

监管合同

甲方/光大信托/委托公司：光大兴陇信托有限责任公司

注册地址：甘肃省兰州市城关区东岗西路 555 号

法定代表人：闫桂军

联系地址：北京市西城区武定侯街 6 号 8 层

联系人：张铁英

电话：010-63630660

乙方/合伙企业：金泉贰号（广州）投资发展中心（有限合伙）

注册地址：广州市黄埔区伴河路 192 号自编 F 栋 911 房 05 室

执行事务合伙人委派代表：张铁英

电话：010-63630660

丙方/重庆庆霆：重庆庆霆房地产开发有限公司

注册地址：重庆市渝北区双龙湖街道福畅路 28 号融创·渝北中央公园二期 8 幢 2-7

法定代表人：陶坤宏

联系地址：重庆市渝北区西湖路 2 号精信中心 B 栋 13A

联系人：覃为

电话：18502364182

丁方/重庆庆融：重庆庆融房地产开发有限公司

注册地址：重庆市渝北区双龙湖街道福畅路 28 号融创·渝北中央公园二期 8 幢 2-8

法定代表人：陶坤宏

联系地址：重庆市渝北区西湖路 2 号精信中心 B 栋 13A

联系人：覃为

电话：18502364182

戊方/项目公司/重庆融滔：重庆融滔房地产开发有限公司

注册地址：重庆市万州区江南大道 295 号 1-9 号

法定代表人：陶坤宏

联系地址：重庆市渝北区西湖路 2 号精信中心 B 栋 13A

联系人：覃为

电话：18502364182

己方/监管公司：北京康信君安资产管理有限公司

注册地址：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

电话：13701191625

联系人：王鹏

在本合同中，各签约方合称为“各方”，单独称为“一方”。

鉴于：

1. 光大信托拟发起设立“光信·光乾·金泉 2 号集合资金信托计划”（以下简称“信托计划”），并以信托计划项下募集的不超过 36200 万元（具体以信托计划项下实际募集的信托资金规模为准）信托资金认购金泉贰号（广州）投资发展中心（有限合伙）（以下简称“合伙企业”）的有限合伙份额。合伙企业拟以光大信托缴付的有限合伙份额认购资金对重庆庆霆进行增资，重庆庆霆以其接收的全部股权增资款用于对重庆庆融进行股权投资（优先用于实缴重庆庆融全部注册资本，剩余部分全部计入重庆庆融资本公积金），重庆庆融以其自重庆庆霆接收的全部股权投资款项用于向项目公司进行股权投资（优先用于实缴项目公司全部注册资本，剩余部分全部计入项目公司资本公积金），并最终由项目公司用于位于重庆市万州江南新区陈家坝街道原大石社区 3 组、9 组、11 组范围地块（对应宗地编号：wz2020-1-34，以下简称“标的地块”）上的房地产开发项目（以下简称“标的项目”）的开发建设。
2. 重庆庆霆、重庆庆融、项目公司（以下统称“被监管方”）同意光大信托、合伙企业以及光大信托委托监管公司对被监管方及标的项目的资金使用、工程进度、项目销售回款、印章、账户管理等事项进行监管。

为此，各方本着互惠互利、真诚合作的原则，经协商一致，达成本合同条款，以资共同信守。具体内容如下：

第一条：项目概况

1.1 项目地址：重庆市万州江南新区陈家坝街道原大石社区3组、9组、11组范围。

1.2 项目公司名称：重庆融滔房地产开发有限公司。

1.3 标的项目基本指标：标的地块占地面积【68874】平方米，总计容建筑面积不得大于【172185】平米，用地性质为【二类居住(R2)】，容积率不得大于【2.5】；建筑密度不得大于【35】%，绿地率不得小于【30】%，建筑控制高度不得大于【100】米（临长江三桥南桥头侧建筑高度不超过60m）。

第二条：监管及监管委托

己方应就被监管方及标的项目提供下列服务，以配合甲方、乙方对被监管方及标的项目的管理：

2.1 监管依据

甲方、乙方、己方对被监管方进行投后管理的依据包括但不限于：

- 2.1.1 甲方、乙方与交易对手签订的《光信·光乾·金泉2号集合资金信托计划之合作框架协议》（协议编号2021Z0281-框架，以下简称“《合作框架协议》”）、《金泉贰号（广州）投资发展中心（有限合伙）之有限合伙协议》（协议编号2021Z0281-合伙，以下简称“《有限合伙协议》”）、《光信·光乾·金泉2号集合资金信托计划之对赌协议》（协议编号2021Z0281-对赌，以下简称“《对赌协议》”）、《监管合同》（即“本合同”）及各交易对手参与签署的信托计划项下其他交易文件等各项相关文件；
- 2.1.2 被监管方章程、股东决定/股东会决议、董事会决议等规章制度；
- 2.1.3 标的项目实施过程中各有关方另行签署的相关文件、协议、合同、确认函、承诺函、备忘录；
- 2.1.4 标的项目运作过程中形成的文件和凭证等。

2.2 监管委托

- 2.2.1 甲方、乙方和己方对被监管方及标的项目监管采取驻场服务、巡场服务；
- 2.2.2 监管人员配置为1+1+N，即1人驻场、1人巡场、N为非驻场人员（提供项目整体资料复核、市场监督、定期或不定期巡检等配合），且甲方、乙方有权直接向被监管方委派财务复核人员（以下简称“甲方指定人员”）（上述监管人员以下统称“现场监管人员”）；
- 2.2.3 如若甲方、乙方发现己方委派的现场监管人员工作表现不能满足现场监管的要求或有其他甲方、乙方认为己方委派的现场监管人员不能胜任的情况

