

五矿信托-恒信共筑 18 号-景润西部城市更新集合资金信托计划(五矿信
托 • 南沙恒大项目)

监管月报

第 17 期

(2022 年 5 月)

编号： 17

编制单位：北京康正宏基房地产评估有限公司

编制时间：2022 年 6 月 10 日

目 录

摘 要	- 2 -
正文	- 7 -
一、项目基本情况介绍	- 7 -
二、信托资金投入使用情况	- 11 -
三、项目证件办理情况	- 15 -
四、项目开发建设情况	- 22 -
五、重要节点进度跟踪	- 26 -
六、项目合约及成本费用执行情况	- 27 -
七、项目销售情况统计	- 33 -
八、项目银行账户情况	- 36 -
九、资金收支情况	- 37 -
十、开发贷及其他融资情况	- 41 -
十一、项目周边竞品情况分析	- 45 -
十二、区域市场情况分析	- 47 -
十三、项目公司资金计划执行情况	- 47 -
十四、项目公司用印情况	- 48 -
十五、项目公司印章证照外出情况	- 51 -
十六、项目公司签约情况	- 52 -
十七、项目整体运行情况分析	- 52 -
十八、附件	- 53 -

五矿国际信托有限公司：

受贵司委托，北京康正宏基房地产评估有限公司对广州南沙区恒睿文化旅游发展有限公司（以下简称“恒睿公司”）、广州南沙区恒昌文化旅游发展有限公司（以下简称“恒昌公司”）开发建设的南沙恒大文化旅游城项目提供投后管理监管服务。

根据贵司与我司签署的编号为【WKHDWL2020-NeoCo-prSu-0001-00A】《委托监管合同》、【WKHDWL2020-NeoCo-prSu-0001-00B】《委托监管合同》的约定，现就本期项目董事会/股东会决议及执行情况、合同签署情况、证照办理情况、开发成本支付情况、项目销售情况、资金收支情况、印鉴及证照使用情况、银行账户及余额情况、合同签署及执行情况、工程进度情况、财务状况、项目存在的风险情况等方面进行报告。

为方便阅读之目的，本报告中将部分名称简写为：

•恒睿公司：广州南沙区恒睿文化旅游发展有限公司

•恒昌公司：广州南沙区恒昌文化旅游发展有限公司

（以上公司均已纳入监管范围）

•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

摘要

1. 项目简介

项目名称	五矿信托-恒信共筑 18 号-景润西部城市更新集合资金信托计划（五矿信托·南沙恒大项目）		
业务部门	投行业务一部	项目成立日	2021 年 1 月
项目总规模（万元）	恒睿公司 105,250 恒昌公司 98,850	截至报告日已投放规模（万元）	恒睿公司：103,424 恒昌公司：97,106
合作开发商/交易对手	股权变更完毕后，原恒大集团退出，本信托计划暂未确定后续合作方		
交易结构简述	原交易结构为：(1) 向恒睿公司发放信托资金合计不超过 105250 万元，其中 490 万元用于受让广州文旅持有恒睿公司的 49% 股权，104760 万元用于向恒睿公司发放股东借款，具体用于南沙恒大文化旅游城项目地块一开发建设；(2) 向恒昌公司发放信托资金合计不超过 98850 万元，其中 490 万元用于受让广州文旅持有恒昌公司的 49% 股权，98360 万元用于向恒昌公司发放股东借款，具体用于南沙恒大文化旅游城项目地块二开发建设。后因恒大集团主体债务危机，经五矿信托及恒大集团友好协商，更改交易结构为五矿信托整体受让恒睿公司、恒昌公司全部股权（已于 2022 年 1 月 26 日完成工商变更）；五矿信托支付相应交易对价给恒大集团。（具体交易对价金额暂未披露）		
标的项目名称（案名）	广深恒大文化旅游城项目	地址	广东省广州市南沙区万顷沙镇
项目业态及面积	本项目占地面积为 291960 m ² ，总建筑面积为 761841.5 m ² ，可售面积为 601363.2 m ² ，可售比为 78.94%；其中：公寓可售面积 580621.85 m ² ，商业可售面积 20741.35 m ² ，地下车位 5268 个。		

2. 本期合同签署情况

项目本期未签署合同。截至本期期末项目累计签订合同金额为 168,614.81 万元，占目标成本总预算的 45.03%，未超项目总预算（或目标成本、对赌成本）。

3. 项目证照办理情况

项目已停工，本期取证停滞，未取得相关资质证书。截至本期期末，项目于 2021 年 8 月 18 日已取得 01 地块不动产权证；已经取得 01 地块、02 地块已经取得建设用地规划许可证（恒睿建设用地规划许可证于 2020 年 11 月 3 日取得，恒昌建设用地规划许可证于 2020 年 12 月 7 日取得）；01 地块建设工程规划许可证（1#办公及商业）于 2021 年 5 月 8 日取得，（2#商业）于 2021 年 4 月 23 日取得，（3#办公及商业）于 2021 年 4 月 23 日取得，

(5#办公及商业)于2021年5月8日取得, (6#办公及商业)于2021年5月31日取得,(7#商业、P1#地下室)于2021年4月2日取得, (8#办公及商业)于2021年5月14日取得, (9#办公及商业)于2021年5月21日取得, (10#商业、12#商业)于2021年4月23日取得, (11#办公及商业)于2021年5月31日取得, (13#办公及商业)于2021年4月23日取得, (17#办公及商业)于2021年5月21日取得, (15#办公及商业)于2021年6月21日取得, (16#办公及商业)于2021年6月21日取得, (14#办公及商业)于2021年7月27日取得); 02地块建设工程规划许可证((1#游乐推广中心)于2021年2月26日取得, (2#游乐推广中心)于2021年2月26日取得, 1#商业楼及酒店1幢于2021年8月21日取得, 4#商业楼于2021年8月21日取得, 5#商业楼于2021年8月21日取得); 01地块施工许可证(一标段【基坑支护和土方开挖】于2020年11月01日取得, 二标段【基坑支护和土方开挖】于2020年11月02日取得, 一标段【地下室】于2021年02月01日取得, 二标段【地下室】于2021年02月01日取得, 二标段-3#办公及商业【±0.000以上】于2021年06月01日取得, 一标段-13#办公及商业【±0.000以上】于2021年05月20日取得), 02地块施工许可证(二标段-商业示范区【基坑支护和土方开挖】于2020年12月23日取得, 一标段销售中心【基坑支护和土方开挖】于2021年01月19日取得, 二标段-商业示范区(1#游乐推广中心)【地下室】于2021年03月23日取得, 一标段销售中心(2#游乐推广中心)【地下室】于2021年03月23日取得, 二标段-商业示范区(1#游乐推广中心)【±0.000以上】于2021年04月05日取得, 一标段销售中心(2#游乐推广中心)【±0.000以上】于2021年04月05日取得)。取得的证照已全部交接共管。

4. 项目开发成本支付情况

本期恒睿公司未支付工程款, 截至本期期末五矿南沙项目项目2020NJPY-11地块累计

完成工程量产值约 50,054.81 万元。部分工程类合同进度款支付，按双方确认工程产值，以合同约定比例（80%或 70%）支付。本项目现处于停工阶段，截至目前，所有进度款支付申请审批我司均已复核，未出现超合同进度款支付比例款项。

本期恒昌公司未支付工程款，截至本期期末五矿南沙项目 2020NJY-12 地块累计完成工程量产值约 16,251.15 万元。部分工程类合同进度款支付，按双方确认工程产值，以合同约定比例（80%或 70%）支付。

本项目现处于停工阶段，截至目前，所有进度款支付申请审批我司均已复核，未出现超合同进度款支付比例款项。

5. 销售情况

本期五矿南沙项目营销由于已暂停，施工未进行到销售阶段。

6. 资金收支及账户余额情况

本期恒睿公司暂无流入资金；

本期恒睿公司资金支出现金 192,613.79 元，为管理费用 192,598.79 元、财务费用 15.00 元；

截至本期期末恒睿公司所有账户资金余额 3,113,729.12 元，其中受限 1,741,357.64 元，可用资金 1,372,371.48 元。

本期恒昌公司暂无流入资金；

本期恒昌公司资金支出现金 16,954.32 元，为管理费用 16,939.32 元、财务费用 15.00 元；

截至本期期末恒昌公司所有账户资金余额 7,762,288.73 元，其中受限资金 7,730,233.25 元，可用资金 32,055.48 元。

7. 项目开发贷及其他融资情况

申请开发贷条件：房地产开发项目四证(国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证以及建筑工程施工许可证)必须齐全、房地产开发项目资本金比例应达到国家最低要求 30%，开发商或其控股股东具备房地产开发二级资质。项目公司暂不满足申请条件，无法申请开发贷。

截至本期恒昌公司累计使用商业承兑汇票方式支付工程款 52,294,728.99 元；恒睿公司累计使用商业承兑汇票方式支付工程款 168,416,562.70 元。截至本期期末两家公司累计已开出应兑付的商业承兑汇票金额为 220,711,291.70 元，本月恒昌公司商业承兑汇票到期 5,579,565.49 元，恒睿公司商业承兑汇票到期 13,750,993.43 元。

本月未兑付商票因项目公司无资金支付，暂未兑付。

8、项目监管交接情况

截至本期期末，共管资料情况如下：

本期因恒昌公司、恒睿公司被五矿整体收购，章、证、照均已交接给五矿信托。现有驻场人员监管物品如下表：

监管物品	在管物品	待管物品/待落实监管事项
银行账户密钥	<p>账户名：浦发银行广州珠江新城支行 账号：82140078801900001647 序列号：PF16FA8002660888</p> <p>账户名：广州银行营业部 账号：800270734609010 序列号：4111831000946</p> <p>账户名：九江银行股份有限公司广州分行营业部 账号：587019200000000817 序列号：9531619000565310/9531619000565148</p> <p>账户名：盛京银行股份有限公司沈阳市保工支行 账号：0332110102000015758 序列号：000000608189</p> <p>账户名：中国农业银行股份有限公司广州南沙华侨农场支行 账号：44-077701040013246/44-077701040013295 序列号：535707062365</p>	

广州南沙区恒昌文化旅游发展有限公司	开户行：浦发银行广州珠江新城支行 账号：82140078801700001648 序列号：PF16FA8002660806
	开户行：广州银行营业部 账号：800270738909010 序列号：4111831000950
	开户行：广发银行股份有限公司广州天河东支行 账号：9550880224116500187 序列号：3510174816
	账户名：盛京银行股份有限公司沈阳市保工支行 账号：0332110102000015758 序列号：000000607102

9. 项目存在的风险情况

本期五矿南沙项目存在以下风险：①项目工程建设进度停滞，导致原定工程建设进度计划未能实现；②商品房预售许可证取证同期延后，导致项目原定销售计划未能实现；③目前项目周边竞品项目较少，尤其公寓、商业在售项目几乎没有，市场行情无法精确研判；④广州市目前公寓销售给个人的政策暂未确定，政策风险较大；⑤项目公司未提供目标成本和合约规划，目前项目公司成本管控措施多以事后控制为主，有超对赌成本风险；⑥项目公司目前由于资金原因，现场已处于停工状态；⑦项目公司公寓业态备案价 2.5 万元/平，相对周边竞品恒大阳光半岛住宅售价 2.1 万/平、全款 1.8 万/平的价格，无论业态亦或者价格均不具有优势。⑧因未能按时兑付商业承兑汇票，项目公司已被起诉，现案件正在广州中院审理执行，部分账户已被法院冻结，恒睿公司冻结金额 78,217,565.44 元，恒昌公司暂无冻结。如后期无资金投入支付承兑汇票，相关起诉将会增多，账户无法使用，影响项目公司正常运营。⑨恒睿公司因欠缴个人所得税 77473.6 元，被国家税务局广州市南沙区税务局公告警示，后续有被罚款的风险。

(以下为正文部分)

正文

五矿信托·南沙项目

监管月报

一、项目基本情况介绍

1. 项目公司各个股东的基本情况及关联关系

截至报告期末，广州南沙区恒睿文化旅游发展有限公司股东总数为1家。股权结构为：五矿国际信托有限公司持有广州南沙区恒睿文化旅游发展有限公司100%的股权，认缴出资额980万元。

广州南沙区恒昌文化旅游发展有限公司股东总数为1家。股权结构为：五矿国际信托有限公司持有广州南沙区恒睿文化旅游发展有限公司100%的股权，认缴出资额980万元。

截至2022年5月31日股东基本情况如下表：

表一、项目公司股东基本情况表

股东名称	持股比例	法定代表人	注册资本	注册地址	经营范围
五矿国际信托有限公司	100%	王卓	1,305,106.90 51万元	青海省西宁市城中区创业路108号南川工业园区投资服务中心1号楼4层	资金信托；动产信托；不动产信托；有价证券信托；其他财产或财产权信托；作为投资基金或者基金管理公司的发起人从事投资基金业务；经营企业资产的重组、购并及项目融资、公司理财、财务顾问等业务；受托经营国务院有关部门批准证券承销业务；办理居间、咨询、资信调查等业务；代保管及保管箱业务；存放同业、拆放同业、贷款、租赁、投资方式运用固有财产；以固有财产为他人提供担保；从事同业拆借；受托境外理财；法律法规规定或中国银行保险监督管理委员会批准的其他业务。

