

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 12 期

（ 2021 年 12 月）

编号： 12

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 1 月 10 日

目 录

摘 要.....	4
一、项目基本情况介绍.....	10
二、信托资金投入使用情况.....	15
三、项目证件办理情况.....	18
四、项目开发建设情况.....	24
五、重要节点进度跟踪.....	27
六、项目合约及成本费用执行情况.....	30
七、项目销售情况统计.....	36
八、项目银行账户情况.....	38
九、资金收支情况.....	40
十、开发贷及其他融资情况.....	44
十一、项目周边竞品情况分析.....	47
十二、区域市场情况分析.....	49
十三、项目公司资金计划执行情况.....	49
十四、项目公司用印情况.....	50
十五、项目公司印章证照使用情况.....	53
十六、项目公司签约情况.....	55
十七、项目整体运行情况分析.....	56
十八、附件.....	57

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.项目简况

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	广州文旅城旅游发展有限公司/中国恒大集团		
交易结构简 述	<p>(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；</p> <p>(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。</p>		
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	<p>本项目占地面积为 291960 m²，总建筑面积为 761841.5 m²，可售面积为 601363.2 m²，可售比为 78.94%；其中：公寓可售面积 580621.85 m²，商业可售面积 20741.35 m²，地下车位 5268 个。</p>		

2.本期合同签署情况

项目本期签署合同 1 份，签订合同总额为 920,900.00 元，为工程类合同。截至本期期末项目累计签订合同金额为 168,522.71 万元，占目标成本总预算的 45.00%，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,截至本期期末恒大南沙项目2020NJY-11地块累计完成工程量产值约102,392.36万元。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。本项目尚处于建设施工阶段,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，截至本期期末恒大南沙项目 2020NJY-12 地块累计完成工程量产值约 20,653.07 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。因恒大集团主体债务危机因素，本项目已停工阶段，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

本期恒大南沙项目营销由于预售证未能办理暂未进行到销售阶段。营销部门人员已暂停拓客相关工作。

6. 资金收支及账户余额情况

本期恒睿公司流入现金 202,086.50 元，为广州文旅城旅游发展有限公司投入 184,949.28 元及利息收入 17,137.22 元；

本期恒睿公司资金支出现金 186,180.48 元，为管理费用 185,575.48 元、财务费用 605.00 元；

截至本期期末恒睿公司所有账户资金余额 1,759,603.57 元，其中受限 1,740,052.60 元，可用资金 19,550.97 元。

本期恒昌公司流入现金 180,047.21 元，为广州文旅城旅游发展有限公司投入 158,862.66 元及利息收入 21,184.55 元；

本期恒昌公司资金支出现金 158,867.27 元，为管理费用 158,702.27 元、财务费用 165.00 元；

截至本期期末恒昌公司所有账户资金余额 7,742,257.16 元，其中受限资金 7,724,439.93 元，可用资金 17,817.23 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 397,789.65 元，恒睿公司商业承兑汇票到期 20,868,484.30 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：

监管物品	在管物品		待管物品/待落实监管事项
印章	广州南沙区恒睿文化旅游发展有限公司	公章	
		法人章	
		财务专用章	
		合同专用章	
		工程部章一	
		发票专用章	
	广州南沙区恒昌文化旅游发展有限公司	公章	
		法人章	
		财务专用章	
		合同专用章	
		工程部章一	
		工程部章二	
		发票专用章	
证照	广州南沙区恒睿文化旅游发展有限公司	营业执照正本	
		营业执照副本 2-1	
		营业执照副本 2-2	
		准予变更登记（备案）通知书	
		基本存款账户信息	
		国有建设用地使用权出让合同	
		股权出质设立登记通知书	
		建设用地规划许可证（01 地块）	
		不动产权证（01 地块）	
		工程规划许可证（01 地块）	
		建筑工程施工许可证正本（01 地块二标段）	
		建筑工程施工许可证副本（01 地块二标段）	

