

五矿信托-顺禾 9 号集合资金信托计划  
(五矿信托·泰禾中央广场二期项目)  
监管月报  
第 25 期  
(2021 年 9 月)  
编号: 025

编制单位: 北京康正宏基房地产评估有限公司  
编制时间: 2021 年 10 月 8 日

目 录

一、项目基本情况介绍 .....22

二、项目证件办理情况 .....26

三、项目开发建设情况 .....27

四、项目成本执行情况 .....27

五、项目销售情况统计 .....28

六、项目银行账户情况 .....30

七、银行账户支出情况 .....31

八、项目周边竞品情况分析 .....32

九、区域市场情况分析 .....32

十、项目公司资金计划执行情况 .....34

十一、项目公司用印情况 .....34

十二、项目公司印章证照外出使用情况 .....34

十三、项目公司合同签约情况 .....34

十四、项目整体运行情况分析 .....35

十五、附件 .....36

为方便阅读之目的，本报告中将部分名称简写为：

五矿信托：五矿国际信托有限公司

康正宏基：北京康正宏基房地产评估有限公司

项目公司：北京泰禾嘉信房地产开发有限公司

标的项目：泰禾中央广场二期项目

监管项目：泰禾中央广场二期 17 号地块项目监管部分

## 摘 要

五矿国际信托有限公司：

受贵方委托，北京康正宏基房地产评估有限公司对泰禾嘉信开发的位于北京大兴区黄村镇“泰禾中央广场二期”房地产项目提供 2021 年 9 月份监管报告。报告从本期项目合同签署情况、项目证照办理情况、工程款支付情况、销售情况、账户余额情况、项目存在的风险情况等方面进行了较为全面的分析研究。主要内容摘录如下：

### 1. 项目合同签署情况

本期，项目公司无合同签署情况。

### 2. 项目证照办理情况

本期，泰禾中央广场二期项目无新增报建相关工作。

### 3. 工程款支付情况

截至 2018 年 11 月，标的项目 17 号地块及 21 号地块楼栋已全部完成竣工验收。截至 2021 年 9 月 30 日，项目公司应付工程款 1,878,050,066.40 元，实际已付工程款 1,548,027,994.84 元，未付工程款 330,022,071.56 元。

#### 4. 销售情况

本月，监管项目无销售情况。“3.26”政策发布后，直至 2021 年 9 月份，标的项目销售基本处于停滞状态，根据项目公司提供的销售最新消息，项目公司计划将 17 号地块 1-5 楼从期房销售转为现房进行销售，具体销售价格未定，目前为蓄客阶段。

#### 5. 账户余额变动情况

大连银行华昌支行（802601203000901）账户已注销，因未销户前为“久悬户”，故网银查询余额显示为 0.00 元，实际余额为 428.63 元。销户时余额账内转入基本户中信银行北京媒体村支行（7115710182600014351）。

截至 2021 年 9 月 30 日，账户实际余额：3,555,469.00 元，可用余额：2,917,562.05 元。本月，项目公司监管账户资金流入 652.04 元，资金流出 0.00 元。

#### 6. 现金流动态值计算

序号	项目	金额（元）	备注
1	五矿信托存续投资本金	1,225,000,000.00	
2	项目现金流净额	264,352,687.83	2=2.1+2.2+2.3-2.4-2.5-2.6
2.1	账面现金	3,555,469.00	
2.2	应收房款	36,724,274.44	面积补差款
2.3	项目剩余货值	2,222,856,134.00	2.3=2.3.1+2.3.2+2.3.3
2.3.1	办公	2,066,505,374.00	根据链家 2021 年三套成交案例： (22682.97+22540.62+26477.62)÷3=23900 元/ m²，依此算术平均值计算办公立项房屋剩余货值。
2.3.2	商业	107,650,760.00	参考周边恒大未来城和万科天地配套商业挂牌价，推 定销售均价为 28000 元/m²，并依此计算商业立项房 屋剩余货值。
2.3.3	车位	48,700,000	参考周边恒大未来城和万科天地车位价格，市场价值 10-12 万元/个，根据谨慎原则，按 100,000 元/个计 算车位货值。
2.4	项目应付款	330,022,071.56	未付工程款
2.5	待偿还金融借款	1,455,403,977.33	华能信托与中城投资的长期金融借款
2.6	预计负债	213,357,140.72	账户冻结金额
3	五矿与直接对手方持有项目权益占比	100%	
4	项目现金流覆盖倍数	0.22	异常（4=2/1）

## 7. 项目风险提示

### 7.1 监管项目查封情况

泰禾集团全资子公司、实际控制人黄其森因未能及时偿还一笔 13 亿元的融资款和 5 亿元的借款而被列为被执行人案件，执行法院：北京市第二中级人民法院，执行案件号：（2020）京 02 执 354 号。标的项目 17 号地块 2-5 号楼共计 1582 套房产均被大兴法院查封。

截至 2021 年 9 月 30 日，法院出具相关裁定书，明确解除已网签房屋的查封，目前已解查封 25 套，其中 2 号楼解除查封 8 套类型为办公的房屋，4 号楼解除查封 17 套类型为办公的房屋，与被监管项目抵押物清单进行比对，均未在其中。项目具体查封情况见：摘要表-1：17 号地块项目查封情况表（1）（2）。

### 7.2 项目公司账户查封情况

截至 2021 年 9 月 30 日，项目公司共有 11 个账户出现被冻结不等金额的情况，特此提醒贵方注意，冻结金额情况详见：摘要表-2：项目公司账户冻结资料情况表。

摘要表-1：17 号地块项目查封情况表（1）

17 号地块各楼栋基本信息情况表							17 号地块各楼栋查封信息情况表					
实测报告 楼号	分套不动产权证书	房屋类 型	分类型建筑面 积（㎡）	合计建筑面积 （㎡）	分类型套 数	套数合计	实测报告 楼号	房屋类型	分类型建筑 面积（㎡）	合计建筑面 积（㎡）	分类型套 数	套数合计
17-2 号楼	京（2019）大不动 权第 0030953 号	商业	815.79	27,690.43	17	413	17-2 号楼	商业	815.79	27,160.73	17	405
		办公	26,874.64		396			办公	26,344.94		388	
17-3 号楼	京（2019）大不动 权第 0030891 号	商业	700.87	25,162.23	15	389	17-3 号楼	商业	700.87	25,162.23	15	389
		办公	24,461.36		374			办公	24,461.36		374	
17-4 号楼	京（2019）大不动 权第 0030895 号	商业	757.06	25,428.63	16	390	17-4 号楼	商业	757.06	24,218.21	16	373
		办公	24,671.57		374			办公	23,461.15		357	
17-5 号楼	京（2019）大不动 权第 0030897 号	商业	755.03	25,362.80	16	390	17-5 号楼	商业	755.03	25,362.80	16	390
		办公	24,607.77		374			办公	24,607.77		374	
17-1 号楼	未发大证，以实测报 告面积为准	商业	815.92	27,691.33	17	413	17-1 号楼	1 号楼和地下车库部分由于尚未办理分套不动产权证书，无法查 封，目前此部分未被查封				
		办公	26,875.41		396							
17 号楼 地下车位	未发分套不动产权证 书，以实测报告面积 为准	车位	18,252.35	18,252.35	487	487	17 号楼 地下车位					
合计			149,587.77	149,587.77	2482	2482	合计		101,903.98	101,903.98	1557	1557

注：1 号楼和地下车库部分由于尚未办理分套不动产权证书，无法查封，目前此部分未被查封。

摘要表-2：17 号地块项目查封情况表（2）

序号	查封机关	查封类型	查封文号	查封期限	查封等级时间	执行案件详情
1	北京市第二中级人民法院	司法查封 设立登记	(2020)京 02 执 354 号	2020 年 5 月 19 日至 2023 年 5 月 18 日	2020 年 5 月 19 日	贵州嘉诚创铭投资中心与泰禾嘉信公司、北京侨禧投资有限公司、北京泰禾锦辉置业有限公司、泰禾集团股份有限公司、黄其森、叶荔公证债权文书一案，北京市长安公证处于 2020 年 3 月 19 日作出（2020）京长安执字第 78 号执行证书，对各方主体之间分别签订的多份赋予强制执行效力的公证债权文书出具执行证书。随后，贵州嘉诚创铭投资中心向北京市第二中级人民法院申请强制执行，北京市第二中级人民法院以（2020）京 02 执 354 号立案执行。执行过程中，北京市第二中级人民法院于 2020 年 5 月 19 日查封被执行人泰禾嘉信公司名下的房屋。
2	北京市大兴区人民法院	司法查封 设立登记	(2021)京 0115 执 9409 号	2021 年 8 月 10 日至 2024 年 8 月 9 日	2021 年 8 月 10 日	【（2020）京 0115 民初 18821 号】泰禾嘉信与崔惠平自 2019 年 8 月 23 日在大兴住建委签署了撤销网签项目：泰禾金悦中心大兴区黄村镇 0101-017、021a、021c 地块 F3 其他类多功能用地 021c-1#办公商业楼 4 层 402 号房屋（以下简称：涉案房屋），泰禾公司应在撤销网签后及时退还崔惠平涉案房屋的首付款，但至今仍未退还，故诉至法院。北京市大兴区人民法院认为，当事人协商一致，可以解除合同。合同解除后，尚未履行的，终止履行；已经履行的，根据履行情况和合同性质，当事人可以要求恢复原状、采取其他补救措施，并有权要求赔偿损失。崔惠平与泰禾嘉信于 2019 年 8 月 23 日协商解除双方签订的《北京市商品房预售合同》，本院不持异议。现泰禾嘉信同意退还崔惠平首付款 2574653 元，本院予以确认。崔惠平要求泰禾公司支付利息，符合法律规定，本院予以支持，具体期间以本院认定为准。因泰禾嘉信未按执行通知书指定的期间履行生效法律文书确定的给付义务故被强制执行。
3	北京市大兴区人民法院	司法查封 设立登记	(2021)京 0115 执 9464 号	2021 年 8 月 10 日至 2024 年 8 月 9 日	2021 年 8 月 10 日	【（2021）京 0115 民初 9720 号】2018 年 2 月 24 日，鲁红颖（出租人）与泰禾商业公司（承租人）签订了《北京市房屋租赁合同》，合同约定鲁红颖将坐落于北京市大兴区黄村镇 XXX 房屋（以下简称涉案房屋）租赁给泰禾商业公司，但自 2020 年 6 月起泰禾商业公司未能向鲁红颖支付约定租金。经过多次催要，泰禾商业公司不予理睬。泰禾嘉信公司于 2018 年 2 月 24 日与鲁红颖签署《保证担保协议书》，就鲁红颖与泰禾商业公司之间房屋租赁合同事宜提供保证担保。鲁红颖请求法院依法判令泰禾嘉信公司对泰禾商业公司承担保证责任。综上，鲁红颖认为泰禾商业公司已违约，为维护鲁红颖的合法权益，故起诉。因泰禾嘉信未按执行通知书指定的期间履行生效法律文书确定的给付义务故被强制执行。

