中航信托-天垣11号集合资金信托计划

（中航信托·杭州望江未来社区项目）

监管月报

第4期

（ 2021年 4月）

编号：004

编制单位：北京康信君安资产管理有限公司

监管人员：孙春雨

编制时间：2021年5月10日

目 录

一、项目基本情况介绍.....7

二、信托资金使用情况.....9

三、项目证件办理情况.....9

四、项目开发建设情况.....10

五、项目合同及成本执行情况.....10

六、项目销售情况统计.....10

七、项目银行账户情况.....11

八、资金收支情况.....12

九、融资情况.....15

十、项目周边竞品情况分析.....15

十一、区域市场情况分析.....15

十二、项目公司资金计划执行情况.....17

十三、项目公司用印情况统计.....17

十四、项目公司印章证照外出使用情况.....17

十五、项目公司签约情况.....17

十六、项目整体运行情况分析.....18

十七、附件.....19

中航信托股份有限公司：

受贵司委托，北京康信君安资产管理有限公司对杭州滨来置业有限公司开发建设的位于浙江省杭州市上城区望江未来社区房地产项目提供投后管理监管服务。

根据贵司与我司签署的编号为 AVICTC2020X01191-4 的《监管委托协议》约定，现就本期标的项目股东会/董事会议案情况、资金情况、印鉴及证照使用情况、项目证照办理情况、银行账户情况、合同签署及执行情况、工程进度情况、成本合约情况、销售进度情况、财务状况、项目存在的风险情况等方面，报告如下：

为方便阅读之目的，本报告中将部分名称简写为：

•项目公司：杭州滨来置业有限公司

•SPV 公司：杭州融跃企业管理有限公司

•合资公司：杭州滨科企业管理有限公司

（以上公司均已纳入监管范围）

•中航信托：中航信托股份有限公司

•康信君安：北京康信君安资产管理有限公司

摘　要

（1）　项目简况：

项目名称	天垣 11 号股权投资集合资金信托计划		
业务部门	不动产（准）事业部	项目成立日	2020 年 10 月 29 日
项目总规模（万）	223,000.00	截至报告日已投放规模（万）	220,100.00
合作开发商/交易对手	融创房地产集团有限公司		
交易结构简述	信托出资 22.3 亿元受让杭州融跃企业管理有限公司（SPV 公司）49%股权（开发贷期间由融创代持并质押给信托），并进行实缴增资，资金除认缴信保基金外，其余资金最终投入项目开发建设。		
标的项目名称（案名）	望江未来社区项目	地址	杭州市上城区海潮路
项目业态及面积	高层住宅（精装）73,480.5 ㎡、商业（LOFT 精装）46,025.78 ㎡、 写字楼（毛坯）48,122.26 ㎡		

（2）　监管交接情况：

被监管主体：杭州融跃企业管理有限公司(SPV 公司)

杭州滨科企业管理有限公司(合资公司）

杭州滨来置业有限公司（项目公司　）

驻场时间：2020 年 10 月 29 日起　　驻场人员：孙春雨　　联系方式：17621507670

监管内容	股东会/董事会议案☑资金监管☑　印鉴监管　☑　证照监管☑　账户监管☑ 合同监管☑　工程监管☑成本监管☑　财务监管☑销售进度监管☑		
监管物品	在管物品		待管物品/待落实监管事项
印章	SPV 公司	公章	
		财务章	
		法人章	
	合资公司	公章	
		财务章	
		法人章	
		发票章	
	项目公司	公章	
		财务章	
		法人章	
		发票章	

证照	SPV 公司	营业执照	
		基本存款账户信息	
	合资公司	营业执照	
		基本存款账户信息	
	项目公司	营业执照	
		基本存款账户信息	
		建设用地规划许可证及附图	
		建设工程规划许可证及附图、总平图	
		不动产权证	
合同监管	进场前签署合同未全部交接，已交接合同 2 份，合同金额 618,572.57 万元，已付金额 618,564.00 万元		
银行账户密钥	SPV 公司	账号：571914999710501	
	合资公司	账号：33050161662700001734	
	项目公司	账号：15838894730008	
保险柜钥匙	合资公司、项目公司	钥匙 1 套（存放 SPV 公司保险柜共管）	
	SPV 公司	钥匙 1 把（驻场保管）	

（3） 项目重要节点跟踪：

序号	时间节点	进度要求/计划	目前完成进度	备注
1	2020 年 12 月 31 日	不动产权证	已取得	2021 年 4 月 14 日
2	2020 年 7 月 14 日	建设用地规划许可证	已取得	2020 年 7 月 14 日
3	2020 年 11 月 30 日	建设工程规划许可证	已取得	2021 年 4 月 8 日
4	2020 年 12 月 31 日	建筑工程施工许可证	未取得	预计 5 月份取得
5	2021 年 7 月 25 日	预售许可证	未取得	
6	2021 年 7 月 30 日	项目首次开盘	未达节点	因规划方案调整，开盘时间可能会延迟
7	2022 年 7 月 30 日	主体结构封顶	未达节点	
8	2023 年 12 月 31 日	竣工备案	未达节点	

备注：以上表格中的工程进度计划完成时间数据依据信托《尽调报告》、《投资合作协议》所填列，实际完成进度以现场情况为准。

（4） 其他增信或风控措施落实：

序号	事项/措施	办理要求	目前完成进度	备注
1	SPV 公司 51%股权质押，49%股权过户	——	已于 2020 年 10 月 29 日办理完毕	首笔放款日为 2020 年 11 月 18 日
2	SPV 公司增资扩股	——	已于 2020 年 12 月 28 日办理完毕	——

