



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 012 期

(2020 年 10 月)

编号: 012

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 11 月 4 日



目 录

一、项目基本情况介绍.....	2
二、项目证件办理情况.....	3
三、项目开发建设情况.....	6
四、项目成本执行情况.....	7
五、项目销售情况统计.....	7
六、项目银行账户情况.....	8
七、银行账户收支情况.....	8
八、项目周边竞品情况分析.....	13
九、区域市场情况分析.....	13
十、项目公司资金计划执行情况.....	14
十一、项目公司用印情况.....	14
十二、项目公司印章证照外借使用情况.....	15
十三、项目公司签约情况.....	15
十四、项目整体运行情况分析.....	15
十五、附件.....	16

摘 要

合同签署情况：共签署合同 1 份，合同总金额 150,000.00 元。

项目证照办理情况：项目公司于 2020 年 9 月 25 日取得了新建设用地规划许可证，该证已于 2020 年 10 月 26 日共管；2020 年 9 月 14 日取得了南天项目地下室阶段施工许可证电子版，2020 年 9 月 24 日取得了南天项目地下室阶段施工许可证，已于 2020 年 10 月 14 日共管；建设工程规划许可证正在办理中尚未取得。

工程款支付情况：10 月支付工程款 15,049,610.39 元。

销售情况：本项目暂未达到销售阶段。

账户余额情况：除去暂无法查询的中国银行越秀支行账户（一般情况下余额为 0），项目公司 10 月月末可用余额为 11,545,382.68 元。

存在的风险情况：

（1）根据项目公司反馈，南天项目于 2020 年 9 月 14 日取得了整个项目地下室阶段的施工证，该施工证上注明了施工单位（即新启源）与合同价格，而事实上项目公司目前只与深圳市新启源实业有限公司签订了项目一期的总包合同，二三期的地下室施工合同或总包合同并未签订，也无法确定施工单位以及合同价格；

（2）项目公司二三期土石方挖运工程拟定施工单位为广东广基建设集团有限公司，项目公司与上述单位尚未签订施工合同，但上述拟定施工单位已经进场施工；

（3）根据《投后监管协议》第 8.3 条，项目公司需在节点日期 2020 年 12 月 31 日达到 94,418 万元的签约销售额，在节点日期 2021 年 3 月 31 日达到 191,589 万元的签约销售额，另在两个月宽限期内仍未能完成任务的，则项目公司除根据《信托贷款合同》约定支付贷款本息之外，还应根据上述节点要求的签约销售额与实际的本项目签约销售额之间的差额部分提前向甲方支付相应的贷款本息；根据项目公司提供的项目开发计划，南天项目一期开盘的时间为 2021 年 6 月 19 日，从计划上看项目公司在上述节点是无法完成对应的签约销售额的。

五矿信托·广州南天项目

监管月报

一、项目基本情况介绍

1. 介绍项目公司各个股东的基本情况及其关联关系。

项目公司即广州南天商业大广场建设发展有限公司由广州佳兆业城市更新集团有限公司与广州市中联实业有限公司分别持股 70%、30%。

广州佳兆业城市更新集团有限公司是一家成立于 2013 年 5 月 6 日的小微企业，曾用名广州兆峰置业发展有限公司，法定代表人揭平胜，注册资本 4000 万元，注册地址为广州市白云区小坪东路 4 号二楼 201 房，该公司由广州佳兆业投资咨询有限公司 100%持股；

广州市中联实业有限公司成立于 1988 年 7 月 20 日，由自然人投资或控股，法定代表人陈锐文，注册资本 1000 万元，注册地址为广州市番禺区钟村街钟三村松岗，该公司由陈锐文、陈洪添分别持股 90%、10%。

2. 标的项目坐落于广州市海珠区洛溪大桥西北面、北濠涌东侧地块，用地性质为商业用地兼容商务用地兼容公共交通场站用地，总用地面积 130679 平方米，其中城市道路用地面积 50674 平方米，绿地用地面积 781 平方米，其他用地面积 305 平方米，可建设用地面积 78919 平方米，容积率 ≤ 4.01 ，建筑密度 $\leq 50\%$ ，绿地率 $\geq 35\%$ ，计容建筑面积 ≤ 316443 平方米，拟配建公交首末站、社会停车场、邮政所等市政公用设施和公共服务设施。用地范围内规划的城市道路、绿地需由建设单位统一实施后无偿移交政府相关主管部门管理。项目各项经济指标如下表所示：