		建筑工程施工许可证正本（01 地块一标段）	
		建筑工程施工许可证副本（01 地块一标段）	
	广州南沙区恒昌文化 游发展有限公司	营业执照正本	
		营业执照副本 2-1	
		营业执照副本 2-2	
		准予变更登记（备案）通知书	
		基本存款账户信息	
		国有建设用地使用权出让合同	
		股权出质设立登记通知书	
		建设用地规划许可证（02 地块）	
银行账户密钥	广州南沙区恒睿文化 游发展有限公司	账户名：浦发银行广州珠江新城支行 账号：82140078801900001647 序列号：PF16FA8002660888	
		账户名：广州银行营业部 账号：800270734609010 序列号：4111831000946	
		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	
		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	
		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	
	广州南沙区恒昌文化 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	
结算业务委托 书	广州南沙区恒睿文化 游发展有限公司	开户行：浦发银行广州珠江新城支行 票据号码：3119609-31196505	
预留印鉴卡	广州南沙区恒睿文化 游发展有限公司	浦发银行预留印鉴卡、广州银行预留印鉴卡、九江银行 预留印鉴卡、盛京银行预留印鉴卡、渤海银行预留印鉴	

		卡、农业银行预留印鉴卡；		
	广州南沙区恒昌文化旅游发展有限公司	浦发银行预留印鉴卡、广州银行预留印鉴卡、广发银行预留印鉴卡、盛京银行预留印鉴卡、渤海银行预留印鉴卡；		
支票	广州南沙区恒睿文化旅游发展有限公司	票据号码：32981619-32981643		
	广州南沙区恒昌文化旅游发展有限公司	票据号码：32981594-32981618		
保险柜钥匙		广州南沙区恒睿文化旅游发展有限公司	主钥匙 2 把	
		广州南沙区恒昌文化旅游发展有限公司	主钥匙 2 把	

9.项目存在的风险情况

本期恒大南沙项目存在以下风险：①项目工程建设进度滞后，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项目公司在单笔工程款进度款支付上，存在一笔进度款分多次支付，有可能存在躲避运营总部监管、化整为零的风险；⑦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），现项目公司开发建设进度已触发对赌模拟清算情形，另项目公司目前由于资金原因，现场已处于停工状态；⑧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。⑨信托计划对赌开盘时间节点为：四证取得时间 2021 年二季度末、预售证及开盘 2021 年二季度末，考核节点未按时完成可宽限两月。其中四证恒睿公司已取得，而预售证及开盘，因政府调控因素，未能办理下来，实质上已触发对赌情形。五矿信托有权要求按照《合作协议》的约定进行模拟清算。

⑩恒大集团决定将恒大童世界集团并入恒大地产集团，项目公司相关人员并入恒大珠三角集团。项目

公司人员因无法按时发放工资，已大量离职，将对项目运行产生不可控的风险。⑪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，如后期无资金投入支付承兑汇票，相关起诉将会增多，产生法律风险。⑫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。⑬恒睿公司因拖欠员工绩效工资，已有员工申请劳动仲裁判决，后续将会有恒睿公司账户被冻结，或被账户款项直接划扣执行的风险。

(以下为正文部分)

五矿信托·南沙恒大项目 监管月报

一、项目基本情况介绍

1. 项目公司股东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 2 家。股权结构为：广州文旅城旅游发展有限公司持有广州南沙区恒睿文化旅游发展有限公司 51%的股权，认缴出资额 1020 万元；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 49%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 2 家。股权结构为：广州文旅城旅游发展有限公司持有广州南沙区恒昌文化旅游发展有限公司 51%的股权认缴出资额 1020 万元；五矿国际信托有限公司持有广州南沙区恒昌文化旅游发展有限公司 49%的股权，认缴出资额 980 万元。

截至 2021 年 12 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
广州文旅	51%	赵玉腾	100,000 万元	广州市南沙区丰泽东路	经营范围：会议及展览服务;游乐园经营（需持有效《特种设备使用登记证》及《游乐设施安全检验合格证》的，持

