

编号：2018Z0642-JG-01

深圳磐盈实业有限公司

中南控股集团（上海）资产管理有限公司

朱磊磊

北京康正宏基房地产评估有限公司

与

光大兴陇信托有限责任公司

之

监管协议

2019 年 3 月

本协议由以下各方于2019年【3】月【19】日在中国[北京市西城区]签署：

**深圳磐盈实业有限公司（以下简称“项目公司”）**

法定代表人：白雪

住所：深圳市宝安区西乡街道盐田社区金海路汇潮科技大厦2703

**中南控股集团（上海）资产管理有限公司（以下简称“中南资管”）**

法定代表人：施锦华

住所：上海市奉贤区望园路1698弄14号5幢101室

**朱磊磊（以下简称“朱磊磊”）**

身份证号：43020319810111301X

住所：深圳市龙岗区信义金御半山1期b座1503

**上海南璟企业管理中心（有限合伙）（以下简称“合伙企业”）**

执行事务合伙人委派代表：【黄林燕】

主要经营场所：【上海市青浦区外青松公路7548弄588号16幢2层A区151室】

**光大兴陇信托有限责任公司（以下简称“光大信托”）**

法定代表人：闫桂军

住所：甘肃省兰州市城关区东岗西路555号

**北京康正宏基房地产评估有限公司（以下简称“北京康正”）**

法定代表人：齐宏

住所：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 1003

**鉴于：**

1. 光大信托拟作为“光大·海润 29 号集合资金信托计划”（以下简称“信托计划”）的受托人（下同），以信托计划募集的信托资金与中南资管、朱磊磊、上海声谦商务咨询有限公司共同设立上海南璟企业管理中心（有限合伙）（以下简称“合伙企业”）收购项目公司 99% 股权（其余 1% 股权由上海声谦商务咨询有限公司收购）并向其发放股东借款，以此开展合作（以下简称“本次合作”）。

为本次合作之目的，光大信托及其他相关方签订了包括但不限于编号为 2018Z0642-HZ-01 的《合作框架协议》（以下简称“《合作框架协议》”）、编号为 2018Z0642-HH-01 的《有限合伙协议》（以下简称“《有限合伙协议》”）及其他交易文件，光大信托按约定认缴合伙企业的有限合伙份额并以信托计划募集的信托资金向合伙企业实缴出资，由合伙企业用于收购项目公司 99% 股权并向其发放股东借款，最终用于偿还标的债务以及用于项目公司向前海君临实业发展（深圳）有限公司（以下简称“前海君临”）支付标的项目的收购价款及用于支付标的项目的装修费用等（本协议项下“标的的项目”及“标的债务”定义与《合作框架协议》保持一致）。

2. 为保障合伙企业及项目公司按约定使用、归集相关款项，各方同意光大信托委托北京康正，由北京康正和中南资管共同对合伙企业和项目公司的相关证照、银行账户进行监管，各方亦同意北京康正和中南资管根据本协议采取的其他监管措施。

根据《中华人民共和国合同法》等相关法律法规，各方经友好协商，达成如下协议。

除本协议另有约定或上下文另有说明外，本协议中使用的词语和定义与《合作框架协议》中使用的词语与定义具有同等含义。

## **第一条 账户监管**

1.1 本协议项下监管账户包括除本协议第 1.5 款约定的项目公司小额用款账户外的合伙企业和项目公司于本协议签署前及本协议签署后开立的所有银行结算账户（以下简称“监管账户”）。其他各方应促使并确保北京康正和中南资管按本协议约定实现对合伙企业和项目公司银行账户的监管。

1.2 监管账户均应由北京康正和中南资管监管。监管账户开通网上银行的，应开设三级资金划拨权限，由合伙企业或项目公司指定人员负责制单，并分别向中南资管指定人员以及北京康正现场监管人员邮箱提交电子版用款申请及用款佐证材料，中南资管指定人员以及北京康正现场监管人员负责复核，并分别保管一枚复核 U 盾。

