



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 011 期

(2020 年 9 月)

编号: 011

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 10 月 10 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.....	15
十五、附件.....	15

摘 要

合同签署情况：共签署合同 4 份，合同总金额 75,668,450.86 元。

项目证照办理情况：项目公司于 2020 年 9 月 25 日取得了新建设用地规划许可证，目前该证正在申请共管；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，纸质版尚未下发；建设工程规划许可证正在办理中尚未取得。

工程款支付情况：9 月支付工程款 0 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 9 月月末可用余额为 2,629,288.83 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）项目公司二三期土石方挖运工程拟定施工单位为广东广基建设集团有限公司，项目公司与上述单位尚未签订施工合同，但上述拟定施工单位已经进场施工；

（3）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	已收入共管保险柜
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	-----
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

2020 年 9 月监管月报

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， 纸质版尚未下 发		允许临 时施工 复函有 效期为 2020 年 4 月 26 日至 2020 年 10 月 26 日

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；单体报建平面图四至图(晒蓝)或小区规划报建平面图四至图(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			基坑施工中	
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. 项目公司二三期土石方挖运工程拟定施工单位为广东广基建设集团有限公司，项目公司与上述单位尚未签订施工合同，但上述拟定施工单位已经进场施工；

3. 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. 建议项目公司再次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；

2. 建议项目公司及时与相关施工单位签订合同，避免产生往来纠纷。

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	/	412,985.80	5,877,740.45	/	/	月度资金计划	商户未退保证金、租金、水电费等费用
2	建安费用	/	0.00	225,653,894.37	/	/	/	项目款（工程款、设计费等）
3	管理费用	/	79,312.54	76,770,879.44	/	/	月度资金计划与银行自动扣除	物业费用、行政人力相关费用、53栋费用等
4	财务费用	/	215.00	7,806.86	/	/	银行自动扣除	
5	往来款	/	/	490,990,689.45	/	/		
	合计	/	492,513.34	799,301,010.57	/	/	农行账户销户转入基本户，不计入成本支出	

(1) 存在的问题、原因及潜在风险。

9月资金计划内许多应付款项仍未及时安排支付。

(2) 建议措施及后期需关注事项。

建议项目公司合理安排付款进度，避免与各合作方产生经济纠纷。

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	445,658.58
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	2,183,630.25
4	中国农业银行广州五羊新城支行	一般户	44031701040013340	财务章、郭平洪法人章	是	否	0.00 (2020 年 9 月 21 日已销户)
5	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							2,629,288.83

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	2020/9/1	中国工商银行股份有限公司	对公收费明细入账	18.00	工行南洲支行	财务费用	银行自动扣除
2	2020/9/7	中国农业银行股份有限公司	短信费	60.00	农行五羊新城支行	财务费用	银行自动扣除
3	2020/9/10	广东电网有限责任公司广州供电局	电费	12,870.58	工行同福中路支行	管理费用	银行自动扣除
4	2020/9/10	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
5	2020/9/14	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	5,789.03	工行同福中路支行	管理费用	银行自动扣除
6	2020/9/15	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	8.07	工行同福中路支行	管理费用	银行自动扣除
7	2020/9/21	广州南天商业大广场建设发展有限公司	单位账户销户转出	555,721.05	农行五羊新城支行	往来款	银行销户转入基本户

