



**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 003 期**

**(2020 年 1 月)**

**编号: 003**

**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 2 月 21 日**

## 五矿信托·广州南天项目

### 监管月报

#### 目 录

|                                       |    |
|---------------------------------------|----|
| 一、项目基本情况介绍 .....                      | 1  |
| 二、项目证件办理情况 .....                      | 2  |
| 三、项目开发建设情况 .....                      | 5  |
| 四、项目成本执行情况 .....                      | 6  |
| 五、项目销售情况统计 .....                      | 7  |
| 六、项目银行账户情况 .....                      | 7  |
| 七、银行账户收支情况 .....                      | 8  |
| 八、项目周边竞品情况分析 .....                    | 12 |
| 九、区域市场情况分析 .....                      | 12 |
| 十、项目公司资金计划执行情况 .....                  | 13 |
| 十一、项目公司用印情况 .....                     | 14 |
| 十二、项目公司印章证照使用情况 .....                 | 18 |
| 十三、项目公司签约情况 .....                     | 18 |
| 十四、项目整体运行情况分析 .....                   | 18 |
| 十五、附件 .....                           | 19 |
| 附件一：银行账户流水（银行盖章版或网银直接导出的流水） .....     | 19 |
| 附件二：合同统计表和合同付款台账 .....                | 20 |
| 附件三：项目销售回款统计表 .....                   | 24 |
| 附件四：项目公司下月资金计划 .....                  | 24 |
| 附件五：项目形象进度表及照片 .....                  | 25 |
| 附件六：项目公司月度财务报表（资产负债表、利润表、现金流量表） ..... | 26 |

## 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 $\leq 4.01$ ，建筑密度 $\leq 50\%$ ，绿地率 $\geq 35\%$ ，计容建筑面积 $\leq 316443$ 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<br>(平方米) | 建筑面积<br>(平方米) | 计容面积<br>(平方米) | 可售面积<br>(平方米) | 总货值<br>(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     |           |

## 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                                                                                                                                   | ——     | 尚未取得，已取得建设用地批准书 | ——   | —— |
| 2  | 建设用地规划许可证 | 申请单位的申请报告；建设项目审批、核准或者备案文件（发改委批文）；用地位置的 1: 1000 现状地形图 2 份及其电子文件（宗地图）；属于出让土地的：提供国有土地使用权出让合同和规划条件通知书；属于划拨土地的：选址意见书及规划设计要求；提供营业执照、组织机构代码及法人身份证复印件、法人授权委托书及委托代理人身份证复印件                                | ——     | 企业自留地改造无需办理     | ——   | —— |
| 3  | 建设工程规划许可证 | 申请报告；营业执照（原件及复印件）、组织机构代码（原件及复印件）；法人身份证复印件、法人授权委托书、委托代理人身份证复印件；建设用地规划条件通知书（原件及复印件）、建设用地规划许可证（原件及复印件）；国有土地使用权证（原件及复印件）、宗地图；发改委项目批准文件（原件及复印件）；批准的总平面图(含电子文档)；配套费缴费证明；墙改基金（墙改办办理）缴费；人防缴费证明和人防工程审查批准意 | ——     | 尚未取得            | ——   | —— |

| 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 |
|----|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|------|----|
|    |           | 见（人防办办理）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |        |        |      |    |
| 4  | 建设工程施工许可证 | <p>《建筑工程施工许可证申请表》一式两份；</p> <p>《建筑用地规划许可证》或土地证原件及复印件一份；《建设工程规划许可证》原件及复印件一份；《河南省房屋建筑工程施工图设计文件审查合格书》原件及复印件一份；</p> <p>施工场地具备施工条件的有关证明资料原件及复印件一份，一般应由施工企业主要技术负责人签署是否已具备施工条件的意见；</p> <p>招标发包的，提供《中标通知书》原件及复印件一份，直接发包的，提供《直接发包通知书》原件及复印件一份；并提供备案的施工合同证明（含劳务分包合同）、监理合同；</p> <p>质量、安全监督手续原件及复印件一份；（1）开户银行出具的到位资金证明（附件 2）或银行付款保函原件及复印件一份；（2）同时须提供本单位截至申请之日无拖欠工程款情形的承诺书或能够证明其无拖欠工程款情形的其他材料；缴纳施工劳务人员工资保障金的证明</p> |        | 尚未取得   |      |    |
| 5  | 商品房预售许可证  | <p>房地产开发资质证书和营业执照复印件（核对原件）；《国有土地使用证》复印件（核对原件）；《建设工程规划许可证》复印件（核对原件）；《建筑工程施工许可证》复印件（核对原件）；</p> <p>工程施工合同及关于施工进度的说明；有关建筑节能标准及节能措施的证明</p>                                                                                                                                                                                                                                                                |        | 尚未取得   |      |    |

| 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 |
|----|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|------|----|
|    |      | 复印件(核对原件);商品房预售方案(应包括商品房位置、装修标准、竣工交付日期、预售总面积、交付后的物业管理、总平面图、分层平面图);工程进度达到设计形象进度的二分之一以上的证明;预售资金监管账户开具 |        |        |      |    |

(1) 存在的问题、原因及潜在风险。

根据项目公司开发进度计划,南天项目最早将于 2020 年 4 月 10 日开工对项目 1 期工程进行开发建设;按项目公司目前相关证件办理进度,虽建设用地规划许可证无需办理,但国土证仍在办理中,建设工程规划许可证未开始办理,待相关资料齐全后办理施工许可证直至相关部门批准拿证的过程可能会延迟开工时间,影响工程正常开工。

(2) 建议措施及后期需关注事项。

按照国家规定,建筑工程施工许可证是建筑施工单位符合各种施工条件、允许开工的批准文件,是建设单位进行工程施工的法律凭证,也是房屋权属登记的主要依据之一。没有施工许可证的建设项目均属违章建筑,不受法律保护。当各种施工条件完备时,建设单位应当按照计划批准的开工项目向工程所在地县级以上人民政府建设行政主管部门办理施工许可证手续,领取施工许可证。未取得施工许可证的不得擅自开工。由此,建议项目公司抓紧在开工前合规办理项目所需相关证件及政府批文,以免因此造成项目延迟开工,影响项目开发建设计划。

## 三、项目开发建设情况

表三：项目开发进度计划

| 序号 | 单位工程/<br>开发期次 | 开工时间       | 开盘时间      | 结构封顶时间 | 去化率满足<br>模拟清算 | 评价当前施工进度    | 备注 |
|----|---------------|------------|-----------|--------|---------------|-------------|----|
| 1  | 1 期           | 2020/4/10  | 2021/4/17 |        |               | 项目初期准备工作进行中 |    |
| 2  | 2 期           | 2020/10/27 | 2022/3/12 |        |               | 项目初期准备工作进行中 |    |
| 3  | 3 期           | 2021/4/25  | 2022/9/3  |        |               | 项目初期准备工作进行中 |    |

## (1) 存在的问题、原因及潜在风险。

项目公司原定于 2020 年 2 月 3 日复工，受新冠肺炎疫情的影响，项目公司第一次将复工时间修改为 2 月 10 日，此后由于疫情未有明显改善项目公司第二次将复工时间修改为 2 月 17 日，3 日至 17 日期间项目主要管理人员均已返岗，通过线上办公形式进行项目初期准备工作，项目现场工程复工时间为 2 月 17 日，为保险起见，需待现场人员筛查完毕后方能正式复工。根据目前项目所需相关证件的办理进度，恐会影响项目如期正常开工，与此同时仍需特别关注防疫安全。

