
中国民生信托-至信 668 号重庆领地项目 2019 年 12 月监管报告

项目名称：重庆领地项目

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：高倩、杜喆

日期：二零一九年十二月十六日

目录

1 项目基本情况	2
2 重大事件披露	2
3 项目五证办理及施工进度情况	3
3.1 项目五证办理情况说明	3
3.2 项目 2019 年 12 月施工进度情况	3
4 印鉴使用情况	5
5 合同签订情况	7
6 资金的使用情况	8
7 资金结算情况	11
附件	12
附件一营业执照正副本	12
附件二交接单	13

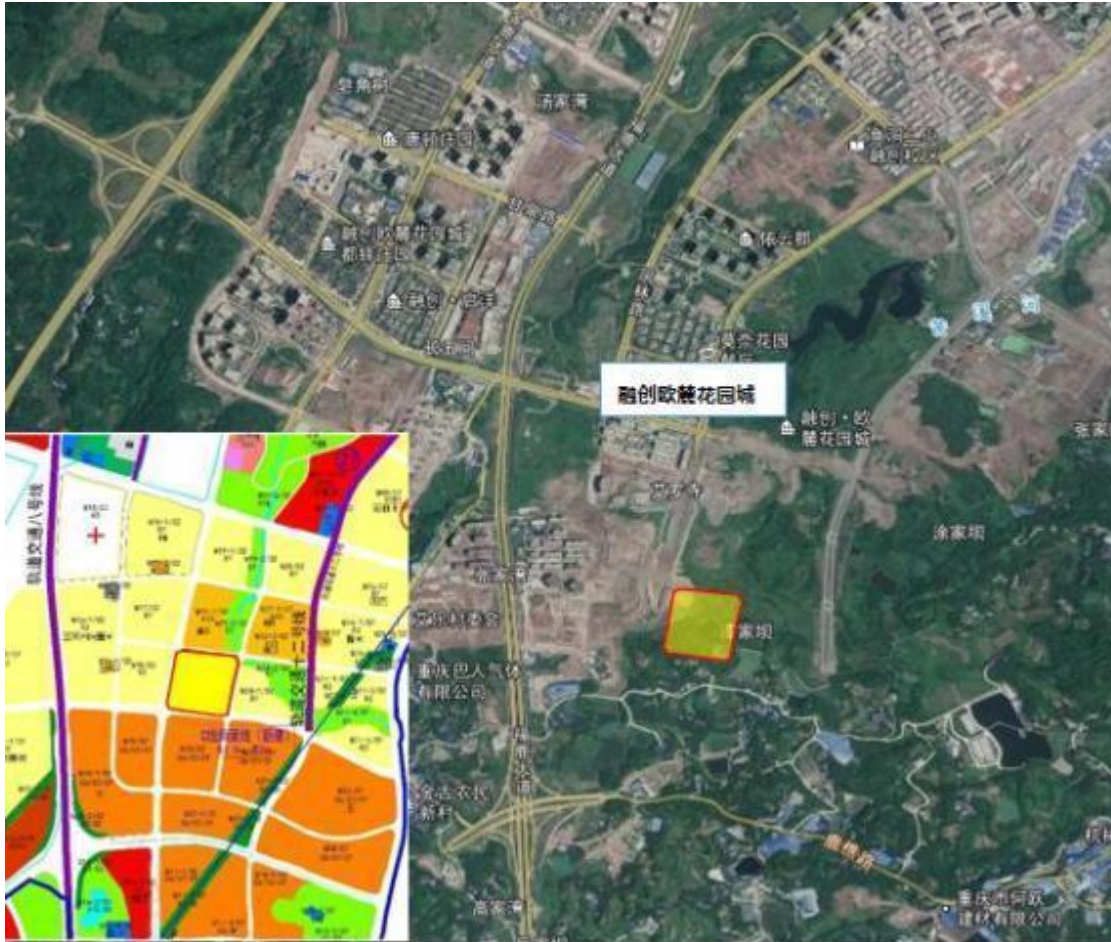
·为了方便阅读之目的，本报告中将部分名称简写为：

·项目公司：重庆泛太房地产开发有限公司

·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



标的项目为项目公司建设的领地·观云府项目，位于重庆市巴南区界石组团 N 分区 N23/03 号地块，总用地面积 40372 m²，规划总建筑面积 85761.04 m²，计容面积 60557.85 m²，容积率 1.5，建筑密度≤35%。国有建设用地使用权出让年期为商业用地 40 年，使用期限至 2059 年 5 月 13 日；住宅用地 50 年，使用期限至 2069 年 5 月 13 日止。

