



广州南沙莲溪股权投资集合资金信托计划项目监管报告

项目名称：中国民生信托至信 368 号方圆合景广州南沙莲溪股权投资集合资金信托计划

委托方：中国民生信托有限公司

受托方：北京康正宏基房地产评估有限公司

监管人员：徐从亮

日期：二零一七年十一月三十日

目录

1.项目基本情况	2
2.证照办理情况	2
3.地块 2017 年 11 月现场情况（2017 年 11 月 30 日）	3
4.印鉴、证照使用情况	3
5.合同签订情况	5
6.付款申请获批情况	5
附件	7
附件一 建设用地规划许可证	7

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：广州辉瑾房地产发展有限公司
- 民生信托：中国民生信托有限公司
- 康正：北京康正宏基房地产评估有限公司

1.项目基本情况

项目公司拟建设的南沙莲溪村项目位于广州市南沙区黄阁镇市南大道西侧、鸡骨山路南侧。项目总用地面积 79130.3 平方米，其中二类居住用地、商业服务业设施用地 59839.3 平方米，防护绿地面积 6680.4 平方米，水域面积 3951.9 平方米，道路用地面积 8658.7 平方米。总建筑面积 209462 平方米，其中计容建筑面积 158260.6 平方米。项目拟建设以高层住宅及洋房为主，同时涵盖商业办公配套，项目拟统一打造成为中高端综合社区。

截至 2017 年 11 月 30 日，项目地现场尚存在大面积待拆迁的建筑物设施。

2.证照办理情况

证照办理进度表

五证	实际进度
建设用地规划许可证	已取得（见附件一）
土地使用证	尚未取得
建设工程规划许可证	正在办理中
建筑工程施工许可证	尚未办理
预售许可证	尚未办理

（转下页）

3.地块 2017 年 11 月现场情况（2017 年 11 月 30 日）



图 1. 施工场地围挡



图 2. 施工现场基坑开挖



图 3. 项目一期临近地铁口处基坑开挖



图 4. 原有待拆商业街建筑物



图 5. 项目一期钻孔打桩



图 6. 地块内部现状

4.印鉴、证照使用情况

对于印鉴的使用，项目公司工作人员严格按照监管计划及后续用章/印流程约定，履行印鉴使用流程，并通过相关负责人审批，给予盖章。各印鉴使用具体使用情况详见下表：

2017 年 11 月印鉴使用情况表

日期	印鉴名称及个数	事由	经办人	最终审批人
2017.11.03	公章 (6)	莲溪项目节能报告已由编写单位编制完成需盖章向南沙区发改局报审	樊俊杰	广州总经室 许桂芳
2017.11.03	公章 (10)	莲溪项目燃气管道测量事项有关资料需要用印	樊俊杰	广州总经室 许桂芳
2017.11.7	公章 (5) 法人章 (1) 财务章 (1)	莲溪项目民生信托补充材料用印	陈映红	陈曦
2017.11.07	公章 (1)	项目公司员工刚出生的小孩办理公费医疗, 需证明新生儿在项目公司享受医疗待遇, 方可跟随母亲申请公费医疗	黎文毅	广州总经室 许桂芳
2017.11.08	公章 (8)	莲溪项目节能报告已由编写单位编制完成需盖章向南沙区发改局报审	樊俊杰	广州总经室 许桂芳
2017.11.08	公章 (46) 法人章 (5)	莲溪项目勘察, 设计招标备案委托招标代理办理备案手续, 附件资料申请用印	樊俊杰	广州总经室 许桂芳
2017.11.08	公章 (17)	南沙 2017NJY-5 地块目前已取得《建设用地规划许可证》, 为了尽快完成该用地开发建设, 我司拟申请修建性详细规划审核	樊俊杰	广州总经室 许桂芳
2017.11.08	公章 (8)	莲溪项目临时供电保证金合同	黄清	黄傲雪
2017.11.13	公章 (1)	南沙莲溪项目, 根据前期与民生信托的约定, 在放款之后的 5 个工作日内需先支付销售费用 1%, 为了方便项目公司及股东公司结算的便利, 经沟通, 民生信托申请按月结算以上费用, 附件申请盖章	陈映红	陈曦
2017.11.14	公章 (8) 法人章 (4)	莲溪项目销售中心室内设计合同	彭小茜	法务黄傲雪
2017.11.14	公章 (16) 法人章 (8)	莲溪项目建设工程委托监理合同	黎文毅	法务黄傲雪
2017.11.15	公章 (2)	项目需向供电局报装临时用电事宜, 授权临电单位项目负责人予以办理, 授权委托书需盖章生效。	许嘉俊	广州总经室 许桂芳
2017.11.15	公章 (8)	由于项目地块内有燃气管道, 需在红线外铺设新管道后拆除原有管道。燃气集团已同意受理, 现委托燃气设计院进行施工图设计。	樊俊杰	广州总经室 许桂芳
2017.11.16	公章 (10)	招标主管麦翠明, 开发主管刘智锋入职项目公司, 其入职资料加盖公章。	李青军	许桂芳 (胡显文代)
2017.11.16	公章 (8)	南沙莲溪项目土壤氧浓度监测	黎文毅	法务黄傲雪
2017.11.16	公章 (12)	莲溪项目签订临时用电工程及开关房迁移建筑安装工程承包合同	梁定邦	法务黄傲雪
2017.11.17	公章 (4)	施工图审查申请表用印	黄玉萍	广州总经室 许桂芳
2017.11.17	财务章 (100)	项目公司收到员工还借支款项备用收款收据用印	黄瑞娟	广州总经室 许桂芳
2017.11.17	公章 (12)	莲溪村项目签订施工图审查合同	张超	法务黄傲雪
2017.11.20	公章 (40)	按照地铁设施保护办公室要求, 提交项目基坑支护方案资料供其审核。若危险性评级较高, 需另外做第三方安全评估工作。	樊俊杰	广州总经室 许桂芳
2017.11.20	公章 (17)	由于报建莲溪项目修建性详细规划需要, 向规划局提交设计院新修改后的五图一书以及修详通电子版	樊俊杰	广州总经室 许桂芳
2017.11.21	公章 (8)	因莲溪项目原商业街开关电房阻碍临电工程施工, 同时此电房属于南沙供电局资产, 故需向南沙供电局提交此电房及相关高低压线路迁改申请。此申请事宜现委托南电电力工程有限公司代办, 故需对上述有关申请、委托及其相关文件盖章生效。	许嘉俊	广州总经室 许桂芳

