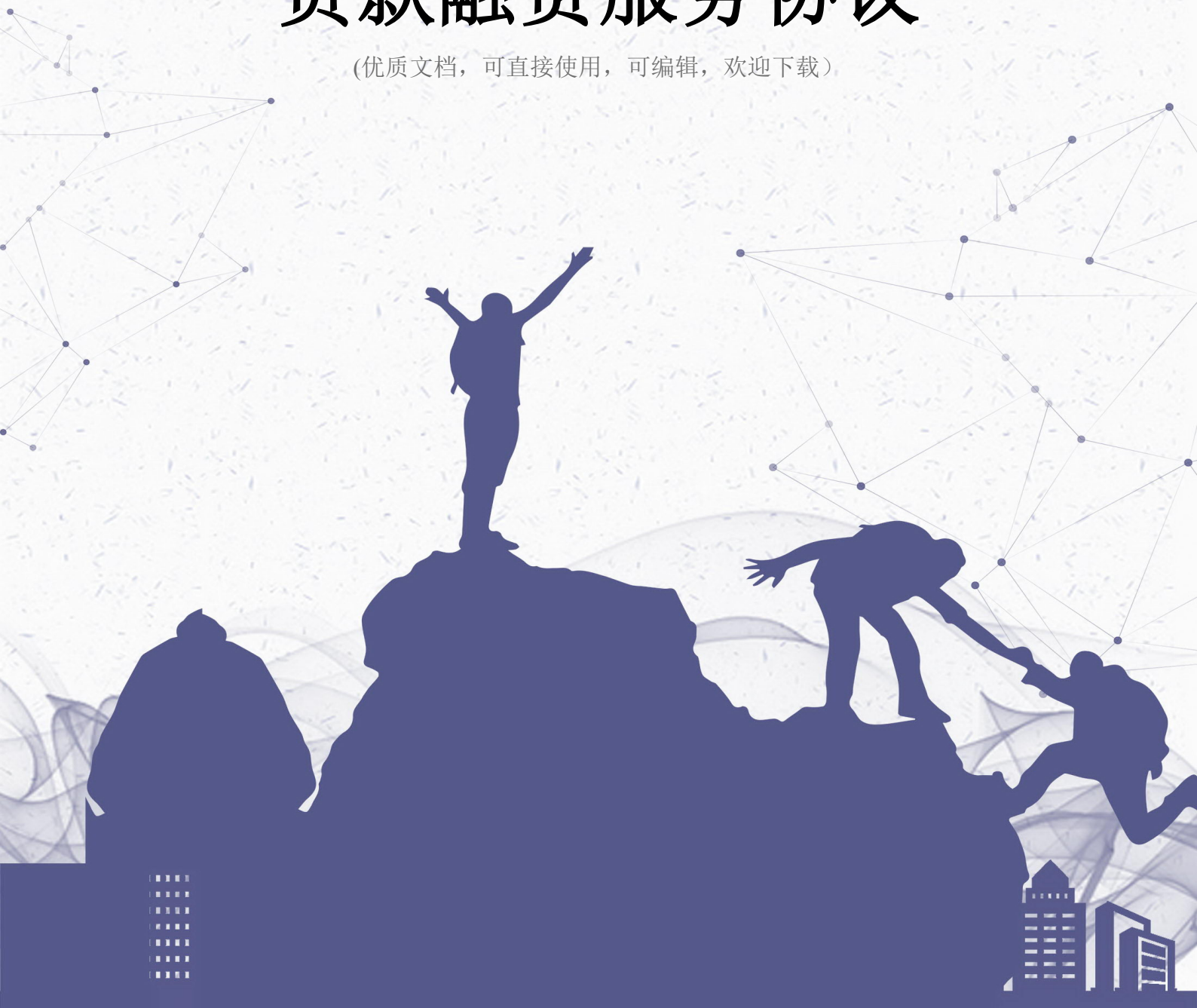


贷款融资服务协议

(优质文档，可直接使用，可编辑，欢迎下载)