表一：项目各项经济指标

序号	单位工程	用地面积 (平方米)	建筑面积 (平方米)	计容面积 (平方米)	可售面积 (平方米)	总货值 (万元)	备注
1	1 期	26763	224688	152488	156868	496485	楼栋号 2、3、4
2	2 期	16314	119605	78501	78396	277399	楼栋号 1、7
3	3 期	21278	129480	85454	81534	272385	楼栋号 5、6
	合计	64355	473773	316443	316798	1046269	

(1) 存在的问题、原因及潜在风险。

本期暂无。

(2) 建议措施及后期需关注事项。

本期暂无。

二、项目证件办理情况

表二：项目五证办理情况

序号	证件名称	政策要求	预计取证日期	实际取证日期	证载面积	备注
1	国有土地使用证	法人身份证明；营业执照复印件；委托书及委托人身份证原件；土地合同；交付土地协议；出让金票据及土地契税票据；权籍调查表；宗地图	2020/3/24	2020/3/24	78919.43 m ²	2020 年 4 月 23 日已共管
2	建设用地规划许可证	立案申请表；营业执照等申请人身份证明文件；国有建设用地土地出让合同（含补充协议、变更协议，规划设计条件）；成交确认书；税务部门纳（免）税证明	——	2020/9/25	地表面积：130679 m ²	2020 年 10 月 26 日已共管
3	建设工程规划许可证	立案申请表；申请函；单位有效身份证明；授权委托书；代理人身份证明；设计单位的建筑设计资质证书或单项建筑设计资质证书；显示或标注有拍照日期的多角度现场照片；本次申报的单体建筑设计方案图；绘制在 1/500 现状地形图上的总平面规划图；关于本次申报的单体建筑设计方案的有效的《建筑工程明细核算表》；《建筑工程放线测量记录册》；技术审查合格报告；经技术审查合格的电子报批文件；已批准的《建设用地规划许可证》文证号；《国有土地使用权出让合同》；发改部门立项投资批文；有效的建设用地批准文件及附图等	一期由 2020/7/29 修改为 2021/1/31 二期 2021/11/1 三期 2022/3/29	尚未取得	——	办理中

序号	证件名称	政策要求	预计取证日期	实际取证日期	证载面积	备注
4	建筑工程 施工许可 证	建筑工程施工许可证申请表；用地批准手续； 建设工程规划许可证及附件；施工总承包 和监理单位的招标投标情况备案表、中标 通知书、合同；建造师（项目经理）资质 证书、安全考核证书及身份证件；总监理 工程师资质证书及身份证件；专职安全员 安全生产考核合格证及身份证件；施工图 设计文件审查意见书；建筑工程五方责任 主体的《法定代表人授权书》、《工程质 量终身责任承诺书》；其他资料	一期由 2020/9/12 修 改为 2021/2/28 二期 2021/12/16 三期 2022/5/13	2020 年 9 月 14 日取得了 南天项目地下 室阶段施工许 可证电子版， 2020 年 9 月 24 日取得了 纸质版		2020 年 10 月 14 日已 共管

序号	证件名称	政策要求	预计取证日期	实际取证日期	证载面积	备注
5	商品房预售许可证	广州市商品房预售申请表；申请报告； 本次申请预售的房屋明细表原件；企业法人营业执照；房地产开发资质证书复印件； 建设用地批准书及附图复印件；国有土地使用证及附图复印件；建设工程规划许可证复印件；建筑功能指标明细表复印件； 建设工程报建审核书复印件；报建四至平面图、各单元平面图复印件；预测绘(算)成果报告复印件；国有土地使用权出让合同复印件；已缴纳地价款的发票复印件； 建设工程施工许可证复印件；单体报建平面图四至图(晒蓝)或小区规划报建平面图四至图(晒蓝)，复印件；地名办批复的命名文件，复印件(提供原件核对)；商品房预售款专用账户监管协议书原件；商品房预售专户证明原件；领取商品房预售许可证委托书原件；各方合作分成比例、面积数、分配部位的协议或证明，原件(两方以上合作开发项目)；拆迁安置补偿情况查询复函(含直管公房和私房)复印件；前期物业管理中标备案书复印件；建设单位预交存首期物业专项维修资金确认书复印件；申请门牌批准通知书	一期 2021/6/14 二期 2022/11/28 三期 2023/5/25	尚未取得	-----	尚未办理