日期	印鉴名称及个数	事由	经办人	最终审批人
2017.11.22	公章(2)	民生信托的贷后监管要求,需对项目公司的基本户进行监管,复核 KEY 已经交由民生信托管理,管理员 KEY 需共管,民生信托要求我司做成如下承诺 1、制单员每笔支付交易必须经复核 KEY 复核方能成功交易;2、如方圆合景方违约,则管理员 KEY 需移交民生信托管理。	陈映红	金控董事会 李晔鹏
2017.11.22	公章(1)	由于图纸问题,需向规划局申请延长审批有关资料用印	刘智峰	广州总经室 许桂芳
2017.11.23	公章(12)	因莲溪项目临电设计图纸需向南沙供电局报审,现委托临电单位南电电力工程有限公司代办此项工作。现申请印章对相关委托文件(一式三份)盖章生效。	许嘉俊	广州总经室 许桂芳
2017.11.24	公章(14)	莲溪项目已入案规划局,经其审查部分资料需进行修改再行呈交,修改资料:五图一书用印后需再次送审	樊俊杰	广州总经室 许桂芳
2017.11.28	公章(16)法人章(4)	项目公司签订 方圆合景.南沙水恋交标展示区(2号楼 D 户型、3号楼 C 户型)室内设计合同	麦翠明	法务黄傲雪
2017.11.28	公章(4)	项目公司与广州方恒信息技术有限公司签订信息化维护和技术支持服务合同	马俊杰	广州总经室 胡显文
2017.11.29	公章(4)	由于报修建性详细规划需要,更换图纸用印	刘智峰	广州总经室 许桂芳

5.合同签订情况

2017 年 11 月份,项目公司共签订 8 份合同,具体情况如下表:

2017 年 11 月项目公司合同签订情况表

对方单位	合同名称	合同内容	合同金额(元)	签约日期
广州供电局有限公司南沙供电局	供电方案(高压)合同	莲溪项目临时供电	268800	2017.11.11
广东安业建设工程顾问有限公司	莲溪村项目建设工程委托监理合同	南沙莲溪项目工程委托监理	2464776.27	2017.11.9
广州市里外装饰设计有限公司	莲溪村项目销售中心室内设计合同	南沙莲溪项目销售中心室内、陈设设计	640000	2017.11.9
广州市南电电力工程有限公司	建筑安装工程承包合同	南沙莲溪项目开关房迁移及临电工程施工安装	2262667.8	合同中未体现
广东省建筑材料研究院	南沙莲溪项目土壤氨浓度监测合同	南沙莲溪项目土壤氨浓度监测	34430	2017.10.24
广东省建院施工图审查中心	建设工程施工图审查合同	莲溪项目施工图审查	437612	合同中未体现
广州市里外装饰设计有限公司	方圆合景.南沙水恋交标展示区(2号楼 D 户型、3号楼 C 户型)室内设计合同	甲方委托乙方.承担南沙水恋交标展示区(2号楼 D 户型、3号楼 C 户型)室内硬装和软装设计	166860	合同中未体现
广州方恒信息技术有限公司	信息化维护和技术支持服务合同	乙方为甲方提供应用软件运维及机房、网络、员工电脑重大故障技术维护服务	260000	合同中未体现

