项目公司”）

住所地：广州市白云区钟落潭镇福龙路 26 号 123 室

法定代表人：陆兆传

联系人：邱宁之

联系地址：广东省广州市天河区珠江东路 28 号越秀金融大厦 49 楼 4907 正荣地产

电话：15603010270

丙方：北京康信君安资产管理有限公司（以下简称“北京康信”）

住所地：北京市朝阳区裕民路 12 号 1 号楼 10 层 B1001

法定代表人：王鹏

联系人：冯小娟

联系地址：北京市朝阳区裕民路 12 号 1 号楼 10 层 A1603

电话：010-50911863

丁方：南京正荣德信房地产开发有限公司（以下简称“融资人”）

住所地：南京市建邺区江东中路 230 号三号楼 11 层

法定代表人：姜峰

联系人：徐馨荷

联系地址：南京市建邺区江东中路 230 号华泰证券广场 3 号楼 11 层



电话: 025-58775977

在本协议中, 各签约方合称为“各方”, 单独称为“一方”。

鉴于：

1. 南京正荣德信房地产开发有限公司（以下简称“南京正荣”）、正鹏（广州）置业发展有限公司、平安信托有限责任公司于2021年【 】月【 】日签订了编号为【ZRJYSYT-HGHT】的《特定资产收益权转让与回购合同》，于2021年【 】月【 】日签订了编号为【ZRJYSYT-HGHT-1】的《特定资产收益权转让与回购合同之补充协议一》，南京正荣向平安信托申请融资15亿，正鹏置业承担共同还款义务，正鹏置业以其持有的位于广州市白云区钟落潭福龙路东侧的2021KJ01110013号地块的土地使用权为本次融资提供抵押担保。

2. 乙方为依法成立并有效存续的企业法人，为监管项目（定义 1.1）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，为本次融资涉及的监管项目提供专业的房地产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。

4. 为确保乙方严格履行【《特定资产收益权转让与回购》（ZRJYSYT-HGHT）、《框架协议》（ZRJYSYT-KJXY）等交易文件及其任何修改、补充和附件】的相关约定，加强对乙方及监管项目的后续监管，甲方特委派丙方对乙方及监管项目进行驻场监管，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【ZRJYSYT-JGXY】的《正荣新城广州项目监管协议》及其任何有效的修订和补充。

项目公司：指监管项目的开发建设主体即本协议“乙方”。

监管项目：【指正荣新城广州项目】，指正鹏（广州）置业发展有限公司投资开发的位于广州市白云区钟落潭福龙路东侧的2021KJ01110013号地块项目。

融资协议：

(1) 《框架协议》（合同编号：ZRJYSYT-KJXY）及其任何有效修改、补充和附件（以下统称“《框架协议》”）。

(2) 《特定资产收益权转让与回购》（合同编号：ZRJYSYT-HGHT）、《特定资产收益权转让与回购合同之补充协议一》（合同编号：ZRJYSYT-HGHT-1）及其他任何修改、补充和附件（以下统称“《特定资产收益权转让与回购》”）。

(3) 《保证合同》（合同编号：ZRJYSYT-BZHT）及其任何有效修改、补

充和附件（以下统称“《保证合同》”）。

（4）《抵押合同》：（合同编号：ZRJYSYT-DYHT）及其任何有效修改、补充和附件（以下统称“《抵押合同》”）。

（5）《质押合同》：（合同编号：ZRJYSYT-ZYHT）及其任何有效修改、补充和附件（以下统称“《质押合同》”）。

（6）流动性支持义务人正荣地产控股股份有限公司向甲方出具的《承诺函》（编号：【ZRJYSYT-CNHZR】）与新城控股集团股份有限公司向甲方出具的《承诺函》（编号：【ZRJYSYT-CNHXC】和【ZRJYSYT-CNHXC02】）及该等文件的任何有效修改、补充和附件（以下统称“《承诺函》”）。

