中诚信托一诚5号股权投资项目集合资金信托计划2018年11月投后监管报告

项目名称：2018年中诚信托一诚5号股权投资项目

委托方：中诚信托有限责任公司

受托方：北京康正国际资产评估有限公司

监管人员：房小钰　杨菲菲

日期：二零一八年十一月三十日

目录

1 标的项目基本情况 2

2 重大事件披露 2

3 标的项目五证办理及施工进度情况 3

3.1 标的项目五证办理情况说明 3

3.2 标的项目 2018 年 11 月施工进度情况 4

3.3 标的项目 2018 年 12 月施工计划 4

4 印鉴使用情况 7

5 合同签订情况 10

6 资金使用情况 11

7 资金结算 11

附件 12

附件一 共管资料移交清单 12

附件二 预售资金监管账户印鉴卡 14

附件三 商品房预售证 15

附件四 标的项目平面图 16

附件五 银行对账单 17

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: 绍兴祥生弘越房地产开发有限公司
· 中诚信托: 中诚信托有限责任公司
· 康正: 北京康正国际资产评估有限公司

1 标的项目基本情况

标的项目为项目公司建设的尚贤府项目，位于浙江省绍兴市越城区解放南路与规划阳和路交叉口。标的项目用地面积 68993 ㎡，规划总建筑面积 198443.63 ㎡，其中地上规划建筑面积 139364.75 ㎡，地下规划建筑面积 59078.88 ㎡。国有建设用地使用权出让年期为居住 70 年，使用期限至 2088 年 3 月 29 日止。

标的项目拟建 22 栋住宅，7 栋配套公建（物业管理用房、社区用房、变电所、开闭站等）。项目分四期开发，预计 2021 年全部交付使用。

2 重大事件披露

（1）2018 年 11 月 1 日在中诚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、财务专用章、法人章、《企业法人营业执照》[91330602MA2BEDGC2K]（正副本）、《房地产开发企业资质证书》[绍越房开字第 41009 号]（正副本）、《不动产权证书》[浙 2018 绍兴市不动产权第 0049985 号]、《建设用地规划许可证》[地字第 330602201800050 号]、《建设工程规划许可证》[建字第 330602201800149 号]、《建筑工程施工许可证》 [编号 330602201810310101]（一标段）、《开户许可证》[编号: 3310-05617990]，共管资料清单见附件一。

（2）项目公司于 2018 年 11 月 14 日在招商银行股份有限公司绍兴城东支行开设预售资金监管账户，账户账号：575903829610906，印鉴卡见附件二。

（3）项目公司于 2018 年 11 月 30 日取得 1#、2#、3#、12#、15#、16#楼《商品房预售证》[绍市售许字（2018）第 00404 号]，预售面积共计 35613.64 ㎡，同日该《商品房预售证》存放于项目公司与康正共管的保管设备中，已实现共管。

（4）关于项目公司资金使用情况统计，现项目公司任何网银秘钥均不在康正监管范围内，项目公司通过网银实现的对外支出均不需经过康正人员，因此康正人员无法统计项目公司通过网银实现资金对外支出情况。现有情况下，康正人员仅能实现统计通过票据支付的情况，通过掌握项目公司银行印鉴来监管票据支付情况。

3 标的项目五证办理及施工进度情况

3.1 标的项目五证办理情况说明

标的项目五证办理情况考核时点以中诚信托与项目公司签订的 2018JH0233H201 号合作协议约定为准，《建筑工程施工许可证》的实际取得进度较计划进度有延迟，其他证照办理均在计划范围内。

截至 2018 年 11 月项目五证办理计划及进度情况

五证	考核取得时间点	实际进度
不动产权证书	——	已于 2018-10-17 日核发
建设用地规划许可证	——	已于 2018-5-10 日核发
建设工程规划许可证	——	已于 2018-8-27 日核发
建筑工程施工许可证	2018-8-31	一标段于 2018-10-31 日核发
商品房预售证	2019-1-31	一期于 2018-11-30 日核发
项目开盘	2019-1-31	预计 2018 年 12 月初实现预售

3.2 标的项目 2018 年 11 月施工进度情况

截止 2018 年 11 月 30 日，标的项目售楼处已实现对外开放，首开区全部楼体均已实现±0.00，二开区土方开挖已经完成，三开去土方挖机桩基工程使用中，四开区土地平整工作已完成。

首开区各楼栋工程进度情况:

（1）23#楼地上二层主体结构浇筑完成;

（2）25#楼地上三层主体结构浇筑完成;

（3）26#楼地下室正负零完成;

（4）27#楼地上四层主体结构浇筑完成;

（5）28#楼地上二层主体结构浇筑完成;

（6）30#楼地上三层主体结构施工完成。

3.3 标的项目 2018 年 12 月施工计划

2018 年 12 月标的项目施工计划为：二开区全部楼栋地下室正负零完成；三开区的 15#楼地下室正负零完成；首开区施工计划如下:

（1）23#楼施工至地上四层;

（2）26#楼施工至地上四层;

（3）27#楼施工至地上八层;

（4）28#楼施工至地上六层;

（5）30#楼施工至地上七层。

备注：本节楼号均为施工楼号，不同于《商品房预售证》中楼号，各楼栋位置见附件四。

标的项目现场照片（2018 年 11 月）

1、首开区施工现场

2、首开区施工现场

3、首开区施工现场

4、首开区施工现场

5、二开区施工现场

6、二开区施工现场

标的项目现场照片（2018 年 11 月）

7、二开区施工现场

8、二开区施工现场

9、三开区施工现场

10、三开区施工现场

11、四开区施工现场

12、四开区施工现场

4 印鉴使用情况

对于印章的使用，项目公司人员按照监管协议规定，履行印章使用流程，填写印章使用登记表，康正监管人员了解用印事由，通过邮件等方式向中诚信托有关人员提交用印申请，待中诚信托有关人员批复后方给予盖章。使用情况详见下表:

2018 年 11 月印章使用情况表

日期	印鉴名称	用印事由	用印材料	申请部门	经办人	监印人
2018-11-5	公章、法人章	办理中信银行楼盘准入手续	法定代表人证明书、授权书（征信查询）、股东及董事成员证明书	财务部	金燕	杨菲菲、吕明华
2018-11-5	公章	办理项目场外景观规划局备案手续	申请报告	开发部	金土木	杨菲菲、吕明华
2018-11-6	个人名章	办理招商银行一卡通业务	公司一卡通申请书、招商银行 C+结算套餐申请表	财务部	金燕	杨菲菲、吕明华
2018-11-7	公章	办理网签系统填报材料申请	《绍兴市网上房地产交易平台》企业入网申请表	营销部	朱炤君	杨菲菲、吕明华
2018-11-7	公章	用于施工现场附近民居维修事项	关于居民维修的承诺书	工程部	陈建美	杨菲菲、吕明华
2018-11-7	公章、法人章	前期物业服务合同盖章	前期物业服务合同	开发部	金土木	杨菲菲、吕明华
2018-11-8	公章	签订土洞方案优化勘察设计协议	工程勘察补充协议	设计部	黄迪	杨菲菲、吕明华
2018-11-9	公章	道路占用和挖掘施工安全措施、售楼部开口申请报告	城市道路永久占用和挖掘施工安全文明措施、售楼部开口申请报告	工程部	陈建美	杨菲菲、吕明华
2018-11-9	公章	绍兴市商品房网上预（销）售系统客户端维护	绍兴市商品房网上预（销）售系统客户端维护合同书	营销部	朱炤君	杨菲菲、吕明华
2018-11-9	公章	尚贤府售楼处购买家具	办公家具采购合同	营销部	朱炤君	杨菲菲、吕明华
2018-11-12	公章、法人章	尚贤府项目物业用房确认申请资料盖章	物业管理用房承诺书、物业服务企业申请表、管理用房预留坐落位置确认单	开发部	金土木	房小钰、吕明华
2018-11-12	公章、法人章	浙江省商品房预售资金监管协议书盖章	浙江省商品房预售资金监管协议书	财务部	金燕	房小钰、吕明华
2018-11-12	公章	2018 年 10 月绍兴尚贤府小物料制作合同盖章	2018 年 10 月绍兴尚贤府小物料制作合同	营销部	许洪涛	房小钰、吕明华
2018-11-12	公章	2018 年 10 月绍兴尚贤府百变户型设计	2018 年 10 月绍兴尚贤府百变户型设计合同	营销部	许洪涛	房小钰、吕明华

日期	印鉴名称	用印事由	用印材料	申请部门	经办人	监印人
2018-11-12	公章	电影票采购合同盖章	电影票采购合同	营销部	许洪涛	房小钰、吕明华
2018-11-13	公章	银行按揭准入用材料盖章	资产负债表、利润表、公司基本资料等	财务部	王科萍	房小钰、吕明华
2018-11-13	公章	解除劳动合同证明	解除劳动合同	综合部	吕明华	房小钰、吕明华
2018-11-13	公章	前期物业招标公告及报纸盖章	尚贤府前期物业招标公告复印件、报纸	开发部	金土木	房小钰、吕明华
2018-11-14	公章	尚贤府合作监理单位业绩证明	业绩证明	成本部	杨晓磊	房小钰、吕明华
2018-11-14	公章	项目场外景观规划局备案手续	承诺书、申请报告	开发部	金土木	房小钰、吕明华
2018-11-14	公章、财务章、法人章、个人名章	预售资金监管户开户	开户申请书、印鉴卡	财务部	金燕	房小钰、金燕
2018-11-14	公章	项目公司 8.755 亿元资金使用审批申请表盖章	资金使用审批申请表	财务部	王科萍	房小钰、吕明华
2018-11-15	公章、法人章	尚贤府首开价格审报资料盖章	尚贤府首开价格审报资料	开发部	金土木	房小钰、吕明华
2018-11-16	公章、法人章、财务章、个人名章	农行现金管理业务授权书预留印鉴	现金管理业务授权书	财务部	金燕	房小钰、吕明华
2018-11-16	公章、法人章	华夏银行楼盘准入、企业信息查询	信用信息提供查询使用授权书	财务部	金燕	房小钰、吕明华
2018-11-16	公章、法人章	渤海银行楼盘按揭准入提供资料	个人征信授权书、法人代表授权书、董事会同意担保决议书等	财务部	金燕	房小钰、吕明华
2018-11-19	公章	物业服务用房图纸盖章	物业用房图纸	开发部	金土木	房小钰、吕明华
2018-11-20	公章、法人章	预售证办理资料盖章	相关资料复印件盖章	开发部	金土木	房小钰、吕明华
2018-11-20	公章、法人章	农行越中、嵇山支行按揭准入申请资料盖章	证明书，授权书，申请书，协议等	财务部	金燕	房小钰、吕明华
2018-11-20	公章	开户许可证等资料上海银行楼盘申请资料	开户许可证，机构代码、公司章程	财务部	金燕	房小钰、吕明华
2018-11-22	公章	办公用品采购合同盖章	办公用品采购合同	营销部	王莹	房小钰、吕明华
2018-11-22	公章	绍兴银行楼盘申请资料提供	开户许可证，机构代码复印件、公司章程	财务部	金燕	房小钰、吕明华
2018-11-22	公章	尚贤府电梯土建图纸盖章	图纸	设计部	黄迪	房小钰、吕明华
2018-11-22	公章	委托设计公司钻孔取芯	委托书	成本部	杨晓磊	房小钰、吕明华
2018-11-23	公章	钻孔取芯合同盖章	钻孔取芯合同	成本部	杨晓磊	房小钰、