贷款融资服务协议

甲方（贷款融资方，项目公司）：

乙方(服务方)：

甲方有明确的融资意向,乙方有很强的融资专业能力,有丰富的贷款融资渠道,经甲乙双方协商,达成如下协议：

合作事宜

1. 甲方为甲方投资经营的项目向乙方所推荐的投资方申请贷款融资。
2. 融资规模及融资期限：融资总规模在亿元至亿元之间；第一次贷款到帐额不低于万元；每笔贷款使用期限为个月。
3. 资金投放方式:投资方委托公司代为投放。
4. 为了不影响甲方现金流,利于甲方顺利还款,本次融资将共分次发放,从第一笔贷款到达甲方账户起个月内,全部融资贷款发放完毕,并保证每笔资金用足个月。
5. 乙方要求甲方提供所有投资人拥有优先购买甲方项目房产的权利。

甲方、乙方权利和义务

1. 甲方应根据向乙方及其推荐的投资方和管理方等(以下简称投资主体)要求,提供融资所需资料,配合融资尽职调查。甲方保证所供资料的真实性、合法性和完整性。
2. 乙方积极了解各类投融资法律法规和政策,积极了解投资主体情况,收集整理投融资情况资料,报给甲方审阅。
3. 乙方为甲方和投资主体从开始进行融资谈判到最后签署融资协议提供联络、协助、面谈和撮合等服务。
4. 乙方应站在甲方及其股东角度,向甲方提供多样化融资方案,理清现实的和潜在的利弊得失,努力控制融资总成本,努力控制融资风险,努力提高融资服务效率。

5. 乙方依据甲方真实、完整的资料所做出的分析意见、咨询、策划、建议等服务应当符合国家法律、法规、政策的规定。
6. 乙方不得与他方恶意串通，损害甲方的利益。
7. 甲方按照综合最优原则，与乙方推荐的投资方确定融资方案，签订相应融资合同。
8. 甲方依据乙方合乎法律、法规、政策的服务事项而作出决策并付诸实施，其结果由甲方承受。
9. 乙方对甲方所融资款项不承担任何性质的担保责任。
10. 乙方在履行本协议中，乙方自行承担乙方联络甲方的办公费、通信费、交通费、住宿费、餐饮费和差旅费等所有费用；乙方自行承担乙方联络投资主体的办公费、通信费、交通费、住宿费、餐饮费和差旅费等所有费用；乙方自行承担包括但不限于在甲方所在地的各项费用，如尽职调查费用，差旅费等。
11. 签订本协议的乙方(融资服务单位)应于与融资服务费用开票单位，融资服务费用收款单位完全一致。甲方向乙方支付融资服务费用时，乙方向甲方出具融资服务费发票，此发票应是符合国家法律、法规规定的正规票据。因乙方未能出具正规票据而给甲方造成税收损失的，由乙方承担全部赔偿责任。
12. 本协议项下参与各方涉及的各纳税主体，依照国家法律、行政法规的规定分别履行各自的纳税义务，分别承担相应税费。
13. 自本协议签订之日起，除乙方推荐的投资主体外,甲方自行和通过非乙方渠道引进其他投资方，以出借、增资方式或股权转让等形式实际进入甲方银行存款账户的融资额，甲方应即时书面通知乙方，此部分融资额不作为乙方向甲方提供融资服务的成果；甲方未即时书面通知乙方，均视为乙方向甲方成功提供融资服务所对应的融资额，乙方有权按此数额计算融资服务费用。
14. 如乙方未能成功为甲方融资，甲乙双方无需向对方支付任何费用或赔偿损失。因甲方与贷款投资方，在签订《借款合同》、《抵押合同》、《保证合同》等全部融资合同（包括但不限于前述与甲方融资有关的合同）过程中不能达成一致意见而导致融资贷款失败，甲乙双方无需向对方支付任何费用或赔偿损失。

融资费用

1. 标的费率：双方约定本次融资费用率为 18%/

年(本费用率为不可撤销更改之费率,不受经济环境及市场利率变化而变化).

2. 费用率构成: 贷款利率 (F1) 为 12.5%/年, 信托公司通道费率 (F2) 为 1%/年, 基金存续期托管公司管理费 (F3) 为 2%/年, 基金发行公司基金发行费率 (F4) 为 2.5%/年, 合计 18%/年。

3. 费用支付方式: 本次融资不采取前端收费。

贷款利率 (F1) 为 12.5%/年, 贷款利息采取后端收费, 按日计算。第一次费用在资金到帐日的次年同月同日支付, 第一次费用=本次贷款本金额 \times 365 \div 360 \times 12.5%; 第二次费用在贷款到期日利随本清, 第二次费用=本次贷款本金额 \times 183 \div 360 \times 12.5%. 本次融资合计 18 个月, 由信托公司出具收费凭证。

