

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：二零一九年一月五日

目录

| | |
|--------------------|----|
| 1. 标的项日基本情况 | 3 |
| 2. 重要事件披露 | 3 |
| 3. 标的项日现场情况 | 4 |
| 4. 印鉴、证照使用情况 | 6 |
| 5. 资金使用情况 | 8 |
| 6. 银行账户余额明细 | 10 |
| 7. 项目合同签订情况 | 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。

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 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。

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。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）项目公司开始通过裁员来降低日常成本支出，所剩人员大部分集中至华业中心办公，东方玫瑰家园的售楼处本月下旬着手腾

空，拟对外出租，以期增加收入。

(2) 标的项目本月施工现场正常施工；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 12 月 31 日，1#住宅楼 1-4 单元、7-9 单元主体结构封顶，现进行二次结构、内装和外墙、门窗装饰施工中；5、6 单元三层主体结构施工中；

配套服务楼 2#楼一层和地下车库主体结构施工中；4#楼主体结构封顶。

(转下页)

标的项目现场照片



图 1. 住宅楼西北侧施工现场



图 2. 住宅楼西南侧施工现场



图 3. 住宅楼东侧人防工程施工现场



图 4. 地库及东北侧配电室施工现场



图 5. 南侧配套楼施工现场



图 6. 住宅楼南侧施工现场

4. 印鉴、证照使用情况

对于印鉴的使用，监管人员与项目公司工作人员按照监管协议及后续用章/印流程约定，履行印鉴使用流程，并通过相关负责人审批，方给予盖章，2018年12月份各印鉴具体情况详见下表：

2018年12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 |
|------------|-----------------------------|----------------------------|------------------------|-----|-----|
| 2018.12.4 | 公章（4） | 工程结算盖章 | 工程结算报告（一式四份） | 李艳英 | 辛雷 |
| 2018.12.4 | 合同章（25） 法人章（2） | 住宅 建委网签合同 | 北京市商品房现房买卖合同 （一式五份） | 刘奕莹 | 辛雷 |
| 2018.12.4 | 合同章（25） 法人章（2） | 住宅 建委网签合同 | 北京市商品房现房买卖合同 （一式五份） | 刘奕莹 | 辛雷 |
| 2018.12.4 | 合同章（25） 法人章（2） | 住宅 建委网签合同 | 北京市商品房现房买卖合同 （一式五份） | 刘奕莹 | 辛雷 |
| 2018.12.4 | 合同章（460） 加盖骑缝 法人章（40） | 车位 建委网签合同 | 北京市商品房现房买卖合同 （一式四份） | 刘奕莹 | 辛雷 |
| 2018.12.6 | 发票专用章（1） | 发票收据盖章 | *经营租赁*租金 发票 | 许丙贵 | 辛雷 |
| 2018.12.6 | 发票专用章（1） | 发票收据盖章 | *不动产*车位 发票 | 许丙贵 | 辛雷 |
| 2018.12.6 | 发票专用章（1） | 发票收据盖章 | *不动产*车位 发票 | 许丙贵 | 辛雷 |
| 2018.12.6 | 合同章（92） 法人章（8） | 车位 建委网签合同 | 北京市商品房现房买卖合同 （一式四份） | 刘奕莹 | 辛雷 |
| 2018.12.6 | 合同章（25） 法人章（2） | 住宅 建委网签合同 | 北京市商品房现房买卖合同 （一式五份） | 刘奕莹 | 辛雷 |
| 2018.12.7 | 财务章（3） 法人章（3） | 银行对账单盖章 | 浦发银行季度对账单 | 陈雅渝 | 辛雷 |
| 2018.12.7 | 财务章（20） | 收据盖章，用于收租金，房 款定金 | 三联无碳收据 | 陈雅渝 | 辛雷 |
| 2018.12.10 | 公章（8） | 解除劳动合同协议 | 解除劳动合同协议（一式两份） | 杨宇鸿 | 辛雷 |
| 2018.12.10 | 公章（20） | 离职证明 | 员工离职证明书（一式两份） | 杨宇鸿 | 辛雷 |
| 2018.12.10 | 合同章（12） | 房屋租赁合同（A12楼10-15 层132间） | 房屋租赁合同（一式六份） | 王谦 | 辛雷 |
| 2018.12.10 | 合同章（6） | 房屋移交 | 房屋移交确认书（一式六份） | 王谦 | 辛雷 |
| 2018.12.10 | 合同章（12） | 房屋租赁合同（A12楼16层 22间） | 房屋租赁合同（一式六份） | 王谦 | 辛雷 |
| 2018.12.10 | 合同章（6） | 房屋移交 | 房屋移交确认书（一式六份） | 王谦 | 辛雷 |
| 2018.12.10 | 合同章（8） | 房屋租赁意向书 | 房屋租赁意向书（一式四份） | 王谦 | 辛雷 |
| 2018.12.10 | 合同章（8） | 租赁推介合作 | 租赁推介合作协议（一式四份） | 王谦 | 辛雷 |
| 2018.12.10 | 合同章（8） | 广告位租赁 | 广告位租赁意向书（一式四份） | 王谦 | 辛雷 |
| 2018.12.10 | 公章（1） | 民生银行按照监管要求需公 司填报文件 | 单位税收居民身份声明文件 | 杜继锋 | 辛雷 |
| 2018.12.11 | 合同章（18） | 华业东方玫瑰小区室内裂缝 | 华业东方玫瑰小区室内裂缝和 | 赵欣霞 | 辛雷 |

