

诚盈三期（2012年丹龙常州） 项目监管报告

项目名称：诚盈三期（2012年丹龙常州）项目

委托方：道诚（上海）股权投资基金管理有限公司

受托方：北京康正宏基房地产评估有限公司

监管人员：杜喆 王靓玉

日期：二零一八年一月三十一日

目录

1 重大事件的披露.....	2
2 工程进度.....	3
2.1 2018 年 1 月项目现场情况	3
2.2 证照办理情况说明	6
3 资金的使用情况.....	6
4 印章、证照使用情况.....	7
5 合同签订情况.....	8
6 资金结算.....	9
6.1 丹龙置业常州有限公司各资金账户流量情况	9
6.2 收取各类保证金余额情况	10
附件	12
附件一常州市武进区房屋建筑和市政基础设施工程施工图设计文件审查合格证办理 告知书	12
附件二银行对账单	13
附件三 各类资金使用统计表	15

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：丹龙置业常州有限公司
- 道诚基金：道诚（上海）股权投资基金管理有限公司
- 康正：北京康正宏基房地产评估有限公司

1 重大事件的披露

（1）项目公司一期《建设工程规划许可证》因市政基础设施配套费尚未缴纳，办理进度延迟。2011 年常州市国土资源局武进分局曾与丹龙置业（北京）有限公司签订《常州市武进经济开发区四桥头东北角地块房地产开发项目合作备忘录》，曾承诺对以上地块项目减免市政基础设施配套费，截至 2018 年 1 月 31 日，减免事宜尚未落实。据项目公司介绍，常州市西太湖科技产业园管委会建议项目公司先行缴纳该笔费用。

（2）因项目公司一期《建设工程规划许可证》尚未取得，B 地块开工时间已晚于常州市国土资源局武进分局 2017 年 9 月 1 日发出的开工预警《通知》。该《通知》要求项目公司应于 2018 年 1 月 24 日前开工建设，晚于此日期开工建设将违反《国有建设用地使用权出让合同》，形成违约行为。项目公司曾于 2017 年 12 月 19 日向常州市国土资源局武进分局提交了《关于武进经济开发区四桥头东北角地块项目延期开竣工时间的申请》，截至 2018 年 1 月 31 日未收到回复文件。

（3）2018 年 1 月 8 日项目公司与常州市武进建筑设计院有限公司签订的《建筑工程勘察合同（一）岩土工程勘察》在常州市武进区住房和城乡建设局完成备案。

(4) 2018 年 1 月 16 日，常州市武进区建设工程施工图设计审查中心向项目公司发放《常州市武进区房屋建筑和市政基础设施工程施工图设计文件审查合格证办理告知书》（附件一），待项目公司提交《建设工程规划许可证》复印件后，即可领取《施工图审查合格证》。