信托公司通道费率 (F2) 为 1%/年, 通道费采取中端收费, 第一次费用在资金到帐日的次日支付, 第一次费用=本次贷款本金额 \times 1%; 第二次费用在资金到帐日的次年同月次日支付, 第二次费用=本次贷款本金额 \times 0.5%。由信托公司出具凭证。

基金存续期管理费 (F3) 为 2%/年, 基金存续期管理费采取后端收费, 分两次随贷款利息同时支付。第一次费用=本次贷款本金额 \times 2%; 第二次费用=本次贷款本金额 \times 1%。由基金存续期托管出具收费凭证。

基金发行费率 (F4) 为 2.5%/年, 基金发行费采取中端收费, 费用在资金到帐日的次日支付, 一次性支付 18 个月费用, 费用=本次贷款本金额 \times 2.5% \times 1。

5. 由基金发行公司出具收费发票凭证。

4. 监管银行由乙方指定, 同时本次融资费用在资金到帐次日由监管银行按乙方要求统一划拨。

融资服务费用

1. 甲方从乙方渠道获得融资, 只要融资从乙方渠道中的直接投资主体银行账户到达甲方银行账户, 即视为乙方向甲方完成了相应融资服务, 甲方即应按照上述约定向乙方支付融资服务费。甲方签署本协议后, 甲方不得以乙方未提供融资服务为由, 拒绝按照本协议约定的时间和金额向乙方支付融资服务费。

2. 甲方从乙方渠道获得融资后, 甲方向乙方支付服务费用, 当月融资服务费用=当月月末甲方从乙方渠道获得的所有融资本金余额 \times 当月服务费率。

计算月份数不超过 12 个月, 当月服务费率=

(年度融资总成本-协议约定的贷款年利率) /12;

计算月份数超过 12 个月,但不超过 24 个月,当月服务费率=(年度融资总成本-协议约定的贷款年利率) * 80%/12;

计算月份数超过 24 个月,但不超过 36 个月,当月服务费率=(年度融资总成本-协议约定的贷款年利率) * 70%/12;

计算月份数超过 36 个月,但不超过 48 个月,当月服务费率=(年度融资总成本-协议约定的贷款年利率) * 60%/12;

计算月份数超过 48 个月,当月服务费率=(年度融资总成本-协议约定的贷款年利率) * 50%/12。

计算月份数从甲方第一次获得乙方渠道的融资时开始计算,连续计算,中间月末没有融资余额的,则不计算。

3. 在当季,甲方从乙方渠道获得融资并有相应融资余额的,其在当季季末的下个月 21 日向乙方计算支付当季的服务费用,融资服务费用款项从甲方银行账户汇入乙方银行账户。如甲方延迟向乙方支付融资服务费用,甲方向乙方支付违约金,违约金=延付款金额 * 延付天数*千分之一。

4. 甲方名称: ;开户行:; 银行账号:。乙方名称:; 开户行:; 银行账号:。

风险保障措施 (以下可选)

1. 甲方应向乙方推荐的发行机构提供必要的项目说明、推介材料,并配合乙方推荐的发行机构进行必要的路演和现场参观。

2. 甲方向乙方及乙方推荐的投资方(以下简称投资方)所提供的财务数据必须真实有效且经过审计,同时提供各项证照必须真实有效。

3. 甲方应向投资方提供甲方土地使用权和部分在建工程作为抵押,抵押物评估报告由乙方指定的评估机构出具。可用于抵押的在建工程是指,甲方该项目正在建设,已取得销售许可证,尚没销售的在建房屋建筑物,不含不能用于抵押的地下室等。用于抵押的在建工程实际支出=甲方该项目实际投资支出 * 用于抵押的在建工程折算的完工建筑面积/所有可售的在建工程折算的完工建筑面积。用于抵押的在建工程预计销售额=甲方该项目以向物价部门报备的价格为基础的预计商品房买卖合同成交价*该在建工程建筑面积. 抵押率为 50%-70%。甲方该项目

由于用于抵押的在建工程陆续销售,导致用于抵押的在建工程逐步减少,以致(用于抵押的在建工程实际支出*60%+用于抵押的在建工程预计销售额*40%)*70%≤投资方对甲方尚未收回的贷款本金余额+投资方对甲方应收未收的贷款利息余额,则甲方须向投资方支付应付未付贷款利息,或向投资方归还部分贷款本金,或向投资方增加抵押物,从而满足(用于抵押的在建工程实际支出*60%+用于抵押的在建工程预计销售额*40%)*50%≥投资方对甲方尚未收回的贷款本金余额+投资方对甲方应收未收的贷款利息余额.

