

中粮信托·华业资本集合资金信 托计划项目监管报告

项目名称：中粮信托·华业资本集合资金信托计划

委托方：中粮信托有限责任公司

受托方：北京康正宏基房地产评估有限公司

监管人员：李文军 杨菲菲

日期：二零一八年十二月五日

目录

1. 标的项目基本情况.....	3
2. 重要事件披露.....	3
3. 标的项目现场情况.....	4
4. 印鉴、证照使用情况	6
5. 资金使用情况.....	6
6. 银行账户余额明细.....	7
附件一： 与项目公司共管资料交接清单	8
附件二： 与项目公司共管的各类证照	9
附件三： 与项目公司共管的网银 U 盾	10

为了方便阅读之目的，本报告中将部分名称简写为：

·项目公司：北京君合百年房地产开发有限公司

·中粮信托：中粮信托有限责任公司

·康正：北京康正宏基房地产评估有限公司

1. 标的项目基本情况

标的项目为项目公司建设的玫瑰东筑家园项目，位于北京市通州区梨园镇小街村，东至砖厂北里，南至香溪家园，西至临河里路，北至小街之春嘉园。

标的项目用地面积 8228.23 平方米，规划总建筑面积 28941.71 平方米。土地使用期限：国有建设用地使用权住宅 2002 年 4 月 16 日起至 2072 年 4 月 15 日止；商业 2002 年 4 月 16 日起至 2042 年 4 月 15 日止；办公、仓储、地下车库 2002 年 4 月 16 日起至 2052 年 4 月 15 日止。

标的项目拟建 4 栋楼，其中 1#楼为住宅楼，地上最高 13 层，总户数 163 户（其中：1 居 32 套，2 居 45 套，3 居 81 套，4 居 2 套，复式 3 套）；2#~4#楼为配套服务楼。截止 2018 年 11 月底，1#楼主体结构已封顶，配套服务楼主体结构施工中。

标的项目与八通线土桥地铁站和临河里地铁站相距约七八百米路程。标的项目东距东六环路约 1.5 公里，南距京哈高速公路约 4 公里。标的项目周边有学校（史家小学通州分校，北京育才学校通州分校）、医院（东直门医院东区）、商场（蓝岛大厦通州店）等配套设施和人文景观（通州大运河森林公园）。

2. 重要事件披露

（1）2018 年 11 月 20 日至 22 日在中粮信托有关人员的见证下，康正与项目公司有关人员进行了标的项目共管资料的交接工作，主要

的共管资料有：公章、合同专用章、发票专用章、财务专用章、法人章、《企业法人营业执照》[91110000721485116X]（正副本）、《房地产开发企业资质证书》[建开企（2013）1312号]（正副本）、《不动产权证书》[京（2017）通不动产权第 0000067 号]、《建设用地规划许可证》[地字第 110112201300052 号/2013 规（通）地字 0043 号]、《建设工程规划许可证》[建字第 110112201300142 号/2013 规（通）建字 0098 号]、《建筑工程施工许可证》[编号 110112201706140101/（2017）施（通）0024 号]、《开户许可证》[核准号：J1000014078606]、6 枚网银复核权 U 盾。共管资料清单及各类资料详见附件一、二、三。

（2）标的项目 1#住宅楼主体结构封顶，二次结构正在施工，配套服务楼主体结构施工中，标的项目的《商品房预售许可证》本月尚未取得，有关手续正在办理中。

以上事宜提请中粮信托予以关注。

3. 标的项目现场情况

截止 2018 年 11 月 30 日，1#住宅楼主体结构封顶，二次结构、内装和外墙、门窗装饰施工中。配套服务楼和地下车库正在结构施工中。

（转下页）

标的项目现场照片



图 1. 住宅楼施工现场



图 2. 住宅楼南侧施工现场



图 3. 住宅楼施工现场



图 4. 地库及北侧配套楼施工现场



图 5. 配套楼施工现场

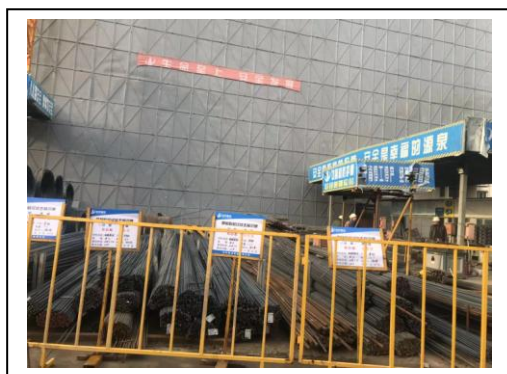


图 6. 工地钢筋加工操作

4. 印鉴、证照使用情况

2018 年 11 月 21 日至 2018 年 11 月 30 日各印鉴具体使用情况
详见下表:

2018 年 11 月印鉴使用情况表

日期	印鉴名称及个数	事由	材料	经办人	审批人
2018.11.21	公章 (1)	去北京银行领取员工医保存折	介绍信	刘珍	辛雷
2018.11.22	公章 (1)	东方玫瑰小业主办理营业执照	君合百年房地产有限公司营业执照副本复印件	杨宇泓	辛雷
2018.11.22	公章 (4)	税务局检查报告	房地产企业竣工备案事项检查报告 (一式两份)	杨宇泓	辛雷
2018.11.22	发票专用章 (6)	客户用发票复印件盖章	发票复印件	陈雅渝	辛雷
2018.11.23	公章 (230)	住所证明 (通州区临河里 1 号楼 1 单元 617); 住所证明 (通州区临河里 1 号楼 1 单元 714、715、716) (东方玫瑰项目)	住所证明 (两份)、不动产 (大产权本) 复印件 (一式 37 页六份)	任洁	辛雷
2018.11.23	公章 (4)	华业资本之北京君合百年房地产开发有限公司申请延期纳税	延期纳税申请 (一式两份)	陈雅渝	辛雷
2018.11.26	公章 (8)	办理消防备案	消防意见书、消防图纸 (一式四份)	杨琰琰	辛雷
2018.11.26	公章 (9)	工商注册备案	已租租户办理该地址公司注册事宜表	杨琰琰	辛雷
2018.11.26	合同章 (4)、 加盖骑缝 (4)	办理租赁意向	房屋租赁意向书 (4 本)	杨琰琰	辛雷
2018.11.27	发票专用章 (2)	住户办理房本需要	发票复印件 (2 张)	陈雅渝	辛雷
2018.11.27	合同章 (6)、 加盖骑缝 (6)	东方玫瑰项目房屋租赁	A12-714、715、716 租赁合同 (6 份)	张洁	辛雷
2018.11.27	合同章 (4)	东方玫瑰项目房屋租赁	房屋移交确认书 (4 份)	张洁	辛雷
2018.11.29	公章 (1)、法人章 (1)	农行授权书 (企业征信业务)	授权书	陈雅渝	辛雷
2018.11.29	公章 (4)	南京银行关于小街项目按揭合作的准入	贷款卡、徐总身份证、营业执照正本复印件、查询授权书	陈雅渝	辛雷
2018.11.29	公章 (21)	业主办理营业执照需大产权证复印件盖章	不动产 (大产权本 64 号楼) 复印件	杨宇鸿	辛雷
2018.11.29	公章 (1)	业主办理住所证明	住所证明	张洁	辛雷
2018.11.29	公章 (24)	设计变更	设计变更 (四式, 一式六份)	赵欣霞	辛雷
2018.11.29	合同章 (6)、 加盖骑缝 (12)	售楼处夜景照明施工合同盖章	售楼处夜景照明施工合同 (一式六份)	吴丽娟	辛雷

5. 资金使用情况

2018 年 11 月 21 日至 30 日, 项目公司共计获批 5 笔用款, 总额 178637.76 元。截至 2018 年 11 月 30 日, 以上 5 笔用款均已完

成支付，详情见下表：

2018 年 11 月 21 日至 30 日对外支出情况表

收款单位	资金用途	出款行	付款金额（元）	支付日期	中粮审批
姜茂源	退东方玫瑰项目代收契税	交通银行	33627.23	2018-11-30	通过
沈亮	退东方玫瑰项目代收契税	交通银行	4673.63	2018-11-30	通过
白海岩	退东方玫瑰项目代收契税	交通银行	2659.54	2018-11-30	通过
董铭颐	退东方玫瑰项目代收契税	交通银行	70841.52	2018-11-30	通过
葛凤林	退东方玫瑰项目代收契税	交通银行	66835.84	2018-11-30	通过
合 计			178637.76	—	—

注：1、以上资金流出不含银行手续费、工本费等。

6. 银行账户余额明细

根据项目公司提供的银行对账单及网银信息查询，截止 2018 年 11 月 30 日，项目公司各银行账户余额共计 14,785,053.16 元。详见下表：

各银行账户汇总表

开户行	账号	网银情况	余额（元）
中国建设银行北京通州潞河支行	11001018200059000351	有	357,906.00
交通银行股份有限公司北京通州支行	110061281018010033639	有	12,022,509.20
北京银行股份有限公司瑞都支行	01091488500120103001883	有	30,901.09
北京银行股份有限公司运河支行	01091609000120103003100	有	2,295,158.51
民生银行北京陶然桥支行	692365533	有	8,786.52
华夏银行北京通州支行	10289000001707293	有	1,593.08
中信银行中粮广场支行	8110701014101206794	有	30,719.84
上海浦东发展银行金融街支行	91060155000000490	无	3591.98
浦发银行北京通州支行	91390155000000231	无	3199.9
上海银行北京分行	03002190566	无	20120.09
农行北京通州支行	11090101040097336	无	10566.95
广发银行魏公村支行	9550880075607200177	无	0
广发银行魏公村支行	9550880075607200267	无	0
中信银行中粮广场支行	8110701013601206809	无	0
合 计			14,785,053.16