（5） 销售情况

项目未达销售、蓄客节点。

（6） 四证审批

本月已取得《建设工程规划许可证》、《不动产权证》。预计 5 月份取得《建设工程施工许可证》，《建设工程施工许可证》取得晚于《尽调报告》计划时间 4 个月。

（7） 工程进度

因尚未取得《建设工程施许可证》，项目公司目前主体工程暂停施工。

（8） 资金收支

本月 SPV 公司资金流入 147.00 万元，资金流出 147.03 万元，所有账户余额合计 0.85 万元，其中受限资金 0 万元。

本月合资公司资金流入 200 元，资金流出 207.5 元，所有账户余额合计 164.63 元，其中受限资金 0 万元。

本月项目公司资金流入 300.00 万元，其中股东投入往来款 300.00 万；资金流出 129.93 万元，其中前期费用 127.36 万元，建安工程费 0.66 万元，管理费用 1.89 万元，财务费用 0.01 万元。所有账户余额合计 397.10 万元，其中受限资金 0 万元。本月未发生股东资金回笼情况。

（9） 成本合约

项目开发成本累计投入 638,325.12 万元，占开发成本总预算 72.18%；项目本周签订成本合同 3 份（前期类），合计金额 96.08 万元；累计签订开发成本类合同金额（含已发生的无合同成本）639,620.86 万元，占开发成本总预算的 72.32%，未超总预算。

（10） 项目开发贷及其他融资

开发贷成员、额度和组团方案未定。

（11） 其他重大事件及存在的风险情况披露：

无。

中航信托·天垣 11 号融创杭州望江未来社区项目
监管月报

一、项目基本情况介绍

1.项目公司即杭州滨来置业有限公司是杭州滨科企业管理有限公司（合资公司）100%全资子公司，合资公司由杭州滨江房产集团股份有限公司与杭州融跃企业管理有限公司（SPV 公司）与分别持股 51%、49%。

杭州滨来置业有限公司成立于 2020 年 06 月 28 日，注册地位于浙江省杭州市上城区钱江路 639 号 1152 室，法定代表人为郭瑜。经营范围包括许可项目：房地产开发经营。

杭州滨科企业管理有限公司成立于 2020 年 01 月 10 日，注册地位于浙江省杭州市江干区庆春东路 36 号 1 幢 203 室，法定代表人为郭瑜。经营范围包括一般项目：企业管理。

杭州滨江房产集团股份有限公司成立于 1996 年 08 月 22 日，注册地位于杭州市庆春东路 38 号，法定代表人为戚金兴。经营范围包括房地产开发，房屋建筑，商品房销售，水电安装，室内外装璜。

杭州融跃企业管理有限公司成立于 2020 年 04 月 10 日，注册地位于浙江省杭州市西湖区文一西路 1 号益展商务大厦 1 号楼 1202 室，法定代表人为鲁俊华。经营范围包括一般项目：企业管理。许可项目：房地产开发经营。

杭州融跃企业管理有限公司（SPV 公司）为杭州融创东晟房地产开发有限公司与中航信托股份有限公司分别持股 51%、49%，融创东晟房地产开发有限公司实际控制人为融创房地产集团有限公司。

杭州融创东晟房地产开发有限公司成立于 2019 年 07 月 11 日，注册地位于浙江省杭州市西湖区文一西路 1 号益展商务大厦 1 号楼 1201 室，法定代表人为鲁俊华。经营范围包括房地产开发、经营；房地产营销策划；自有房屋租赁；企业管理咨询；财务咨询（除代理记账）；企业营销策划；企业形象策划；市场调查；商务信息咨询；广告的设计、制作、代理、发布（凡涉及许可证的凭有效许可证经营）；文化艺术交流活动策划；会展服务；物业管理；酒店管理；建筑材料的批发、零售。

融创房地产集团有限公司成立于 2003 年 01 月 31 日，注册地位于天津市西青经济技术开发区赛达新兴产业园 C 座 6 层 6-099，法定代表人为汪孟德。经营范围包括房地产开发及商品房销售；物业管理；室内外装饰；自有房屋租赁；房地产信息咨询（不含中介）；企业管理信息咨询服务；建筑材料批发兼零售；货物进出口（国家法律法规禁止的除外）。

中航信托股份有限公司成立于 2009 年 12 月 28 日，注册地位于江西省南昌市红谷滩区会展路 1009 号航信大厦，法定代表人为姚江涛。经营范围包括经中国银监会批准和公司登记机关核准，公司经营下列人民币和外币业务；（一）资金信托；（二）动产信托；（三）不动产信托；（四）有价证券信托；（五）其他财产或财产权信托；（六）作为投资基金或者基金管理公司的发起人从事投资基金业务；（七）经营

企业资产的重组、购并及项目融资、公司理财、财务顾问等业务；（八）受托经营国务院有关部门批准的证券承销业务；（九）办理居间、咨询、资信调查等业务；（十）代保管及保管箱业务；（十一）以存放同业、拆放同业、贷款、租赁、投资方式运用固有资产；（十二）以固有财产为他人提供担保；（十三）从事同业拆借；（十四）法律法规规定或中国银监会批准的其他业务。

项目公司股权穿透图

2. 杭州望江未来社区项目位于浙江省杭州市上城区，项目四至：东至规划凯旋路、规划莫邪塘路，南至规划绿化、规划始版桥路，西至规划始版桥路直街，北至规划绿化、规划凯旋路。占地面积为 43,652 ㎡，总建筑面积 292,291 ㎡，地上计容建筑面积 212871 ㎡。用途为住宅兼商业服务业设施用地、商业商务用地。SC0402-R21/B-05 地块是住宅与商业服务业用房，商住比例为 4:6，容积率为≦4.5，建筑密度