## (2) 建议措施及后期需关注事项。

项目公司不仅要抓紧时间开工前合规取得相关证件使工程得以正常开工，还应特别注意疫情的防护，做好防疫工作，严格进行核查，为员工健康提供保障，否则一旦有人员感染将会危及人员生命安全，也会对整个项目的运行产生不利影响。

## 四、项目成本执行情况

表四：项目成本执行情况

| 序号 | 成本科目 | 对赌金额<br>(元) | 已发生金额<br>(元) | 占比<br>(100%) | 形象进度 | 评价成本支出的合理性 | 备注 |
|----|------|-------------|--------------|--------------|------|------------|----|
| 1  | 收费退缴 |             | 900,862.60   |              |      | 计划内支出      |    |
| 2  | 工程费用 |             | 400,000.00   |              |      | 计划内支出      |    |
| 3  | 设计费用 |             | 1,360,000.00 |              |      | 计划内支出      |    |
| 4  | 管理费用 |             | 1,233,115.59 |              |      | 计划内与已审批支出  |    |
| 5  | 营销费用 |             | 0.00         |              |      |            |    |
| 6  | 税费   |             | 50,186.66    |              |      | 计划内支出      |    |
| 7  | 财务费用 |             | 747.00       |              |      | 计划内支出      |    |
|    | 合计   |             | 3,944,911.85 |              |      |            |    |

## (1) 存在的问题、原因及潜在风险。

目前项目公司资金支出与进度相匹配，未有超支情况，但资金计划上的待支付项目常延迟支付，少数往来企业曾向项目公司发来催款函，可能会产生诉讼纠纷。

## (2) 建议措施及后期需关注事项。

项目公司一般情况下应按时如约支付相关款项，有确需延迟支付的款项应与往来公司做好沟通，约定好付款时间，提前做好付款安排，避免失约，否则不仅可能会产生诉讼纠纷，对公司声誉也有不利影响。

## 五、项目销售情况统计

项目尚未开盘，暂无销售数据。

表五：项目销售情况

| 序号 | 项目<br>业态 | 可售面积/套<br>(万平米) | 已售面积/套<br>(万平米) | 累计销售情况        |              |               | 本月销售情况        |              |      | 备注 |
|----|----------|-----------------|-----------------|---------------|--------------|---------------|---------------|--------------|------|----|
|    |          |                 |                 | 已签约金额<br>(亿元) | 回款金额<br>(亿元) | 去化率<br>(100%) | 已签约金额<br>(亿元) | 回款金额<br>(亿元) | 较上月比 |    |
|    |          |                 |                 |               |              |               |               |              |      |    |
|    | 合计       |                 |                 |               |              |               |               |              |      |    |

## 六、项目银行账户情况

因项目公司财务工作于 2020 年 1 月 21 全部交由佳兆业城市更新集团财务部管理，目前各银行账户信息尚未更新完毕，表中有三个银行由于项目公司出纳暂未到现场办公而无法查询到余额及明细，项目公司其他财务人员亦无法操作查询。

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<br>开通<br>网银 | 是否开通<br>结算卡等<br>其他功能 | 月末账户余额<br>(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                    | 3146170.36    |
| 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                    | 23264.19      |
| 3  | 广州农村商业银行市桥支行    | 一般户  | 00931516000000233   | 财务章、张毅法人章  | 否              | 否                    | 暂无法查询         |
| 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                    | 暂无法查询         |
| 5  | 中国邮政储蓄银行广州市海珠支行 | 一般户  | 944004010001026800  | 财务章、揭平胜法人章 | 是              | 否                    | 623.30        |
| 6  | 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         |
| 合计 |                 |      |                     |            |                |                      | 3170057.85    |

## 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  | 2020/1/1  | 中国工商银行股份有限公司       | 手续费       | 22.00      | 工行同福中路支行 | 财务费用 | 银行自动扣款  |
| 2  | 2020/1/1  | 中国工商银行股份有限公司       | 手续费       | 525.00     | 工行同福中路支行 | 财务费用 | 银行自动扣款  |
| 3  | 2020/1/1  | 中国工商银行股份有限公司       | 手续费       | 15.00      | 工行同福中路支行 | 财务费用 | 银行自动扣款  |
| 4  | 2020/1/1  | 中国工商银行股份有限公司       | 手续费       | 5.00       | 工行南洲支行   | 财务费用 | 银行自动扣款  |
| 5  | 2020/1/1  | 中国工商银行股份有限公司       | 手续费       | 75.00      | 工行南洲支行   | 财务费用 | 银行自动扣款  |
| 6  | 2020/1/1  | 中国工商银行股份有限公司       | 手续费       | 18.00      | 工行南洲支行   | 财务费用 | 银行自动扣款  |
| 7  | 2020/1/2  | 广州市自来水有限公司         | 水费        | 2,612.30   | 工行同福中路支行 | 管理费用 | 银行自动扣款  |
| 8  | 2020/1/2  | 广州市水务局             | 排污        | 420.00     | 工行同福中路支行 | 管理费用 | 银行自动扣款  |
| 9  | 2020/1/2  | 广州市自来水有限公司         | 水费        | 1,038.00   | 工行同福中路支行 | 管理费用 | 银行自动扣款  |
| 10 | 2020/1/2  | 广州市水务局             | 排污        | 1,057.00   | 工行同福中路支行 | 管理费用 | 银行自动扣款  |
| 11 | 2020/1/7  | 广州供电局有限公司          | 电费广州电网    | 16,904.41  | 工行同福中路支行 | 管理费用 | 银行自动扣款  |
| 12 | 2020/1/7  | 中国电信股份有限公司广州分公司    | 电信        | 633.66     | 工行同福中路支行 | 管理费用 | 银行自动扣款  |
| 13 | 2020/1/7  | 中国农业银行股份有限公司       | 手续费       | 60.00      | 农行五羊新城支行 | 财务费用 | 银行自动扣款  |
| 14 | 2020/1/10 | 中国工商银行股份有限公司       | 手续费       | 27.00      | 工行同福中路支行 | 财务费用 | 银行自动扣款  |
| 15 | 2020/1/14 | 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  | 5,068.30   | 工行同福中路支行 | 税费   | 银行自动扣款  |
| 16 | 2020/1/14 | 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  | 30,762.51  | 工行同福中路支行 | 税费   | 银行自动扣款  |
| 17 | 2020/1/14 | 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  | 1,538.12   | 工行同福中路支行 | 税费   | 银行自动扣款  |
| 18 | 2020/1/14 | 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  | 12,817.73  | 工行同福中路支行 | 税费   | 银行自动扣款  |
| 19 | 2020/1/15 | 广州市喜燃能源有限公司        | 燃气费       | 640.00     | 工行同福中路支行 | 管理费用 | 授权事项    |
| 20 | 2020/1/15 | 马强                 | 交通费       | 238.14     | 工行同福中路支行 | 管理费用 | 授权事项    |
| 21 | 2020/1/15 | 深圳市联益米业有限公司        | 大米        | 2,700.00   | 工行同福中路支行 | 管理费用 | 授权事项    |
| 22 | 2020/1/15 | 黄若芳                | 业务招待费     | 1,446.99   | 工行同福中路支行 | 管理费用 | 授权事项    |
| 23 | 2020/1/15 | 叶立新                | 退保证金      | 23,661.00  | 工行同福中路支行 | 收费退缴 | 授权事项    |
| 24 | 2020/1/15 | 刘洪飞                | 诉讼费       | 29,482.21  | 工行同福中路支行 | 管理费用 | 授权事项    |
| 25 | 2020/1/15 | 乐禾食品集团股份有限公司       | 饭堂食材      | 18,170.08  | 工行同福中路支行 | 管理费用 | 授权事项    |
| 26 | 2020/1/15 | 梁木相                | 代收代付场地使用费 | 42,515.00  | 工行同福中路支行 | 管理费用 | 授权事项    |
| 27 | 2020/1/15 | 广东广轩大厦酒店管理有限公司     | 代收代付租金    | 270,186.00 | 工行同福中路支行 | 管理费用 | 授权事项    |