4. 甲方所有股东应向投资方提供担保,股东为个人若已婚则夫妇双方签字,股东为法人机构将追溯法人机构实际控制人夫妇提供担保。

5. 甲方在融资资金平均使用达到 17 个月时,住宅部分项目报批达到 4 证齐全。

6. 甲方从投资方获得第一笔贷款之日起,到归还最后一笔贷款的期间内,甲方所有融资必须得到投资方同意,如果甲方隐瞒不报,则投资方有权提前收回融资。

7. 甲方的原有股东将其占有甲方的一定比例股权质押给投资方。

8. 贷款期届满时,由甲方原有股东对于投资方所占有甲方一定比例股权进行溢价回购.某公司对股权回购提供无限连带责任保证。某担保公司及其法定代表人提供不可撤销的连带责任担保,用于担保股权回购溢价款能够按时足额支付投资方预期收益。

9. 本次贷款委托托管银行设置专用账户,对甲方及项目的经营状况、项目工程进度、现金流进行监控;对甲方的大额款项进行监管,杜绝回款来源的任意挪用,保证项目回款的专款专用。

10. 投资方派驻财务总监进驻甲方,掌管甲方印信,全面监控甲方经营、管理、销售等,直到投资方投资全部退出。

11. 甲方从其成立时及以后,必须严格按照当前国家统一的财务会计,税务,统计等法律法规核算,统计,分析和报告甲方所有经济事项。甲方每月 15 日之前向投资方报送上月会计报表及附表,会计报表说明,纳税申报表,统计报表;如甲方有内部审计报告,会计报表审计报告,企业所得税汇算清缴税务报告,土地增值税清算税务报告,须在合理时间内向投资方报送。

12. 项目建设开发投资支出(不含借款利息), 必须严格按照工程进度、合同付款条件、独立非关联双方正常市场交易条件、甲方管理制度等向对方付款. 向对方付款时, 如取得发票方能进成本费用和土地增值税和企业所得税税前扣除的, 则应同时取得相应发票, 并应及时向财务报账.

13. 在贷款期间内, 甲方变更法人名称、法定代表人、住所、经营范围、贷款建设项目负责人、
、
; 甲方产品市场发生重大变化; 甲方产权结构发生重大变化; 甲方经营管理体制发生重大变化; 甲方贷款建设项目出现停缓建情况; 甲方贷款建设项目方案发生重大调整; 甲方高级管理人员涉嫌重大贪污、受贿、舞弊或违法经营案件; 甲方发生重大经济纠纷或违法经营行为; 甲方发生重大资产损失, 或其他重大财务危机; 甲方停业、歇业、解散; 被宣告破产、被吊销营业执照、被撤销; 甲方发生不利于经营或财产状况的任何诉讼、仲裁或行政、刑事处罚; 甲方的担保人违反担保合同的约定或者发生担保合同项下的违约事项, 甲方应在发生上述事项后十日内书面通知投资方.

14. 在贷款期间内, 投资方有权定期(每季度至少一次)和不定期派人到甲方查看, 拍照主要办公场所, 工地, 售楼处等; 向甲方各类人员询问甲方销售情况, 工程建设开发情况, 财务会计情况等; 查看, 打印, 复印, 扫描, 拍照, 拷贝, 网上传送甲方成立时及以后的必要各类证照, 合同, 原始凭证(发票, 银行对账单等), 账簿, 会计报表及附表, 会计报表说明, 纳税申报表, 统计报表, 内部审计报告, 会计报表审计报告, 企业所得税汇算清缴税务报告, 土地增值税清算税务报告等财务会计资料; 查看相应财务软件系统, 纳税申报系统, 统计报表申报系统等财务会计系统. 上述资料复印件, 扫描件, 件, 照片必须和原件相符. 投资方派出人员的各项费用均由投资方承担, 并直接支付.

15. 甲方每月月末所有银行帐户活期存款余额不应低于人民币万元.