≦40%，绿地率≧30%，建筑限高 95 米；SC0402-B1/B2-11 地块是商业商务用房，容积率为≦5.5，建筑密度≦50%，绿地率≧25%，建筑限高 100 米。

项目各项经济指标

项目			汇总	可售	持有
占地面积			43,652.01	37,211.00	6,441.01
总建筑面积			292,291.00	229,859.80	62,431.20
地上计容建筑面积			212,871.00	171,111.00	41,760.00
其中	可售建筑面积		167,628.54	167,628.54	0.00
	其中	高层住宅（精装）	73,480.50	73,480.50	0.00
		办公（毛坯）	48,122.26	48,122.26	0.00
		LOFT（精装）	46,025.78	46,025.78	0.00
	持有建筑面积		41,760.00	0.00	41,760.00
	其中	办公（毛坯）	41,760.00	0.00	41,760.00
	计容配套用房面积		3,482.46	3,482.46	0.00
地下建筑面积			79,420.00	58,748.80	20,671.20
其中	地下人防车库面积		19,234.10	15,893.30	3,340.80
	地下非人防车库面积		60,185.91	42,855.51	17,330.40
容积率			4.88	4.60	6.48
机动车停车位			1,657.00	1,657.00	0.00
其中	地下可售停车位		1,657.00	1,657.00	0.00

注：表格中数据根据《尽调报告》中填报。

二、信托资金使用情况

序号	时间	信托出资金额（亿）	信托累计出资金额（亿）	已使用金额（亿）	用途	余额
1	2020/11/18	9.31	9.31	9.31	缴纳信保基金及置换融创投资款	0.00
2	2020/11/26	1.33	10.64	1.33	缴纳信保基金及置换融创投资款	0.00
3	2021/1/13	10.70	21.34	10.70	缴纳信保基金及置换融创投资款	0.00
4	2021/3/22	0.67	22.01	0.67	缴纳信保基金及置换融创投资款	0.00
合计		22.01	-	22.01	**-**	**0.00**

三、项目证件办理情况

项目五证办理情况

五证	取得时间	证书编号	备注
不动产权证书	2021 年 4 月 14 日	不动产权第 0091788 号（一期） 不动产权第 0091850 号（二期）	已共管
建设用地规划许可证	2020 年 7 月 14 日	地字第 330100202000202	已共管
建设工程规划许可证	2021 年 4 月 8 日	建字第 330100202100090（一期） 建字第 330100202100091（二期）	已共管
建设工程施工许可证	未取得	无	计划 5 月份取得
预售许可证	未取得	无	未达节点

说明：以上证书均存放在共管保险柜

四、项目开发建设情况

截至 2021 年 4 月 30 日，施工现场西地块完成围挡施工，现场已进行土地平整、挖土方清理地下障碍物、桩基试桩，现进行基础施工；东地块已完成土地平整。因尚未取得《建筑工程施许可证》，项目公司目前主体暂停施工。

五、项目合同及成本执行情况

2021 年 4 月，项目公司共签订 3 份前期类合同。截至 2021 年 4 月 30 日，项目总计已签订合同 23 份，已签订合同总价 620,959.15 万元，已支付 619,663.42 万元，合同付款百分比为 99.79%。

截至 2021 年 4 月 30 日，项目已支付无合同开发成本 18,855.76 万元，其中土地成本 18,651.77 万元（契税），前期费用 7.5 万元，建安费用 2.43 万元；项目已支付无合同管理费用 24.33 万元，财务费用 0.08 万元，税费 169.64 万元。

项目成本执行情况

序号	类别	合同份数	目标成本（万元）	已发生成本（合同金额+已发生的无合同成本）（万元）	累计付款（万元）	成本发生占比（已发生成本/目标成本）
1	土地合同	1	639,985.00	637,215.77	637,215.77	99.57%
2	前期费用	22	6,264.00	2,402.65	1,106.92	36.82%
3	建安费用	-	238,122.00	2.43	2.43	0.00%
开发成本小计			**884,371.00**	**639,620.85**	**638,325.12**	**72.31%**
4	管理费用	-	20,647.00	24.33	24.33	0.12%
5	营销费用	-	20,647.00	0.00	0.00	0.00%
6	财务费用	-	30,704.00	0.08	0.08	0.00%
7	税费	-	99,812.00	169.64	169.64	0.17%
合计		**23**	**1,056,181.00**	**639,814.91**	**638,519.17**	**60.57%**

六、项目销售情况统计

6.1 项目推盘情况

本项目未达开盘节点。

6.2 销售去化情况

项目未开盘，无去化情况。

6.3 动态货值

项目规划总建筑面积 298,598 ㎡，融创方前期提供项目预计总货值为 114.83 亿元，其中可售货值 103.23 亿元，自持部分货值 11.6 亿元，近期滨江方提供的项目可售部分预计货值为 107 亿元，自持货值未提供，项目未达销售节点。

七、项目银行账户情况

根据 SPV 公司、合资公司、项目公司提供的余额表，截至 2021 年 4 月 30 日，SPV 公司资金账户余额为 8,522.10 元，可用资金余额为 8,522.10 元，合资公司资金账户余额为 164.63 元，可用资金余额为 164.63 元，项目公司资金账户余额为 3,971,016.17 元，可用资金余额为 3,971,016.17 元。各账户余额详见下表：

SPV 公司银行账户基本情况

序号	开户行	账号	账户性质	预留印鉴明细	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）	其他（支票、汇票等）
1	招商银行杭州分行营业部	571914999710501	基本户	公章、财务章、法人章	是	无	8,522.10	无