以上事宜提请道诚（上海）股权投资基金管理有限公司予以关注。

2 工程进度

2.1 2018 年 1 月项目现场情况

B 地块土地平整基本完成，部分临时道路及临时便道铺设完成，部分桩基用料已进场。临电工程正在进行，500KVA 箱式变压器已安装，电缆线尚未接入。

A 地块内存在尚未拆迁房屋及部分农田、树木等，尚未满足向项目公司正式移交的条件。围挡施工正在进行，红樱路一侧围挡已完成。

（转下页）

B 地块现场照片



1、地块毗邻道路



2、B 地块内桩基用料



3、B 地块临时道路



4、B 地块临时便道



5、B 地块内现状



6、B 地块内新安装的箱式变压器

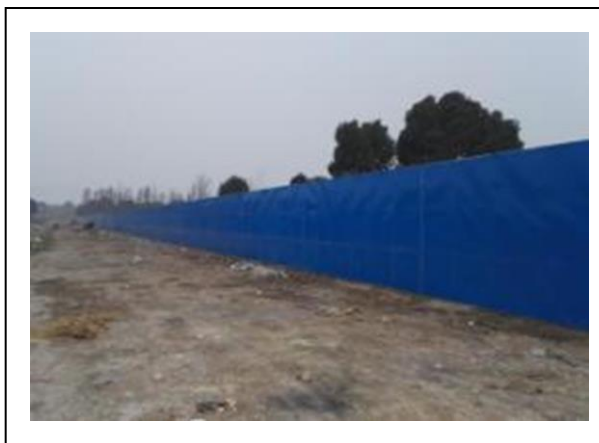
A 地块现场照片



7、A、B 地块间围挡



8、A、B 地块间临时道路



9、A 地块已修建的围挡



10、A 地块内农作物



11、A 地块内农作物及未拆迁房屋



12、A 地块内现状

2.2 证照办理情况说明

证照办理计划及进度表

五证	计划进度	实际进度
A、B 地块《国有土地使用证》	——	A 地块：2013 年 5 月 6 日已取得 B 地块：2017 年 9 月 7 日换发《不动产权证书》完成
A、B 地块《建设用地规划许可证》	——	A 地块：尚未取得 B 地块：2017 年 4 月 21 日已取得
B 地块一期《建设工程规划许可证》	2017 年 10 月 13 日	尚未取得，有关规费待缴纳
B 地块一期《建筑工程施工许可证》	2018 年 3 月 5 日-2018 年 3 月 15 日	尚未办理
B 地块一期《预售许可证》	2018 年 8 月 29 日-2018 年 11 月 27 日	尚未办理

注：（1）B 地块一期各证照的计划取得进度以项目公司 2017 年 9 月 18 日及 2017 年 12 月 5 日提报道诚基金的《项目总体开发计划》为依据；

（2）B 地块一期《建设工程规划许可证》因项目公司市政基础设施配套费及垃圾处理费未缴纳，尚未取得，办理进度延迟。

3 资金的使用情况

2018 年 1 月资金使用情况表

申请款项明细	收款单位	使用金额(元)	申请日期	资金用途
2017 年 12 月公积金	常州住房公积金管理中心武进分中心	40,552.00	2018 年 1 月 2 日	管理费用、营销费用
代扣 2017 年 12 月份社保	国家金库常州市武进区支库	60,733.76	2018 年 1 月 3 日	管理费用、营销费用
2017 年 11 月员工工资	全体员工	241,591.06	2018 年 1 月 5 日	管理费用、营销费用
项目地块水费（2017.12.5-2018.1.5）	江河港水务（常州）有限公司	50.52	2018 年 1 月 8 日	临时水电费
2017 年 12 月电话费	中国电信股份有限公司常州分公司	2,870.89	2018 年 1 月 8 日	管理费用
代扣 2017 年 11 月份个人所得税	国家金库常州市武进区支库	26,796.77	2018 年 1 月 11 日	管理费用
2017 年 4 季度土地使用税	国家金库常州市武进区支库	265,812.90	2018 年 1 月 11 日	管理费用
企业网银手续费	中行常州武进支行	117.00	2018 年 1 月 17 日	财务费用
2017 年度垃圾处理费	国家金库常州市武进区支库	576.00	2018 年 1 月 22 日	管理费用
2017 年 10 月对公短信通费用	中行常州武进支行	50.00	2018 年 1 月 24 日	财务费用
2018 年 1 月社保、公积金北京代缴	北京磐博企业管理有限公司	61,919.40	2018 年 1 月 25 日	管理费用
2017 年 11 月对公短信通费用	中行常州武进支行	50.00	2018 年 1 月 25 日	财务费用
2017 年 12 月对公短信通费用	中行常州武进支行	50.00	2018 年 1 月 29 日	财务费用
本月资金使用总额（单位：元）		701,170.30		