(1) 存在的问题、原因及潜在风险。

目前项目仍未取得建设工程规划许可证。

(2) 建议措施及后期需关注事项。

建议五矿信托与我司一并督促项目公司抓紧办理相关证件。

三、项目开发建设情况

介绍本项目开发进度计划，包括但不限于开工时间、开盘时间、结构封顶、去化率达到模拟清算时点时间等。

表三：项目开发进度计划

序号	单位工程/ 开发期次	开工时间	开盘时间	结构封顶时间	去化率满足模 拟清算	评价当前施工进 度	备 注
1	1 期	项目开工 2020/3/15 主体开工 2020/9/11	2021/6/19			桩基础工程施工	
2	2 期	项目开工 2021/6/29 主体开工 2021/12/26	2022/12/3			尚未开始建设	
3	3 期	项目开工 2021/11/11 主体开工 2022/5/30	2023/5/30			尚未开始建设	

（一）存在的问题、原因及潜在风险。

1. 根据项目公司反馈，南天项目于 2020 年 9 月 14 日取得了整个项目地下室阶段的施工证，该施工证上注明了施工单位（即新启源）与合同价格，而事实上项目公司目前只与深圳市新启源实业有限公司签订了项目一期的总包合同，二三期的地下室施工合同或总包合同并未签订，也无法确定施工单位以及合同价格；

2. 项目公司二三期土石方挖运工程拟定施工单位为广东广基建设集团有限公司，项目公司与上述单位尚未签订施工合同，但上述拟定施工单位已经进场施工；

3. 根据《投后监管协议》第 8.3 条，项目公司需在节点日期 2020 年 12 月 31 日达到 94,418 万元的签约销售额，在节点日期 2021 年 3 月 31 日达到 191,589 万元的签约销售额，另在两个月宽限期内仍未能完成任务的，则项目公司除根据《信托贷款合同》约定支付贷款本息之外，还应根据上述节点要求的签约销售额与实际的本项目签约销售额之间的差额部分提前向甲方支付相应的贷款本息；根据项目公司提供的项目开发计划，南天项目一期开盘的时间为 2021 年 6 月 19 日，从计划上看项目公司在上述节点是无法完成对应的签约销售额的。

（二）建议措施及后期需关注事项。

1. 建议五矿信托与我司一并督促项目公司明确地下室工程施工许可范围，并对施工单位及合同价格与实际情况的矛盾点给予说明；

2. 建议五矿信托与我司一并督促项目公司及时与相关施工单位签订合同，避免其与合作对象产生法律纠纷。

四、项目成本执行情况

介绍项目成本情况，包括但不限于对赌金额（如有）、已发生金额、占比、形象进度等。

表四：项目成本执行情况

序号	成本科目	对赌金额 (元)	本月发生金额 (元)	累计发生金额(元)	占比 (100%)	形象 进度	评价成本支出的 合理性	备注
1	收费退缴	/	/	5,877,740.45	/	/		
2	建安费用	/	15,049,610.39	240,703,504.76	/	/	月度资金计划与 审批单 2-026	工程款、设计费等
3	管理费用	/	1,345,636.83	78,116,516.27	/	/	月度资金计划与 银行自动扣除	保安服务费、物业费、行政人力相关费用、53栋费用等
4	财务费用	/	695.37	8,502.23	/	/	银行自动扣除	手续费等
5	往来款	/	/	490,990,689.45	/	/		
	合计	/	16,395,942.59	815,696,953.16	/	/		

(1) 存在的问题、原因及潜在风险。

暂无。

(2) 建议措施及后期需关注事项。

暂无。

五、项目销售情况统计

介绍项目销售情况，包括但不限于项目累计销售情况、累计回款情况、项目整体去化率、本月销售情况、回款情况及较上月比增加或减少情况等。（本项目尚未开盘，暂无销售数据。）

表五：项目销售情况

序号	项目 业态	可售面积/ 套(万平方米)	已售面积/套 (万平方米)	累计销售情况			本月销售情况			备注
				已签约金 额(亿元)	回款金额 (亿元)	去化率 (100%)	已签约金额 (亿元)	回款金额 (亿元)	比较上 月	
1	高层									
1.1	1#楼									
1.2	2#楼									
2	商业									
3	车位									
	合计									