合资公司银行账户基本情况

序号	开户行	账号	账户性质	预留印鉴明细	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）	其他（支票、汇票等）
1	建设银行杭州秋涛支行营业部	33050161662700001734	基本户	公章、财务章、法人章	是	无	164.63	无

项目公司银行账户基本情况

序号	开户行	账号	账户性质	预留印鉴明细	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）	其他（支票、汇票等）
1	平安银行杭州分行营业部	15838894730008	基本户	公章、财务章、法人章	是	1 张结算卡已共管	3,971,016.17	无

八、资金收支情况

8.1 资金收入

本月 SPV 公司资金流入 1,470,000.00 元，合资公司资金流入 200.00 元，项目公司资金流入 3,000,000.00 元，明细如下：

SPV 公司资金收入情况

序号	日期	汇款方	款项用途	金额（元）	收款行
1	2021/4/25	杭州融创东晟房地产开发有限公司	往来款(用于支付项目运营资金）	1,470,000.00	招行 0501
合计				**1,470,000.00**	

合资公司资金收入情况

序号	日期	汇款方	款项用途	金额（元）	收款行
1	2021/4/26	杭州滨江房产集团股份有限公司	往来款(用于支付手续费）	200.00	建行 1734
合计				**200.00**	

项目公司资金收入情况

序号	日期	汇款方	款项用途	金额（元）	收款行
1	2021/4/25	杭州滨江房产集团股份有限公司	往来款（股东投入项目运营资金）	1,530,000.00	平安银行 0008
2	2021/4/25	杭州融跃企业管理有限公司	往来款（股东投入项目运营资金）	1,470,000.00	平安银行 0008
合计				**3,000,000.00**	

8.2 资金支出

本月 SPV 公司资金流出 1,470,326.76 元，合资公司资金流出 207.50 元，项目公司资金流出 1,299,270.03 元，明细如下：

SPV 公司资金支出情况

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	备注
1	2021/4/2	招商银行	手续费	0.56	招行 0501	财务费用	自动划扣	
2	2021/4/2	招商银行	手续费	205.20	招行 0501	财务费用	自动划扣	
3	2021/4/25	杭州滨来置业有限公司	往来款	1,470,000.00	招行 0501	往来款	TCMP 审批	
4	2021/4/29	招商银行	手续费	121.00	招行 0501	财务费用	自动划扣	
合计				**1,470,326.76**				

合资公司资金支出情况

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	备注
1	2021/4/7	建设银行	账户管理费	7.50	建行 1734	财务费用	自动划扣	
2	2021/4/26	建设银行	手续费	200.00	建行 1734	财务费用	自动划扣	
合计				**207.50**				

项目公司资金支出情况

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	备注
1	2021/4/2	国网浙江省电力有限公司杭州供电公司	电费	4,073.47	平安银行0008	建安工程费	自动划扣	
2	2021/4/2	国网浙江省电力有限公司杭州供电公司	电费	2,169.86	平安银行0008	建安工程费	自动划扣	
3	2021/4/19	平安银行	手续费	100.00	平安银行0008	财务费用	自动划扣	
4	2021/4/20	杭州市水务集团有限公司	水费	390.10	平安银行0008	建安工程费	自动划扣	
5	2021/4/23	浙江宝业建筑设计研究院有限公司	装配式混凝土建筑工程设计费	342,000.00	平安银行0008	前期费用	授权范围内	
6	2021/4/23	杭州伽兰勘察设计有限公司	日照分析费	193,000.00	平安银行0008	前期费用	授权范围内	
7	2021/4/23	浙江中南建设集团有限公司	幕墙工程设计	380,000.00	平安银行0008	前期费用	授权范围内	
8	2021/4/23	深圳市万相无形设计有限公司	户型优化设计	358,625.00	平安银行0008	前期费用	授权范围内	
9	2021/4/23	杭州德天图文制作有限公司江干分公司	打印费	2,054.00	平安银行0008	管理费用	授权范围内	
10	2021/4/26	章哲骏	业务招待费	16,856.60	平安银行0008	管理费用	授权范围内	
11	2021/4/26	平安银行	手续费	1.00	平安银行0008	财务费用	自动划扣	
合计				**1,299,270.03**				

8.3 资金平衡表

截至 2021 年 4 月 30 日，本项目无销售收入，累计支出 6,385,159,982.83 元（已冲减银行利息 31,735.33 元），资金平衡情况见下表：

资金平衡表

类别	项目总预算	本月资金	本年资金	累计资金	备注
经营性资金流入					
销售回款	11,483,000,000.00	0.00	0.00	0.00	
其他收入	0.00	0.00	0.00	0.00	
经营性收入合计	**11,483,000,000.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	
经营性资金流出					
土地成本	6,399,850,000.00	0.00	186,517,748.10	6,372,157,748.10	合资公司垫付土地款 123,712.8 万元
前期费用	62,640,000.00	1,273,625.00	11,019,150.08	11,069,150.08	
建安费用	2,381,220,000.00	6,633.43	19,406.02	24,303.05	
费用支出					
管理费用	206,470,000.00	18,910.60	158,222.64	243,338.93	
营销费用	206,470,000.00	0.00	0.00	0.00	
财务费用	307,040,000.00	101.00	-14,977.36	-30,966.33	含银行利息 31,735.33 元
支付各类税费	998,120,000.00	0.00	1,546,410.00	1,696,410.00	
其他支出	0	0.00	0.00	0.00	
经营性支出合计	**10,561,810,000.00**	**1,299,270.03**	**199,245,959.48**	**6,385,159,983.83**	
经营性净现金流	**921,190,000.00**	**-1,299,270.03**	**-199,245,959.48**	**-6,385,159,983.83**	
筹资性资金净现金流					
内部往来流入	/	3,000,000.00	196,000,000.00	6,389,131,000.00	股东方直接投入项目公司 515,200.3 万元，股东方通过合资公司支付土地款 123,712.8 万元。
内部往来流出	/	0.00	0.00	0.00	
外部融资款流入	/	0.00	0.00	0.00	
外部融资款流出	/	0.00	0.00	0.00	
净现金流量	**921,190,000.00**	**1,700,729.97**	**-3,245,959.48**	**3,971,016.17**	
期初余额	**0.00**	**2,270,286.20**	**7,216,975.65**	**0.00**	
期末余额	**921,190,000.00**	**3,971,016.17**	**3,971,016.17**	**3,971,016.17**	

