



五矿信托-恒信共筑 234 号-蓝山 15 号集合资金信托计划
(五矿信托·广州南天项目)

监管月报

第 013 期

(2020 年 11 月)

编号: 013

编制单位: 北京康正宏基房地产评估有限公司

编制时间: 2020 年 12 月 5 日



目 录

一、项目基本情况介绍.....	2
二、项目证件办理情况.....	3
三、项目开发建设情况.....	6
四、项目成本执行情况.....	7
五、项目销售情况统计.....	7
六、项目银行账户情况.....	8
七、银行账户收支情况.....	8
八、项目周边竞品情况分析.....	11
九、区域市场情况分析.....	11
十、项目公司资金计划执行情况.....	12
十一、项目公司用印情况.....	12
十二、项目公司印章证照外借使用情况.....	15
十三、项目公司签约情况.....	15
十四、项目整体运行情况分析.....	16
十五、附件.....	16



摘 要

合同签署情况：共签署合同 7 份，新签署 5 份合同总金额 36,225,863.68 元；2 份变更合同：《〈广州佳兆业南天国际广场项目施工图设计合同〉补充协议（一）》在原合同总金额为 13,052,172.98 元基础上减少合同金额 171,739.50 元，《〈广州佳兆业南天国际广场项目施工图设计合同〉补充协议（二）》在原合同及补充协议（一）基础上增加设计修改费用金额 920,000.00 元，调整后合同总金额为 13,800,433.48 元。

项目证照办理情况：项目公司于 2020 年 9 月 14 日取得了南天项目地下室阶段施工许可证电子版，2020 年 9 月 24 日取得了南天项目地下室阶段施工许可证；2020 年 9 月 25 日取得了新建设用地规划许可证；建设工程规划许可证正在办理中尚未取得；项目地上部分建设工程施工许可证预计于 2020 年 12 月底取得。

工程款支付情况：11 月支付工程款 5,933,778.47 元。

销售情况：本项目暂未达到销售阶段。

账户余额情况：除去暂无法查询的中国银行越秀支行账户（一般情况下余额为 0），项目公司 11 月月末可用余额为 6,023,311.77 元。

存在的风险情况：

（1）根据项目公司反馈，南天项目于 2020 年 9 月 14 日取得了整个项目地下室阶段的施工证，该施工证上注明了施工单位（即新启源）与合同价格，而事实上项目公司目前只与深圳市新启源实业有限公司签订了项目一期的总包合同，二三期的地下室施工合同或总包合同并未签订，也无法确定施工单位以及合同价格；

（2）根据《投后监管协议》第 8.3 条，项目公司需在节点日期 2020 年 12 月 31 日达到 94,418 万元的签约销售额，在节点日期 2021 年 3 月 31 日达到 191,589 万元的签约销售额，另在两个月宽限期内仍未能完成任务的，则项目公司除根据《信托贷款合同》约定支付贷款本息之外，还应根据上述节点要求的签约销售额与实际的本项目签约销售额之间的差额部分提前向甲方支付相应的贷款本息；根据项目公司提供的项目开发计划，南天项目一期开盘的时间为 2021 年 6 月 19 日，从计划上看项目公司在上述节点是无法完成对应的签约销售额的。

五矿信托·广州南天项目

监管月报

一、项目基本情况介绍

1. 介绍项目公司各个股东的基本情况及其关联关系。

项目公司即广州南天商业大广场建设发展有限公司由广州佳兆业城市更新集团有限公司与广州市中联实业有限公司分别持股 70%、30%。

广州佳兆业城市更新集团有限公司是一家成立于 2013 年 5 月 6 日的小微企业，曾用名广州兆峰置业发展有限公司，法定代表人揭平胜，注册资本 4000 万元，注册地址为广州市白云区小坪东路 4 号二楼 201 房，该公司由广州佳兆业投资咨询有限公司 100%持股；

广州市中联实业有限公司成立于 1988 年 7 月 20 日，由自然人投资或控股，法定代表人陈锐文，注册资本 1000 万元，注册地址为广州市番禺区钟村街钟三村松岗，该公司由陈锐文、陈洪添分别持股 90%、10%。

2. 标的项目坐落于广州市海珠区洛溪大桥西北面、北濠涌东侧地块，用地性质为商业用地兼容商务用地兼容公共交通场站用地，总用地面积 130679 平方米，其中城市道路用地面积 50674 平方米，绿地用地面积 781 平方米，其他用地面积 305 平方米，可建设用地面积 78919 平方米，容积率 ≤ 4.01 ，建筑密度 $\leq 50\%$ ，绿地率 $\geq 35\%$ ，计容建筑面积 ≤ 316443 平方米，拟配建公交首末站、社会停车场、邮政所等市政公用设施和公共服务设施。用地范围内规划的城市道路、绿地需由建设单位统一实施后无偿移交政府相关主管部门管理。项目各项经济指标如下表所示：

表一：项目各项经济指标

序号	单位工程	用地面积 (平方米)	建筑面积 (平方米)	计容面积 (平方米)	可售面积 (平方米)	总货值 (万元)	备注
1	1 期	26763	224688	152488	156868	496485	楼栋号 2、3、4
2	2 期	16314	119605	78501	78396	277399	楼栋号 1、7
3	3 期	21278	129480	85454	81534	272385	楼栋号 5、6
	合计	64355	473773	316443	316798	1046269	