日期	印鉴名称	用印事由	用印材料	申请部门	经办人	监印人
						吕明华
2018-11-23	公章	民生银行楼盘按揭准入	使用授权书	财务部	金燕	房小钰、吕明华
2018-11-23	公章	绿色建筑设计标识合同盖章	绿色建筑设计标识合同	开发部	金土木	房小钰、吕明华
2018-11-26	公章、法人章	商品住宅价格申报审核表价格更改重新盖章	审核表，成本核算分析表等	开发部	金土木	房小钰、吕明华
2018-11-26	公章、法人章、财务章	绍兴银行，交行，农行，工行楼盘按揭准入资料盖章	申报资料	财务部	金燕	房小钰、吕明华
2018-11-27	公章	中行楼盘申请信用征信查询	授权书	财务部	金燕	房小钰、吕明华
2018-11-27	公章	基础信息资料	公证书、开户许可证、施工证等	财务部	王科萍	房小钰、吕明华
2018-11-27	公章	尚贤府消防室调整	施工图审查委托协议书	设计部	黄迪	房小钰、吕明华
2018-11-27	公章	工程勘察补充协议	工程勘察补充协议	设计部	黄迪	房小钰、吕明华
2018-11-27	公章	签订观影服务合同	观影服务合同	营销部	许洪涛	房小钰、吕明华
2018-11-27	公章	签订微信公众号托管运营合同	微信公众号托管运营合同	营销部	许洪涛	房小钰、吕明华
2018-11-27	公章	签订祥生道旗广告发布合同	广告发布合同	营销部	许洪涛	房小钰、吕明华
2018-11-27	公章	签订广告物料(一次性纸碗制作）合同	广告物料合同	营销部	许洪涛	房小钰、吕明华
2018-11-27	公章	签订首次开盘活动服务合同	活动服务合同	营销部	许洪涛	房小钰、吕明华
2018-11-27	公章	签订印刷制作类合同(前期物业服务协议等)	印刷制作类合同	营销部	许洪涛	房小钰、吕明华
2018-11-27	公章	签订广告物料合同(样板房装饰等）	广告物料合同	营销部	许洪涛	房小钰、吕明华
2018-11-28	公章	吴玲玲人事调动	三方协议	行政部	王莹	房小钰、吕明华
2018-11-29	公章	建筑泥浆委托处理补充协议	补充协议	工程部	陈建美	房小钰、吕明华
2018-11-29	公章	物业电脑购买	物业电脑购买合同	营销部	邵雄江	房小钰、吕明华
2018-11-30	公章、法人章	华夏银行楼盘准入资料	合作协议、授权书、证明书等	财务部	金燕	房小钰、吕明华
2018-11-30	公章	桩基检测合同	桩基检测合同	成本部	王伟芳	房小钰、吕明华

5 合同签订情况

2018 年 11 月期间，项目公司共计签订合同 20 份，详见合同签订情况表:

2018 年 11 月合同签订情况表

序号	对方单位	合同文件名称	合同内容	合同金额（元）	签约日期
1	浙江祥生物业服务有限公司	前期物业服务合同	选聘浙江祥生物业服务公司为尚贤府前期物业管理服务公司	——	2018-11-7
2	华汇工程设计集团股份有限公司	工程勘察补充协议(土洞方案优化)	实际勘察费按钻探按 125 元/米，以实际工程量结算	62,375.00	2018-11-8
3	石伟	网上预(销)售系统客户端维护合同书	客户端设备安装及故障维护,每三个月一次探访维护，维护期限为 2018 年 11 月 7 日至 2019 年 11 月 6 日，维护费用 5000 元/年，安装费为 800 元	5,800.00	2018-11-9
4	绍兴柯桥新潮家具厂	办公家具采购合同	购买办公桌椅，包括运输、装卸、搬运保险费及税金等所有费用	31,503.90	2018-11-9
5	绍兴金诺广告有限公司	2018 年 10 月绍兴尚贤府小物料制作	乙方制作横幅、贴纸、画面等小物件，设计完成时间为 3 个工作日，总价 6400 元	6,400.00	2018-11-12
6	杭州琼彩影像有限公司	2018 年 10 月尚贤府百变户型设计	乙方设计制作加配图，设计完成时间为 10 个工作日，总价 5000 元	5,000.00	2018-11-12
7	绍兴金诺广告有限公司	2018 年 10 月尚贤府集赞电影票采购	卢米埃影城通票 300 张，合计 11130 元，包括演出费、活动费、人工费等	11,130.00	2018-11-12
8	绍兴宁和咨询有限公司	绿色建筑设计标识合同	乙方对尚贤府设计绿色建筑设计标识,合同金额 25 万元	250,000.00	2018-11-23
9	浙江山川有色设计勘察有限公司	建设工程检测合同	高压旋喷桩基检测取芯，共 10 根，取芯检测费单价 4000 元/根，总价 40000 元	40,000.00	2018-11-23
10	绍兴鲲鹏文化传播有限公司	媒介推广发布合同	广告发布费 48000 元/月，数量 100 杆，投放时间自 2018 年 11 月 8 日起至 2018 年 11 月 22 日止，总计 48000 元，	48,000.00	2018-11-27
11	绍兴繁星文化传播有限公司	广告物料设计制作合同	制作一次性纸碗 10000 只,0.25 元/只	2,500.00	2018-11-27
12	绍兴繁星文化传播有限公司	活动服务合同	开展首次开盘活动，活动服务费 28000 元	28,000.00	2018-11-27
13	杭州艺华印刷有限公司	印刷制作类合同	制作前期物业协议，临时管理规约各 1000 份，2.5 元/份，2.2 元/份，总计 4500 元	4,500.00	2018-11-27
14	绍兴金诺广告有限公司	广告物料设计合同	制作写真画面等物料，总计 5900 元	5,900.00	2018-11-27
15	浙江诸暨一百电子商务有限公司	微信公众号托管运营合同	微信官网老带新系统开发	8,755.00	2018-11-27
16	绍兴金诺广告有限公司	观影服务合同	尚贤府集中观影活动 2018 年 11 月 23 日，活动综合服务费 14000 元（包括演出费，布置费、人工费等）	14,000.00	2018-11-27
17	绍兴市建业建设工程施工图审查中心	绍兴市建筑工程施工图设计文件审查委托协议书	对本项目的给排水，电气，建筑结构、暖通，勘察等安全性公众性方面进行审查,联系单 7 张，合计 7000 元，税率 3%	7,000.00	2018-11-27
18	绍兴市伟通泥浆运输有限公司	建筑泥浆委托处理补充协议	40 元/立方米，泥浆量增加 7000 立方米，泥浆处置费用增加 280000 元，总计 897680 元	897,680.00	2018-11-29
19	绍兴市越城区爱诚电脑商行	物业电脑购买合同	购买台式电脑一台，金额 3450 元	3,450.00	2018-11-29
20	浙江中能工程检测有限公司	桩基检测合同	桩基检测鉴定，暂定总价 1475900 元	1,475,900.00	2018-11-29