的，甲方、乙方有权要求己方进行更换，若因己方原因需要更换或调配标的项目现场监管人员，需事先经甲方及/或乙方书面同意；

2.2.4 己方监管的内容包括但不限于：被监管方及标的项目的运营情况；对被监管方进行印鉴及证照的监管；对被监管方进行账户监管；监管标的项目的开发建设及销售情况；对标的项目资金用途及销售回款的监管等，具体以本合同约定为准；

2.2.5 己方须保证现场监管人员的专业性和责任心，具有较为丰富的管理经验。

2.3 监管时间

2.3.1 印鉴、证照移交共管开始时间：【 】年【 】月【 】日。

2.3.2 现场监管人员派驻时间：【 】年【 】月【 】日。

第三条：资金用款、销售及销售回款、账户的监管

3.1. 资金用款管理

3.1.1 现场监管人员和监管公司应于每自然月 25 日前取得被监管方提交当个自然月的《资金使用计划》执行情况后制作当个自然月的《资金使用情况报告》，并应于每自然月 25 日前取得被监管方提交的下一个自然月的《资金使用计划》，并由甲方指定人员进行审核并由甲方相关负责人签字确认执行，未经甲方上述相关人员审核及签字确认执行的不得实施，被监管方亦不得向外划付资金。《资金使用计划》应当符合本合同附件三、附件四标的项目成本测算表和现金流量表的要求，如被监管方因合理原因于个别月超出《资金使用计划》额度使用资金的，应事先向现场监管人员和监管公司申请并由甲方相关人员按照本协议约定审批，同时，被监管方应在下一个月相应调减可支用额度，但不得连续【两个季度】申请超额使用资金。

3.1.2 除本合同另有约定外，被监管方进行资金支用的，应当根据其内部章程及管理制度进行决策，经甲方指定人员进行审核后，由甲方相关负责人根据甲方内部规定权限审批通过后方可划付。

3.1.3 被监管方申请支用款项的，应当按照甲方要求提供完整的资金使用申请项目公司应提供完整的合同凭证、资金用途和划款路径等必要信息，甲方、现场监管人员应就审批留档。各笔资金的使用均应符合被监管方提供的合同凭证约定的付款要求及时间节点，各笔资金均应划付至对应的合同预留的指定账户，并在各笔资金划出后 10 个工作日内被监管方应提供必要的支付凭证（如发票、用印收据等）。

3.1.4 项目公司可设置一个小额账户用于日常费用开支（可以是一般户，以下统称“小额账户”），现场监管人员仅取得小额账户的查询权，小额账户资金使用限额为【200】万元/月。项目公司可于每月从共管的监管账户划款不

超过【200】万元至小额账户供项目公司自主支配使用。现场监管人员应定期查询项目公司小额账户对外支付情况及相关记录，并出具其支付合理性及是否符合本合同约定范围及用途的评估意见。

3.2. 销售及销售回款的监管

3.2.1 项目公司应按照当地住建部门的要求开立预售资金监管账户（以下简称“预售资金监管账户”），在监管期限内，项目公司就标的项目取得的全部收入（包括但不限于标的项目销售回款）应按照当地住建部门的要求划入预售资金监管账户，现场监管人员应当对标的项目预售资金监管账户以及其他银行账户进行重点监管，标的项目全部销售回款不得转入私人账户，亦不得坐收坐支。项目公司应将标的项目销售回款（包括但不限于首付款、按揭款、定金、认筹款、排号费、装修款等）、处置标的项目取得的全部收入及时存入监管账户，否则甲方、乙方及现场监管人员有权暂停项目公司资金支出。如涉及标的项目第三方代理销售公司的，则项目公司应确保该第三方代理销售公司接收的标的项目全部销售收入进入甲方、乙方和己方监管的项目公司名下的银行账户。现场监管人员应当每周核对项目公司的销售周报与项目公司银行账户收款额的差异，确保标的项目所有销售回款均已支付至甲方、乙方监管的项目公司账户中。现场监管人员应定期向甲方汇报标的项目的销售及销售回款情况，并对项目公司名下银行账户余额的变动进行重点监控。

3.2.2 在满足本合同项下附件四《现金流量表》载明的销售回款沉淀要求的前提下，标的项目销售回款在按照本合同约定经审批通过后方可对外划款，且该类支出仅限用于标的项目的开发建设、按照《合作框架协议》进行分配等甲方认可的用途。但各方确认，除标的项目必要的工程建设支出外（须经甲方指定人员事先书面同意），账户中全部资金余额应当优先用于由项目公司按照《合作框架协议》约定进行分配。

3.2.4 项目公司应向甲方、乙方、己方提供查看项目网签系统所必需的密码及权限，现场监管人员有权随时登陆网签系统查看标的项目网签销售情况。甲方、乙方、己方有权查看标的项目销售相关财务凭证，如收据、发票、POS刷卡回单、房屋买卖合同、认购协议等销售相关合约原件，项目公司应积极配合；项目公司应定期向甲方、己方报送销售数据，包括按月报送销售台账等。现场监管人员应通过定期核对会计账册、网签数据、销售台账、房屋买卖合同、收据、发票等，对标的项目销售的真实性进行核实，并与监管账户内回款资金进行比对，确保标的项目所有销售收入均归集至监管账户。

3.2.5 标的项目已售房源的销售回款延迟一个季度尚未进入本合同项下监管账户的，项目公司应向甲方、己方出具书面合理解释，现场监管人员应及时

向甲方报备，并持续跟踪销售资金归集进展。如项目公司未出具有合理解释或该等销售资金较长时间不能归集到位，视为项目公司在《合作框架协议》违约，甲方有权要求项目公司和/或《合作框架协议》项下相关交易对手对该等未归集销售资金予以补足或宣布启动《合作框架协议》项下的对赌保护性退出机制。