| 日期 | 印鉴名称及个数 | 事由 | 材料 | 经办人 | 审批人 |
|------------|---------------------|--------------------------|---|-----|-----|
| | | 和外墙、屋面漏水维修施工合同 | 外墙、屋面漏水维修施工合同(一式六份) | | |
| 2018.12.13 | 合同章(115) 法人章(10) | 车位 建委网签合同 | 北京市商品房现房买卖合同(一式四份) | 刘奕莹 | 辛雷 |
| 2018.12.13 | 合同章(25) 法人章(2) | 商品房 建委网签合同 | 北京市商品房现房买卖合同(一式五份) | 刘奕莹 | 辛雷 |
| 2018.12.17 | 发票专用章(1) | 发票收据盖章 | *经营租赁*租金 发票 | 陈雅渝 | 辛雷 |
| 2018.12.17 | 发票专用章(1) | 发票收据盖章 | *不动产*车位 发票 | 陈雅渝 | 辛雷 |
| 2018.12.17 | 发票专用章(1) | 发票收据盖章 | *不动产*车位 发票 | 陈雅渝 | 辛雷 |
| 2018.12.17 | 公章(4) | 与物美便利超市的联系函 | 联系函(一式两份) | 王谦 | 辛雷 |
| 2018.12.19 | 合同章(2) | 房屋租赁(乙方:宁加科技北京有限公司) | 服务佣金确认单(一式两份) | 张洁 | 辛雷 |
| 2018.12.19 | 合同章(12) | 房屋租赁权利义务转让(原承租方陈伟楠) | 《租赁合同》权利义务转让协议(一式六份) | 张洁 | 辛雷 |
| 2018.12.19 | 合同章(8) | 租赁推介 合作 | 租赁推介合作协议(一式四份) | 张洁 | 辛雷 |
| 2018.12.20 | 公章(2) | 房屋租赁(乙方:北京格雅信安科技有限公司) | 服务佣金确认单 | 王谦 | 辛雷 |
| 2018.12.20 | 公章(1) | 房屋租赁(乙方:北京兆兴同兴房地产经纪有限公司) | 服务佣金确认单 | 王谦 | 辛雷 |
| 2018.12.20 | 公章(2) | 房屋租赁 | 营业执照复印件、北京君合百年房地产开发有限公司开户信息 | 王谦 | 辛雷 |
| 2018.12.21 | 发票专用章(20) | 租金发票盖章 | 发票 | 陈雅渝 | 辛雷 |
| 2018.12.21 | 公章(1)法人章(1) | 德勤债务审核用询证 | 财务分析金融机构询证函 | 杜继锋 | 辛雷 |
| 2018.12.21 | 合同章(4) | 房屋租赁(乙方:宁加科技北京有限公司) | 房屋移交确认书(一式四份) | 张洁 | 辛雷 |
| 2018.12.21 | 合同章(12) | 房屋租赁(乙方:宁加科技北京有限公司) | 房屋租赁合同(一式六份) | 张洁 | 辛雷 |
| 2018.12.24 | 公章(4) | 员工离职证明 | 员工离职证明书(一式两份) | 杨宇鸿 | 辛雷 |
| 2018.12.25 | 发票专用章(15) | 租金发票盖章 | 发票 | 陈雅渝 | 辛雷 |
| 2018.12.25 | 公章(4) | 电话移机申请 | 移机介绍信、身份证复印件(一式两份) | 藕冉 | 王玲 |
| 2018.12.25 | 合同章(12) | 合同签订 | 建安总承包工程施工合同补充协议(9)(一式六份) | 杨宇鸿 | 辛雷 |
| 2018.12.25 | 合同章(12) | 合同签订 | 建安总承包工程施工合同补充协议(10)(一式六份) | 杨宇鸿 | 辛雷 |
| 2018.12.25 | 合同章(12) | 合同签订 | 建安总承包工程施工合同补充协议(11)(一式六份) | 杨宇鸿 | 辛雷 |
| 2018.12.26 | 合同章(23) 法人章(2) | 车位 建委网签合同 | 北京市商品房现房买卖合同(一式四份) | 刘奕莹 | 王玲 |
| 2018.12.26 | 合同章(23) 法人章(2) | 车位 建委网签合同 | 北京市商品房现房买卖合同(一式四份) | 刘奕莹 | 王玲 |
| 2018.12.27 | 公章(62) | 业主转移登记 | 结算单(2份)、身份证复印件(20份)、授权委托书(20份)、营业执照复印件(20份) | 马建 | 辛雷 |
| 2018.12.27 | 公章(3) | 中建一局集团第五建筑有限公司尾款扣款说明 | 工程联系单(一式两份)、发票复印件 | 张伟 | 辛雷 |
| 2018.12.27 | 公章(18) | 员工解除劳动合同协议 | 解除劳动合同协议(一式两份)、员工离职证明书(一式) | 廖霞 | 辛雷 |