6 资金使用情况

2018 年 11 月项目公司未有通过票据实现的对外支付。

7 资金结算

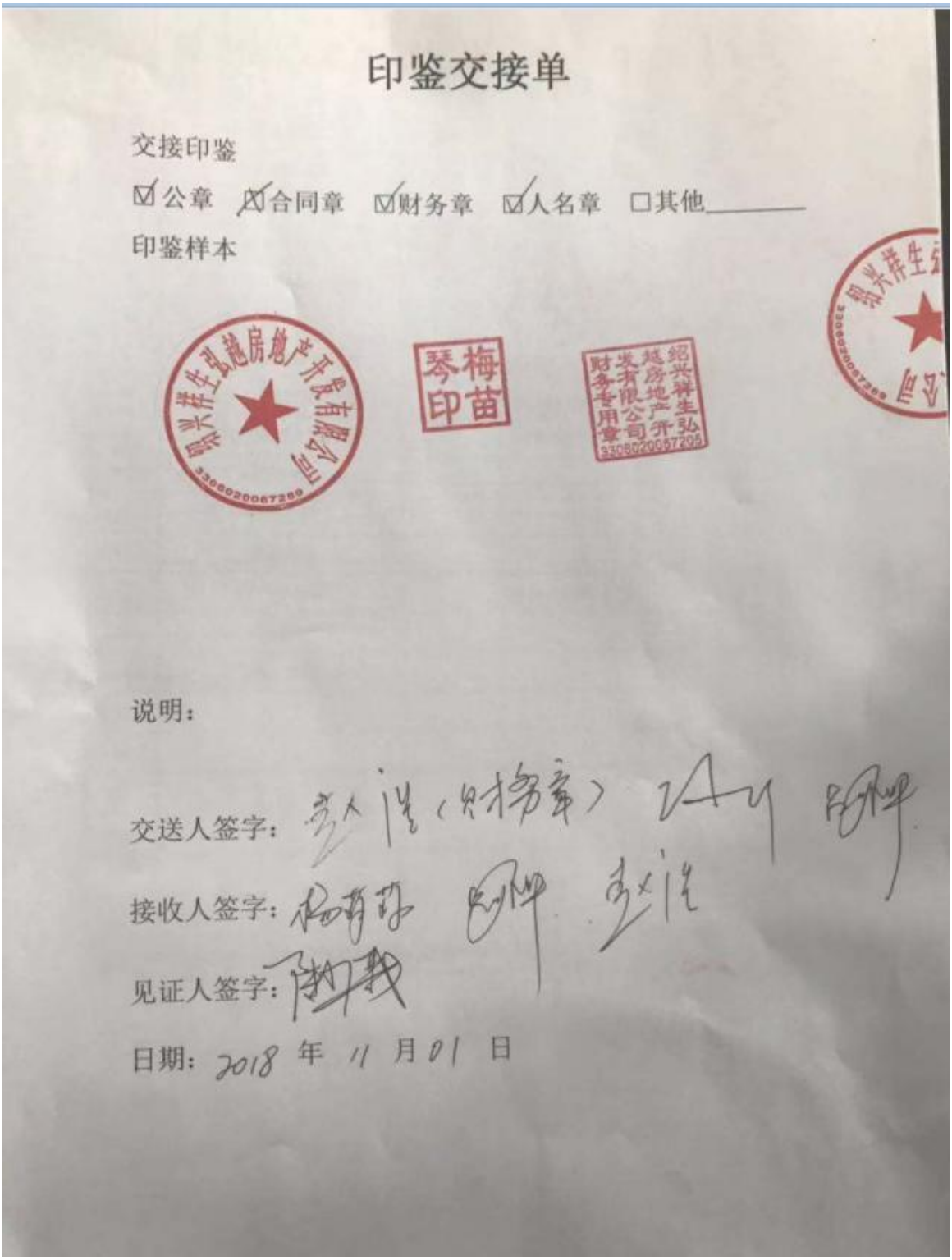
根据项目公司提供的银行对账单，截至 2018 年 11 月 30 日，项目公司各资金账户余额总计 **957,123.01** 元，各账户余额见下表。

截止 2018 年 11 月 30 日各银行账户余额表

序号	开户行	账号	余额（元）
1	中国农业银行股份有限公司绍兴城西支行	19545101040020529	956,023.01
2	中国民生银行股份有限公司绍兴越北小微企业专营支行	620008063	0.00
3	中国建设银行股份游戏那公司绍兴分行	33050165353500000566	0.00
4	中国银行绍兴市分行	381874986360	0.00
5	招商银行股份有限公司绍兴城东支行	575903829610508	0.00
6	绍兴银行股份有限公司城中支行	2004119172000015	0.00
7	中国工商银行绍兴市分行	1211012019200245423	100.00
8	招商银行股份有限公司上海分行	575903829610801	1,000.00
9	招商银行股份有限公司绍兴城东支行	575903829610906	0.00
总　　计		——	**957,123.01**