1.3 各方应促使并确保合伙企业合伙人缴付的实缴出资额、标的项目退出所得、项目公司偿还合伙企业借款本息及向合伙企业分配的收入均划付至合伙企业监管账户，合伙企业支付的投资款均应划付至项目公司监管账户，项目公司收取的全部经营收入均应划付至项目公司监管账户。同时，标的项目的改造费用、项目前期费用(包括但不限于改建费用、租户清退费用、中介费、招商佣金、宣传推广费用等)以及银行代扣费用(包括但不限于水电费、贷款利息等)可以项目公司监管账户内的资金支付。

1.4 项目公司应于每月【25】日向中南资管和北京康正的指定人员邮箱提交项目公司下一个月的月度资金用款计划，北京康正的指定人员应在收到项目公司报送的月度资金用款计划当日向光大信托提交审核，光大信托和中南资管应在收到月度资金计划之日起【5】个工作日内完成审核，光大信托、中南资管均审核通过，项目公司监管账户内的资金方可按照审核通过的月度资金计划对外进行支付。如项目公司的用款申请未在月度用款计划中列明，项目公司可按照上述月度资金用款计划的审核流程另行发起用款申请。

1.5 项目公司设置一个小额用款账户(以下简称“小额用款账户”)，每月【10】日或之前从其他监管账户向小额用款账户划付资金直至小额用款账户内资金余额达到人民币 100 万元，用于项目公司日常小额支出。由项目公司指定人员负责制单，并向中南资管指定人员负责复核，中南资管指定人员保管复核 U 盾。小额用款账户内资金支付无需光大信托或北京康正审核，北京康正现场保管一枚小额用款账户的查询 U 盾，有权查询小额用款账户内资金流水，其他各方应促使并确保项目公司根据北京康正的书面要求及时向北京康正提供小额用款账户内资金流水、付款凭证及北京康正要求的其他用款证明材料。若小额用款账户资金用于非项目公司日常支出或存在其他不合理支出情况，北京康正有权停止从其他监管账户向小额用款账户划付资金。

1.6 合伙企业应于每自然季度首月 5 日前分别向中南资管以及北京康正提交上一自然季度监管账户资金余额、监管账户内资金使用情况、付款凭证及光大信托和中南资管要求的其他用款证明材料，北京康正应在收到上述材料当日转提交至光大信托。

1.7 未经光大信托和中南资管的同意，本协议项下的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（支票、商业承兑汇票、本汇票申请书、贷记凭证等）。

## **第二条 证章照的共管**

2.1 各方同意，北京康正委派1名现场监管人员与中南资管委派的人员共同保管合伙企业、项目公司的营业执照正副本、开户许可证、贷款卡及公章、财务专用章、合同专用章、发票专用章、项目公司法定代表人名章、执行事务合伙人委派代表名章以及光大信托及中南资管指定的其他证章照（以下合称“共管文件”）。保管方式为将共管文件置于保险箱内，由北京康正现场监管人员持有一把钥匙，另由中南资管委派的人员持有一把钥匙，保险箱置于光大信托指定地点。

2.2 合伙企业或项目公司应于每月【25】日向中南资管和北京康正的指定人员邮箱提交合伙企业或项目公司下一个月的月度签约用章计划，北京康正的指定人员应在收到合伙企业或项目公司报送的月度签约用章计划当日向光大信托提交审核，光大信托和中南资管应在收到月度签约用章计划之日起【5】个工作日内完成审核，光大信托、中南资管均审核通过，合伙企业或项目公司方可按照审核通过的月度签约用章计划对合伙企业或项目公司的合同进行用章，北京康正应将每次印章使用等情况做记录，每日检查印章使用情况并向光大信托提交工作报告。

2.3 如合伙企业或项目公司的共管文件使用申请未在合伙企业或项目公司的月度签约用章计划中列明，除本协议另有约定外，应按照月度签约用章计划的审核流程单独进行共管文件使用申请。

