**中航信托•天垣3号房地产开发股权投资集合资金信托计划**

**季度监管分析报告**

**报告期：2021 年 02 月 01日至 2021 年04月 30日**

**委托方：中航信托股份有限公司**

**受托监管机构：北京康信君安资产管理有限公司**

 **驻场人员：张智辉**

# 一、**项目概况**

|  |  |
| --- | --- |
| 项目名称 | 天垣3号恒大嘉兴海盐项目投资集合资金信托计划 |
| 业务部门 | 上海业务部 | 项目成立日 | 2020年8月28日 |
| 项目预计总规模（万） | 42500 | 截至报告日已投放规模（万） | 39241 |
| 合作开发商/交易对手 | 恒大地产集团有限公司 |
| 交易结构简述 | 500万元用于缴纳信保基金及其他相关费用，4.20亿元用于认缴青岛航明投资合伙企业（有限合伙）的有限合伙份额。青岛航明投资合伙企业收到资金后，以股本（注册资本）+资本公积形式投资于项目公司，持项目公司70%股份。 |
| 标的项目名称（案名） | 海盐恒大都汇华庭 | 地址 | 嘉兴市海盐县武原街道长宁路881号 |
| 项目业态及面积 | 住宅73,167.06㎡、商业852.21㎡ |

**二、项目监管执行**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **被监管公司** | **应共管未共管物品** | **存在的监管漏洞、安全风险提示** |
| 海盐丰涛置业有限公司（项目公司） | 均已共管 | 无 |

# **项目重要节点进程**

**1、项目公司经营计划节点达成情况**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **计划** | **时间节点** | **实际** | **未达成原因** |
| 1 | 展示区 | 2020年10月 | 已对外展示 |  |
| 2 | 售楼部 | 2020年10月 | 已对外展示 |  |
| 3 | 首开区达到预售条件 | 2020年11月 | 3#楼、5#楼、6#楼、9#楼、10#楼、11#楼达到预售条件，取得预售证 |  |
| 4 | 首开区结构封顶 | 2021年6月 | 未达节点 |  |
| 5 | 首开区竣工备案 | 2023年6月 | 未达节点 |  |
| 6 | 首董会 | 2020年11月 | 11月15日已召开 |  |
| 7 | 第二批预售证 | 2021年4月 | 1#楼、2#楼、4#楼、7#楼、8#楼达到预售条件，取得预售证 |  |

1. **对赌节点达成情况**

本项目不适用时间对赌节点达成情况。

**四、项目本季度进展**

**1、资金**

|  |  |
| --- | --- |
| 期初余额（万）  | 3,942.16 |
| **流入合计** | **19,501.22** |
| 其中：销售收入 | 15,855.38 |
| 外部融资 |  |
| 信托投入 |  |
| 融资方投入 | 5.00 |
| 其他流入 | 3,640.84 |
| **流出合计** | **8,979.07** |
| 其中：项目建设 | 1,657.96 |
| 向融资方划付 | 590.00 |
| 向信托划付 | 1,825.36 |
| 归还金融借款 |  |
| 其他支出 | 4,905.75 |
| 期末余额（万） | 14,464.31 |

**2、销售**

**1)销售实现**

本项目可售面积75,324.60 ㎡，取得预售面积75,324.60 ㎡，已开盘31,009.03 ㎡，累计已售16,524.41 ㎡，剩余可售58,800.19㎡，以目前均价计算，剩余货值97.845.10万元。

**2)销售计划达成**

按照项目公司经营计划，至2021年4月应实现销售面积12,370.47㎡，应实现销售均价1.5万/㎡，应实现销售回款25,362.40万元，截止2021年4月30日项目实际销售面积16,524.41㎡，已实现销售均价1.49万/㎡，已实现销售回款16,596.74万元，项目公司未达成销售计划。

**3）项目剩余货值**

①嘉兴海盐项目总建筑面积11.7万㎡，可售面积74,222.81㎡，预计总货值122,550.66 元，已售房源面积16,524.41㎡，已售部分住宅销售额24,705.57万元。

项目项目剩余货值97.845.10万元=已售住宅均价1.49万\*未售住宅面积57,698.40㎡+周边竞品商业均价2.50万\*未售商业面积1,101.79㎡+周报竞品车位均价10万\*未售车位个数912个。

②未售面积销售价格分析

按经营计划，本项目目标总货值125,266.00万元，截至4月30日，为达成销售目标，本项目剩余面积的均价应达到：住宅1.51万/平米（高于已售均价0.02万）、商业2.4万/平米（按目标均价）、车库12万/个（按目标均价）。

未售面积销售价格分析

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **业态** | **目标总货值（万元）（1）** | **目标均价(万元/平或个)（2）** | **已售货值（万元）（3）** | **已售面积（4）** | **已售均价（万元/平）（5）** | **剩余销售任务（万元）（6=1-3）** | **未售面积（7）** | **未售均价（为达成预计销售目标所必须的均价）（8=6/7）** |
| 1 | 住宅 | 111,491.00 | 1.50 | 24,705.57 | 16,524.41 | 1.49 | 87,785.43 | 57,698.40 | 1.51 |
| 2 | 商业 | 2,831.00 | 2.40 | 0.00 | 0.00 | - | 2,831.00 | 1,101.79  | 2.40 |
| 3 | 车位（个） | 10,944.00 | 12.00 | 0.00 | 0.00 | - | 10,944.00 | 912 | 12.00 |
|  | **合计** | **125,266.00** | **-** | **24,705.57** | **16.524.41** | **-** | **101,560.43** | **58,800.19** | **-** |