摘要表-3：项目公司账户冻结资料情况表

序号	银行	账户	冻结金额	案件执行号	执行法院	案件概述
1	中国银行黄村兴业路支行	341564928296	35,881,205.99	2019 京 0115 执保 1057 号	北京市大兴区人民法院	购房客户章婷因申请退房起诉（企业提供原因，未能核实）
2	招商银行北京建国路支行	110917242310501	27,116,753.87	（2020）京 0115 执 7103 号等	北京市大兴区人民法院	购房客户因申请退房起诉
3	招商银行北京建国路支行	110917242310302	18,396,460.78	（2020）京 0115 执 7103 号等	北京市大兴区人民法院	购房客户因申请退房起诉
4	招商银行上海自贸实验区支行	110917242310606	6,846,252.86	（2020）京 0115 执 7103 号等	北京市大兴区人民法院	购房客户因申请退房起诉
5	工商银行北京西单支行	0200210319200072385	17,356,192.14	（2020）京 01 执 602 号	北京市第一中级人民法院	因北京泰禾锦绣置业与芜湖融普明投资中心合作，对北京泰禾院子二期项目融资，项目公司股东方福州泰禾将项目公司对应出资额 1000 万股权质押给申请执行人。 北京市方圆公证处作出的（2017）京方圆内经证字第 69316 、 05805 、 05806 、 69322 、 69320 、 69321 、 05804 、 69323 、 69324 、 69326、69325 号公证书以及（2019）京方圆执字第 00177 号执行证书已经发生法律效力，芜湖融普明投资中心（有限合伙）据此申请强制执行
6	中国银行北京金星路支行	350645001615	9,087,221.90	（2020）京 01 执 602 号	北京市第一中级人民法院	
7	中国银行北京金星路支行	350645002201	9,877,323.23	（2020）京 01 执 602 号	北京市第一中级人民法院	
8	中国银行北京金星路支行	350645001558	9,087,221.90	（2020）京 01 执 602 号	北京市第一中级人民法院	
9	中信银行北京媒体村支行	7115710182600014351	22,085,586.20	（2020）京 01 执 602 号	北京市第一中级人民法院	
10	中国银行北京金星路支行	350645002132	35,008,721.89	（2020）京 03 执 863 号	北京市第三中级人民法院	
11	中国银行北京金星路支行	350645002143	22,614,199.96	——	——	——
合计			213,357,140.72			



本期冻结金额变动情况如下表所示，较上期增加 2,084.06 万元，由于执行案件及涉案账户数量较多，无法一一对应，故无法向裁定法官询问冻结变动原因，冻结变动情况见下表：

摘要表-3：账户冻结金额变动情况

序号	银行	账户	8 月 31 日	9 月 30 日	变动金额
1	中国银行黄村兴业路支行	341564928296	33,984,806.36	35,881,205.99	1,896,399.63
2	招商银行北京建国路支行	110917242310501	25,220,354.24	27,116,753.87	1,896,399.63
3	招商银行北京建国路支行	110917242310302	16,500,061.15	18,396,460.78	1,896,399.63
4	招商银行上海自贸实验区支行	110917242310606	4,949,853.23	6,846,252.86	1,896,399.63
5	工商银行北京西单支行	200210319200072000	15,459,792.51	17,356,192.14	1,896,399.63
6	中国银行北京金星路支行	350645001615	7,190,822.27	9,087,221.90	1,896,399.63
7	中国银行北京金星路支行	350645002201	7,980,923.60	9,877,323.23	1,896,399.63
8	中国银行北京金星路支行	350645001558	7,190,822.27	9,087,221.90	1,896,399.63
9	中信银行北京媒体村支行	7115710182600010000	20,189,186.57	22,085,586.20	1,896,399.63
10	中国银行北京金星路支行	350645002132	33,112,322.26	35,008,721.89	1,896,399.63
11	中国银行北京金星路支行	350645002143	20,717,800.33	22,614,199.96	1,896,399.63
合计			192,496,744.79	213,357,140.72	20,860,395.93

### 7.3. 项目公司及其关联主体被执行情况

截至 2021 年 9 月 30 日，项目公司及其关联主体被执行情况如下表，特此提醒贵方注意。

#### (1) 项目公司

主体	日期	案号	法院	标的金额（元）	备注
泰禾集团、泰禾嘉信、黄其森	2020.05.06	(2020)京 02 执 354 号	北京市第二中级人民法院	1,343,745,812.00	华能贵诚信托
泰禾嘉信、叶荔、福州泰禾	2020.05.20	(2020)京 03 执 863 号	北京市第三中级人民法院	528,638,886.00	因北京泰禾锦绣置业与芜湖融普明投资中心合作,对北京泰禾院子二期项目融资,项目公司股东方福州泰禾将项目公司对应出资额 1000 万股股权质押给申请执行人。 北京市方圆公证处作出的(2017)京方圆内经证字第 69316、05805、05806、69322、69320、69321、05804、69323、69324、69326、69325 号公证书以及(2019)京方圆执字第 00177 号执行证书已经发生法律效力,芜湖融普明投资中心(有限合伙)据此申请强制执行
泰禾嘉信	2020.06.11	(2020)京 01 执 602 号	北京市第一中级人民法院	2,112,077,778.00	
泰禾嘉信	2020.08.06	(2020)京 0115 执 7103 号	北京市大兴区人民法院	1,396,102.00	客户要求退房退还房款案
泰禾嘉信	2020.08.20	(2020)京 0115 执 7624 号	北京市大兴区人民法院	1,191,723.00	客户要求退房退还房款案
泰禾嘉信、叶荔、福州泰禾房地产	2020.10.13	(2020)京 03 执恢 248 号	北京市第三中级人民法院	512,638,880.00	北京院子二期诉讼
泰禾嘉信	2020.10.14	(2020)京 0115 执 8801 号	北京市大兴区人民法院	1,605,312.00	客户要求退房退还房款案
泰禾嘉信	2021.01.04	(2021)京 0115 执 315 号	北京市大兴区人民法院	5,067,328.00	客户要求退房退还房款案
泰禾嘉信	2021.01.07	(2021)京 0115 执 1181 号	北京市大兴区人民法院	1,398,253.00	客户要求退房退还房款案
泰禾嘉信	2021.01.14	(2021)京 0115 执 2203 号	北京市大兴区人民法院	1,436,946.00	客户要求退房退还房款案
泰禾嘉信	2021.01.26	(2021)京 0115 执 2772 号	北京市大兴区人民法院	3,123,679.00	客户要求退房退还房款案
泰禾嘉信	2021.01.28	(2021)京 0115 执 2864 号	北京市大兴区人民法院	15,865,483.00	北京链家高策房地产经纪有限公司,房屋买卖合同纠纷的案件
泰禾嘉信	2021.02.10	(2021)京 0115 执 3241 号	北京市大兴区人民法院	172,919.00	韩超美,房屋买卖合同纠纷的案件

主体	日期	案号	法院	标的金额（元）	备注
泰禾嘉信	2021.04.02	(2021)京 0115 执 3968 号	北京市大兴区人民法院	753,052.00	北京克列茨机电设备有限公司与北京中维泰禾置业有限公司,北京泰禾嘉信房地产开发有限公司,泰禾集团股份有限公司房屋买卖合同纠纷的案件
泰禾嘉信	2021.04.07	(2021)京 0115 执 4634 号	北京市大兴区人民法院	291,029.00	张昆与北京泰禾商业管理有限公司,北京泰禾嘉信房地产开发有限公司租赁合同纠纷的案件
泰禾嘉信	2021.06.08	(2021)京 0115 执 7433 号	北京市大兴区人民法院	201,287.00	丁海江与北京泰禾商业管理有限公司,北京泰禾嘉信房地产开发有限公司租赁合同纠纷的案件
泰禾嘉信	2021.07.02	(2021)京 0115 执 7726 号	北京市大兴区人民法院	262,175.00	熊凡与北京泰禾商业管理有限公司房屋租赁合同纠纷的案件
泰禾嘉信	2021.07.05	(2021)京 0115 执 8049 号	北京市大兴区人民法院	968,521.00	深圳市安吉尔环保技术有限公司与北京泰禾嘉信房地产开发有限公司买卖合同纠纷的案件
泰禾嘉信	2021.07.07	(2021)京 0115 执 8529 号	北京市大兴区人民法院	71,795.00	胡晓东与北京泰禾商业管理有限公司,北京泰禾嘉信房地产开发有限公司,北京赛维思公寓管理有限公司房屋租赁合同纠纷的案件
泰禾嘉信	2021.07.19	(2021)京 0115 执 9024 号	北京市大兴区人民法院	91,941.00	韩超美与北京泰禾嘉信房地产开发有限公司房屋买卖合同纠纷的案件
泰禾嘉信	2021.07.20	(2021)京 0115 执 9063 号	北京市大兴区人民法院	242,241.00	北京泰禾商业管理有限公司,北京泰禾嘉信房地产开发有限公司执行案件
泰禾嘉信	2021.07.27	(2021)京 0115 执 9324 号	北京市大兴区人民法院	164,790.00	李明星与北京泰禾商业管理有限公司,北京泰禾嘉信房地产开发有限公司房屋租赁合同纠纷的案件
泰禾嘉信	2021.07.28	(2021)京 0115 执 9368 号	北京市大兴区人民法院	179,426.00	孙嘉翌与北京泰禾商业管理有限公司房屋租赁合同纠纷的案件
泰禾嘉信	2021.07.29	(2021)京 0115 执 9387 号	北京市大兴区人民法院	201,350.00	丁海江与北京泰禾商业管理有限公司,北京泰禾嘉信房地产开发有限公司房屋租赁合同纠纷的案件
泰禾嘉信	2021.07.30	(2021)京 0115 执 9409 号	北京市大兴区人民法院	2,602,050.00	崔惠平与北京泰禾嘉信房地产开发有限公司房屋买卖合同纠纷的案件
泰禾嘉信	2021.08.02	(2021)京 0115 执 9467 号	北京市大兴区人民法院	310,101.00	孟婷与北京泰禾商业管理有限公司,北京泰禾嘉信房地产开发有限公司,北京赛维思公寓管理有限公司房屋租赁合同纠纷的案件
泰禾嘉信	2021.08.02	(2021)京 0115 执 9464 号	北京市大兴区人民法院	242,392.00	北京泰禾商业管理有限公司,北京泰禾嘉信房地产开发有限公司执行案件

主体	日期	案号	法院	标的金额（元）	备注
泰禾嘉信	2021.08.02	(2021)京 0115 执 9452 号	北京市大兴区人民法院	118,430.00	北京泰禾商业管理有限公司,北京泰禾嘉信房地产开发有限公司执行案件
泰禾嘉信	2021.08.02	(2021)京 0115 执 9492 号	北京市大兴区人民法院	192,286.00	丁海江与北京泰禾商业管理有限公司,北京泰禾嘉信房地产开发有限公司房屋租赁合同纠纷的案件
泰禾嘉信	2021.08.03	(2021)京 0115 执 9521 号	北京市大兴区人民法院	206,802.00	丁海江与北京泰禾商业管理有限公司,北京泰禾嘉信房地产开发有限公司房屋租赁合同纠纷的案件
泰禾嘉信	2021.08.03	(2021)京 0115 执 9519 号	北京市大兴区人民法院	289,287.00	宋树刚与北京泰禾商业管理有限公司,北京泰禾嘉信房地产开发有限公司房屋租赁合同纠纷的案件
泰禾嘉信	2021.08.03	(2021)京 0115 执 9505 号	北京市大兴区人民法院	133,921.00	王子韬与北京泰禾嘉信房地产开发有限公司商品房预售合同纠纷的案件
泰禾嘉信	2021.08.03	(2021)京 0115 执 9534 号	北京市大兴区人民法院	234,222.00	李洪飞与北京泰禾商业管理有限公司,北京泰禾嘉信房地产开发有限公司,北京赛维思公寓管理有限公司房屋租赁合同纠纷的案件
泰禾嘉信	2021.08.04	(2021)京 0115 执 9557 号	北京市大兴区人民法院	185,598.00	孙嘉翌与北京泰禾商业管理有限公司房屋租赁合同纠纷的案件
泰禾嘉信	2021.08.04	(2021)京 0115 执 9556 号	北京市大兴区人民法院	291,935.00	耿燕与北京泰禾商业管理有限公司,北京泰禾嘉信房地产开发有限公司,北京赛维思公寓管理有限公司房屋租赁合同纠纷的案件
泰禾嘉信	2021.08.05	(2021)京 0115 执 9638 号	北京市大兴区人民法院	142,809.00	——
泰禾嘉信	2021.08.05	(2021)京 0115 执 9603 号	北京市大兴区人民法院	144,653.00	——
泰禾嘉信	2021.08.05	(2021)京 0115 执 9650 号	北京市大兴区人民法院	193,055.00	丁海江与北京泰禾商业管理有限公司,北京泰禾嘉信房地产开发有限公司房屋租赁合同纠纷的案件
泰禾嘉信	2021.08.06	(2021)京 0115 执 9699 号	北京市大兴区人民法院	24,245.00	北京泰禾商业管理有限公司,北京泰禾嘉信房地产开发有限公司执行案件
泰禾嘉信	2021.08.06	(2021)京 0115 执 9698 号	北京市大兴区人民法院	157,156.00	北京泰禾商业管理有限公司,北京泰禾嘉信房地产开发有限公司执行案件
泰禾嘉信	2021.08.06	(2021)京 0115 执 9702 号	北京市大兴区人民法院	24,201.00	北京泰禾商业管理有限公司,北京泰禾嘉信房地产开发有限公司执行案件