2020 年 9 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
8	2020/9/25	中国电信股份有限公司广州分公司	电信	653.00	工行同福中路支行	管理费用	银行自动扣除
9	2020/9/25	广州博皇惠盛家居建材市场管理有限公司	退款	16,666.00	工行同福中路支行	收费退缴	资金计划授权项
10	2020/9/25	张秀茶	退款	3,783.00	工行同福中路支行	收费退缴	资金计划授权项
11	2020/9/25	张秀茶	退款	18,917.00	工行同福中路支行	收费退缴	资金计划授权项
12	2020/9/25	林敏	退款	3,506.00	工行同福中路支行	收费退缴	资金计划授权项
13	2020/9/25	连育槟	退款	16,304.30	工行同福中路支行	收费退缴	资金计划授权项
14	2020/9/25	陈文娟	退款	6,064.00	工行同福中路支行	收费退缴	资金计划授权项
15	2020/9/25	许志庆	退款	32,931.00	工行同福中路支行	收费退缴	资金计划授权项
16	2020/9/25	林桂鑫	退款	50,000.00	工行同福中路支行	收费退缴	资金计划授权项
17	2020/9/25	陈文娟	退款	26,115.00	工行同福中路支行	收费退缴	资金计划授权项
18	2020/9/25	林桂鑫	退款	50,000.00	工行同福中路支行	收费退缴	资金计划授权项
19	2020/9/25	林桂鑫	退款	453.00	工行同福中路支行	收费退缴	资金计划授权项
20	2020/9/25	马骏	退款	5,268.50	工行同福中路支行	收费退缴	资金计划授权项
21	2020/9/25	林敏	退款	50,000.00	工行同福中路支行	收费退缴	资金计划授权项
22	2020/9/25	林敏	退款	35,671.00	工行同福中路支行	收费退缴	资金计划授权项
23	2020/9/25	许志庆	退款	33,031.50	工行同福中路支行	收费退缴	资金计划授权项
24	2020/9/25	王东	退款	27,600.00	工行同福中路支行	收费退缴	资金计划授权项
25	2020/9/25	连育槟	退款	21,263.00	工行同福中路支行	收费退缴	资金计划授权项
26	2020/9/25	李文超	退款	7,022.00	工行同福中路支行	收费退缴	资金计划授权项
27	2020/9/25	连育槟	退款	3,590.50	工行同福中路支行	收费退缴	资金计划授权项
28	2020/9/25	方静芹	退款	4,800.00	工行同福中路支行	收费退缴	资金计划授权项
29	2020/9/25	余月园	报销款	32,550.00	工行同福中路支行	管理费用	资金计划授权项
30	2020/9/25	赵少鹏	报销款	4,000.00	工行同福中路支行	管理费用	资金计划授权项
31	2020/9/25	中国工商银行股份有限公司	跨行汇款手续费	110.00	工行同福中路支行	财务费用	银行自动扣除
32	2020/9/28	待报解预算收入-代收 ETS 地税 B 户	社保	23,441.86	工行同福中路支行	管理费用	银行自动扣除
合计				1,048,234.39			

(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（元）	收款行
1	2020/9/2	刘伟丰	刘伟丰承租商铺诚意金	160,000.00	工行南洲支行
2	2020/9/2	刘伟丰	刘伟丹诚意金	80,000.00	工行南洲支行
3	2020/9/2	刘伟丰	魏应城诚意金	80,000.00	工行南洲支行
4	2020/9/2	刘伟丰	魏应林诚意金	80,000.00	工行南洲支行
5	2020/9/2	周晓雁	网转	5,882.00	工行同福中路支行
6	2020/9/3	黄达练	南天市场未来商铺租赁诚意金	400,000.00	工行南洲支行
7	2020/9/4	曹远娜	南天市场未来商铺租赁诚意金	200,000.00	工行南洲支行
8	2020/9/8	林盛全	租金	32,021.40	工行同福中路支行
9	2020/9/10	张优学	南天市场未来商铺租赁诚意金	150,000.00	工行南洲支行
10	2020/9/10	陈国松	租金	93,311.20	工行南洲支行
11	2020/9/18	吴谋从	商铺费用	600.00	工行南洲支行
12	2020/9/21	中国工商银行股份有限公司	利息	824.34	工行南洲支行
13	2020/9/21	黄达练	缴清 53 栋 24-25 号 2020 年 10 月份前所有费用	157,258.40	工行南洲支行
14	2020/9/21	中国工商银行股份有限公司	利息	1,374.41	工行同福中路支行
15	2020/9/21	林盛全	缴 53 栋 20-21 2020 年 10 月前费用	169,796.34	工行同福中路支行
16	2020/9/21	广州南天商业大广场建设发展有限公司	农行销户	555,721.05	工行同福中路支行
17	2020/9/21	中国农业银行股份有限公司	利息	425.80	农行五羊新城支行
18	2020/9/22	谢澍	缴 53 栋 2223 号 20 年 10 月前所用费用	162,788.40	工行南洲支行
19	2020/9/27	李明山	53 栋 10-11 号铺 4-9 月费用	174,230.60	工行南洲支行
20	2020/9/28	张爱珍	53 栋 26-29 号 7 月租金	62,512.80	工行南洲支行
21	2020/9/28	张爱珍	53 栋 26-29 号 8 月租金	62,724.80	工行南洲支行
22	2020/9/30	杨育加	53 栋 17-19 号 6-7 月租金	97,684.20	工行南洲支行
23	2020/9/30	杨育加	53 栋 30-32 号 6-7 月租金	96,781.20	工行南洲支行
合计				2,823,936.94	

