

民生信托-至信 941 号集合资金信托计划 监管退场报告

项目名称： 民生信托三亚融创海棠湾项目

委托方：中国民生信托有限公司

受托方：北京康信君安资产管理有限公司

监管人员：王舒林

日期：二零二一年十二月六日

目录

1 项目基本情况..... 1

2 重大事件披露..... 1

3 项目五证办理及施工进度情况.....2

 3.1 项目五证办理情况说明.....2

 3.2 项目 2021 年 11-12 月施工进度情况.....2

4 印鉴使用情况..... 3

5 项目公司对账单查询情况..... 8

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：三亚青田旅游产业有限公司
- 民生信托：中国民生信托有限公司
- 康信君安：北京康信君安资产管理有限公司

1 项目基本情况

标的项目为项目公司建设的三亚融创海棠湾项目，位于三亚市海棠湾镇，目前项目用地处于闲置状态，尚未施工。标的项目用地面积 137275.04 m²，国有建设用地使用权出让年限为 50 年，使用期限至 2064 年 12 月 31 日止。项目分四期开发，一期已经建成并以长租和销售两种方式实现回款；二期、三期、四期都处于未开发状态，二期三土房（2014）字第 16186 号地块抵押给了大业信托有限责任公司，四期三土房（2014）字第 16181 号现已经抵押给广东粤财信托有限公司作为东莞市融灿房地产开发有限公司融资的担保、四期三土房（2014）字第 16184 号抵押给大业信托有限责任公司。康信君安负责监管三期的项目。

2 重大事件披露

（1）关于项目公司资金使用情况统计：现项目公司任何查询盾以及网银密钥均不在康信君安方监管范围内，项目公司通过网银实现的对外支出均不需经过康信君安人员，因此康信君安人员无法统计项目公司通过网银实现资金对外支出情况。

（2）项目公司电子签章使用情况：目前项目公司多数部门采用线下实体盖章，但是其中招采部门签订合同采用电子签章。该问题已于 2020 年 7 月 10 日汇报给民生信托，由于尚未涉及到被监管地块的招采事项，根据民生信托领导指示，暂不予特别处理。

（3）项目公司向（万宁市农村信用合作联社为代理社，三亚农村商业银行股份有限公司，琼海市农村信用合作联社，陵水黎族自治县农村信用合作联社，海南白沙农村商业银行股份有限公司为成员社的社团）贷款总金额 50000 万元，剩余 6700 万元 7 月已偿还完毕。完成解押之后的四期三土房（2014）字第 16184 号土地已抵押给大业信托有限责任公司进行融资的担保。项目公司的四期三土房（2014）

字第 16181 号土地已抵押给广东粤财信托作为东莞市融灿房地产开发有限公司进行融资的担保，上述事项已经办理完成。

(4) 项目公司向（万宁市农村信用合作联社为代理社，三亚农村商业银行股份有限公司，琼海市农村信用合作联社，陵水黎族自治县农村信用合作联社，海口市农村信用合作联社、海南文昌农村商业银行股份有限公司，儋州市农村信用合作联社，东方市农村信用合作联社，保亭黎族苗族自治县农村信用合作联社，屯昌县农村信用合作联社，昌江黎族自治县农村信用合作联社为成员社的社团）贷款总金额 50000 万元，剩余 2200 万元 7 月已偿还完毕。贷款还清之后，项目公司进行了担保变更申请，完成解押之后的四期三土房（2014）字第 16184 号土地已抵押给大业信托有限责任公司进行融资的担保。项目公司的四期三土房（2014）字第 16181 号土地已抵押给广东粤财信托作为东莞市融灿房地产开发有限公司进行融资的担保。上述事项已经办理完成。