主体	日期	案号	法院	标的金额（元）	备注
泰禾嘉信	2021.08.06	(2021)京 0115 执 9700 号	北京市大兴区人民法院	289,825.00	北京泰禾商业管理有限公司,北京泰禾嘉信房地产开发有限公司执行案件
泰禾嘉信	2021.08.06	(2021)京 0115 执 9689 号	北京市大兴区人民法院	185,828.00	孙嘉翌与北京泰禾商业管理有限公司房屋租赁合同纠纷的案件
泰禾嘉信	2021.08.06	(2021)京 0115 执 9674 号	北京市大兴区人民法院	166,936.00	北京泰禾商业管理有限公司,北京泰禾嘉信房地产开发有限公司执行案件
泰禾嘉信	2021.08.06	(2021)京 0115 执 9675 号	北京市大兴区人民法院	18,944.00	张萌与北京泰禾商业管理有限公司,北京泰禾嘉信房地产开发有限公司,北京赛维思公寓管理有限公司房屋租赁合同纠纷的案件
泰禾嘉信	2021.08.06	(2021)京 0115 执 9691 号	北京市大兴区人民法院	276,890.00	余启生与北京泰禾商业管理有限公司,北京泰禾嘉信房地产开发有限公司房屋租赁合同纠纷的案件
泰禾嘉信	2021.08.06	(2021)京 0115 执 9692 号	北京市大兴区人民法院	262,892.00	北京泰禾商业管理有限公司,北京泰禾嘉信房地产开发有限公司执行案件
泰禾嘉信	2021.08.09	(2021)京 0115 执 9745 号	北京市大兴区人民法院	188,385.00	丁海江与北京泰禾商业管理有限公司,北京泰禾嘉信房地产开发有限公司房屋租赁合同纠纷的案件
泰禾嘉信	2021.08.09	(2021)京 0115 执 9730 号	北京市大兴区人民法院	243,613.00	北京泰禾商业管理有限公司,北京泰禾嘉信房地产开发有限公司执行案件
泰禾嘉信	2021.08.10	(2021)京 0115 执 9768 号	北京市大兴区人民法院	262,429.00	北京泰禾商业管理有限公司,北京泰禾嘉信房地产开发有限公司执行案件
泰禾嘉信	2021.08.11	(2021)京 0115 执 9817 号	北京市大兴区人民法院	128,607.00	李艳芹与北京泰禾商业管理有限公司,北京泰禾嘉信房地产开发有限公司房屋租赁合同纠纷的案件
泰禾嘉信	2021.08.12	(2021)京 0115 执 9846 号	北京市大兴区人民法院	142,911.00	北京泰禾商业管理有限公司,北京泰禾嘉信房地产开发有限公司执行案件
泰禾嘉信	2021.08.12	(2021)京 0115 执 9848 号	北京市大兴区人民法院	103,434.00	北京泰禾商业管理有限公司,北京泰禾嘉信房地产开发有限公司执行案件
泰禾嘉信	2021.08.12	(2021)京 0115 执 9872 号	北京市大兴区人民法院	191,980.00	丁海江与北京泰禾商业管理有限公司,北京泰禾嘉信房地产开发有限公司房屋租赁合同纠纷的案件
泰禾嘉信	2021.08.12	(2021)京 0115 执 9845 号	北京市大兴区人民法院	251,606.00	北京泰禾商业管理有限公司,北京泰禾嘉信房地产开发有限公司执行案件

主体	日期	案号	法院	标的金额（元）	备注
泰禾嘉信	2021.08.12	(2021)京 0115 执 9858 号	北京市大兴区人民法院	244,721.00	北京泰禾商业管理有限公司,北京泰禾嘉信房地产开发有限公司执行案件
泰禾嘉信	2021.08.16	(2021)京 0115 执 9989 号	北京市大兴区人民法院	265,657.00	北京泰禾商业管理有限公司,北京泰禾嘉信房地产开发有限公司执行案件
泰禾嘉信	2021.08.16	(2021)京 0115 执 9953 号	北京市大兴区人民法院	210,799.00	丁海江与北京泰禾商业管理有限公司,北京泰禾嘉信房地产开发有限公司房屋租赁合同纠纷的案件
泰禾嘉信	2021.08.19	(2021)京 0115 执 10088 号	北京市大兴区人民法院	157,436.00	北京泰禾商业管理有限公司,北京泰禾嘉信房地产开发有限公司执行案件
泰禾嘉信	2021.08.19	(2021)京 0115 执 10089 号	北京市大兴区人民法院	69,883.00	胡晓东与北京泰禾商业管理有限公司,北京泰禾嘉信房地产开发有限公司,北京赛维思公寓管理有限公司房屋租赁合同纠纷的案件
泰禾嘉信	2021.08.19	(2021)京 0115 执 10095 号	北京市大兴区人民法院	220,365.00	韩铭训与北京泰禾商业管理有限公司,北京泰禾嘉信房地产开发有限公司,北京赛维思公寓管理有限公司房屋租赁合同纠纷的案件
泰禾嘉信	2021.08.19	(2021)京 0115 执 10087 号	北京市大兴区人民法院	144,240.00	北京泰禾商业管理有限公司,北京泰禾嘉信房地产开发有限公司执行案件
泰禾嘉信	2021.08.20	(2021)京 0115 执 10110 号	北京市大兴区人民法院	197,675.00	丁海江与北京泰禾商业管理有限公司,北京泰禾嘉信房地产开发有限公司房屋租赁合同纠纷的案件
泰禾嘉信	2021.08.20	(2021)京 0115 执 10116 号	北京市大兴区人民法院	184,592.00	孙嘉翌与北京泰禾商业管理有限公司房屋租赁合同纠纷的案件
泰禾嘉信	2021.08.20	(2021)京 0115 执 10147 号	北京市大兴区人民法院	344,931.00	刘生与北京泰禾商业管理有限公司,北京泰禾嘉信房地产开发有限公司房屋租赁合同纠纷的案件
泰禾嘉信	2021.08.20	(2021)京 0115 执 10131 号	北京市大兴区人民法院	311,132.00	张春霞与北京泰禾商业管理有限公司,北京泰禾嘉信房地产开发有限公司房屋租赁合同纠纷的案件
泰禾嘉信	2021.08.23	(2021)京 0115 执 10168 号	北京市大兴区人民法院	32,458.00	北京泰禾商业管理有限公司,北京泰禾嘉信房地产开发有限公司执行案件
泰禾嘉信	2021.08.23	(2021)京 0115 执 10193 号	北京市大兴区人民法院	387,424.00	北京泰禾商业管理有限公司,北京泰禾嘉信房地产开发有限公司执行案件
泰禾嘉信	2021.08.23	(2021)京 0115 执 10167 号	北京市大兴区人民法院	242,198.00	北京泰禾商业管理有限公司,北京泰禾嘉信房地产开发有限公司执行案件

主体	日期	案号	法院	标的金额（元）	备注
泰禾嘉信	2021.08.23	(2021)京 0115 执 10166 号	北京市大兴区人民法院	133,457.00	北京泰禾商业管理有限公司,北京泰禾嘉信房地产开发有限公司执行案件
泰禾嘉信	2021.08.23	(2021)京 0115 执 10198 号	北京市大兴区人民法院	35,578.00	北京泰禾商业管理有限公司,北京泰禾嘉信房地产开发有限公司执行案件
泰禾嘉信	2021.08.23	(2021)京 0115 执 10202 号	北京市大兴区人民法院	413,255.00	北京泰禾商业管理有限公司,北京泰禾嘉信房地产开发有限公司执行案件
泰禾嘉信	2021.08.24	(2021)京 0115 执 10259 号	北京市大兴区人民法院	382,490.00	北京泰禾商业管理有限公司,北京泰禾嘉信房地产开发有限公司执行案件
泰禾嘉信	2021.08.24	(2021)京 0115 执 10227 号	北京市大兴区人民法院	34,235.00	北京泰禾商业管理有限公司,北京泰禾嘉信房地产开发有限公司执行案件
泰禾嘉信	2021.08.24	(2021)京 0115 执 10222 号	北京市大兴区人民法院	161,374.00	北京泰禾商业管理有限公司,北京泰禾嘉信房地产开发有限公司执行案件
泰禾嘉信	2021.08.25	(2021)京 0115 执 10297 号	北京市大兴区人民法院	182,387.00	孙嘉翌与北京泰禾商业管理有限公司房屋租赁合同纠纷的案件
泰禾嘉信	2021.08.25	(2021)京 0115 执 10277 号	北京市大兴区人民法院	364,509.00	张援与北京泰禾商业管理有限公司,北京泰禾嘉信房地产开发有限公司,北京赛维思公寓管理有限公司房屋租赁合同纠纷的案件
泰禾嘉信	2021.08.25	(2021)京 0115 执 10272 号	北京市大兴区人民法院	213,704.00	北京泰禾商业管理有限公司,北京泰禾嘉信房地产开发有限公司执行案件
泰禾嘉信	2021.08.31	(2021)京 0115 执 10468 号	北京市大兴区人民法院	387,703.00	——
泰禾嘉信	2021.08.31	(2021)京 0115 执 10469 号	北京市大兴区人民法院	299,297.00	耿丽与北京泰禾商业管理有限公司,北京泰禾嘉信房地产开发有限公司房屋租赁合同纠纷的案件
泰禾嘉信	2021.09.01	(2021)京 0115 执 10488 号	北京市大兴区人民法院	380,621.00	——
泰禾嘉信	2021.09.01	(2021)京 0115 执 10517 号	北京市大兴区人民法院	196,646.00	——
泰禾嘉信	2021.09.01	(2021)京 0115 执 10537 号	北京市大兴区人民法院	250,000.00	——
泰禾嘉信	2021.09.08	(2021)京 0115 执 10746 号	北京市大兴区人民法院	162,032.00	——
泰禾嘉信	2021.09.08	(2021)京 0115 执 10741 号	北京市大兴区人民法院	1,303,244.00	——

## (2) 关联主体

主体	日期	案号	法院	标的金额(元)	备注
泰禾集团	2020.04.03	(2020)沪0113执2139号	上海市宝山区人民法院	5,553,450.00	票据纠纷
泰禾集团、黄其森	2020.04.20	(2020)京01执404号	北京市第一中级人民法院	492,375,519.00	中泰信托, 具体情况待核查
泰禾集团	2020.04.29	(2020)浙0102执816号	杭州市上城区人民法院	3,274,804.00	票据纠纷
泰禾集团	2020.04.29	(2020)浙0102执817号	杭州市上城区人民法院	3,274,804.00	票据纠纷
泰禾集团	2020.04.29	(2020)浙0102执820号	杭州市上城区人民法院	5,353,511.00	票据纠纷
泰禾集团	2020.04.29	(2020)浙0102执819号	杭州市上城区人民法院	5,353,511.00	票据纠纷
泰禾集团	2020.04.29	(2020)浙0102执818号	杭州市上城区人民法院	5,353,511.00	票据纠纷
泰禾集团	2020.04.29	(2020)沪0113执2144号	上海市宝山区人民法院	5,353,511.00	票据纠纷
泰禾集团	2020.04.29	(2020)沪0113执2142号	上海市宝山区人民法院	5,353,511.00	票据纠纷
泰禾集团、黄其森、叶荔、泰禾投资	2020.05.27	(2020)浙01执539号	杭州市中级人民法院	336,868,205.00	浙商银行
泰禾集团、黄其森	2020.06.22	(2020)闽06执274号	漳州市中级人民法院	165,594,232.00	爱建信托白塘湾项目
泰禾集团	2020.06.28	(2020)渝0112执恢1876号	重庆市渝北区人民法院	5,334,161.00	票据纠纷
泰禾集团	2020.06.28	(2020)渝0112执恢1875号	重庆市渝北区人民法院	5,334,161.00	票据纠纷
泰禾集团、黄其森	2020.06.29	(2020)粤19执879号	东莞市中级人民法院	81,808,990.00	西藏信托
泰禾投资集团、黄其森、叶荔	2020.07.13	(2020)闽01执1013号	福州市中级人民法院	35,020,000.00	与厦门国际银行的股票质押
泰禾投资集团、黄其森、叶荔	2020.07.13	(2020)闽01执1014号	福州市中级人民法院	49,380,000.00	与厦门国际银行的股票质押
泰禾集团、黄其森、叶荔、福州泰维置业	2020.07.29	(2020)闽06执恢62号	漳州市中级人民法院	4,980,000.00	爱建信托
泰禾集团	2020.08.03	(2020)闽0206执5511号	厦门市湖里区人民法院	6,568,660.00	——