广州南沙区恒睿文化旅游发展有限公司、广州南沙区恒昌文化旅游发展有限公司股权穿透图如下所示：



广州南沙区恒睿文化旅游发展公司股权穿透图



广州南沙区恒昌文化旅游发展公司股权穿透图

2. 标的项目各项经济指标

标的项目现对外推广名为“广深国际旅游城”，广东省广州市南沙区万顷沙镇，项目四至为东至万环西路，北至 16 涌，西至洪奇沥水道，南至市政规划支路。项目用地面积 291960 平方米，用地性质为城镇住宅用地，地块容积率 2.37，总规划面积 291960 平方米，计容建筑面积 694371 平方米，可售建筑面积 594909 平方米，可售车位 5268 个，项目总货值约 105.20 亿元。

表二：项目各项经济指标

地块/属期/楼栋	对赌指标	标底项目 1	标底项目 2	总计	备注
用地面积 (m ²)	291960	73459	218501	291960	
建筑面积 (m ²)	761841	434765	327076	761841	
计容建筑面积 (m ²)	694371	367295	327076	694371	
其中	公寓可售	580621	328825	248627	577452
	商业可售	20741	10170	7287	17457
	不可售面积	92881	28300	71162	99462
不计容建筑面积 (m ²)	160451	67470	0	67470	
可售车位 (个)	5268	3184	243	3427	
货值 (万元)	1052021	593458	430396	1023855	
其中	公寓	958025	542561	410235	952796
	商业	51853	25425	18218	43643
	车位	42144	25472	1944	27416

(1) 存在的问题、原因及潜在风险。

1) 存在的问题

目前，五矿南沙项目存在问题：①工程开发建设进度滞后；②取证进度滞后；③欠付民工工资。

2) 原因

①工程进度滞后原因：前期塔楼和地库管桩施工进度滞后，影响后续工程施工进度，展示区两栋单体及园林景观部分，由于受部分专业图纸进度较慢和现场施工人数不足影响，现场进度也有一定滞后；近期由于疫情影响和项目公司资金周转紧张及商票无法按期兑付，对项目施工进度安排也有重大影响。目前项目公司由于政策和资金原因，导致 02 地块货量区已停滞，01 地块建设进度也停滞，开盘考核节点已超监管协议宽限期最迟对赌时间节点（2021 年第二季度末，最迟不超过二个月）；

②取证进度滞后原因：2#地块土地证因未缴纳足额土地出让金暂未取得不动产权证书。前期由于建设资金紧张，现场工程进度放缓，存在由于工程形象进度达不到政府要求的拿证风险；截止目前，项目建设进度已处于停滞状态。

3) 潜在风险

①项目工程建设进度已处于停滞状态，商品房预售许可证取证同期延后，导致项目原定销售计划未能实现；②目前项目周边竞品项目较少，尤其公寓、商业在售项目几乎没有，市场行情无法研判对项目收益测算予以数据支撑；③广州市目前公寓销售给个人的政策暂未确定，政策风险较大；④项目公司未提供目标成本和合约规划，目前项目公司成本管控措施多以事后控制为主，有超原信托计划对赌成本风险。

（2）建议措施及后期需关注事项。

1) 建议措施

①工程进度停滞的应对措施：应积极沟通政府相关部门协调解决复工及资金紧张等问题，内部及时解决关联单位债务问题，落实建设资金来源，确保工程建设资金，做好施工单位安抚工作，为后续正常施工做准备；

②工程进度滞后的应对措施：项目公司应组织施工总承包方合理编排工期计划，优化施工工序，劳动力、材料、机械设备等资源配置，提前筹备工程建设所需资源，保证工程安全质量的前提下，合理安排抢工工作，加快项目建设进度，尽快打开营销局面，加快项目销售进度，形成良性循环；

③取证进度滞后措施：督促项目公司根据开盘计划加紧相关证照手续资料准备工作，在证照原件取得之后及时放入共管保险柜里进行共管。

2) 后期需关注事项

①工程建设进度与开发协议约定节点是否匹配；②取证进度与开发协议约定节点是否匹配；③施工图图审和施工图预算能否按时间节点完成；④项目公司与政府就本项目销售政策的谈判，营销方案和定价策略的变化；⑤开盘后销售资金回款及项目整体现金流情况。目前项目公司工程建设进度和取证节点已触发模拟清算情形。

二、信托资金投入使用情况

本期恒睿公司、恒昌公司未信托投入资金。本期恒睿公司未使用资金、恒昌公司未使用资金，截至本期期末，恒睿公司信托资金累计投入 103,424.00 万元，恒昌公司信托资金累计投入 97,106.00 万元。

表三：信托资金投入使用情况

单位：元

序号	时间	信托出资金额	信托累计出资	已使用金额	用途	余额
1	20201231	4,900,000.00	4,900,000.00	0.00	/	4,900,000.00
2	20201231	30,730,000.00	35,630,000.00	0.00	/	35,630,000.00
3	20210107	30,940,000.00	66,570,000.00	0.00	/	66,570,000.00
4	20210122	7,550,000.00	74,120,000.00	0.00	/	74,120,000.00
5	20210122	97,050,000.00	171,170,000.00	0.00	/	171,170,000.00
6	20210129	116,170,000.00	287,340,000.00	0.00	/	287,340,000.00
7	20210129	12,950,000.00	300,290,000.00	0.00	/	300,290,000.00
8	20210205	19,030,000.00	319,320,000.00	0.00	/	319,320,000.00
9	20210205	2,120,000.00	321,440,000.00	0.00	/	321,440,000.00
10	20210210	11,690,000.00	333,130,000.00	0.00	/	333,130,000.00
11	20210210	104,840,000.00	437,970,000.00	0.00	/	437,970,000.00
12	20210220	1,260,000.00	439,230,000.00	0.00	/	439,230,000.00
13	20210220	11,280,000.00	450,510,000.00	0.00	/	450,510,000.00
14	20210226	2,910,000.00	453,420,000.00	0.00	/	453,420,000.00
15	20210226	26,080,000.00	479,500,000.00	0.00	/	479,500,000.00
16	20210303	0.00	479,500,000.00	461,643,000.00	缴纳土地款	17,857,000.00
17	20210305	15,450,000.00	494,950,000.00	0.00	/	33,307,000.00
18	20210305	1,720,000.00	496,670,000.00	0.00	/	35,027,000.00
19	20210305	0.00	496,670,000.00	18,563,000.00	支付材料款	16,464,000.00
20	20210310	6,490,000.00	503,160,000.00	0.00	/	22,954,000.00
21	20210310	58,200,000.00	561,360,000.00	0.00	/	81,154,000.00
22	20210321	0.00	561,360,000.00	-553,833.63	银行付息	81,707,833.63
23	20210325	0.00	561,360,000.00	2,985,500.00	支付工程款	78,722,333.63
24	20210330	0.00	561,360,000.00	16,732,600.00	支付工程款	61,989,733.63
25	20210412	0.00	561,360,000.00	9,940,000.00	支付工程款	52,049,733.63
26	20210412	0.00	561,360,000.00	8,640,000.00	支付工程款	43,409,733.63
27	20210414	0.00	561,360,000.00	9,280,000.00	支付工程款	34,129,733.63
28	20210415	0.00	561,360,000.00	7,950,000.00	支付工程款	26,179,733.63
29	20210423	0.00	561,360,000.00	9,940,000.00	支付工程款	16,239,733.63
30	20210425	0.00	561,360,000.00	5,300,000.00	支付工程款	10,939,733.63

31	20210501	0.00	561,360,000.00	1,021.00	银行收费	10,938,712.63
32	20210514	185,640,000.00	747,000,000.00	0.00	/	196,578,712.63
33	20210514	20,690,000.00	767,690,000.00	0.00	/	217,268,712.63
34	20210520	0.00	767,690,000.00	5,030,000.00	支付工程款	212,238,712.63
35	20210521	0.00	767,690,000.00	3,040,000.00	支付工程款	209,198,712.63
36	20210521	10,840,000.00	778,530,000.00	0.00	/	220,038,712.63
37	20210521	97,280,000.00	875,810,000.00	0.00	/	317,318,712.63
38	20210524	0.00	875,810,000.00	3,180,000.00	支付工程款	314,138,712.63
39	20210528	0.00	875,810,000.00	24,270,000.00	支付工程款	289,868,712.63
40	20210601	0.00	875,810,000.00	425.00	银行收费	289,868,287.63
41	20210611	9,000,000.00	884,810,000.00	0.00	/	298,868,287.63
42	20210611	80,760,000.00	965,570,000.00	0.00	/	379,628,287.63
43	20210617	0.00	965,570,000.00	289,868,287.63	办理定期存单	89,760,000.00
44	20210618	9,750,000.00	975,320,000.00	0.00	/	99,510,000.00
45	20210618	1,090,000.00	976,410,000.00	0.00	/	100,600,000.00
46	20210618	0.00	976,410,000.00	89,760,000.00	办理定期存单	10,840,000.00
47	20210621	0.00	976,410,000.00	-588,032.72	银行付息	11,428,032.72
48	20210622	0.00	976,410,000.00	10,830,000.00	办理定期存单	598,032.72
49	20210625	5,800,000.00	982,210,000.00	0.00	/	6,398,032.72
50	20210625	52,030,000.00	1,034,240,000.00	0.00	/	58,428,032.72
51	20210630	0.00	1,034,240,000.00	57,830,000.00	办理定期存单	598,032.72
52	20210805	0.00	1,034,240,000.00	-10,833,971.00	定期存单解押	11,432,003.72
53	20210805	0.00	1,034,240,000.00	-57,847,349.00	定期存单解押	69,279,352.72
54	20210805	0.00	1,034,240,000.00	-289,986,650.51	定期存单解押	359,266,003.23
55	20210805	0.00	1,034,240,000.00	-89,795,904.00	定期存单解押	449,061,907.23
56	20210805	0.00	1,034,240,000.00	448,288,287.63	转给五矿信托 作为保证金	773,619.60
57	20210805	0.00	1,034,240,000.00	200.00	银行收费	773,419.60
58	20210816	0.00	1,034,240,000.00	-448,288,287.63	五矿信托保证 金转回	449,061,707.23
59	20210816	0.00	1,034,240,000.00	448,288,287.63	支付土地款	773,419.60
60	20210816	0.00	1,034,240,000.00	598,032.72	转出到广州银 行	175,386.88
61	20210816	0.00	1,034,240,000.00	175,386.88	转出到广州银 行	0.00
62	20220228	300,000.00	1,034,540,000.00	0.00	/	300,000.00
63	20220228	0.00	1,034,540,000.00	113,908.83	支付社保费	186,091.17
64	20220228	0.00	1,034,540,000.00	110,739.00	支付公积金	75,352.17
合计		1,034,540,000.00	1,034,540,000.00	1,034,464,647.83		