九、融资情况

1. 开发贷款：

未办理开发贷。

2. 其他融资：

无其他融资。

十、项目周边竞品情况分析

目前项目周边无在售竞品。参照周边滨江与融创合作开发的御潮府，2021 年 2 月 6 日开盘推出 378 套高层房源，开盘当天全部售罄，去化率 100%，中签率仅 7.5%。销售均价 6.98 万/㎡-7.08 万/㎡（含装修标准 0.6 万/㎡）。

十一、区域市场情况分析

1. 客群情况分析

项目定位为城市核心CBD区，高端商住TOD综合体，住宅和公寓业态主要面向全杭城高净值人群及外来高收入人群，商办业态主要面向全省高端品牌企业及外来优质企事业单位，个体商办类投资客户。对于住宅和公寓业态，客户主要为以下三种类型：

核心客群：稀缺资源占有客群（50%）塔尖人群，可通过1700万的资金占有杭城中心优越、稀缺的资源、资产，或建立顶级的圈层与人脉。

重点客群：大面积改善客群（30%）杭州地缘财富客群，具备敏锐的产品鉴赏能力，已有如武林壹号、蓝色钱江等200m²左右住宅，市面上现有的200m²左右大面积住宅产品已无法满足其面积改善、审美改善的需求。

补充客群：省内无房票客群（20%）省内限购客群，企业老板、富二代、新兴财富阶层，对杭州省会城市的认同感，期盼在杭州城市中心购置资产，自用或收藏。与城市封面的江河汇所面向浙江-长三角-全国客户客群区别，望江更多面向浙江省内客群。

2. 政策分析

杭州市预售政策为：已交付全部土地使用权出让金，取得土地使用权证证书；持有建设工程规划许可证；按提供预售的商品房计算，投入开发建设的资金达到工程建设总投资 25%以上，并已经确定施工进度和竣工交付日；已办理楼盘表备案及一房一价备案表；商品房地上建筑为 10 层以下的已完成建筑主体

结构的施工，11 层以上的已完成建筑主体结构施工的二分之一以上（且不低于十层）；100 米以上的（超高层）完成建筑主体结构施工的三分之一以上（且不低于 50 米）。

杭州市限购政策为：非杭州户口：无房且3年内连续缴纳2年社保或个税可购1套房；杭州本地户口：单身可购1套房，家庭可购2套房，户籍由外地迁入，自户籍迁入之日起满2年，方可在本市市区范围内购买住房；落户本市未满5年的，在本市限购范围内限购1套住房。一手房需摇号，先人才购房摇号，再无房家庭摇号，最后其他人摇号，且摇号资格不得转让。将本市限购范围内住房赠与他人的，赠与人须满3年方可购买限购范围内住房；受赠人家庭须符合本市住房限购政策（不含遗赠）。参与本市限购范围内住房司法拍卖的竞买人，须符合本市住房限购政策。

杭州市限售政策：人才购房 5 年内限售；企业购房 3 年内限售；房源倾斜比例达 80%的住房，无房家庭自网签备案之日起 5 年内不得上市交易。

杭州市限价政策：杭州限房价竞地价，本项目毛坯限价 63800 元/㎡，最高单价不超过 70180 元/㎡装修价格不超过 6000 元/㎡。

3. 同业态售房成交量分析

2021 年 4 月杭州市商品住宅（不含保障性住房）成交均价为 33,099 元/㎡，环比下降 1.92%，同比下降 18.82%；成交面积为 67.95 万㎡，环比下降 0.04%，同比上升 245.85%。

2021 年 4 月杭州市商品住宅（不含保障性住房）可售面积 228.40 万㎡，按照平均近 6 个月销售情况，出清周期为 5.61 个月，周期持续缩短，库存主要集中在余杭区、萧山区、临安区。

4. 土地成交量分析

本月项目所在区域暂无土地成交记录。

杭州市拟定于 4 月、6 月、12 月分三次集中发布住宅用地出让公告、集中组织住宅用地出让。第一批出让公告时间 4 月初，涉及住宅用地共 57 宗，总面积 301.80 万㎡。

5. 其他

无。

十二、项目公司资金计划执行情况

项目公司 2021 年 4 月资金计划支出 941.50 万元，实际资金支付 129.92 万元，其中：其中：前期费用支出 127.36 万元，建安费用支出 0.66 万元，管理费用支出 1.89 万元。项目公司的资金计划与实际支付产生的差异为：前期费用申请支付主要为设计费及不可预见费 150.00 万元，因确定工程规划方案滞后，各项进度延迟未达预计支付节点；管理费用、营销费用共计 30.00 万元为预估金额，管理费用实际仅支付业务费，因无营销团队、临时案场未定，未达到支付营销费用节点，故未使用营销费用。2021 年 4 月份资金计划金额与执行情况对比如下表所示：