3.2.6 甲方有权根据本合同附件一中列示的销售计划表跟踪标的项目销售情况。现场监管人员应按照本协议约定核查标的项目的销售进度，并应严格按照本合同附件一中列示的时间节点监督项目销售情况，对销售进度偏离（包括开盘延后）、较整体销售计划延后较长时间的，或销售不畅等原因导致实际销售回款不足的，应要求项目公司作出书面说明、明确补充项目公司按照《合作框架协议》进行分配的来源、提出加快销售进度的方案并立即向监管公司和委托公司汇报。特别地，现场监管人员应根据标的项目销售计划表持续跟踪标的项目《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》、《商品房预售许可证/销售许可证》等证照的办理情况和标的项目销售情况，销售计划表与销售备案如需调整的，应当及时报送甲方，由甲方对调整情况重新进行风险评估。

3.2.8 项目公司就标的项目办理预售许可证时应将甲方和乙方认可的银行账户列示为标的项目销售回款账户。同时，标的项目销售实行公示机制，甲方、乙方、己方有权要求项目公司在标的项目售楼部内醒目处树立标牌，公示甲方认可的监管账户作为唯一预售资金收款账户，并警示标的项目除公示的收款账户之外，其他所有收款账户均属于非法交易账户，提示购房人注意。

3.2.9 项目公司应根据标的项目销售进度就销售回款逐笔沉淀至监管账户。信托计划存续期间内，截至任一时点，标的项目销售回款沉淀资金应当不低于按照如下公式计算的金额：（截至该时点标的项目累计销售回款资金-截至该时点项目公司资金流出金额）×【100】%。

3.3. 账户的监管

3.3.1 信托计划存续期间，除本合同另有约定外，甲方指定人员负责与被监管方共同保管被监管方除项目公司基本账户外的全部银行账户（包括但不限于项目公司一般账户、预售资金监管账户<按揭回款户>和销售监管账户<放款户，若有>等，本协议中称“监管账户”）及与被监管方共管U盾，监管账户印鉴卡应当预留甲方指定人员印鉴，法律法规规定或地方相关部门限制除外。甲方指定人员就项目公司基本账户享有查询权。

3.3.2 未经甲方同意，被监管方所有银行账户不得开通同城通存通兑业务，不得开通电话银行功能，不得办理支取现金业务，不得购买可流通凭证（支票、纸质商业承兑汇票、本汇票申请书、贷记凭证等）的要求，但项目正常业

务需要除外。

- 3.3.3 未经甲方事先同意，重庆庆霆、重庆庆融不得对外发生资金划付行为。
- 3.3.4 未经甲方事先同意，被监管方不可开立新的银行账户，如确有需要开立，应报甲方审批，并经甲方指定人员书面（包括邮件形式）同意后方可开立。经甲方书面同意后，由甲方指定人员陪同被监管方经办人员前往银行柜台办理开户手续，甲方指定人员应按照本合同第 3.3.1 条约定当场将新开立账户纳入监管。特别的，项目公司开立销售资金监管账户的，应由甲方指定人员陪同项目公司按照标的项目所在地预售资金监管政策要求开立预售资金监管账户。
- 3.3.5 《合作框架协议》项下光大信托向合伙企业完成首笔实缴出资款支付日前，现场监管人员需对被监管方所有账户进行监管、核对，现场监管人员在每季度首月【10】日或提前通知情况下，有权核查被监管方各银行账户的开立及使用情况，通过在被监管方基本户银行或项目所在地中国人民银行分行或中心支行打印开户清单，并就开户清单载明的开户行上账户资金余额亲自去各银行核查被监管方的资金情况。现场监管人员有权核查标的项目售楼处现场 POS 机关联账户是否为本合同项下监管账户。被监管方需按甲方和乙方的要求提供所有账户的银企对账单据复印件，并对所有账户的收入款项来源进行审查，并向监管公司和委托公司汇报；若发现存在未处于监管范围内的账户应及时（本合同项下及时均指出现约定情形之日当日）要求被监管方纠正并向甲方汇报。
- 3.3.6 对于被监管方申请变更银行账户信息的，己方及现场监管人员应进行审核并报甲方审批。甲方指定人员、监管公司入驻被监管方现场进行交接时，应结合被监管方基本户银行提供的银行账户清单及于中国人民银行征信系统查询情况逐一核查被监管方各账户的性质、开通功能、网银 U-key、支付密码器信息、印鉴卡信息、具有资金支付功能的各类票据信息等，确保被监管方移交所有账户、全部银行预留印鉴、全部银行账户网银 U-key、全部银行账户支付密码器及全部具有资金支付功能的票据等。
- 3.3.7 对于被监管方已存在的具有网银支付功能的账户，全部银行账户网银最后一道权限的 U-key 由甲方指定人员单独保管。被监管方应如实说明账户设置的付款方式，现场监管人员应向开户行了解该账户设置的付款方式（仅网银付款，或网银及支票、电汇方式均可），如被监管方名下的相关银行账户仍可进行支票或电汇付款，应向开户行核对预留印鉴，确保对预留印鉴实施共管。同时所有银行账户应开通资金出入短信提示功能，确保现场监管人员可以及时获取资金进出信息。对于被监管方名下不具有网银支付功能而仅具有查询功能的账户，现场监管人员通过共管财务专用章监督资金使用，且应对查询密码器进行共管。如果发现异常，包括但不限于资金

被挪用的情形，现场监管人员应立即报告甲方、乙方，并有权要求被监管方予以解释并提供相关材料予以佐证。如果被监管方无法给出合理的解释或无法提供相关材料，则视为被监管方在本合同及《合作框架协议》项下的违约。