注：若当月较上月有较大变动的，应逐条说明原因。

(1) 存在的问题、原因及潜在风险。

(2) 建议措施及后期需关注事项。

六、项目银行账户情况

项目公司目前有中国银行越秀支行无法随时查询账户信息，需项目公司财务人员携带相关资料到银行柜台方可查询银行账户明细，但项目公司暂无相关工作安排故而无法提供，驻场人员也因此无法获取相关银行明细资料。

表六：银行账户基本情况

序号	开户行	账户性质	账号	预留印明细鉴	是否开通网银	是否开通结算卡等其他功能	月末账户余额（元）
1	中国工商银行 广州市同福中路支行	基本户	3602001119200249075	财务章、张毅法人章	是	否	8,131,352.19
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	3,414,030.49
3	中国银行广州 越秀支行	一般户	627572466726	财务章、张毅法人章	否	否	暂无法查询，余额一般为 0
合计							11,545,382.68

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	2020/10/1	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	银行自动扣除
2	2020/10/10	中国工商银行股份有限公司	余额变动提醒 手续费	27.00	工行同福中路支行	财务费用	银行自动扣除
3	2020/10/11	广州市自来水有限公司	水费	1,487.80	工行同福中路支行	管理费用	银行自动扣除
4	2020/10/11	广州市水务局	排污	602.00	工行同福中路支行	管理费用	银行自动扣除
5	2020/10/11	广州市自来水有限公司	水费	24,019.32	工行南洲支行	管理费用	银行自动扣除
6	2020/10/11	广州市水务局	排污	9,718.80	工行南洲支行	管理费用	银行自动扣除
7	2020/10/14	广东电网有限责任公司 广州供电局	电费广州电网	11,785.34	工行同福中路支行	管理费用	银行自动扣除
8	2020/10/22	待报解预算收入-代收 ETS 地税 B 户	社保	23,441.86	工行同福中路支行	管理费用	银行自动扣除
9	2020/10/22	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	5,947.28	工行同福中路支行	管理费用	银行自动扣除
10	2020/10/22	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	924.88	工行同福中路支行	管理费用	银行自动扣除

2020 年 10 月监管月报

序号	支付时间	收款方	用途	金额（元）	出款行	用款类型	委托方审批方式
11	2020/10/26	大成科创基础建设股份有限公司	工程款	3,179,640.56	工行同福中路支行	建筑工程费用	资金计划审批单 1-025
12	2020/10/26	大成科创基础建设股份有限公司	工程款	471,317.03	工行同福中路支行	建筑工程费用	资金计划审批单 1-025
13	2020/10/26	广州市泰基工程技术有限公司	工程款	4,502,331.07	工行同福中路支行	建筑工程费用	资金计划审批单 1-025
14	2020/10/26	茂名市第三建筑集团有限公司	工程款	4,000,000.00	工行同福中路支行	建筑工程费用	资金计划审批单 1-025
15	2020/10/26	中山安泰工程项目管理有限公司	6 月监理费	67,675.48	工行同福中路支行	开发间接费用	资金计划审批单 1-025
16	2020/10/26	中山安泰工程项目管理有限公司	7 月监理费	67,675.48	工行同福中路支行	开发间接费用	资金计划审批单 1-025
17	2020/10/26	中山安泰工程项目管理有限公司	5 月监理费	49,699.17	工行同福中路支行	开发间接费用	资金计划审批单 1-025
18	2020/10/26	广州鑫安物业管理有限公司	工程款	182,800.00	工行同福中路支行	前期费用	资金计划审批单 1-025
19	2020/10/26	重庆译地景观设计有限公司	景观设计费	200,000.00	工行同福中路支行	前期费用	资金计划审批单 1-025
20	2020/10/26	广州凝龙工程技术咨询有限公司	幕墙顾问及施工图设计费用	252,110.40	工行同福中路支行	前期费用	资金计划审批单 1-025
21	2020/10/26	广州爱帮物流有限公司	工程款	121,570.00	工行同福中路支行	前期费用	资金计划审批单 1-025
22	2020/10/26	广州豪建装饰设计工程有限公司	工程款	276,508.70	工行同福中路支行	建筑工程费用	资金计划审批单 1-025
23	2020/10/26	广东有色工程勘察设计院	工程款	241,474.40	工行同福中路支行	建筑工程费用	资金计划审批单 1-025
24	2020/10/26	广州市星王文化传播有限公司	工程款	69,642.00	工行同福中路支行	建筑工程费用	资金计划审批单 1-025
25	2020/10/26	广州市海珠区南洲街道市容环境卫生监督检查所	生活垃圾清运费	6,480.00	工行同福中路支行	管理费用	资金计划审批单 1-025
26	2020/10/26	深圳市筑友建设工程有限公司	广轩市场物业管理零星工程维修	43,278.61	工行同福中路支行	管理费用	资金计划审批单 1-025
27	2020/10/26	深圳市筑友建设工程有限公司	南天市场秩序维护物料采购零星委托	9,828.90	工行同福中路支行	管理费用	资金计划审批单 1-025
28	2020/10/26	深圳市筑友建设工程有限公司	南天项目制作七个铝合金宣传栏	17,748.05	工行同福中路支行	管理费用	资金计划审批单 1-025
29	2020/10/26	深圳市筑友建设工程有限公司	南天项目办公室外窗渗漏水	8,153.01	工行同福中路支行	管理费用	资金计划审批单 1-025