(1) 存在的问题、原因及潜在风险。

本期暂无。

(2) 建议措施及后期需关注事项。

本期暂无。

二、项目证件办理情况

表二：项目五证办理情况

序号	证件名称	政策要求	预计取证日期	实际取证日期	证载面积	备注
1	国有土地使用证	法人身份证明；营业执照复印件；委托书及委托人身份证原件；土地合同；交付土地协议；出让金票据及土地契税票据；权籍调查表；宗地图	2020/3/24	2020/3/24	78919.43 m ²	2020 年 4 月 23 日已共管
2	建设用地规划许可证	立案申请表；营业执照等申请人身份证明文件；国有建设用地土地出让合同（含补充协议、变更协议，规划设计条件）；成交确认书；税务部门纳（免）税证明	——	2020/9/25	地表面积：130679 m ²	2020 年 10 月 26 日已共管
3	建设工程规划许可证	立案申请表；申请函；单位有效身份证明；授权委托书；代理人身份证明；设计单位的建筑设计资质证书或单项建筑设计资质证书；显示或标注有拍照日期的多角度现场照片；本次申报的单体建筑设计方案图；绘制在 1/500 现状地形图上的总平面图规划图；关于本次申报的单体建筑设计方案的有效的《建筑工程明细核算表》；《建筑工程放线测量记录册》；技术审查合格报告；经技术审查合格的电子报批文件；已批准的《建设用地规划许可证》文证号；《国有土地使用权出让合同》；发改部门立项投资批文；有效的建设用地批准文件及附图等	一期由 2020/7/29 修改为 2021/1/31 二期 2021/11/1 三期 2022/3/29	尚未取得	——	办理中

序号	证件名称	政策要求	预计取证日期	实际取证日期	证载面积	备注
4	建筑工程 施工许可 证	建筑施工许可证申请表；用地批准手续； 建设工程规划许可证及附件；施工总承包 和监理单位的招标投标情况备案表、中标 通知书、合同；建造师（项目经理）资质 证书、安全考核证书及身份证件；总监理 工程师资质证书及身份证件；专职安全员 安全生产考核合格证及身份证件；施工图 设计文件审查意见书；建筑工程五方责任 主体的《法定代表人授权书》、《工程质 量终身责任承诺书》；其他资料	一期由 2020/9/12 修 改为 2021/2/28 二期 2021/12/16 三期 2022/5/13	2020 年 9 月 14 日取得了 南天项目地下 室阶段施工许 可证电子版， 2020 年 9 月 24 日取得了 纸质版	-----	2020 年 10 月 14 日已 共管

序号	证件名称	政策要求	预计取证日期	实际取证日期	证载面积	备注
5	商品房预售许可证	广州市商品房预售申请表；申请报告； 本次申请预售的房屋明细表原件；企业法人营业执照；房地产开发资质证书复印件； 建设用地批准书及附图复印件；国有土地使用证及附图复印件；建设工程规划许可证复印件；建筑功能指标明细表复印件； 建设工程报建审核书复印件；报建四至平面图、各单元平面图复印件；预测绘(算)成果报告复印件；国有土地使用权出让合同复印件；已缴纳地价款的发票复印件； 建设工程施工许可证复印件；单体报建平面四至图(晒蓝)或小区规划报建平面四置图(晒蓝)，复印件；地名办批复的命名文件，复印件(提供原件核对)；商品房预售款专用账户监管协议书原件；商品房预售专户证明原件；领取商品房预售许可证委托书原件；各方合作分成比例、面积数、分配部位的协议或证明，原件(两方以上合作开发项目)；拆迁安置补偿情况查询复函(含直管公房和私房)复印件；前期物业管理中标备案书复印件；建设单位预交存首期物业专项维修资金确认书复印件；申请门牌批准通知书	一期 2021/6/14 二期 2022/11/28 三期 2023/5/25	尚未取得	-----	尚未办理

(1) 存在的问题、原因及潜在风险。

目前项目仍未取得建设工程规划许可证。

(2) 建议措施及后期需关注事项。

建议五矿信托与我司一并督促项目公司抓紧办理相关证件。

三、项目开发建设情况

介绍本项目开发进度计划，包括但不限于开工时间、开盘时间、结构封顶、去化率达到模拟清算时点时间等。

表三：项目开发进度计划

序号	单位工程/ 开发期次	开工时间	开盘时间	结构封顶时间	去化率满足模 拟清算	评价当前施工进 度	备 注
1	1 期	项目开工 2020/3/15 主体开工 2020/9/11	2021/6/19			基坑底板浇筑	
2	2 期	项目开工 2021/6/29 主体开工 2021/12/26	2022/12/3			尚未开始建设	
3	3 期	项目开工 2021/11/11 主体开工 2022/5/30	2023/5/30			尚未开始建设	

（一）存在的问题、原因及潜在风险。

1. 根据项目公司反馈，南天项目于 2020 年 9 月 14 日取得了整个项目地下室阶段的施工证，该施工证上注明了施工单位（即新启源）与合同价格，而事实上项目公司目前只与深圳市新启源实业有限公司签订了项目一期的总包合同，二三期的地下室施工合同或总包合同并未签订，也无法确定施工单位以及合同价格；

2. 根据《投后监管协议》第 8.3 条，项目公司需在节点日期 2020 年 12 月 31 日达到 94,418 万元的签约销售额，在节点日期 2021 年 3 月 31 日达到 191,589 万元的签约销售额，另在两个月宽限期内仍未能完成任务的，则项目公司除根据《信托贷款合同》约定支付贷款本息之外，还应根据上述节点要求的签约销售额与实际的本项目签约销售额之间的差额部分提前向甲方支付相应的贷款本息；根据项目公司提供的项目开发计划，南天项目一期开盘的时间为 2021 年 6 月 19 日，从计划上看项目公司在上述节点是无法完成对应的签约销售额的。