2021 年 4 月资金计划执行情况

序号	支出项目	计划金额（万元）	实际金额（万元）	资金使用率	支出说明
1	前期费用	911.50	127.36	13.97%	装配式混凝土建筑工程设计费、日照分析费、幕墙工程设计费、户型优化设计费
2	建安费用	-	0.66	-	银行代扣代缴水电费
3	管理费用	20.00	1.89	9.46%	业务招待费、打印费
4	营销费用	10.00	-	-	项目未施工且无营销团队，未产生费用
合计		**941.50**	**129.92**	**13.80%**	-

十三、项目公司用印情况统计

序号	类别	用途	份数
1	合同类	前期类合同	3
2	报批报建类	办理土地证、工规证等资料	6
3	财务类	询证函、开发贷申请基础资料用印等	5
合计			**14**

十四、项目公司印章证照外出使用情况

项目公司印鉴/证照外出使用登记表

外/借出日期	印鉴/证照名称	事由	外/借出至机构	经办人	归还日期
2021/4/13	营业执照正副本 建设用地规划许可证	办理土地证核查原件	上城区行政服务中心	章哲骏	2021/4/13

十五、项目公司签约情况

序号	合同类型	用途	份数
1	前期类	桩基检测、预定位及水保方案合同	3
合计			**3**

十六、项目整体运行情况分析

1．项目开发建设情况评价

项目公司目前已取得《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《不动产权证书》。暂未取得《建筑工程施工许可证》和《商品房预售许可证》。《建筑工程施工许可证》已晚于《尽调报告》计划时间 4 个月，报批报建进度缓慢。

目前施工现场西地块完成围挡施工，现场已进行土地平整、挖土方清理地下障碍物、桩基试桩，现进行基础施工；东地块已完成土地平整。因尚未取得《建筑工程施许可证》，项目公司主体工程已暂停施工。

2．项目销售情况评价

未达到销售节点。

3.操作风险评价

截至本期期末，项目公司无内部人员操作不当导致资产损失的情况，无由于不履行合同或工程建设发生安全、质量事故引发索赔的情况，无由于灾难性事件或其他事件导致有形资产损坏或损失的情况，项目公司运作正常，无操作风险。

4.其他

无。

十七、附件

附件一：银行账户流水及余额

SPV 公司银行账户交易明细（招行 0501）

账号 杭州, 571914999710501, 人民币, 杭州融跃企业管理有限公司　默认账号　查账号　交易对账单　电子回单　重置　收起　查询

交易日期 本月　2021-04-01 - 2021-04-30　交易金额(¥)　最小金额 - 最大金额　全部　入账　出账

交易类型 请输入　更多筛选项 余额　请输入余额　仅显示回单可打印项

交易日期	交易金额	余额	收(付)方名称	收(付)方账号	摘要	交易类型	操作
2021-04-02 04:39:53	-0.56	8,848.30	-	-	网银支付手续费	企业银行各项费用	回单打印
2021-04-02 04:43:12	-205.20	8,643.10	-	-	网银汇款手续费	企业银行各项费用	回单打印
2021-04-25 10:58:00	+1,470,000.00	1,478,643.10	杭州融创东晟房...	1202020709800...	附言：往来款备注：...	提回对公户收款	回单打印
2021-04-25 13:29:50	-1,470,000.00	8,643.10	杭州滨来置业有...	15838894730008	往来款	对公转账正常提出	回单打印
2021-04-29 15:39:52	-121.00	8,522.10	-	-	其他单据邮寄费-邮...	询证函业务	回单打印

选择全部　选中 0 笔

(人民币)入账 1 笔, 总金额 ¥1,470,000.00元 ,出账 4 笔, 总金额 ¥1,470,326.76元

当前 100 条/页 共1页 记录5条 上一页 1 下一页

合资公司银行账户交易明细（建行 1734）

3305***1734

账　号：	33050161662700001734	账户名称：	杭州滨科企业管理有限公司
币种：	人民币元	开户行名称：	中国建设银行股份有限公司杭州秋涛支行营业部
期初余额：	172.13	当前余额：	164.63
账户状态：	正常		

下载当前页　下载全部　下载其他格式　打印

选择	交易时间	发生额/元 借方(支取)	发生额/元 贷方(收入)	余额	对方户名	对方账号	对方开户机构	记账日期	摘要	备注
□	20210407 07:57:52	7.50	0.00	164.63				20210407	收费	收费项目:对公一户通-主账户账户管理费
□	20210426 11:01:49	0.00	200.00	364.63	杭州滨江房产集团股份有限公司	33001616635050006185	建行杭州秋涛支行营业部	20210426	自定义	往来款
□	20210426 11:26:58	200.00	0.00	164.63				20210426	收费	资金信息综合服务-资金证明

