

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 24 期

(2021 年 8 月)

编号: 024

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 9 月 9 日

目 录

一、项目基本情况介绍 .....19

二、项目证件办理情况 .....23

三、项目开发建设情况 .....24

四、项目成本执行情况 .....24

五、项目销售情况统计 .....25

六、项目银行账户情况 .....26

七、银行账户支出情况 .....28

八、项目周边竞品情况分析 .....28

九、区域市场情况分析 .....28

十、项目公司资金计划执行情况 .....30

十一、项目公司用印情况 .....30

十二、项目公司印章证照外出使用情况 .....31

十三、项目公司合同签约情况 .....31

十四、项目整体运行情况分析 .....31

十五、附件 .....32

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 8 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 8 月 31 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

“3.26”政策发布后，直至 2021 年 8 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。

本月，监管项目无销售情况。

#### 5. 账户余额变动情况

截至 2021 年 8 月 31 日，账户实际余额：3,554,388.33 元，可用余额：2,917,509.53 元。本月，项目公司监管账户资金流入 0.00 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	285,212,003.09	2=2.1+2.2+2.3-2.4-2.5-2.6
2.1	账面现金	3,554,388.33	
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	192,496,744.79	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	0.23	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 8 月 31 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。

### 7.2 项目公司账户查封情况

截至 2021 年 8 月 31 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

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 产第 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 产第 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 产第 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 产第 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：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	33,984,806.36	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	25,220,354.24	（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	16,500,061.15	（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	4,949,853.23	（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	15,459,792.51	（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	7,190,822.27	（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	7,980,923.60	（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	7,190,822.27	（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	20,189,186.57	（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	33,112,322.26	（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	20,717,800.33	——	——	——
合计			192,496,744.79			

本期冻结金额变动情况如下表所示，较上期减少，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	7月31日	8月31日	变动金额
1	中国银行黄村兴业路支行	341564928296	29,132,506.61	33,984,806.36	4,852,299.75
2	招商银行北京建国路支行	110917242310501	23,777,413.30	25,220,354.24	1,442,940.94
3	招商银行北京建国路支行	110917242310302	8,347,023.61	16,500,061.15	8,153,037.54
4	招商银行上海自贸实验区支行	110917242310606	1,200,000.00	4,949,853.23	3,749,853.23
5	工商银行北京西单支行	200210319200072000	9,015,325.08	15,459,792.51	6,444,467.43
6	中国银行北京金星路支行	350645001615	6,120,000.00	7,190,822.27	1,070,822.27
7	中国银行北京金星路支行	350645002201	6,120,000.00	7,980,923.60	1,860,923.60
8	中国银行北京金星路支行	350645001558	6,120,000.00	7,190,822.27	1,070,822.27
9	中信银行北京媒体村支行	7115710182600010000	32,690,437.00	20,189,186.57	-12,501,250.43
10	中国银行北京金星路支行	350645002132	27,561,334.72	33,112,322.26	5,550,987.54
11	中国银行北京金星路支行	350645002143	15,865,500.58	20,717,800.33	4,852,299.75
合计			165,949,540.90	192,496,744.79	26,547,203.89

### 7.3. 项目公司及其关联主体被执行情况

截至 2021 年 8 月 31 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



主体	日期	案号	法院	标的金额(元)	备注
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、
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	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	2020.08.06	(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
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

主体	日期	案号	法院	标的金额（元）	备注
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
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

主体	日期	案号	法院	标的金额（元）	备注
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
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

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 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
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

主体	日期	案号	法院	标的金额(元)	备注
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
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

主体	日期	案号	法院	标的金额（元）	备注
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

(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

主体	日期	案号	法院	标的金额（元）	备注
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	——
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	——

主体	日期	案号	法院	标的金额（元）	备注
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]
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



主体	日期	案号	法院	标的金额(元)	备注
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	——
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

主体	日期	案号	法院	标的金额（元）	备注
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	2121.06.18	(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	2121.06.21	(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
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

主体	日期	案号	法院	标的金额（元）	备注
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
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

主体	日期	案号	法院	标的金额（元）	备注
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

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	487	487
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 8 月 31 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 8 月 31 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 8 月 31 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	
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8月31日，账户实际余额：3,554,388.33元，可用余额：2,917,509.53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	261.72	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

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）
3	招商银行北京建国路支行	110917242310501	一般户	是	是	0.04	0.00
4	招商银行北京建国路支行	110917242310302	一般户	是	是	121,223.75	0.00
5	招商银行上海自贸实验区支行	110917242310606	一般户	是	是	447.76	0.00
6	中国银行北京黄村兴业路支行	341564928296	一般户	是	是	31,963.79	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	20,733.61	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	461,817.86	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	59,529.51	59,529.51
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	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>3,554,388.33</b>	<b>2,917,509.53</b>
注 1：大连银行华昌支行（802601203000901），账户由于长期未发生收付活动，被银行标记为“久悬户”							
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、银行账户支出情况