主体	日期	案号	法院	标的金额（元）	备注
泰禾投资集团、叶荔	2020.08.10	(2020)闽 01 执 1236 号	福州市中级人民法院	288,300,000.00	——
黄其森	2020.09.25	(2020)京 01 执 974 号	北京市第一中级人民法院	257,997,568	——
泰禾集团、黄其森、叶荔、福州泰禾房地产	2020.10.13	(2020)豫 01 执 1327 号	郑州市中级人民法院	12,739,011	——
泰禾投资集团、黄其森、叶荔	2020.10.13	(2020)闽 01 执 1656 号	福州市中级人民法院	2,632,280,060.00	渤海银行存单质押
泰禾集团、福州泰禾房地产、黄其森	2020.11.06	(2020)闽 0213 执 1927 号	厦门市翔安区人民法院	1,210,369.00	——
泰禾集团	2020.12.08	(2020)豫 0105 执 16240 号	郑州市金水区人民法院	110,225.00	——
泰禾集团、黄其森、叶荔、泰禾投资集团	2021.01.05	(2021)浙 01 执 12 号	杭州市中级人民法院	169,112,584.00	与浙江稠州商业银行金融贷款合同纠纷
泰禾集团、黄其森、叶荔、福州泰禾	2021.01.11	(2021)津 02 执 52 号	天津市第二中级人民法院	364,190,000.00	与华融资产天津分部金融贷款合同纠纷
泰禾集团	2021.01.15	(2021)京 01 执 184 号	北京市第一中级人民法院	356,651.00	文思海辉技术有限公司，著作权合同纠纷
泰禾集团	2021.01.15	(2021)京 01 执 185 号	北京市第一中级人民法院	600,937.00	文思海辉技术有限公司，著作权合同纠纷
泰禾集团	2021.01.15	(2021)京 01 执 186 号	北京市第一中级人民法院	612,703.00	文思海辉技术有限公司，著作权合同纠纷
泰禾集团	2021.01.15	(2021)京 01 执 187 号	北京市第一中级人民法院	274,437.00	文思海辉技术有限公司，著作权合同纠纷
福州泰禾	2021.01.19	(2021)豫 01 执 155 号	郑州市中级人民法院	134,739,965.00	河南嘉智置业有限公司
泰禾集团（北分）	2021.01.25	(2021)京 0105 执 4100 号	北京市朝阳区人民法院	298,516.00	北京自胜信息系统有限公司申请确认人民调解协议效力的案件
泰禾集团	2021.01.27	(2021)闽 04 执 22 号	三明市中级人民法院	0.00	——
叶荔	2021.01.27	(2021)京 01 执恢 58 号	北京市第一中级人民法院	35,027,943.00	芜湖融普明投资中心与泰禾投资集团有限公司、叶荔合同纠纷一案[执行依据：（2018）京方圆内经证字第 69325、69326 号公证书；执行案号：（2020）京 01 执 94 号]

主体	日期	案号	法院	标的金额（元）	备注
泰禾集团	2021.02.03	(2021)京 0112 执 2664 号	北京市通州区人民法院	1,000,000.00	长春脉合人力资源管理有限公司，居间合同纠纷的案件
福州泰禾	2021.02.07	(2021)闽 0124 执 429 号	闽清县人民法院	411,389.00	中城建设有限责任公司买卖合同纠纷的案件
福州泰禾	2021.02.18	(2021)闽 0104 执 491 号	福州市仓山区人民法院	18,640.00	——
福州泰禾	2021.03.09	(2021)闽 0102 执 3394 号	福州市鼓楼区人民法院	2,517,412.00	平安银行股份有限公司福州分行与欧碧玉,福州泰禾房地产开发有限公司金融借款合同纠纷的案件
泰禾集团	2021.03.22	(2021)渝 0112 执恢 906 号	重庆市渝北区人民法院	5,334,161.00	福州泰佳实业有限公司与重庆市商信宝商业保理有限公司票据纠纷的案件
黄其森	2021.04.08	(2021)京 03 执 781 号	北京市第三中级人民法院	484,999,777.00	芜湖融普明投资中心（有限合伙）与泰禾投资集团有限公司合伙企业纠纷案件执行的案件
泰禾集团	2021.04.09	(2021)浙 01 执 538 号	杭州市中级人民法院	75,588,603.00	中建投信托股份有限公司与泰禾集团股份有限公司,郑州中盟文化生态旅游开发有限公司,郑州泰禾润通置业有限公司金融借款合同纠纷的案件
泰禾集团	2021.04.13	(2021)京 0112 执 5228 号	北京市通州区人民法院	741,000.00	深圳市立诺软件有限公司与泰禾集团股份有限公司,泰禾集团股份有限公司北京分公司合同纠纷的案件
泰禾集团、福州泰禾房地产	2021.04.21	(2021)浙 01 执 585 号	杭州市中级人民法院	3,683,354,029.00	浙江省浙商资产管理有限公司与北京中维房地产开发有限公司,泰禾集团股份有限公司,福州泰禾房地产开发有限公司金融借款合同纠纷的案件
福州泰禾房地产	2021.04.21	(2021)苏 0506 执 2204 号	苏州市吴中区人民法院	349,151.00	张鑫与福州泰禾房地产开发有限公司,苏州禾瑞房地产开发有限公司房屋买卖合同纠纷的案件
黄其森	2021.04.22	(2021)京 01 执 562 号	北京市第一中级人民法院	2,112,077,778.00	北京泰禾嘉信房地产开发有限公司,北京泰禾置业有限公司,张家口泰禾房地产开发集团有限公司等执行案件
黄其森	2021.04.26	(2021)粤 0304 执 18654 号	深圳市福田区人民法院	3,000.00	黄其森,黄武刑事案件
福州泰禾房地产	2021.04.27	(2021)闽 0205 执 1407 号	厦门市海沧区人民法院	3,746,971.00	深圳海外装饰工程有限公司与厦门泰禾房地产开发有限公司,福州泰禾房地产开发有限公司建设工程合同纠纷的案件
泰禾集团	2021.04.29	(2021)豫 01 执 855 号	郑州市中级人民法院	961,819,800.00	——

主体	日期	案号	法院	标的金额（元）	备注
福州泰禾房地产	2021.05.08	(2021)闽 0102 执 6252 号	福州市鼓楼区人民法院	493,665.00	华夏银行股份有限公司福州闽江支行与沈春香,福州泰禾房地产开发有限公司金融借款合同纠纷的案件
福州泰禾房地产	2021.05.08	(2021)闽 0102 执 6253 号	福州市鼓楼区人民法院	524,191.00	
福州泰禾房地产	2021.05.08	(2021)闽 0102 执 6254 号	福州市鼓楼区人民法院	677,264.00	王丁流与林好福,陈华民间借贷纠纷的案件
江苏沃得宝华	2021.05.11	(2021)苏 1183 执 1599 号	句容市人民法院	5,040,626.00	中城建设有限责任公司,句容濠峰置业有限公司,江苏沃得宝华休闲度假开发有限公司执行案件
福州泰禾房地产	2021.05.12	(2021)闽 0205 执 1516 号	厦门市海沧区人民法院	63,681.00	中国建筑东北设计研究院有限公司与厦门泰禾房地产开发有限公司,福州泰禾房地产开发有限公司民事案件
泰禾集团（北京分公司）	2021.05.14	(2021)京 0112 执 6724 号	北京市通州区人民法院	33,110.00	深圳市游学天下企业管理顾问有限公司与泰禾集团股份有限公司北京分公司合同纠纷的案件
福州泰禾房地产	2021.05.14	(2021)沪 0113 执 3802 号	上海市宝山区人民法院	70,522.00	上海儒君金属制品有限公司与上海泰维房地产开发有限公司承揽合同纠纷的案件
福州泰禾房地产	2021.05.26	(2021)闽 0104 执 1655 号	福州市仓山区人民法院	812,934.00	福州泰禾房地产开发有限公司,郑声琮执行案件
泰禾集团	2021.06.15	(2021)京 0112 执 7631 号	北京市通州区人民法院	202,150.00	德威嘉业人力资源管理（北京）有限公司与泰禾集团股份有限公司北京分公司服务合同纠纷的案件
泰禾集团	2021.06.16	(2021)京 03 执 1151 号	北京市第三中级人民法院	77,398.00	泰禾集团股份有限公司北京分公司执行案件
福州泰禾房地产	2021.06.18	(2021)闽 0125 执 1307 号	永泰县人民法院	69,855.00	福州泰禾房地产开发有限公司执行案件
福州泰禾房地产	2021.06.21	(2021)沪 0106 执 11265 号	上海市静安区人民法院	755,211.00	苏州市光福园林建设有限公司与上海红御房地产开发有限公司,福州泰禾房地产开发有限公司建设工程合同纠纷的案件
福州泰禾房地产	2021.07.01	(2021)苏 0506 执 3215 号	苏州市吴中区人民法院	2,103,114.00	朱利民,葛子靖,郝丹与苏州禾瑞房地产开发有限公司申请诉前财产保全的案件
福州泰禾房地产	2021.07.01	(2021)苏 0506 执 3215 号	苏州市吴中区人民法院	2,103,114.00	朱利民,葛子靖,郝丹与苏州禾瑞房地产开发有限公司申请诉前财产保全的案件
叶荔、黄其森	2021.07.06	(2021)京 02 执 931 号	北京市第二中级人民法院	373,063,315.00	叶荔执行案件

主体	日期	案号	法院	标的金额（元）	备注
泰禾集团、黄其森、叶荔、福州泰禾房地产	2021.07.13	(2021)津 02 执恢 124 号	天津市第二中级人民法院	358,500,944.00	中国华融资产管理股份有限公司天津市分公司与北京中维泰禾置业有限公司,北京泰禾房地产开发有限公司,叶荔等借款合同纠纷案件执行的案件
泰禾集团、黄其森、叶荔	2021.07.16	(2021)闽 01 执 1117 号	福州市中级人民法院	417,500,000.00	中国华融资产管理股份有限公司福建省分公司,厦门泰禾房地产开发有限公司合同纠纷的案件
江苏沃得宝华	2021.07.20	(2021)苏 1183 执 2350 号	句容市人民法院	6,026,900.00	南京圣知锐建材实业有限公司与中城建设有限责任公司买卖合同纠纷的案件
江苏沃得宝华	2021.07.20	(2021)苏 1183 执 2351 号	句容市人民法院	9,037,400.00	中城建设有限责任公司,句容濠峰置业有限公司,江苏沃得宝华休闲度假开发有限公司执行案件
江苏沃得宝华	2021.07.26	(2021)沪 0151 执 2622 号	上海市崇明区人民法院	1,619,645.00	上海兴如贸易有限公司与中城建设有限责任公司,句容濠峰置业有限公司,江苏沃得宝华休闲度假开发有限公司买卖合同纠纷的案件
福州泰禾房地产	2021.07.27	(2021)豫执 42 号	河南省高级人民法院	3,745,902.00	河南盛科御景置业有限公司,福州泰禾房地产开发有限公司,福建金盛天华实业有限公司等执行案件
泰禾集团	2021.07.27	(2021)渝 0112 执恢 2108 号	重庆市渝北区人民法院	5,334,161.00	福州泰佳实业有限公司与重庆市商信宝商业保理有限公司票据纠纷的案件
泰禾集团	2021.07.27	(2021)京 0105 执 31750 号	北京市朝阳区人民法院	112,098.00	泰禾集团股份有限公司北京分公司执行案件
福州泰禾房地产	2021.08.03	(2021)沪 0106 执 14955 号	上海市静安区人民法院	1,217,539.00	软通动力信息技术（集团）股份有限公司与上海红御房地产开发有限公司,福州泰禾房地产开发有限公司服务合同纠纷的案件
福州泰禾房地产	2021.08.04	(2021)苏 0506 执 4150 号	苏州市吴中区人民法院	267,966.00	王健泉,王晔,邹颖与福州泰禾房地产开发有限公司,苏州禾瑞房地产开发有限公司申请诉前财产保全的案件
泰禾集团	2021.08.04	(2021)闽 04 执 178 号	三明市中级人民法院	1,235,694.00	泰禾集团股份有限公司执行案件
泰禾集团	2021.08.04	(2021)苏 0508 执 3581 号	苏州市姑苏区人民法院	100,000.00	北京曼特门业有限公司与上海驰稷实业有限公司,泰禾集团股份有限公司,苏州泰禾置业集团有限公司等票据追索权纠纷的案件