2.4 各方进一步同意在合伙企业或项目公司日常经营或按照本协议的约定经审核批准的用款或本协议约定的小额用款涉及使用共管文件的，可由中南资管指定人员单方审批。北京康正应将每次共管文件使用等情况做记录，每日检查共管文件使用情况并向光大信托提交工作报告。

2.5 每次共管文件使用应留存使用记录，并由中南资管、北京康正的经办人以及用件申请人签字，包括但不限于使用日期、归还日期、接收单位、使用事由、是否带出使用等。

## **第三条 标的项目管理**

3.1 项目公司应于每自然季度首月5日前向北京康正和中南资管汇报上一季度标的项目销售运营情况。北京康正应在项目公司汇报当日向光大信托转汇报上一季度标的项目销售运营情况。

3.2 光大信托、中南资管有权于每自然季度内对合伙企业、项目公司及标的项目物业进行一次现场检查，其他各方应无条件予以积极配合。

3.3 项目公司收购标的项目物业资产取得《国有土地使用证》及/或《不动产权证书》的，《国有土地使用证》及/或《不动产权证书》应由中南资管以及北京康正共管，共管方式与本协议第2.1款约定的共管方式相同。

3.4 各期信托单位存续期届满前3个月、2个月、1个月之日，项目公司监管账户分别累计归集资金应不低于该期信托单位本金余额的10%、50%、90%。

3.5 就目标客户购买标的项目房屋的交易情形，如出现目标客户不支付购房尾款的情形，项目公司应要求前海君临将上述房产过户至项目公司名下。项目公司应在标的项目销售前与前海君临另行签署相关法律文件进行约定。

#### **第四条 各方权利和义务**

##### **4.1 合伙企业和项目公司的权利和义务**

除本协议其他条款约定的权利义务外，合伙企业和项目公司在本协议项下进一步享有如下权利，负有如下义务：

(1) 除项目公司小额用款账户外，确保合伙企业及项目公司开立的所有人民币银行结算账户均由中南资管及北京康正进行共同监管。

(2) 确保合伙企业和项目公司的共管文件均由中南资管、北京康正进行共管。

(3) 在监管期限内，合伙企业和项目公司不得在监管账户上设置任何妨碍中南资管或北京康正履行本协议的事实上或法律上的障碍。

(4) 未经光大信托、中南资管同意，合伙企业和项目公司不得以任何理由、方式变更监管账户(包括但不限于变更监管账户审核程序、监管账户销户等)。

(5) 项目公司应按光大信托、中南资管的要求提供标的项目改造进度、运营状况等并保证其真实、准确、完整、有效性。

(6) 合伙企业和项目公司承诺就标的项目申请后续融资所取得的融资款

(有资金监管要求的金融机构融资除外) 全额归集至监管账户。

4.2 光大信托、中南资管、朱磊磊承诺其及关联方为合伙企业及项目公司履行本协议项下的义务提供无条件的配合及便利。

4.3 光大信托、中南资管及北京康正的权利和义务

除本协议其他条款约定的权利义务外, 光大信托、中南资管及北京康正在本协议项下进一步享有如下权利, 负有如下义务:

(1) 光大信托、中南资管有权按照本协议约定对监管账户的用款进行审核, 并有权拒绝不符合本协议、《合作框架协议》、《有限合伙协议》及其他相关交易文件约定的支付要求;

(2) 光大信托、中南资管应按照本协议的约定完成监管账户内资金的支付审核, 但根据法律法规的规定, 监管账户被有权机关冻结或扣划的, 或其他任何非光大信托、中南资管或北京康正原因致使光大信托、中南资管或北京康正无法履行本协议项下义务的情况除外;

(3) 监管期限内, 光大信托、中南资管及北京康正有权要求随时提供监管账户的银行对账单 (但应给予合理的准备时间), 合伙企业、项目公司应予以配合;