□ 全选　本次查询时间:20210401-20210430　下载当前页　下载全部　下载其他格式　打印

转出交易：2笔　金额：207.50元；　转入交易：1笔　金额：200.00元；　首页 <上一页 1 下一页> 共1页 到第 页 转至

项目公司银行账户交易明细（平安银行 0008）

查询类别：○ 当日交易 ● 历史交易

* 账号：15838894730008 选择账号

* 交易日期：20210401 至 20210430

查 询　重 置　高级查询

活期账号：15838894730008　　币种：未选择

序号	交易日期	借	贷	余额	对方账号	对方户名	摘要	用途	详细信息
1	2021-04-02	4,073.47		2,266,212.73	9558851202043960913	国网浙江省电力有限公司杭州供电公司	电费	电费 计...	明细 | 转账
2	2021-04-02	2,169.86		2,264,042.87	9558851202043960913	国网浙江省电力有限公司杭州供电公司	电费	电费 计...	明细 | 转账
3	2021-04-19	100.00		2,263,942.87			手续费		明细 | 转账
4	2021-04-20	390.10		2,263,552.77	1202020729920341276	杭州市水务集团有限公司	用水费	水费 计...	明细 | 转账
5	2021-04-23	2,054.00		2,261,498.77	3301040160000743834	杭州德天图文制作有限公司江干分公司	网银	打印费	明细 | 转账
6	2021-04-23	358,625.00		1,902,873.77	771874178839	深圳市万相无形设计有限公司	网银	户型优化...	明细 | 转账
7	2021-04-23	380,000.00		1,522,873.77	19045301040002312	浙江中南建设集团有限公司	网银	幕墙工程...	明细 | 转账
8	2021-04-23	342,000.00		1,180,873.77	1202021109900101145	浙江宝业建筑设计研究院有限公司	网银	装配式混...	明细 | 转账
9	2021-04-23	193,000.00		987,873.77	75718100133175	杭州伽兰勘察设计有限公司	网银	日照分析...	明细 | 转账
10	2021-04-25		1,530,000.00	2,517,873.77	19005601040001356	杭州滨江房产集团股份有限公司	跨行转账	往来款	明细 | 转账
11	2021-04-25		1,470,000.00	3,987,873.77	571914999710501	杭州融跃企业管理有限公司	跨行转账	往来款	明细 | 转账
12	2021-04-26	16,856.60		3,971,017.17	6217856200027775712	章哲骏	网银	报销款	明细 | 转账
13	2021-04-26	1.00		3,971,016.17			手续费	企业网银...	明细 | 转账

附件二：共管资料交接单

中航信托•天垣11号融创杭州望江未来社区项目股权投资集合资金信托计划
杭州滨来置业有限公司共管资料清单

序号	证照/物品名称	数量	备注
1	建设工程规划许可证	1份	杭政储【2020】35号商品住宅及商业商务用房项目（一期） 建字第330100202100090
2	建设工程规划许可证	1份	杭政储【2020】35号商品住宅及商业商务用房项目（二期） 建字第330100202100091

注： 1、本清单物品资料放入共管保险柜中保管。以上物品的保险柜由杭州融跃企业管理有限公司与杭州滨江房产集团股份有限公司共同管理，杭州融跃所持保险柜钥匙放置在杭州融跃与康信资管共同保管的保险柜内。

2、本清单一式三份，杭州融跃企业管理有限公司执一份，中航信托股份有限公司执一份，北京康信君安资产管理有限公司：第三方现场监督机构执一份。

以上于 2021 年 4月 12日 ： 由移交人和接收人共管。

移交人：　　接收人：

中航信托•天垣11号融创杭州望江未来社区项目股权投资集合资金信托计划
杭州滨来置业有限公司共管资料清单

序号	证照/物品名称	数量	备注
1	不动产权证	1份	上城区杭政储出【2020】35号SC0402-R21/B-05地块 不动产权第0091788号
2	不动产权证	1份	上城区杭政储出【2020】35号SC0402-B1/B2-11地块地块 不动产权第0091850号

注： 1、本清单物品资料放入共管保险柜中保管。以上物品的保险柜由杭州融跃企业管理有限公司与杭州滨江房产集团股份有限公司共同管理，杭州融跃所持保险柜钥匙放置在杭州融跃与康信资管共同保管的保险柜内。

2、本清单一式三份，杭州融跃企业管理有限公司执一份，中航信托股份有限公司执一份，北京康信君安资产管理有限公司：第三方现场监督机构执一份。

以上于 2021 年 4月 16日 ： 由移交人和接收人共管。

移交人：　　接收人：

附件三：印章使用明细表

SPV 公司 2021 年 4 月印章使用明细表

日期	印鉴名称及次数	用印事由	用印材料	申请部门	申请人	监印人
2021/4/19	公章（15） 财务章（1） 法人章（2）	提供给审计资料	银行询证函、往来账询证函、管理层声明书、未更正报错汇总表、关联方及其交易声明书、未结债务债权情况声明书、融跃、滨科财务报表	财务部	郑冰楠	孙春雨 陈滦滦

项目公司 2021 年 4 月印章使用明细表

日期	印鉴名称及次数	用印事由	用印材料	申请部门	申请人	监印人
2021/4/2	公章（4）	项目设计方案承诺书及声明	项目节能设计方案承诺书及声明	工程部	章哲骏	孙春雨 章哲骏
2021/4/6	公章（1）	询证函	大象设计询证函	工程部	章哲骏	孙春雨 章哲骏
2021/4/6	公章（12） 法人章（9）	办理工规证资料	建筑施工方案设计审查申请表、建筑工程规划许可证申请表（住宅兼商业服务用地及商业商务用地）、授权委托书	工程部	章哲骏	孙春雨 章哲骏
2021/4/12	公章（2） 财务章（1） 法人章（1）	询证函	平安银行询证函	财务部	童海城	孙春雨 章哲骏
2021/4/12	公章（13）	办理土地证资料	《不动产登记表》及委托书、土地出让收入征收情况工作联络单、营业执照、经办人身份证、土地出让合同及补充协议、杭州市规划与自然资源局土地出让事项意见单、土地移交协议、缴款书、地规证、工规证（复印件）	工程部	章哲骏	孙春雨 章哲骏
2021/4/16	公章（99） 法人章（8）	恒丰、光大、浙商、南京银行开发贷申请（基础资料用印）	企业征信业务授权书、授权业务申请书、滨来营业执照、基本存款账户信息、法人身份证、法人资格证明、公司章程、财务报表、企业投资项目备案信息表、合作开发协议、土地出让合同及补充协议、土地款收据及完税证明、暂定资质证书、土地证、地规证、工规证复印件、住宅户型分布、总平图、技术指标	财务部	薄江瑜	孙春雨 章哲骏
2021/4/21	公章（2）	滨来向股东请款 300 万	请款函	工程部	章哲骏	孙春雨 章哲骏
2021/4/25	公章（37） 法人章（3）	人防等级核定申请、规划灰线验收申请、水土保持承诺函	新建防空地下室战时功能和防护等级确定申请表、建设工程规划验线申请表、工程定位测量记录、委托书、规划证、规划条件及附图、经办人复印件	工程部	章哲骏	孙春雨 章哲骏