主体	日期	案号	法院	标的金额（元）	备注
泰禾集团	2021.08.06	(2021)闽 0125 执 1703 号	永泰县人民法院	262,500.00	上海亿翰信息科技有限公司与泰禾集团股份有限公司,泰禾集团股份有限公司福州分公司服务合同纠纷的案件
泰禾集团	2021.08.06	(2021)京 03 执 1410 号	北京市第三中级人民法院	135,572.00	——
泰禾集团	2021.08.06	(2021)闽 0125 执 1703 号	永泰县人民法院	262,500.00	上海亿翰信息科技有限公司与泰禾集团股份有限公司,泰禾集团股份有限公司福州分公司服务合同纠纷的案件
福州泰禾房地产	2021.08.10	(2021)闽 0102 执 9852 号	福州市鼓楼区人民法院	724,519.00	中国建设银行股份有限公司福州城北支行与兰义妹,福州泰禾房地产开发有限公司,阮养辉金融借款合同纠纷的案件
福州泰禾房地产	2021.08.10	(2021)闽 0102 执 9856 号	福州市鼓楼区人民法院	199,122.00	陈显燕与福州泰禾房地产开发有限公司商品房销售合同纠纷的案件
福州泰禾房地产	2021.08.23	(2021)闽 0102 执 10498 号	福州市鼓楼区人民法院	4,551.00	吴建明,游芳,福州泰禾房地产开发有限公司执行案件
福州泰禾房地产	2021.09.01	(2021)苏 0506 执 4731 号	苏州市吴中区人民法院	308,138.00	——
福州泰禾房地产	2021.09.01	(2021)苏 0506 执 4736 号	苏州市吴中区人民法院	316,406.00	——
福州泰禾房地产	2021.09.01	(2021)苏 0506 执 4738 号	苏州市吴中区人民法院	303,301.00	——
福州泰禾房地产	2021.09.01	(2021)苏 0506 执 4737 号	苏州市吴中区人民法院	340,555.00	——
福州泰禾房地产	2021.09.01	(2021)苏 0506 执 4735 号	苏州市吴中区人民法院	316,684.00	——
福州泰禾房地产	2021.09.01	(2021)苏 0506 执 4734 号	苏州市吴中区人民法院	327,931.00	——
福州泰禾房地产	2021.09.01	(2021)苏 0506 执 4733 号	苏州市吴中区人民法院	338,933.00	——
福州泰禾房地产	2021.09.01	(2021)苏 0506 执 4732 号	苏州市吴中区人民法院	332,252.00	——
福州泰禾房地产	2021.09.01	(2021)苏 0506 执 4730 号	苏州市吴中区人民法院	300,629.00	——
福州泰禾房地产	2021.09.01	(2021)苏 0506 执 4729 号	苏州市吴中区人民法院	240,763.00	——
福州泰禾房地产	2021.09.01	(2021)闽 0205 执 2386 号	厦门市海沧区人民法院	101,529.00	——
福州泰禾房地产	2021.09.03	(2021)苏 0506 执 4798 号	苏州市吴中区人民法院	312,139.00	福州泰禾房地产开发有限公司,苏州禾瑞房地产开发有限公司执行案件

主体	日期	案号	法院	标的金额（元）	备注
福州泰禾房地产	2021.09.03	(2021)闽 0102 执 10849 号	福州市鼓楼区人民法院	58,800.00	福州泰禾房地产开发有限公司执行案件
福州泰禾房地产	2021.09.03	(2021)闽 0102 执 10851 号	福州市鼓楼区人民法院	8,864.00	戴伟与福州泰禾房地产开发有限公司商品房销售合同纠纷的案件
福州泰禾房地产	2021.09.09	(2021)闽 0104 执 3286 号	福州市仓山区人民法院	449,868.00	福建万友工程集团有限公司与福州泰禾房地产开发有限公司建设工程施工合同纠纷的案件
福州泰禾房地产	2021.09.10	(2021)苏 0506 执 4941 号	苏州市吴中区人民法院	361,946.00	福州泰禾房地产开发有限公司,苏州禾瑞房地产开发有限公司执行案件
福州泰禾房地产	2021.09.10	(2021)苏 0506 执 4943 号	苏州市吴中区人民法院	306,719.00	福州泰禾房地产开发有限公司,苏州禾瑞房地产开发有限公司执行案件
福州泰禾房地产	2021.09.10	(2021)苏 0506 执 4937 号	苏州市吴中区人民法院	311,363.00	福州泰禾房地产开发有限公司,苏州禾瑞房地产开发有限公司执行案件
福州泰禾房地产	2021.09.10	(2021)苏 0506 执 4938 号	苏州市吴中区人民法院	309,882.00	福州泰禾房地产开发有限公司,苏州禾瑞房地产开发有限公司执行案件
福州泰禾房地产	2021.09.10	(2021)苏 0506 执 4940 号	苏州市吴中区人民法院	351,523.00	福州泰禾房地产开发有限公司,苏州禾瑞房地产开发有限公司执行案件
福州泰禾房地产	2021.09.10	(2021)苏 0506 执 4939 号	苏州市吴中区人民法院	344,478.00	福州泰禾房地产开发有限公司,苏州禾瑞房地产开发有限公司执行案件
福州泰禾房地产	2021.09.10	(2021)苏 0506 执 4942 号	苏州市吴中区人民法院	349,724.00	福州泰禾房地产开发有限公司,苏州禾瑞房地产开发有限公司执行案件
福州泰禾房地产	2021.09.10	(2021)苏 0506 执 4944 号	苏州市吴中区人民法院	259,744.00	王健泉,王晔,邹颖与福州泰禾房地产开发有限公司,苏州禾瑞房地产开发有限公司申请诉前财产保全的案件
福州泰禾房地产	2021.09.10	(2021)苏 0506 执 4946 号	苏州市吴中区人民法院	306,363.00	福州泰禾房地产开发有限公司,苏州禾瑞房地产开发有限公司执行案件
福州泰禾房地产	2021.09.10	(2021)苏 0506 执 4945 号	苏州市吴中区人民法院	264,993.00	王健泉,王晔,邹颖与福州泰禾房地产开发有限公司,苏州禾瑞房地产开发有限公司申请诉前财产保全的案件
江苏沃得宝华	2021.09.13	(2021)苏 1183 执 2941 号	句容市人民法院	1,167,574.00	江苏沃得宝华休闲度假开发有限公司执行案件
福州泰禾房地产	2021.09.13	(2021)闽 0102 执 11481 号	福州市鼓楼区人民法院	2,258.00	吴本煌,朱亮萍,福州泰禾房地产开发有限公司执行案件
泰禾投资集团	2021.09.14	(2021)闽 0102 执 11552 号	福州市鼓楼区人民法院	220,000.00	——
福州泰禾房地产	2021.09.14	(2021)苏 0506 执 4984 号	苏州市吴中区人民法院	309,238.00	——
福州泰禾房地产	2021.09.14	(2021)苏 0506 执 4988 号	苏州市吴中区人民法院	325,981.00	——
福州泰禾房地产	2021.09.14	(2021)苏 0506 执 4982 号	苏州市吴中区人民法院	318,566.00	——

主体	日期	案号	法院	标的金额（元）	备注
福州泰禾房地产	2021.09.14	(2021)苏 0506 执 4987 号	苏州市吴中区人民法院	298,908.00	—
泰禾集团	2021.09.17	(2021)京 03 执 1705 号	北京市第三中级人民法院	1,510,962.00	泰禾集团股份有限公司北京分公司执行案件
泰禾集团	2021.09.18	(2021)京 0105 执 39095 号	北京市朝阳区人民法院	1,644,471.00	北京柯莱特科技有限公司与泰禾集团股份有限公司北京分公司技术服务合同纠纷的案件
福州泰禾房地产	2021.9.24	(2021)闽 0104 执 3555 号	福州市仓山区人民法院	8,496.00	杨香珠与福州泰禾房地产开发有限公司商品房销售合同纠纷的案件
福州泰禾房地产	2021.9.28	(2021)苏 0508 执 4374 号	苏州市姑苏区人民法院	284,478.00	苏州居帮达房产营销策划有限公司与福州泰禾房地产开发有限公司,苏州禾瑞房地产开发有限公司合同纠纷的案件
福州泰禾房地产	2021.9.29	(2021)豫 01 执 1841 号	郑州市中级人民法院	3,745,902.00	河南盛科御景置业有限公司与郑州浩晨置业有限公司合资、合作开发房地产合同纠纷的案件

注：关联方为：福州泰禾、泰禾集团、黄其森、叶荔、江苏沃得宝华

# 五矿信托•泰禾中央广场二期项目

## 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



#### 2.介绍项目各项经济指标





标的项目为“泰禾中央广场二期”，地址位于北京市大兴区义和庄地铁站旁。项目分为 17# 地块、21#a 及 21#c 地块两部分。其中 17#地块建有 1-5 号商办公寓楼及地下车库，21#a 及 21#c 地块建有 1-4 号商办公寓楼及地下车库。17#地块土地面积为 29,931.62 平方米，建设有 1-5#商办公寓楼及地下车库，建有可售房屋共计 2482 套，其中商办公寓用房 1914 套，商业用房 81 套，地下车库 487 套；可售建筑面积共计为 149,587.77 平方米，其中商办公寓用房 127,490.75 平方米，商业用房 3,844.67 平方米，地下车库 18,252.35 平方米。

根据五矿信托提供《抵押物清单》，我方监管项目为 17 号地块部分建筑物，总可售套数共计 1777 套，其中商办公寓用房 1209 套，商业用房 81 套，地下车库 487 套；可售建筑面积 100,190.99 平方米，其中商办公寓用房 78,092.95 平方米，商业用房 3,845.69 平方米，地下车库 18,252.35 平方米，截至目前，抵押物部分均未售，详细指标见下表：