表四：恒昌公司信托资金投入使用情况

单位：元

序号	时间	信托出资金额	信托累计出资	已使用金额	用途	余额
1	20201231	4,900,000.00	4,900,000.00	0.00	/	4,900,000.00
2	20201231	28,870,000.00	33,770,000.00	0.00	/	33,770,000.00
3	20210107	29,060,000.00	62,830,000.00	0.00	/	62,830,000.00
4	20210122	91,150,000.00	153,980,000.00	0.00	/	153,980,000.00
5	20210122	7,050,000.00	161,030,000.00	0.00	/	161,030,000.00
6	20210129	109,100,000.00	270,130,000.00	0.00	/	270,130,000.00
7	20210129	12,080,000.00	282,210,000.00	0.00	/	282,210,000.00
8	20210205	17,870,000.00	300,080,000.00	0.00	/	300,080,000.00
9	20210205	1,980,000.00	302,060,000.00	0.00	/	302,060,000.00
10	20210210	98,470,000.00	400,530,000.00	0.00	/	400,530,000.00
11	20210210	10,900,000.00	411,430,000.00	0.00	/	411,430,000.00
12	20210220	10,590,000.00	422,020,000.00	0.00	/	422,020,000.00
13	20210220	1,170,000.00	423,190,000.00	0.00	/	423,190,000.00
14	20210226	24,500,000.00	447,690,000.00	0.00	/	447,690,000.00
15	20210226	2,710,000.00	450,400,000.00	0.00	/	450,400,000.00
16	20210303	0.00	450,400,000.00	441,090,000.00	缴纳土地款	9,310,000.00
17	20210305	0.00	450,400,000.00	4,136,000.00	支付材料款/	5,174,000.00
18	20210305	14,520,000.00	464,920,000.00	0.00	/	19,694,000.00
19	20210305	1,610,000.00	466,530,000.00	0.00	/	21,304,000.00
20	20210310	54,660,000.00	521,190,000.00	0.00	/	75,964,000.00
21	20210310	6,050,000.00	527,240,000.00	0.00	/	82,014,000.00
22	20210321	0.00	527,240,000.00	-524,054.30	银行付息	82,538,054.30
23	20210325	0.00	527,240,000.00	5,330,500.00	支付工程款	77,207,554.30
24	20210419	0.00	527,240,000.00	6,900,000.00	支付工程款	70,307,554.30
25	20210425	0.00	527,240,000.00	5,380,000.00	支付工程款	64,927,554.30
26	20210428	0.00	527,240,000.00	1,380,000.00	支付工程款	63,547,554.30
27	20210501	0.00	527,240,000.00	273.20	银行收费	63,547,281.10
28	20210511	0.00	527,240,000.00	1,380,000.00	支付工程款	62,167,281.10
29	20210514	174,360,000.00	701,600,000.00	0.00	/	236,527,281.10
30	20210514	19,310,000.00	720,910,000.00	0.00	/	255,837,281.10
31	20210518	0.00	720,910,000.00	1,380,000.00	支付工程款	254,457,281.10
32	20210521	10,120,000.00	731,030,000.00	0.00	/	264,577,281.10
33	20210521	91,360,000.00	822,390,000.00	0.00	/	355,937,281.10
34	20210524	0.00	822,390,000.00	5,900,000.00	支付工程款	350,037,281.10
35	20210601	0.00	822,390,000.00	173.20	银行收费	350,037,107.90
36	20210611	8,400,000.00	830,790,000.00	0.00	/	358,437,107.90
37	20210611	75,840,000.00	906,630,000.00	0.00	/	434,277,107.90
38	20210617	0.00	906,630,000.00	350,037,107.90	办理定期存单	84,240,000.00
39	20210618	1,010,000.00	907,640,000.00	0.00	/	85,250,000.00
40	20210618	9,150,000.00	916,790,000.00	0.00	/	94,400,000.00
41	20210618	0.00	916,790,000.00	84,240,000.00	办理定期存单	10,160,000.00

42	20210621	0.00	916,790,000.00	0.00		10,915,050.28
43	20210622	0.00	916,790,000.00	10,170,000.00	办理定期存单	745,050.28
44	20210625	5,410,000.00	922,200,000.00	0.00	/	6,155,050.28
45	20210625	48,860,000.00	971,060,000.00	0.00	/	55,015,050.28
46	20210630	0.00	971,060,000.00	54,270,000.00	办理定期存单	745,050.28
47	20210805	0.00	971,060,000.00	-54,286,281.00	定期存单解押	55,031,424.20
48	20210805	0.00	971,060,000.00	-84,273,696.00	定期存单解押	139,305,120.20
49	20210805	0.00	971,060,000.00	-330,171,873.05	定期存单解押	469,476,993.25
50	20210805	0.00	971,060,000.00	-10,173,729.00	定期存单解押	479,650,722.25
51	20210805	0.00	971,060,000.00	487,567,107.90	转给五矿信托作为 保证金	937,228.10
52	20210805	0.00	971,060,000.00	200.00	银行收费	937,028.10
53	20210816	0.00	971,060,000.00	745,050.28	转出到广州银行	191,977.82
54	20210816	0.00	971,060,000.00	191,977.82	转出到广州银行	0.00
55	20220228	300,000.00	971,360,000	0.00	/	300,000.00
56	20220228	0.00	971,360,000	19,091.85	支付社保费	280,908.15
57	20220228	0.00	971,360,000	15,940.00	支付公积金	264,968.15
	合计	971,360,000	971,360,000	484,061,978.25		/

(接下页)

三、项目证件办理情况

表五：项目五证办理情况

证照名称	政策要求	预计取证日期	实际取证日期	证载面积 (m ²)	备注（进展及逾期原因）
国有土地使用证/不动产权证书	<p>1、广州市不动产登记申请表</p> <p>2、身份证明（详见《不动产登记中对身份证明、委托书的具体要求》）</p> <p>3、不动产权籍调查成果：权籍调查表（含权属界线图）（原件1份）；宗地图（原件2份）</p> <p>4、税务部门出具的纳（免）税证明（原件1份，提供电子税票信息的免予提供纸质证明）</p> <p>以下情形之一，还需要提交资料如下：</p> <p>5、委托办理的：委托书（原件1份）</p> <p>6、以出让方式取得的：国有建设用地使用权出让合同（含出让合同附件的规划设计条件）（复印件1份，原件核验）、建设用地规划许可证及附图(出让合同附件没有附规划设计条件的)（复印件1份，原件核验）、交地确认书（出让合同约定出让起始日期以交地时间为准的）（复印件1份，原件核验）</p> <p>7、其他按要求需提供资料。</p>	已完成	1、恒睿：2021-8-18	1、恒睿：73459	已完成
建设用地规划许可证	<p>1、申请表</p> <p>2、成交确认书</p> <p>3、出让合同</p> <p>4、营业执照</p>	已完成	1、恒睿：2020-11-3 2、恒昌：2020-12-7	1、恒睿：73459 2、恒昌：218051	已完成

	<p>5、法人身份证复印件</p> <p>6、经办人身份证复印件</p> <p>7、授权委托书</p> <p>8、其他按要求需提供资料。</p>			
建设工程规划许可证	<p>1、立案申请表</p> <p>2、告知承诺书（建设单位）</p> <p>3、营业执照等申请人身份证明文件</p> <p>4、有效的土地使用证明文件</p> <p>5、放线册、办结书</p> <p>6、总平面蓝图</p> <p>7、其他按要求需提供资料。</p>	<p>1、恒睿： 广州恒大文化旅游城 01 地块项目（1#办公及商业） 2021/5/8</p> <p>广州恒大文化旅游城 01 地块项目（2#商业） 2021/4/23</p> <p>广州恒大文化旅游城 01 地块项目（3#办公及商业） 2021/4/23</p> <p>广州恒大文化旅游城 01 地块项目（5#办公及商业） 2021/5/8</p> <p>广州恒大文化旅游城 01 地块项目（6#办公及商业） 2021/5/31</p> <p>广州恒大文化旅游城 01 地块项目（7#商业、P1#地下室） 2021/4/2</p> <p>广州恒大文化旅游城 01 地块项目（8#办公及商业）</p>	<p>1、恒睿： 广州恒大文化旅游城 01 地块项目（1#办公及商业） 30513.95</p> <p>广州恒大文化旅游城 01 地块项目（2#商业） 1550.55</p> <p>广州恒大文化旅游城 01 地块项目（3#办公及商业） 23517.28</p> <p>广州恒大文化旅游城 01 地块项目（5#办公及商业） 21295.82</p> <p>广州恒大文化旅游城 01 地块项目（6#办公及商业） 221328.7</p> <p>广州恒大文化旅游城 01 地块项目（7#商业、P1#地下室） 50.22/74217.37</p> <p>广州恒大文化旅游城 01 地块项目（8#办公及商业） 14935</p> <p>广州恒大文化旅游城 01</p>	18#由于酒店集团和集团设计院暂未提供楼栋设计要求，因此暂无法报规

			2021/5/14 广州恒大文化旅游城 01 地块项目（9#办公及商业） 2021/5/21 广州恒大文化旅游城 01 地块项目（10#商业、12#商业） 2021/4/23 广州恒大文化旅游城 01 地块项目（11#办公及商业） 2021/5/31 广州恒大文化旅游城 01 地块项目（13#办公及商业） 2021/4/23 广州恒大文化旅游城 01 地块项目（17#办公及商业） 2021/5/21 广州恒大文化旅游城 01 地块项目（15#办公及商业） 2021/6/21 广州恒大文化旅游城 01 地块项目（16#办公及商业） 2021/6/21 广州恒大文化旅游城 01 地块项目（14#办公及商业） 2021/7/27	地块项目(9#办公及商业) 17458.25 广州恒大文化旅游城 01 地块项目（10#商业、12#商业） 614.23/154.43 广州恒大文化旅游城 01 地块项目（11#办公及商业） 27510.11 广州恒大文化旅游城 01 地块项目（13#办公及商业） 19168.11 广州恒大文化旅游城 01 地块项目（17#办公及商业） 27637.64 广州恒大文化旅游城 01 地块项目（15#办公及商业） 55141.38 广州恒大文化旅游城 01 地块项目（16#办公及商业） 55101.12 广州恒大文化旅游城 01 地块项目（14#办公及商业） 27897.77	2、恒昌
--	--	--	---	--	------

			<p>2、恒昌</p> <p>恒昌工规证(广州恒大文化旅游城 02 地块项目 1# 游乐推广中心) 6171.55</p> <p>恒昌工规证(广州恒大文化旅游城 02 地块项目 2# 游乐推广中心) 3538.79-</p> <p>02 地块 1#、4#、5#工规证(承诺制)</p> <p>广州恒大文化旅游城 02 地块 1#商业楼及酒店 1 檐 28317.36</p> <p>广州恒大文化旅游城 02 地块 4#商业楼 34301.79</p> <p>广州恒大文化旅游城 02 地块 5#商业楼 55167.79</p>	
施工许可证	<p>1、建筑施工许可证申请表（含资金和场地已落实说明）</p> <p>2、用地手续（用地规划许可证、不动产权证等）</p> <p>3、建设工程规划许可证及附件</p> <p>4、施工总承包单位的招标投标情况备案表、中标通知书、合同</p> <p>5、建造师（项目经理）资质证书、安全考核证书；总监理工程师资质证书；专职安全员安全生</p>		<p>1、恒睿：</p> <p>01 地块一标段【基坑支护和土方开挖】：2020-11-2001</p> <p>01 地块二标段【基坑支护和土方开挖】：2020-11-02</p> <p>01 地块一标段【地下室】 2021-02-01</p>	<p>1、恒睿：</p> <p>01 地块一标段【基坑支护和土方开挖】：29114</p> <p>01 地块二标段【基坑支护和土方开挖】：44345</p> <p>01 地块一标段【地下室】 37544.2</p>

<p>产考核合格证</p> <p>6、施工图设计文件审查合格书</p> <p>7、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》</p> <p>8、危险性较大的分部分项工程清单及安全管理措施</p> <p>9、其他按要求需提供资料。</p>	<p>01 地块二标段【地下室】 2021-02-01</p> <p>01 地块二标段-3# 办公及商业【± 0.000 以上】 2021-6-1</p> <p>01 地块一标段-13# 办公及商业【± 0.000 以上】 2021-5-20</p> <p>2、恒昌：</p> <p>02 地块二标段-商业示范区 【基坑支护和土方开挖】： 2020-12-23</p> <p>02 地块一标段销售中心【基坑支护和土方开挖】 2021-01-19</p> <p>02 地块二标段-商业示范区 (1# 游乐推广中心) 【地下室】 2021-03-23</p> <p>02 地块一标段销售中心 (2# 游乐推广中心)【地下室】 2021-03-23</p> <p>02 地块二标段-商业示范区 (1# 游乐推广中心) 【± 0.000 以上】 2021-04-5</p> <p>02 地块一标段销售中心 (2# 游乐推广中心)【± 0.000 以上】 2021-04-5</p>	<p>01 地块二标段【地下室】 37544.2</p> <p>01 地块二标段-3# 办公及商业【± 0.000 以上】 23517.28</p> <p>01 地块一标段-13# 办公及商业【± 0.000 以上】 19168.11</p> <p>2、恒昌：</p> <p>02 地块二标段-商业示范区 【基坑支护和土方开挖】： 3794.47</p> <p>02 地块一标段销售中心 【基坑支护和土方开挖】 2358</p> <p>02 地块二标段-商业示范区(1# 游乐推广中心)【地下室】 4114.4</p> <p>02 地块一标段销售中心 (2# 游乐推广中心)【地下室】 2359</p> <p>02 地块二标段-商业示范区(1# 游乐推广中心)【± 0.000 以上】 6171.55</p>
--	--	--

			以上】2021-4-5	02 地块一标段销售中心 (2#游乐推广中心)【土 0.000 以上】3538.79 02 地块商业区域一标段 【基坑支护和土方开挖】 27000	
商品房预售许可证	<p>1、企业法定代表人声明</p> <p>2、商品房预售证申请表（含本次申请预售的房屋明细表）</p> <p>3、项目形象进度和公建配套建设情况的说明与承诺、证明材料</p> <p>4、房地产开发企业资质证书</p> <p>5、企业法人营业执照</p> <p>6、建设工程规划许可证（含建筑功能指标明细表、建设工程报建审核书、单体（或小区）规划报建平面四至图）</p> <p>7、土地权属证明（国有土地使用权出让合同和已缴纳地价款的发票、国有土地使用证及附图、建设用地批准书及附图）</p> <p>8、建筑工程施工许可证</p> <p>9、前期物业管理中标备案书</p> <p>10、建设单位代交存首期物业专项维修资金交存凭证</p> <p>11、商品房预售方案（含价格备案表、商品房预售款专用账户监管协议书）</p> <p>12、拆迁补偿情况的复函（直管房、私房）</p> <p>13、合作分成情况证明等</p> <p>14、其他按要求需提供资料。</p>	<p>恒睿预计首期预售 2021-7-30，剩余批次 2021-8-20</p>	-	-	01 地块已完成 13#、3#楼预测绘、资金监管协议开户工作，待办理预售许可证