（二）建议措施及后期需关注事项。

1. 建议五矿信托与我司一并督促项目公司明确地下室工程施工许可范围，并对施工单位及合同价格与实际情况的矛盾点给予说明；

四、项目成本执行情况

介绍项目成本情况，包括但不限于对赌金额（如有）、已发生金额、占比、形象进度等。

表四：项目成本执行情况

序号	成本科目	对赌金额 (元)	本月发生金额 (元)	累计发生金额 (元)	占比 (100%)	形象 进度	评价成本支出的 合理性	备注
1	收费退缴	/	24,390.00	5,902,130.45	/	/	月度资金计划	
2	建安费用	/	5,933,778.47	246,637,283.23	/	/	月度资金计划与 审批单 2-029	工程款、设计费等
3	管理费用	/	207,266.97	78,324,634.92	/	/	月度资金计划、审 批单 2-029 与银 行自动扣除	保安服务费、物业 费用、行政人力相 关费用、53 栋费用 等
4	财务费用	/	341.00	7,991.55	/	/	银行自动扣除	手续费等
5	往来款	/	/	490,990,689.45	/	/		
	合计	/	6,165,776.44	821,862,729.60	/	/	周晓雁 5882 元退 款不计入成本	本月支出总额 =6165776.44+588 4=6171658.44 元

(1) 存在的问题、原因及潜在风险。

暂无。

(2) 建议措施及后期需关注事项。

暂无。

五、项目销售情况统计

介绍项目销售情况，包括但不限于项目累计销售情况、累计回款情况、项目整体去化率、本月销售情况、回款情况及较上月比增加或减少情况等。（本项目尚未开盘，暂无销售数据。）

表五：项目销售情况

序号	项目 业态	可售面积/ 套(万平米)	已售面积/套 (万平米)	累计销售情况			本月销售情况			备注
				已签约金 额(亿元)	回款金额 (亿元)	去化率 (100%)	已签约金额 (亿元)	回款金额 (亿元)	比较上 月	
1	高层									
1.1	1#楼									
1.2	2#楼									
2	商业									
3	车位									
	合计									

注：若当月较上月有较大变动的，应逐条说明原因。

(1) 存在的问题、原因及潜在风险。

(2) 建议措施及后期需关注事项。

六、项目银行账户情况

项目公司目前有中国银行越秀支行无法随时查询账户信息，需项目公司财务人员携带相关资料到银行柜台方可查询银行账户明细，但项目公司暂无相关工作安排故而无法提供，驻场人员也因此无法获取相关银行明细资料。

表六：银行账户基本情况

序号	开户行	账户性质	账号	预留印明细鉴	是否开通网银	是否开通结算卡等其他功能	月末账户余额(元)
1	中国工商银行广州市同福中路支行	基本户	3602001119200249075	财务章、张毅法人章	是	否	1,990,790.01
2	中国工商银行广州南洲支行	一般户	3602201019100071020	财务章、张毅法人章	是	否	4,032,521.76
3	中国银行广州越秀支行	一般户	627572466726	财务章、张毅法人章	否	否	暂无法查询，余额一般为 0
合计							6,023,311.77

七、银行账户收支情况

(一) 银行账户支出情况

表七：银行账户用款情况

序号	支付时间	收款方	用途	金额(元)	出款行	用款类型	委托方审批方式
1	2020/11/1	中国工商银行股份有限公司	手续费	18.00	工行南洲支行	财务费用	银行自动扣除
2	2020/11/9	广东电网有限责任公司广州供电局	电费广州电网	7,273.02	工行同福中路支行	管理费用	银行自动扣除
3	2020/11/10	中国工商银行股份有限公司	余额变动提醒手续费	27.00	工行同福中路支行	财务费用	银行自动扣除
4	2020/11/16	待报解预算收入-待清算财税库银中转户	代理国库税收收缴	74.25	工行同福中路支行	管理费用	银行自动扣除
5	2020/11/16	待报解预算收入-待清算财税库银中转户	代理国库税收收缴	6,611.59	工行同福中路支行	管理费用	银行自动扣除
6	2020/11/19	周晓雁	误转入退款	5,882.00	工行同福中路支行	退款	资金计划审批单 1-026
7	2020/11/19	陈霖	报销款	90.00	工行同福中路支行	管理费用	资金计划审批单 1-026
8	2020/11/19	周景怡	报销款	2,155.00	工行同福中路支行	管理费用	资金计划审批单 1-026
9	2020/11/19	余月圆	报销款	3,000.00	工行同福中路支行	管理费用	资金计划审批单 1-026

2020年11月监管月报

序号	支付时间	收款方	用途	金额(元)	出款行	用款类型	委托方审批方式
10	2020/11/19	余月园	报销款	4,200.00	工行同福中路支行	管理费用	资金计划审批单 1-026
11	2020/11/19	余月园	报销款	2,800.00	工行同福中路支行	管理费用	资金计划审批单 1-026
12	2020/11/19	吴汉聪	报销款	960.00	工行同福中路支行	管理费用	资金计划审批单 1-026
13	2020/11/19	袁书华	报销款	1,143.00	工行同福中路支行	管理费用	资金计划审批单 1-026
14	2020/11/19	林加凛	退款	24,390.00	工行同福中路支行	收费退缴	资金计划审批单 1-026
15	2020/11/19	吕剑明	报销款	1,302.00	工行同福中路支行	管理费用	资金计划审批单 1-026
16	2020/11/19	广州市天宸建筑工程有 限公司	南天项目西区场地清理 零星委托结算款	5,418.59	工行同福中路支行	建筑工程 费用	资金计划审批单 1-026
17	2020/11/19	广州市天宸建筑工程有 限公司	南天市场西区停车场围 板设立零星委托结算款	4,485.59	工行同福中路支行	建筑工程 费用	资金计划审批单 1-026
18	2020/11/19	广州市天宸建筑工程有 限公司	广轩市场雨棚修补零星 委托结算款	4,519.99	工行同福中路支行	建筑工程 费用	资金计划审批单 1-026
19	2020/11/19	大成科创基础建设股份 有限公司	广州佳兆业中心项目基 坑支护施工工程合同进 度款	917,800.00	工行同福中路支行	建筑工程 费用	资金计划审批单 1-026
20	2020/11/19	广州市泰基工程技术有 限公司	广州佳兆业中心项目 一、二期桩基础工程合 同进度款	4,500,000.00	工行同福中路支行	建筑工程 费用	资金计划审批单 1-026
21	2020/11/19	广州市海珠区保安服务 集团有限公司	工程款	10,000.00	工行同福中路支行	管理费用	资金计划审批单 1-026
22	2020/11/19	广州市天宸建筑工程有 限公司	购买电动车	2,160.00	工行同福中路支行	管理费用	资金计划审批单 1-026
23	2020/11/19	广州市城市规划勘测设 计研究院	广州南天市场项目规划 研究技术服务合同结算 款	299,400.00	工行同福中路支行	前期费用	资金计划审批单 1-026
24	2020/11/19	广州市天宸建筑工程有 限公司	佳兆业中心项目防疫物 资采购零星委托结算款	3,355.00	工行同福中路支行	管理费用	资金计划审批单 1-026
25	2020/11/19	梁黄顾建筑设计(深圳) 有限公司广州分公司	广州南天酒店用品批发 市场项目建筑方案设计 合同进度款	150,000.00	工行同福中路支行	前期费用	资金计划审批单 1-026
26	2020/11/19	广州市天宸建筑工程有 限公司	南天市场广告宣传栏施 工零星委托结算款	1,617.82	工行同福中路支行	建筑工程 费用	资金计划审批单 1-026
27	2020/11/19	广州市天宸建筑工程有 限公司	南天项目用地界限放测 零星委托结算款	1,587.36	工行同福中路支行	建筑工程 费用	资金计划审批单 1-026
28	2020/11/19	广州市天宸建筑工程有 限公司	南天项目物料采购零星 委托结算款	1,926.23	工行同福中路支行	管理费用	资金计划审批单 1-026