(5) 项目公司本月按计划还款，2021 年 11 月 15 日第一笔还款 18630 万元，2021 年 11 月 22 日第二笔还款 25580 万元，2021 年 11 月 29 日第三笔还款 5790 万元，2021 年 12 月 01 日按时还完最后一笔账款 1000 万元，合计 5.1 亿元整。本次信托计划项下全部本息已全部还清。接到民生信托指令，已于 2021 年 12 月 1 日与项目公司解除共管，并于 2021 年 12 月 2 日与项目公司办理完交接手续（见附件），项目结束退场（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

标的项目五证办理，目前仅取得土地的不动产权证书，项目建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、商品房预售许可证尚未取得，也未收到相关考核时点信息。

截至 2021 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 2014-12-16 日核发
建设用地规划许可证	——	
建设工程规划许可证	——	
建筑工程施工许可证	——	

五证	考核取得时间点	实际进度
商品房预售许可证	——	

3.2 项目 2021 年 11-12 月施工进度情况

截至 2021 年 12 月 02 日，标的项目仍尚未开始施工，现场处于停滞状态。

标的项目现场照片（2021 年 12 月 02 日）



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，康信君安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，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：

2021 年 11-12 月 2 日印章使用情况表（非合同类）

日期	印鉴名称	用印事由	用印材料	申请部门	经办人	监印人	备注
2021/11/3	公章 法人章	关于海棠湾城镇污水排入排水管网许可申请表用印事项	城镇污水排入排出许可申请表、排水水质、水量检测报告承诺书、城镇污水排入排水管网许可申请表青田营业执照级法人身份证复印件各 2 份	工程部	侯国宝 平雪川	王舒林、 薄玲	一期
2021/11/3	公章	关于合作单位推荐表事项	海棠湾壹期合作单位推荐表 2 份	工程部	侯国宝 平雪川	王舒林、 薄玲	一期
2021/11/3	公章	关于融创海棠湾客户逾期交付申请退房事项	解约协议（柏彩萍、郑菊华、纪极秀，陈辰，陈然、李叶翠、柴正、佟佰洲）各 2 份	营销部	侯少博	王舒林、 薄玲	一期

日期	印鉴名称	用印事由	用印材料	申请部门	经办人	监印人	备注
2021/11/4	公章	关于员工个人事项	劳动合同	综管部	甘菲菲	王舒林、薄玲	
2021/11/4	公章	关于石秋芳在职期间考核说明及工资情况说明	石秋芳核补考核说明、工资登记表各一份	综管部	张莹莹、薄玲	王舒林、薄玲	
2021/11/4	公章 法人章	关于三亚海棠湾项目二期、四期抵押大业信托，贷后检查需查询抵押物权属查询单照片，不动产查询等相关资料用印事项	委托书-查询抵押状态 2 份、经办人身份证、营业执照副本复印件各 1 份	财务部	王聪、蔡旭扬	王舒林、薄玲	二、四期
2021/11/5	公章	关于华南区域集团海南城市公司三亚海棠湾项目总包国都建设（集团）有限公司债权人代位起诉索要工程款纠纷案件答辩材料的用印事项	证据清单明细表（各 5 份）、民事答辩状（5 份）、授权委托书、法定代表人身份证明及身份证复印件、营业执照副本复印件、法务部王超身份证复印件及劳动合同、《海棠湾总包扣款明细》、《国都电费明细》等各 3 份	法务部	王超	王舒林、薄玲	一期
2021/11/5	公章	关于融创海棠湾 6 户业主住建投诉客户情况说明用印事项	关于竣工验收情况说明、情况说明（L-G77）、情况说明（R-G79）各 2 份	营销部	侯少博	王舒林、薄玲	一期
2021/11/8	公章	关于海棠湾壹号项目提取监管资金（2325 万）事项	《三亚市商品房预收款用款计划》申请书（179 房源和 187 房源）、三亚青田旅游产业有限公司已售未签房源明细表（179 房源和 187 房源）、三亚青田旅游产业有限公司已打款未网签流水差异房源明细表【187 房源】各 1 份	财务部	许皖桢	王舒林、薄玲	一期
2021/11/9	公章	关于新单位入职人员收入证明用印事项	收入证明 1 份	综管部	韩云娴/甘菲菲	王舒林、薄玲	
2021/11/10	财务章 法人章	关于海棠湾壹号项目提取监管资金事项	转账支票 1040462502044846（金额 2325 万）	财务部	许皖桢	王舒林、薄玲	一期
2021/11/11	公章	三亚海棠湾项目总包国都建设（集团）有限公司债权人河南富涵实业有限公司，以国都怠于行使债权为由，要求项目公司向 其支付 4400035.78 元，并向法院申请诉中财产保全，将我司的预售资金监管账户中的 4400035.78 元冻结，现需提交加盖三亚青田旅游产业有限公司公章的《执行异议申请书》及相关材料提交至法院执行异议。	执行异议申请书（5 份）、授权委托书、法定代表人身份证明及身份证复印件、营业执照副本复印件、法务部王超身份证复印件等各 3 份	法务部	王超	王舒林、薄玲	一期