附件

附件一 共管资料移交清单



印鉴交接单

交接印鉴

☑公章 ☑合同章 ☑财务章 ☑人名章 □其他_____

印鉴样本

说明：

交送人签字：

接收人签字：

见证人签字：

日期：2018 年 11 月 01 日

绍兴祥生弘越房地产开发有限公司证照交接清单

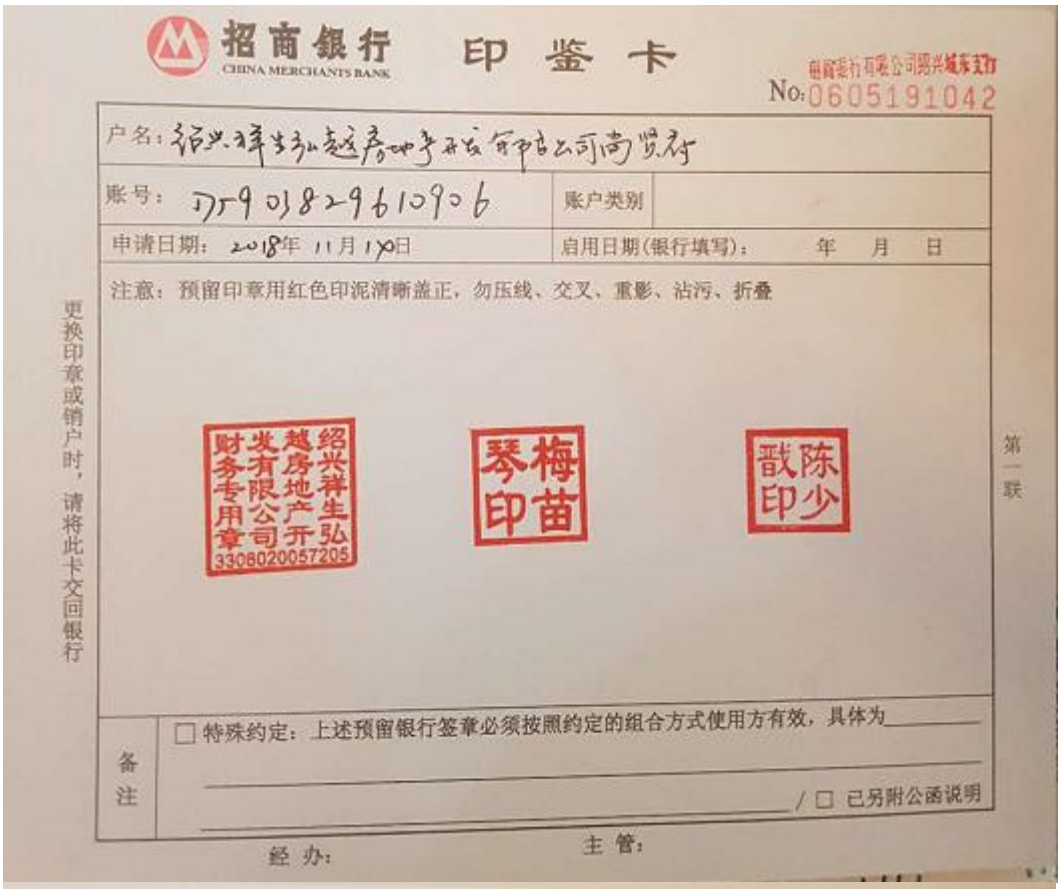
序号	证照名称	数量	备注
1	营业执照正本	1	三证合一
2	营业执照副本	1	三证合一
3	房地产开发资质证书正本	1	绍越房开字第41009号
4	房地产开发资质证书副本	1	绍越房开字第41009号
5	土地证	1	浙(2018)绍兴市不动产权第0049[illegible]号
6	建设用地规划许可证	1	地字第330602201800050号
7	建设工程规划许可证	1	建字第330603201800149号
8	建筑工程施工许可证	1	330602201810310101
~~9~~	~~预售许可证~~		
~~10~~	~~银行U盾~~		
~~11~~	~~网签密钥~~		
12	开户许可证		3310-05617990
~~13~~	~~贷款卡~~		
~~14~~	~~验资报告~~		
15			
16			
17			
18			
19			
20			
备注：如有未在上述清单中列出的证照，请自行手写添加。			

移交人：[illegible] 接收人：[illegible] 见证人：[illegible]