2020 年 11 月监管月报

序号	支付时间	收款方	用途	金额（元）	出款行	用款类型	委托方审批方式
29	2020/11/19	广州市天宸建筑工程有限公司	南天项目国庆物料采购零星委托结算款	4,035.52	工行同福中路支行	管理费用	资金计划审批单 1-026
30	2020/11/19	广州市天宸建筑工程有限公司	南天项目北广场道闸施工零星委托结算款	592.79	工行同福中路支行	建筑工程费用	资金计划审批单 1-026
31	2020/11/19	广州市天宸建筑工程有限公司	南天项目东区垃圾清理零星委托结算款	5,165.55	工行同福中路支行	建筑工程费用	资金计划审批单 1-026
32	2020/11/19	柯维士	报销款	30,600.00	工行同福中路支行	管理费用	资金计划审批单 1-026
33	2020/11/19	中国工商银行股份有限公司	跨行汇款手续费	108.00	工行同福中路支行	财务费用	银行自动扣除
34	2020/11/19	中国工商银行股份有限公司	跨行汇款手续费	160.00	工行同福中路支行	财务费用	银行自动扣除
35	2020/11/20	广州市海珠区南洲街道市容环境卫生监督检查所	运输费	4,306.50	工行同福中路支行	管理费用	审批单 2-029
36	2020/11/20	广州市海珠区南洲街道市容环境卫生监督检查所	运输费	16,000.00	工行同福中路支行	管理费用	审批单 2-029
37	2020/11/20	广州市天宸建筑工程有限公司	南洲街道沥滘民警中心装修事宜结算款	43,190.78	工行同福中路支行	建筑工程费用	审批单 2-029
38	2020/11/20	中国工商银行股份有限公司	跨行汇款手续费	10.00	工行同福中路支行	财务费用	银行自动扣除
39	2020/11/23	待报解预算收入-代收 ETS 地稅 B 戶	社保 64198752	23,441.86	工行同福中路支行	管理费用	银行自动扣除
40	2020/11/27	待报解预算收入-待清算财税库银中转戶	代理国库税收收缴	50,000.00	工行同福中路支行	税费	银行自动扣除
41	2020/11/30	广州市水务局	排污	222.60	工行同福中路支行	管理费用	银行自动扣除
42	2020/11/30	广州市自来水有限公司	水费	550.14	工行同福中路支行	管理费用	银行自动扣除
43	2020/11/30	广州市自来水有限公司	水费	22,112.86	工行南洲支行	管理费用	银行自动扣除
44	2020/11/30	广州市水务局	排污	8,947.40	工行南洲支行	管理费用	银行自动扣除
45	2020/11/30	中国工商银行股份有限公司	手续费	18.00	工行南洲支行	财务费用	银行自动扣除
合计				6,171,658.44			

(二) 银行账户收入情况

表八：银行账户收入情况

序号	日期	汇款方	款项用途	金额	收款行
1	2020/11/3	李文超	承租商铺诚意金	50,000.00	工行南洲支行
2	2020/11/3	郭少兴	承租商铺诚意金	250,000.00	工行南洲支行
3	2020/11/9	叶晓轩	承租商铺诚意金	100,000.00	工行南洲支行
4	2020/11/12	吴谋从	南天 53 栋 42 号 5 月到 8 月租金及管理费	48,337.30	工行南洲支行
5	2020/11/12	陈国松	跨行转出	56,773.40	工行南洲支行
6	2020/11/24	杨丽和	租金管理费	133,878.89	工行南洲支行
7	2020/11/24	广州市海珠区灿粤五金线材经营部	10 月-11 月 10 日水电、租金	10,579.94	工行南洲支行
合计				649,569.53	

八、项目周边竞品情况分析

表九：项目周边竞品情况

序号	名称	业态	是否为直接竞品	可售面积 (万平米)	已推出面积 (万平米)	已售面积 (万平米)	销售单价 (万元/平米)
1	绿地越秀海玥	高层	否	——	——	——	5.4
2	越秀星汇海珠湾	超高层	否	——	——	——	3.5
3	侨建 Hi City	高层	否	——	——	——	4.8

注：同一竞品不同业态应分行列明，并说明项目的销售亮点、销售策略、与标的项目的直线距离、限售限购限价情况（以及实际执行情况）、房源针对的客群（刚需、刚改等）以及前后两个月已推出、已售及销售单价的变化情况。