**2、工程进度**

证照：本季度新增办理第二批预售证，项目所有证件均已办理。

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **地块** | **分批次** | **楼栋** | **不动产权证** | **用地规划许可证** | **工程规划许可证** | **施工许可证** | **预售许可证** |
| 20-033号地块 | 一批次 | 3#、5#、6#、9#、10#、11# | √ | √ | √ | √ | √ |
| 二批次 | 1#、2#、4#、7#、8# |

形象进度：1#楼9层墙柱钢筋安装；2#楼6层顶板钢筋安装。3#楼9层顶板模板安装完成；4#楼5层墙柱钢筋安装完成；5#楼10层楼板完成；6#楼10层顶板模板安装；7#楼西单元4层墙柱钢筋安装；8#楼东单元7层墙柱钢筋安装；9#楼14层顶板水电预埋；10#楼封顶。总体工程进度符合计划。

|  |  |
| --- | --- |
| 76164ac12ab5f2c09f1359a2040243e3# 8层顶板叠合板吊 | fb8e699979967de968f1f8922c62097 4# 4层顶板叠合板吊装完成 |
| a2b577b0ec5b3b0d3a5ee799922548a8# 7层墙柱钢筋安装 | 7c361fc98d57c5a8e03774e5020ab0f7# 4层墙柱钢筋安装 |
| de48203a76fbc14ca6e374ce256ec9b1# 9层墙柱钢筋安装 | 142c6d17cb93329eeece77e6417e591 2# 6层顶板钢筋安装 |

**3、成本执行**

1. 项目累计投入成本56,659.94万，占总投资预算49.08%，未超总投预算；

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  **支出项目** | **总预算金额（万）** | **累计支出（万）** | **进度（累计支出/预算）** |
|
|  **土地** | 53,061.00 | 52,556.69  | 99.05% |
|  **前期费用** | 6,442.00 | 689.85  | 10.71% |
| **建安工程费** | 39,084.00 | 1,922.45  | 4.92% |
| **营销费用** | 3,757.99 | 133.68  | 3.56% |
| **管理费用** | 2,505.33 | 118.18  | 4.72% |
| **财务费用** | —— | 0.7 |  |
| **支付各类税费** | 10,589.50 | 418.61 | 3.96% |
| **其他支出** | —— | 819.78  |  |
| **合计** | **115,439.82**  | **56,659.94** | **49.08%** |
| **整盘去化率** |  |  | **53%** |
|  **工程施工进度** |  |  | **31.56%** |

2）本季度重大合同（金额1000万及以上）签署情况。

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **合同名称** | **对方单位** | **金额（万）** | **监管审批权限** |
| **权限内** | **需审批** |
| 品牌使用及开发管理协议 | 恒大地产集团上海盛建置业有限公司 | 1,252.00  |  | √ |
| 海盐恒大都汇华庭项目园林绿化工程施工合同 | 恒大园林集团有限公司 | 2,368.52  |  | √ |

**4、项目再融资**

1）项目按揭贷款发放情况

无。

2）本项目未办理开发贷。

**5、竞品及市场**

# 1）2021年2月至2021年4月期间，项目所在地(海盐县）成交4块，面积46,460㎡。2月至4月，海盐县共销售商品房4295套，销售面积为44.75万平方米。

# 竞品比较

| **项目名称** | **竞品项目1** | **竞品项目2** | **本项目** |
| --- | --- | --- | --- |
| 距离 | 约0.8km | 约1km |  |
| 楼盘名称 | 碧桂园·西江月 | 金昌香湖印 | 都汇华庭 |
| 开发商 | 碧桂园 | 海盐金昌智兴 | 海盐丰涛置业 |
| 开盘时间 | 2020年8月 | 2020年4月 | 2021年1月 |
| 主要户型 | 四房两厅两卫 120㎡四房两厅两卫 142㎡ | 四室两厅两卫 137m²三室两厅两卫 126m² | 三室两厅一卫 100m²三室两厅两卫 122m² |
| 容积率 | 1.80 | 1.80 | 1.80 |
| 装修状况 | 毛坯 | 毛坯 | 精装 |
| 总建筑面积（万方） | 10.64 | 4.8 | 11.27 |
| 近三个月月均成交量 | 12,369.57㎡  | 7,116.01㎡  | 14,408.23㎡ |
| 成交均价（元/㎡） |  10299元/㎡ |  15500元/㎡ | 14887元/㎡  |

**6、重大事项提示**

# 目前所有楼栋均取得预售，首次开盘推出3#、5#、6#，共202套，后加推4# 64套，销售均价14887元/㎡，低于第一次董事会决议均价15015元/㎡，略高于首董会约定开盘价14500元/㎡，随着后续楼栋的加推，将重点持续关注销售价格。