(4) 如除光大信托、普通合伙人上海声谦商务咨询有限公司外其他交易文件签署方违反任一交易文件的, 光大信托有权立即停止监管账户内资金的一切对外支付 (向信托计划信托财产专户支付除外), 直至该违约行为得以纠正;

(5) 北京康正有权根据本协议收取监管费用;

(a) 北京康正在本协议项下提供监管服务应收取的项目监管费用, 由信托财产承担;

(b) 北京康正需于监管费用支付前向光大信托提供真实、有效的增值税发票;

(c) 项目监管费用为【3.33】万元/月, 监管费自信托计划成立日起每满 6 个月支付一次, 最后一个月不超过 15 日按半月计算, 超过 15 日按一个月计算;

(d) 北京康正收取项目监管费的账户信息如下:

户名: 北京康正宏基房地产评估有限公司

帐号：110060739012015026873

开户行：交通银行北京中轴路支行

## **第五条 陈述与保证**

5.1 在本协议签署之日，每一方分别向其他方作出如下陈述与保证：

(1) 是一家依法成立并有效存续的有限责任公司/有限合伙企业，其拥有签署本协议并遵守和履行其在本协议项下的义务的全部合法权利、权力和授权；

(2) 已采取所有适当且必要的公司行为授权签署本协议，并授权履行和遵守本协议的条款和条件；签署本协议不会违反（a）对其适用的任何法律法规、政府命令、司法判决、裁决；（b）对其有约束力的公司章程或其他组织性文件；（c）其作为一方或对其有约束力的任何合同、协议、承诺或安排；

(3) 本协议一经签署即构成对其有效且有约束力的义务。

## **第六条 法律责任**

6.1 合伙企业或项目公司违反本协议约定的，光大信托有权采取以下一种或几种措施，但合伙企业因光大信托或普通合伙人的原因违反本协议的约定除外：

(1) 要求限期纠正其违约行为；

(2) 暂停监管账户的用款审核及任何对外支付（向信托计划信托财产专户支付除外）；

(3) 合伙企业或项目公司严重违约，抽逃资金构成对光大信托诈骗时，光大信托可依法向公安机关报案，追究其刑事责任；

(4) 赔偿光大信托因其违约而遭受的损失。

6.2 如监管期限内监管账户发生司法查封、冻结、扣划，或由于其他原因不能继续使用时，合伙企业/项目公司应另行在开户行开立新的资金监管账户，本协议所有条款对新的资金监管账户适用。

6.3 北京康正作为光大信托派驻项目的监督管理服务单位，合伙企业或项目公司向其提交的申请、审批文件等材料，如需要提交光大信托审批的，应在收

到当日转交至光大信托。北京康正如发生违反本协议约定之情况时，光大信托有权追究北京康正的责任。

## **第七条 通知**

7.1 各方之间的一切通知均为书面形式，可由专人送达、挂号邮递、特快专递、电子邮件等方式送达。

7.2 通知在下列日期视为送达：

- (1) 专人送达：通知方取得的被通知方签收单所示日期；
- (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；
- (3) 特快专递：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；
- (4) 电子邮件：发件人邮件系统显示已成功发送之日。