日期	印鉴名称	用印事由	用印材料	申请部门	经办人	监印人	备注
2021/11/12	公章	关于海棠湾项目依法建设得承诺书	承诺书 2 份	开发部	胡洁	王舒林 薄玲	一期
2021/11/12	公章	三亚海棠湾项目总包国都建设（集团）有限公司分包的屋面瓦单位北京安耐格装饰工程有限公司向三亚市城郊人民法院起诉，要求项目公司向其支付工程款，现需提交加盖三亚青田旅游产业有限公司公章的证据清单、授权委托书及相关材料提交至法院	证据清单、授权委托书、法定代表人身份证明及身份证复印件、营业执照副本复印件、法务部王超身份证复印件、劳动合同等各 5 份	法务部	王超	王舒林 薄玲	一期
2021/11/12	公章	关于提供税务局 2020 年 12 月其他抵扣进项明细的用印事项	2020 年 12 月其他抵扣进项明细 1 份	财务部	许皖桢	王舒林 薄玲	
2021/11/12	公章	关于加油卡副卡变更车牌号绑定事项	委托书、身份证复印件、青田营业执照副本复印件各 1 份	综管部	薄玲 甘菲菲	王舒林 薄玲	
2021/11/17	公章	关于融创海棠湾 7 户业主退房客户解约协议用印事项	解约协议（孟子琪、吴健）2 份	营销部	侯少博	王舒林 薄玲	一期
2021/11/17	公章	员工个人事项	在职证明 1 份	综管部	陶丽璇 甘菲菲	王舒林 薄玲	
2021/11/23	公章	关于华南区域集团海南城市公司三亚海棠湾项目外包司机申请劳动仲裁案件项目公司举证材料的用印事项	举证清单呈报表（三亚劳动人仲案字 2021 第 1943 号）、授权委托书、法定代表人身份证明及身份证复印件、营业执照副本复印件、法务部王超身份证复印件等各 5 份	法务部	王超	王舒林 薄玲	一期
2021/11/24	公章	员工个人事项（韩云娴）	解除劳动合同协议 2 份	综管部	薄玲 春莲	王舒林 薄玲	
2021/11/25	公章	韩云娴离职事项	离职证明 1 份	综管部	陶丽璇 甘菲菲	王舒林 薄玲	
2021/11/25	财务章 法人章 公章	关于三亚青田中信银行短信变更事项	公司电子银行服务申请表、对公电子银行业务综合授权书、经办人身份证复印件等各 1 份	财务部	林妙佳	王舒林 薄玲	
2021/11/25	财务章 法人章 公章	关于三亚青田中行修改限额及大额核实联系人事项	对公客户信息表及附表、单位结算账户相关业务授权书、网银服务申请/变更表、营业执照、开户许可证复印件、经办人、法人身份证复印件等各 3 份	财务部	林妙佳	王舒林 薄玲	
2021/11/29	公章	朗廷退回押金说明	退款说明 2 份	综管部	薄玲	王舒林 薄玲	
2021/11/29	公章	2021 年下半年印章盘点事项	印模盘点表 1 份	综管部	薄玲	王舒林 薄玲	
2021/11/30	公章	因海棠湾逾期交付，业主需要明确延期原因及预计交付时间事项	延期交付告知函一式两份共 345 户	客关部	樊之琦	王舒林 薄玲	一期