城旅游发展有限公司				106号(自编1号楼)X1301-G6181(集群注册)(JM)	有效证件方可开展经营活动);社区、街心公园、公园等运动场所的管理服务;群众参与的文艺类演出、比赛等公益性文化活动的策划;游艺及娱乐用品批发;房地产开发经营;向游客提供旅游、交通、住宿、餐饮等代理服务(不涉及旅行社业务)
五矿国际信托有限公司	49%	王卓	1,305,106.9051 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东广州文旅城旅游发展有限公司与股东五矿国际信托有限公司无直接关联关系,广州文旅城旅游发展有限公司实际控制人为恒大集团有限公司。

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. 项目各项经济指标

标的项目现对外推广名为“广深恒大国际旅游城”，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 (m²)		291960	73459	218501	291960	
建筑面积 (m²)		761841	434765	327076	761841	
计容建筑面积 (m²)		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 (m²)		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，南沙恒大项目存在问题：①工程开发建设进度滞后；②取证进度滞后。

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 地块货量区已基本停滞，01 地块建设进度也基本停滞，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基本停滞状态。

3) 潜在风险

①项目工程建设进度已基本停滞，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、机械设备等资源配备，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，加快项目工程建设进度，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、恒昌公司未投入信托资金。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：恒睿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	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

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
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
合计		1,034,240,000.00	1,034,240,000.00	1,034,240,000.00		

表四：恒昌公司信托资金投入使用情况

单位：万元

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
----	----	--------	--------	-------	----	----

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

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
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
	合计	971,060,000.00	--	484,026,946.40		/

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（m²）	备注（进展及逾期原因）
国有土地使用证/不动产权证书	1、广州市不动产登记申请表 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》） 3、不动产权籍调查成果：权籍调查表（含权属界线套图）（原件 1 份）；宗地图（原件 2 份） 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于提供纸质证明） 以下情形之一，还需要提交资料如下： 5、委托办理的：委托书（原件 1 份） 6、以出让方式取得的：国	已完成	1、恒睿： 2021-8-18	1、恒睿：73459	已完成

	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） 7、其他按要求需提供资料。				
建设用地规划许可证	1、申请表 2、成交确认书 3、出让合同 4、营业执照 5、法人身份证复印件 6、经办人身份证复印件 7、授权委托书 8、其他按要求需提供资料。	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
建设工程规划许可证	1、立案申请表 2、告知承诺书(建设单位) 3、营业执照等申请人身份证明文件 4、有效的土地使用证明文件 5、放线册、办结书 6、总平面蓝图 7、其他按要求需提供资料。		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 广州恒大文化旅游城 01 地块项目（2#商业）2021/4/23 广州恒大文化旅游城 01 地块项目（3#办公及商业）2021/4/23 广州恒大文化旅游城 01 地块项目（5#办公及商业）2021/5/8 广州恒大文化旅游城 01 地块项目	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 广州恒大文化旅游城 01 地块项目（2#商业）1550.55 广州恒大文化旅游城 01 地块项目（3#办公及商业）23517.28 广州恒大文化旅游城 01 地块项目（5#办公及商业）21295.82 广州恒大文化旅游城 01 地块项目（6#办公及商	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

			目（6#办公及商业）2021/5/31	业）221328.7	
			广州恒大文化旅游城 01 地块项目（7#商业、P1#地下室）2021/4/2	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	
			广州恒大文化旅游城 01 地块项目（8#办公及商业）2021/5/14	广州恒大文化旅游城 01 地块项目（8#办公及商业）14935	
			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（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）2021/4/23	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）2021/5/31	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）2021/4/23	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）2021/5/21	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）2021/6/21	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）2021/6/21	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）2021/6/21	广州恒大文化旅游城 01 地块项目（14#办公及商业）	