（转下页）

表一：（1）项目各项经济指标

17 号地块各楼栋基本信息情况表							五矿抵押物清单						
实测报告 楼号	分套不动产权证书	房屋类型	分类型建筑 面积（㎡）	合计建筑面 积（㎡）	分类型 套数	套数 合计	实测报告 楼号	数据来源	房屋 类型	分类型建筑 面积（㎡）	合计建筑面 积（㎡）	分类型 套数	套数 合计
17-2 号楼	京（2019）大不动 产权第 0030953 号	商业	815.79	27,690.43	17	413	17-2 号 楼	《他项权利证书》[京 （2019）大不动产证明 第 0021113 号]	商业	815.79	12,287.15	17	185
		办公	26,874.64		396				办公	11,471.36		168	
17-3 号楼	京（2019）大不动 产权第 0030891 号	商业	700.87	25,162.23	15	389	17-3 号 楼	《他项权利证书》[京 （2019）大不动产证明 第 0021111 号]	商业	700.87	17,456.47	15	282
		办公	24,461.36		374				办公	16,755.60		267	
17-4 号楼	京（2019）大不动 产权第 0030895 号	商业	757.06	25,428.63	16	390	17-4 号 楼	《他项权利证书》[京 （2019）大不动产证明 第 0021114 号]	商业	757.06	15,848.23	16	254
		办公	24,671.57		374				办公	15,091.17		238	
17-5 号楼	京（2019）大不动 产权第 0030897 号	商业	755.03	25,362.80	16	390	17-5 号 楼	《他项权利证书》[京 （2019）大不动产证明 第 0021140 号]	商业	755.03	17,251.4	16	278
		办公	24,607.77		374				办公	16,496.37		262	
17-1 号楼	未取得分套不动产 权证，以实测报告 面积为准	商业	815.92	27,691.33	17	413	17-1 号 楼	《抵押物清单》	商业	762.57	18,816.88	16	287
办公		26,875.41	396		办公				18,054.31	271			
17 号楼 地下车位			车位	18,252.35	18,252.35	487	487		17 号楼 地下车库		车位	18,252.35	18,252.35
合计			149,587.77	149,587.77	2,482	2,482	合计			99,912.48	99,912.48	1,773	1,773

上述表格中，抵押物清单数据来源于五矿信托提供的《抵押物清单》，但依据抵押合同所注，所有未售房屋应均为五矿抵押物，然而清单中所列房屋与所有未售房屋不符，经排查，表一（2）所列示房屋未在五矿信托提供的《抵押物清单》中。经过我方与被监管项目相关负责人核实，下列房屋除 17-1-1007 号外，均为抵押状态，五矿信托为抵押权人。17-1-1007 号房屋虽然没被抵押，但依据抵押合同，也应归为抵押物中。

表一：（2）抵押物清单未列示房屋

地块	实测楼栋	实测房号	状态	抵押状况	实测建面	实测套面	类型
17	1 号楼	17-1-1007 号	未售	未抵押	60.37	42.37	办公
17	1 号楼	17-1-1702 号	未售	抵押	78.7	54.24	办公
17	1 号楼	17-1-2001 号	未售	抵押	85.07	58.63	办公
17	1 号楼	17-1-102 号	未售	抵押	54.37	53.09	商业
合计					278.51	208.33	——

（1）存在的问题、原因及潜在风险。

2017 年 3 月，北京市发布了《关于进一步加强商业、办公类项目管理的公告》，对商业、办公类项目的销售及贷款进行了较为严格的限制。政策发布后，监管项目销售基本处于停滞状态。

（2）建议措施及后期需关注事项。

关注北京市销售政策变换；关注已售部分房屋退房状况，对未抵押部分的退房进行追加抵押。

## 二、项目证件办理情况

截至 2021 年 9 月 30 日，五矿信托·泰禾中央广场二期项目除 17 号地块 1 号楼及地下车库尚未办理分套不动产权证书，其他地块及楼栋均已完成报建工作，本期无新增报建相关工作，项目办证情况见下表：

表二-1：项目 17#地块五证办理情况

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	不动产权证书	-	-	2015 年 11 月 23 日	29931.62 m <sup>2</sup>	京（2015）大兴区不动产权第 0000011 号
2	建设用地规划许可证	-	-	2015 年 3 月 31 日	47871.43 m <sup>2</sup>	2015 规（大）地字 0014 号
3	建设工程规划许可证	-	-	2015 年 7 月 21 日	190462.36 m <sup>2</sup>	2015 规（大）建字 0058 号
4	施工许可证	-	-	2015 年 11 月 02 日	33199.24 m <sup>2</sup>	[2015]施建字 0634 号
5	施工许可证	-	-	2015 年 11 月 03 日	88291.54 m <sup>2</sup>	[2015]施建字 0637 号
6	施工许可证	-	-	2015 年 11 月 02 日	68971.58 m <sup>2</sup>	[2015]施建字 0635 号
7	商品房预售许可证	-	-	2016 年 10 月 22 日	25097.47 m <sup>2</sup>	京房售证字（2016）213 号
8	商品房预售许可证	-	-	2016 年 12 月 1 日	68900.51 m <sup>2</sup>	京房售证字（2016）248 号
9	商品房预售许可证	-	-	2016 年 11 月 25 日	55226.57 m <sup>2</sup>	京房售证字（2016）239 号
10	不动产权证书	-	-	2019 年 9 月 11 日	27690.43 m <sup>2</sup>	京（2019）大不动产权第 0030953 号
11	不动产权证书	-	-	2019 年 9 月 10 日	25162.23 m <sup>2</sup>	京（2019）大不动产权第 0030891 号
12	不动产权证书	-	-	2019 年 9 月 10 日	25428.63 m <sup>2</sup>	京（2019）大不动产权第 0030895 号
13	不动产权证书	-	-	2019 年 9 月 10 日	25362.8 m <sup>2</sup>	京（2019）大不动产权第 0030897 号

表二-2：项目 21#地块五证办理情况

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 （注明进展及逾期原因等）
1	国有土地使用证	-	-	2015 年 5 月 29 日	9907.21 m <sup>2</sup>	京兴国用（2015 出）第 00060 号
2	国有土地使用证	-	-	2015 年 5 月 29 日	8032.60 m <sup>2</sup>	京兴国用（2015 出）第 00062 号
3	建设用地规划许可证	-	-	2015 年 3 月 31 日	47871.43 m <sup>2</sup>	2015 规（大）地字 0014 号
4	建设工程规划许可证	-	-	2015 年 6 月 19 日	74692.53 m <sup>2</sup>	2015 规（大）建字 0048 号
5	施工许可证	-	-	2015 年 8 月 21 日	37672.00 m <sup>2</sup>	[2015]施建字 0413 号
6	施工许可证	-	-	2015 年 8 月 21 日	37020.53 m <sup>2</sup>	[2015]施建字 0414 号
7	商品房预售许可证	-	-	2016 年 7 月 15 日	31291.9 m <sup>2</sup>	京房售证字（2016）136 号
8	商品房预售许可证	-	-	2016 年 7 月 1 日	32548.09 m <sup>2</sup>	京房售证字（2016）120 号

### 三、项目开发建设情况

标的项目所有地块均已全部完成竣工验收工作，无新增项目工程施工情况。

### 四、项目成本执行情况

#### 1. 项目本期工程支出情况

截至 2018 年 11 月，标的项目 17 号地块及 21 号地块楼栋已全部完成竣工验收。截至 2021 年 9 月 30 日，项目公司应付工程款 1,878,050,066.40 元，实际已付工程款 1,548,027,994.84 元，未付工程款 330,022,071.56 元，详细情况见下表：

表三-1：项目工程支出情况

项目名称	合同金额（元）	已完成产值（元）	未付工程款（元）	累计付款（元）	本期付款（元）
17#合同	1,223,899,187.02	1,223,899,187.02	257,266,848.32	966,632,338.70	0.00
21#合同	411,191,480.51	411,191,480.51	28,510,451.58	382,681,028.93	0.00
整区（17#及 21#） 合同	103,038,070.88	103,038,070.88	43,210,553.20	59,827,517.68	0.00
20#、16#	1,554,501.50	1,554,501.50	827,242.75	727,258.75	0.00
20#、21#	600,000.00	600,000.00	120,000.00	480,000.00	0.00
16#、17#	86,975.71	86,975.71	86,975.71	0.00	0.00
无未付工程款合同 汇总	137,679,850.78	137,679,850.78	0.00	137,679,850.78	0.00
合计	<b>1,878,050,066.40</b>	<b>1,878,050,066.40</b>	<b>330,022,071.56</b>	<b>1,548,027,994.84</b>	<b>0.00</b>

#### 2. 已开立未兑付商票情况

截至 2021 年 9 月 30 日，五矿信托·泰禾中央广场二期项目未兑付商票情况如下表：

表三-2：标的项目未兑付商票情况表

开票公司主体	商票状态	承兑汇票总额（元）	补息金额（元）
北京泰禾嘉信房地产开发有限公司	到期未兑付	9,518,789.75	308,563.20
	未到期	0.00	0.00
北京泰禾嘉盈房地产开发有限公司	到期未兑付	65,166,196.31	2,441,831.81
	未到期	0.00	0.00
福州泰禾锦兴置业有限公司	到期未兑付	17,179,823.60	515,394.71
	未到期	0.00	0.00
合计		<b>91,864,809.66</b>	<b>3,265,789.72</b>

(1) 存在的问题、原因及潜在风险。

目前项目公司存在拖欠大量工程款的情况。

(2) 建议措施及后期需关注事项。

及时核实项目公司未付工程款的情况，核实已开立商票的兑付情况。

## 五、项目销售情况统计

标的的项目为“泰禾中央广场二期”，地址位于北京市大兴区义和庄地铁站旁。项目分为 17# 地块、21#a 及 21#c 地块两部分。其中 17# 地块建有 1-5 号商办公寓楼及地下车库，21#a 及 21#c 地块建有 1-4 号商办公寓楼及地下车库。17# 地块土地面积为 29931.62 平方米，建设有 1-5# 商办公寓楼及地下车库，建有可售房屋共计 2482 套，其中商办公寓用房 1914 套，商业用房 81 套，地下车库 487 套；可售建筑面积共计为 149,587.77 平方米，其中商办公寓用房 127,490.75 平方米，商业用房 3,844.67 平方米，地下车库 18,252.35 平方米。17# 地块于 2016 年 12 月开始预售，根据项目公司提供的《销售台账》，截至我方监管人员入场前，17 号地块已签约 554 套，签约面积 38,479.10 平方米，签约合同金额为 2,067,524,024 元，已收款合计 2,078,985,764 元，商办公寓用房去化率 30.27%。

根据五矿信托提供《抵押物清单》，我方监管项目为 17 号地块部分建筑物，总可售套数共计 1777 套，其中商办公寓用房 1209 套，商业用房 81 套、地下车库 487 套；可售建筑面积 100,190.99 平方米，其中商办公寓用房 78,092.95 平方米，商业用房 3,845.69 平方米，地下车库 18,252.35 平方米，截至目前，抵押物部分均未售，详细指标见下表：

表四：监管项目抵押物部分销售情况

序号	项目业态	可售面积 (平米)	已售面积 (平米)	累计销售情况			本月销售情况			备注
				已签约金额 (元)	回款金额 (元)	去化率 (100%)	已签约金额 (元)	回款金额 (元)	较上月比	
1	商办公寓	78,092.95	0	0	0	0	0	0	0	——
1.1	1#楼	18,278.45	0	0	0	0	0	0	0	——
1.2	2#楼	11,471.36	0	0	0	0	0	0	0	——
1.3	3#楼	16,755.60	0	0	0	0	0	0	0	——
1.4	4#楼	15,091.17	0	0	0	0	0	0	0	——
1.5	5#楼	16,496.37	0	0	0	0	0	0	0	——

序号	项目业态	可售面积 (平方米)	已售面积 (平方米)	累计销售情况			本月销售情况			备注
				已签约金额 (元)	回款金额 (元)	去化率 (100%)	已签约金额 (元)	回款金额 (元)	较上 月比	
2	商业	3,845.69	0	0	0	0	0	0	0	——
2.1	1#楼	816.94	0	0	0	0	0	0	0	——
2.2	2#楼	815.79	0	0	0	0	0	0	0	——
2.3	3#楼	700.87	0	0	0	0	0	0	0	——
2.4	4#楼	757.06	0	0	0	0	0	0	0	——
2.5	5#楼	755.03	0	0	0	0	0	0	0	——
3	地下车库	18,252.35	0	0	0	0	0	0	0	——
合计		100,190.99	0	0	0	0	0	0	0	——

(1) 存在的问题、原因及潜在风险。

2017年3月，北京市发布了《关于进一步加强商业、办公类项目管理的公告》，对商业、办公类项目的销售及贷款进行了较为严格的限制。政策发布后，监管项目销售基本处于停滞状态。