(1) 存在的问题、原因及潜在风险。

1) 存在的问题

目前，五矿南沙文化旅游城项目存在预售证及部分楼栋施工许可证进度滞后的问题（已基本处于停工状态）。

2) 原因

1#地块预售证由于政府原因暂未取得；2#地块工程规划许可证、施工许可证因项目土地证未取得、图审进度缓慢、政府相关部门等因素暂未取得。

3) 潜在风险

(2) 建议措施及后期需关注事项。

1) 建议措施

统筹工程建设与开发取证工作安排，加快项目建设进度，及时取证（施工许可证及商品房预售许可证），形成良性循环。

2) 后期需关注事项

取证进度已超原开发协议约定时间节点，取证进度滞后。

四、项目开发建设情况

表六：项目开发进度计划

序号	单位工程/属期/楼栋	上期施工计划	本期施工进度	下期施工计划	评价当前施工进度	备注（进度迟缓原因）
1	01 地块 1#楼	正负零结构完成，一层墙柱绑筋	首层顶板钢筋完成	二层结构完成	停滞	(工程进度描述为正常，是以最迟对赌时间节点为考核)
2	01 地块 2#楼					暂未施工
3	01 地块 3#楼	一层梁板支模完成 70%	二层顶板钢筋完成 80%	二层结构完成	停滞	
4	01 地块 5#楼	基础垫层、防水完成 60%	地下室墙柱钢筋完成 80%	地下室结构完成	停滞	
5	01 地块 6#楼	筏板钢筋 80%	地下室内架模板完成 70%，墙柱钢筋完成 80%	地下室结构完成	停滞	
6	01 地块 7#楼					暂未施工
7	01 地块 8#楼	夹层底板模板 50%	±0 结构砼浇筑	二层结构完成	停滞	
8	01 地块 9#楼	正负零钢筋 80%	首层顶板模板完成 90%	二层结构完成	停滞	

9	01 地块 10#楼					暂未施工
10	01 地块 11#楼	坑中坑砖胎膜完成	筏板钢筋绑扎完成 70%	地下室结构完成	停滞	
11	01 地块 12#楼					暂未施工
12	01 地块 13#楼	五层墙柱钢筋 50%	7 层浇筑完成		停滞	
13	01 地块 14#楼	坑中坑及降板钢筋完成	筏板结构完成	地下室结构完成	停滞	
14	01 地块 15#楼	桩头破除 40%	坑中坑开 40%	筏板完成	停滞	
15	01 地块 16#楼	桩头凿除 70%	坑中坑完成 50%	筏板完成	停滞	
16	01 地块 17#楼	正负零梁板支模完成	首层墙柱钢筋开始绑扎	二层结构完成	停滞	
17	01 地块 18#楼					暂未施工
18	P1 地下室					前期桩基单位人员不足
19	销售中心	外装：固定玻璃安装完成，开启扇安装完成 90%；外立面 A 面钣金完成，C、D 面钣金完成 85%；GRC 安装完成约 70%，外立面面漆完成 70%。内装：15 米天花彩绘完成，首层吊顶完成，天花墙面油漆完成，墙面木饰面基层安装完成，剩余上色收尾，石膏线完成，地面石材完成；后勤区湿作业完成；	达展示条件			
20	商业示范区	外装：屋面钢结构完成，外墙漆完成 90%，GRC 安装完成 60%。内装：一层 3 家商铺吊顶完成，湿作业完成，木饰面安装完成 80%，美冒天花转换层完成，3 家未施工；办公区天花完成、湿作业完成，安装基本完成，剩余面板插座；二层食堂及包房吊顶完成，湿作业完成，木饰面基层完成 50%；梦幻城彩绘完成 70%，雕塑完成 10%	1、营销外装完成； 2、淘气堡设备安装、调试完成； 3、4 家商铺（五谷鱼粉、茶亭序、喜市多、银记）、美冒、百乐软硬装完成，肯德基未施工	商铺软硬装完成，对外开业	正常	
21	样板房	内装：4-5#室内吊顶油漆完成 60%，墙地砖完成，木饰面基层完成；门厅吊顶封板完成，腻子完成 90%，墙面干挂	达展示条件		正常	

		石材龙骨完成；6#工法馆吊顶油漆完成。外装：1-6#外墙铝板完成，幕墙玻璃完成95%。			
22	销售中心前广场	销售中心两侧水景铺贴完成，树阵广场两侧水景铺贴完成，树阵广场树池铺贴完成，主入口 logo 水景及对称水景铺贴基本完成	达展示条件	正常	
23	儿童活动区	游乐设备安装完成70%，排水沟施工完成90%	达展示条件	正常	
24	展示区道路	/	达展示条件	正常	
25	沿河景观带	/	达展示条件	正常	

(1) 存在的问题、原因及潜在风险。

1) 存在的问题

前期五矿南沙项目存在工程开发建设进度滞后的问题，截至本月项目建设进度已基本停工。

2) 原因

前期塔楼和地库管桩施工进度滞后，影响后续工程施工进度，展示区两栋单体及园林景观部分，由于受部分专业图纸进度较慢和现场施工人数不足影响，现场进度也有一定滞后；近期由于疫情影响和项目公司资金紧张，对项目施工进度安排也有部分影响。截至本月由于政

府相关部门及集团公司和项目公司债务及资金问题，导致项目建设进度现处于停滞状态，建设施工进度已落后原计划；

3) 潜在风险

项目建设进度已基本停滞，致使取证与销售工作难以开展，进而影响资金回款。

（2）建议措施及后期需关注事项。

1) 建议措施

项目公司应积极协调政府相关部门，解决自身资金等一系列问题，后期组织施工总承包方合理编排工期计划，优化施工工序，劳动力、材料、机械设备等资源配置，提前筹备工程建设所需资源，保证工程安全质量的前提下，合理安排抢工工作。

2) 后期需关注事项

工程建设进度已超开发协议约定最迟时间节点，工程建设进度已落后原计划进度

五、重要节点进度跟踪

表七：项目开发进度计划

序号	进度要求/计划	时间节点		目前完成进度情况	备注(对比节点逾期原因)
		2020NJY-11 地块	2020NJY-12 地块		
1	用地规划许可证	2021 年二季度末	2021 年四季度末	已完成 01 地块: 2020 年 11 月 03 日 02 地块: 2020 年 12 月 07 日	
2	不动产权证书	2021 年二季度末	2021 年四季度末	01 地块已取得	
3	工程规划许可证	2021 年二季度末	2021 年四季度末	办理中	
4	施工许可证	2021 年二季度末	2021 年四季度末	办理中	
5	开工	2020 年 10 月	2020 年 11 月	已完成	
6	首次董事会召开	/	/	/	
7	达到预售条件	2021 年二季度末	2021 年四季度末	01 地块部分楼栋达到	
8	预售证	2021 年二季度末	2021 年四季度末	暂停 01 地块办理	
9	开盘	2021 年二季度末	2021 年四季度末	/	
10	去化率满足模拟清算	/	—	/	
11	结构封顶	2022 年二季度末	2022 年四季度末	/	
12	竣工备案证	/	/	/	

13	交付证	/	/	/
----	-----	---	---	---

1) 存在的问题

目前，工程开发建设进度滞后，可能导致相关节点无法按期完成。

2) 原因

前期塔楼和地库管桩施工进度滞后，影响后续工程施工进度；目前由于政府相关部门及自身资金周转问题等原因；

（2）建议措施及后期需关注事项。

1) 建议措施

项目公司应积极协调政府相关部门，解决自身资金等一系列问题，后期组织施工总承包方合理编排工期计划，优化施工工序，劳动力、材料、机械设备等资源配置，提前筹备工程建设所需资源，保证工程安全质量的前提下，合理安排抢工工作。

2) 后期需关注事项

工程建设进度已超开发协议约定时间节点，工程建设进度滞后已存在触发模拟清盘情形，是否启动模拟清算，以信托要求为准

六、项目合约及成本费用执行情况

报告期内，恒睿公司未签订合同、恒昌公司未签订合同；截至本期期末，恒睿公司签订合同 216 份，已签订合同总价 1,435,499,558.20 元，已支付 357,058,173.26 元，合同付款百分比为 24.89%；恒昌公司签订合同 130 份，已签订合同总价 250,648,528.97 元，已支付

97,553,169.68 元，合同付款百分比为 39.86%。

表八：广州南沙区恒睿旅游文化发展有限公司项目成本费用执行情况

单位：万元

序号	成本科目	对赌金额(万元)	本期支付(万元)	累计支付金额			已发生成本(万元)	占比(100%)	形象进度	评价成本支出的合理性	备注
				资金付款	商票、保理等形式付款	合计					
1	土地款	169,821.00	0.00	169,606.68	0.00	169,606.68	169,606.68	99.87%	截至本期期末，恒睿公司累计缴纳全部土地出让金 80,990.00 万元、契税 49,354,394.88 元及印花税 809,900.00 元，其他配套设施费暂未到付款。	/	
2	前期工程费	8,037.00	0.00	4,422.25	273.67	4,695.92	4,695.92	58.43%	截至本期期末，广州南沙区恒睿旅游文化发展有限公司已取得除 18#栋外其他地块地规划许可证；	/	
3	房屋开发费用	184,071.00	0.00	18,283.19	16,391.61	34,674.80	34,674.80	18.84%	本期未支出房屋开发费用；截至本期期末，广州南沙区恒睿旅游文化发展有限公司所持有的 13#地栋施工至 8 层，1#、3#、8#、9#、17#已出土 0，5#、6#、13#、14#、15#、16#在地下室施工。	/	

4	开发间接费用	3,681.00	0.00	251.95	0.00	251.95	251.95	6.84%	本期暂无支出开发间接费用；	/	
5	不可预见费	6,404.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%	本期暂无支出不可预见费用；	/	
6	管理费	7,312.00	19.26	2,947.89	0.00	2,947.89	2,947.89	40.32%	本月支付管理费用包括公积金、社保等。	本月支付管理费用19.26万元，各项费用支出的审批流程、附件资料、票据等均齐全，费用支出合理。	销售收入的2%计算，且不超过7,312万元
7	营销费	12,734.00	0.00	1,037.98	176.38	1,214.36	1,214.36	9.54%	/	/	按模拟清算销售收入的2%计算，不超过12,734万元
8	财务	24,994.00	0.00	2,641.29	0.00	2,641.29	2,641.29	10.57%	本月支付财务费用为手续费。	本月共支付短信服务费等0.0015万	以实际发生为

												元，各项费用支出的审批流程、附件资料、票据等均齐全，费用支出合理。	准，但不超过 24,994 万元，恒大方股东借款成本不纳入模拟清算财务费用。
9	合计	417,054.00	19.26	199,191.23	16,841.66	216,032.89	216,032.89	51.80%	/	/	/		

表九：广州南沙区恒昌旅游文化发展有限公司项目成本执行情况

序号	成本科目	对赌金额(万元)	本期支付(万元)	累计支付金额			已发生金额(万元)	占比(100%)	形象进度	评价成本支出的合理性	备注
				资金付款	商票、保理等形式付款	合计					
1	土地费	158,876.00	0.00	75,855.14	0.00	75,855.14	75,855.14	47.74%	截至本期期末，广州南沙区恒昌旅游文化发展有限公司已缴纳土地出让金 80,293.59 万元。已执行退地工作，本期退款款收到 1,948,561.22 元。	/	
2	前期工程费	6,457.00	0.00	225.29	189.00	414.29	414.29	6.41%	截至本期期末，广州南沙区恒昌旅游文化发展有限公司所持有的 2#地块两栋销售中心和商业展示中心的单体已经装修完成，货量区进入准备施工阶段（已暂停施工）。	/	