| 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   |
|----|-----------|-----------------------|-------------|------------|----------|------|-----------|
| 28 | 2020/1/15 | 梁木相                   | 代收代付场地使用费   | 42,515.00  | 工行同福中路支行 | 管理费用 | 授权事项      |
| 29 | 2020/1/15 | 员工工资                  | 工资          | 117,306.41 | 工行同福中路支行 | 管理费用 | 授权事项      |
| 30 | 2020/1/17 | 林加凛                   | 退租金管理水电费    | 66,284.00  | 工行同福中路支行 | 收费退缴 | 授权事项      |
| 31 | 2020/1/17 | 林粉红                   | 退保证金        | 12,498.00  | 工行同福中路支行 | 收费退缴 | 授权事项      |
| 32 | 2020/1/17 | 林加凛                   | 退租金管理费      | 13,473.00  | 工行同福中路支行 | 收费退缴 | 授权事项      |
| 33 | 2020/1/17 | 林加凛                   | 退保证金        | 60,561.00  | 工行同福中路支行 | 收费退缴 | 授权事项      |
| 34 | 2020/1/17 | 林加凛                   | 退保证金        | 37,425.00  | 工行同福中路支行 | 收费退缴 | 授权事项      |
| 35 | 2020/1/17 | 林粉红                   | 退水电费        | 5,614.00   | 工行同福中路支行 | 收费退缴 | 授权事项      |
| 36 | 2020/1/17 | 林加凛                   | 退保证金        | 100,110.00 | 工行同福中路支行 | 收费退缴 | 授权事项      |
| 37 | 2020/1/19 | 李映辉                   | 退管理费        | 2,293.20   | 工行同福中路支行 | 收费退缴 | 授权事项      |
| 38 | 2020/1/19 | 郑建兴                   | 退水电费        | 2,481.00   | 工行同福中路支行 | 收费退缴 | 授权事项      |
| 39 | 2020/1/19 | 唐椿委                   | 退水电费        | 3,032.00   | 工行同福中路支行 | 收费退缴 | 授权事项      |
| 40 | 2020/1/19 | 林月梭                   | 退租金         | 8,479.00   | 工行同福中路支行 | 收费退缴 | 授权事项      |
| 41 | 2020/1/19 | 郑建兴                   | 退保证金        | 26,343.00  | 工行同福中路支行 | 收费退缴 | 授权事项      |
| 42 | 2020/1/19 | 陈岳                    | 退水电费        | 3,188.00   | 工行同福中路支行 | 收费退缴 | 授权事项      |
| 43 | 2020/1/19 | 黎召标                   | 退管理费        | 6,092.90   | 工行同福中路支行 | 收费退缴 | 授权事项      |
| 44 | 2020/1/19 | 张优学                   | 退租金         | 64,265.00  | 工行同福中路支行 | 收费退缴 | 授权事项      |
| 45 | 2020/1/19 | 李林湖                   | 退水电费        | 4,531.50   | 工行同福中路支行 | 收费退缴 | 授权事项      |
| 46 | 2020/1/19 | 王海丹                   | 退管理费        | 3,162.60   | 工行同福中路支行 | 收费退缴 | 授权事项      |
| 47 | 2020/1/19 | 罗俊标                   | 退保证金        | 36,963.00  | 工行同福中路支行 | 收费退缴 | 授权事项      |
| 48 | 2020/1/19 | 吴川                    | 退租金管理费      | 22,005.90  | 工行同福中路支行 | 收费退缴 | 授权事项      |
| 49 | 2020/1/19 | 邱武元                   | 退租金管理费      | 6,254.50   | 工行同福中路支行 | 收费退缴 | 授权事项      |
| 50 | 2020/1/19 | 广州市优速工商财税代理有限公司       | 工商手续费       | 35,000.00  | 工行同福中路支行 | 管理费用 | 授权事项      |
| 51 | 2020/1/19 | 广州鼎盛时代投资有限公司          | 工商手续费       | 9,976.00   | 工行同福中路支行 | 管理费用 | 授权事项      |
| 52 | 2020/1/19 | 黄春圆                   | 退水电费        | 3,130.50   | 工行同福中路支行 | 收费退缴 | 授权事项      |
| 53 | 2020/1/19 | 刘汉泉                   | 退水电费        | 13,009.00  | 工行同福中路支行 | 收费退缴 | 授权事项      |
| 54 | 2020/1/20 | 待报解预算收入-地税 A 户        | 地税代扣 12 月社保 | 23,601.32  | 工行同福中路支行 | 管理费用 | 银行自动扣款    |
| 55 | 2020/1/20 | 其它代理业务资金-金融平台集中代收付清算户 | 12 月公积金     | 5,355.00   | 工行同福中路支行 | 管理费用 | 银行自动扣款    |
| 56 | 2020/1/20 | 待报解预算收入-地税 B 户        | 地税代扣周锡飞社保   | 102,530.47 | 工行同福中路支行 | 管理费用 | 审批单 1-007 |
| 57 | 2020/1/20 | 许小林                   | 经济补偿金       | 18,137.00  | 工行同福中路支行 | 管理费用 | 审批单 2-008 |
| 58 | 2020/1/20 | 龚子云                   | 经济补偿金       | 21,054.00  | 工行同福中路支行 | 管理费用 | 审批单 2-008 |
| 59 | 2020/1/20 | 曾镜                    | 经济补偿金       | 17,705.00  | 工行同福中路支行 | 管理费用 | 审批单 2-008 |
| 60 | 2020/1/20 | 彭震明                   | 经济补偿金       | 18,571.00  | 工行同福中路支行 | 管理费用 | 审批单 2-008 |
| 61 | 2020/1/21 | 待报解预算收入-地税 B 户        | 地税代扣周锡飞社保   | 2,631.60   | 工行同福中路支行 | 管理费用 | 审批单 1-007 |
| 62 | 2020/1/21 | 章珺                    | 退管理费        | 7,026.00   | 工行同福中路支行 | 收费退缴 | 授权事项      |