九、区域市场情况分析

1. 客群情况分析
2. 政策分析
3. 同业态售房成交量分析
4. 土地成交量分析
5. 其他

注：市场受政策和经济影响较为显著，故在开盘前再做该项分析。

十、项目公司资金计划执行情况

表十：南天项目 2020 年 11 月资金计划执行情况

序号	项目	预算金额（元）	已使用（元）	预算余额（元）	备注
1	商户未退保证金、租金、水电费等费用	1,815,468.20	24,390.00	1,791,078.20	资金计划授权项
2	项目款	36,258,996.67	5,912,064.44	30,346,932.23	资金计划授权项
3	物业费用	1,426,651.59	/	/	/
4	行政人力相关费用	237,200.00	46,250.00	190,950.00	资金计划授权项
5	财务部上报费用	60,000.00	/	/	/
6	53 栋费用（其他代收付资金）	4,556,263.00	/	/	/
7	其他（补足黄埔公司差额）	110,987.71	/	/	/
8	退回他人误转款	5,882.00	5,882.00	0.00	资金计划授权项
小计		44,471,449.17	5,988,586.44	38,482,862.73	/
9	审批单 2-029	/	63,497.28	/	/
10	银行自动扣除(手续费、社保、水电、税款等费用)	-----	119,574.72	/	银行自动扣除
支出合计		-----	6,171,658.44	/	/

十一、项目公司用印情况

表十一：用印登记表

序号	用印日期	印鉴名称	用印事由	用印材料及份数	申请部门	经办人	委托方审批方式	监印人
1	2020/11/6	公章、法人章	南天群诉案件授权资料用印	变更委托代理人申请书、法定代表人身份证明书、法人身份证复印件、授权委托书、营业执照副本复印件（一式 10 份，共 50 份）	法务部	周景怡	授权事项	叶晓敏、周景怡
2	2020/11/12	公章	五矿信托融资贷后归档资料用印申请	2019 年 12 月财务报表（资产负债表、利润表各 2 份）、2020 年 3 月财务报表（资产负债表、利润表、现金流量表各 2 份）、2020 年 6 月财务报表（资产负债表、利润表、现金流量表各 2 份）、2020 年 9 月财务报表（资产负债表、利润表、现金流量表各 2 份）	融资部	劳颢	授权事项	叶晓敏、蔡雅锐
3	2020/11/12	公章	原南天酒店用品市场升级改造项目租赁意向协议书用印	原南天酒店用品市场升级改造项目租赁意向协议书--连育亮、李文超（一式 2 份，共 4 份）	市场部	黎晓辉	授权事项	叶晓敏、蔡雅锐

2020 年 11 月监管月报

序号	用印日期	印鉴名称	用印事由	用印材料及份数	申请部门	经办人	委托方审批方式	监印人
4	2020/11/12	公章、法人章	李秋兰恶意欠费诉讼资料用印	变更委托代理人申请书（一式 3 份）、法定代表人身份证明书（一式 3 份）、法人身份证复印件（一式 3 份）、授权委托书（一式 3 份）、民事委托代理合同（一式 4 份）、变更诉讼请求申请书（一式 4 份）、营业执照复印件（一式 3 份）、风险告知书（一式 2 份）	法务部	蔡雅锐	授权事项	叶晓敏、蔡雅锐
5	2020/11/19	公章、法人章	广州佳兆业中心项目（南天）拆除及二三期土石方挖运工程施工合同用印	广州佳兆业中心项目（南天）拆除及二三期土石方挖运工程施工合同（5 份）	工程部	余月园	审批单 2-024	叶晓敏、陈霖
6	2020/11/19	公章、法人章	广州佳兆业中心（南天）一期项目防水材料采购合同用印	广州佳兆业中心（南天）一期项目防水材料采购合同（5 份）	工程部	余月园	授权事项	叶晓敏、陈霖
7	2020/11/19	公章、法人章	广州佳兆业中心一期项目塑胶管材及管件采购合同用印	广州佳兆业中心一期项目塑胶管材及管件采购合同（5 份）	工程部	余月园	授权事项	叶晓敏、陈霖
8	2020/11/19	公章	竣工结算造价表用印	广州佳兆业商业管理有限公司<广州南天项目商业策划服务合同竣工结算造价表>、广州市置峰实业有限公司<广州佳兆业南天国际广场项目施工用水工程合同竣工结算造价表>（一式 3 份，共 6 份）	工程部	余月园	授权事项	叶晓敏、陈霖

2020 年 11 月监管月报

序号	用印日期	印鉴名称	用印事由	用印材料及份数	申请部门	经办人	委托方审批方式	监印人
9	2020/11/19	公章	审计汇缴资料用印	营业执照副本复印件、2019 年 12 月资产负债表、2019 年利润表、2019 年 12 月 各银行账户对账单、无形资产摊销表、固定资产折旧表、旧土地使用证复印件、股权转让协议复印件、分红说明复印件、广州市海珠华银小额贷款股份有限公司股东会决议复印件、广州市海珠华银小额贷款股份有限公司 2018 年度利润分配资金拨付申请报告复印件、农商行分期还贷分类汇总表、五张准予变更登记（备案）通知书 复印件、南天公司章程复印件、2015 年广州农村商业银行抵押合同复印件、2015 年广州农村商业银行借款合同复印件、土地使用权出让合同复印件（以上文件一式 2 份，共 34 份） 2019 年第四季度所得税申报表、2019 年 12 月增值税申报表、2019 年 12 月附加税申报表、2020 年 1 月税收完税证明复印件、2018 年所得税年度纳税申报表、客户管理部门声明书、存货声明书、持续经营声明书、或有损失事项声明书、资产负债表日后事项声明书、管理层声明书 1、管理层声明书 2、2018 年度审计报告复印件、会计凭证（以上文件一式 1 份，共 14 份）	财务部	刘玉萍	授权事项	叶晓敏、陈霖
10	2020/11/19	公章、法人章、财务章	中行销户资料用印	撤销银行结算账户申请书、营业执照副本复印件、法人身份证复印件、经办人身份证复印件、基本存款账户信息复印件、中银单位结算卡挂失/解挂/销卡业务申请书、遗失说明、对公基础结算产品取消/变更申请书、中国银行股份有限公司广东省分行电子回单箱业务申请书、中国银行股份有限公司对公短信通产品变更/撤销申请表、交回重要空白凭证的说明、中国银行股份有限公司网上银行服务申请/变更表（表 1.企业客户基本信息表）、中国银行股份有限公司网上银行服务申请/变更表（表 2.账户及权限信息表）、单位银行结算账户相关业务授权书（一式 1 份，共 14 份）	财务部	陈霖	审批单 1-027	叶晓敏、陈霖