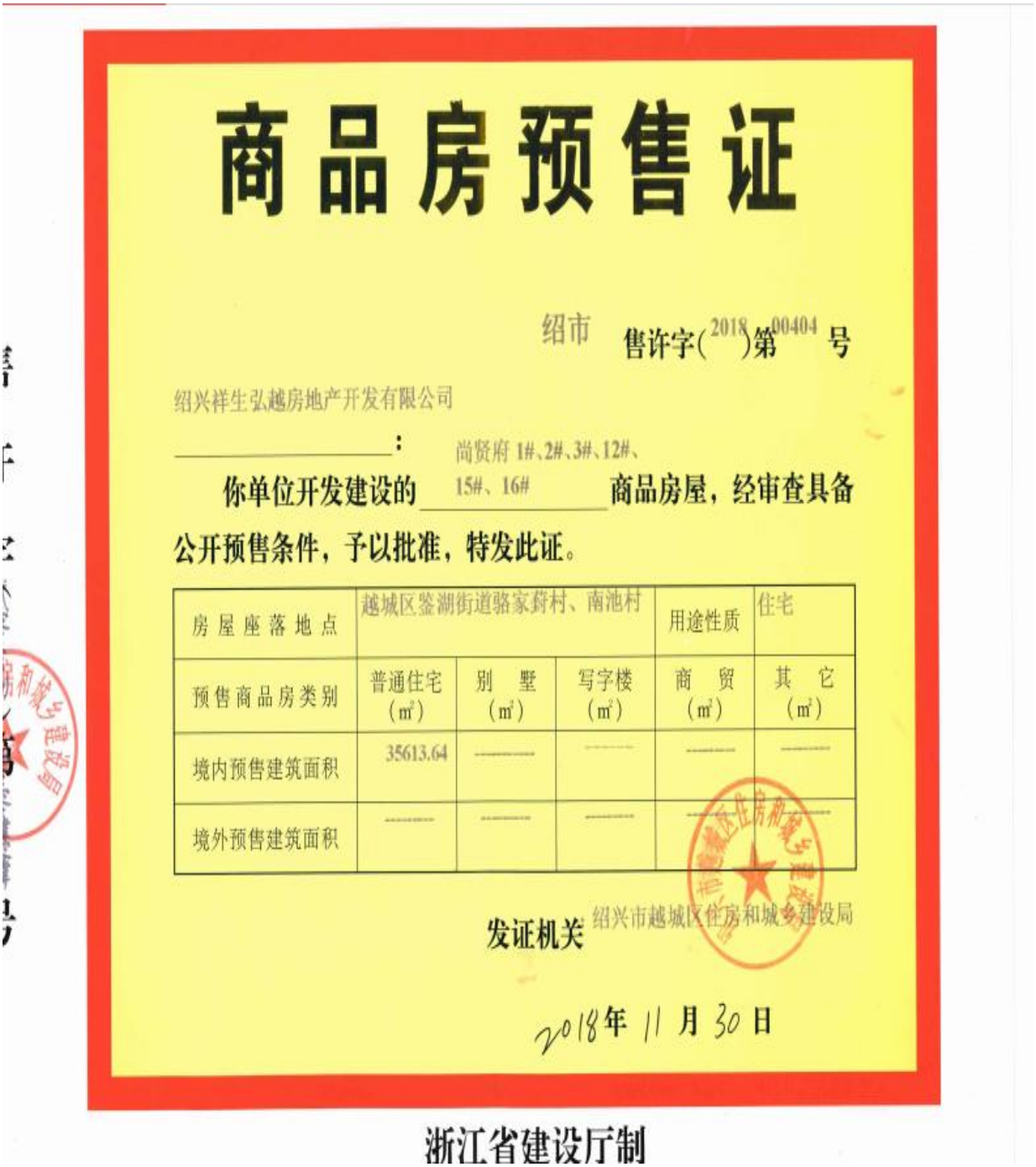
说明：

移交日期：2018.11.01

附件二 预售资金监管账户印鉴卡



附件三 商品房预售证



商品房预售证

绍市 售许字(2018)第00404号

绍兴祥生弘越房地产开发有限公司：

你单位开发建设的 尚贤府 1#、2#、3#、12#、15#、16# 商品房屋，经审查具备公开预售条件，予以批准，特发此证。

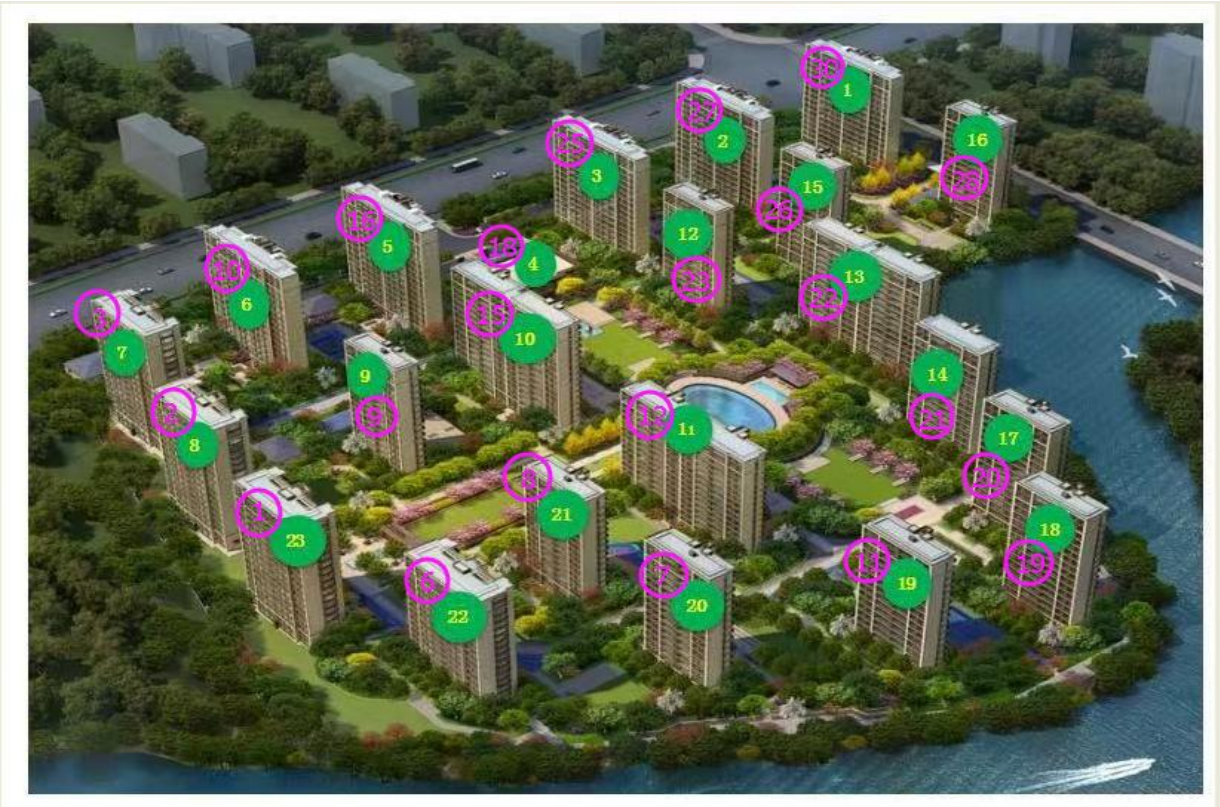
房屋座落地点	越城区鉴湖街道骆家舟村、南池村			用途性质	住宅
预售商品房类别	普通住宅（㎡）	别墅（㎡）	写字楼（㎡）	商贸（㎡）	其它（㎡）
境内预售建筑面积	35613.64	——	——	——	——
境外预售建筑面积	——	——	——	——	——