| 日期 | 印鉴名称及个数 | 事由 | 材料 | 经办人 | 审批人 |
|------------|---------|--------------------|----------------------------|-----|-----|
| | | | 两份) | | |
| 2018.12.27 | 公章(5) | 业主办理工商注册登记,需要住所证明 | 住所证明(一式三份)、不动产权证书复印件(一份) | 冷双 | 辛雷 |
| 2018.12.27 | 公章(3) | 租金发票盖章 | 发票(3张) | 陈雅渝 | 辛雷 |
| 2018.12.29 | 公章(3) | A12、D1、D2号楼对接供暖事宜 | 面积说明、承诺函 | 王谦 | 辛雷 |
| 2018.12.29 | 公章(6) | 与民生信托纠纷案办理管辖权异议书使用 | 管辖权异议书、营业执照复印件、身份证明(各一式两份) | 余建 | 徐红 |

5. 资金使用情况

2018年12月项目公司共计获批38笔用款,已支付33笔,总额27507356.05元;除以上资金流出外,另有增值税1390210.37元、宽带及话费共计3620.04元、住房公积金63020元为账户自动扣缴;待付5笔,为员工离职补偿,金额62784.31元。。

2018年12月对外支出情况表

| 收款单位 | 资金用途 | 出款行 | 付款金额(元) | 支付日期 | 中粮审批 |
|-----------------|---------|---------|------------|------------|------|
| 孙志梅 | 退房款 | 交通银行 | 3938738.00 | 2018.12.3 | 通过 |
| 孙志梅 | 退房款 | 交通银行 | 270000.00 | 2018.12.3 | 通过 |
| 孙志梅 | 退房款 | 交通银行 | 50000.00 | 2018.12.3 | 通过 |
| 任天航 | 退房款 | 交通银行 | 570362.00 | 2018.12.3 | 通过 |
| 北京民研永发建筑工程有限公司 | 工程土方款 | 交通银行 | 304428.00 | 2018.12.3 | 通过 |
| 北京市建测房地产经纪有限公司 | 代办小产权证费 | 交通银行 | 37500.00 | 2018.12.5 | 通过 |
| 北京浩海阳光建筑工程有限公司 | 代办小产权证费 | 交通银行 | 192000.00 | 2018.12.5 | 通过 |
| 北京鑫瑞博文咨询有限公司 | 代办小产权证费 | 交通银行 | 478500.00 | 2018.12.5 | 通过 |
| 张苏光 | 报销 | 交通银行 | 25753.00 | 2018.12.6 | 通过 |
| 国家税务总局北京市通州区税务局 | 交印花税 | 交通银行 | 11855.30 | 2018.12.6 | 通过 |
| 国家税务总局北京市通州区税务局 | 增值税 | 北京银行基本户 | 1390210.37 | 2018.12.7 | 自动扣缴 |
| 贡佳颖 | 退契税 | 交通银行 | 2635.57 | 2018.12.10 | 通过 |
| 周燕妮 | 退契税 | 交通银行 | 4519.81 | 2018.12.10 | 通过 |
| 刘宇辉 | 退契税 | 交通银行 | 23785.16 | 2018.12.10 | 通过 |
| 国家税务总局北京市通州区 | 交小税种 | 交通银行 | 139021.04 | 2018.12.10 | 通过 |

| 收款单位 | 资金用途 | 出款行 | 付款金额(元) | 支付日期 | 中粮审批 |