| 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 |
|----|-----------|----------------------|--------|------------|----------|------|---------|
| 63 | 2020/1/21 | 赵慧林                  | 退保证金   | 58,809.00  | 工行同福中路支行 | 收费退缴 | 授权事项    |
| 64 | 2020/1/21 | 李惠环                  | 退保证金   | 4,779.00   | 工行同福中路支行 | 收费退缴 | 授权事项    |
| 65 | 2020/1/21 | 陈文生                  | 退管理费   | 3,180.50   | 工行同福中路支行 | 收费退缴 | 授权事项    |
| 66 | 2020/1/21 | 章珺                   | 退保证金   | 12,177.00  | 工行同福中路支行 | 收费退缴 | 授权事项    |
| 67 | 2020/1/21 | 陈文生                  | 退保证金   | 14,109.00  | 工行同福中路支行 | 收费退缴 | 授权事项    |
| 68 | 2020/1/21 | 黄宇棚                  | 退管理费   | 4,035.00   | 工行同福中路支行 | 收费退缴 | 授权事项    |
| 69 | 2020/1/21 | 黄宇棚                  | 退管理费   | 3,944.00   | 工行同福中路支行 | 收费退缴 | 授权事项    |
| 70 | 2020/1/21 | 黄宇棚                  | 退保证金   | 23,661.00  | 工行同福中路支行 | 收费退缴 | 授权事项    |
| 71 | 2020/1/21 | 黄宇棚                  | 退水电费   | 5,133.00   | 工行同福中路支行 | 收费退缴 | 授权事项    |
| 72 | 2020/1/21 | 黄宇棚                  | 退保证金   | 11,208.00  | 工行同福中路支行 | 收费退缴 | 授权事项    |
| 73 | 2020/1/21 | 曾国华                  | 退管理费   | 603.50     | 工行同福中路支行 | 收费退缴 | 授权事项    |
| 74 | 2020/1/21 | 罗丽莎                  | 退保证金   | 3,683.50   | 工行同福中路支行 | 收费退缴 | 授权事项    |
| 75 | 2020/1/21 | 曾国华                  | 退管理费   | 5,439.00   | 工行同福中路支行 | 收费退缴 | 授权事项    |
| 76 | 2020/1/21 | 杨伟娇                  | 交通费    | 48.00      | 工行同福中路支行 | 管理费用 | 授权事项    |
| 77 | 2020/1/21 | 曾国华                  | 退保证金   | 31,823.00  | 工行同福中路支行 | 收费退缴 | 授权事项    |
| 78 | 2020/1/21 | 陈齐优                  | 退管理费   | 4,758.50   | 工行同福中路支行 | 收费退缴 | 授权事项    |
| 79 | 2020/1/21 | 刘木合                  | 退管理费   | 7,658.50   | 工行同福中路支行 | 收费退缴 | 授权事项    |
| 80 | 2020/1/21 | 刘木合                  | 退保证金   | 43,331.00  | 工行同福中路支行 | 收费退缴 | 授权事项    |
| 81 | 2020/1/21 | 周昭鹏                  | 退保证金   | 3,140.00   | 工行同福中路支行 | 收费退缴 | 授权事项    |
| 82 | 2020/1/21 | 周淑兰                  | 退管理费   | 3,122.50   | 工行同福中路支行 | 收费退缴 | 授权事项    |
| 83 | 2020/1/21 | 陈燕刚                  | 退管理费   | 2,996.00   | 工行同福中路支行 | 收费退缴 | 授权事项    |
| 84 | 2020/1/21 | 吴楚壁                  | 退管理费   | 3,330.50   | 工行同福中路支行 | 收费退缴 | 授权事项    |
| 85 | 2020/1/21 | 周淑兰                  | 退保证金   | 9,877.50   | 工行同福中路支行 | 收费退缴 | 授权事项    |
| 86 | 2020/1/21 | 陈燕刚                  | 退保证金   | 12,498.00  | 工行同福中路支行 | 收费退缴 | 授权事项    |
| 87 | 2020/1/21 | 吴楚壁                  | 退保证金   | 10,563.00  | 工行同福中路支行 | 收费退缴 | 授权事项    |
| 88 | 2020/1/21 | 陈齐优                  | 退保证金   | 12,951.00  | 工行同福中路支行 | 收费退缴 | 授权事项    |
| 89 | 2020/1/21 | 黄明杰                  | 退保证金   | 5,307.00   | 工行同福中路支行 | 收费退缴 | 授权事项    |
| 90 | 2020/1/21 | 黄惠璇                  | 退保证金   | 1,383.00   | 工行同福中路支行 | 收费退缴 | 授权事项    |
| 91 | 2020/1/21 | 黄惠珠                  | 退保证金   | 8,276.00   | 工行同福中路支行 | 收费退缴 | 授权事项    |
| 92 | 2020/1/21 | 潘海英                  | 退管理费   | 29,227.00  | 工行同福中路支行 | 收费退缴 | 授权事项    |
| 93 | 2020/1/21 | 潘海英                  | 退保证金   | 21,078.00  | 工行同福中路支行 | 收费退缴 | 授权事项    |
| 94 | 2020/1/21 | 梁黄顾建筑设计（深圳）有限公司广州分公司 | 设计费    | 400,000.00 | 工行同福中路支行 | 前期费用 | 授权事项    |
| 95 | 2020/1/21 | 广州宝贤华瀚建筑工程设计有限公司     | 设计费    | 360,000.00 | 工行同福中路支行 | 前期费用 | 授权事项    |
| 96 | 2020/1/21 | 广东广轩大厦酒店管理有限公司       | 代收代付租金 | 270,186.00 | 工行同福中路支行 | 管理费用 | 授权事项    |

| 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   |
|-----|-----------|----------------------|-------|--------------|--------------------------------------------------|--------|-----------|
| 97  | 2020/1/21 | 黄霞                   | 退管理费  | 4,872.50     | 工行同福中路支行                                         | 收费退缴   | 授权事项      |
| 98  | 2020/1/21 | 蔡景玉                  | 退管理费  | 2,025.00     | 工行同福中路支行                                         | 收费退缴   | 授权事项      |
| 99  | 2020/1/21 | 周冰                   | 经济补偿金 | 10,000.00    | 工行同福中路支行                                         | 管理费用   | 审批单 2-008 |
| 100 | 2020/1/21 | 梁黄顾建筑设计（深圳）有限公司广州分公司 | 设计费   | 600,000.00   | 工行南洲支行                                           | 前期费用   | 授权事项      |
| 101 | 2020/1/21 | 广州豪建筑装饰设计工程有限公司      | 工程款   | 400,000.00   | 工行南洲支行                                           | 建筑工程费用 | 授权事项      |
| 102 | 2020/1/21 | 广东广轩大厦酒店管理有限公司       | 广轩水电费 | 150,455.00   | 工行南洲支行                                           | 管理费用   | 授权事项      |
| 103 | 2020/1/21 | 广州广揽装饰材料有限公司         | 材料款   | 0.00         | 工行南洲支行                                           | 管理费用   | 授权事项      |
| 合计  |           |                      |       | 3,944,911.85 | 序号为 103 的材料款支出金额原为 1700 元，由于对方账户信息有误被银行退回，故更改为 0 |        |           |

## （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           | 收款行      |
|----|-----------|-----------------|------------------------|--------------|----------|
| 1  | 2020/1/2  | 林玮              | 交投停车场 11 月电费           | 702.00       | 工行同福中路支行 |
| 2  | 2020/1/6  | 张捷              | 租金                     | 10,546.00    | 工行南洲支行   |
| 3  | 2020/1/8  | 谢桂惜             | 诚意金                    | 30,000.00    | 工行南洲支行   |
| 4  | 2020/1/8  | 方晓丹             | 诚意金                    | 30,000.00    | 工行南洲支行   |
| 5  | 2020/1/14 | 周锡飞             | 周锡飞补缴社保                | 32,786.84    | 工行南洲支行   |
| 6  | 2020/1/14 | 张爱珍             | 11 月份租金                | 63,240.00    | 工行南洲支行   |
| 7  | 2020/1/14 | 张爱珍             | 12 月份水电费               | 775.00       | 工行南洲支行   |
| 8  | 2020/1/15 | 张捷              | 补交 53 栋 43、44、45 号商铺欠费 | 60,381.17    | 工行南洲支行   |
| 9  | 2020/1/15 | 黄雪凤             | 租金                     | 7,600.00     | 工行南洲支行   |
| 10 | 2020/1/15 | 曹小波             | 12 月饭堂餐费               | 6,291.00     | 工行南洲支行   |
| 11 | 2020/1/15 | 广州南天资源采购有限公司    | 12 月餐费                 | 3,821.00     | 工行同福中路支行 |
| 12 | 2020/1/17 | 广州佳兆业城市更新集团有限公司 | 往来款                    | 2,000,000.00 | 工行同福中路支行 |
| 13 | 2020/1/17 | 张庆光             | 12 月租金                 | 107,400.40   | 工行南洲支行   |
| 14 | 2020/1/17 | 广州德力五金机电有限公司    | 53 栋 6 号保证金            | 39,873.00    | 工行南洲支行   |