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 9 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	2,228,454.00	412,985.80	1,815,468.20	资金计划授权项
2	项目款	18,680,243.80	/	18,680,243.80	/
3	物业费用	1,026,409.96	/	1,026,409.96	/
4	行政人力相关费用	227,200.00	36,550.00	190,650.00	资金计划授权项
5	财务部上报费用	60,000.00	/	60,000.00	/
6	53 栋费用（其他代收付资金）	3,333,647.00	/	3,333,647.00	资金计划授权项
7	其他（补足黄埔公司差额）	110,987.71	/	110,987.71	/
小计		25,666,942.47	449,535.80	25,217,406.67	/
8	银行自动扣除(手续费、社保、水电、税款等费用)	-----	42,977.54	/	/
支出合计		-----	492,513.34	/	/

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	2020/9/10	郭平洪法人章、揭平胜法人章、张毅法人章	南天内部法人章保管人变更材料用印	印章移交表（1 份）	行政部	孙维	授权事项	叶晓敏、孙维
2	2020/9/10	公章	解除《南天市场商铺租赁合同》协议书用印	解除《南天市场商铺租赁合同》协议书--许志庆（一式 2 份，共 4 份）	工程部	余月园	授权事项	叶晓敏、孙维
3	2020/9/10	公章	南天佳兆业中心项目办理地保办同意施工的批复函资料用印	南天汇项目基坑及上部建筑对地铁二号线既有结构安全影响的专家评审会议纪要、南天汇项目基坑及上部建筑对地铁二号线既有结构安全影响的专家评审会意见汇总表、南天汇项目基坑及上部建筑对地铁二号线既有结构安全影响的专家评审会意见汇总表回复、关于南天汇项目涉地铁的基坑支护及桩基础方案申报的申请函、资料清单（一式 1 份，共 5 份）	工程部	余月园	授权事项	叶晓敏、孙维

2020 年 9 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	2020/9/10	公章	广州佳兆业中心排水暗渠迁移新建工程竣工验收报告等材料用印	《广州佳兆业中心排水暗渠迁移新建工程竣工验收报告》（一式 3 份）、《广州佳兆业中心项目基坑监测方案报审表》（一式 6 份）	工程部	余月园	授权事项	叶晓敏、孙维
5	2020/9/17	公章	催交租金和管理费的通知用印	催交租金和管理费的通知（一式 4 份，共 60 份）	市场管理部	黎晓辉	授权事项	叶晓敏、陈霖
6	2020/9/17	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》-张爱珍、黄达练与刘义珊（一式 2 份，共 4 份）	市场管理部	黎晓辉	授权事项	叶晓敏、陈霖
7	2020/9/23	公章、法人章	广州佳兆业中心项目泛光照明方案及施工图设计合同用印	广州佳兆业中心项目泛光照明方案及施工图设计合同（一式 5 份）	工程部	余月园	授权事项	叶晓敏、叶俊倩
8	2020/9/23	公章、法人章	广州佳兆业中心项目用电工程顾问设计合同用印	广州佳兆业中心项目用电工程顾问设计合同（一式 5 份）	工程部	余月园	授权事项	叶晓敏、叶俊倩
9	2020/9/23	公章、法人章	广州佳兆业中心项目一、二期桩基础工程合同用印	广州佳兆业中心项目一、二期桩基础工程合同（一式 5 份）	工程部	余月园	审批单 2-023	叶晓敏、叶俊倩
10	2020/9/23	公章	《佳兆业中心项目广轩市场雨棚修补零星委托》竣工结算造价表用印	《佳兆业中心项目广轩市场雨棚修补零星委托》竣工结算造价表（一式 3 份）	工程部	余月园	授权事项	叶晓敏、叶俊倩
11	2020/9/23	公章	《南天项目西区场地清理零星委托》竣工结算造价表用印	《南天项目西区场地清理零星委托》竣工结算造价表（一式 3 份）	工程部	余月园	授权事项	叶晓敏、叶俊倩
12	2020/9/23	公章	《南天市场西区停车场围板设立零星委托》竣工结算造价表用印	《南天市场西区停车场围板设立零星委托》竣工结算造价表（一式 3 份）	工程部	余月园	授权事项	叶晓敏、叶俊倩
13	2020/9/23	公章	《南天项目东区垃圾清运零星委托》竣工结算造价表用印	《南天项目东区垃圾清运零星委托》竣工结算造价表（一式 3 份）	工程部	余月园	授权事项	叶晓敏、叶俊倩
14	2020/9/23	公章	《南天项目国庆物料采购零星委托》竣工结算造价表用印	《南天项目国庆物料采购零星委托》竣工结算造价表（一式 3 份）	工程部	余月园	授权事项	叶晓敏、叶俊倩
15	2020/9/23	公章	《南天市场广告宣传栏施工零星委托》竣工结算造价表用印	《南天市场广告宣传栏施工零星委托》竣工结算造价表（一式 3 份）	工程部	余月园	授权事项	叶晓敏、叶俊倩