标的项目拟建 11 栋住宅，1 栋配套公建（物业管理用房、社区用房、变电所、开闭站等）。项目分一期开发，预计 2021 年 6 月 30 日全部交付使用。

2 重大事件披露

（1）项目公司于 12 月 4 日办理完成营业执照的法人变更，并在巴南区政务大厅领取营

业执照新证（详见附件一）。

（2）项目公司于 12 月 1 日工地发生坠楼事故，1 名工人坠楼后抢救无效死亡，政府部门随后介入调查，调查期间项目停工等待处理结果。项目公司已于 12 月 4 日向巴南区应急管理局和巴南区安监站递交事故报告。

（3）项目公司售楼部由于有部分地面长期有渗水现象，项目公司已聘请第三方于 12 月 5 日开始进行维修工作，预计 12 月 24 日完工。

（4）我司已于 12 月 12 日与项目公司完成撤场交接（交接单详见附件二）。

3 项目五证办理及施工进度情况

3.1 项目五证办理情况说明

截至 2019 年 12 月项目五证办理计划及进度情况

五证	取得时间	备注
不动产权证书	2019 年 5 月 31 日	渝（2019）巴南区不动产权第 000558322 号
建设用地规划许可证	2019 年 6 月 5 日	地字第 500113201900036 号
建设工程规划许可证	2019 年 7 月 11 日	建字第 500113201900114 号
建筑工程施工许可证	2019 年 9 月 4 日	500113201909040101（未取证）

3.2 项目截至 2019 年 12 月 11 日施工进度情况

- 1、示范区景观完成 100%、示范区三大件完成 100%、示范区亮相完成；
- 2、样板房单元结构封顶；
- 3、2#、6#楼 7 层结构完成；
- 4、7#楼 4 层结构完成；
- 5、8#楼地梁完成。

（转下页）

标的项目现场照片（2019 年 12 月 11 日）



1、首开区 2 号楼



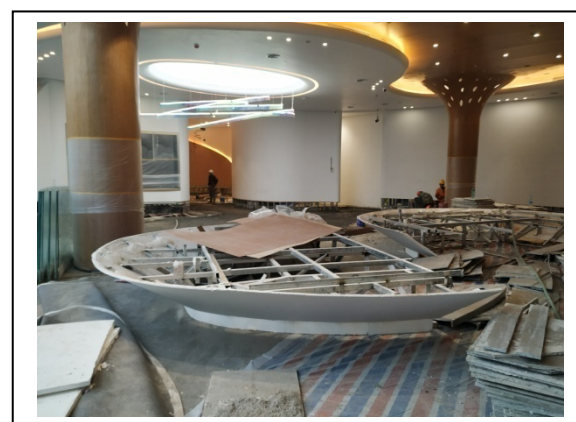
2、首开区 6 号楼



3、样板房施工现场图



4、售楼部内部效果图



5、售楼部部分地面返修施工图



6、项目工程现场图

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，通过邮件等方式向民生信托有关人员提交用印申请（简单事务、日常事务用印除外），待民生信托有关人员批复后方给予盖章。使用情况详见下表：

2019 年 12 月 1 日-12 月 11 日印章使用情况表

日期	印鉴名称	用印事由	用印材料及份数	申请人	用印依据	备注
2019\12\2	公章	售楼部电信网络光纤接入	授权委托书 1 份	李猛	日常办公用印	
2019\12\2	公章	云端智能电话管理系统销售服务合同	云端智能电话管理系统销售服务合同 4 份	王雅瑶	50 万以下的合同	
2019\12\2	公章	销售案场开荒清洁服务承包合同	重庆观云府销售案场开荒清洁服务承包合同书 4 份	王雅瑶	50 万以下的合同	
2019\12\2	公章	办理预售所需资料（流程同 11.28）	重庆市商品房预售资金监管协议书 4 份，重庆市商品房项目预售方案 4 份	蔡红娟	授权范围内施工申请	
2019\12\2	公章	物业备案开标相关资料（流程同 11.28）	前期物业服务合同备案申请 3 份	施洋	授权范围内施工申请	
2019\12\2	公章，人名章	物业费定价备案	前期物业服务合同 6 份，业主临时管理规约 3 份	施洋	授权范围内施工申请	
2019\12\3	公章	工程任务通知单-示范区市政人行道提升	工程任务通知单 4 份	刘茜	授权范围内施工申请	
2019\12\3	公章	安全事故报告	1201 安全事故报告 8 份，1201 安全事故应急处理评估报告 8 份	刘茜	授权范围内施工申请	
2019\12\3	公章	户外大牌广告发布合同-加米（10.15-11.14）	户外大牌广告发布合同 7 份	王雅瑶	50 万以下的合同	
2019\12\3	公章	户外大牌广告发布合同-加米（11.15-12.15）	户外大牌广告发布合同 7 份	王雅瑶	50 万以下的合同	
2019\12\4	公章	代办合同-法人变更工商	工商代办合同 1 份	王天慧	50 万以下的合同	
2019\12\4	公章	安全事故报告-改动版	1201 安全事故报告 8 份，1201 安全事故应急处理评估报告 8 份	刘茜	授权范围内施工申请	
2019\12\4	公章	物料制作安装合同-北侧	物料制作安装合同 7 份	李猛	50 万以下的合同	