|-----------------------------|-------------------|---------|-------------|------------|------|
| 税务局 | | | | | |
| 呼伦贝尔市中辉实业集团有限公司 | 退租赁押金 | 交通银行 | 20000.00 | 2018.12.12 | 通过 |
| 谷丽红 | 招商佣金 | 交通银行 | 15047.09 | 2018.12.12 | 通过 |
| 张琳滢 | 招商佣金 | 交通银行 | 1358.62 | 2018.12.12 | 通过 |
| 员工 | 工资发放 | 北京银行基本户 | 415866.84 | 2018.12.13 | 通过 |
| 中天建设集团有限公司 | 电梯款 | 交通银行 | 1521900.00 | 2018.12.13 | 通过 |
| 北京百创文化创意有限公司 | 服务设计费 | 交通银行 | 400000.00 | 2018.12.13 | 通过 |
| 北京市通州区地方税务局 | 个税缴费 | 交通银行 | 50775.18 | 2018.12.13 | 通过 |
| 万商天勤(深圳)律师事务所 | 律师费 | 交通银行 | 800000.00 | 2018.12.14 | 通过 |
| 北京市康达律师事务所 | 律师费 | 交通银行 | 900000.00 | 2018.12.14 | 通过 |
| 代收中国联合网络通信有限公司话费户 | 宽带及话费 | 建设银行 | 101.70 | 2018.12.18 | 自动扣缴 |
| 代收中国联合网络通信有限公司话费户 | 宽带及话费 | 建设银行 | 2,200.00 | 2018.12.18 | 自动扣缴 |
| 代收中国联合网络通信有限公司话费户 | 宽带及话费 | 建设银行 | 777.07 | 2018.12.18 | 自动扣缴 |
| 代收中国联合网络通信有限公司话费户 | 宽带及话费 | 建设银行 | 541.27 | 2018.12.18 | 自动扣缴 |
| 李辉 | 费用报销(物业费、采暖费、加油费) | 交通银行 | 62784.30 | 2018.12.19 | 通过 |
| 中粮信托有限责任公司 | 付四季度利息 | 交通银行 | 11231749.99 | 2018.12.19 | 通过 |
| 国家税务总局北京市通州区税务局 | 付契税 | 交通银行 | 1258210.03 | 2018.12.20 | 通过 |
| 北京住房公积金管理中心 | 住房公积金 | 建设银行 | 63020.00 | 2018.12.20 | 自动扣缴 |
| 中天建设集团有限公司 | 工程款 | 交通银行 | 4000000.00 | 2018.12.24 | 通过 |
| 中芯建筑装饰有限公司 | 工程款 | 交通银行 | 395741.00 | 2018.12.26 | 通过 |
| 嘉德融房地产顾问有限公司 | 营销代理费 | 交通银行 | 35000.00 | 2018.12.26 | 通过 |
| 杜晓博 | 退租金 | 交通银行 | 154798.38 | 2018.12.28 | 通过 |
| 杨瑞雪 | 生育保险津贴 | 交通银行 | 67028.87 | 2018.12.29 | 通过 |
| 藕满意 | 生育保险津贴 | 交通银行 | 59997.87 | 2018.12.29 | 通过 |
| 深圳华业物业管理有限公司 北京东方玫瑰家园分公司 | 电费 | 交通银行 | 48000.00 | 2018.12.29 | 通过 |
| 合 计 | | | 28964206.46 | — | — |