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 监管项目概况

2.1 项目名称：【正荣新城广州项目】。

2.2 项目地址：【广州市白云区钟落潭福龙路东侧】。

2.3 项目公司名称：【正鹏（广州）置业发展有限公司】。

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】名全职现场监管人员（以下简称“丙方人员”，具体以附件三列明的为准），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监管项目服务人员。丙方更换项目服务人员的，应书面通知甲方，甲方同意后知会乙方，出具委派函并提供新的项目服务人员基本信息。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监管项目整体运营状况，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、乙方的有关印鉴的管理使用情况，监管项目合同签署、工程进度、销售情况等。在监管过程中，若发现对监管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，在监管项目现场，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）完成监管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，甲、乙、丙三方各执一份。交接确认单应包括但不限于以下内容：本次交接的乙方和监管项目涉及的全部监管印鉴及证照明细、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【huangshuting770@pingan.com.cn】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接到甲方书面通知进场之日起至《特定资产收益权转让与回购》项下融资人融资款本息等应付款项支付完毕且丙方完成退场工作交接之日或甲方书面通知丙方终止监管服务且丙方完成退场工作交接之日止。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。

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、财务章、法人名章、合同章（如有）、发票专用章以及在监管期限内后续新增的项目公司的任何印鉴。（乙方应明确告知甲方与丙方，乙方是否已开设并使用电子印鉴，如已开设并使用电子印鉴的，乙方应停止使用并予以注销。乙方若独立开设并使用电子印鉴的，则应停止使用并予以注销，并向甲方及丙方承诺乙方在监管期间内不再开设并使用电子印鉴，否则甲方有权要求融资人及乙方按转让价款总额的每日0.1%的标准向甲方支付违约金，并有权要求融资人及乙方提前支付全部回购价款及其对应回购溢价款。）

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。

监管印鉴及证照由乙方与丙方人员共管，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

监管印鉴及证照的使用采用事前审批、台账登记制度共同管理。

丙方人员收到乙方用印申请后，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【huangshuting770@pingan.com.cn 或 745147662@qq.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。监管印鉴及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。

甲方、丙方不得借由监管印鉴及证照使用授权审核故意拖延、影响项目公司正常经营。自乙方提交内部审批资料并提出用印申请时起，甲方、丙方应在3个工作日内出具审核意见。对于突发、紧急、特殊事项，甲方、丙方应当根据乙方申请及时回应。

4.2.2 监管印鉴及证照的（借用）外出

对于需携印、携证照外出的情况，项目公司应至少提前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、营业执照正副本、开户许可证）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。

4.2.3 项目公司所有材料用印均需经过甲方同意，且甲方有权定期（每月至少一次）前往项目公司，核查、校对项目公司内部用印流程，核实是否有未向甲方报备的用印事项。

4.3 销售监管

4.3.1 销售进度监管

监管项目进入销售期后，项目公司须每周向丙方人员报送监管项目销售周报。丙方人员通过网签系统及房管局网签系统查询并核对监管项目成交数据（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。

4.3.2 监管项目销售过程监管

（1）销售回款

监管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），不得进入其他账户、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。

乙方应为丙方开通销售系统查询权限，丙方有权随时查询监管项目销售情况。

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，确保监管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，或出现工抵房等私售行为，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为止。

监管项目销售回款的使用在符合当地房管部门及甲方要求的前提下，项目公司可申请使用预售监管资金。

(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

项目公司于每周二（如遇非工作日，则顺延至下一工作日）前将上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、监管项目网签备案信息等方式对监管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、监管账户余额等进行比对核查，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 工程监管

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

4.5 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监管项目所有预售资金监管账户的银行对账单（电子或纸质）、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3个月内向丙方提供审计后的年度财务报表（如有）。丙方收到乙方报送的财务报表后3个工作日内，应将相关资料报送甲方。

丙方应于每周后的周二下午5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【huangshuting770@pingan.com.cn】，报告主要内容包括：本周用印情况、四证获取的情况、资金收支信息、销售数据统计、工程进度、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 附件一。

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【huangshuting770@pingan.com.cn】，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 附件二。