3.3.8 在监管期间，甲方、乙方及己方有权无条件地、随时调看账户中的资金进出情况，被监管方应给予完全的配合。

3.3.9 甲方、乙方及己方有权随时检查与被监管方资金收支有关的资料，包括但不限于被监管方的财务账簿、原始凭证、发票、合同等材料，被监管方应无条件予以配合。甲方、乙方及己方有权随时对被监管方及标的项目实施现场检查，以了解被监管方及标的项目的整体经营情况、财务情况、现金流情况、项目建设进度、工程款支付情况及销售情况等。

第四条：印鉴/证照监管规则

4.1 被监管方公章、合同章、财务专用章、法人章、发票专用章、销售专用章及其他全部印章/印鉴，银行本票、支票、汇票等票据，定期存单，电汇凭证、银行理财产品合同等被监管方的所有合同及重要凭证，以及被监管方的《营业执照》、《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》、房地产开发建设项目立项批复、建设用地使用权出让合同、拆迁补偿协议（如有）、《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》、《商品房预售许可证/销售许可证》等证照，由现场监管人员和被监管方指定人员共同管理，并存放于【项目公司或项目公司股东安排】处。

4.2 在《合作框架协议》项下光大信托向合伙企业完成首笔实缴出资款支付日前，被监管主体无需更换公司旧章。监管范围内印章均应在甲方、乙方相关人员的现场见证下于《合作框架协议》项下光大信托向合伙企业完成首笔实缴出资款支付日前清点完毕后将监管范围内印鉴及证照存入全新、未拆封的保险柜（以下简称“共管保险柜”）内，监管保险柜费用由被监管方承担。现场监管人员保管【主钥匙】或者保管【密码及备用钥匙】，监管保险柜需现场监管人员、被监管方指定人员共同操作方才开启，确保监管保险柜任意一方均无法单独开启。

4.3 印鉴、证照移交管理之日，由被监管方编制移交印鉴、证照清单，载明移交监管印鉴、证照的种类与数量并预留印鉴样本，移交清单一式两份，由甲方、乙方和被监管方分别盖章确认，甲方和乙方分别持有一份清单原件，同时提供一份清单复印件给己方，作为己方印鉴、证照管理执行情况的报备。监管期间内，被监管方新增需纳入监管范围内的印鉴、证照、银行账户预留印鉴等，应按照前述约定签署补充管理交接清单；监管期间涉及更

换或取得证照的，被监管方与监管公司需在被监管方取得证照后5个工作日内将其纳入监管。

- 4.4 印章、证照使用必须严格遵守印章、证照使用审批程序。被监管方使用印鉴、证照前需提出书面申请单，经己方委派的现场监管人员和甲方指定人员共同审批同意并登记后方可使用。现场监管人员应当做好印鉴、证照使用记录，甲方指定董事有权随时进行复核。
- 4.5 被监管方需携带印鉴、证照外出使用的，应当全程由现场监管人员现场陪同，印鉴、证照不得离开现场监管人员视线，且被监管方外出办理事项需与申请领用印鉴、证照事项一致（保管材料范围应逐列明）。
- 4.6 除甲方书面同意，任何一方或其委派人员不得加刻、私刻被监管方的印鉴，挂失、重置均必须通过甲方的书面同意。
- 4.7 对于支票和电汇凭证等确有特殊事项需要使用的，现场监管人员应根据被监管方支票、电汇凭证等票据的使用频率，配合被监管方购买支票和电汇凭证等票据。购买前需经过现场监管人员批准并核对购买票据的种类、数量，与购买单据填写一致后，在单据上加盖预留印鉴，并登记预留印鉴使用登记簿。购买后现场监管人员应依据银行购买回执清点实物与回执的信息、数目一致后放入共管保险柜。现场监管人员应及时将支票和电汇凭证等票据使用情况向甲方和乙方报备。
- 4.8 严禁预留空白支票。原则上不允许被监管方预留用印的空白支票。对于作废的支票、电汇凭证，应标注“作废”字样并收回留存以备查。

第五条：工程监管规则

- 5.1 针对标的项目建造、施工等与主要资产形成密切相关的管理事项，甲方、乙方和现场监管人员通过监管工程总控节点计划、工程进度与产值完成状况、施工进度与建设计划匹配程度，施工进度与资金支出匹配情况，工程及采购合同订立和执行，工程结算与验收，了解、评估及化解项目潜在工程延误等风险。现场监管人员负责监管标的项目的开发建设，掌握工程进展及完成情况，对比工程计划，具体包括：
 - 5.1.1 现场监管人员应严格按照本合同附件二中列示的工程进度表监督项目推进情况及取得审批文件、证照情况，现场监管人员根据项目公司提供的证照获取节点进行监控，对施工建设及开发进度偏离的，应向项目公司了解偏离原因，要求项目公司作出说明；当施工建设及开发进度偏离半个月以上时，现场监管人员应前往相关部门核实或电话咨询跟踪工程建设及证照办理情况等，并及时向监管公司和委托公司进行汇报；
 - 5.1.2 审查复核项目公司对外签署的合同、施工过程的经济文件、重大事项报告