日期	印鉴名称及次数	用印事由	用印材料	申请部门	申请人	监印人
2021/4/27	公章（1）	地铁安全预评估报告及施工图征求意见	安全预评估报告及施工图征求意见函	工程部	章哲骏	孙春雨 章哲骏
2021/4/29	公章（2）	工程建设道路交通安全管理责任书	工程建设道路交通安全管理责任书	工程部	章哲骏	孙春雨 章哲骏
2021/4/29	公章（16） 法人章（8）	与杭州市建筑工程质量检测中心有限公司签订桩基检测合同	杭政储出【2020】35 号商品住宅及商业商务用房项目桩基检测合同	工程部	章哲骏	孙春雨 章哲骏
2021/4/29	公章（8） 法人章（4）	与杭州市勘测设计研究院有限公司签订预定位合同	杭政储出【2020】35 号商品住宅及商业商务用房项目预定位计算及定位合同	工程部	章哲骏	孙春雨 章哲骏
2021/4/29	公章（8） 法人章（4）	与杭州水利水电勘测设计院有限公司签订水保方案合同	杭政储出【2020】35 号商品住宅及商业商务用房项目水保方案编制技术服务合同	工程部	章哲骏	孙春雨 章哲骏

附件四：本期合同签约台账

序号	对方单位	合同编号	合同文件名称	合同内容	合同金额（元）	签约日期	审批方式
1	杭州市建筑工程质量检测中心有限公司	WJWLSQ-JAGCF-2021-04-0001	杭政储出【2020】35 号商品住宅及商业商务用房项目桩基检测合同	合同包含破坏性试桩、静载抗压抗拔、低应变、超声波、水泥桩取芯等检测内容	813,610.00	2021/4/29	授权内
2	杭州市勘测设计研究院有限公司	WJWLSQ-QQGCF-2021-04-0001	杭政储出【2020】35 号商品住宅及商业商务用房项目预定位计算及定位合同	预定位计算及定位，总计 145 个定位放线点和 4 个控制测量点	77,141.00	2021/4/29	授权内
3	杭州水利水电勘测设计院有限公司	WJWLSQ-QQGCF-2021-04-0002	杭政储出【2020】35 号商品住宅及商业商务用房项目水保方案编制技术服务合同	水保方案编制报审及后续检测填报	70,000.00	2021/4/29	授权内
合计					**960,751.00**		

附件五：本期合同付款台账

序号	签约时间	合同名称	收款单位	合同类型	合同金额（元）	本次付款节点	付款时间	累计已付款金额（元）	未付款金额（元）
1	2020/12/22	装配式混凝土建筑工程技术咨询合作书	浙江宝业建筑设计研究院有限公司	前期类	1,140,000.00	合同生效后 10 个工作日内支付总设计费的 30%	2021/4/22	342,000.00	798,000.00
2	2020/12/29	幕墙工程设计合同	浙江中南建设集团有限公司	前期类	1,900,000.00	合同生效后 7 天内，支付合同总价的 20%	2021/4/22	380,000.00	1,520,000.00
3	2021/1/18	地块项目户型优化设计合同	深圳市万相无形设计有限公司	前期类	717,250.00	合同生效后一周内支付设计费总额的 50%，	2021/4/22	358,625.00	358,625.00
4	2021/2/4	建设工程规划日照分析技术合同	杭州伽兰勘察设计有限公司	前期类	193,000.00	在提交日照分析报告时一次性支付	2021/4/22	193,000.00	0.00
合计					**3,950,250.00**	**-**	**-**	**1,273,625.00**	**2,676,625.00**

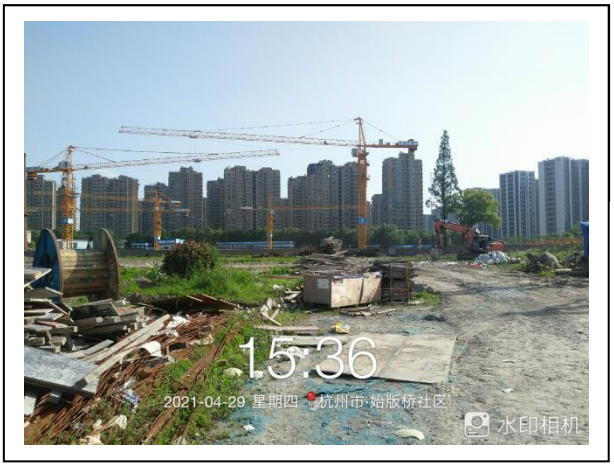
附件六：项目形象进度及照片

1、项目西地块

2、项目西地块

3、项目西地块

4、项目东地块



5、项目东地块

6、项目东地