3	房屋开发费用	156,985.00	0.00	4,260.35	5,040.47	9,300.82	9,300.82	5.92%	截至本期期末，广州南沙区恒昌旅游文化发展有限公司所持有的 2#地块两栋销售中心和商业展示中心的单体已经装修完成，货量区进入准备施工阶段（已暂停施工）。	/	
4	开发间接费用	3140.00	0.00	102.65	0.00	102.65	102.65	3.27%	至本期期末，广州南沙区恒昌旅游文化发展有限公司所持有的 2#地块两栋临时用作销售中心和商业展示中心的单体已经已经装修完成，展示区园林景观带正在施工完成 95%。	/	
5	不可预见费	5667.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%	本期暂未支出不可预见费用；	/	
6	管理费	6,509.00	1.70	423.67	0.00	423.67	423.67	6.50%	本月支出公积金及社保费用。	本月共支付财务费用 1.7 万元，各项费用支出的审批流程、附件资料、票据等均齐全，费用支出合理。	按模拟清算销售收入的 2% 计算，且不超过 6,509 万元
7	营销费	8,759.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%	本月暂未支出营销费用等。	/	按模拟清算销售收入的 2% 计算，不

											超 过 8,759 万 元
8	财务费	23,600.00	0.00	2,502.71	0.00	2,502.71	2,502.71	10.60%	本月支付财务费用为手续费； 本月共支付财务费用0.0015万元，各项费用支出的审批流程、附件资料、票据等均齐全，费用支出合理。	/	以实际发生为准，但不超过23,600万元，恒大方股东借款成本不纳入模拟清算财务费用。
9	合计	369,993.00	1.70	83,369.81	5,229.47	88,599.28	88,599.28	23.94%	/	/	/

(1) 存在的问题

五矿南沙项目恒昌公司、恒睿公司在五矿国际信托完成对标的项目的整体收购后，恒昌地块已完成退地工作，原对赌成本已不适用。

(2) 建议措施及后期需关注事项。

1) 建议措施

如后续继续开发，在梳理完毕相关成本资料后，尽快落实后续成本支出计划，作为成本管控的依据。

2) 后期需关注事项

成本规划编制的合理性、项目公司内部制度标准的执行情况以及合约规划的合理性。

七、项目销售情况统计

1. 项目推盘及去化情况

项目本期已取得不动产权证，由于政府部门原因暂无法取得预售证，不具备销售条件。

项目现阶段销售团队原为恒大童世界集团广东公司恒大阳光半岛项目抽调人手、其他地区公司支援、中介机构人员联合组成（现已退场）。项目广州城市展厅、深圳南山展厅、宝安城市展厅均已停止使用。

表十：项目销售情况

业态	项目	面积 (m ²)	套数 (套/个)	单价 (元/m ² 、元/个)	货值 (万元)	回款(万元)	去化率 (%)	月均去化面积 (m ² /月)	较上期回款变化(万元)
公寓	整体可售情况	580,621.00	/	15000 元/m ²	8,709,31.50	/	--	/	--
	预售获批情况	/	/	/	/	/	--	--	--
	上期销售情况	/	/	/	/	/	--	/	--
	本期销售情况	/	/	/	/	/	--	/	/
	累计销售情况	/	/	/	/	/	/	/	--
商业	整体可售情况	20,741.00	/	25000 元/m ²	518,52.50	/	--	/	--
	预售获批情况	/	/	/	/	/	--	--	--
	上期销售情况	/	/	/	/	/	--	/	--
	本期销售情况	/	/	/	/	/	--	/	/
	累计销售情况	/	/	/	/	/	/	/	--
车库	整体可售情况	/	5268	80000 元/个	421,44.00	/	--	/	--

	预售获批情况	/	/	/	/	/	/	--	--	--
	上期销售情况	/	/	/	/	/	--	/	--	
	本期销售情况	/	/	/	/	/	--	/	/	
	累计销售情况	/	/	/	/	/	/	/	--	
总计	预售获批情况	/	/	/	/	/	--	--	--	
	累计销售情况	/	/	/	/	/	/	/	--	

(1) 存在的问题

本期项目公司销售本期处于停滞阶段，现阶段政府销售政策不允许销售给个人，虽然项目公司有其他项目业态为公寓销售给个人的案例，及小户型的公寓规划局已报批通过。但在政府没有给出明确政策的条件下无法认为销售给个人合法，政策风险较大。

(2) 建议措施及后期需关注事项。

1) 建议措施

加快与政府沟通，落实本项目公寓销售给个人的政策。

2) 后期需关注事项

与政府沟通结果。

2. 动态货值

项目总用地面积为 291960.00 平方米，容积率 2.37；可售建筑面积 601,362.00 平方米，其中公寓建筑面积 580621.85 平方米，商业建筑面积 20741.35 平方米；不可售（配套部分）面积 93,007.80 平方米；住宅动态总货值为 1,052,021.00 万元。

表十一：动态货值情况

截至 2022 年 5 月 31 日

动态货值(万元) (A) A=B+C+D	已售房屋合同额 (B) (万元)	已取得预售证的未售房 屋货值 (C) (万元) (按备案价)	未取得预售证房屋 预计货值 (D) (万元)
1,052,021.00	0	0	1,052,021.00
总可售面积 (m ²) (不计算车库)	已售面积 (m ²)	已取得预售证的未售面积 (m ²)	未取得预售证面积 (m ²)
601,362.00	0	0	601,362.00

3. 项目现金流覆盖情况

表十二：项目现金流覆盖情况

项目	金额 (万)	备注
项目账户余额	1087.60	
应收房款(已售待回)	0.00	暂未销售
项目剩余货值	1,052,021.00	暂未销售
项目应付款	504,485.96	
待偿还金融借款	0.00	暂无开发贷
项目现金流净额	548,622.64	
五矿与直接对手方持有项目权益占比	100%	
五矿信托存续投资本金	200,590.00	
项目现金流覆盖倍数	2.74	正常

分析：五矿已收购项目公司，已无法按原定计划按照项目销售盈利实现信托资金退出，如后续继续开发则现金流覆盖倍数为正常范围。

八、项目银行账户情况

项目公司本期暂无新开立银行账户。

截至本期期末恒睿公司所有账户资金余额 3,113,729.12 元，其中受限 1,741,357.64 元，可用资金 1,372,371.48 元。截至本期期末恒昌公司所有账户资金余额 7,762,288.73 元，其中受限资金 7,730,233.25 元，可用资金 32,055.48 元。

表十三：广州南沙区恒睿文化旅游发展有限公司银行账户基本情况

序号	银行名称	账号	账户性质	是否监管	是否开通网银	截止本期余额(元)	备注
1	浦发银行(广州珠江新城支行)	8214007880190000 1647	基本户	是	是	1,460.93	/
2	广州银行(广州银行营业部)	800270734609010	一般户	是	是	1,353,092.49	/
3	中信银行(广州银行营业部)	8110901013001246 730	信托资金放款专用账户	是	简版查询网银	15,793.76	/
4	中信银行(广州环市支行)	8110901011901298 496	一般户	是	简版查询网银	17.54	
5	九江银行股份有限公司(广州分行营业部)	5870192000000008 17	一般户	是	是	763.96	/
6	盛京银行股份有限公司(沈阳市保工支行)	0332110102000015 758	一般户	是	是	1,242.80	/
7	渤海银行(广州分行营业部)	2051365398000183	占用耕地复垦保证金监管账户	是	简版查询网银	1,741,357.64	/
8	中国农业银行(广州南沙华侨农场支行)	44-07770104001324 6	预售资金监管账户	是	简版查询网银	0.00	
9	中国农业银行(广州南沙华侨农场支行)	44-07770104001329 5	预售资金监管账户	是	简版查询网银	0.00	
	合计					3,113,729.12	/

表十四：广州南沙区恒昌文化旅游发展有限公司银行账户基本情况

序号	银行名称	账号	账户性质	是否监管	是否开通	截止本期余额(元)	备注
----	------	----	------	------	------	-----------	----

					网银		
1	浦发银行(广州珠江新城支行)	8214007880170000 1648	基本户	是	是	210.61	
2	广州银行(广州银行营业部)	800270738909010	一般户	是	是	15,423.90	
3	中信银行(广州分行营业部)	8110901013601246 704	信托资金放款专用账户	是	简版查询网银	15,310.39	
4	中信银行(广州环市支行)	8110901012601298 529	一般户	是	简版查询网银	19.24	
5	广发银行股份有限公司广州天河东支行)	9550880224116500 187	一般户	是	是	288.91	
6	渤海银行(广州分行营业部)	2052406609000162	占用耕地复垦保证金监管账户	是	简版查询网银	2,018,786.49	
7	渤海银行(广州分行营业部)	2052406609000281	占用耕地复垦保证金监管账户	是	简版查询网银	5,711,446.76	
8	盛京银行股份有限公司	0330150102000046 063	一般户	是	是	802.43	
	合计					7,762,288.73	

九、资金收支情况

1. 资金收入

2022年5月1日-2022年5月31日期间，本期恒睿公司暂无流入资金；本期恒昌公司暂无流入资金。

表十五：恒睿公司资金收入情况

序号	日期	汇款方	款项用途	金额(元)	款项类型	收款行
1	/	/	/	/	/	/
合计				/		

表十六：恒昌公司资金收入情况

序号	日期	汇款方	款项用途	金额(元)	款项类型	收款行
1	/	/		/	/	/
		合计		/		

2. 资金支出

本期恒睿公司资金支出现金 192,613.79 元，为管理费用 192,598.79 元、财务费用 15.00 元；

本期恒昌公司资金支出现金 16,954.32 元，为管理费用 16,939.32 元、财务费用 15.00 元；具体明细如下：

表十七：恒睿公司资金支出情况

序号	支付时间	收款方	用途	金额(元)	出款行	用款类型	委托方审批方式
1	2022/5/5	广州市南沙行政区代理支库 1920280000042780 01	个税	558.96	广州银行一般户	税费	自动划扣
2	2022/5/5	广州市南沙行政区代理支库 1920280000042780 01	个税	532.52	广州银行一般户	税费	自动划扣
3	2022/5/5	广州市南沙行政区代理支库 1920280000042780 01	个税	14,744.09	广州银行一般户	税费	自动划扣
4	2022/5/5	广州市南沙行政区代理支库 1920280000042780 01	个税	25,353.36	广州银行一般户	税费	自动划扣
5	2022/5/5	广州市南沙行政区代理支库 1920280000042780 01	个税	18,496.88	广州银行一般户	税费	自动划扣
6	2022/5/5	广州市南沙行政区代理支库 1920280000042780 01	个税	27,928.87	广州银行一般户	税费	自动划扣

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
7	2022/5/5	广州市南沙行政区代理支库 1920280000042780 01	个税	86,460.53	广州银行一般户	税费	自动划扣
8	2022/5/10	浦发银行	及时语短信月费	15.00	浦发银行基本户	财务费用	自动划扣
9	2022/5/19	广州市南沙行政区代理支库 1920280000042780 01	个税	18,523.58	广州银行一般户	税费	自动划扣
合 计				192,613.79			

表十八：恒昌公司资金支出情况

序号	支付时间	收款方	用途	金额(元)	出款行	用款类型	委托方审批方式
1	2022/5/5	广州市南沙行政区代理支库 1920280000042780 01	个税	1,301.80	广州银行一般户	税费	自动划扣
2	2022/5/5	广州市南沙行政区代理支库 1920280000042780 01	个税	1,827.44	广州银行一般户	税费	自动划扣
3	2022/5/5	广州市南沙行政区代理支库 1920280000042780 01	个税	1,493.27	广州银行一般户	税费	自动划扣
4	2022/5/5	广州市南沙行政区代理支库 1920280000042780 01	个税	2,158.07	广州银行一般户	税费	自动划扣
5	2022/5/10	浦发银行	及时语短信月费	15.00	浦发银行基本户	财务费用	自动划扣
6	2022/5/19	广州市南沙行政区代理支库 1920280000042780 01	个税	1,961.24	广州银行一般户	税费	自动划扣
7	2022/5/31	广州住房公积金管理中心	公积金	3,820.00	广州银行一般户	管理费用	自动划扣
8	2022/5/31	国家税务总局广州市南沙区税务局	社保费	4,377.50	广州银行一般户	管理费用	自动划扣
合 计				16,954.32			

3. 资金平衡表

表十九：恒睿公司资金平衡表

项目	项目总预算 (元)	本月资金实 际(元)	本年资金实际 (元)	累计资金实际(截至 2022.5月) (元)
经营性资金流入				
销售回款	6,366,920,000.00	0.00	0.00	0.00
其他收入	/	0.00	0.00	0.00
经营性收入合计	6,366,920,000.00	0.00	0.00	0.00
经营性资金流出				
土地费用	1,698,210,000.00	0.00	1,371,310,790.88	1,696,066,790.88
前期费用	80,370,000.00	0.00	16,960,018.56	44,222,505.73
建安费用	1,840,710,000.00	0.00	175,473,501.98	182,831,869.81
销售费用	127,340,000.00	0.00	10,220,415.39	10,379,762.32
管理费用	73,120,000.00	192,598.79	28,964,946.75	29,478,932.70
财务费用	249,940,000.00	15.00	26,647,553.67	26,413,020.98
开发间接费用	36,810,000.00	0.00	1,809,833.92	2,519,509.26
不可预见费用	54,840,000.00	0.00	0.00	0.00
其他支出	0.00	0.00	1,010,000.00	1,010,000.00
经营性支出合计	4,161,340,000.00	192,613.79	1,632,397,061.15	1,992,922,391.68
经营性净现金流	2,205,580,000.00	-192,613.79	-1,632,397,061.15	-1,992,922,391.68
筹资性资金净现金流				
内部往来流入	/	0.00	1,598,021,152.60	1,996,036,120.80
内部往来流出	/	0.00	0.00	0.00
外部融资款流入	/	0.00	0.00	0.00
外部融资款流出	/	0.00	0.00	0.00
净现金流量		-192,613.79	-34,375,908.55	3,113,729.12
期初余额		3,306,342.91	37,489,637.67	0
期末余额		3,113,729.12	3,113,729.12	3,113,729.12