等，并留存备案形成合同台账；

- 5.1.3 关注项目规划方案、开发计划、销售计划、工程造价预算、项目设计等的变动、变更情况，及时汇报。如发生工期延迟，应查明原因并及时汇报，提示委托公司可能触发《合作框架协议》项下信托计划或合伙企业退出的风险；要求项目公司书面说明及合理地调整计划并报送监管公司和委托公司等；
- 5.1.4 对工程合同签订及工程款支付情况进行监管并形成合同支付台账。
- 5.2 甲方有权每季度与项目公司召开例会，了解标的项目工程进度、销售和资金回款等具体情况。乙方负责项目公司的现场监管工作，并有权参加项目公司的全部会议。其监管重点是检查项目应付工程进度款是否与工程进展相吻合，工程相关款项支付时点及金额是否真实、合理，账务是否存在瑕疵。
- 5.3 乙方及现场监管人员应对标的项目进行定期现场检查（每季度至少一次）和不定期现场检查，检查范围包括标的项目建设进度、预售许可证办理情况、销售回款情况、被监管方分红情况、标的项目去化情况等，并对标的项目销售现场进行不定期检查，了解是否存在线下销售或规避预售/销售资金监管等违规行为，并在现场检查结束后【3】日内将检查结果报送甲方。
- 5.4 乙方监管团队应具备工程成本监管专业能力，-应按自然月度定期检查标的项目现场施工情况，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，-应当要求项目公司说明原因，项目公司无法提供合理解释的，甲方有权暂停工程款审批支用。
- 5.5 项目公司应按照本合同附件三所列示的成本测算表和附件四所列示的现金流量表对标的项目进行预算和现金流管理。标的项目开发建设过程中实际支出较附件三所列成本测算表一级分类有超出的，应归于成本测算表中“开发间接费（含不可预见费）”项列支。如“开发间接费（含不可预见费）”项下额度已被完全占用，项目公司应确保标的项目开发建设过程中实际支出较附件三所列成本测算表一级分类超出的部分由融创房地产集团或融创西南房地产开发（集团）有限公司进行补足。现场监管人员应根据本合同附件三所列示的成本测算表和附件四所列示的现金流量表载明的内容对标的项目进行实时监测。
- 5.6 项目公司应配合提供如下材料：
- (1) 标的项目开发建设报告。现场监管人员应按自然月度取得项目公司提交的标的项目开发建设报告。报告应包括但不限于以下内容：标的项目开发建设主要工作（包括规划设计、招标和采购、工程建造、各阶段验收、营销等）的进展情况；标的项目预算与合同的执行情况；标的项目成本和费用

的发生及异动情况分析；标的项目当季的资金使用情况和下个季度的资金需求计划；质量安全等重大事件（包括但不限于质量、安全、扰民、民扰、欠薪等群体性事件、极端恶劣天气、自然灾害、媒体负面报道等）；

- (2) 施工进度报告。现场监管人员应于每月 5 日前取得项目公司提供的上月月度施工进度报告。报告应包括以下内容：进度执行情况综合描述；实际施工进度图；工程变更及调整情况；进度偏差状况和原因；解决问题的措施；施工进度计划调整意见；施工方向项目公司报送的上月施工报量材料，施工方报量中含有甲供材料的，需明确材料进出情况；
- (3) 监理月度报告。现场监管人员应按自然月度取得标的项目的监理月度报告。

第六条：合同监管规则

- 6.1 现场监管人员入驻被监管方进行现场交接时，被监管方应向现场监管人员提供被监管方已经签署且仍有效的所有合同台账。本合同项下监管的合同包括但不限于国有建设用地使用权出让合同、前期合同（包括规划、设计、勘察、监理、造价咨询）、工程合同（包括建筑、安装、装饰、市政合同）、材料设备采购合同（包括材料采购、一方付款另一方收货的三方合同、设备购买及安装）、园林环境合同（包括室外环境的设计、施工）、营销包装合同（包括样板间装修、户外广告牌制作和安装、媒介广告设计、制作、宣传品设计、印刷）、融资类合同及其他对项目公司有重大影响的合同或协议。
- 6.2 项目公司应当按本合同第 6.1 条约定的合同类型进行分类，并将项目公司签署的全部合同进行统一编号登记，建立统一格式合同台账，详细登记项目公司所有已签订的合同，及现场监管掌握的合同履行情况。合同台账必备信息有：合同编号、合同名称、签约方、合同金额、结算金额、已付款情况、未付款情况、合同付款条件、洽商变更金额等。项目公司应于每个日历月 10 日前向甲方报送合同台账，并配合甲方、乙方和现场监管人员对标的的项目工程建设和款项支付等情况进行核实。甲方、乙方及己方均有权随时查看被监管方已签署合同的原件。
- 6.3 现场监管人员负责对被监管方签署的所有合同进行审核（审查内容包括但不限于合同条款是否符合国家法律法规的规定、是否符合商业惯例、材料依据是否充分、内部审批程序是否完整、价格条款是否公允、交易对手无瑕疵、资金支出是否符合资金计划要求、是否为标的项目相关的合同、对标的的项目运行是否有重要不利影响以及是否存在损害甲方利益的条款），并确保被监管方所收取款项的账户均为本合同项下监管账户，并于现场监管人员入驻被监管方之日起【10】日内将审核结果书面告知甲方。现场监管人员应留存相关合同复印件并与正本核对无误后进行登记、备案，并对

于被监管方签署的所有合同的执行情况进行监督。

- 6.4 就被监管方拟对外签署的负有支付义务的合同而言，被监管方经办人员应将该等合同文件发送至甲方指定董事处审查，审查无误后方能用印。拟签署合同中涉及资金使用的内容应与标的项目工程建设进度相一致，且合同项下资金的使用符合市场公允价值。
- 6.5 除本合同另有约定外，被监管方对外签署合同时，应当由被监管方经办人员发起用印流程，并经现场监管人员签字后，方可加盖被监管方公章、法人章、合同专用章。
- 6.6 被监管方签署的所有合同原件应当及时归档，并按本合同项下第四条印鉴/证照的保管方法予以保管。本合同项下监管期间内签署的所有合同均需留存扫描件。