			<p>目（14#办公及商业）2021/7/27</p> <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）2021-02-26</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）2021-02-26</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幢 2021/8/21</p> <p>广州恒大文化旅游城02地块4#商业楼 2021/8/21</p> <p>广州恒大文化旅游城02地块5#商业楼 2021/8/21</p>	<p>业）27897.77</p> <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幢 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</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</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>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>【地下室】 2021-02-01 01 地块二标段 【地下室】 2021-02-01 01 地块二标段-3 # 办公及商业【±0.000 以上】 2021-6-1 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 02 地块一标段销售中心【基坑支护和土方开挖】 2021-01-19 02 地块二标段-商业示范区（1# 游乐推广中心） 【地下室】 2021-03-23 02 地块一标段销售中心（2# 游乐推广中心）【地下室】 2021-03-23 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 02 地块一标段销售中心（2# 游乐推广中心） 【±0.000 以上】 2021-4-5</p>	<p>01 地块二标段 【地下室】 37544.2 01 地块二标段-3# 办公及商业 【±0.000 以上】 23517.28 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 02 地块一标段销售中心【基坑支护和土方开挖】2358 02 地块二标段-商业示范区（1# 游乐推广中心） 【地下室】 4114.4 02 地块一标段销售中心（2# 游乐推广中心） 【地下室】：2359 02 地块二标段-商业示范区（1# 游乐推广中心） 【±0.000 以上】 6171.55 02 地块一标段销售中心（2# 游乐推广中心） 【±0.000 以上】 3538.79</p>	
--	--	--	---	---	--

				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	1、企业法定代表人声明 2、商品房预售证申请表 （含本次申请预售的房屋明细表） 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 4、房地产开企业资质证书 5、企业法人营业执照 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） 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） 8、建筑工程施工许可证 9、前期物业管理中标备案书 10、建设单位代交存首期物业专项维修资金交存凭证 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） 12、拆迁补偿情况的复函（直管房、私房） 13、合作分成情况证明等 14、其他按要求需提供资料。	恒睿预计首期预售 2021-7-30， 剩余批次 2021-8-20	-	-	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，南沙恒大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，加快项目工程建设进度，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

取证进度已超开发协议约定时间节点，取证进度滞后已存在触发模拟清算情形，是否进行模拟清算，以信托要求为准。

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	滞后	（工程进度描述为正常，是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	滞后	
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	滞后	
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	滞后	
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	滞后	

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	滞后	
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	滞后	
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		滞后	
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	滞后	
14	01 地块 15#楼	桩头破除 40%	坑中坑开 40%	筏板完成	滞后	
15	01 地块 16#楼	桩头凿除 70%	坑中坑完成 50%	筏板完成	滞后	
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	滞后	
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	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	

		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%				
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%。	达展示条件		正常	
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

前期南沙恒大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，导致项目建设进度基本处于停滞状态，建设施工进度已超监管协议宽限期最迟对赌时间，存在触发模拟清算情形，是否启动模拟清算，以信托要求为准；

3) 潜在风险

项目工程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行工期计划，优化施工工序，劳动力、材料、机械设备等资源配备，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。

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
----	---------	------	----------	---------

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	01 地块办理中	
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、机械设备等资源配备，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

报告期间，恒睿公司签订合同 1 份、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

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	325.10	4,747.35	4,747.35	59.07%	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	184,071.00	0.00	18,283.19	17,249.61	35,532.80	35,532.80	19.30%	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±0，5#、6#、13#、14#、15#、16#在地	/	

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					
	用								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	18.56	2,823.72	25.27	2,848.99	2,848.99	38.96%	本月支付管理费用包括公积金、社保等。	本月支付管理费用18.56万元，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	164.75	1,202.73	1,202.73	9.45%	/	/	按模拟清算销售收入的2%

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					
											计算，不超过12,734万元
8	财务费	24,994.00	0.06	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0.0605万元，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	18.62	199,067.06	17,764.73	216,831.79	216,831.79	51.99%	/	/	/

表六：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	成本	对赌金额	本期支付	累计支付金额	已发生金额	占比	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	76,050.00	0.00	76,050.00	76,050.00	44.78%	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。城市基础设施配套费、契税及印花税的支出等其他土地费用暂未到支出节点。	/	
2	前期工程费	6,457.00	0.00	225.29	189.00	414.29	414.29	5.15%	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	5,056.37	9,316.72	9,316.72	5.06%	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	2.79%	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%。	/	

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					
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	15.87	401.51	0.00	401.51	401.51	6.17%	本月支出公积金及社保费用。	本月共支付财务费用15.87万元，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	0.02	2,502.65	0.00	2,502.65	2,502.65	10.60%	本月支付财务费用为手续费；	本月共支付财务费用0.0165万元，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，恒大方股东借款本金不纳入模拟清算财务费用。