(2) 建议措施及后期需关注事项。

- ①关注北京市销售政策变换；
- ②关注同类型项目的销售情况。

## 六、项目银行账户情况

截至 2021 年 9 月 30 日，账户实际余额：3,555,469.00 元，可用余额：2,917,562.05 元。

表五：银行账户基本情况

序号	银行名称	账号	账户性质	是否监管	是否开通网银	本期余额（元）	实际可用金额（元）
1	中信银行北京媒体村支行	7115710182600014351	基本户	是	是	690.55	0.00
2	中信银行北京宝盛广场支行	8110701013601363315	一般户	是	无	2,807,537.99	2,807,537.99
3	招商银行北京建国路支行	110917242310501	一般户	是	是	53.13	0.00
4	招商银行北京建国路支行	110917242310302	一般户	是	是	121,316.69	0.00
5	招商银行上海自贸实验区支行	110917242310606	一般户	是	是	448.10	0.00
6	中国银行北京黄村兴业路支行	341564928296	一般户	是	是	31,988.30	0.00
7	中国银行北京金星路支行	350645001558	预售资金监管账户（021c）	是	是	0.23	0.00
8	中国银行北京金星路支行	350645001615	预售资金监管账户（021a）	是	是	1.38	0.00
9	中国银行北京金星路支行	350645002143	预售资金监管账户（17-1#）	是	是	20,749.51	0.00
10	中国银行北京金星路支行	350645002201	预售资金监管账户（17-2#；17-3#）	是	是	5.76	0.00
11	中国银行北京金星路支行	350645002132	预售资金监管账户（17-4#；17-5#）	是	是	462,230.40	0.00
12	工商银行北京西单支行	0200210319200072385	按揭放款户	是	是	422.90	0.00
13	工商银行北京西单支行	0200210319200072660	按揭保证金户	是	无	50,351.31	50,351.31
14	渤海银行天津分行	2001193606000210	一般户	是	无	0.00	0.00
15	大连银行北京西城支行	571364209003191	一般户	是	无	59,582.03	59,582.03



序号	银行名称	账号	账户性质	是否 监管	是否 开通 网银	本期余额（元）	实际可用金额 （元）
16	大连银行北京朝阳支行	572731209001028	一般户	是	无	0.00	0.00
17	大连银行华昌支行（已销户）	802601203000901	一般户	是	是	0.00	0.00
18	上海银行上海自贸试验区分行	03003414964	一般户	是	无	90.72	90.72
合计						<b>3,555,469.00</b>	<b>2,917,562.05</b>
注 1：大连银行华昌支行（802601203000901）已于 2021 年 9 月 27 日销户，余额转入基本户。因销户导致大连银行网银盾不能使用，大连银行北京西城支行 3191、大连银行北京朝阳支行 1028 的银行流水及余额，待通知领取新网银盾后查询。 注 2：中信银行北京宝盛广场支行 3315、工商银行北京西单支行 2660、渤海银行天津分行 0210、上海银行上海自贸试验区分行 4964，以上 4 个账户因未开通网银，余额只能由财务人员至银行查询，截至本报告期因项目公司未向我司提供最新账户余额情况，故未更新。							

## 七、银行账户收支情况

表六-1：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
本期无资金使用情况							

表六-2：银行账户流入情况

序号	日期	汇款方	款项用途	金额（元）	款项类型	收款行
1	2021/09/21	——	活期结算户结息	0.20	账户结息	中信银行北京媒体村支行 4351
2	2021/09/21	——	活期结算户结息	53.09	账户结息	招行北京建国路支行 0501
3	2021/09/21	——	活期结算户结息	92.94	账户结息	招商银行北京建国路支行 0302
4	2021/09/21	——	活期结算户结息	0.34	账户结息	招商银行上海自贸实验区支行 0606
5	2021/09/21	——	活期结算户结息	24.51	账户结息	中国银行北京黄村兴业路支行 8296
6	2021/09/21	——	活期结算户结息	15.90	账户结息	中国银行北京金星路支行 2143
7	2021/09/21	——	活期结算户结息	412.54	账户结息	中国银行北京金星路支行 2132
8	2021/09/21	——	活期结算户结息	52.52	账户结息	大连银行北京西城支行 3191
合计				<b>652.04</b>		

备注：大连银行华昌支行 0901 账已注销，因未销户前为“久悬户”，故网银查询余额为 0.00 元，实际余额为 428.63 元。销户时余额账内转入基本户中信银行北京媒体村支行 4351。

## 八、项目周边竞品情况分析

表七：项目周边竞品情况

项目	建成年代	占地面积 ( $\text{m}^2$ )	建筑面积 ( $\text{m}^2$ )	形态	面积区间 ( $\text{m}^2$ )	成交（或拟定）均价 ( $\text{元}/\text{m}^2$ )
恒大拾翠园 (推广名恒大未来城)	2016 年	86,388.34	261,652.00	精装商办公寓 loft	80-96	政策前预售 47,000-50,000; 目前现售 30,000-32,000
首开万科中心 (万科天地)	2014 年	230,000.00	400,000.00	毛坯平层办 公、商业、地 下车库	43-82	商业 39,000-42,000; 办公 19,500-23,500
天恒世界集 (锐创中心)	2016 年	68,323.00	186,902.00	精装商办公寓	Loft48-75 ; 平层 80-100	政策前办公 43,000; 政策后 loft 办公 26,000-32,000; 商业 53,000-58,000;
本周动态	由于政策影响，本期销售数据变化不明显，只有少量成交。截至目前，区域竞品新房在售项目存量较少，目前在售办公均价 28000-32000 元/ $\text{m}^2$ ，二手房售价与新房价格基本持平。					

## 九、区域市场情况分析

### 1.客群情况分析

根据北京市 2017 年 3 月发布了《关于进一步加强商业、办公类项目管理的公告》政策：开发企业在建（含在售）商办类项目，销售对象应当是合法登记的企事业单位、社会组织。购买商办类项目的企事业单位、社会组织不得将房屋作为居住使用，再次出售时，应当出售给企事业单位、社会组织。因此，本项目客户群严格受上述政策影响。

### 2.政策分析

#### （1）预售政策

根据北京市 2017 年 3 月发布了《关于进一步加强商业、办公类项目管理的公告》政策：

1）商业、办公类项目（以下简称商办类项目）应当严格按规划用途开发、建设、销售、使用，未经批准，不得擅自改变为居住等用途。

2）开发企业新报建商办类项目，最小分割单元不得低于 500 平方米;不符合要求的，规划部门不予批准。

3）开发企业新建的商办类项目，应当按照批准的规划用途建设、销售，违反规定的，规划国土、住建部门依法处理。

## （2）限购限售政策

根据北京市 2017 年 3 月发布了《关于进一步加强商业、办公类项目管理的公告》政策：

1）开发企业在建（含在售）商办类项目，销售对象应当是合法登记的企事业单位、社会组织。购买商办类项目的企事业单位、社会组织不得将房屋作为居住使用，再次出售时，应当出售给企事业单位、社会组织。

2）本公告执行之前，已销售的商办类项目再次上市交易时，可出售给企事业单位、社会组织，也可出售给个人，个人购买应当符合下列条件：

a、名下在京无住房和商办类房产记录的。

b、在申请购买之日起，在京已连续五年缴纳社会保险或者连续五年缴纳个人所得税。

3）对规划用途为商办类的房屋，中介机构不得以任何方式宣传房屋可以用于居住。对违规代理商办类房屋销售或者虚假宣传商办类房屋居住用途的中介机构，依法注销机构备案，直至吊销营业执照。

## 3.同业态售房成交量分析

2021 年 1-8 月，北京市商品房销售面积为 674.8 万平方米，同比增长 37.9%。其中，住宅销售面积为 563.8 万平方米，增长 51.8%；办公楼为 25.9 万平方米，增长 11%；商业营业用房为 11.8 万平方米，下降 72.4%。

2021 年 1-8 月，北京市房地产开发企业房屋新开工面积为 1227.3 万平方米，同比下降 18.5%。其中，住宅新开工面积为 672.7 万平方米，同比下降 24.4%；办公楼为 59.2 万平方米，增长 71.9%；商业营业用房为 48.2 万平方米，下降 22.7%。

2021 年 1-8 月，北京市房屋竣工面积为 747.8 万平方米，同比增长 84.1%。其中，住宅竣工面积为 371.1 万平方米，增长 92.8%；办公楼为 72 万平方米，下降 9.9%；商业营业用房为 49.8 万平方米，增长 98.8%。

此外，从房企到位资金来看，2021 年 1-8 月，全市房地产开发企业到位资金为 3744.6 亿元，同比增长 19%。其中，定金及预收款为 2147.6 亿元，增长 62.2%；国内贷款为 630.4 亿元，下降 29.4%；自筹资金为 593.2 亿元，下降 7.2%。

## 4.土地成交量分析

2021 年 1-8 月，全国房地产开发投资 98060 亿元，同比增长 10.9%；比 2019 年 1—8 月份增长 15.9%，两年平均增长 7.7%。其中，住宅投资 73971 亿元，增长 13.0%。

2021年1-8月，全国房地产开发企业土地购置面积10733万平方米，同比下降10.2%；土地成交价款6647亿元，下降6.2%。

#### 十、项目公司资金计划执行情况

本项目暂无资金使用计划。

#### 十一、项目公司用印情况

对于印章的使用，项目公司人员按照规定，履行印章使用流程，填写印章使用登记表，康正监管人员核实用印事由，出具审核意见报五矿信托，获得明确回复后用印，使用情况详见下表：

表八：项目用印台账

报审批日期	用印日期	印鉴/证照名称	用印事由	用印资料	申请部门	经办人	监印人
2021/09/01	2021/09/23	公章	嘉信4宗案件	1.授权委托书 2.法定代表人身份证明书 3.营业执照复印件 4.法定代表人身份证复印件 5.员工在职证明	法务中心	李广才	廖腾超、李广才
2021/09/01	2021/09/23	公章	商铺租户注册公司	1.产权证复印件 2.情况说明 3.住所证明	招商部	潘立栋	廖腾超、潘立栋
2021/05/14	2021/09/27	公章、财务章、营业执照	大连银行华昌支行0901账户注销	1.撤销单位银行账户申请书 2.大连银行电汇凭证 3.单位银行账户授权业务委托书	财务资金部	常文竹	廖腾超、徐雅晗

#### 十二、项目公司印章证照外出使用情况

借出日期	归还日期	印鉴/证照名称	事由	外/借出至机构	经办人	监印人
2021/09/26	2021/09/28	公章、财务章、营业执照	大连银行华昌支行0901账户注销	大连银行华昌支行	常文竹	廖腾超、徐雅晗

#### 十三、项目公司合同签约情况

本期，项目公司无合同签约情况。

## 十四、项目整体运行情况分析

### 1.项目开发建设情况评价

泰禾中央广场二期项目均已完成开发建设情况，本月项目开发建设情况无变化。

### 2.项目销售情况评价

“3.26”政策发布后，直至 2021 年 9 月份，标的项目销售基本处于停滞状态，根据项目公司提供的销售最新消息，项目公司计划将 17 号地块 1-5 楼从期房销售转为现房进行销售，具体销售价格未定，目前为蓄客阶段。

### 3.操作风险评价

由于项目公司及泰禾集团出现债务危机，前期项目原办公地出现多起人员追债的情况，对公司形象及员工产生一定负面影响，后租约到期未续租，搬至现办公地，办公环境得到改善，同时显示泰禾集团内部资金紧张情况。

### 4.其他

无

## 十五、附件

附件一：银行对账单

附件二：项目销售回款统计表

附件三：项目公司下月资金计划

附件四：项目形象进度表及照片

附件五：项目公司财务报表（资产负债表、利润表、现金流量表）

附件一：银行对账单

截至报告出具日，项目公司已提供下列银行账户网银余额截图。

招商银行：

账号	账户名	余额	冻结余额	可用余额	状态	存款类型
北京, 110917242310302, 人民币	北京泰禾嘉信房地产开发有...	121,316.69	18,396,460.78	0.00	活动	活期结算户
北京, 110917242310501, 人民币	北京泰禾嘉信房地产开发有...	53.13	27,116,753.87	0.00	活动	活期结算户
上海, 110917242310606, 人民币	北京泰禾嘉信房地产开发有...	448.10	6,846,252.86	0.00	活动	活期结算户