第七条：其他监管规则

- 7.1 己方认为有重大风险的事项，应第一时间向甲方和乙方进行书面汇报，经甲方书面审核后被监管方、己方可执行，且甲方有权利不予通过。现场监管人员如发现或知悉被监管方发生审批权限中所列各重大事项以及了解到被监管方可能出现异常或现场监管人员认为有必要汇报的各种信息，应立即向监管公司和委托公司、合伙企业汇报。
- 7.2 被监管方应配合甲方、乙方及己方对标的项目的开发、建设情况进行检查，无条件允许及配合甲方、乙方、己方查阅企业预售、销售合同、收费收据及发票、销售清单及月报、财务报表及银行对账单等资料，以及项目建设过程中甲方、乙方、己方认为需要查阅的工程资料，安排甲方、乙方、己方认为需要参加的工程会议，不得以任何形式干扰或影响实施本合同；甲方、乙方、己方有权协调被监管方并由被监管方安排上述未列明的、实施本合同所需的其它工作。
- 7.3 己方委派的现场监管人员应于每周五向监管公司和委托公司、合伙企业提交上周五至本周四被监管方及标的项目情况的书面报告，（如遇节假日则相应顺延），报告内容包括：证照取得情况、预售许可证取得情况、合同签署及支付情况、工程建设进度、资金使用情况、销售情况、项目所在地政策及市场变化重大事项，重点汇报证照取得、工程进度、销售进度与计划的比对情况及资金使用情况。同时另附合同台账、用印登记簿，并随附用款凭证复印件，由甲方和乙方检查是否合理。
- 7.4 己方委派的现场监管人员应于每月【10】日（如遇节假日则相应顺延）前出具被监管方、标的项目上月《监管月报》，报送监管公司和委托公司、合伙企业，内容包括但不限于证照取得进度、工程进度及与计划比对、资金财务情况、销售及回款情况、市场情况、合同签署及支付情况、资金支

付情况、开发贷款情况及存在问题提示等,《监管月报》需提交2份加盖公章纸质报告。

- 7.5 己方应就被监管方是否触发《合作框架协议》和《对赌协议》项下约定的对赌条件和模拟清算条件进行监管,且上述监管内容亦视为其在本合同项下的监管义务和职责之一,且应在相关情形出现时及时通知甲方和乙方。己方委派的现场监管人员应按照本协议约定向甲方、乙方和己方报送被监管主体账户资金使用情况的定期报告,包括对标的项目工程建设进度、销售回款进度、对赌条件或模拟清算条件是否符合或触发的说明等。
- 7.6 己方应持续跟踪并定期报告融创房地产集团有限公司发债评级、财务及经营状况,了解标的项目周边房地产市场情况、项目公司授信额度及融资渠道的变化,如发现问题,应及时向甲方投后管理部门和合伙企业汇报。

第八条: 其他

- 8.1 被监管方应遵守本合同规定的各项义务,并应保证监管账户及账户内资金避免受到或可能受到来自任何第三方的侵害。
- 8.2 甲方、戊方未行使或部分行使或迟延履行使本合同项下的任何权利,不构成对该权利或任何其他权利的放弃或变更,也不影响其进一步行使该权利或任何其他权利。
- 8.3 被监管方有下列情形之一,应当在情形发生之日书面通知甲方、戊方,因被监管方未及时通知造成损失的,应当赔偿相应损失:
- 1) (1) 涉及或可能涉及重大经济纠纷、诉讼、仲裁(涉案标的额在1000万以上),监管账户资金被强制执行或依法冻结。
 - 2) (2) 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。
 - 3) (3) 其他严重影响生产经营、资金偿付能力的情形。
 - 4) (4) 各方约定的需要履行告知义务的其他事项。
- 8.4 在满足本合同约定的全部审批权限的前提下,戊方有义务积极配合被监管方的工作,并对其提出的申请及时进行处理,不得无故拖延。

第九条: 权利与义务

9.1 甲方、乙方权责

- 9.1.1 本合同签订后,甲方、乙方有权督促被监管方及时向己方和甲方、乙方提供完成本合同约定的监管服务所需要的相关材料。
- 9.1.2 甲方、乙方有权对己方的工作进行检查、考核。

9.1.3 甲方、乙方有权行使本合同及其他各方签署协议文件项下各项约定权利。

9.2 被监管方权责

9.2.1 指定专人负责就本合同约定的服务内容与甲方、己方进行沟通、联系和推动，并提供协助支持。

9.2.2 接受监督，并对甲方、己方在工作中提出的异议予以及时回应和解释。

9.2.3 及时提供完成本合同约定服务内容所需要的各项资料，遵守本合同各项约定，配合其他方进行监管。

9.2.4 提供己方派驻被监管方的专职人员的办公场所。

9.2.5 被监管方不得未经己方或甲方书面同意私自签署任何协议，被监管方应当确保其法定代表人/投资人或委派代理人知悉并履行本合同及相关交易文件项下的义务。

9.2.6 被监管方承诺无条件配合甲方、己方根据本合同对其及标的项目实施监管，并提供一切协助。

9.2.7 被监管方承诺，截至《合作框架协议》项下光大信托向合伙企业完成首笔实缴出资款支付日止，除已披露信息外，被监管方不存在任何债务、对外提供担保、或对外承担的其他义务，被监管方任何债权债务（如有）均与甲方、乙方无关。