发证机关 绍兴市越城区住房和城乡建设局

2018年 11 月 30 日

浙江省建设厅制

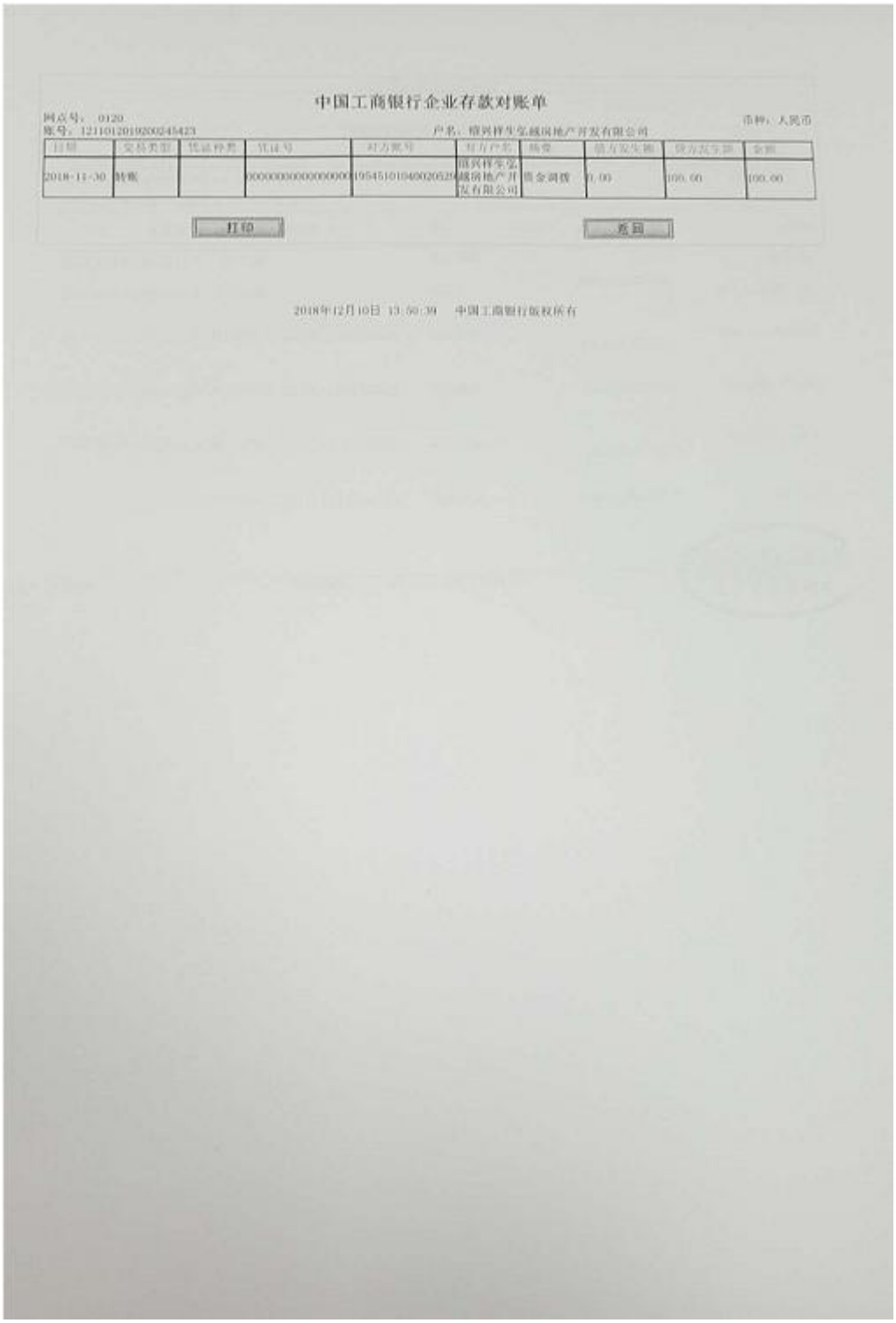
附件四 标的项目平面图



备注：绿色为销售楼号、红色为施工楼号

附件五 银行对账单

中国工商银行绍兴市分行



中国工商银行企业存款对账单

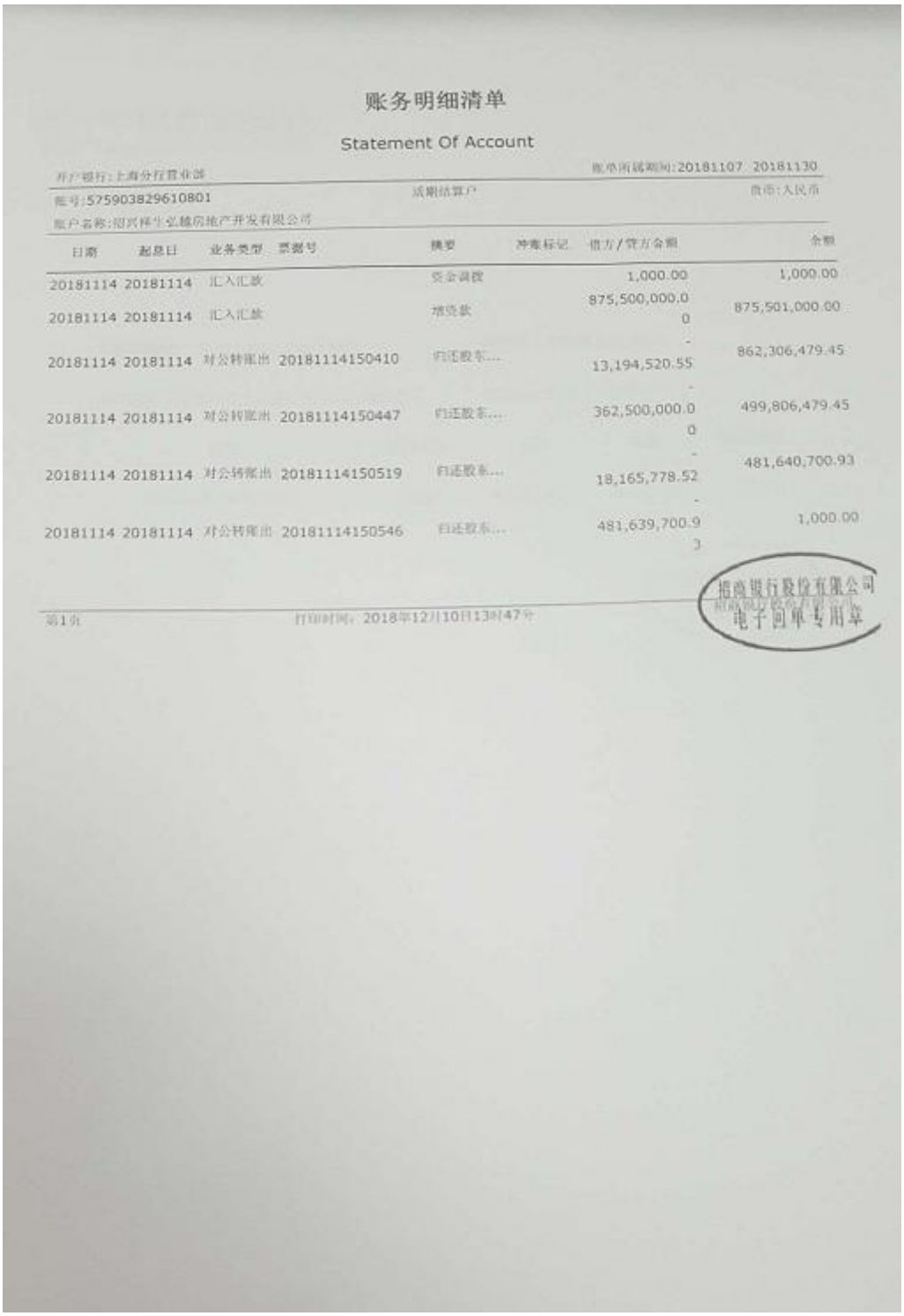
网点号：0120
账号：1211012019200245423
户名：绍兴祥生宏越房地产开发有限公司
币种：人民币