注：（1）电信公司电话费、员工社保、公积金、税金等为银行托管项目，银行根据申报金额自动扣款；

（2）因项目公司 2018 年第一季度预算尚未获批，上表支出费用中除银行直接划扣外的其余费用均通过道诚基金批准后支付；

4 印章、证照使用情况

对于印章的使用，项目公司工作人员严格按照用章/印流程约定，履行印章使用流程，通过相关负责人审批后方给予盖章。各印鉴使用具体情况详见印鉴使用情况表：

2018 年 1 月印鉴使用情况表

日期	事由	材料	印鉴名称及使用次数	申请人	审批人
2018 年 1 月 4 日	勘察单位备案合同盖章	建设工程勘察合同（一）岩土工程勘察、建设工程勘察合同（一）岩土工程勘察合同解除协议书	合同章（20）	严峰	陈勇军邮件
2018 年 1 月 4 日	常州江南里项目一期目标成本复核会议纪要盖章	常州江南里项目一期目标成本复核会议纪要（丹龙常州纪[2018]01 号）	公章（1）	丁玲	陈勇军邮件
2018 年 1 月 8 日	建设工程勘察合同（一）[岩土工程勘察]合同补充说明盖章	建设工程勘察合同（一）[岩土工程勘察]合同补充说明、岩土工程勘察任务书及技术要求	合同章（8）	严峰	陈勇军邮件
2018 年 1 月 8 日	《常州项目（暂命名）临时围挡制作安装及现场管理合同》补充协议盖章	《常州项目（暂命名）临时围挡制作安装及现场管理合同》补充协议	合同章（12）	张红云	陈勇军邮件
2018 年 1 月 8 日	报审图中心的设计单位及勘察单位备案资料盖章	设计合同复印件、勘察合同复印件	公章（7）	张辉	陈勇军邮件
2018 年 1 月 9 日	杨波报销家属生育费用资料盖章	常州市武进区企业职工生育保险人员花名册	公章（2）	丁玲	陈勇军邮件
2018 年 1 月 10 日	李树增办理社保退费资料盖章（携章外出）	常州市武进区社会保险退费审批表、李树增减员说明	公章（2）	丁玲	陈勇军邮件
2018 年 1 月 11 日	李树增办理就业失业登记证资料盖章	武进区终止（解除）劳动合同证明	公章（4）	丁玲	陈勇军邮件
2018 年 1 月 15 日	临时用电工程竣工备案相关资料盖章	受电工程竣工验收登记表、常州润源电力建设有限公司客户意见反馈表、原有电源情况说明、常州润源电力建设有限公司工程质量回访记录、客户联系信息确认单	公章（5）	吴忠浩	陈勇军邮件
2018 年 1 月 15 日	常州市江南里项目市区品牌生活体验馆物业服务协议补充协议盖章	常州市江南里项目市区品牌生活体验馆物业服务协议补充协议	合同章（2）	徐不畏	陈勇军邮件
2018 年 1 月 16 日	关于发放丹龙常州公司 2017 年度员工绩效工资的申请盖章	关于发放丹龙常州公司 2017 年度员工绩效工资的申请（丹龙常州请[2018]1 号）、常州项目 2017 年员工绩效工资发放审批表、陈勇军董事长邮件回复截图	公章（6）	张玉梅	陈勇军邮件

日期	事由	材料	印鉴名称及使用次数	申请人	审批人
2018 年 1 月 17 日	周峰离职证明盖章	周峰离职证明	公章（2）	丁玲	陈勇军邮件
2018 年 1 月 18 日	关于支付公司日常经营费用的申请的盖章	关于支付公司日常经营费用的申请（丹龙常州请[2018]02 号）、常州项目申请支付日常经营费用的审批表（编号：2018-cz002）、陈勇军董事长邮件回复截图	公章（5）	张玉梅	陈勇军邮件
2018 年 1 月 23 日	关于支付公司日常经营费用的申请的盖章	关于支付公司日常经营费用的申请（丹龙常州请[2018]04 号）、常州项目申请支付日常经营费用的审批表（编号：2018-cz004）	公章（4）	张玉梅	陈勇军
2018 年 1 月 23 日	丹龙常州项目 2018 年第三季度资金预算的盖章	关于 2018 年第一季度资金预算的申请（丹龙常州请[2018]05 号）、常州项目预算报批申请审批表（编号：2018-CZ001）	公章（9）	干建萍	陈勇军
2018 年 1 月 23 日	关于发放丹龙常州公司 2017 年度员工绩效工资的申请盖章	关于发放丹龙常州公司 2017 年度员工绩效工资的申请（丹龙常州请[2018]3 号）、常州项目 2017 年员工绩效工资发放审批表（编号：2018-CZ003）	公章（5）	张玉梅	陈勇军
2018 年 1 月 24 日	申报房地产开发暂定二级资质延期资料盖章	服务受理单-《江苏省房地产行政许可综合服务系统》网上申报、委托招聘人才协议（提供 8 个职称证书）	公章（4）	丁玲	陈勇军
2018 年 1 月 31 日	常州江南里项目给水安装工程结算资料盖章	《常州江南里项目给水安装工程》工程结算及财务决算确认书、工程竣工验收表	公章（2）	徐不畏	陈勇军
2018 年 1 月 31 日	常州江南里项目市区品牌生活体验馆软装工程结算资料盖章	《常州江南里项目市区品牌生活体验馆软装工程》工程结算及财务决算确认书	公章（2）	严峰	陈勇军
2018 年 1 月 31 日	丹龙常州公司 2018 年第一笔资金拨付申请的盖章	关于丹龙常州公司 2018 年第一笔资金拨付的申请、常州项目资金拨付申请审批表（编号：2018-cz001）	公章（3）	张玉梅	陈勇军