2020 年 9 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
16	2020/9/23	公章	《南天项目景观会城市建模零星委托工程》竣工结算造价表用印	《南天项目景观会城市建模零星委托工程》竣工结算造价表（一式 3 份）	工程部	余月园	授权事项	叶晓敏、叶俊倩
17	2020/9/23	公章	《佳兆业中心项目规划设计条件咨询工程》竣工结算造价表用印	《佳兆业中心项目规划设计条件咨询工程》竣工结算造价表（一式 3 份）	工程部	余月园	授权事项	叶晓敏、叶俊倩
18	2020/9/23	公章	《南天项目北广场道闸施工零星委托》竣工结算造价表用印	《南天项目北广场道闸施工零星委托》竣工结算造价表（一式 3 份）	工程部	余月园	授权事项	叶晓敏、叶俊倩
19	2020/9/23	公章	《南天项目用地界限放测零星委托》竣工结算造价表用印	《南天项目用地界限放测零星委托》竣工结算造价表（一式 3 份）	工程部	余月园	授权事项	叶晓敏、叶俊倩
20	2020/9/23	公章	《南天项目物料采购零星委托》竣工结算造价表用印	《南天项目物料采购零星委托》竣工结算造价表（一式 3 份）	工程部	余月园	授权事项	叶晓敏、叶俊倩
21	2020/9/23	公章	《佳兆业中心项目防疫物资采购零星委托》竣工结算造价表用印	《佳兆业中心项目防疫物资采购零星委托》竣工结算造价表（一式 3 份）	工程部	余月园	授权事项	叶晓敏、叶俊倩
22	2020/9/25	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用印—魏应林、魏应城、刘伟丹、刘伟丰（一式 2 份，共 8 份）	市场管理部	黎晓辉	授权事项	叶晓敏、陈霖
23	2020/9/25	财务章，法人章	农业银行 9 月对账单用印	农业银行 9 月对账单（一式 1 份）	财务部	陈霖	授权事项	叶晓敏、陈霖
24	2020/9/29	公章、法人章	状告李秋兰欠费诉讼材料用印	民事起诉状、营业执照副本复印件、法人身份证复印件、授权委托书、法定代表人身份证明书、职工劳动合同及复印件（蔡雅锐）、职工劳动合同及复印件（周景怡）（一式 2 份，共 14 份）	法务部	蔡雅锐	授权事项	叶晓敏、蔡雅锐
25	2020/9/30	公章	关于租金缴交计划的函用印	关于租金缴交计划的函（一式 2 份）	市场管理部	段燕君	授权事项	叶晓敏、段燕君
26	2020/9/30	公章、法人章	关于《供用电合同》的补充协议用印	关于《供用电合同》的补充协议（一式 2 份）	工程部	余月园	授权事项	叶晓敏、段燕君

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
2020/9/21	营业执照正副本、基本存款账户信息、机构信用证代码、公章、张毅、揭平胜、郭平洪法人章	农行五羊新城支行账户销户	农行五羊新城支行	财务部	陈霖	审批单 2-018	叶晓敏、陈霖	是	2020/9/21