日期	印鉴名称	用印事由	用印材料	申请部门	经办人	监印人	备注
2021/11/30	公章	员工个人事项	解除劳动合同协议 2 份	综管部	薄玲 张莹莹	王舒林 薄玲	
2021/11/30	公章	关于融创海棠湾 7 户业主退房客户解约协议用印事项	解约协议（李叶翠）2 份	营销部	侯少博	王舒林、 薄玲	一期
2021/12/1	公章	关于三亚税务局要求提供海棠湾项目情况说明的用印申请	三亚青田旅游有限公司（海棠湾壹号项目）情况说明、其他应付款明细账、其他应收款明细账、预收账款明细账各 1 份	财务部	许皖楨	王舒林、 薄玲	一期

2021 年 11-12 月 2 日印章使用情况表（合同类）

用印日期	印章名称	合同相对人	合同文件名称	合同内容	合同金额（元）	备注
2021/11/2	公章 法人章	海南春秋国际旅行社有限公司	海棠湾项目 2021 年四季度登岛代理合同	服务期限自 2021.10.1-2021.12.31，登岛客户团费按自然月结算，收费标准见海棠湾项目登岛代理报价单，当月登岛客户团费在次月 20 日前结清。	90,000.00	一期
2021/11/2	公章 法人章	海南优和汽车租赁有限公司	海棠湾项目 2021 年四季度中心车辆租赁合作协议	四季度租赁包含车辆及司机费用，共租赁两辆车，每月租车费用 6700 元/台/月	135,960.00	一期
2021/11/3	公章 法人章	罗静、郭楠	倒款协议、基本资料（三亚市家庭购房资料（网签）核查申请表、承诺书、授权查询委托书、常住人口登记表、购房者身份证、户口本复印件、结婚证、商品住宅不动产登记信息承诺书、分期承诺书）	购房事项	18,053,427.00	一期
2021/11/8	公章	郭楠	无房资料（承诺书、购房资格审查表、不动产承诺书、授权委托书、家庭成员表）	购房事项	11,000,000.00	一期
2021/11/10	公章	张乃心、郭楠	分期承诺书	购房事项	121,559,286.00	一期
2021/11/10	公章 法人章	闫伟荣、刘俊梅、王辉	商品房买卖合同、委托改造装修协议	购房事项	26,664,850.00	一期
2021/11/16	公章 法人章	佟飞	商品房买卖合同、委托改造装修协议、分期承诺书、基本资料（三亚市家庭购房资料（网签）核查申请表、承诺书、授权查询委托书、常住人口登记表、购房者身份证、户口本复印件、结婚证、商品住宅不动产登记信息承诺书、分期承诺书）	购房事项	11,914,230.00	一期
2021/11/17	公章 法人章	周常荣、郑煌也、肖瑜，宋睿琪、王江涛	商品房买卖合同、委托改造装修协议	购房事项	33,480,838.00	一期