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
本期无资金流入情况						

## 八、项目周边竞品情况分析

表七：项目周边竞品情况

分类	项目	占地（亩）	体量（万㎡）	形态	面积区间（㎡）	成交（或拟定）均价（元/㎡）	营销策略
现房在售	恒大拾翠园（推广名恒大未来城）	690.00	4.60	精装商办公寓loft	80-96	政策前预售 47000-50000； 目前现售 30000-32000	可以分期 2 年付款
现房在售	首开万科中心（万科天地）	29.98	15.90	毛坯平层办公、商业、地下车库	500-2200	商业 39000-42000； 办公 19500-23500	无
现房在售	天恒世界集（锐创中心）	6.80	18.00	精装商办公寓	Loft48-75；平层 80-100	政策前办公 43000； 政策后 loft 办公 26000-32000； 商业 53000-58000；	无
现房在售	丰台-兴创国际中心	12.00	21.00	平层毛坯商办公寓	105-340	办公 28000-33000	无
本月动态	由于政策影响，本期销售数据变化不明显。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/㎡，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：开发企业新建（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）开发企业新建（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 年上半年，北京市商品房销售面积为 488.7 万平方米，同比增长 65%。其中，住宅销售面积为 412.2 万平方米，增长 93.4%；办公楼为 21 万平方米，增长 54.4%；商业营业用房为 8.7 万平方米，下降 78.5%。8 月北京新房市场略显沉寂，新建商品住宅成交量连续两个月下挫。

2021 年上半年，北京市房地产开发企业房屋新开工面积为 909.2 万平方米，同比下降 14.7%。其中，住宅新开工面积为 512.7 万平方米，同比下降 22.5%；办公楼为 35.6 万平方米，增长 1.9 倍；商业营业用房为 33.3 万平方米，下降 36.4%。

2021 年上半年，全市房屋竣工面积为 589.5 万平方米，同比增长 1.5 倍。其中，住宅竣工面积为 265 万平方米，增长 1.3 倍；办公楼为 66.1 万平方米，增长 46.3%；商业营业用房为 47.6 万平方米，增长 1.2 倍。8 月北京新建商品住宅（含普通住宅、别墅，不包括共有产权房）新增供应 3407 套，环比下跌 22.7%，成交 5963 套，环比下跌 12.7%，成交金额 374 亿元，环比下跌 18.9%。

此外，从房企到位资金来看，2021 年上半年，全市房地产开发企业到位资金为 2,830.7 亿元，同比增长 30.8%。其中，定金及预收款为 1,598.9 亿元，增长 91.1%；国内贷款为 529.3 亿元，下降 19%；自筹资金为 448.7 亿元，下降 2.8%。

#### 4.土地成交量分析

房地产开发投资完成情况方面，2021 年 1-7 月份全国房地产开发投资 84895 亿元，同比增长 12.7%；比 2019 年 1-7 月份增长 16.5%，两年平均增长 8.0%。其中，住宅投资 63980 亿元，增长 14.9%。

1-7 月份，房地产开发企业土地购置面积 8764 万平方米，同比下降 9.3%；土地成交价款 5121 亿元，下降 4.8%。

#### 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
2021/08/03	2021/08/26	公章、财务章	大连银行对账单	大连银行对账单	财务资金部	常文竹	廖腾超、常文竹
2021/08/03	2021/08/26	公章、营业执照	办理产权调查	授权委托书	财务资金部	常文竹	廖腾超、常文竹



## 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
2021/08/26	2021/08/26	公章、营业执照	办理产权调查	大兴不动产登记中心	常文竹	廖腾超、常文竹

## 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 8 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...	121,223.75	16,500,061.15	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...	0.04	25,220,354.24	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...	447.76	4,949,853.23	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	日期
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	261.72	活期	部分冻结	20,189,186.57	2021-06-21	0.00	否	2021-09-
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	261.72	活期						2021-09-

大连银行：

账号	账户名称	子账户序号	币种	金额	账户状态	限制类型
802601203000901	北京泰禾嘉信房地产开发有限公司	000156	人民币	0.00	正常	正常
572731209001028	北京泰禾嘉信房地产开发有限公司	000156	人民币	0.00	正常	正常
571364209003191	北京泰禾嘉信房地产开发有限公司	000156	人民币	59,529.51	正常	只收不付

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 31,963.79	CNY -33,952,842.57	CNY 0.00	CNY 0.00
350645002132	北京泰禾嘉信房地产开发...	CNY 461,817.86	CNY -32,650,504.40	CNY 0.00	CNY 0.00
350645002143	北京泰禾嘉信房地产开发...	CNY 20,733.61	CNY -20,697,066.72	CNY 0.00	CNY 0.00
350645002201	北京泰禾嘉信房地产开发...	CNY 5.76	CNY -7,980,917.84	CNY 0.00	CNY 0.00
350645001558	北京泰禾嘉信房地产开发...	CNY 0.23	CNY -7,190,822.04	CNY 0.00	CNY 0.00
350645001615	北京泰禾嘉信房地产开发...	CNY 1.38	CNY -7,190,820.89	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
0200***2385	<input type="text" value="请输入别名"/>	人民币	422.90	-15,459,369.61	422.90

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

#### 附件二：项目销售回款统计表

截至 2021 年 8 月 31 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

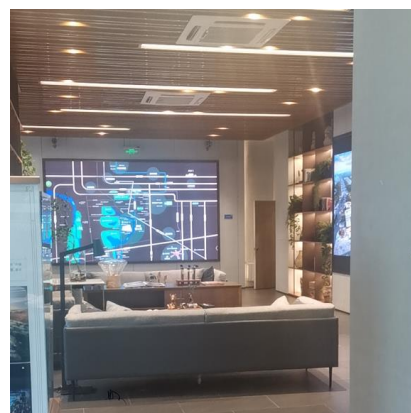
截至报告出具日，项目公司未能提供下月资金计划。

#### 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）**

截至报告出具日，项目公司未提供本期财务报表。