日期	印鉴名称	用印事由	用印材料及份数	申请人	用印依据	备注
2019\12\4	公章	户外大牌广告发布合同（10.16-11.15）	户外大牌广告发布合同 7 份	王雅瑶	50 万以下的合同	
2019\12\4	公章	户外大牌广告发布合同（11.16-12.15）	户外大牌广告发布合同 7 份	王雅瑶	50 万以下的合同	
2019\12\4	公章	绿植租赁合同	室内绿化布置服务合同 2 份	王天慧	50 万以下的合同	
2019\12\4	公章，法人章	变更法人-建行基本户更换开户许可证	营业执照正副本各 1 份，开户许可证 1 份，法人身份证 1 份，准予变更登记通知书 1 份，印章备案回执 1 份，经办人身份证 1 份，授权书 1 份，变更银行结算账户申请书 1 份，机构信用代码证信息变更申请表 1 份	王宏	微信审批	
2019\12\4	公章，法人章	项目按揭银行引入补充资料（向建行提供）	查询和报送信用信息的函 2 份，营业执照正副本各 1 份，法人身份证 1 份	王宏	邮件审批	
2019\12\5	公章	顺丰签约授权委托书	顺丰签约授权委托书 1 份	王天慧	日常办公用印	
2019\12\5	公章，财务章，法人章	重庆银行开户（暂未办理网银）	开立结算账户申请书 4 份，关联企业登记表 4 份，营业执照正副本各 4 份，开户许可证 4 份，法人身份证 4 份，业务办理授权委托书 4 份，经办人身份证 4 份，机构税收声明文件 4 份，结算账户说明 4 份，印章备案回执 8 份，客户调查表 4 份，结算账户核实确认表 4 份，章程 4 份，股东营业执照正副本各 8 份，股东公司法人身份证 8 份，结算账户管理协议 4 份，印鉴卡 4 份（还需办理银行签章）	王宏	微信审批	
2019\12\6	公章	网络广告发布合同-上游新闻	网络广告发布合同 7 份	王雅瑶	50 万以下的合同	
2019\12\6	公章	物料制作安装合同-辉航	物料制作安装合同 7 份	李猛	50 万以下的合同	
2019\12\6	公章	项目按揭银行引入补充资料（向建行提供）	股东会决议 2 份	王宏	邮件审批	
2019\12\9	公章	电梯框架广告发布合同-海广	电梯框架广告发布合同 5 份	王雅瑶	50 万以下的合同	

日期	印鉴名称	用印事由	用印材料及份数	申请人	用印依据	备注
2019\12\9	公章, 法人章	项目按揭银行引入补充资料	融量集团营业执照正副本各 4 份, 股东身份证 3 人各 4 份, 个贷申请审查审批书 2 份, 法人身份证 7 份, 基本存款账户信息 5 份, 营业执照正副本各 5 份, 准予变更登记通知书 5 份, 印鉴备案回执 5 份, 授权书 1 份, 查询信用授权书 2 份	王宏	邮件审批	
2019\12\10	公章	离职证明	离职证明 1 份	周红霞	日常办公用印	
2019\12\10	公章	重庆银行开户补充资料 (印鉴增加银行签章)	预留个人名章授权委托书 2 人各 4 份, 银行客户经理、主任身份证各 4 份	王宏	微信审批	
2019\12\10	公章	项目按揭银行引入补充资料 (向农行提供)	总包合同 1 份, 营业执照正副本各 2 份, 经办人、法人身份证各 2 份, 章程 2 份, 股东名册 2 份, 不动产登记委托授权书、申请表各 2 份	王宏	邮件审批	