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					
9	合计	369,993.00	15.89	83,542.45	5,245.37	88,787.82	88,787.82	23.99%	/	/	/

(1) 存在的问题

- ① 恒大南沙项目恒昌公司、恒睿公司成本费用划分不明确，例如项目人员工资及费用报销均挂在恒睿公司名下、2020NJY-11 地块 2020NJY-12 地块勘察合同仅与恒睿公司签订合同等，可能造成恒睿公司成本支出过高超过对赌成本、恒昌公司成本支出较少没有超过对赌成本的局面。
- ② 项目公司无合约规划，对于相关成本支出无考核依据，容易出现超过对赌成本的情况。

(2) 建议措施及后期需关注事项。

1) 建议措施

明晰项目人员费用划分标准，完善项目成本规划，对于同时办理非标的公司事务的员工，按照合理比例分摊费用。对于同时有两个地块施工的合同，应制定完善合约规划文件，从源头上将成本管控落实到位。

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。

表九：项目销售情况

业态	项目	面积（㎡）	套数（套/个）	单价（元/㎡、元/个）	货值（万元）	回款（万元）	去化率（%）	月均去化面积（㎡/月）	较上期回款变化（万元）
公寓	整体可售情况	580,621.00	/	15000 元/㎡	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/㎡	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	/	/	/	/	/	—	/	/

业态	项目	面积 (㎡)	套数 (套/个)	单价 (元/㎡、元/个)	货值 (万元)	回款 (万元)	去化率 (%)	月均去化面积 (㎡/月)	较上期回款变化 (万元)
	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：动态货值情况

截至 2021 年 12 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

项目	金额（万）	备注
项目账户余额	950.19	
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	481,461.90	
待偿还金融借款	0.00	暂无开发贷
项目现金流净额	571,509.29	
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	200,530.00	
项目现金流覆盖倍数	2.85	正常

分析：该项目虽然现金流覆盖倍数正常，但因恒大集团主体债务问题，项目目前已停工，信托计划预计 2022 年 12 月到期，已无法按原定计划按照项目销售盈利实现信托资金退出，现正寻求沟通政府退地，以返还已投入的信托资金。

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 1,759,603.57 元，其中受限 1,740,052.60 元，可用资金 19,550.97 元。恒昌公司所有账户资金余额 7,742,257.16 元，其中受限资金 7,724,439.93 元，可用资金 17,817.23 元。

表十一：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）	82140078801900001647	基本户	是	是	1,534.78	/
2	广州银行（广州银行营业部）	800270734609010	一般户	是	是	200.00	/
3	中信银行（广州银行营业部）	8110901013001246730	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）	8110901011901298496	一般户	是	简版查询网银	17.54	
5	中信银行（广州环市支行）	8110901023101312256	定期存款账户	是	简版查询网银	763.29	
6	中信银行（广州环市支行）	8110901023501313840	定期存款账户	是	简版查询网银	1,241.60	
7	中信银行（广州环市支行）	8110901023201316155	定期存款账户	是	简版查询网银	1,740,052.60	
8	中信银行（广州环市支行）	8110901023801312538	定期存款账户	是	简版查询网银	0.00	
9	九江银行股份有限公司（广州分行营业部）	587019200000000817	一般户	是	是	0.00	/
10	盛京银行股份有限公司（沈阳市保工支行）	0332110102000015758	一般户	是	是	0.00	/
11	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	0.00	/
12	中国农业银行（广州南沙华侨农场支行）	44-077701040013246	预售资金监管账户	是	简版查询网银	0.00	
13	中国农业银行（广州南沙华侨农场支行）	44-077701040013295	预售资金监管账户	是	简版查询网银	0.00	
	合计					1,759,603.57	/

表十二：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	是否开通网银	截止本期余额 (元)	备注
1	浦发银行（广州珠江新城支行）	82140078801700001648	基本户	是	是	285.40	