2020 年 11 月监管月报

序号	用印日期	印鉴名称	用印事由	用印材料及份数	申请部门	经办人	委托方审批方式	监印人
11	2020/11/26	公章	原南天酒店用品市场升级改造项目租赁意向协议书用印	原南天酒店用品市场升级改造项目租赁意向协议书--杨育加、叶晓轩（一式 2 份，共 4 份）	市场管理部	黎晓辉	授权事项	叶晓敏、黎晓辉
12	2020/11/26	公章	19 年 5 月购销合同与收货证明补充用印	购销合同、收货证明（一式 2 份，共 4 份，本合同已结束）	市场管理部	黎晓辉	授权事项	叶晓敏、黎晓辉
13	2020/11/26	公章	广轩商铺到期交接资料用印	广轩商铺水电及主要物品移交清单、广轩商铺交还确认书（一式 2 份，共 4 份）	市场管理部	黎晓辉	授权事项	叶晓敏、黎晓辉
14	2020/11/26	公章、法人章	《广州佳兆业南天国际广场项目施工图设计合同》补充协议（一）用印	《广州佳兆业南天国际广场项目施工图设计合同》补充协议（一）（5 份）	工程部	余月园	授权事项	叶晓敏、黎晓辉
15	2020/11/26	公章、法人章	《广州佳兆业南天国际广场项目施工图设计合同》补充协议（二）用印	《广州佳兆业南天国际广场项目施工图设计合同》补充协议（二）（5 份）	工程部	余月园	授权事项	叶晓敏、黎晓辉
16	2020/11/26	公章、法人章	广州佳兆业中心项目二次机电及智能化设计合同用印	广州佳兆业中心项目二次机电及智能化设计合同（5 份）	工程部	余月园	授权事项	叶晓敏、黎晓辉
17	2020/11/26	公章	<致税务局情况说明>用印	<致税务局情况说明>（1 份）	行政部	曹小波	授权事项	叶晓敏、黎晓辉

十二、项目公司印章证照外借使用情况

表十二：印章证照外借使用登记表

外/借出日期	印鉴/证照名称	事由	外/借出至机构	经办部门	经办人	委托方审批方式	监印/证人	是否陪同（Y/N）	归还日期

注：本期章证未外借

十三、项目公司签约情况

见附件二

十四、项目整体运行情况分析

1. 项目开发建设情况评价

广州南天项目也称佳兆业中心项目，位于广州市海珠区洛溪大桥西北面、北濠涌东侧地块，用地性质为商业用地兼容商务用地兼容公共交通场站用地；目前项目公司已取得国有土地使用证、建设用地规划许可证、地下室阶段施工许可证，正在着手办理建设工程规划许可证、地上部分施工许可证。

2. 项目销售情况评价

尚未到达销售阶段

3. 操作风险评价

暂无

4.其他

暂无

十五、附件

附件一：银行账户流水（银行盖章版或网银直接导出的流水）

（1）工行同福中路支行

“工行同福中路支行 11 月银行流水明细”以附件形式发送五矿信托领导。

（2）工行南洲支行

“工行南洲支行 11 月银行流水明细”以附件形式发送五矿信托领导。

附件二：合同统计表和合同付款台账

用印日期	编号	对方单位	合同文件名称	合同内容	付款节点	合同金额(元)	合同类别	委托方审批方式
2020/11/12	1	广东经纶律师事务所 (乙方)	民事委托代理合同	一、乙方接受甲方委托,委派律师在下列事项/案件中担任甲方的委托代理人:1.对方当事人名称或者姓名:李秋兰; 2.案由:房屋租赁合同纠纷;3.受理机关:广州市海珠区人民法院4.涉及标的:约 20 万元 二、律师代理费与工作费用:(1)乙方同意无偿为甲方代理本合同项下的案件;(2)甲方委托乙方的代理范围为一审。	----- 0.00 其他	0.00	其他	授权事项
2020/11/19	2	广东广基建设集团有限公司(乙方)	广州佳兆业中心项目(南天)拆除及二期土石方开挖工程 施工合同	一、工程主要承包范围: 1.拆除工程:包含项目北侧用地红线外、用地界内,相关房屋、树木(不包含南天大道北侧树木)、地上设施(包含灯杆、红绿灯、市政监控系统等)及其附着物的拆除、废料清运及相应措施等; 2.土石方挖运工程:包含破除原有建筑地基、清理地表植被、灌木、电线杆等杂物拆除及清理;洗车槽的设置(包含水电费用);表面素砼的打凿、清理,场内道路硬化及清洁保持、扬尘控制设施;基坑土石方的开挖;土石方场内堆放及场内外的运输、装卸、平整;机械进出场及土方开挖期间的降水等; 3.乙方需负责拆除工程、土方开挖过程中所有政府及社会关系协调,报价需包含拆除、土方开挖所需缴纳的协调费、相关行政费用(含道路开挖费,如有),因拆除所引起的诉讼问题(如有)由乙方承担,相应费用已综合考虑在报价中; 二、工期: 1.拆除工程工期:工期为 30 个日历天,暂定进场施工	1、拆除工程付款方式: (1)完成所有的拆除工作,甲方于收到乙方提交的整套请款资料后 45 个日历天内支付至拆除工程总价的 85%; (2)拆除工程完工后,经甲方、监理验收通过后,甲乙双方完成结算后,甲方在收到乙方提交的整套请款资料后 45 个日历天内向乙方付款至拆除工程结算总价的 100%。 2、土石方挖运工程付款方式: (1)土石方挖运工程无预付款; (2)土石方挖运工程开工后,二期、三期挖土量分别达到 10 万方后开始支付各期的第一次进度款(起付后,以后每月申请进度款),乙方须保质保量地按甲方规定的工程进度安排进行施工并按月领取工程进度款,即乙方每月 5 日前向甲方报送上月已完工程量和已完工程造价,经甲方审定后 45 个工作日内支付至已完工程造价的 70%(亦包含前期已完成但尚未支付进度款的工作内容); (3)土石方挖运工程全部完工后,经甲方、监理验收通过后,甲方在收到乙方提交的整套请款资料后 45 天内向乙方付款至双方确认的已完工程造价的 85%; (4)如二期土方工程完工满 1 年,三期土方工程仍未开工,则二期土	25,943,374.37	工程施工类	审批单 2-024