5 合同签订情况

2019 年 12 月 1 日至 12 月 11 日期间, 项目公司共计签订合同 12 份。

2019 年 12 月 1 日-12 月 11 日合同签订情况表

序号	对方单位	合同文件名称	合同内容	合同金额 (万元)	签约日期
1	成都旺小宝科技有限公司	云端智能电话管理系统销售服务合同	1 乙方提供旺小宝云端智能电话管理系统, 并提供系统技术支持服务; 2 乙方提供的旺小宝云端智能电话管理系统包括 1 套旺小宝后台管理系统, 5 台旺小宝硬件设备	4.3	2019/12/2
2	成都莲之爱保洁服务有限公司	重庆观云府销售案场开荒清洁服务承包合同书	1 乙方承包甲方所管理的重庆观云府销售案场及示范区的清洁开荒服务业务; 2 承包方法: 采用由乙方包人工、包物料、包设备器具等包干的方式	2.8	2019/12/2
3	重庆市加米广告有限公司	户外大牌广告发布合同	1 广告发布的期限: 2019 年 10 月 15 日至 2019 年 11 月 14 日; 2 发布位置: 内环 K21.5 鹿角立交 T 型牌; 3 媒体规格: 18M×6M×2 面; 4 投放天数: 31 天	7	2019/12/3
4	重庆市加米广告有限公司	户外大牌广告发布合同	1 广告发布的期限: 2019 年 11 月 15 日至 2019 年 12 月 15 日; 2 发布位置: 内环 K21.5 鹿角立交 T 型牌; 3 媒体规格: 18M×6M×2 面; 4 投放天数: 31 天	7	2019/12/3
5	重庆市北侧广告有限公司	物料制作安装合同	1 乙方负责项目的营销物料、制作、安装工作; 2 合同期限: 2019 年 10 月 24 日至 2019 年 10 月 31 日	13.5	2019/12/4
6	重庆均悦达企业管理有限公司	工商代办合同	1 乙方负责按照项目公司要求代为办理: 变更公司法定代表人姓名, 换取变更后公司的营业执照, 换刻法人章; 2 办理期限: 乙方收到甲方提供办理手续所需全部资料次日起 7 个工作日内	0.15	2019/12/4

序号	对方单位	合同文件名称	合同内容	合同金额 (万元)	签约日期
7	重庆格局广告传媒有限公司	户外大牌广告发布合同	1 广告发布的期限: 2019 年 10 月 16 日至 2019 年 10 月 15 日; 2 发布位置、编号: 内环快速路 K26 南泉鹿角下道口广告位; 3 形式、规格: T 型牌 18M × 6M × 2 面; 4 数量/频次: 1 次	7	2019/12/4
8	重庆格局广告传媒有限公司	户外大牌广告发布合同	1 广告发布的期限: 2019 年 11 月 16 日至 2019 年 12 月 15 日; 2 发布位置、编号: 内环快速路 K26 南泉鹿角下道口广告位; 3 形式、规格: T 型牌 18M × 6M × 2 面; 4 数量/频次: 1 次	7	2019/12/4
9	重庆狂野森活园艺设计有限公司	室内绿化布置服务合同	1 乙方为甲方提供室内绿化装饰的设计、布置和养护服务。具体布置的植物名称、数量、规格、单价等见附件一《植物清单》; 2 服务期限: 1 年, 自 2019 年 5 月 1 日至 2020 年 4 月 30 日	0.27	2019/12/4
10	重庆重报传媒有限公司	网络广告发布合同	1 合作期限 2019 年 9 月 25 日起至 2019 年 10 月 25 日止; 2 发布平台: 上游新闻 APP 头条信息流、楼市频道信息流; 3 投放广告的位置: 上游新闻 APP; 4 投放广告的形式: 乙方针对指定项目进行网络营销推广, 包括在网站上的推广、新闻稿投放及线下活动、微信自媒体推广等	6	2019/12/6
11	重庆辉航装饰工程有限公司	物料制作安装合同	1 乙方负责项目的营销物料、制作、安装工作; 2 合同期限: 2019 年 11 月 20 日至 2019 年 12 月 10 日	14.32	2019/12/6
12	重庆海广文化传播有限公司	电梯框架广告发布合同	项目公司委托乙方发布电梯框架广告事宜: 1 广告发布的期限: 2019 年 12 月 5 日至 2020 年 2 月 5 日; 2 广告发布地点: 重庆城区; 3 媒体形式: 电梯门贴广告	6	2019/12/9