附件一： 与项目公司共管资料交接清单

北京君合百年房地产开发有限公司印章共管交接表

印章名称	印章类型	印章式样	备注
北京君合百年房地产开发有限公司	公章		壹枚
北京君合百年房地产开发有限公司	合同章		壹枚

印章管理单位：北京华业资本控股股份有限公司 印章管理单位：北京康正宏基房地产评估有限公司

印章管理人：刘珍 印章管理人：李文军

共管时间：2018年11月20日 15:00 共管时间：2018年11月20日 15:00

见证人：陈燕

日期：2018年11月20日 15:00

北京君合房地产开发有限公司印章共管交接表

序号	公司名称	印章类型	数量	印章式样	备注
1	北京君合百年房地产开发有限公司	发票专用章	1		
2	北京君合百年房地产开发有限公司	财务专用章	1		

印章管理单位：北京华业资本控股股份有限公司 印章管理单位：北京康正宏基房地产评估有限公司

印章管理人：刘珍 印章管理人：李文军

共管时间：2018年11月20日 14:00 共管时间：2018年11月21日 14:20

见证人：陈燕

日期：2018年11月21日 14:20

北京君合百年房地产开发有限公司证照共管交接表

序号	公司名称	证照名称	数量	备注
1	北京君合百年房地产开发有限公司（法人：徐红）	企业法人营业执照正本	1	
2		企业法人营业执照副本	1	
3		房地产开发企业资质证书（正本）	1	
4		房地产开发企业资质证书（副本）	1	
5		土地使用证	1	
6		建设用地规划许可证	1	
7		建设工程规划许可证	1	
8		建筑工程施工许可证	1	
9		商品房预售许可证	无	未办理下来
10		网签密钥	无	
11		开户许可证	1	
12		验资报告		没有原件
13		已开立账户清单	13页	
14		银行U盾	6	详见附件明细，复核U盾

印章管理单位：北京华业资本控股股份有限公司 印章管理单位：北京康正宏基房地产评估有限公司

印章管理人：刘珍 印章管理人：李文军

共管时间：2018年11月21日 14:20 共管时间：2018年11月21日 14:20

见证人：陈燕

日期：2018年11月21日 14:20

北京君合房地产开发有限公司印章共管交接表

序号	公司名称	印章类型	数量	印章式样	备注
1	北京君合百年房地产开发有限公司	人名章	1		

印章管理单位：北京华业资本控股股份有限公司 印章管理单位：北京康正宏基房地产评估有限公司

印章管理人：刘珍 印章管理人：李文军

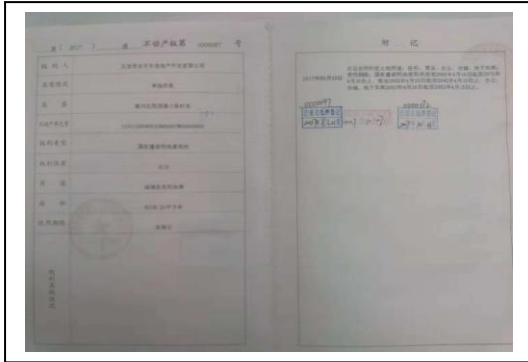
共管时间：2018年11月22日 共管时间：2018年11月22日

见证人：陈燕

见证时间：2018年11月22日

交接清单
类型：J1
大小：5
尺寸：11

附件二： 与项目公司共管各类证照



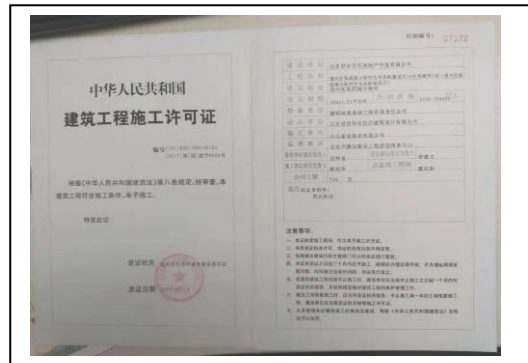
不动产权证书



建设工程规划许可证



建设用地规划许可证



建筑工程施工许可证



开户许可证



资质证书



营业执照正本



营业执照副本

附件三： 与项目公司共管的网银 U 盾