| 序号 | 日期        | 汇款方             | 款项用途                       | 金额           | 收款行                                                        |
|----|-----------|-----------------|----------------------------|--------------|------------------------------------------------------------|
| 15 | 2020/1/17 | 广州德力五金机电有限公司    | 53 栋 5 号保证金                | 39,873.00    | 工行南洲支行                                                     |
| 16 | 2020/1/17 | 广州德力五金机电有限公司    | 53 栋 7 号保证金                | 39,873.00    | 工行南洲支行                                                     |
| 17 | 2020/1/17 | 广州德力五金机电有限公司    | 诚意金                        | 400,000.00   | 工行南洲支行                                                     |
| 18 | 2020/1/17 | 广州德力五金机电有限公司    | 南天 53 栋 4-7 档 2020 年 1 月租金 | 53,164.00    | 工行南洲支行                                                     |
| 19 | 2020/1/21 | 广州佳兆业城市更新集团有限公司 | 往来款                        | 3,000,000.00 | 工行同福中路支行                                                   |
| 20 | 2020/1/21 | 广州广揽装饰材料有限公司    | 账户信息有误银行退回                 | 0.00         | 工行南洲支行                                                     |
| 合计 |           |                 |                            | 5,926,326.41 | 序号 20 为的广州广揽装饰材料有限公司 1700 元材料款由于对方账户信息有误被银行退回，与支出相抵，故更改为 0 |

## 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<br>(万平米) | 已推出面积<br>(万平米) | 已售面积<br>(万平米) | 销售单价<br>(万元/平米) |
|----|----|----|---------|---------------|----------------|---------------|-----------------|
|    |    |    |         |               |                |               |                 |

## 九、区域市场情况分析

### 1. 客群情况分析

### 2. 政策分析

近半年，广州市放宽了对购房者购房条件的要求。从 2019 年 12 月 16 日起，港澳人士在广州各区购房，无需再提供学习、工作、居住证明，仅需提供港澳身份证和通行证，并满足境内无房的条件，即可购买且只能购买一套住宅；广州市多个区放宽人才购房条件。

### 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

表十：2020 年 1 月资金计划表

| 序号 | 项目                | 金额（元）         | 已使用（元）       | 预算余额（元）       | 预算外审批（元）   | 费用类别                          |
|----|-------------------|---------------|--------------|---------------|------------|-------------------------------|
| 1  | 需退未退商户保证金、租金及水电费  | 4,000,000.00  | 900,862.60   | 3,099,137.40  | 0.00       | 收费退缴                          |
| 2  | 工程款项              | 1,570,000.00  | 400,000.00   | 1,170,000.00  | 0.00       | 工程费用                          |
| 3  | 设计款项              | 2,626,800.00  | 1,360,000.00 | 1,266,800.00  | 0.00       | 设计费用                          |
| 4  | 物业相关费用            | 1,510,950.00  | 22,031.71    | 1,488,918.29  | 0.00       | 管理费用                          |
| 5  | 行政人力相关费用          | 3,590,126.00  | 215,115.60   | 3,375,010.40  | 190,629.07 | 管理费用                          |
| 6  | 品牌营销费用            | 11,000.00     | 0.00         | 11,000.00     | 0.00       | 管理费用                          |
| 7  | 财务费用（包含银行手续费、税费等） | 922,000.00    | 50,933.66    | 871,066.34    | 0.00       | 已使用中包括 747 元财务费用，50186.66 元税费 |
| 8  | 诉讼相关费用            | 340,000.00    | 29,482.21    | 310,517.79    | 0.00       | 管理费用                          |
| 9  | 53 栋费用            | 1,490,000.00  | 775,857.00   | 714,143.00    | 0.00       | 管理费用                          |
| 合计 |                   | 16,060,876.00 | 3,754,282.78 | 12,306,593.22 | 190,629.07 | 全部资金支出合计 3,944,911.85 元       |

## 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 | 监印人     |
|----|----------|--------|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-----|---------|
| 1  | 2020/1/3 | 公章     | 办理工商注册地址变更资料用印                          | 章程修正案、委托代理人信息表（一式 2 份，共 4 份）                                                                                                     | 行政部    | 赖志龙 | 叶晓敏、曹小波 |
| 2  | 2020/1/3 | 公章     | 一址多照服务协议用印                              | 一址多照服务协议（2 份）                                                                                                                    | 行政部    | 赖志龙 | 叶晓敏、曹小波 |
| 3  | 2020/1/3 | 公章     | 离职证明用印                                  | 离职证明（一式 3 份）                                                                                                                     | 综合部    | 陈可欣 | 叶晓敏、曹小波 |
| 4  | 2020/1/3 | 公章     | 离职证明、解除劳动合同协议书用印                        | 离职证明（一式 2 份，共 24 份，公章用印 24 次）、解除劳动合同协议书（一式 2 份，共 16 份）                                                                           | 综合部    | 陈可欣 | 叶晓敏、曹小波 |
| 5  | 2020/1/3 | 公章     | 贷后检查之南天项目公司基础资料用印                       | 公司章程复印件（1 份）、营业执照正本复印件（1 份）、营业执照副本复印件（2 份）、开户许可证复印件（1 份）、法人身份证复印件（1 份）、法人证明书（1 份）、2019 年 9 月财务报表（2 份）、历史财务报表（14 份）               | 融资部    | 陈夏影 | 叶晓敏、曹小波 |
| 6  | 2020/1/6 | 公章、法人章 | 广州南天、广州玩具城与茂名市第三建筑集团有限公司进度款互换房产房价调整协议用印 | 广州南天、广州玩具城与茂名市第三建筑集团有限公司进度款互换房产房价调整协议（8 份）                                                                                       | 项目部    | 余月园 | 叶晓敏、曹小波 |
| 7  | 2020/1/6 | 公章、法人章 | 民事上诉状用印                                 | 民事上诉状（一式 4 份，共 32 份）                                                                                                             | 法律与风控部 | 刘洪飞 | 叶晓敏、曹小波 |
| 8  | 2020/1/6 | 公章、法人章 | 南天项目迁移苗木送审资料用印                          | 广州市砍伐-迁移-修剪城市树木审批申请表、授权委托书、被委托人身份证复印件、法人身份证复印件、营业执照副本复印件、苗木照片 1、苗木照片 2、施工组织设计、迁树清单、建设用地批准书复印件、建设用地批准书附图复印件、承诺函（以上文件各 4 份，共 48 份） | 项目部    | 余月园 | 叶晓敏、曹小波 |
| 9  | 2020/1/6 | 公章     | 南天项目燃气迁改相关资料用印                          | 燃气迁改申请函、建设用地批准书复印件、建设用地批准书附图复印件、营业执照副本复印件（以上文件各 4 份，共 16 份）                                                                      | 项目部    | 余月园 | 叶晓敏、曹小波 |