5 合同签订情况

2018 年 1 月份，项目公司共签订 2 份合同、2 份补充协议，含行政管理类合同 1 份、工程相关类合同 1 份、补充协议 1 份，营销类补充协议 1 份，具体情况如下表：

（转下页）

2018 年 1 月丹龙置业常州有限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 (万元)	签约日期	对方单位用 印情况
常州巨人文化传媒有限公司、武进区牛塘春秋志诚图文设计室	《常州项目（暂命名）临时围挡制作安装及现场管理合同》补充协议	对项目用地 A 地块进行围挡制作安装，临时围挡的基础开挖、基础混凝土浇筑、基础土方回填、立柱、骨架、彩钢底板、原有广告牌下洞口封堵	57.5225	2018 年 1 月 8 日	对方单位已 签字/盖章
常州市武进建筑设计院有限公司	建筑工程勘察合同（一）岩土工程勘察（备案）及合同解除协议	勘察设计备案专用合同，合同签订同时签署合同解除协议，无需支付	19.8	2018 年 1 月 4 日	对方单位已 签字/盖章
绿城物业服务集团有限公司无锡分公司	《常州江南里项目市区品牌生活体验馆物业服务协议》补充协议	绿城物业无锡分公司安排 2 名保安人员驻项目工地现场管理，看护甲方财产及出入人员车辆管理	4.4516	2018 年 1 月 15 日	对方单位已 签字/盖章
南京步越信息技术有限公司	委托招聘人才协议及服务受理单	房地产开发暂定二级职称人员挂靠（仅限本次使用）及房地产开发暂定二级申报	1.546	2018 年 1 月 24 日	对方单位已 签字/盖章

注：2017 年 1 月 10 日项目公司已与常州市武进建筑设计院有限公司签订《建筑工程勘察合同（一）岩土工程勘察》，合同金额 66 万元，因项目公司提供的《验资报告》显示公司属于国有资金企业，为简化手续、加快办理速度，重新签订合同金额小于 20 万的《建筑工程勘察合同（一）岩土工程勘察（备案）》专用于办理备案手续，该备案合同解除协议与合同同时签订，合同对双方不具有法律约束力，合同金额无需额外支付。

6 资金结算

6.1 丹龙置业常州有限公司各资金账户流量情况

2018 年 1 月项目公司收到退回 2017 年 11 月缴纳的临时接电费保证金 100,000.00 元，支出 701,170.30 元。所有支出均发生在中国银行常州武进支行的基本户中；截至 2018 年 1 月 31 日，项目公司各资金账户余额情况见下表。各账户资金流量情况详见银行对账单（附件二）。

（转下页）

截至 2018 年 1 月 31 日项目公司各资金账户余额情况表

开户行	账户类型	账号	余额（元）	备注
中国银行常州武进支行	基本户	478059541640	1,859,219.15	监管账户
浙商银行常州分行	一般户	3040000010120100037000	10,664.08	非监管户
合计			1,869,883.23	

6.2 收取各类保证金余额情况

2018 年 1 月项目公司未发生保证金的收取、退回，保证金余额无变动。截至到 2018 年 1 月 31 日项目公司共收取保证金 156 万元，已退还 90 万元，尚余 66 万元。该资金具体情况如下表：