9.2.8 被监管方应保证己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。

9.3 己方权责

9.3.1 指定专人并组成项目组负责就本合同约定的服务内容与其他方进行沟通、联系和推动，组织专业人员形成专案服务团队，制定详细的服务工作执行计划并安排实施。

9.3.2 己方应就甲方相关决策意见的风险和问题向甲方做出全面分析和提示。

9.3.3 有权无条件地、随时调看监管账户中的资金进出情况、明细日记账、原始凭证和银行对账单，为甲方行使和履行本合同约定的各项权责提供一切必要的便利和支持。

9.3.4 应按本合同约定向甲方提供相关用款资料扫描件及甲方要求的各项材料文件。

9.3.5 应及时提交本合同约定的服务成果，确保提交方案/报告的科学性、合理性、准确性及适用性。

- 9.3.6 确保关联人士须承担保密责任，于己方监管期间取得与监管相关的所有数据均必须保密，不得向其他人士透露或藉以试图取得任何经济利益。
- 9.3.7 己方有权行使本合同及其他各方签署协议文件项下各项约定赋予己方的权利。己方有义务按本合同约定履行监管职责。

第十条：监管服务费及支付方式

- 10.1 己方在本合同项下提供审核/监管服务应收取的服务费用由甲方以信托计划项下信托财产承担；各方一致同意并确认，本合同项下监管服务费仅由甲方以信托计划项下现金类信托财产为限予以承担，甲方不负任何垫付义务，如在本合同约定的当个监管服务费支付日，信托计划项下信托财产专户内资金不足以按照本合同约定支付当期监管服务费用的，则可延期到信托计划项下现金类信托财产足以支付之日支付，且不视为甲方违约，延期期间甲方无需额外支付利息或任何资金成本。
- 10.2 服务期限：与本信托计划存续期限一致，甲方可单方面提出延期或提前终止。
- 10.3 本合同项下己方收取监管服务费用的标准为人民币 1 万元/年（大写：人民币 伍拾捌 万元/年）（含税）。监管服务费用按照以下方式计算：
- 10.3.1 监管服务费用每月计提的监管服务费用为 1 万元÷12 个月，每日计提的监管服务费用为 1 万元÷365。监管服务费用具体金额按照实际监管期限据实结算；但是，若本合同在己方正式驻场之日起不足三个月提前终止的，则甲方至少支付六个月监管费用。
- 10.3.2 上述费用已包含己方现场监管人员往来于北京市与驻场地之间的交通费、差旅费、住宿费、服务费等己方履行本合同约定所需全部合理费用，具体报销标准届时按照甲方要求执行；己方人员在现场的必要办公场所由被监管方分别负责。除本合同另有约定外，甲方不再就己方履行本合同约定事宜向己方支付任何其他费用。
- 10.4 支付方式：
- 10.4.1 自《有限合伙协议》项下甲方支付首笔实缴出资款之日（含该日）起每届满 6 个月之日、甲方书面通知中确定的终止监管之日为监管服务费基准核算日，监管服务费支付日为各监管服务费基准核算日后 10 个工作日内任一日。监管服务费核算期为一个监管服务费基准核算日（含该日）至下一个监管服务费基准核算日（不含该日）的期间，其中首个监管服务费核算期为自《有限合伙协议》项下甲方支付首笔实缴出资款之日（含该日）至该日后第一个监管服务费基准核算日（不含该日）的期间。
- 10.4.2 甲方应于各监管服务费支付日向己方支付的监管服务费= 1 万元×该监

管服务费支付日对应的前一个监管服务费核算期的实际天数÷365天。

10.4.3 己方应在甲方支付监管服务费用前向甲方提交以下材料并满足以下条件，否则，甲方有权拒绝支付本合同项下监管服务费用且不承担任何责任：

- (1) 甲方支付监管服务费前，己方向甲方提供符合甲方要求的等额正式增值税专用发票；
- (2) 己方提供的监管服务符合本合同及其附件约定。

10.5 甲方应按照本合同第 10.4 款规定，将应付的监管服务费汇至如下己方银行账户：

名称：北京康信君安资产管理有限公司

纳税人识别号：91110108318246596L

地址、电话：北京市朝阳区裕民路 12 号 1 号楼 10 层 B1001 010-82253558

开户行及账号：中国工商银行股份有限公司北京地安门支行
0200337619100015708

第十一条：保密义务

11.1. 与本合同有关的任何信息均为本合同的保密信息，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合同或被监管方及标的项目有关的任何信息，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。

11.2. 在下列情形下，不适用前述第 11.1 款的约定：

- 11.2.1. 法律、法规、任何监管机关要求或根据信托计划信托文件约定披露或使用的；
- 11.2.2. 为将本合同的全部利益赋予各方而要求披露或使用的；
- 11.2.3. 因本合同或根据本合同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；
- 11.2.4. 非因违反本合同，信息已进入公知范围的；
- 11.2.5. 其他方已事先书面批准披露或使用的；
- 11.2.6. 信息是在本合同签订后独立开发的。

11.3. 本条款下保密义务不因本合同终止而终止。为执行本合同目的，各方保证对在讨论、签订、执行本合同过程中所获悉的相关情况限定在有限范围内知晓。

11.4. 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。

11.5. 本条在本合同终止或解除后仍继续有效。

第十二条：通知

12.1. 联系信息以本合同首部记载为准。除非本合同另有约定，本合同项下各方之间的一切通知均应使用中文，通过专人送达、挂号信函、快递、电传、传真、或电报送达。通知在下列日期视为到达日：

- 1) 专人送达：通知方取得的被通知方签收单所示日；
- 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) 传真：收到成功发送确认后的第1个工作日；
- 4) 快递：发出通知方持有的发送凭证上邮戳日起第4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合同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到达日。

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10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. 各方同意本合同首部约定的各方的通讯地址及联系方式（含根据本合同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。