表二十：恒昌公司项目资金平衡表

项目	项目总预算 (元)	本月资金实际 (元)	本年资金实 际(元)	累计资金实际(截至 2022.5月) (元)
经营性资金流入				
销售回款	4,379,620,000.00	0.00	0.00	0.00

项目	项目总预算 (元)	本月资金实际 (元)	本年资金实 际(元)	累计资金实际(截至 2022.5月) (元)
其他收入	/	0.00	0.00	0.00
经营性收入合计	4,379,620,000.00	0.00	0.00	0.00
经营性资金流出				
土地费用	1,588,760,000.00	0.00	454,351,438.78	758,551,438.78
前期费用	64,570,000.00	0.00	2,172,772.11	2,252,876.61
建安费用	1,569,850,000.00	0.00	42,603,521.89	42,603,521.89
销售费用	87,590,000.00	0.00	0.00	0.00
管理费用	65,090,000.00	16,939.32	4,285,256.45	4,285,256.45
财务费用	236,120,000.00	15.00	25,027,122.40	25,027,122.40
开发间接费用	31,400,000.00	0.00	1,025,600.80	1,026,451.62
不可预见费用	48,820,000.00	0.00	0.00	0.00
其他支出	0.00	0.00	288,193.36	288,193.36
经营性支出合计	3,692,200,000.00	16,954.32	529,753,905.79	834,034,861.11
经营性净现金流	687,420,000.00	-16,954.32	-529,753,905.79	-834,034,861.11
筹资性资金净现金 流				
内部往来流入	/	0.00	991,255,518.04	1,329,364,257.74
内部往来流出	/	0.00	487,567,107.90	487,567,107.90
外部融资款流入	/	0.00	0.00	0.00
外部融资款流出	/	0.00	0.00	0.00
净现金流量		-16,954.32	-26,065,495.65	7,762,288.73
期初余额		7,779,243.05	33,827,784.38	0
期末余额		7,762,288.73	7,762,288.73	7,762,288.73

十、开发贷及其他融资情况

1. 项目开发贷情况

项目公司暂不符合开发贷申请条件，本期无开发贷。

表二十一：开发贷情况表

序号	贷款银行	授信额(亿元)	抵押物情况	贷款期限 (起始日至 到期日)	利率	期初贷 款余额 (万元)	本期提款 额(万元)	本期还 款额(万 元)	期末贷 款余额 (万元)	本月付 息金额 (万元)	累计付息金 额(万元)
1	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/

2. 其他融资情况

截至本期期末，恒睿公司累计应付其他融资余额 168,416,562.70 元，包括商业承兑汇票 168,416,562.70 元；恒昌公司累计应付其他融资余额 52,294,728.99 元，包括商业承兑汇票 52,294,728.99 元。详情如下：

表二十二：恒睿公司其他融资情况表

序号	项目	商业承兑汇票（元）	其他（元）
1	截至上期累计发生额	168,416,562.70	
2	本期新增	0.00	
3	本期到期兑付	0.00	
4	截至期末累计到期应兑付余额	117,963,954.26	
5	截至本期末累计发生额	168,416,562.70	
6	本期到期未兑付	13,750,993.43	
7	截至本期累计到期未兑付余额	117,963,954.26	
8	被监管对象应承担利息金额	0.00	
9	承担利息方式	/	
10	已付利息	0.00	
11	未付利息	0.00	

表二十三：恒昌公司其他融资情况表

序号	项目	商业承兑汇票（元）	其他（元）
1	截至上期累计发生额	52,294,728.99	
2	本期新增	0.00	
3	本期到期兑付	0.00	
4	截至期末累计到期应兑付余额	37,708,547.25	
5	截至本期末累计发生额	52,294,728.99	
6	本期到期未兑付	5,579,565.49	
7	截至本期累计到期未兑付余额	37,708,547.25	
8	被监管对象应承担利息金额	0.00	
9	承担利息方式	/	
10	已付利息	0.00	
11	未付利息	0.00	

表二十四：恒睿公司本年其他融资到期情况

序号	到期时间	本年到期金额（元）			
		商业承兑汇票	保理	其他	合计
1	2022年1月	14,144,809.83	0.00	0.00	14,144,809.83
2	2022年2月	15,625,000.00	0.00	0.00	15,625,000.00
3	2022年3月	21,393,851.11	0.00	0.00	21,393,851.11
4	2022年4月	5,649,976.05	0.00	0.00	5,649,976.05
5	2022年5月	13,750,993.43	0.00	0.00	13,750,993.43
6	2022年6月	2,174,642.56	0.00	0.00	2,174,642.56
7	2022年7月	20,849,168.57	0.00	0.00	20,849,168.57

8	2022年8月	27,428,797.31		0.00	0.00	27,428,797.31
9	2022年9月	0.00		0.00	0.00	0.00
10	2022年10月	0.00		0.00	0.00	0.00
11	2022年11月	0.00		0.00	0.00	0.00
12	2022年12月	0.00		0.00	0.00	0.00
	本年合计	121,017,238.90		0.00	0.00	121,017,238.90

表二十五：恒昌公司本年其他融资到期情况

序号	到期时间	本年到期金额(元)			
		商业承兑汇票	保理	其他	合计
1	2022年1月	951,926.63	0.00	0.00	951,926.63
2	2022年2月	14,490,000.00	0.00	0.00	14,490,000.00
3	2022年3月	1,376,720.79	0.00	0.00	1,376,720.79
4	2022年4月	7,375,576.72	0.00	0.00	7,375,576.72
5	2022年5月	5,579,565.49	0.00	0.00	5,579,565.49
6	2022年6月	1,024,179.33	0.00	0.00	1,024,179.33
7	2022年7月	6,860,127.30	0.00	0.00	6,860,127.30
8	2022年8月	6,701,875.11	0.00	0.00	6,701,875.11
9	2022年9月	0.00	0.00	0.00	0.00
10	2022年10月	0.00	0.00	0.00	0.00
11	2022年11月	0.00	0.00	0.00	0.00
12	2022年12月	0.00	0.00	0.00	0.00
	本年合计	44,359,971.37	0.00	0.00	44,359,971.37

十一、项目周边竞品情况分析

标的项目周边同类在售竞品存量不多，标的项目周边住宅类商品去化速度较快，特别是普通住宅，推盘一年内去化基本可以达到推盘量的 70%-80%；别墅类产品相对普通住宅去化速度稍慢一些；商业、商办类产品去化整体较慢，社区商业相对集中商业稍好。

价格方面，普通住宅平均售价集中在 18,000-25,000 元/平方米左右，独栋或类独栋产品价格稍高在 30,000 元/平方米左右。商办类物业多以公寓形式对外出售，平均售价价格在 16,000 元/平方米左右，底商类物业价格在 25,000 元/平方米左右，车位一般价格在 60,000-100,000 元/个。销售价格近两月基本持平。

客群方面，住宅类客群以本土客户为主，主要为改善型客户，存在少量投资性客户。

表二十六：项目周边主要竞品情况

分类	项目	占地 (亩)	体量 (万m ²)	住宅形态	面积区间 (m ²)	成交（或拟定）均 价（元/m ² ）	本期去化 (套)	月均去 化(套)	总去化 量(套)	存量 (套)	营销策略
在售	恒大阳光半岛	345	65	住宅、商业（未 售）、公寓（未 开售）	72-101	高层 24179	15	150	2987	586	
在售	中国铁建海悦 国际	82.5	24.4	住宅	81-130	高层 26786	8	46	959	40	
本月 动态	1.本月恒大阳光半岛项目去化情况中指无数据更新，本月中国铁建海悦国际项目去化较上月增加 22 套，销售均价较上期下降 2363 元/m ² 2.恒大阳光半岛项目 2022 年 5 月当月去化住宅 9 套，中国铁建海悦国际项目去化住宅 30 套； 3.恒大阳光半岛项目公寓商业地块暂未开售，本项目预期售价尚无数据支撑。										

本期期末万顷沙区域竞品项目存量 1410 套，多为住宅，同业态在售项目不多，去化量无法反映片区市场供需情况。



十二、区域市场情况分析

1. 客群情况分析

目前，已暂停拓客、蓄客相关工作。

2. 政策分析

目前，项目所在地广州市近期政策无变动。

3. 同业态售房成交量分析

五矿南沙项目处于南沙区万顷沙板块，暂无在售公寓竞品项目。

4. 土地成交量分析

本期项目周边暂无土地成交记录。

5. 其他

暂无

十三、项目公司资金计划执行情况

表二十七：本期资金计划执行情况

资金类别	资金计划申请金额（元）	资金计划执行金额（元）	月度计划资金使用率	备注
工程费用	1,550,800.00	0.00	0.00%	/
营销费用	0.00	0.00	0.00%	/
开发费用	248,716.16	0.00	0.00%	/
管理费用	3,095,400.00	209,538.11	6.70%	/
财务费用	1,832,000.00	30.00	0.01%	/
不可预见性费用	0.00	0.00	0.00%	/
成本外支出	0.00	0.00	0.00%	/
合计	6,726,916.16	209,568.11	3.12%	

十四、项目公司用印情况

对于印章的使用，项目公司人员按照监管协议规定，履行印章使用流程，填写印章使用登记表；监管人员审查项目公司内部审批流程，盖章内容与审批事由的关联性和一致性，并按监管协议权限要求发起一般事项审批单流程，完成报审后，双方监印人监管用印情况，并按要求制作相关印章使用台账；本期项目公司用印情况如下表：

表二十八：2022年5月印章使用情况表

序号	日期	所属公司	印章类别	用印事由	用印材料及份数	申请部门	经办人	监印人
1	2022/5/12	恒睿	公章	4月员工工资、劳务派遣费、租车费用、税金等款项的函（To商务局）的用印	4月员工工资、劳务派遣费、租车费用、税金等款项的函（1份）	开发部	李伟鑫	史震远
2	2022/5/12	恒昌	公章	4月员工工资、劳务派遣费、租车费用、税金等款项的函（To商务局）的用印	4月员工工资、劳务派遣费、租车费用、税金等款项的函（1份）	开发部	李伟鑫	史震远
3	2022/5/12	恒睿	公章	审计往来询证函	询证函（7份）	财务部	赖正梅	史震远
4	2022/5/12	恒昌	公章	审计往来询证函	询证函（6份）	财务部	赖正梅	史震远
5	2022/5/16	恒睿	公章	商务局支付货款的函	申请支付货款的函	开发部	李伟鑫	史震远
6	2022/5/16	恒昌	公章	商务局支付货款的函	申请支付货款的函	开发部	李伟鑫	史震远
7	2022/5/24	恒睿	公章	停工留职人员解决方案及相关离职文件	离职协议书（13份）离职证明（13份）	行政部	刘永斌	史震远
8	2022/5/24	恒昌	公章	停工留职人员解决方案及相关离职文件	离职协议书（1份）离职证明（1份）	行政部	刘永斌	史震远

序号	日期	所属公司	印章类别	用印事由	用印材料及份数	申请部门	经办人	监印人
9	2022/5/25	恒睿	公章	律师费、汽车租赁费、水电费、临时用地租赁费等款项的函	律师费、汽车租赁费、水电费、临时用地租赁费等款项的函（1份）	开发部	李伟鑫	史震远
10	2022/5/25	恒昌	公章	律师费、汽车租赁费、水电费、临时用地租赁费等款项的函	律师费、汽车租赁费、水电费、临时用地租赁费等款项的函（1份）	开发部	李伟鑫	史震远
11	2022/5/26	恒睿	公章	支付恒睿公司恒昌公司已离职员工工资、停薪留职员工工资等款项的函（To 商务局）	支付恒睿公司恒昌公司已离职员工工资、停薪留职员工工资等款项的函（To 商务局）（1份）	开发部	李伟鑫	史震远
12	2022/5/26	恒昌	公章	支付恒睿公司恒昌公司已离职员工工资、停薪留职员工工资等款项的函（To 商务局）	支付恒睿公司恒昌公司已离职员工工资、停薪留职员工工资等款项的函（To 商务局）（1份）	开发部	李伟鑫	史震远
13	2022-5-17	恒睿	公章、法人章	现场管理人员刘定元租赁住房合同登记备案	万顷沙镇出租屋登记备案申请表（1份）； 营业执照（副本）（1份）； 法人身份证复印件（1份）； 广州租赁合同（1份）	行政部	刘永斌	吴文龙
14	2022-5-17	恒睿	公章	关于恒睿、恒昌公司《关于恒大文化旅游城项目临时用地的情况说明》	恒睿、恒昌公司《关于恒大文化旅游城项目临时用地的情况说明》（1份）	开发部	李伟鑫	吴文龙
15	2022-5-18	恒昌	公章	关于恒睿、恒昌公司《关于恒大文化旅游城项目临时用地的情况说明》	恒睿、恒昌公司《关于恒大文化旅游城项目临时用地的情况说明》（1份）	开发部	李伟鑫	吴文龙