16. 在贷款期内, 甲方人员编制、人员流动、工资标准及支付方式(直接支付, 通过费用报销支付, 通过他人支付等)应延续贷款前的制度、政策、方法和流程. 甲方实际发放的全年工资总额年递增率不超过%; 甲方除因岗位, 级别, 工龄因素调整工资外, 如当年实际发放的全年工资总额需要超过贷款前的%, 须向投资方提供充分的合理理由, 并报投资方书面同意后, 方可操作.

17. 在贷款期间内, 如甲方项目月平均销售回款少于人民币万元, 则甲方向副总经理及以上, 董事及以上人员, 实际发放的该期间全年工资总额不应超过贷款前数额, 以后不存在补发. 在贷款期间内, 如甲方项目月平均销售回款少于人民币万元, 甲方向法人股东支付的该期间费用 (含管理, 服务, 咨询, 品牌使用费等) 不应超过贷款前数额, 以后不存在补付。

18. 在贷款期间内, 甲方从投资方获得的贷款资金不能直接或间接用于股票投资, 期货投资, 黄金、珠宝、钻石、古玩字画等贵重物品收藏品投资, 外汇投资及其他证券投资, 用于任何法律、法规、监管规定及相关政策禁止准入的项目或未经依法批准的项目。如甲方违反此项规定, 投资方有权提前从甲方一次性收回全部债权。

19. 在贷款期间内, 甲方从投资方获得的贷款资金不能用于合资经营、合作经营、联营以及对外权益性投资。如甲方违反此项规定, 投资方有权提前从甲方一次性收回全部债权。

20. 在贷款期间内, 甲方不得减少注册资本和实收资本. 如甲方违反此项规定, 投资方有权提前从甲方一次性收回全部债权。

21. 在贷款期间内, 甲方向股东分配股利前, 必须取得投资方的书面同意后, 方可操作。如甲方违反此项规定, 投资方有权提前从甲方一次性收回全部债权。

22. 在贷款期间内, 甲方对外赞助和捐赠支出前, 必须取得投资方的书面同意后, 方可操作. 如甲方违反此项规定, 投资方有权提前从甲方一次性收回全部债权。

23. 在贷款期间内, 甲方向第三人提供担保前, 必须取得投资方的书面同意后, 方可操作。如甲方违反此项规定, 投资方有权提前从甲方一次性收回全部债权。

24. 在贷款期间内, 甲方作出转股、改组、合并、分立、股份制改造、承包租赁、经营范围等可能影响甲方权益的事项前, 应取得甲方的书面同意, 并落实贷款的清偿责任或提前清偿贷款或提供甲方认可的担保后, 方可操作. 如甲方

违反此项规定,投资方有权提前从甲方一次性收回全部债权。

25. 在贷款期间内,甲方增加新的房地产开发建设项目之前,甲方为新项目发生建设开发支出之前,必须取得投资方的书面同意后,方可操作。如甲方违反此项规定,投资方有权提前从甲方一次性收回全部债权。

26. 在贷款期内,与甲方从投资方获得贷款时相比,甲方增加新的贷款方,甲方借入款项条件改变(如借款利率等),甲方增加借入款项余额,必须取得投资方的书面同意后,方可操作。如甲方违反此项规定,投资方有权提前从甲方一次性收回全部债权。

27. 在贷款期间内,甲方在满足项目正常建设开发投资支出,归还全部甲方借入款项后,可以对外借出款项,但甲方在贷款期间内某时点的所有借款余额,占从甲方成立时到该时点的项目累计销售回款的比例,不超过%。除办公经营短期临时借出款项外,对外借出款项条件(如借款利率等)均不低于投资方借给甲方款项条件,并且必须及时收取借款利息和收回借款本金。如甲方违反此项规定,投资方有权提前从甲方一次性收回全部债权。

28. 到年月日之前,项目一期商业部分全部符合竣工验收条件,并且从政府管理部门取得竣工验收备案证明,并且达到业主办理分户产权证的条件。如甲方未能满足这些条件,投资方有权提前从甲方一次性收回全部债权,优先受益人(投资方)预期年化收益率为%。若甲方满足条件,则优先受益人的预期年化收益除%,还可获得%股权投资的浮动收益。

29. 项目一期商业部分全部符合竣工验收条件,并且从政府管理部门取得竣工验收备案证明,并且达到业主办理分户产权证的条件时,实际建设开发投资支出(不含借款利息)应小于等于预算建设开发投资支出的%。如超出,投资方有权聘请独立有资质的工程造价机构审核实际投资支出是否合理,如不合理,投资方有权提前从甲方收回全部债权。