日期	交易类型	凭证种类	凭证号	对方账号	对方户名	摘要	借方发生额	贷方发生额	余额
2018-11-30	转账		0000000000000000	1954101040902052	绍兴祥生宏越房地产开发有限公司	资金调拨	0.00	100.00	100.00

打印　　返回

2018年12月10日 13:50:39　中国工商银行版权所有

招商银行股份有限公司上海分行



账务明细清单

Statement Of Account

开户银行:上海分行营业部　　账单所属期间:20181107 20181130

账号:575903829610801　　活期结算户　　币种:人民币

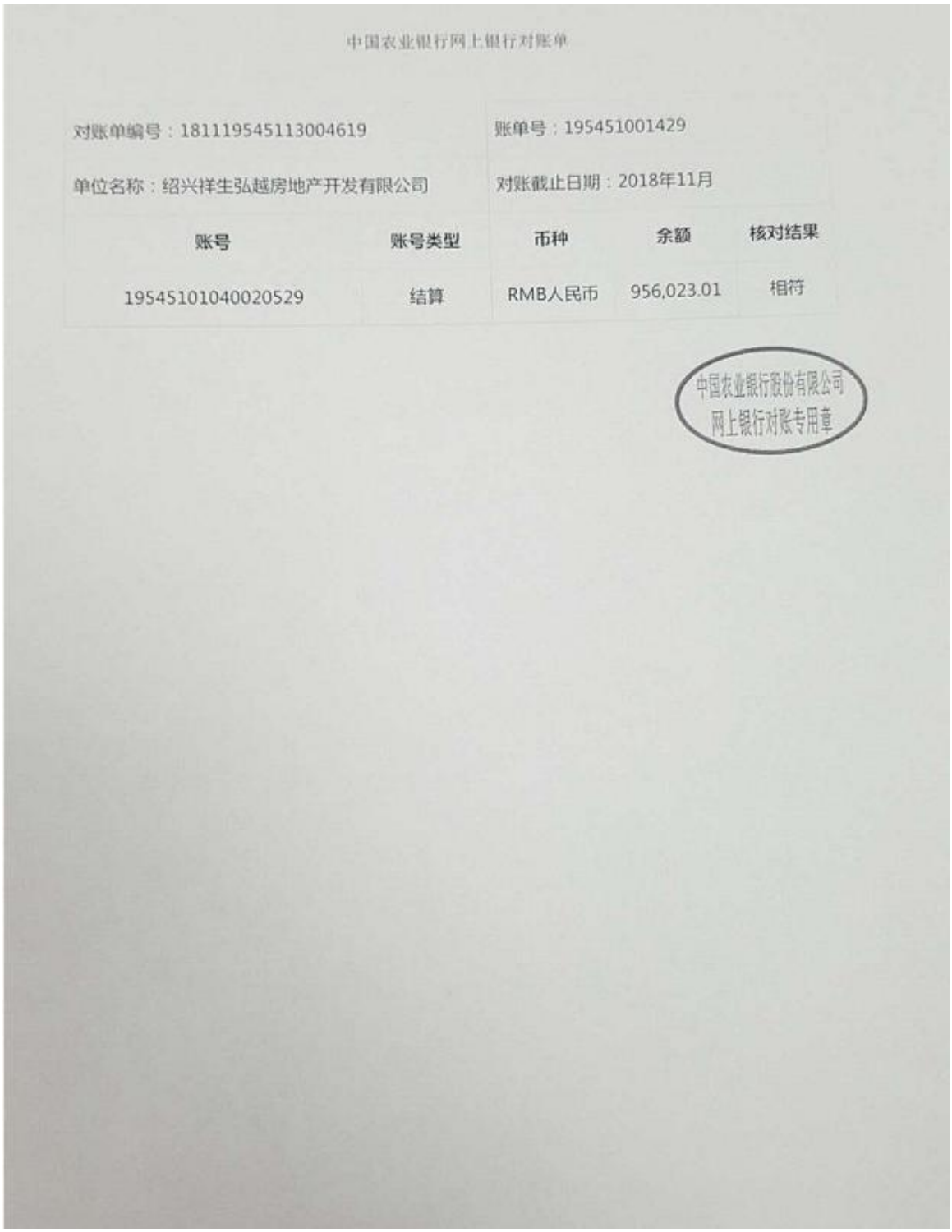
账户名称:招兴祥生弘越房地产开发有限公司

日期	起息日	业务类型	票据号	摘要	冲账标记	借方/贷方金额	余额
20181114	20181114	汇入汇款		资金调拨		1,000.00	1,000.00
20181114	20181114	汇入汇款		增资款		875,500,000.00	875,501,000.00
20181114	20181114	对公转账出	20181114150410	归还股东...		-13,194,520.55	862,306,479.45
20181114	20181114	对公转账出	20181114150447	归还股东...		-362,500,000.00	499,806,479.45
20181114	20181114	对公转账出	20181114150519	归还股东...		-18,165,778.52	481,640,700.93
20181114	20181114	对公转账出	20181114150546	归还股东...		-481,639,700.93	1,000.00

第1页　　打印时间:2018年12月10日13时47分

招商银行股份有限公司
电子回单专用章

中国农业银行股份有限公司绍兴城西支行



中国农业银行网上银行对账单

对账单编号：181119545113004619　　账单号：195451001429

单位名称：绍兴祥生弘越房地产开发有限公司　　对账截止日期：2018年11月

账号	账号类型	币种	余额	核对结果
19545101040020529	结算	RMB人民币	956,023.01	相符

中国农业银行股份有限公司
网上银行对账专用章