2018年12月中粮信托审批通过未支付资金情况

| 收款单位 | 资金用途 | 出款行 | 付款金额(元) | 支付日期 | 中粮审批 |
|------|--------|-----|-----------------|------|------|
| 杨玉楼 | 离职员工补偿 | | 5084.31 | | 通过 |
| 王巨龙 | 离职员工补偿 | | 19350.00 | | 通过 |
| 马英华 | 离职员工补偿 | | 4000.00 | | 通过 |
| 刘爱民 | 离职员工补偿 | | 14850.00 | | 通过 |
| 王红霞 | 离职员工补偿 | | 19500.00 | | 通过 |
| 合 计 | | | 62784.31 | — | — |

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12月31日,项目公司各银行账户余额共计10954211.98元。

各银行账户余额汇总表

| 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 | 231,917.67 |
| 交通银行股份有限公司北京通州支行 | 110061281018010033639 | 有 | 4,950,435.45 |
| 北京银行股份有限公司瑞都支行 | 01091488500120103001883 | 有 | 30,879.58 |
| 北京银行股份有限公司运河支行 | 01091609000120103003100 | 有 | 5,662,435.84 |
| 民生银行北京陶然桥支行 | 692365533 | 有 | 8,793.18 |
| 华夏银行北京通州支行 | 10289000001707293 | 有 | 1,618.79 |
| 中信银行中粮广场支行 | 8110701014101206794 | 有 | 30,743.14 |
| 上海浦东发展银行金融街支行 | 91060155000000490 | 无 | 3594.7 |
| 浦发银行北京通州支行 | 91390155000000231 | 无 | 3202.33 |
| 上海银行北京分行 | 03002190566 | 无 | 20015.34 |
| 农行北京通州支行 | 11090101040097336 | 无 | 10575.96 |
| 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 | | | 10954211.98 |

7. 项目合同签订情况

2018年12月,项目公司共签订3份涉及标的项目合同,全部为

工程类合同。

2018年12月合同签订情况表

| 合同编号 | 对方单位 | 合同文件名称 | 合同内容 | 合同金额 (元) | 签约日期 |
|---------------------------|------------|---------------------|---------------------------|-------------|------------|
| DC-MGDZ-SGL[2018]字 00015号 | 中天建设集团有限公司 | 建安总承包工程施工合同补充协议(9) | 通州区梨园镇小街村住宅及配套项目热力工程 | 4202257.00 | 2018.12.25 |
| DC-MGDZ-SGL[2018]字 00018号 | 中天建设集团有限公司 | 建安总承包工程施工合同补充协议(10) | 通州区梨园镇小街村住宅及配套项目门窗制作、安装工程 | 4943888.00 | 2018.12.25 |
| DC-MGDZ-SGL[2018]字 00019号 | 中天建设集团有限公司 | 建安总承包工程施工合同补充协议(11) | 通州区梨园镇小街村住宅及配套项目安防监控工程 | 1467210.00 | 2018.12.25 |