2020/11/19	3	科顺防水科技股份有限公司（供方）	广州佳兆业中心（南天）一期项目防水材料采购合同	日期 2020 年 10 月 1 日，具体进场时间已甲方项目部通知为准； 2.土方挖运工程工期：二期土方开挖工期暂定 120 个日历天，三期土方开挖工期暂定 150 个日历天。二期暂定进场施工日期 2020 年 5 月 15 日，三期暂定进场施工日期 2020 年 8 月 15 日，具体开工日期以甲方下发开工令之日为准； 三、合同价款： 本工程暂含税总价为 25,943,374.37 元，税率 9%；拆除工程采用总价包干、土方挖运工程采用综合单价包干，按实结算。	方工程甲乙双方可先行确认产值，产值资料确认后，甲方在收到乙方提交的全套请款资料后 45 天内向乙方付款至双方确认的已完工程造价的 95%； (5) 土石方挖运工程全部完工后，经甲方、监理验收通过后，甲乙双方完成结算后，甲方在收到乙方提交的全套请款资料后 45 个日历天内向乙方付款至已完工程造价的 100%。				
2020/11/19	3	科顺防水科技股份有限公司（供方）	广州佳兆业中心（南天）一期项目防水材料采购合同	一、采购内容 1.需方向供方订购<产品采购清单>内的产品； 二、合同价款 本合同含税暂含税总价为 4,385,974.37 元，税率 13%； 三、交货地点：广州佳兆业中心（南天）一期项目工地仓库。产品在到达需方所要求的上述地点交货前的运输、保险等事项均由供方办理，并由供方自行承担交货验收合格前的一切费用和和风险； 四、交货时间：不超过 7 天，具体以需方通知的进场时间为准	1.预付款：无预付款； 2.月进度款：每批产品交货验收合格后，按项目规定时间内供方须提供齐全的付款资料（付款资料包括：供方的付款申请、相应金额的正规发票、经签字盖章的三方材料验收单等），需方在产品交货验收合格并收到齐全的付款资料之后 45 个日历天内支付供方到货总价 80%的到货款； 3.结算款：产品通过工程竣工验收并办理完结算手续后，供方须提供付款资料（付款资料包括：供方的付款报告、相应金额的正规发票、竣工结算造价确认书、经签字盖章的三方材料验收单、银行质量保函复印件等），需方于收到齐全的付款资料之后于 45 个日历天内支付至合同结算总价的 95%，此时乙方应提供至结算总价 100%的发票； 4.保修款：合同结算总价的 5%作为保修款（且每个项目订单合同不少于 1 万元），在保修期结束并且无质量问题后支付给供方（不计利息）。	4,385,974.37	其他	授权事项	

2020/11/19	康泰塑胶集团集运营(深圳)有限公司(乙方)	广州佳兆业中心一期项目塑胶管材及管件采购合同	一、供货内容:甲方指定乙方为广州佳兆业中心一期项目塑胶管材及管件的供应商,本合同约定乙方供货产品为由康泰塑胶科技集团有限公司生产的康泰牌系列管材管件,乙方须按甲方的要求保证质量的情况下进行供货; 二、交货时间:自本合同生效后,乙方收到经过与甲方共同确认的书面订货到通知单之日起20个日历天交货,或约定交货日期为:以甲方发出通知书为准(分批交货则约定分批交货日期); 三、交货地点:本项目工程地址(交货地址)广州佳兆业中心一期项目内部或项目指定位置; 四、合同价款:本合同暂定含税总价为4,943,737.24元,税率13%,本合同价款计算方式为单价包干,供货量按实结算。	1.预付款:本项目无预付款; 2.到货款:材料货款按月支付,乙方须于每月25日前提供该月验收合格材料的付款资料向甲方提起付款申请,甲方负责根据合同单价及到场的收单进行付款金额的核对确认,在收到齐全的付款资料后45个日历天内支付乙方应付货款金额85%的到货款; 3.项目竣工验收合格并完成结算审核后(最迟不超过该项目全部供货完毕后100天内),乙方提供付款申请资料(包括货物到场交接收货单等),甲方于收到齐全的付款资料后于45个日历天内向乙方支付至结算总价的100%,乙方需开具100%的全额发票。	4,943,737.24	其他	授权事项
2020/11/26	广州宝贤华瀚建筑设计有限公司	《广州佳兆业南天国际广场项目施工图设计合同》(以下简称“原合同”)补充协议(一)	根据项目需求,甲乙双方于2019年6月1日签订的《广州佳兆业南天国际广场项目施工图设计合同》(合同编号:GZ-NT-SJHT-2019-0002)(以下简称“原合同”)相关事宜进一步明确及补充,经甲、乙双方协商一致,特签订本补充协议,共同遵守,明确及补充内容如下: 1.根据甲乙双方友好协商,剥离商业部分的装修二次机电工程内容,并调减合同金额; 2.原合同金额为13,052,172.98元,减少合同金额171,739.50元,调整后合同金额为12,880,433.48元; 3.本协议为原合同的有效补充和修改,如与原合同约定有异议,以本补充协议约定为准,本协议未约定的按原合同约定执行。	按原合同约定执行	12,880,433.48	工程设计类	授权事项