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、丙方提出合理改进要求。现场监管人员委派及更换等不受乙方的限制，如丙方更换现场监管人员的，应书面通知甲方，甲方同意后知会乙方，出具委派函并提供新的项目服务人员基本信息，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，必要的签署补充协议。

5.1.3 乙方违反所签订各项融资协议约定或出现对【《特定资产收益权转让与回购》】项下债权安全有影响的重大事项（包括但不限于上述【《特定资产收益权转让与回购》】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融资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 乙方应按本协议的约定按时向丙方支付监管费用。

5.1.6 甲方应审慎行使本协议第4条项下的各项监管权利。在保障债权安全的前提下，以不故意拖延审核、不影响乙方正常经营、不损害乙方商业利益为原则。因甲方、丙方无正当理由拖延审批影响项目公司正常经营，给项目公司带来实际损失的，甲方、丙方应赔偿项目公司的全部损失；因甲方、丙方无正当理由拖延审批影响项目开发进度或项目销售进度的，不视为乙方及融资人在本协议及融资协议项下的违约。

5.1.7 乙方接受甲方监管而提供的合同、资金计划、销售、工程、决议等信息构成乙方的商业秘密。甲方应对因履行本协议监管权利取得的乙方商业秘密予以保密。甲方应加强对离职人员及丙方的管理，不泄露乙方商业秘密。

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监管项目基本资料，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。

5.2.4 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。

5.2.5 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。

5.2.6 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。

5.2.7 乙方应配合丙方、甲方对监管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。

5.2.8 乙方应按甲方、丙方要求随时提供监管项目的监理报告（如有）并汇报监管项目建设进度、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。

5.2.9 乙方应将乙方股东会决议、董事会决议及时告知丙方知晓。

5.2.10 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。派驻人员与乙方不存在劳动关系，乙方提供必要办公场地、设备且无过错的，不对派驻人员的人身财产损失承担责任。

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，并向甲方提供交接物品现场录音、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鉴、证照及监管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监管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。乙方提供的合同、资金计划、销售、工程、决议等信息构成乙方的商业秘密。丙方应对因提供监管服务取得的乙方商业秘密予以保密。丙方应加强对离职人员的管理，不泄露乙方商业秘密。

5.3.8 丙方应亲自履行本协议项下监管义务，未经甲方的同意并按照本协议的约定知会乙方，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。

5.3.11 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。

5.3.12 丙方应与派驻现场监管人员建立正式、合法劳动关系，签订劳动合同并对派驻人员的行为负责。

第6条 服务费及支付方式

6.1 丙方在本协议项下提供审核/监管服务应收取的服务费用由乙方承担，甲方对此不承担任何责任。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，且不得因乙方付费等原因拒绝或怠于本协议项下各项监管职责。

6.2 服务期限：自丙方接到甲方书面通知进场之日起，至监管服务终止日即《特定资产收益权转让与回购》项下融资人融资款本息等应付款项支付完毕日且丙方完成退场工作交接之日日止或甲方书面通知丙方终止监管服务之日且丙方完成退场工作交接之日止。

6.3 监管服务费金额和支付方式为：

6.3.1 监管服务费由乙方支付，标准为【600,000】元/年（大写：【陆拾万】元整/年，固定含税价格），折合每月的监管服务费用【50,000】元/月（大写：【伍万】元整/月），折合每日的监管服务费用【1643.84】元/日（大写：【壹仟陆佰肆拾叁元捌角肆分】整/日）。上述监管服务费均为含税价格。

6.3.2 监管服务费由乙方不晚于服务期限结束后10个工作日内一次性支付，甲方不承担付款义务。监管服务费=折合每日的监管服务费×实际监管天数，如实际监管期限短于3个月，则监管服务费为【150,000】元。

6.3.3 本协议最低服务期限为三个月，不足三个月的，乙方按三个月支付丙方监管服务费。

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的交通费用、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 乙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（税率【6%】）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】