2020年10月监管月报

序号	支付时间	收款方	用途	金额（元）	出款行	用款类型	委托方审批方式
			修复零星委托				
30	2020/10/26	广州市天宸建筑工程有 限公司	佳兆业中心项 目北豪涌铁桥 东侧修复	64,689.06	工行同福中路支行	建筑工程费用	资金计划审批单 1-025
31	2020/10/26	广州市海珠区保安服务 集团有限公司	保安服务费	10,000.00	工行同福中路支行	管理费用	资金计划审批单 1-025
32	2020/10/26	广州市穗成用电安装工 程有限公司	电气设备维护 保养合同	7,136.00	工行同福中路支行	管理费用	资金计划审批单 1-025
33	2020/10/26	广州市海珠区保安服务 集团有限公司	保安服务费	10,000.00	工行同福中路支行	管理费用	资金计划审批单 1-025
34	2020/10/26	广州市海珠区保安服务 集团有限公司	保安服务费	10,000.00	工行同福中路支行	管理费用	资金计划审批单 1-025
35	2020/10/26	佛山市旺庭装饰有限公 司	南天公司饭堂 维修	51,500.00	工行同福中路支行	管理费用	资金计划审批单 1-025
36	2020/10/26	城设园林设计（深圳）有 限公司	景观设计费用	57,552.90	工行同福中路支行	前期费用	资金计划审批单 1-025
37	2020/10/26	深圳市筑友建设工程有 限公司	南天项目接驳 车站牌施工零 星委托	17,380.99	工行同福中路支行	建筑工程费用	资金计划审批单 1-025
38	2020/10/26	广州市海珠区南洲街道 市容环境卫生监督检查 所	保洁费	32,000.00	工行同福中路支行	管理费用	资金计划审批单 1-025
39	2020/10/26	深圳市筑友建设工程有 限公司	南天项目广轩 市场化粪池清 理零星委托	24,265.04	工行同福中路支行	管理费用	资金计划审批单 1-025
40	2020/10/26	深圳市厚夫设计顾问有 限公司	展示区装饰设 计费用	228,150.00	工行同福中路支行	前期费用	资金计划审批单 1-025
41	2020/10/26	广州轨道交通建设监理 有限公司	地铁保护监控 服务费用	144,000.00	工行同福中路支行	建筑工程费用	资金计划审批单 1-025
42	2020/10/26	广州市吉华勘测股份有 限公司	基坑监测工程 合同	85,847.41	工行同福中路支行	建筑工程费用	资金计划审批单 1-025
43	2020/10/26	广州市天宸建筑工程有 限公司	佳兆业中心项 目工程规划许 可证咨询服务 零星委托	76,500.00	工行同福中路支行	前期费用	资金计划审批单 1-025
44	2020/10/26	广东广轩大厦酒店管理 有限公司	代收代付租金	278,298.00	工行同福中路支行	管理费用	资金计划审批单 1-025
45	2020/10/26	广东广轩大厦酒店管理 有限公司	代收代付租金	278,298.00	工行同福中路支行	管理费用	资金计划审批单 1-025
46	2020/10/26	广东广轩大厦酒店管理 有限公司	代收代付租金	78,298.00	工行同福中路支行	管理费用	资金计划审批单 1-025