2020/11/26	6	广州宝贤华瀚建筑工程有限公司	《广州佳兆业南天国际广场项目施工图设计合同补充协议(二)》	根据项目需求,甲乙双方于2019年6月1日签订了《广州佳兆业南天国际广场项目施工图设计合同》(合同编号: GZ-NT-SJHT-2019-0002)(以下简称“原合同”),并于2020年9月15日签订了《广州佳兆业南天国际广场项目施工图设计合同补充协议(一)》,现因项目业态定位与经营需求,经甲、乙双方协商一致,特签订本补充协议,共同遵守,明确及补充内容如下: 1.因甲方调整方案,增加相应工程量及相关费用。详见附件1; 2.原合同及补充协议(一)的暂定合同金额为12,880,433.48元,现增加修改费用金额920,000.00元,调整后合同金额为13,800,433.48元,税率6%; 2. 本次全部修改费确保于2020年12月31日前支付,修改费用的80%需确保按产值下发给各专业设计人员(修改出图节点按时完成,延迟节点将做相应处罚,具体节点详见附件2; 4.本协议如与原合同及补充协议(一)的约定有异,以本补充协议约定为准,本协议未约定的按原合同及补充协议(一)约定执行。	按原合同约定执行	13,800,433.48	工程设计类	授权事项
2020/11/26	7	广州市亿创机电技术有限公司(乙方)	广州佳兆业中心项目二次机电及智能化设计合同	1.设计范围:根据甲方要求,完成商业、办公楼二次机电及智能化设计,完成公寓及配套、地下室智能化设计,暂定设计面积为:494531.14m²; 2.本合同设计收费以综合单价包干为计价标准,按实际设计面积结算,综合单价包含乙方按合同要求完成设计工作、提交设计成果的全部费用,以及合同约定的差旅次数、税费等一切费用。设计费合计暂定含税总价为952,777.70元,税率6%	1.预付款:本合同签订后,甲方在收到等额正式发票后45个日历天内,甲方支付乙方设计费总额的10%作为第一次付款; 2.第一阶段:乙方主要设计工作已完成40%并提交相关成果后,经甲方书面确认且甲方收到等额正式发票之日起45个日历天内支付至设计费用总额的40%; 3.第二阶段:乙方主要设计工作已完成70%并提交相关成果后,经甲方书面确认且甲方收到等额正式发票之日起45个日历天内支付至设计费用总额的70%; 4.第三阶段:乙方主要设计工作已完成100%并提交相关成果后,经甲方书面确认且甲方收到合同费用100%正式发票之日起45个日历天内支付至实际设计费用总额的90%; 5.第四阶段:施工配合阶段,工程验收合格后且甲方收到等额正式发票之日起45个日历天内支付设计费用总额的10%。	952,777.70	工程设计类	授权事项

附件三：项目销售回款统计表

暂未到达销售阶段

附件四：项目公司下月资金计划

“南天项目公司 2020 年 12 月资金使用计划表”以附件形式发送五矿信托领导。

附件五：项目公司招采计划（如需）

无

附件六：项目公司合约计划（如需）

无

附件七：项目公司目标成本（如需）

无

附件八：项目形象进度表及照片

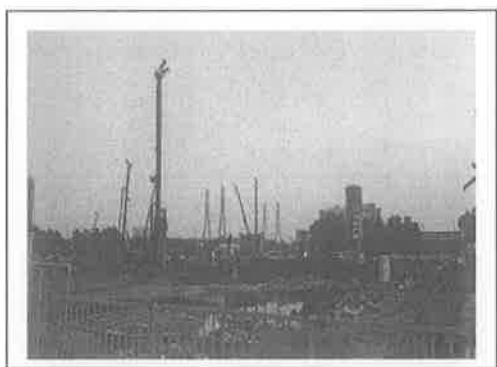
2020 年 11 月工程进度：总包塔吊基础和周围承台钢筋绑扎及砼浇筑完成，3 栋 3-6B18BA 轴完成，3#基础承台 X3-1、X3-2 砖胎膜砌筑完成，3#基础承台 D-129、D-130、D-131、D-132 砖胎膜砌筑完成；3#楼核心筒砖胎膜完成、3#楼基坑 3-C 交 D1-25 区域垫层砼浇筑完成；旋挖灌注桩 3-3 剖完成 12 条，2-2 剖完成 4 条，4-4 剖完成 4 条；高压旋喷引孔完成 97 根，注浆完成 85 根；钢立柱完成 29 条；泰基工程桩完成 245 根；土方出泰基桩芯土、泥浆，砖渣回填 1#楼桩洞。



1.项目施工现场



2.项目施工现场



3.项目施工现场



4.项目施工现场



5.项目施工现场



6.项目施工现场

附件九：项目公司月度财务报表（资产负债表、利润表、现金流量表）

“南天项目公司 11 月财务报表”以附件形式发送五矿信托领导。

注：以上附件若不便于放在本文中发送，可单独以附件形式发送。

房地产估价一级资质 / 土地评估全国执业-A级资信 / 资产评估资格

马甸办公区	地址：北京朝阳区裕民路12号中国国际科技会展中心B座10层1003号	电话：010-82253558	传真：010-82253565
方庄办公区	地址：北京丰台区方庄芳城园三区18号楼底商4层	电话：010-67641660	传真：010-67641672