表二十九：本月项目公司印章使用情况统计表

印章类别	用印文件份数	用印章数	备注
公章	55	55	/
合同章	0	0	/
财务专用章	0	0	/
法人名章	10	10	/
工程技术章	0	0	/
发票章	0	0	/
合计	55	55	/

十五、项目公司印章证照外出情况

本期项目公司外借印章证照如下表：

表三十：本月项目公司印章证照外借情况统计表

外借日期	借用印章 证照事由	借用印章 证照名称	是否用印	用印文件	申请 部门	经办 人	陪同共 管人员	归还日期	备注
/	/	/	/	/	/	/	/	/	/

十六、项目公司签约情况

2022年5月期间，项目公司未签订商业合同，暂无商品房销售合同签约，详见合同签订情况表：

表三十一：2022年5月合同签订情况表

序号	签约主体	对方单位	合同文件名称	合同内容	合同金额（元）	签约日期
1	/	/	/	/	/	/
				本期合计签订金额	0.00	

十七、项目整体运行情况分析

1. 项目开发建设情况评价

2022年1月26日项目公司完成股权转让，现项目公司由五矿国际信托有限公司100%控股。2022年3月，由五矿国际信托有限公司特资部着手项目公司实体化运营组织架构搭建及项目公司建章建制相关工作。

截至2022年4月30日，工程建设进度已处于停工状态。前期塔楼和地库管桩施工进度滞后，影响后续工程施工进度，展示区两栋单体及园林景观部分，由于受部分专业图纸进度较慢和现场施工人数不足影响，现场进度也有一定程度滞后，由于近期由于疫情影响和项目公司资金紧张，对项目施工进度安排也有部分影响。目前项目公司预售证办理及开发建设工程进度已超原计划规划取证节点。

2. 项目销售情况评价

五矿南沙项目由于政府相关部门及项目公司自身资金等诸多因素，截止本期末，营销工作现处于停滞状态。项目广州城市展厅、深圳南山、宝安城市展厅均已停止使用，但营销团队已停止拓客、蓄客工作。本期项目营销工作也已停滞。

3. 资金（成本）使用评价

本期恒睿公司账户支出 192,613.79 元，恒昌公司账户支出 16,954.32 元。本期项目支出主要为社保、个税、财务费用等费用；个税、社保为国家税务自动划扣，划扣金额与员工工资表显示代扣金额一致相关管理费用报销付款流程齐全，付款事项与流程显示一致；网银手续费与银行扣费标准一致；本期资金（成本）使用评价：本期项目公司资金（成本）支出合理。

4. 操作风险评价

无。

5. 其他

暂无

十八、附件

附件一：银行账户流水

附件二：合同统计表和合同付款台账

附件三：项目销售回款统计表

附件四：项目形象进度表及照片

附件五：项目公司月度财务报表（资产负债表、利润表、现金流量表）

附件一：银行账户截图

① 广州南沙区恒睿文化旅游发展有限公司余额截屏

The screenshot shows the 'Current Deposit Balance Inquiry Result Information' page. The main content area displays a table with one row of data:

Enterprise Account	Account Holder	Category Alias	Currency/Cash Status	Available Balance	Current Balance	Operations
82140078801900001647	Guangzhou Nansha Hengrui Cultural Tourism Development Co., Ltd.	Click Settings	RMB	1,475.93	1,475.93	View Details

Below the table are two buttons: 'Download' and 'Print'. To the right of the table is a vertical icon labeled 'Claim Rights' with a gift box icon. The left sidebar shows a navigation menu with various banking services like Current Account Management, Transfer and Remittance, and Investment Management.

浦发银行（广州珠江新城支行）

The screenshot shows the 'Account Management > Account Inquiry > Account Information Inquiry' page. The main content area displays a table with one row of data:

Account Number	Account Holder	Account Category	Currency	Balance	Account Status	Restriction Type	Operations
800270734608010	Guangzhou Nansha Hengrui Cultural Tourism Development Co., Ltd.		RMB	1,353,092.49	Normal	Partially Frozen Amount Frozen Frozen	Details

Below the table is a 'Tip' section with the message: 'Professional version sub-current deposit accounts must be activated before they can be used for transfers and other transactions.' The left sidebar shows a navigation menu with options like Account Management, Investment Management, Settlement Business, etc.

广州银行（广州银行营业部）

中信银行 | 电子对账

CHINA CITIC BANK

首页 批量文件下载 账户余额及交易明细查询 明细账单查询打印 余额对账回签 电子回单箱

账户余额及交易明细查询

查询条件

账户类型：全部

*账户：8110901013601246704/广州南沙区恒昌文化旅游发展有限公司

账户定位：

余额查询

选择日期：○ 当日 ○ 本周 ○ 本月 ○ 上月 其他

起始日期：2021-12-18 截止日期：2021-12-23

账户当前余额信息

对方	开户行名称	开户行号	户名	币种	上次交易时间	当前余额	可用余额	状态	冻结金额
中信银行广州分行营业部	744302	广州南沙区恒昌文化旅游发展有限公司	人民币	20211221	15310.39	15310.39	正常	0.00	

关闭

到第 页 确定

全部下载 打印

查询结果

借方总金额：0.00 贷方总金额：11.60 借方总笔数：0 贷方总笔数：1

交易日期	柜员交易号	摘要	附言	对方账号	对方账户名称	现转标志	付款发生额	收款发生额	余额
20211221	BEBE1715748745	批量结息入账	批量结息			转账	0.00	11.60	15,310.39

1、交易明细下载必须在9900条内，否则不能下载。

中信银行专用用户（广州分行）

中信银行 | 电子对账

CHINA CITIC BANK

首页 批量文件下载 账户余额及交易明细查询 明细账单查询打印 余额对账回签 电子回单箱

账户余额及交易明细查询

查询条件

账户类型：全部

*账户：8110901012601298529/广州南沙区恒昌文化旅游发展有限公司

账户定位：

余额查询

选择日期：○ 当日 ○ 本周 ○ 本月 ○ 上月 其他

起始日期：2021-12-18 截止日期：2021-12-23

账户当前余额信息

对方	开户行名称	开户行号	户名	币种	上次交易时间	当前余额	可用余额	状态	冻结金额
中信银行广州环市支行	744310	广州南沙区恒昌文化旅游发展有限公司	人民币	20211221	19.24	19.24	正常	0.00	

关闭

到第 页 确定

全部下载 打印

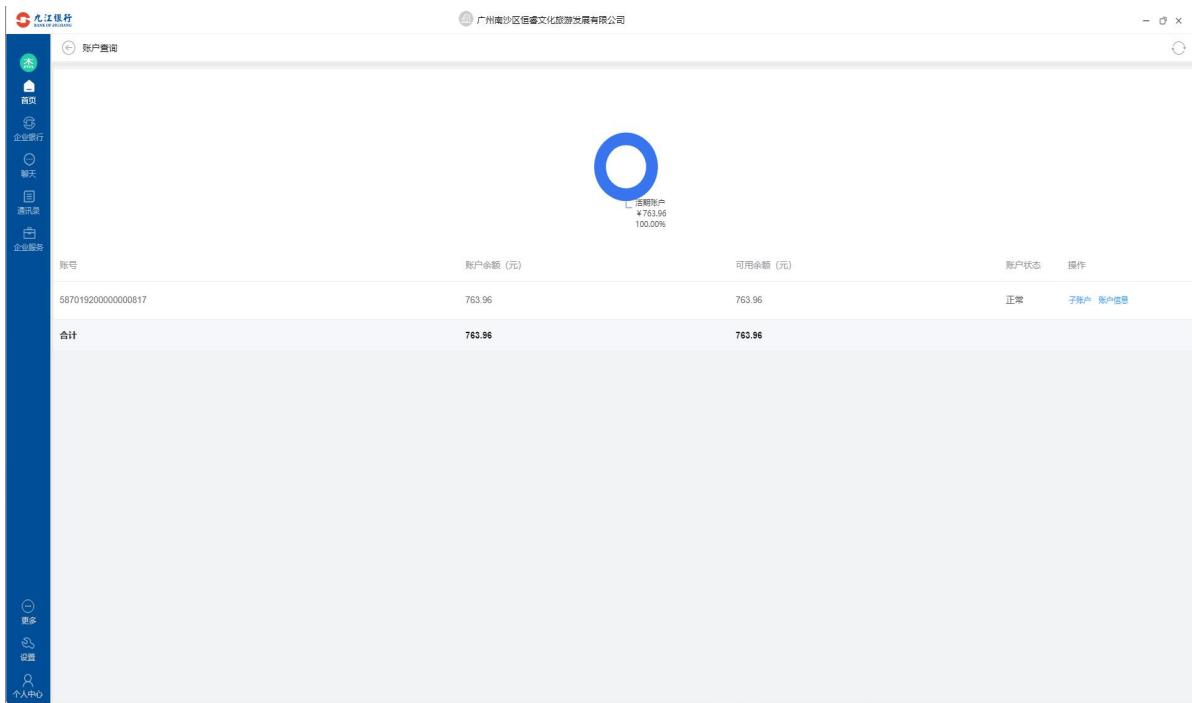
查询结果

借方总金额：0.00 贷方总金额：0.01 借方总笔数：0 贷方总笔数：1

交易日期	柜员交易号	摘要	附言	对方账号	对方账户名称	现转标志	付款发生额	收款发生额	余额
20211221	BE941795110299	批量结息入账	批量结息			转账	0.00	0.01	19.24

1、交易明细下载必须在9900条内，否则不能下载。

中信银行一般户（广州环市支行）



九江银行股份有限公司（广州分行营业部）

The screenshot shows the Shengjing Bank account management interface. At the top, there are links for 'Home', 'Account Management' (highlighted in red), 'Payment Settlement', 'Financial Management', 'Electronic Bills', 'Investment and Wealth Management', 'Trade Finance', 'Supply Chain', 'Special Business', 'Customer Service', and 'Delegation Center'. The search bar contains '请输入搜索内容' (Please enter search content) and a 'Search' button. The right side has links for 'Enlarge Font', 'Common Issues', and 'Safe Exit'.

In the center, the 'Asset Overview' section shows the user's location: 'Account Management / Account Inquiry / Account Balance Inquiry'. A sidebar on the left lists account inquiry functions: 'Account Inquiry' (selected), 'Account Balance Inquiry', 'Account Detail Inquiry', 'Account Settings', 'Combined Account Inquiry', 'Bank-to-Bank Reconciliation', 'Electronic Return Slip', and 'Comprehensive Inquiry'. A 'Collapsible Function Menu' icon is also present.