（转下页）

保证金基本情况表

保证金明细	收款金额(元)	退还金额(元)	入账日期	退还日期
常州机械施工一期桩基工程投标保证金	100,000.00	100,000.00	2017 年 3 月 24 日	2017 年 5 月 25 日
江苏康建一期桩基工程投标保证金	100,000.00		2017 年 3 月 24 日	
江苏盐城二建一期桩基工程投标保证金	100,000.00	100,000.00	2017 年 3 月 24 日	2017 年 5 月 25 日
常州市精益建筑一期桩基工程投标保证金	100,000.00	100,000.00	2017 年 3 月 24 日	2017 年 5 月 25 日
常州春秋华城一期土方工程投标保证金	50,000.00	50,000.00	2017 年 3 月 24 日	2017 年 5 月 8 日
常州市佳亚一期土方工程投标保证金	50,000.00		2017 年 3 月 24 日	
常州尊鼎一期土方工程投标保证金	50,000.00	50,000.00	2017 年 3 月 24 日	2017 年 5 月 8 日
常州市热辉一期土方工程投标保证金	50,000.00	50,000.00	2017 年 3 月 24 日	2017 年 5 月 8 日
常州市安贞一期材料检测工程投标保证金	50,000.00	50,000.00	2017 年 3 月 24 日	2017 年 7 月 21 日
常州市建筑材料一期材料检测工程投标保证金	50,000.00	50,000.00	2017 年 3 月 24 日	2017 年 7 月 21 日
常州华厦一期材料检测工程投标保证金	50,000.00	50,000.00	2017 年 3 月 24 日	2017 年 7 月 21 日
常州市建筑科学一期材料检测工程投标保证金	50,000.00	50,000.00	2017 年 3 月 24 日	2017 年 7 月 21 日
杭州正大装饰品牌生活体验馆投标保证金	50,000.00	50,000.00	2017 年 3 月 24 日	2017 年 5 月 25 日
苏州金螳螂市区品牌生活体验馆投标保证金	50,000.00	50,000.00	2017 年 3 月 24 日	2017 年 5 月 25 日
上海世家品牌生活体验馆投标保证金	50,000.00	50,000.00	2017 年 3 月 24 日	2017 年 11 月 3 日
常州市新阳光一期监理工程投标保证金	50,000.00		2017 年 3 月 24 日	
江苏龙城一期监理工程投标保证金	50,000.00		2017 年 3 月 24 日	
常州常建一期监理工程投标保证金	50,000.00		2017 年 3 月 24 日	
常州市江南建设一期监理工程投标保证金	50,000.00		2017 年 3 月 24 日	
江苏安厦一期监理工程投标保证金	50,000.00		2017 年 3 月 24 日	
上海思过半市区品牌生活体验馆软装投标保证金	20,000.00	20,000.00	2017 年 4 月 26 日	2017 年 6 月 21 日
上海易鲁市区品牌生活体验馆软装投标保证金	20,000.00	20,000.00	2017 年 4 月 26 日	2017 年 6 月 21 日
广州集美组市区品牌生活体验馆软装投标保证金	20,000.00	20,000.00	2017 年 4 月 26 日	2017 年 6 月 21 日
上海世家市区品牌生活体验馆软装投标保证金	20,000.00	20,000.00	2017 年 4 月 26 日	2017 年 6 月 21 日
北京安悦宅市区品牌生活体验馆软装投标保证金	20,000.00	20,000.00	2017 年 4 月 26 日	2017 年 11 月 30 日
浙江蓝城项目会所及一期样板房精装修投标保证金	50,000.00		2017 年 5 月 25 日	
苏州金螳螂项目会所及一期样板房精装修投标保证金	50,000.00		2017 年 5 月 25 日	
北京泛亚项目会所及一期样板房精装修投标保证金	50,000.00		2017 年 5 月 25 日	
绿城装饰项目会所及一期样板房精装修投标保证金	50,000.00		2017 年 5 月 25 日	
常州市基础工程投标保证金	20,000.00		2017 年 8 月 29 日	
常嘉建设集团投标保证金	20,000.00		2017 年 8 月 29 日	
常州市中元建设投标保证金	20,000.00		2017 年 8 月 29 日	
合计(元)	1,560,000.00	900,000.00	——	
保证金余额(元)	660,000.00		——	

注：招标完成后，定标企业投标保证金自动转为履约保证金

附件

附件一常州市武进区房屋建筑和市政基础设施工程施工图设计文件 审查合格证办理告知书

常州市武进区房屋建筑和市政基础设施工程施工图设计文件
审查合格证办理告知书

编号：（2018）第 007 号

建设单位：武进置业常州有限公司。

你单位送审的常州武进经济开发区国控头东北角地块（审图编号：苏18-01-07）工程已通过技术性审查，根据国务院《建设工程质量管理条例》、《建设工程勘察设计管理条例》、建设部《房屋建筑和市政基础设施工程施工图设计文件审查管理办法》等法规及规定，本工程施工图设计文件经技术性审查通过，你单位应抓紧备全下列缺项资料后至我中心办理审查合格书。