7.3 本协议项下的通知，均按下列地址送达：

### **深圳磐盈实业有限公司**

联系地址：深圳市龙岗区信义金御半山1期b座1503

邮政编码：518000

联系人：朱磊磊

联系电话：13637423253

电子邮箱：39933269@qq.com

### **中南控股集团（上海）资产管理有限公司**

联系地址：上海市长宁区天山西路1068号联强国际A栋9楼

邮政编码：200050

联系人：袁皓

联系电话：13761604759

电子邮箱: yuanhao@zoinafinance.com

**朱磊磊**

联系地址: 深圳市龙岗区信义金御半山 1 期 b 座 1503

邮政编码: 518000

联系电话: 13637423253

电子邮箱: 39933269@qq.com

**上海南璟企业管理中心 (有限合伙)**

联系地址: 上海市黄浦区中山东二路 558 号外滩金融中心 1 幢 (北区 3 号楼)9 楼

邮政编码: 200010

联系人: 黄林燕

联系电话: 13611764036

电子邮箱: huanglinyan@ebtrust.com

**光大兴陇信托有限责任公司**

联系地址: 上海市黄浦区中山东二路 558 号外滩金融中心 1 幢 (北区 3 号楼)9 楼

邮政编码: 200010

联系人: 陈震

联系电话: 021-63665279

传 真: 021-63665179

电子邮箱: [chenzhen01@ebtrust.com](mailto:chenzhen01@ebtrust.com)

**北京康正宏基房地产评估有限公司**

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 B 座 1003 室

邮政编码：100029

联系人：苏海

联系电话：13321182004

传 真：010-82253561

电子邮箱：13321182004@163.com

7.4 一方通讯地址或联络方式发生变化，应自发生变化之日起 7 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。

**第八条 保密**

8.1 各方对于本协议、与本协议有关的事项以及相互提供的所有文件、资料和信息(以下合称“保密信息”)均承担保密义务，未经其他方书面同意，任何一方当事人均不得将保密信息向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：

(1) 光大信托和中南资管履行法律法规规定或信托文件约定的信息披露义务；

(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) 根据法律法规的规定或金融监管机构的要求进行的相关披露。

8.2 未经提供保密信息一方书面同意，任何一方当事人均不得任意复制、修

改保密信息。

8.3 任何一方当事人从其他方取得的保密信息资料，仅用于本协议所规定的事项，不得用于其他任何目的。

## **第九条 不可抗力**

9.1 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。

9.2 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对方，并在 15 日内提供事件发生地的政府有关部门或公证处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。

9.3 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。

## **第十条 协议的变更和补充**

10.1 经各方协商一致，可以变更本协议约定的内容。

10.2 对本协议未尽事宜协议各方可以签署补充协议。

10.3 变更后的内容或补充协议与本协议具有同等法律效力，如果变更后的内容或补充协议与本协议发生冲突，以变更后的内容或补充协议为准。

## **第十一条 协议的解除**

11.1 如光大信托宣告信托计划未成功发行，本协议自动解除，光大信托无需就此承担任何违约责任。除前款约定外，本协议签署后，非经各方协商一致，

任何一方不得解除本协议。

11.2 本协议期限系自本协议生效之日起至信托计划终止且完成清算及分配之日或至各方另行协商确定的日期止。各方协商一致的可以调整延长或提前终止本协议。

## 第十二条 争议解决

12.1 对于本协议各方在履行本协议过程中发生的争议，由各方协商解决。协商不成，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。

12.2 在诉讼过程中，除各方有争议正在进行诉讼的事项以外，各方应继续履行本协议项下其他部分的义务。

## 第十三条 其他事项

13.1 本协议经协议各方法定代表人或授权代表签字或盖章并加盖公章之日起生效。

13.2 本协议的附件是本协议的组成部分，与本协议具有同等法律效力。

13.3 本协议一式【拾贰】份，各方各持【贰】份，其余备用，具有同等法律效力。

（以下无正文）



[本页为编号为 2018Z0642-JG-01 的《监管协议》之签署页，无正文]

在签署本协议时，各当事人对协议的所有条款已经阅悉，均无异议，并对当事人之间的法律关系、有关权利、义务和责任的条款的法律含义有准确无误的理解。

深圳磐盈实业有限公司（公章）

法定代表人或授权代表（签字或盖章）



中南控股集团（上海）资产管理有限公司（公章）

法定代表人或授权代表（签字或盖章）



朱磊磊（签字/签章）

上海南璟企业管理中心（有限合伙）（公章）

执行事务合伙人委派代表或授权代表（签字或盖章）



光大兴陇信托有限责任公司（公章）

法定代表人或授权代表（签字或盖章）



北京康正宏基房地产评估有限公司（公章）

法定代表人或授权代表（签字或盖章）