第十三条：合同生效、终止及转让

13.1 本合同自各方法定代表人或授权代理人签字或签章并加盖公章或合同专用章之日起生效。授权代理人签署本合同的，应提交有效的书面授权文件。

13.2 本合同有效期至甲方书面通知中确定的终止监管之日止，具体监管终止日期以甲方书面通知为准。

13.3 未经甲方和乙方书面同意，己方不得将本合同项下的任何权利或义务转让给第三人。

13.4 若合同执行过程中出现委托方单位变更，本合同仍然有效。甲方须向受让方说明本监管合同，并由甲方的受让方按照本合同的格式和内容与己方重新签订合同，且其他各方应接受该等约定条款。

13.5 如果己方提供的服务不符合本合同的约定，且经甲方通知仍未进行整改，或者己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，甲方有权单方解除本合同。

第十四条：违约责任

- 14.1 己方作为甲方派出项目的监督管理服务单位，有向甲方和乙方的建议权并在本合同约定权限范围内享有相应的决策权，且甲方和乙方享有最终的决策权，己方严格执行本合同内容实施监管并确保达到本合同约定的监管效果，如发生违反本合同约定和/或未按本合同约定尽职履行监管责任的，甲方有权终止对己方的委托，同时己方应向甲方和/或乙方支付金额等同于其已实际收到的监管服务费金额的五倍的违约金，如违约金不足以赔偿甲方和/或乙方损失的，还应继续赔偿甲方和/或乙方实际损失并按照本合同约定承担相应的责任。
- 14.2 在本合同约定的监管服务项下，因被监管方原因故意提供错误虚假信息给甲方、乙方和己方而造成的直接或间接损失，由被监管方负责。
- 14.3 被监管方未履行或未适当履行其在本合同项下的义务，视为违约，违约方应赔偿因其违约而对其他方造成的全部损失，其他方有权要求违约方采取包括但不限于实际履行、赔偿损失并承担《合作框架协议》项下违约责任。
- 14.4 如标的项目开发进度、销售回款进度等未满足本合同附件《商业计划书》、《销售计划表》、《工程进度表》、《成本测算表》和《现金流量表》约定以及甲方要求的工程进度节点要求、销售回款安排、成本控制以及现金流管理等要求的，则甲方有权按照《合作框架协议》和《对赌协议》项下约定发出预警函，并有权通过提高《合作框架协议》项下分配的投资本金和投资收益，促使标的项目按照本合同及《合作框架协议》项下计划进行开发建设、销售。在预警函载明的宽限期届满之日，若预警函所指的重大偏差情形仍然存在，且被监管方未能提供令甲方、乙方满意的调整或后续保证措施的，则甲方/乙方有权：1) 按照《合作框架协议》和《对赌协议》项下约定启动对赌保护性退出机制，和/或；2) 单方面变更标的项目的销售方案及销售定价。
- 14.5 被监管方存在私刻印章/印鉴、挪用资金、私自开立银行账户或违反本合同约定收取款项等违约行为，甲方/乙方及现场监管人员有权要求被监管方立即整改，经甲方/乙方及现场监管人员合理催告后 20 日内仍未整改的，则有权向被监管方收取 10 万元以下违约金。经甲方/乙方或现场监管人员认定违约情节严重，且被监管方自违约行为发生之日起 1 个月内未能及时整改的，甲方有权按照《合作框架协议》和《对赌协议》项下约定启动对赌保护性退出机制。

第十五条：适用法律及争议解决

- 15.1 本合同的成立、有效、解释和履行，适用中华人民共和国（为本合同之目的，不含香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区）法律。
- 15.2 在履行本合同过程中，合同当事人若发生纠纷，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，应向本合同签署地有管辖权的人民法院提起诉讼以解决争议。
- 15.3 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合同项下的义务。

第十六条：不可抗力

- 16.1 本合同所称的不可抗力事件，是指在本合同签订并生效后，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合同履行其全部或部分义务。该事件包括但不限于由于银行系统导致收付延迟、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、行政法规、部门规章或国家政策、监管政策颁布或对原法律、行政法规、部门规章或国家政策、监管政策的修改等因素；
- 16.2 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 个工作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合同的原因。各方应在协商一致的基础上决定是否延期履行本合同或终止本合同，并达成书面协议；
- 16.3 如果发生不可抗力（包括因为银行系统导致收付延迟等因素），致使一方不能履行或迟延履行本合同项下之各项义务，则该方对无法履行或迟延履行其在本合同项下的任何义务不承担责任，但该方迟延履行其在本合同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合同项下的义务不能免除责任。

第十七条：文本及效力

- 17.1 除非本协议另有约定或上下文明确约定，本协议中的词语与定义与《合作框架协议》中使用的词语与定义具有相同的含义。
- 17.2 合同正本一式【壹拾贰】份，各方各执【贰】份，具同等法律效力。
- 17.3 本合同附件为本合同组成部分，与合同正文具同等法律效力。
- （以下无正文）

(本页无正文，为编号为 2021Z0281-监管的《监管合同》的签署页)

在签署本合同时，各当事人对合同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。

甲方（盖章）：光大兴陇信托有限责任公司
法定代表人或授权代理人（签字或签章）：



乙方（盖章）：金泉贰号（广州）投资发展中心（有限合伙）
执行事务合伙人委派代表或授权代理人（签字或签章）：

丙方（盖章）：重庆庆融房地产开发有限公司
法定代表人或授权代理人（签字或签章）：



丁方（盖章）：重庆庆融房地产开发有限公司
法定代表人或授权代理人（签字或签章）：



戊方（盖章）：重庆融滔房地产开发有限公司
法定代表人或授权代理人（签字或签章）：



己方（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理人（签字或签章）：

签约时间：2021 年 03 月【 】日

签署地点：中国甘肃省兰州市城关区

附件一：标的项目销售计划表

附件二：标的项目工程进度表

附件三：标的项目成本测算表

附件四：标的项目现金流量表

审核人
B. Say