| 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 | 监印人     |
|----|-----------|----------------|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-----|---------|
| 10 | 2020/1/6  | 公章             | 申请办理南天项目国土证附图资料用印              | 关于申请建设用地规划条件的复函复印件、国有土地使用权证复印件、国有土地使用权证附图复印件、广州市规划和自然资源局立案申请表、国有建设用地使用权出让合同复印件、法定代表人证明书、营业执照副本复印件、法人身份证复印件、被委托人身份证复印件、建设用地批准书及附图复印件、完税证明（一式 1 份，共 12 份） | 开发部    | 刘贺  | 叶晓敏、曹小波 |
| 11 | 2020/1/6  | 公章             | 申请办理南天项目签订国土出让合同变更协议资料用印       | 广州市规划和自然资源局立案申请表、国有建设用地使用权出让合同复印件、法定代表人证明书、营业执照副本复印件、法人身份证复印件、被委托人身份证复印件、建设用地批准书及附图复印件、完税证明、城市设计图则复印件、国有土地使用权证复印件（一式 1 份，共 11 份）                        | 开发部    | 刘贺  | 叶晓敏、曹小波 |
| 12 | 2020/1/6  | 公章             | 申请办理南天项目排水接驳咨询意见资料用印           | 广州市城市排水设施设计条件咨询申请表、南天项目位置图（以上文件各 1 份）                                                                                                                   | 开发部    | 刘贺  | 叶晓敏、曹小波 |
| 13 | 2020/1/6  | 法人章（揭平胜）、财务专用章 | 申请邮政银行对账单用印                    | 邮政银行对账单（1 份）                                                                                                                                            | 财务部    | 马强  | 叶晓敏、曹小波 |
| 14 | 2020/1/8  | 公章             | 李金洲《解除协议书》用印                   | 解除协议书（2 份）                                                                                                                                              | 综合部    | 陈可欣 | 叶晓敏、曹小波 |
| 15 | 2020/1/8  | 公章             | 罗俊标《解除协议书》用印                   | 解除协议书（2 份）                                                                                                                                              | 综合部    | 陈可欣 | 叶晓敏、曹小波 |
| 16 | 2020/1/8  | 公章、法人章         | 民事起诉状用印（请求法院判决租客支付欠缴租金及管理费等费用） | 民事起诉状（一式 4 份，共 24 份）                                                                                                                                    | 法律与风控部 | 刘洪飞 | 叶晓敏、曹小波 |
| 17 | 2020/1/8  | 公章             | 吴谋从《租赁合同》用印                    | 南天市场商铺租赁合同（3 份）                                                                                                                                         | 综合部    | 陈可欣 | 叶晓敏、曹小波 |
| 18 | 2020/1/8  | 公章             | 限期缴清欠费通知书用印                    | 限期缴清欠费通知书（2 份）                                                                                                                                          | 综合部    | 陈可欣 | 叶晓敏、曹小波 |
| 19 | 2020/1/14 | 公章、法人章         | 广州佳兆业南天项目保安服务合同补充协议三用印         | 广州佳兆业南天项目保安服务合同补充协议三（5 份）                                                                                                                               | 行政部    | 喻德智 | 叶晓敏、曹小波 |
| 20 | 2020/1/14 | 财务专用章、法人章      | 工行对账单用印                        | 工行对账单（1 份）                                                                                                                                              | 财务部    | 马强  | 叶晓敏、曹小波 |

2020 年 1 月监管报告

| 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 | 监印人     |
|----|-----------|--------|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-----|---------|
| 21 | 2020/1/14 | 公章     | 南天项目南天东路西侧非机动车道、人行道占道红线范围报开挖申请资料用印 | 占用-挖掘城市道路申请表、道路施工交通疏导方案、道路施工交通疏导图、南天东路报开挖图纸、综合管线迁改方案、道路施工交通安全事故责任承诺书、城市道路占用挖掘文明施工承诺书、道路开挖申请照片、授权委托书、被委托人身份证复印件、法人身份证复印件、营业执照副本复印件、南天建设用地批准书复印件、广州市发展改革委关于印发广州市 2019 年重点项目计划的通知复印件（以上文件一式 2 份，共 28 份）           | 项目部  | 余月园 | 叶晓敏、曹小波 |
| 22 | 2020/1/14 | 公章     | 南天项目生活垃圾清运协议书用印                    | 南天项目生活垃圾清运协议书（4 份）                                                                                                                                                                                             | 项目部  | 余月园 | 叶晓敏、曹小波 |
| 23 | 2020/1/14 | 公章     | 南天项目公变用电负荷报装资料用印                   | 用电设备容量清单、用电申请报告、建设用地批准书复印件、营业执照副本复印件、办理用电业务授权委托书、法人与代理人身份证复印件、总平面图（一式 1 份，共 8 份）                                                                                                                               | 项目部  | 余月园 | 叶晓敏、曹小波 |
| 24 | 2020/1/14 | 公章     | 南天项目南天东路东侧人行道综合管线临时迁移占道申请资料用印      | 占用-挖掘城市道路申请表、道路施工交通疏导方案、道路施工交通疏导图、南天东路报开挖图纸、综合管线迁改方案、道路施工交通安全事故责任承诺书、城市道路占用挖掘文明施工承诺书、道路开挖申请照片、授权委托书、被委托人身份证复印件、法人身份证复印件、营业执照副本复印件、南天建设用地批准书复印件、附图 1、附图 2、广州市发展改革委关于印发广州市 2019 年重点项目计划的通知复印件（以上文件一式 2 份，共 32 份） | 项目部  | 余月园 | 叶晓敏、曹小波 |
| 25 | 2020/1/16 | 公章、法人章 | 《广州南天项目前期物业配合服务协议》补充协议（三）用印        | 《广州南天项目前期物业配合服务协议》补充协议（三）（2 份）                                                                                                                                                                                 | 法务部  | 李奕熙 | 叶晓敏、曹小波 |
| 26 | 2020/1/16 | 公章、法人章 | 保安巡逻服务协议用印                         | 保安巡逻服务协议（3 份）                                                                                                                                                                                                  | 物业部  | 黄莉岭 | 叶晓敏、曹小波 |
| 27 | 2020/1/16 | 公章、法人章 | 广州佳兆业南天项目东侧道路市政设施迁移工程合同用印          | 广州佳兆业南天项目东侧道路市政设施迁移工程合同（5 份）、附图（2 份）                                                                                                                                                                           | 行政部  | 喻德智 | 叶晓敏、曹小波 |
| 28 | 2020/1/16 | 公章、法人章 | 广州佳兆业中心项目景观（方案至扩初）设计合同用印           | 广州佳兆业中心项目景观（方案至扩初）设计合同（4 份）                                                                                                                                                                                    | 法务部  | 李奕熙 | 叶晓敏、曹小波 |

| 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 | 监印人     |
|----|-----------|-------------|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|------|-----|---------|
| 29 | 2020/1/16 | 公章          | 解除《南天市场商铺租赁合同》协议书用印<br>(曾国华、潘海英、章珺)                          | 解除《南天市场商铺租赁合同》协议书(一式 2 份, 共 8 份)                 | 物业部  | 黄莉岭 | 叶晓敏、曹小波 |
| 30 | 2020/1/16 | 公章          | 解除《南天市场商铺租赁合同》协议书用印<br>(陈燕刚、黄慧旋、黄慧珠、黄明杰、黄文生、黄宇鹏、罗丽梅、周淑兰、周昭鹏) | 解除《南天市场商铺租赁合同》协议书(一式 2 份, 共 20 份)                | 物业部  | 黄莉岭 | 叶晓敏、曹小波 |
| 31 | 2020/1/16 | 公章          | 商铺租赁合同解除协议书用印(张捷)                                            | 解除协议书(2 份)                                       | 综合部  | 陈可欣 | 叶晓敏、曹小波 |
| 32 | 2020/1/16 | 公章          | 一址多照证明用印                                                     | 一址多照证明(1 份)、营业执照复印件(1 份)                         | 法务部  | 李奕熙 | 叶晓敏、曹小波 |
| 33 | 2020/1/19 | 财务章, 郭平洪法人章 | 农行 12 月对账单用印                                                 | 农行 12 月对账单(1 份)                                  | 财务部  | 马强  | 叶晓敏, 马强 |
| 34 | 2020/1/20 | 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<br>(一式 2 份, 共 8 份)             | 物业部  | 黄莉岭 | 叶晓敏、曹小波 |
| 35 | 2020/1/21 | 公章          | 协商解除劳动合同协议书及离职证明用印                                           | 解除劳动合同协议书(一式 2 份, 共 4 份)、<br>离职证明(一式 2 份, 共 4 份) | 综合部  | 陈可欣 | 叶晓敏、曹小波 |