2020 年 10 月监管月报

序号	支付时间	收款方	用途	金额（元）	出款行	用款类型	委托方审批方式
47	2020/10/26	广东广轩大厦酒店管理有限公司	代收代付租金	86,808.00	工行同福中路支行	管理费用	资金计划审批单 1-025
48	2020/10/26	广东广轩大厦酒店管理有限公司	代收代付租金	278,298.00	工行同福中路支行	管理费用	资金计划审批单 1-025
49	2020/10/26	中国工商银行股份有限公司	跨行汇款手续费	315.00	工行同福中路支行	财务费用	银行自动扣除
50	2020/10/26	中国工商银行股份有限公司	跨行汇款手续费	280.37	工行同福中路支行	财务费用	银行自动扣除
51	2020/10/26	中国工商银行股份有限公司	工行异地汇款手续费	25.00	工行同福中路支行	财务费用	银行自动扣除
52	2020/10/29	广州市自来水有限公司	水费	570.90	工行同福中路支行	管理费用	银行自动扣除
53	2020/10/29	广州市水务局	排污	231.00	工行同福中路支行	管理费用	银行自动扣除
54	2020/10/29	湖南卓越建设有限公司	工程款	334,533.67	工行同福中路支行	建筑工程费用	资金计划审批单 1-025
55	2020/10/29	广州宝贤华瀚建筑工程设计有限公司	设计费	358,512.07	工行同福中路支行	前期费用	审批单 2-026
56	2020/10/29	中国工商银行股份有限公司	工行异地汇款手续费	15.00	工行同福中路支行	财务费用	银行自动扣除
57	2020/10/29	中国工商银行股份有限公司	跨行汇款手续费	15.00	工行同福中路支行	财务费用	银行自动扣除
58	2020/10/29	广州市自来水有限公司	水费	25,998.44	工行南洲支行	管理费用	银行自动扣除
59	2020/10/29	广州市水务局	排污	10,519.60	工行南洲支行	管理费用	银行自动扣除
合计				16,395,942.59			

（二）银行账户收入情况

表八：银行账户收入情况

序号	日期	汇款方	款项用途	金额(元)	收款行
1	2020/10/11	广州德力五金机电有限公司	53 栋 5-7 档 6.7.9 月租金	120,991.80	工行南洲支行
2	2020/10/14	广州市番禺莱茵花园有限公司	往来款	23,983,561.64	工行同福中路支行
3	2020/10/17	张爱珍	9-10 月租金	114,374.60	工行南洲支行
4	2020/10/17	广州德力五金机电有限公司	10 月租金	32,224.00	工行南洲支行

2020 年 10 月监管月报

序号	日期	汇款方	款项用途	金额(元)	收款行
5	2020/10/19	林福君	租金	105,871.00	工行南洲支行
6	2020/10/20	林福君	租金	0.80	工行南洲支行
7	2020/10/28	黄达练	53 栋 24-25 号 10 月份租金管理费	26,796.40	工行南洲支行
8	2020/10/28	林盛全	53 栋 20-21 10 月份租金	27,800.40	工行同福中路支行
9	2020/10/29	连育亮	承租商铺诚意金	50,000.00	工行南洲支行
10	2020/10/29	郭少兴	53 栋 17-19 号,8-10 月份租金及水电	135,512.40	工行南洲支行
11	2020/10/29	郭少兴	53 栋 30-32 号, 8-10 月租金及水电	133,931.40	工行南洲支行
12	2020/10/30	谢澍	53 栋 22-23 号 10 月租金及管理费	27,529.40	工行南洲支行
13	2020/10/30	李明山	53 栋 10-11 号 10 月租金和 7 月电费	23,225.00	工行南洲支行
14	2020/10/30	王晓珍	53 栋 12-14 号 2019 年 9 月至 2020 年 10 月租金	530,217.60	工行南洲支行
合计				25,312,036.44	

八、项目周边竞品情况分析

表九：项目周边竞品情况

序号	名称	业态	是否为直接竞品	可售面积 (万平米)	已推出面积 (万平米)	已售面积 (万平米)	销售单价 (万元/平米)
1	绿地越秀海玥	高层	否	---	---	---	5.4
2	越秀星汇海珠湾	超高层	否	---	---	---	3.5
3	侨建 Hi City	高层	否	---	---	---	4.8

注：同一竞品不同业态应分行列明，并说明项目的销售亮点、销售策略、与标的项目的直线距离、限售限购限价情况（以及实际执行情况）、房源针对的客群（刚需、刚改等）以及前后两个月已推出、已售及销售单价的变化情况。