30. 到年月日之前,项目二期住宅部分全部符合竣工验收条件,并且从政府管理部门取得竣工验收备案证明,并且达到业主办理分户产权证的条件;如甲方未能满足这些条件,投资方有权提前从甲方

一次性收回全部债权，优先受益人（投资方）预期年化收益率为%。若满足条件，则优先受益人的预期年化收益除了%，还可获得%股权投资的浮动收益。

31. 项目二期住宅部分全部符合竣工验收条件，并且从政府管理部门取得竣工验收备案证明，并且达到业主办分户产权证的条件时，实际建设开发投资支出（不含借款利息）应小于等于预算建设开发投资支出的110%。如超出，投资方有权聘请独立有资质的工程造价机构审核实际投资支出是否合理，如不合理，投资方有权提前从甲方一次性收回全部债权。

32. 到年月日之前，甲方注册资本及实收资本不得低于人民币亿元，从而满足向银行申请房地产建设开发低息银行贷款的指标和条件。如甲方未按此项操作，投资方有权提前从甲方一次性收回全部债权。

33. 从贷款开始起年以后，乙方可以提前向甲方归还部分或全部借款。乙方提前向甲方归还借款本金，同时应向甲方支付相应借款利息，同时应向甲方一次性支付提前还款违约金，提前还款违约金=提前还款金额×贷款剩余期限×提前还款日所适用的贷款利率×费率。

第六条 声明及保证

甲方：

1. 甲方为一家依法设立并合法存续的企业，有法人营业执照、组织机构代码证和税务登记证（近期通过年审），有权签署并有能力履行本协议。
2. 甲方签署和履行本协议所需的一切手续均已办妥并合法有效。
3. 甲方签署本协议时，任何法院、仲裁机构、行政机关或监管机构均未作出任何足以对甲方履行本协议产生重大不利影响的判决、裁定、裁决或具体行政行为。
4. 甲方为签署本协议所需的内部授权程序均已完成，本协议的签署人是甲方法定代表人或授权代表人。本协议生效后即对协议双方具有法律约束力。

乙方：

1. 乙方为一家依法设立并合法存续的企业，有法人营业执照、组织机构代码证和税务登记证（近期通过年审），有权签署并有能力履行本合同。
2. 乙方签署和履行本协议所需的一切手续均已办妥并合法有效。

3. 签署本协议时,任何法院、仲裁机构、行政机关或监管机构均未作出任何足以对乙方履行本协议产生重大不利影响的判决、裁定、裁决或具体行政行为。

4. 乙方为签署本协议所需的内部授权程序均已完成,本协议的签署人是乙方授权代表人,本协议生效后即对协议双方具有法律约束力。

第七条通知

1. 根据本协议需要一方向对方发出的全部通知以及双方的文件往来及与本合同有关的通知和要求等,必须用书面形式,可采用_____ (书信、
电子邮箱、当面送交等)方式传递。以上方式无法送达的,方可采取公告送达的方式。一方向对方发出书面通知或通讯前,应告知对方。一方向对方发出书面通知后,应在合理时间内询问对方是否收到。一方收到对方发给其书面通知或通讯时,应告知对方收到了其发过来的书面通知或通讯。

2. 各方通讯地址如下:

A、甲方通讯地址:

_____.

B、乙方通讯地址:

_____。

3. 一方变更通知或通讯地址,应自变更之日起十日内,以书面形式通知对方;否则,由未通知方承担由此而引起的相关责任。

第七条 保密

乙方与甲方保证对在讨论、签订、执行本协议过程中所获悉的属于对方的且无法自公开渠道获得的文件及资料(包括商业秘密、公司计划、运营活动、财务信息、技术信息、经营信息及其他商业秘密)予以保密。未经该资料和文件的原提供方同意,双方不得对外泄露该商业秘密的全部或部分内容。但法律、法规另有规定或另有约定的除外。

第八条不可抗力

1. 如果本协议任何一方因受不可抗力事件影响而未能履行其在本协议下的全部或部分义务,该义务的履行在不可抗力事件妨碍其履行期间应予中止。

2.

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。

如要下载或阅读全文，请访问：

<https://d.book118.com/096035131044011003>