2	广州银行（广州银行营业部）	800270738909010	一般户	是	是	200.00	
3	中信银行（广州分行营业部）	8110901013601246704	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）	8110901012601298529	一般户	是	简版查询网银	19.24	
5	中信银行（广州环市支行）	8110901022801312259	定期存款账户	是	是	0.00	
6	中信银行（广州环市支行）	8110901023701312258	定期存款账户	是	简版查询网银	0.00	
7	中信银行（广州环市支行）	8110901023401313833	定期存款账户	是	简版查询网银	0.00	
8	中信银行（广州环市支行）	8110901023101312542	定期存款账户	是	简版查询网银	0.00	
9	中信银行（广州环市支行）	8110901023501316152	定期存款账户	是	简版查询网银	0.00	
10	广发银行股份有限公司广州天河东支行）	9550880224116500187	一般户	是	是	1,000.57	
11	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	2,017,273.54	
12	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	5,707,166.39	
13	盛京银行股份有限公司	0330150102000046063	一般户	是	是	1,001.63	
	合计					7,742,257.16	

九、资金收支情况

1. 资金收入

2021年12月01日-2021年12月31日期间，本期恒睿公司资金流入现金202,086.50元，为广州文旅城旅游发展有限公司投入184,949.28元及利息收入17,137.22元；

本期恒昌公司流入现金180,047.21元，为广州文旅城旅游发展有限公司投入158,862.66元及利息收入21,184.55元；

具体明细如下：

表十三：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	2021/12/9	广州文旅城旅游发展有限公司	往来款	139,252.00	往来款	广州银行一般户
2	2021/9/21	中信银行	利息	17.53	利息	中信银行一般户
3	2021/9/21	中信银行	利息	15,781.79	利息	中信银行放款户
4	2021/12/21	浦发银行基本户	利息	1.30	利息	浦发银行基本户
5	2021/12/21	盛京银行一般户	利息	1.38	利息	盛京银行一般户
6	2021/12/21	九江银行一般户	利息	0.83	利息	九江银行一般户
7	2021/12/21	广州银行	利息	3.87	利息	广州银行一般户
8	2021/12/21	广州文旅城旅游发展有限公司	往来款	45,697.28	往来款	广州银行一般户
9	2021/12/21	中信银行	利息	11.97	利息	中信银行放款户
10	2021/12/21	中信银行	利息	0.01	利息	中信银行一般户
11	2021/12/21	渤海银行监管户	利息	1,318.54	利息	渤海银行监管户
合计				202,086.50		

表十四：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	2021/12/9	广州文旅城旅游发展有限公司	往来款	109,924.00	往来款	广州银行一般户
2	2021/9/21	中信银行	利息	19.23	利息	中信银行一般户
3	2021/9/21	中信银行	利息	15,298.79	利息	中信银行放款户
4	2021/12/21	浦发银行基本户	利息	0.59	利息	浦发银行基本户
5	2021/12/21	盛京银行一般户	利息	0.96	利息	盛京银行一般户
6	2021/12/21	中信银行	利息	11.60	利息	中信银行放款户
7	2021/12/21	中信银行	利息	0.01	利息	中信银行一般户
8	2021/12/21	渤海银行监管户	利息	4,324.65	利息	渤海银行监管户
9	2021/12/21	渤海银行监管户	利息	1,528.61	利息	渤海银行监管户
10	2021/12/21	广州银行一般户	利息	0.11	利息	广州银行一般户
11	2021/12/21	广州文旅城旅游发展有限公司	往来款	48,938.66	往来款	广州银行一般户
合计				180,047.21		

3. 资金支出

本期恒睿公司资金支出现金 186,180.48 元，为管理费用 185,575.48 元、财务费用 605.00 元；

本期恒昌公司资金支出现金 158,867.27 元，为管理费用 158,702.27 元、财务费用 165.00 元；

具体明细如下：

表十五：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	2021/12/9	公积金中心	公积金	139,252.00	广州银行一般户	管理费用	自动划扣
2	2021/12/10	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
3	2021/11/27	九江银行	企业 UKEY 年费	80.00	九江银行一般户	财务费用	自动划扣
4	2021/11/27	九江银行	企业 UKEY 年费	80.00	九江银行一般户	财务费用	自动划扣
5	2021/11/27	九江银行	企业 UKEY 年费	80.00	九江银行一般户	财务费用	自动划扣
6	2021/12/21	国家税务总局广州市南沙区税务局	社保费	46,323.48	广州银行一般户	管理费用	自动划扣
7	2021/12/30	浦发银行	对公询证函手续费	150.00	浦发银行基本户	财务费用	自动划扣
8	2021/12/29	盛京银行	对公询证函手续费	200.00	盛京银行一般户	财务费用	自动划扣
合 计				186,180.48	——		