九、区域市场情况分析

1. 客群情况分析
2. 政策分析
3. 同业态售房成交量分析
4. 土地成交量分析
5. 其他

注：市场受政策和经济影响较为显著，故在开盘前再做该项分析。

十、项目公司资金计划执行情况

表十：南天项目 2020 年 10 月资金计划执行情况

序号	项目	预算金额（元）	已使用（元）	预算余额（元）	备注
1	商户未退保证金、租金、水电费等费用	1,815,468.20	/	1,815,468.20	/
2	项目款	47,316,485.06	14,915,007.93	32,401,477.13	资金计划授权项
3	物业费用	1,232,974.91	6,480.00	1,226,494.91	资金计划授权项
4	行政人力相关费用	227,200.00	/	227,200.00	/
5	财务部上报费用	60,000.00	/	60,000.00	/
6	53 栋费用（其他代收付资金）	4,611,914.00	1,000,000.00	3,611,914.00	资金计划授权项
7	其他（补足黄埔公司差额）	110,987.71	/	110,987.71	/
小计		55,375,029.88	15,921,487.93	39,453,541.95	/
8	设计费	/	358,512.07	/	审批单 2-026
9	银行自动扣除(手续费、社保、水电、税款等费用)	-----	115,942.59	/	银行自动扣除
支出合计		-----	16,395,942.59	/	/

十一、项目公司用印情况

表十一：用印登记表

序号	用印日期	印鉴名称	用印事由	用印材料及份数	申请部门	经办人	委托方审批方式	监印人
1	2020/10/9	公章、法人章	办理国土证抵押变更资料用印	法定代表人声明书、新国土证复印件、法人身份证复印件、营业执照副本复印件、广州市不动产登记申请表（一式 2 份，共 10 份）	融资部	劳颢	审批单 1-023	叶晓敏、劳颢
2	2020/10/14	公章	2020 年 9-10 月放弃留抵退税确认书用印	2020 年 9 月放弃留抵退税确认书、2020 年 10 月放弃留抵退税确认书（一式 1 份，共 2 份）	财务部	刘玉萍	授权事项	叶晓敏、刘玉萍
3	2020/10/26	公章	关于《广轩商铺承租经营合同》续约工作联系函用印	关于《广轩商铺承租经营合同》续约工作联系函（一式 2 份）	市场管理部	段燕君	授权事项	叶晓敏、陈霖

2020 年 10 月监管月报

序号	用印日期	印鉴名称	用印事由	用印材料及份数	申请部门	经办人	委托方审批方式	监印人
4	2020/10/26	公章	原南天酒店用品市场升级改造项目租赁意向协议书用印	原南天酒店用品市场升级改造项目租赁意向协议书（一式 3 份）	市场管理部	段燕君	授权事项	叶晓敏、陈霖
5	2020/10/29	公章、法人章	《广州南天酒店用品批发市场项目建筑方案设计合同》补充协议（二）用印	《广州南天酒店用品批发市场项目建筑方案设计合同》补充协议（二）（一式 5 份）	工程部	余月园	授权事项	叶晓敏、余月园

十二、项目公司印章证照外借使用情况

表十二：印章证照外借使用登记表

外/借出日期	印鉴/证照名称	事由	外/借出至机构	经办部门	经办人	委托方审批方式	监印/证人	是否陪同(Y/N)	归还日期
2020/10/9	国土证原件	办理国土证抵押变更登记	广州市不动产登记中心	融资部	劳颢	审批单 1-024	叶晓敏、劳颢	是	2020/10/9

十三、项目公司签约情况

见附件二

十四、项目整体运行情况分析

1. 项目开发建设情况评价

广州南天项目也称佳兆业中心项目，位于广州市海珠区洛溪大桥西北面、北濠涌东侧地块，用地性质为商业用地兼容商务用地兼容公共交通场站用地；目前项目公司已取得国有土地使用证、建设用地规划许可证、地下室阶段施工许可证，正在着手办理建设工程规划许可证。