用印日期	印章名称	合同相对人	合同文件名称	合同内容	合同金额（元）	备注
2021/11/22	公章 法人章	陈倩	租赁合同、补充协议、基础资料	租赁事项	5,320,000.00	一期
2021/11/25	公章 法人章	李雄杰、王曦、吕锋	租赁合同、补充协议、倒款协议、基础资料	购房事项和租赁事项批量用印	15,937,160.00	一期
2021/11/29	公章 法人章	王志坚	商品房买卖合同、委托改造装修协议	购房事项	6,646,519.00	一期
2021/11/29	合同章	北京天一恩华科技股份有限公司	网络及应用优化服务订单	服务产品名称为网络及应用优化服务,带宽 20M, 单价 3930 元/月,按季度支付,每季度 11790 元,服务期限 1 年,2022 年 01 月 01 日至 2022 年 12 月 31 日	47,160.00	
2021/11/29	公章	上海太亿企业股份有限公司	商品房抵房合同	甲方三亚青田旅游产业有限公司按《融创海棠湾壹号项目一期大区木作供货及安装（一标段）补充 1》简称《施工合同》，根据合同甲方应向乙方上海太亿企业股份有限公司支付工程款 1747200 元，乙方申请其中 1739699 元款项按协议约定由甲方向丙方湛江博盈置业有限公司支付并冲抵乙方应付丙方的购房款（抵房工程款），剩余工程款 7501 元由甲方按约定支付给乙方，乙方购买的为丙方开发的位于广东省湛江市徐闻县海安镇徐海大道 818 号的《海悦假日花园》项目一期 5 套商品房，房号：4-1809、2509、2809、6-419、6-1621，协议总价：1739699 元，面积：280.33 平方米，甲方依据《施工合同》应向乙方支付的款项 1747200 元（含税）与乙方应向丙方支付的房屋价款相抵消，剩余 7501 元由甲方支付给乙方。	1,747,200.00	一期

用印日期	印章名称	合同相对人	合同文件名称	合同内容	合同金额（元）	备注
2021/11/29	公章 法人章	海南圣凯瑞电气工程有限公司	商品房抵房合同及供方廉洁协议	甲方三亚青田旅游产业有限公司按《海棠湾项目配电箱工程合同》简称《供货合同》，甲乙丙丁（付玉梅）四方一致同意，根据合同甲方应向乙方海南圣凯瑞电气工程有限公司支付的工程款 234871.49 元（含税），与乙方购买并指定丁方根据《商品房买卖合同》应向丙方湛江博盈置业有限公司支付的购房款 234871.49 元相抵消，乙方确认购买丙方开发的位于广东省湛江市徐闻县海安镇徐海大道 818 号的《海悦假日花园》项目一期 1 套商品房，房号：6-506，协议总价：235615 元，面积：42.31 平方米，丁方依据《房屋认购协议》应向丙方支付除抵消金额以外的剩余款项 741.35 元，应于 2021 年 12 月 15 日前支付给丙方。	234,871.49	一期

2021 年 11-12 月 2 日印章外借使用情况表

外借日期	印鉴证照名称	用印事由	外出单位	申请部门	经办人	监印人
2021/11/10	法人章	乐东文旅融创公司销户事宜	乐东工商银行	财务部	许腕桢 蔡旭扬	王舒林

5 项目公司对账单查询情况

由于我司目前并不监管项目公司的账户，无法统计项目公司资金收入及支出情况。根据民生信托领导的要求，我司对项目公司在海南万宁农村商业银行股份有限公司开通的账号为 1011842200000175 的一般户进行了查询。截至 2021 年 11 月 30 日，该账户状态正常，账户余额为 28,135.01 元。截止至 12 月 02 日无发生额。银行对账单见下图。

截至 2021 年 11 月银行对账情况

账户名称：海南万宁农村商业银行股份有限公司

账号：1011842200000175

金额：元

日期	期初余额	本期收入	本期支出	期末余额
2020/4/30				2,138,072.40
2020/5/31	2,138,072.40	1,820,833.34	3,956,687.48	2,218.26
2020/6/30	2,218.26	305,059,832.29	120,675,958.37	184,386,092.18
2020/7/31	184,386,092.18	3,667,005.55	109,569,450.00	78,483,647.73
2020/8/31	78,483,647.73	271,250	77,305,825.00	1,449,072.73
2020/9/30	1,449,072.73	81,359,612.03	82,025,625.00	783,059.76
2020/10/31	783,059.76	1,207,083.33	1,764,583.32	225,559.77
2020/11/30	225,559.77	1,913,986.11	1,823,402.77	316,143.11
2020/12/31	316,143.11	1,727,299.94	1,764,583.32	278,859.73
2021/1/31	278,859.73	1,820,000.00	1,823,402.77	275,456.96
2021/2/28	275,456.96	1,820,000.00	1,823,432.77	272,024.19
2021/3/31	272,024.19	1,400,555.71	1,646,944.45	25,635.45
2021/4/30	25,635.45	1,830,000.00	1,823,402.77	32,232.68
2021/5/31	32,232.68	1,760,000.00	1,764,583.32	27,649.36
2021/6/30	27,649.36	215,436,039.47	215,447,555.55	16,133.28
2021/7/31	16,133.28	89,520,000.00	89,514,694.45	21,438.83
2021/8/31	21,438.83	0	0	21,438.83
2021/9/30	21,438.83	6696.18	0	28135.01
2021/10/31	28135.01	0	0	28135.01
2021/11/30	28135.01	0	0	28135.01