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以及政府部门允许提前施工的复函，正在着手办理建设工程规划许可证。

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

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 9 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 9 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）	签约日期	份数	合同类别	委托方审批 方式
2020/9/23	1	深圳普莱思 照明设计顾问 有限公司（乙方）	广州佳兆业中心项目 泛光照明方案 及施工图设计 合同	1. 设计范围：设计内容包括项目所涉及的所有泛光照明方案及施工图设计图纸以及各阶段效果图、选用灯具技术资料、产品规格型号、工程量清单统计等相关内容； 2. 设计工期：本合同设计周期要求 30 个日历天内完成灯光设计方案；甲方确认幕墙设计方案后 30 天内完成灯光设计施工图。（如遇政府相关部门不可抗拒因素造成设计变更，则时间经双方确定后可适当调整）； 3. 本项执行固定单价包干，含税合同总价为 598000 元，税率 6%；	1. 预付款：本合同签字生效后，乙方提供全套请款材料（包括付款申请、等额发票等）后，且甲方在收到等额正式发票后 45 个日历天内支付占对应应付款项总额的 10%； 2. 概念方案费用：乙方提交概念方案设计文件经甲方书面确认后，乙方提供全套请款材料（包括付款申请、等额发票等）后，且甲方收到等额正式发票之日起 45 个日历天内支付占对应应付款项总额的 15%； 3. 深化方案费用：乙方提交深化设计方案设计文件经甲方书面确认，乙方提供全套请款材料（包括付款申请、等额发票等）后，且甲方收到等额正式发票之日起 45 个日历天内支付占对应应付款项总额的 20%； 4. 施工图费用：乙方提交装饰工程施工图设计文件经甲方书面确认，乙方提供全套请款材料（包括付款申请、等额发票等）后，且甲方收到等额正式发票之日起 45 个日历天内支付占对应应付款项总额的 25%； 5. 施工配合费用：本项目泛光照明工程施工完毕且经过验收合格后，双方办理设计费结算，乙方提供全套请款材料（包括付款申请、等额发票等）后，结算完成后甲方 45 个日历天内支付剩余设计费（占对应应付款项总额的 30%）	598,000.00	2020/8/20	5	工程设计类	授权事项

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)	签约日期	份数	合同类别	委托方审批方式
2020/9/23	2	广州越诚电力工程设计有限公司(乙方)	广州佳兆业中心项目强电工程合同	1. 设计内容: 广州佳兆业中心项目强电工程设计; 2. 设计范围: 按照甲方要求, 获得供电局批复的《公用电房协议》和《用电咨询服务答复书》(原称《供电方案协议》), 完成从接电点至专变低压配电柜、公变至一户一表、充电桩电表房等的强电设计和强电工程过程顾问, 包括电气部分及土建部分; 3. 乙方设计完成时间为 98 工作日; 4. 本项目设计费按综合单价包干, 合同暂定含税总价为 1763000 元, 税率 6%。	1.进度款: 1) 本合同签字生效后, 完成本项目永久用电工程施工图审批、设计阶段所有报审工作, 按时获得永久用电工程报审(《电房协议》和《用电咨询服务答复书》等相关永久用电批复文件)、施工图报供电局审查等相关工作。 2) 请款方式: 乙方的成果资料, 经甲方、监理验收通过后, 乙方提交全套请款资料后, 甲方在 45 个工作日内向乙方付款至已完工程造价的 80%; 2.结算款: 1) 配合完成本项目永久用电工程验收及项目竣工验收工作, 包括竣工图审核、相关验收表格填写、设计资料及图纸递交等, 如项目分期分批竣工, 可分期分批结算; 2) 请款方式: 甲方竣工验收合格, 甲、乙双方完成结算后, 乙方提交全套请款资料后, 甲方在 45 个工作日内向乙方支付至结算总价 100%(此时乙方须向甲方提供结算总价 100%的发票)。	1,763,000.00	2020/8	5	工程设计类	授权事项
2020/9/23	3	广州市泰基工程技术有限公司(乙方)	广州佳兆业中心项目桩基基础工程合同	1.工程承包范围及界面划分: 负责佳兆业中心项目一、二期桩基础工程施工, 主要包括施工临时道路固化(包括填渣、铺钢板)及场地处理、旋挖桩的制作及施工(暂定 2260 根)、泥浆外运、砖渣回填及清运、桩基施工期间的降水、夜间赶工施工及安全文明措施、桩基检测、偏桩处理等的全部工作内容; 2.工期要求: 本项目涉及二次进场, 首次进场时间暂定 2020 年 8 月 15 日, 包括首开区工程工期 30 日历天, 原地面打桩区域工期 60 日历天,	1.进度款: 1)甲方凭乙方的全套请款材料支付当月已完工程量总价的 70%; 2)工程完工验收合格后, 废料废渣清运完毕并经甲方、监理验收通过, 甲方凭乙方的全套请款材料于 45 日内支付至合同已完工程总价的 85%; 3)工程完工后 5 天内乙方通知甲方验收, 验收合格办理完结算后, 甲方凭乙方的全套请款材料付至本工程结算总价的 95%(此时须开至结算总价的 100%的增值税专用发票), 留结算总价的 5%作为本	73,307,450.86	2020/8/11	5	工程施工类	审批单 2-023