地址：【北京市朝阳区裕民路12号1号楼10层B1001】

6.6 乙方增值税发票的开票信息

公司名称：正鹏（广州）置业发展有限公司

纳税人识别号：91440101MA9XTAX843

地址、电话：广州市白云区钟落潭镇福龙路26号123室 020-28120588

开户行及账号：中国农业银行股份有限公司广州华南支行

44082601040010007

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；

乙方向甲方提供的监管项目前期合作、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内：

丙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，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。

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；

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，或合理向税务机关披露有关披露方税务事宜的；

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 反商业贿赂条款

9.1 各方都清楚并愿意严格遵守中华人民共和国反商业贿赂的法律规定，各方都清楚任何形式的贿赂和贪渎行为都将触犯法律，并将受到法律的严惩。

9.2 各方均不得向其他方或其他方经办人或其他相关人员索要、收受、提供、给予合同约定外的任何利益，包括但不限于明扣、暗扣、现金、购物卡、实物、有价证券、旅游或其他非物质性利益等，但如该等利益属于行业惯例或通常做法，则须在合同中明示。

9.3 各方严格禁止经办人员的任何商业贿赂行为。上述第9.2条所列示的任何一种行为，都将受到公司制度和国家法律的惩处。

9.4 郑重提示：各方或各方经办人员为了本协议之目的与本协议以外的任

何第三方发生上述所列示的任何一种行为，该等行为都是违反国家法律的行为，并将受到国家法律的惩处。

9.5 如因一方或一方经办人违反上述约定，给其他方造成损失的，应承担损害赔偿责任。

第 10 条 反虚假宣传条款

【反虚假宣传】各方均清楚并愿意严格遵守中华人民共和国《著作权法》、《商标法》、《专利法》、《反不正当竞争法》等知识产权类法律、《民法典》及《广告法》等相关法律的规定，各方均有权就本协议所约定事项以约定方式在约定范围内进行真实、合理的使用或宣传，但不得涉及协议所约定的保密内容。为避免商标侵权及不当宣传等风险的发生，各方均同意，除在对外投标及业务宣传中所涉及的合作伙伴和/或项目名称与规模的情形外，其他方在使用任何一方的商标、品牌、企业名称等进行宣传前，均须获得该方事先的书面认可，否则，不得进行此类使用或宣传。各方在此承诺，会积极响应其他方提出的就合作事项的合理使用或宣传申请。各方均承认，未经其他方书面同意而利用其商标、品牌及企业名称等进行商业宣传；虚构合作事项；夸大合作范围、内容、效果、规模、程度等，均属对本协议的违反，并可能因虚假宣传构成不正当竞争，守约方或被侵权人将保留追究相应法律责任的权利。

第 11 条 违约责任

11.1 在本协议约定的监管服务项下，因乙方提供错误虚假信息等违约行为从而给甲方、丙方造成的全部损失，由乙方承担赔偿责任。

11.2 乙方未按本协议约定履行付款义务，则视为乙方违约，乙方应当每日按整年监管服务费用的【千分之一】向甲方支付自违约事项发生之日起至违约事项纠正之日止的违约金。

11.3 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【千分之一】向甲方支付自违约事项发生之日起至违约事项纠正之日止的违约金，若因丙方原因给甲方造成损失的，甲方有权单方面解除本协议并有权要求丙方进行赔偿，甲方解除本协议的，乙方不再支付丙方任何监管服务费用。

若存在乙方与丙方串通损害甲方利益的，甲方有权视为乙方违反融资协议，有权要求融资人及乙方按转让价款总额的每日 0.1% 的标准向甲方支付违约金，并有权要求融资人及乙方提前支付全部回购价款及其对应回购溢价款。