The main content area displays a table of account balances:

序号	账号	开户行	币种	账户余额	可用余额	操作
1	0332*****15758	沈阳市保工支行	人民币	1,242.80	1,242.80	余额 明细 转账

Below the table, there is a 'Tip' message: '1.此页面只能查询有权限操作的账户。2.点击“余额”可查询账户余额与可用余额，点击“明细”可查询此账户交易明细，点击“转账”可使用此账户作为付款账户进行转账。'

盛京银行股份有限公司（沈阳市保工支行）

渤海银行 CHINA BOHAI BANK 企业网上银行

客服 电话 95541

首页 | **查询服务** | 电子对账 | 电子回单 | 存款增值服务 | 结构性存款 | 客户服务 | 快捷菜单

最新公告： [企业网银公告](#) [公告信息](#) [企业网银公告](#) [降低小微企业和个体工商户支付手续费](#)

当前位置：查询服务 > 账户余额查询

账户余额查询 操作员：999
广州南沙区恒春文化旅游发展有限公司

选中	账号	账号类型	币种	当前余额(元)	可用余额(元)	账户状态	是否质押
<input type="radio"/>	2051365398000183	活期	人民币	1,741,357.64	111,357.64	正常	否

账户信息 **当日明细**

① 提示信息：您可以选中账号查询当日明细。

渤海银行（广州分行营业部）

返回首页 | A+ 放大屏幕 | 兴农商城 | e管家 | 产品/功能搜索 | 商户收单 | 爱心捐款 | 安全退出

中国农业银行 AGRICULTURAL BANK OF CHINA | 设置 | **账户** | 付款 | 存款 | 复核发送 | 服务中心

账户余额查询 | 账户明细查询 | 网上交易查询 | 电子回单 | 银企对账

您现在的位置：账户 > 账户余额查询 客户号：44989144604 操作员号：0001

账户余额信息

序号	账号	户名	账户类型	币种	当前余额	可用余额	操作
1	44-077701040013246	广州南沙区恒春文化旅游发展有限公司	支票户	人民币	0.00	0.00	账户明细
2	44-077701040013295	广州南沙区恒春文化旅游发展有限公司	支票户	人民币	0.00	0.00	账户明细
3	44-077701040013469	广州南沙区恒春文化旅游发展有限公司	支票户	人民币	0.00	0.00	账户明细
4	44-077701040013477	广州南沙区恒春文化旅游发展有限公司	支票户	人民币	0.00	0.00	账户明细
5	44-077701040013485	广州南沙区恒春文化旅游发展有限公司	支票户	人民币	0.00	0.00	账户明细
6	44-077701040013493	广州南沙区恒春文化旅游发展有限公司	支票户	人民币	0.00	0.00	账户明细
人民币类账户余额汇总				人民币	0.00	0.00	

打印 | 下载 | 返回 | 关闭

帮助和其他

- 选择“账户明细”，可对选择账户进行明细查询。

中国农业银行（广州珠江华侨农场支行）

(2) 广州南沙区恒昌文化旅游发展有限公司余额截屏

The screenshot shows the Pudong Development Bank Corporate Online Banking interface. The left sidebar has a blue background with various menu items like '首页' (Home), '资产负债总览' (Balance Sheet Overview), '存款' (Deposits), '贷款' (Loans), etc. The main content area is titled '活期存款余额查询结果信息' (Current Deposit Balance Inquiry Result Information). It displays a summary table for '人民币' (Renminbi) with a total balance of 225.61. Below the table are download and print buttons, and a gift icon labeled '领取权益' (Claim Rights).

企业账号	户名	分类昵称	币种/钞汇标志	可用余额	当前余额	利多多通知存款B方案余额	操作
82140078801700001648	广州南沙区恒昌文化旅游发展有限公司	点击设置	人民币	225.61	225.61		查看详情

浦发银行（广州珠江新城支行）

The screenshot shows the Guangzhou Bank Corporate Online Banking interface. The top navigation bar includes '账户管理' (Account Management), '投资理财' (Investment and Finance), '结算业务' (Settlement Business), '企业管理台' (Enterprise Management Platform), and '客户服务' (Customer Service). The main content area is titled '账户管理 > 账务查询 > 账户明细查询'. It shows a search form with fields for '查询类别' (Query Type), '借货方发生额' (Debit/Credit Amount), '摘要' (Summary), '账号' (Account Number), '查询最近交易' (Query Recent Transaction), and '交易日期' (Transaction Date). Below the search form is a table of transaction details.

交易时间	凭证种类	凭证号	对方户名	摘要	借方发生额	贷方发生额	余额	操作
2022-04-29 1 6:34:29			广州南沙经济技术开发区商务局	电汇	8,191.08		40,554.30	明细
2022-04-29 1 7:54:52			国家税务总局广州市南沙区税务局	社保费	4,371.08		36,183.22	明细
2022-04-29 1 8:04:04			广州住房公积金管理中心	公积金	3,820.00		32,363.22	明细

广州银行（广州银行营业）

首页

账户管理

支付结算 财务管理

电子票据

投资理财

贸易金融

供应链

特色业务

客户服务

授权中心



资产总览

您的位置：账户管理 / 账户查询 / 账户余额查询

账户查询

收起功能菜单

账户余额查询

账户明细查询

账户设置

组合账户查询

银企对账

电子回单

综合查询

序号	账号	开户行	币种	账户余额	可用余额	操作
1	0330*****46063	营业部	人民币	802.43	802.43	  

首页  尾页 1/1页 共1条 到第 页 确定

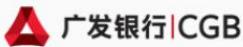


- 1.此页面只能查询有权限操作的账户。
- 2.点击“余额”可查询账户余额与可用余额，点击“明细”可查询此账户交易明细，点击“转账”可使用此账户作为付款账户进行转账。

盛京银行（沈阳市保工支行）

注黄标(求八页)，欢迎使用！企业网上银行：



企业网上银行

请输入搜索内容



活动专区



网银管理



安全中心



首页

账户查询

 转账汇款

中央财政

城市服务

理财业务

存款业务

融资业务

银企服务

手机银行

交易审批

发票管理

合同管理



您的位置：账户查询 > 账户余额查询 > 账户余额查询

活期/协定账户

定期/通知账户

他人/他行账户

保证金账户

其他账户

请输入查询条件：支持账号、户名、别名等模糊查询

查询

活期账户

- 收起

账号	账户名称	账户别名	开户网点	币种	可用余额	状态	明细
955080224116500187	广州南沙区恒昌文化旅游发展有限公司	未设置	股份有限公司广州楷德大道支行	人民币	288.91	正常	

人民币： 288.91 元

1 共1页 跳转到第 页 跳转

广发银行（广州天河东支行）

 **渤海银行** CHINA BOHAI BANK 企业网上银行

客服 电话 95541 

首页 查询服务 电子对账 电子回单 存款增值服务 结构性存款 客户服务  快捷菜单

最新公告： [企业网银公告](#) [公告信息](#) [企业网银公告](#) [降低小微](#)

当前位置：查询服务 > 账户余额查询

账户余额查询 操作员：999

广州南沙区恒昌文化旅游发展有限公司

选中	账号	账号类型	币种	当前余额(元)	可用余额(元)	账户状态	是否质押
<input type="radio"/>	2052406609000162	活期	人民币	2,018,786.49	2,018,786.49	正常	否
<input type="radio"/>	2052406609000281	活期	人民币	5,711,446.76	5,711,446.76	正常	否



① 提示信息：您可以选中账号查询当日明细。

渤海银行（广州分行营业部）

附件二：合同统计表和合同付款台账

表三十二：本期合同统计表

序号	所属公司	对方公司	合同文件名称	合同金额（元）	签约日期
1	/	/	/	/	/

表三十三：本期合同付款统计表

序号	对方单位	所属公司	合同文件名称	合同金额 (元)	本期付款金 额	累计付款金 额	累计已付款比 例
1	/	/	/	/	/	/	/
合计				/	0.00	0.00	

附件三：项目销售回款统计表

本期项目暂无销售回款

附件四：项目形象进度表及照片

表三十四：项目形象进度表

序号	楼栋号	业态	建筑面积 (万m ²)	形象进度	本期完成情况	工期情况	是否满足预售节点	质量	安全	备注
1	1#楼	loft/22F	3.022	二层顶板钢筋 90%	二层顶板钢筋 90%	停滞	否	正常	正常	
2	2#楼	商业/2F	0.154							
3	3#楼	loft/17F	2.331	二层顶板钢筋完成 80%	二层顶板钢筋完成 80%	停滞	是	正常	正常	
4	5#楼	loft/17F	2.107	地下室墙柱钢筋完成 80%	地下室墙柱钢筋完成 80%	停滞	否	正常	正常	
5	6#楼	loft/17F	2.113	地下室内架模板完成 70%，墙柱钢筋完成 80%	地下室内架模板完成 70%，墙柱钢筋完成 80%	停滞	否	正常	正常	
6	7#楼	商业/1F	0.005							
7	8#楼	平层/16F	1.480	±0 结构砼浇筑	±0 结构砼浇筑	停滞	否	正常	正常	
8	9#楼	平层/24F	1.735	首层顶板模板完成 90%	首层顶板模板完成 90%	停滞	否	正常	正常	
9	10#楼	商业/2F	0.061							
10	11#楼	loft/22F	2.724	筏板钢筋绑扎完成 70%	筏板钢筋绑扎完成 70%	停滞	否	正常	正常	
11	12#楼	商业/2F	0.015							

序号	楼栋号	业态	建筑面积 (万m ²)	形象进度	本期完成情况	工期情况	是否满足预售节点	质量	安全	备注
12	13#楼	平层/31F	1.864	7层浇筑完成	7层浇筑完成	停滞	是	正常	正常	
13	14#楼	loft/22F	2.760	筏板结构完成	筏板结构完成	停滞	否	正常	正常	
14	15#楼	平层/45F	5.520	坑中坑开 40%	坑中坑开 40%	停滞	否	正常	正常	
15	16#楼	平层/45F	5.520	坑中坑完成 45%	坑中坑完成 45%	停滞	否	正常	正常	
16	17#楼	loft/22F	2.730	首层墙柱钢筋开始绑扎	首层墙柱钢筋开始绑扎	停滞	否	正常	正常	
17	18#楼	酒店	2.830							
18	P1 地下室	车库及设备用房	6.904					正常	正常	
19	销售中心	1#游乐推广中心/2F	0.354					正常	正常	
20	商业示范区	2#游乐推广中心/2F	0.569		1、营销外装完成； 2、淘气堡设备安装、调试完成； 3、4家商铺（五谷鱼粉、茶亭序、喜市多、银记）、美冒软硬装完成，百乐硬装完成，肯德基未施工			正常	正常	
21	样板房	-	-	装修施工	达展示条件			正常	正常	
22	销售中心前广场	-	-	达展示条件				正常	正常	

序号	楼栋号	业态	建筑面积 (万m ²)	形象进度	本期完成情况	工期情况	是否满足预售节点	质量	安全	备注
23	儿童活动区	-	-	达展示条件				正常	正常	
24	园林景观区（包含沿河景观带）	-	-	达展示条件	达展示条件			正常	正常	
25	规划市政道路	-	-	达展示条件	达展示条件			正常	正常	
项目整体评价	截至 2022 年 5 月 31 日，项目现场开发进度只有少数部分楼栋达到政府部门预售要求的进度节点。原信托监管协议约定的开盘考核节点为 2021 年二季度末（宽限期不超过两个月），项目公司目前由于政府部门及自身资金等原因，建设进度现处于停工状态，已超原计划节点。									

截至本期期末，现场形象进度照片如下：



营销围挡



平行万还西路展示路



展示道路雕塑



展示道路雕塑



展示道路绿化



精神堡垒



洪江路



红江路复垦



1号停车场



销售中心正立面



销售中心侧立面



销售中心内部装修 1



销售中心内部装修 2



销售中心智慧社区



销售中心货量区沙盘



销售中心-总图沙盘



销售中心成交区



商业中心外立面



商业中心侧立面



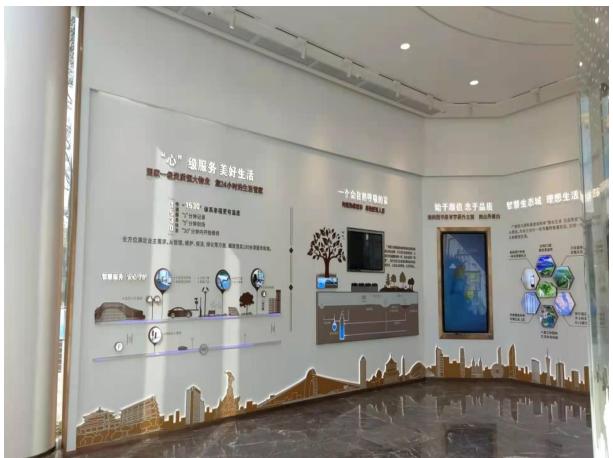
商业中心内部装修



商业中心内部装修



样板房外立面



样板房工艺工法



1#栋首层施工



3#栋首层施工



5#栋筏板施工



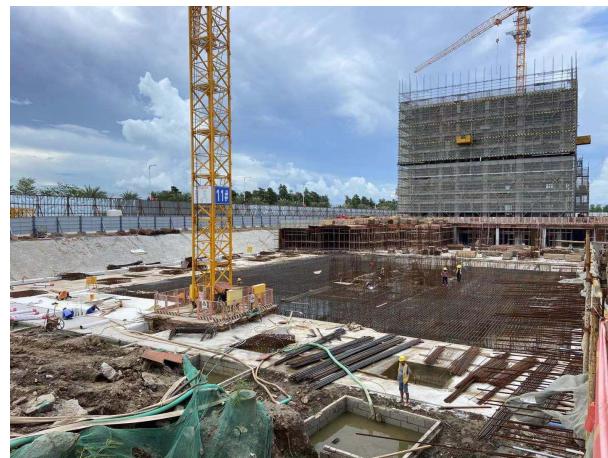
6#栋筏板施工



8#栋首层施工



9#栋首层施工



11#栋筏板施工



13#栋 7 层施工



14#栋筏板施工



15#栋基坑施工



16#栋基坑施工



17#栋首层施工



18#栋现貌

附件五：项目公司月度财务报表（资产负债表、利润表、现金流量表）

请见邮件附件