## 十二、项目公司印章证照使用情况

表十二：印章证照外借使用登记表

| 外/借出日期   | 申请编号         | 印鉴/证照名称     | 事由               | 外/借出至机构        | 经办部门 | 经办人 | 是否陪同(Y/N) | 归还日期      |
|----------|--------------|-------------|------------------|----------------|------|-----|-----------|-----------|
| 2020/1/7 | 审批单<br>2-007 | 营业执照<br>正副本 | 办理营业执照<br>注册地址变更 | 海珠区市场监督<br>管理局 | 行政部  | 喻德智 | 是         | 2020/1/10 |

## 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；目前项目公司正在着手办理国有土地使用证，此前已取得建设用地批准书；项目初期工作进展正常，未因新冠肺炎疫情造成工程进度停滞；另应广州市防控新型冠状病毒感染的肺炎疫情工作指挥部关于进一步加强社区和农村疫情防控工作的第三号通告内容要求，广州所有居住小区(村)实施封闭管理，人员(车辆)出入管理较为严格，限制非本小区(村)业主、住户或使用人及车辆进入物业管理区域(包括但不限于快递员、外卖员等人群及其车辆)；各出入口设置了防控卡点，居住人员须凭证出入，并进行体温监测。

项目公司已于 2020 年 2 月 17 日正式复工，但为更好的对疫情进行防疫，维护员工的人身安全，项目公司采取人员换班及居家办公模式，驻场人员应项目公司安排居家办公，与相关人员线上沟通，并等候项目公司通知再前往办公室处理各项工作，目前各项工作顺利进行中。

## 2. 项目销售情况评价

暂无

## 2. 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 1 月流水明细”以电子文档形式单独发送给五矿信托。

## 2、工行南洲支行

“工行南洲支行 1 月流水明细”以电子文档形式单独发送给五矿信托。

## 3、邮政银行海珠支行（本期无变动）

| 余额查询 |                                                                  |  |  |  |
|------|------------------------------------------------------------------|--|--|--|
| 交易账号 | 944004010001026800/广州南天商业大广场建设发展有限公司                             |  |  |  |
| 查询类型 | <input type="radio"/> 当日余额 <input checked="" type="radio"/> 历史余额 |  |  |  |
| 查询日期 | 2020131                                                          |  |  |  |

| 账号                 | 账户户名              | 子账号 | 币种  | 历史余额   |
|--------------------|-------------------|-----|-----|--------|
| 944004010001026800 | 广州南天商业大广场建设发展有限公司 |     | 人民币 | 623.30 |

## 4、农商银行市桥支行

暂无法查询

## 5、农业银行五羊新城支行

暂无法查询

## 6、中国银行越秀支行

暂无法查询

附件二：合同统计表和合同付款台账

| 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     | 合同类别 |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|----------|------|
| 1  | 广州鼎盛时代投资有限公司（乙方）                                                                                         | 一址多照服务协议                            | <p>1、乙方同意甲方挂在乙方场地（地址：广州市海珠区新滘中路 221 号 711 房）（以下简称“挂靠地址”）办理工商注册，甲方使用挂靠地址为其工商注册地址</p> <p>2、挂靠期限为 2020 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日，共计 3 年</p> <p>3、A. 本合同条款以合同期限为依据按年计算，乙方每年向甲方收取人民币 4988 元（大写：肆仟玖佰捌拾捌元整）作为挂靠服务费，若挂靠期限不足整年的，挂靠费仍按年计算，乙方不予退回</p> <p>B. 乙方向甲方收取人民币 4988 元（大写：肆仟玖佰捌拾捌元整），相当于 1 年挂靠费作为挂靠保证金。在约定的时间内由甲方公司注册地址完成从挂靠地址迁移出去手续之日 7 日内，经乙方书面确认无任何违约情况，由乙方退回给甲方</p> | <p>本合同生效后，甲方于取得挂靠地址的营业执照、准予变更登记（备案）通知书后 3 日内支付乙方第一年挂靠费用以及挂靠保证金（等同一年挂靠费）共计人民币 9976 元，在此之后的每一年，甲方应于每年 1 月 30 日前按合同约定支付每年款项</p> | 19,952.00 | 2020/1/3 | 运营类  |
| 2  | 广州国际玩具礼品城有限公司（乙方）、茂名市第三建筑集团有限公司（丙方）、丁方 1：赵小志（身份证号码：430426197810012714）丁方 2：汤桂全（身份证号码：440125197006143739） | 广州南天、广州玩具城与茂名市第三建筑集团有限公司进度款互换房产调整协议 | <p>1、根据各方协商一致的结果，将《广州南天、广州玩具城与茂名市第三建筑集团有限公司进度款互换房产合同》中 2 套房产成交价 2752104.00 调整为 2751929.00 元，下调 175 元</p> <p>2、以上房产使用“原合同一”应付未付进度款 2016642.20 元，使用“原合同二”应付未付进度款 735286.80 元。本协议作为“原互换房产协议”的补充，与“原互换房产协议”具有同等法律效力，当本协议与“原互换房产协议”内容矛盾时，以本协议为准</p>                                                                                                                        |                                                                                                                              |           | 2020/1/6 | 其他   |

| 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       | 合同类别 |
|----|---------------------------|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------------------------|------------|------|
| 3  | 广州鑫安物业管理有限公司(乙方)          | 广州佳兆业南天项目保安服务合同补充协议三 | 1、甲乙双方在 2019 年 8 月 7 日签订了《广州佳兆业南天项目保安服务合同》(以下简称“主合同”), 于 2019 年 11 月签订了《广州佳兆业南天项目保安服务合同补充协议一》, 暂定含税总金额为 1,689,250.00 元; 于 2019 年 12 月签订了《广州佳兆业南天项目保安服务合同补充协议二》增加暂定含税总金额 389,050.00 元; 现因在服务期 2019 年 8 月 13 日至 2019 年 11 月 30 日期间, 主合同内机动人员数量增加, 主合同内增加金额 621,250.00 元。为便于付款及结算, 经过双方友好协商, 暂定合同总价进行调整。特签定本补充协议。<br>2、《广州佳兆业南天项目保安服务合同》服务期为 2019 年 8 月 13 日至 2019 年 12 月 31 日, 暂定含税总金额调整为 26,99,550.00 元, 增值税率 6% | 综合单价包干, 按实结算 | 2,699,550.00                   | 2020/1/14  | 其他   |
| 4  | 广州市海珠区南洲街道市容环境卫生监督检查所(乙方) | 南天项目生活垃圾清运协议书        | 1、运输任务和工作范围: 乙方负责每天派垃圾运输车清运和处理甲方单位所产生的城市生活垃圾(其中不包括危险废弃物、装修建筑垃圾、工业垃圾、绿化垃圾、大件家私废弃物)按约定时间收运、处理。如有发现混装垃圾(含餐厨垃圾), 乙方将拒绝收运。<br>2、承包费用: 乙方按 13.5 元/桶(每桶 240L)的价格向甲方收取生活垃圾运输费。甲方将承包费用以现金或转账支票形式划拨给乙方, 按月结算。<br>3、承包期限: 本协议 2020 年 1 月 1 日开始至 2020 年 12 月 31 日止                                                                                                                                                          | 按月结算         | ——                             | 2020/1/14  | 其他   |
| 5  | 佳兆业物业管理(深圳)有限公司广州分公司      | 《广州南天项目前期物业管理服务协议》   | 在现有乙方协助人员基础上, 增加保安人员 25 名, 25 名保安人员费用标准为 155,000.00 元/月, 乙方人员                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 按月结算         | 25 名保安费用合计 155000 元/月, 不含管理酬金及 | 2019/12/10 | 其他   |