第 12 条 不可抗力

12.1 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；

12.2 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；

12.3 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、瘟疫（大流行、强传染力的流行性疾病）。

第13条 法律适用及争议解决

13.1 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）。

13.2 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。

13.3 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14条 通知和送达

14.1 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。

14.2 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。

14.3 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。

14.4 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15条 增值税条款

丙方应按下述条款的规定向乙方开具增值税专用发票

- (1) 丙方应保证其具有增值税一般纳税人资质，丙方向乙方开具增值税专

用发票。

(3) 本合同价款为含税价。

(4) 丙方应在每次增值税专用发票开具后的 30 个自然日内向乙方提交相应增值税专用发票，否则乙方有权拒收发票。经多次分批的增值税专用发票的开具、提交以及收付款，丙方开具并提交乙方的增值税专用发票的价税合计金额不得低于（即必须大于或等于）乙方已经支付的价税合计款项。

(5) 丙方必须严格遵照相关税收法规和文件，开具合法的增值税专用发票。因丙方开具的增值税专用发票不符合税收法规与税务机关相关规定，乙方有权拒绝付款而不视为乙方逾期，因此给乙方造成经济损失的，丙方负责赔偿。

(6) 丙方开具的增值税专用发票在送达乙方前如发生丢失、灭失或被盗等情况，导致相应票据未顺利送达乙方的，丙方应负责按相关税收法律法规的规定向乙方提供相应资料，以保证乙方顺利获得抵扣，否则，乙方有权拒绝付款而不视为乙方逾期，因此给乙方造成经济损失的，丙方负责赔偿。

(7) 为保证取得的发票可以及时并成功获得抵扣，丙方开具的增值税专用发票送达并经乙方签收后，若发生丢失，丙方应积极协助乙方，按照相关税收法规和文件的规定提供相应资料。

(8) 本协议项下的业务发生销售折让、销售退回或其它按照国家规定需要开具红字发票或重新开票的情况，丙方有义务按照国家税收规定向乙方开具红字发票或重新开票，乙方有义务按照国家税收规定退回丙方已开具的发票或向税局递交需丙方开具红字专用发票的有效证明。

若任何一方违反了上述条款中任意一条，则相关违约责任应按照合同正文中违约责任条款部分的相关规定执行。

第 16 条 其他

16.1 本协议自各方法定代表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。

16.2 本协议有效期至融资终止日（指的是《特定资产收益权转让与回购》项下融资人融资款本息等应付款项支付完毕之日）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。

16.3 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，亦不得解除本协议。

16.4 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，甲方有权提前 10 个工作日书面通知乙方和丙方后单方解除本协议，且无需因此承担任何违约责任。

16.5 本协议约定的监管内容及监管方式如与甲方、乙方签署的各份交易文件（包括但不限于《特定资产收益权转让与回购》（ZRJYSY-HGHT）、《框架协议》（ZRJYSY-KJXY）等，统称为“交易文件”）约定不一致的，以交易文件的约定为准。此外，乙方同意，甲方委托丙方进行本协议项下的监管并不影响



甲方根据交易文件继续对各交易对手进行监管及行使各项权利。

16.6 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,为编号为【ZRJYSYT-JGXY】正荣新城广州项目监管协议的签署页】

甲方(盖章): 平安信托有限责任公司

法定代表人或授权代表(签章):



乙方(盖章): 正鹏(广州)置业发展有限公司

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):

丁方(盖章): 南京正荣德信房地产开发有限公司

法定代表人或授权代表(签章):



签约时间: 年 月 日

签署地: 【深圳市福田区】

(本页为编号为【ZRJYSYT-JGXY】正荣新城广州项目监管协议之附件一)

附件一：《周报目录》

- 1) 监管每周工作内容及重点事项披露(包含监管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) 监管每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) 监管每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) 用印管理跟踪(项目监管每周使用印鉴种类、用印内容明细)；
- 5) 其他需说明内容(例如项目突发情况)。





(本页为编号为【ZRJYSYT-JGXY】正荣新城广州项目监管协议之附件二)

附件二：《月报目录》

- 1) 项目基本概况(包含监管项目区位概况、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(包含监管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、监管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(例如项目突发情况)。





(本页为编号为【ZRJYSYT-JGXY】正荣新城广州项目监管协议之附件三)

附件三：《授权通知书》

授权通知书

平安信托有限责任公司：

根据编号为【ZRJYSYT-JGXY】的《正荣新城广州项目监管协议》，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