用印日期	编号	对方单位	合同文本名称	合同内容	付款节点	合同金额(元)	签约日期	份数	合同类别	委托方审批方式
				二次进场时间暂定 2020 年 11 月 30 日, 为杭底打桩区域工期 45 日历天 (具体开工时间以项目 部通知为准); 3. 承包方式: 综合单价包干, 本合同含税暂定总价为 73307450.86 元, 税率 9%。	工程的保修金。待 2 年保修期满后支付至结算总价的 100% (保修金不计利息)。					
2020/9/30	4	广东电网有限责任公司 广州供电局 (甲方)	关于《供用电合同》的补充协议	一、乙方先购电, 后用电; 采用安装预付费售电系统的方式进行电费计算。安装和购买预付费售电系统的费用由甲方承担。 二、乙方使用预付费售电系统用电预购电价为 0.8 元/千瓦时或按上月综合电价 (营销结算中应交电费除以结算总电量)。预购电量按乙方每次支付的预购电款计算后写明。预购电价仅作计算每次预购电量之用, 实际结算电费在每月 7 日前据实结算, 余额转为下期预购电款。	-----	-----	2020/9/30	2	其他	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 10 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

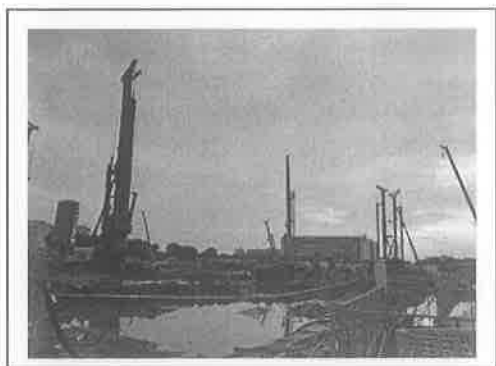
2020 年 9 月工程进度：项目北侧 10 剖边坡顶喷锚恢复完成；南侧边坡现有工作面已完成；首开区桩间现有工作面挂网、喷锚完成；首开区基坑坡道外扩完成；项目北侧袖阀管注浆全部完成；高压旋喷引孔完成 26 根，注浆完成 27 根；旋挖灌注桩 1-1 剖完成 44 条，2-2 剖完成 65 条，8-8 剖完成 21 条；首开区东北角锚索完成 21 根；工程桩完成 287 条；土方出土 2476 方。



1.项目施工现场



2.项目施工现场



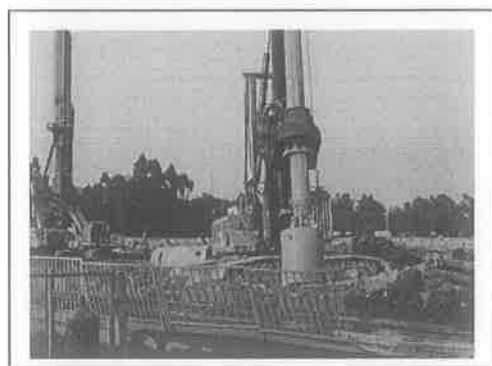
3. 项目施工现场



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 9 月财务报表”以附件形式发送五矿信托领导。

注：以上附件若不利于放在本文中发送，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