中信银行：

账号	账户名称	开户网点名称	币种	账户余额	账户类型	账号状态	冻结金额	最后交易日	可用余额	是否全额冻结	日
7115710182600014351	北京泰禾嘉信房地产开发有限公司	中信银行北京媒体村支行	人民币	690.55	活期	部分冻结	22,085,586.20	2021-09-27	0.00	否	2021-



客户回单

业务类型：二代支付

交易日期：20210927

付款人	名称	北京泰禾嘉信房地产开发有限公司	收款人	名称	北京泰禾嘉信房地产开发有限公司
	账号	802601203000901		账号	7115710182600014351
	开户行名	大连银行华昌支行		开户行名	中信银行北京媒体村支行
	开户行号	313222080264		开户行号	711571
币种及金额：		人民币肆佰贰拾捌元陆角叁分RMB428. 63			
其他信息	摘要或附言：销户				
	<div>回单专用章 E185AA19C2F39EC7</div>				

核心流水号：SC221178296437

页数：1/1

此回单以客户真实交易为依据，可通过中信银行网站(<http://www.citicbank.com/common/login/>)校验真伪，电子回单可重复打印，请勿重复记账。

中国银行：

账号	账户名称	当前余额	可用余额	透支限额	可用透支限额
341564928296	北京泰禾嘉信房地产开发...	CNY 31,988.30	CNY -35,849,217.69	CNY 0.00	CNY 0.00
350645002132	北京泰禾嘉信房地产开发...	CNY 462,230.40	CNY -34,546,491.49	CNY 0.00	CNY 0.00
350645002143	北京泰禾嘉信房地产开发...	CNY 20,749.51	CNY -22,593,450.45	CNY 0.00	CNY 0.00
350645002201	北京泰禾嘉信房地产开发...	CNY 5.76	CNY -9,877,317.47	CNY 0.00	CNY 0.00
350645001558	北京泰禾嘉信房地产开发...	CNY 0.23	CNY -9,087,221.67	CNY 0.00	CNY 0.00
350645001615	北京泰禾嘉信房地产开发...	CNY 1.38	CNY -9,087,220.52	CNY 0.00	CNY 0.00

工商银行 2385：

账号	别名	币种	当前余额	可用余额	昨日余额	操作
0200***2385	<input type="text" value="请输入别名"/>	人民币	422.90	-17,355,769.24	422.90	明细 实时对账

截至报告出具日，项目公司未能提供下列账户银行对账单。

1. 中信银行北京宝盛广场支行 3315 银行对账单
2. 工商银行北京西单支行 2660 银行对账单
3. 渤海银行天津分行 0210 银行对账单
4. 上海银行上海自贸试验区分行 4964 银行对账单
5. 大连银行北京西城支行 3191 银行对账单
6. 大连银行北京朝阳支行 1028 银行对账单



## 附件二：项目销售回款统计表

截至 2021 年 9 月 30 日，监管项目部分尚未开始销售。

## 附件三：项目公司下月资金计划

截至报告出具日，项目公司未能提供下月资金计划。

## 附件四：项目形象进度表及照片

项目现场照片（17#地块）



售楼处现场照片：



附件五：项目公司财务报表（资产负债表、利润表、现金流量表）

资 产 负 债 表

2021 年 9 月 30 日

编制单位：北京泰禾嘉信房地产开发有限公司

币别：人民币 单位：元

资产	年初余额	期末余额	负债和股东权益	年初余额	期末余额
<b>流动资产：</b>			<b>流动负债：</b>		
货币资金	4,115,604.09	2,949,583.90	短期借款	.00	.00
交易性金融资产	.00	.00	交易性金融负债	.00	.00
应收票据	.00	.00	应付票据	.00	.00
应收账款	51,967,266.69	40,418,985.20	应付账款	366,017,421.91	357,038,830.33
预付款项	576,275,636.68	597,060,734.93	预收款项	348,907.20	73,422.92
其他应收款	8,044,623,316.61	8,187,340,930.78	合同负债	103,903,833.20	103,893,307.74
其中：应收股利	.00	.00	应付职工薪酬	.00	.00
其他应收款	8,044,623,316.61	8,187,340,930.78	应交税费	24,665,551.16	30,959,182.00
存货	20,612,256.00	20,612,256.00	其他应付款	10,534,663,231.28	10,711,261,035.04
合同资产	.00	.00	其中：应付利息	75,409,601.88	239,719,731.59
持有待售资产	.00	.00	应付股利	.00	.00
一年内到期的非流动资产	.00	.00	其他应付款	10,459,253,629.40	10,471,541,303.45
其他流动资产	48,596,149.63	48,654,948.44	持有待售负债	.00	.00
			一年内到期的非流动负债	.00	.00
			其他流动负债	.00	.00
<b>流动资产合计</b>	<b>8,746,190,229.70</b>	<b>8,897,037,439.25</b>	<b>流动负债合计</b>	<b>11,029,598,944.75</b>	<b>11,203,225,778.03</b>
<b>非流动资产：</b>			<b>非流动负债：</b>		
债权投资	.00	.00	长期借款	2,680,403,977.33	2,680,403,977.33
其他债权投资	.00	.00	应付债券	.00	.00
长期应收款	.00	.00	长期应付款	.00	.00
长期股权投资	.00	.00	其中：专项应付款	.00	.00
其他权益工具投资	.00	.00	预计负债	.00	.00
其他非流动金融资产	.00	.00	递延收益	.00	.00
投资性房地产	5,607,305,435.00	5,607,305,435.00	递延所得税负债	173,796,085.41	199,712,367.51
固定资产	374,948.14	200,816.32	其他非流动负债		
其中：固定资产清理	.00	.00	<b>非流动负债合计</b>	<b>2,854,200,062.74</b>	<b>2,880,116,344.84</b>
在建工程	.00	.00	<b>负债合计</b>	<b>13,883,799,007.49</b>	<b>14,083,342,122.87</b>

其中：工程物资	.00	.00	所有者权益（或股东权益）：		
生产性生物资产			实收资本（或股本）	10,000,000.00	10,000,000.00
油气资产			其他权益工具	.00	.00
无形资产	.00	.00	资本公积	.00	.00
商誉	.00	.00	减：库存股	.00	.00
长期待摊费用	.00	.00	其他综合收益	640,433,062.52	640,433,062.52
递延所得税资产	101,924,520.12	133,561,505.03	盈余公积	14,539,781.22	14,539,781.22
其他非流动资产	.00	.00	未分配利润	-92,976,718.27	-110,209,771.01
<b>非流动资产合计</b>	<b>5,709,604,903.26</b>	<b>5,741,067,756.35</b>	<b>所有者权益合计</b>	<b>571,996,125.47</b>	<b>554,763,072.73</b>
<b>资产总计</b>	<b>14,455,795,132.96</b>	<b>14,638,105,195.60</b>	<b>负债和股东权益总计</b>	<b>14,455,795,132.96</b>	<b>14,638,105,195.60</b>

利 润 表

2021 年 9 月

编制单位：北京泰禾嘉信房地产开发有限公司

币别：人民币 单位：元

项 目	本期金额	本年累计	上年同期累计
一、营业收入	57,488.81	1,983,368.58	-227,581,314.30
二、营业总成本	632,378.35	12,536,642.90	-179,626,407.68
其中：营业成本	.00	.00	-196,311,972.00
税金及附加	216,106.97	6,884,974.12	-5,632,626.41
销售费用	84,083.42	885,516.22	20,612,867.44
管理费用	335,759.78	4,768,570.87	1,713,485.51
财务费用	-3,571.82	-2,418.31	-8,162.22
其中：利息费用	.00	.00	.00
利息收入	-3,376.32	-9,989.94	-17,544.20
汇兑净损失(净收益以“-”号填列)	.00	.00	.00
加：其他收益	.00	.00	.00
投资收益（损失以“-”号填列）	.00	.00	.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	.00	.00	.00
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	.00	.00	.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-432,905.61	-12,110,816.21	6,488,960.07
资产减值损失（损失以“-”号填列）	.00	.00	.00
资产处置收益（损失以“-”号填列）	.00	.00	.00
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-1,007,795.15	-22,664,090.53	-41,465,946.55
加：营业外收入	.00	33,733.80	175,883.67
减：营业外支出	.00	323,398.82	265,653.47
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-1,007,795.15	-22,953,755.55	-41,555,716.35
减：所得税费用	-383,610.55	-5,720,702.81	-10,388,907.59
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-624,184.60	-17,233,052.74	-31,166,808.76
六、其他综合收益的税后净额	.00	.00	.00

(一)不能重分类进损益的其他综合收益	.00	.00	.00
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
5.其他			
(二)将重分类进损益的其他综合收益	.00	.00	.00
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.可供出售金融资产公允价值变动损益			
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6.其他债权投资信用减值准备			
7.现金流量套期储备			
8.外币财务报表折算差额		.00	
9.其他			
<b>七、综合收益总额</b>	<b>-624,184.60</b>	<b>-17,233,052.74</b>	<b>-31,166,808.76</b>
年初未分配利润		-92,976,718.27	
<b>八、可供分配的利润</b>		<b>-110,209,771.01</b>	
减：提取法定盈余公积		.00	
提取任意盈余公积		.00	
应付现金股利或利润		.00	
转做资本的普通股股利		.00	
提取教育发展基金		.00	
利润归还投资			
子公司永续债利息			
<b>十、未分配利润</b>		<b>-110,209,771.01</b>	

**现 金 流 量 表**

**2021 年 9 月**

编制单位：北京泰禾嘉信房地产开发有限公司

币别：人民币      单位：元

项 目	本年累计数
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>	
销售商品、提供劳务收到的现金	2,982,234.02
收到的税费返还	0.00
收到其他与经营活动有关的现金	50,577.44
经营活动现金流入小计	3,032,811.46
购买商品、接受劳务支付的现金	3,866,463.35
支付给职工以及为职工支付的现金	0.00
支付的各项税费	184,234.13
支付其他与经营活动有关的现金	148,134.17
经营活动现金流出小计	4,198,831.65
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-1,166,020.19</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>	
收回投资收到的现金	0.00
取得投资收益收到的现金	0.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	0.00
收到其他与投资活动有关的现金	0.00
投资活动现金流入小计	0.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	0.00
投资支付的现金	0.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	0.00
支付其他与投资活动有关的现金	0.00
投资活动现金流出小计	0.00
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>0.00</b>

<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>	
吸收投资收到的现金	0.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	
取得借款收到的现金	0.00
发行债券收到的现金	0.00
收到其他与筹资活动有关的现金	0.00
筹资活动现金流入小计	0.00
偿还债务支付的现金	0.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	0.00
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	
支付其他与筹资活动有关的现金	0.00
筹资活动现金流出小计	0.00
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>0.00</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	0.00
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	-1,166,020.19
加：期初现金及现金等价物余额	4,115,604.09
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	2,949,583.90

**现金流量表补充资料**

项 目	本年累计数
<b>1.将净利润调节为经营活动现金流量：</b>	
净利润	-17,233,052.74
加：资产减值准备	432,905.61
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	123,767.51
无形资产摊销	0.00
长期待摊费用摊销	0.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“－”号填列）	0.00
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	27,494.31
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	0.00
财务费用（收益以“－”号填列）	0.00
投资损失（收益以“－”号填列）	0.00
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-31,636,984.91
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	25,916,282.10
预计负债的增加（减：减少以“－”号填列）	0.00
存货的减少（增加以“－”号填列）	-726,449.29
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-160,950,891.92
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	182,880,909.14
其他	
经营活动产生的现金流量净额	-1,166,020.19
<b>2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>	
债务转为资本	
一年内到期的可转换公司债券	
融资租入固定资产	
<b>3.现金及现金等价物净变动情况：</b>	
现金的期末余额	2,949,583.90
减：现金的期初余额	4,115,604.09
加：现金等价物的期末余额	
减：现金等价物的期初余额	
现金及现金等价物净增加额	-1,166,020.19