经检查缺项如下：

- ☐ 项目批准文件
- ☒ 建设用地土地使用证
- ☒ 建设工程规划许可证
- ☐ 勘察工程招投标备案资料：1) ☐ 中标通知书；2) ☐ 勘察合同（盖招投标专用章）；3) ☐ 招投标备案表
- ☐ 地震安全性评价认定证

2018年1月16日
(审查机构章)

附表

单项工程概况													
单体图名 工程名称	审查 面积 (㎡)	工程 等级	层数	抗震 设防 类别	工程 类别	耐火 等级	人防 等级	结构 形式	抗震 等级	地质 类别	结构 体系	结构 形式	备注
1#	1520	小型	2	8.117	民用	二级	/	7	二级	III	剪力墙	框剪	/
2#	796	小型	2	8.117	民用	二级	/	7	二级	III	剪力墙	框剪	/
3#、18#	796X2	小型	2	8.117	民用	二级	/	7	二级	III	剪力墙	框剪	/
4#、6#	1020X2	小型	2	8.117	民用	二级	/	7	二级	III	剪力墙	框剪	/
7#	796	小型	2	8.117	民用	二级	/	7	二级	III	剪力墙	框剪	/
10#、20#	2004X2	小型	4+1	13.83	民用	二级	/	7	二级	III	剪力墙	框剪	/
11#、19#	2360X2	小型	4	13.83	民用	二级	/	7	二级	III	剪力墙	框剪	/
12#、22#	1872X2	小型	4	13.83	民用	二级	/	7	二级	III	剪力墙	框剪	/
14#、23#、20#、30#	1811X4	小型	4	13.83	民用	二级	/	7	二级	III	剪力墙	框剪	/
24#、31#	856X2	小型	4	13.83	民用	二级	/	7	二级	III	剪力墙	框剪	/
32#、33#	1283X2	小型	2	9.39	民用	二级	/	7	二级	III	剪力墙	框剪	/
一期地下室	31484	大型	-1	-5.250	民用	一级	/	7	二级	III	剪力墙	框剪	/
10#	8068	小型	11	32.63	民用	二级	/	7	二级	III	剪力墙	框剪	/
40#	8903	小型	11	32.63	民用	二级	/	7	二级	III	剪力墙	框剪	/
44#	9887	小型	11	32.85	民用	二级	/	7	二级	III	剪力墙	框剪	/
47#	9331	小型	11	32.95	民用	二级	/	7	二级	III	剪力墙	框剪	/

14

附件三 各类资金使用统计表

币种：人民币；单位：元

资金使用用途/使用月份	土地费用	规费	设计费	前期费用	营销费用	临时水电费	临时设施费	管理费用	财务费用	工程款	不可预见费	合计
2017 年 9 月	0	5,273,200.20	491,160.00	17,775.00	518,095.00	0.00	35,603.77	3,160,271.02	204.72	5,500.00	0.00	9,501,809.71
2017 年 10 月					-95.00			517,596.93	247.28	21,599.00		539,348.21
2017 年 11 月	0	0.00	592,633.60	104,645.96	717,166.40	993.56	150,000.00	8,402,946.11	307.00	341,412.00	0.00	10,310,104.63
2017 年 12 月			143,897.00	138,046.14	660,168.00	181.03		2,314,178.63	226.00	193,825.37		3,450,522.17
2018 年 1 月					54,060.91	50.52		646,791.87	267.00			701,170.30
总计	0.00	5,273,200.20	1,227,690.60	260,467.10	1,949,395.31	1,225.11	185,603.77	15,041,784.56	1,252.00	562,336.37	0.00	24,502,955.02

注：（1）以上费用计算以康正与项目公司开始共管之时计算，共管之前发生的有关费用未计入此表；

（2）2018 年 1 月收到退回的 2017 年 11 月临时接电费保证金 100,000.00 元，该笔费用已在 2017 年 11 月临时设施费用中做出调整，2017 年 11 月份支出合计调整为 10,310,104.63 元。