2. 项目销售情况评价

尚未到达销售阶段

3. 操作风险评价

暂无

4. 其他

暂无

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 10 月银行流水明细”以附件形式发送五矿信托领导。

（2）工行南洲支行

“工行南洲支行 10 月银行流水明细”以附件形式发送五矿信托领导。

附件二：合同统计表和合同付款台账

用印日期	编号	对方单位	合同文件名称	合同内容	付款节点	合同金额（元）	签约日期	份数	合同类别	委托方审批方式
2020/10/29	1	梁黄顾建筑设计（深圳）有限公司	《广州南天酒店用品批发市场项目建筑设计方案补充合同》补充协议（二）	根据项目需求，甲乙双方于 2017 年 6 月 5 日签订了《广州南天酒店用品批发市场项目建筑设计方案补充合同》（以下简称“原合同”），并于 2018 年 11 月 15 日签订了《广州南天酒店用品批发市场项目建筑设计方案补充合同补充协议（一）》（以下简称“补充协议（一）”）。现因需对展示区（B 地块裙楼、3#塔楼）部分设计图纸进行修改，经甲、乙双方协商一致，特签订此本补充协议，以资双方共同遵守，主要内容如下： 1. 有关修改费用：因需对展示区部分（3#塔楼及 B 地块裙楼）平面、立面方案及扩初设计进行修改，修改费用含税包干总价为 150,000.00 元，税率 6%。报价组成详见附件本协议签订后，原合同及补充协议（一）的暂定含税总价由 7,068,425.50 元调整为 7,218,425.50 元； 2. 关于设计成果： 1) 乙方已向甲方提供如下的设计成果：1) B 地块：平面图、立面图、墙身剖面图、局部放大图（CAD、PDF 版）；2) 3#塔楼：平面图、立面图（PDF 版），如甲方在审核过程中提出调整意见，乙方需按甲方审图意见调整到位； 2) 本协议签订后，乙方于 15 个日历天内提供以下成果：3#塔楼平面图、立面图（亦含铝板分缝）以及墙身剖面图、局部放大图、等全部图纸的 CAD 版，以及 3#塔楼及 B 地块裙楼修改后的模型（亦含铝板分缝），甲方同时出具经甲方盖章的工作确认函。后续施工图深化过程中，如因乙方深化不到位或者图纸缺失等原因需增补或调整设计，乙方需按原合同约定进行调整。	本协议签订后，乙方提供请款资料后，甲方于 45 个日历天内一次性支付本协议修改费用（2020 年 11 月 30 日前支付）	150,000.00	2020/10/15	5	工程设计类	授权事项

附件三：项目销售回款统计表

暂未到达销售阶段

附件四：项目公司下月资金计划

“南天项目公司 2020 年 11 月资金使用计划表”以附件形式发送五矿信托领导。

附件五：项目公司招采计划（如需）

无

附件六：项目公司合约计划（如需）

无

附件七：项目公司目标成本（如需）

无

附件八：项目形象进度表及照片

2020 年 10 月工程进度：首开区东侧第二道腰梁浇筑完成；总包环形电缆槽安装完成, 总包重修东北侧环形水沟开槽完成；9 剖至 10 剖冠梁顶斜坡挂网、喷锚完成；总包南侧大门安装完成，东北侧环形水沟砌筑抹灰完成，东北侧环形路损坏路面重新平整及砼浇筑完成，3 期沉淀池砌筑完成；高压旋喷引孔完成 85 根，注浆完成 93 根；工程桩完成 240 根；土方出泰基桩芯土。



1.项目施工现场



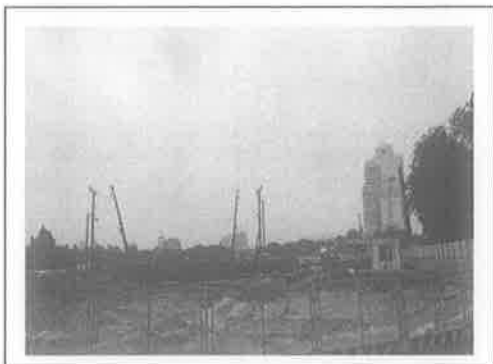
2.项目施工现场



3. 项目施工现场



4.项目施工现场



5. 项目施工现场



6.项目施工现场

附件九：项目公司月度财务报表（资产负债表、利润表、现金流量表）

“南天项目公司 10 月财务报表”以附件形式发送五矿信托领导。

注：以上附件若不便于放在本文中发送，可单独以附件形式发送。

房地产估价一级资质 / 土地评估全国执业-A级资信 / 资产评估资格

马甸办公区	地址：北京朝阳区裕民路12号中国国际科技会展中心B座10层1003号	电话：010-82253558	传真：010-82253565
方庄办公区	地址：北京丰台区方庄芳城园三区18号楼底商4层	电话：010-67641660	传真：010-67641672