表十六：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	2021/12/9	公积金中心	公积金	109,924.00	广州银行一般户	管理费用	自动划扣
2	2021/12/10	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
3	2021/12/21	社保局	社保费	48,778.27	广州银行一般户	管理费用	自动划扣
4	2021/12/30	浦发银行	对公询证函手续费	150.00	浦发银行基本户	财务费用	自动划扣
合 计				158,867.27	——		

4. 资金平衡表

表十七：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 2021.12 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	185,575.48	27,723,230.86	28,237,216.85
财务费用	249,940,000.00	605.00	26,647,478.67	26,412,945.98
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	186,180.48	1,631,155,270.26	1,991,680,600.83
经营性净现金流	2,205,580,000.00	-186,180.48	-1,631,155,270.26	-1,991,680,600.83
筹资性资金净现金流				
内部往来流入	/	202,086.50	1,595,425,236.16	1,993,440,204.40
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		15,906.02	-35,730,034.10	1,759,603.57
期初余额		1,743,697.55	37,489,637.67	0
期末余额		1,759,603.57	1,759,603.57	1,759,603.57

表十八：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 2021.12 月) (元)
经营性资金流入				
销售回款	4,379,620,000.00	0.00	0.00	0.00
其他收入	/	0.00	0.00	0.00
经营性收入合计	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	456,300,000.00	760,500,000.00
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	158,702.27	4,014,986.69	4,014,986.69
财务费用	236,120,000.00	165.00	25,026,847.40	25,026,847.40
开发间接费用	31,400,000.00	0.00	1,025,600.80	1,026,451.62

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 2021.12 月) (元)
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	158,867.27	531,431,922.25	835,712,877.57
经营性净现金流	687,420,000.00	-158,867.27	-531,431,922.25	-835,712,877.57
筹资性资金净现金流				
内部往来流入	/	180,047.21	992,913,502.93	1,331,022,242.63
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		21,179.94	-26,085,527.22	7,742,257.16
期初余额		7,721,077.22	33,827,784.38	0
期末余额		7,742,257.16	7,742,257.16	7,742,257.16

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。

表十九：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：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	截至上期累计未兑付余额	168,416,562.70	

序号	项目	商业承兑汇票（元）	其他（元）
2	本期新增	0.00	
3	本期到期兑付	0.00	
4	截至期末累计未兑付余额	47,399,323.84	
5	截至本期末累计发生额	168,416,562.70	
6	本期到期未兑付	20,868,484.30	
7	累计到期未兑付余额	47,399,323.84	
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	

表二十一：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	截至上期累计未兑付余额	52,294,728.99	
2	本期新增	0.00	
3	本期到期兑付	0.00	
4	截至期末累计未兑付余额	7,934,757.62	
5	截至本期末累计发生额	52,294,728.99	
6	本期到期未兑付	397,789.65	
7	累计到期未兑付余额	7,934,757.62	
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	

表二十二：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	2021 年 1 月	0.00	0.00	0.00	0.00
2	2021 年 2 月	0.00	0.00	0.00	0.00
3	2021 年 3 月	0.00	0.00	0.00	0.00
4	2021 年 4 月	0.00	0.00	0.00	0.00
5	2021 年 5 月	0.00	0.00	0.00	0.00
6	2021 年 6 月	0.00	0.00	0.00	0.00
7	2021 年 7 月	5,000,000.00	0.00	0.00	5,000,000.00
8	2021 年 8 月	3,640,000.00	0.00	0.00	3,640,000.00
9	2021 年 9 月	0.00	0.00	0.00	0.00
10	2021 年 10 月	7,405,993.82	0.00	0.00	7,405,993.82
11	2021 年 11 月	10,484,845.72	0.00	0.00	10,484,845.72