6.付款申请获批情况

2017 年 11 月项目公司共计获批 23 笔用款,总额 35110957.68 元。其中对公支付 9 笔,共计 35012362.58 元;项目公司员工报销

支付 14 笔，共计 98595.1 元。详情见下表：

2017 年 11 月项目公司对公支付申请获批情况表

收款方	事由	支出账户账号	付款金额（元）
广州市南沙区黄阁镇莲溪经济合作社	根据项目公司与莲溪村所签订的《合作开发合同》6.2 条所约定。	44050139210100000270	33749365.20
广州宇晴环境顾问工程有限公司	根据《水土保持方案编制合同》第 5.2 条约定	44050139210100000270	40000.00
核工业衡阳第二地质工程勘察院广州分院	根据合同 6.1 条甲方向乙方支付总是计费的 30%为预付款	44050139210100000270	84000
广州供电局有限公司南沙供电局	根据《供电方案（高压）合同》施工临电方案协议，协议签订后 30 日内支付	44050139210100000270	268800.00
广州市南电电力工程有限公司	按照《建筑安装工程承包合同》6.1 条签订 5 日内，预付款 30%	44050139210100000270	678800.34
广州市地方税务局大企业税收管理局（南沙区）	缴纳 2017 年 10 月职工所得个人所得税	44050139210100000270	6449.33
广州市里外装饰设计有限公司	根据《莲溪村项目销售中心室内合同》第四条约定，双方签订合同后 8 个工作日内支付合同金额的 10%，即 ¥64000 元，	44050139210100000270	64000.00
广州财政代收款	电房附近位置钻 kZ40 孔时，把商业街燃气支管钻破。按《城镇燃气管理条例》第五十二条，处以 73000 元行政处罚	44050139210100000270	73000.00
广州市城市规划勘测设计研究院	城规院已完成管线测量，付款后取报告交燃气设计院进行燃气管道设计。	44050139210100000270	47947.71
合 计（元）			35012362.58

2017 年 11 月项目公司费用报销申请获批情况表

报销部门	报销人	用途	报销金额（元）
广州投资拓展部	姚海活	业务招待费	71330
广州办公室	马俊杰	彩色复印机 2017 年 9 月 28 至 2017.12.27 日租金	3000
广州莲溪项目部	姚海活	业务招待费	1280
广州办公室	马俊杰	购买一个保险箱	688
广州开发管理部	姚海活	业务招待费	3252
广州莲溪项目部	姚海活	业务招待费	4667
广州投资拓展部	张倩仪	会议水果费用，签约合同制作费，展板制作费	972.1
广州投资拓展部	张倩仪	业务招待费	7710
广州投资拓展部	张倩仪	购买阳光家园电子密钥	500
广州投资拓展部	张倩仪	购买广州市电子签名中心电子钥匙	200
广州莲溪项目部	许嘉俊	9 月交通费	1330
广州办公室	蔡佳丽	10 月交通费	2070
广州莲溪项目部	许嘉俊	购电插排供项目接电脑驳电	237
广州莲溪项目部	许嘉俊	餐费	1359
合 计（元）			98595.1

附件

附件一 建设用地规划许可证

中华人民共和国	
建设用地规划许可证	
地字第	
建国土规划地证(2017)第 44 号	
根据《中华人民共和国城乡规划法》第三十七、第三十八条规定,经审核,本用地项目符合城乡规划要求,颁发此证。	
发证机关	日期
肇庆市自然资源局(盖章)	2017年11月15日
	

用地单位	广东恒裕地产有限公司
用地项目名称	肇庆市恒裕地产有限公司开发项目
用地性质	二类居住用地(R2)
用地面积	20000.00平方米
建设规模	住宅建筑面积40000.00平方米

遵守事项

一、本证是建设用地规划主管部门依法核发,建设单位应当按照本证的要求进行建设。

二、本证有效期为五年,自核发之日起计算。逾期不申请或逾期不建设的,本证失效。

三、本证有效期满前,建设单位应当向发证机关申请续期。

四、本证有效期满前,建设单位应当向发证机关申请续期。