6 资金的使用情况

2019 年 12 月 1 日至 12 月 11 日监管账户范围内资金流出总额共计 3,449,817.88 元。以上数据以项目公司提供的电子对账单、监管驻场人员于银行用印时留存的转款资料为准确定, 两种数据相互印证时方可采用, 但因监管驻场人员并不获取项目公司记账凭证, 因此并不对该款项往来的具体会计记账科目进行确认, 只以项目公司提供材料为准。资金流出中, 项目公司缴纳的税金及员工社保费用的扣除, 以其提供的申报数据为依据; 且资金流出未包含银行自动扣除的手续费等。另外, 鉴于康正未对企业所有银行账户监管这一事实, 对于不在监管范围内的银行用款支出, 查证核实暂不具备可行性。

监管范围内账户如下:

序号	开户行	账号	账户性质	备注
1	中国建设银行股份有限公司重庆巴南支行	50050111360000001457	基本存款账户	信托监管账户
2	中国农业银行重庆龙湖支行	3020000010120100192276	一般存款账户	日常资金使用账户

3	中国农业银行重庆巴南支行	31101701040011703	专用存款账户	项目资本金专用账户，受住建局、农行监管
---	--------------	-------------------	--------	---------------------

2019 年 12 月资金流出情况详见下表：

（转下页）

2019 年 12 月资金流出情况表

序号	收款方	资金用途	金额（元）	支付时间	出款账户	用款类型	备注
1	北京艾迪尔建筑装饰工程股份有限公司	软装设计款付款至 85%	1,422,500.00	2019\12\4	农业银行	建筑工程费用	
2	蒋道伟	报销款	1,341.00	2019\12\4	农业银行	管理费用	
3	中亚建业建设工程有限公司	工程进度款	2,000,000.00	2019\12\5	农业银行	建筑工程费用	
4	马佳	报销款	390.00	2019\12\10	农业银行	管理费用	
5	龙湖物业服务集团有限公司	12 月物业费用	3,138.22	2019\12\10	农业银行	管理费用	
6	中国石油天然气股份有限公司重庆江北销售分公司	加油卡	5,000.00	2019\12\10	农业银行	管理费用	
7	中国电信股份有限公司巴南分公司	观云府电信费用	4,991.00	2019\12\10	农业银行	管理费用	
8	王宏	报销款	2,800.00	2019\12\10	农业银行	管理费用	
9	李筑	业务招待费报销	1,455.00	2019\12\10	农业银行	管理费用	
10	王宏	业务招待费报销	1,453.00	2019\12\10	农业银行	管理费用	
11	龙湖物业服务集团有限公司	办公区物业费、电费	3,309.65	2019\12\10	农业银行	管理费用	
12	江治欣	报销款	1,767.80	2019\12\10	农业银行	管理费用	
13	侯文雯	报销款	121.00	2019\12\10	农业银行	管理费用	
14	王天慧	报销款	1,351.21	2019\12\10	农业银行	管理费用	
15	王宏	报销款	200.00	2019\12\10	农业银行	管理费用	
总计			3,449,817.88	—			

7 资金结算情况

根据项目公司提供的银行流水明细及对账单，截至 2019 年 12 月 11 日，项目公司各资金账户余额总计 26,027,592.72 元，各账户余额见下表。

截至 2019 年 12 月 11 日各银行账户余额表

序号	开户行	账号	账户性质	账户余额（元）
1	中国建设银行股份有限公司重庆巴南支行	50050111360000001457	基本存款账户	64,150.88
2	中国农业银行重庆龙湖支行	3020000010120100192276	一般存款账户	66,107.15
3	中国农业银行重庆巴南支行	31101701040011703	专用存款账户	25,897,334.69

附件

附件一营业执照正副本



附件二交接单

(中国民生信托-至信 668 号领地溪山兰台集合资金信托计划)

监管资料

重庆泛太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	91500113MA60C4HB29
2	营业执照副本	1	91500113MA60C4HB29
3	基本存款账户信息(原开户许可证)	1	基本存款账户编号: J6530092555602
4	国有土地使用证/不动产权证书	1	50004532441
5	印章备案回执	2	
6	准予变更登记通知	1	法人变更
7	保险柜主钥匙	2	
8	网银 U 盾 (查询盾)	1	开户行 (中国农业银行重庆龙湖支行) 账号 (31110201040013196)
9	网银 U 盾 (复核盾和主管盾)	2	基本户 (中国建设银行股份有限公司重庆巴南支行) 账号 (50050111360000001457) 由快递寄出
10	商业承兑汇票	15	22394032-22394046
11			
12			
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: 高倩 王敏

接收人: 王敏 王敏

见证人: 李沁

交接日期: 2019.12.2

重庆泛太房地产开发有限公司共管印鉴交接清单

印鉴名称	印模
公章	
法人章	 
人名章	
财务专用章	

移交人: 高倩 王敏

接收人: 王敏 王敏

见证人: 李儿

交接日期: 2019.12.12