| 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       | 合同类别  |
|----|----------------------|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|------------|-------|
|    | 州分公司                 | 合服务协议》补充协议（三）           | 增加后费用按“实报实销”加“酬金”结算，乙方所增加人员的费用结算时间从 2020 年 1 月 1 日起，连同南天项目原派驻人员费用一同按月结算，税率及管理酬金收取比率按原协议约定执行，具体派驻及结束时间以甲方通知为准；25 名保安费用合计 155000 元/月，不含管理酬金及税费                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                           | 税费              |            |       |
| 6  | 广州市海珠区保安服务集团有限公司（乙方） | 保安巡逻服务协议                | 1、保安员派巡人数：10 人，保安员以巡逻护卫方式为甲方提供保安服务<br>2、巡逻服务期限/协议有效期：2020 年 1 月 1 日至 2020 年 6 月 30 日。若双方合作满意，甲方有意续用乙方的保安服务，双方在本协议期满前一个月商量续签<br>3、在服务期限内，甲方按每名巡逻保安每月 1000 元的标准，每月 15 日前向乙方支付 10 名巡逻保安员月服务费 10000 元<br>4、因甲方安全工作需要，保安员在本协议第四条约定服务时间范围外加班的，其加班服务费由甲方按每名保安员每班（按 8 小时计）146.38 元的标准另外计付乙方 | 每月 15 日前                                                                                                                                                                  | 10000 元/月，不含加班费 | 2019/12/10 | 其他    |
| 7  | 广东棋商建设集团有限公司（乙方）     | 广州佳兆业南天项目东侧道路市政设施迁移工程合同 | 1、承包范围：根据甲方要求，乙方须协调相关部门，取得相关部门的许可同意，对广州佳兆业南天项目（地址：广州市海珠区广州大道南洛溪桥脚西北侧南天国际酒店用品批发市场）东侧及东南侧绿化树木、护栏、监控、交通灯、交通标牌、地上市政设施（只拆除迁线，免拆除原有井和管）及燃气、消防栓迁移等进行迁移，按产权单位要求建设临时迁改管线的回收处理<br>2、本工程采用固定总价包干的计价方式，合同包干价不因任何原因调                                                                             | 1. 完成所有迁移工作，甲方于 45 个日历天内支付至合同总价的 85%<br>2. 结算：项目合同所有工作内容完成、验收合格后，乙方须提供齐全的付款资料（付款资料包括：乙方的付款申请、相应金额的发票），甲方于 45 个日历天内支付至已完工程结算总价的 95%<br>3. 余下的结算款（结算价总价的 5%），在本合同工程保修期满且乙方已 | 1,809,238.00    | 2020/1/16  | 工程施工类 |

| 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      | 合同类别  |
|----|------------------|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-----------|-------|
|    |                  |                        | 整，按照上述工程承包范围以及本合同约定，合同总价为 1,809,238.00 元，税率 9%，开具增值税专用发票<br>3、工期：暂定 2020 年 1 月 15 日开工，2020 年 3 月 10 日完工，具体以甲方项目部通知为准。                                                                                                                                                                                                                                                                               | 履行所有相关义务后，甲方在乙方提交付款申请后 45 个日历天内向乙方支付剩余尾款（不计利息）。保修期 3 个月，保修期从验收合格日起计                                                                                                                                                                                                                                                                           |              |           |       |
| 8  | 重庆译地景观设计有限公司（乙方） | 广州佳兆业中心项目景观（方案至扩初）设计合同 | 1、乙方按甲方要求完成广州佳兆业中心（即南天项目）景观设计，主要内容为现场踏勘及项目研讨会，概念设计及汇报、景观方案设计及汇报、景观初步设计及交底、施工现场指导。其中设计面积：景观设计约 100970 m <sup>2</sup> ，（其中包含首层景观约 48492 m <sup>2</sup> ，下沉中庭约 1043 m <sup>2</sup> ，屋顶花园约 35795 m <sup>2</sup> ，连廊约 11562 平方米，滨河景观约 4078 m <sup>2</sup> ）<br>2、本合同设计收费以固定单价计价方式，设计面积约 100970 m <sup>2</sup> ，设计收费按含税单价 39.62 元/m <sup>2</sup> 计，含税总价暂定 4000000 元（肆佰万元），税率为 6%，最终结算设计费根据园林景观扩初阶段总图面积结算。 | 1、预付款：本合同签订后，甲方在收到等额正式发票后 45 个日历天内，甲方支付乙方设计费总额的 15%作为预付款<br>2、乙方提交工作成果经甲方书面确认且甲方收到等额正式发票之日起 45 个日历天内支付设计费用总额的 15%<br>3、乙方提交工作成果经甲方书面确认且甲方收到等额正式发票之日起 45 个日历天内支付设计费用总额的 20%<br>4、乙方提交工作成果经甲方书面确认且甲方收到等额正式发票之日起 45 个日历天内支付设计费用总额的 30%<br>5、乙方提交工作成果经甲方书面确认且甲方收到等额正式发票之日起 45 个日历天内支付设计费用总额的 10%<br>6、工程验收合格后且甲方收到等额正式发票之日起 45 个日历天内支付设计费用总额的 10% | 4,000,000.00 | 2020/1/16 | 工程设计类 |

附件三：项目销售回款统计表

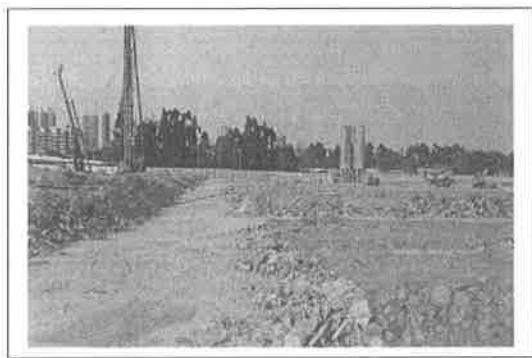
暂无

附件四：项目公司下月资金计划

项目公司尚未提交

附件五：项目形象进度表及照片

2020 年 1 月期间，项目现场桩基单位进场及设备调试工作完成；施工场地围挡建设完成；洗车槽施工完成；北侧沟槽开挖完成；桩基单位生活区布置完成；支护桩试桩完成；止水帷幕完成 5%；受新冠肺炎影响，截至 2020 年 2 月 20 日工程尚未复工，待对现场管理人员及建设工人筛查合格后正常开工。



1. 项目现场情况



2. 项目现场情况



3. 项目现场情况



4. 项目现场情况



5. 项目现场情况



6. 项目现场情况

附件六：项目公司月度财务报表（资产负债表、利润表、现金流量表）

项目公司尚未提交