附件一

银行对账单：



海南省农村信用社对公存款账户历史对账单

2021年11期

截止2021年11月，贵账户在我行(社)各项存款余额及有关资料如下：

账号：	1011842200000175	对账期数：	20211130
存款种类：	协定存款	利率(%)：	1.4175
币种：	人民币		
上期余额：	28135.01	本期余额：	28135.01
本期支出笔数：	0	本期支出总金额(元)	0
本期收入笔数：	0	本期收入总金额(元)：	0

最近 5 笔款项明细

交易日期	借方发生额	贷方发生额	账户余额(元)
------	-------	-------	---------

重要提示：

根据《人民币银行结算账户管理办法》的规定，银行结算账户的存款人收到对账信息后，应及时核对账务并向银行提交确认信息，网上对账与柜面对账具有同等法律效力。

开户行(社)：万宁农商银行营业部

联系地址：万宁市万城镇光明街

邮编：570203 联系电话：65200280



附件二:

退场交接清单:

【民生信托三亚融创海棠湾项目】投贷后监管项目
退场物品交接清单

序号	证照/印鉴/物品名称	数量	编码/号码/账号	原保存/管理方式	交接后保存/管理方式	是否已办理退场交接	其他说明
1	营业执照正本	1	91460200552767090D	三亚青田旅游产业有限公司与康信君安共管	三亚青田旅游产业有限公司自行保管	是	
2	营业执照副本	1	91460200552767090D (1-1)	三亚青田旅游产业有限公司与康信君安共管	三亚青田旅游产业有限公司自行保管	是	
3	开户许可证	1	20170803	三亚青田旅游产业有限公司与康信君安共管	三亚青田旅游产业有限公司自行保管	是	
4	不动产权证书	1	琼(2020)三亚市不动产权证明第0001752号	三亚青田旅游产业有限公司与康信君安共管	三亚青田旅游产业有限公司自行保管	是	
5	公章	1	印章编码: 4602000000051	三亚青田旅游产业有限公司与康信君安共管	三亚青田旅游产业有限公司自行保管	是	
6	财务专用章	1		三亚青田旅游产业有限公司与康信君安共管	三亚青田旅游产业有限公司自行保管	是	
7	法人章	1		三亚青田旅游产业有限公司与康信君安共管	三亚青田旅游产业有限公司自行保管	是	
8	合同专用章	1	印章编码: 4602000014671	三亚青田旅游产业有限公司与康信君安共管	三亚青田旅游产业有限公司自行保管	是	
9	保险柜主钥匙	1		三亚青田旅游产业有限公司与康信君安共管	三亚青田旅游产业有限公司自行保管	是	

1

本交接清单一式三份,【三亚青田旅游产业】有限公司执一份,【中国民生】信托有限公司执一份,北京康信君安资产管理有限公司执一份。本清单如多页,各方需逐页签字盖章。

以上于【2021】年【12】月【01】日,在三方人员见证下,已完成退场交接,相关物品已返还三亚青田旅游产业有限公司。

移交人(签字): 孙林 接收人(签字): 薄冰

监交人(签字): 孙林

三亚青田旅游产业有限公司