12	2021 年 12 月	20,868,484.30	0.00	0.00	20,868,484.30
	本年合计	47,399,323.84	0.00	0.00	47,399,323.84

表二十三：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	2021 年 1 月	0.00	0.00	0.00	0.00
2	2021 年 2 月	0.00	0.00	0.00	0.00
3	2021 年 3 月	0.00	0.00	0.00	0.00
4	2021 年 4 月	0.00	0.00	0.00	0.00
5	2021 年 5 月	0.00	0.00	0.00	0.00
6	2021 年 6 月	0.00	0.00	0.00	0.00
7	2021 年 7 月	2,800,000.00	0.00	0.00	2,800,000.00
8	2021 年 8 月	0.00	0.00	0.00	0.00
9	2021 年 9 月	0.00	0.00	0.00	0.00
10	2021 年 10 月	2,877,112.82	0.00	0.00	2,877,112.82
11	2021 年 11 月	1,859,855.15	0.00	0.00	1,859,855.15
12	2021 年 12 月	397,789.65	0.00	0.00	397,789.65
	本年合计	7,934,757.62	0.00	0.00	7,934,757.62

（转接下页）

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。

表二十四：项目周边竞品情况

分类	项目	占地 (亩)	体量 (万㎡)	住宅形态	面积区间 (㎡)	成交(或拟定)均价(元 /㎡)	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 23716	16	167	2847	698	
在售	中国铁建海 悦国际	82.5	24.4	住宅	81-130	高层 26548	34	56	903	406	

本月 动态	<p>1.本月恒大阳光半岛项目去化较上月增加 2 套，销售均价较上期降低 220 元/m2，本月中国铁建海悦国际项目去化较上周增加 30 套，销售均价较上期增加 405 元/m2；</p> <p>2.恒大阳光半岛项目 12 月当月去化住宅 16 套，中国铁建海悦国际项目去化住宅 34 套；合计住宅 50 套；</p> <p>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。</p>
本期期末万顷沙区域竞品项目存量 1574 套左右，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。	



(转接下页)

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

南沙恒大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

表二十五：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	119,200,446.12	0.00	0.00%	/
营销费用	8,012,242.00	0.00	0.00%	/
开发费用	98,169,395.06	0.00	0.00%	/
管理费用	6,418,000.00	344,277.75	5.36%	/
财务费用	56,593,610.71	770.00	0.01%	/
不可预见性费用	5,000,000.00	0.00	0.00%	/
成本外支出	0.00	0.00	0.00%	/

合计	293,393,693.89	345,047.75	0.12%	
----	-----------------------	-------------------	--------------	--

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：

表二十六：2021 年 12 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	2021/12/6	恒睿	合同章	电费垫付协议	电费垫付协议（4 份）	工程部	孟凡凤	吴文龙、李雪莹
2	2021/12/16	恒昌	公章	银行征信报告及已开立账户清单	声明（1 份）、企业信用报告查询申请表（2 份）、企业法人授权委托书（2 份）、法人身份证复印件（4 份）、营业执照复印件（2 份）	财务部	沈燕君	温家鑫、吴美萍
3	2021/12/16	恒睿	公章	银行征信报告及已开立账户清单	声明（1 份）、企业信用报告查询申请表（2 份）、企业法人授权委托书（2 份）、法人身份证复印件（4 份）、营业执照复印件（2 份）	财务部	沈燕君	温家鑫、吴美萍
4	2021/12/22	恒昌	财务章	审计资料盖章	企业询证函（1 份）	财务部	曾玲巧	温家鑫、吴美萍
5	2021/12/22	恒睿	财务章	审计资料盖章	企业询证函（1 份）	财务部	曾玲巧	温家鑫、吴美萍
6	2021/12/17	恒昌	公章	审计资料盖章	企业询证函（18 份）、应付票据询证函（6 份）	财务部	邱佳柱	温家鑫、梁炜珍

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
7	2021/12/17	恒睿	公章	审计资料盖章	企业询证函（45份）、应付票据询证函（15份）	财务部	邱佳柱	温家鑫、梁炜珍
8	2021/12/21	恒昌	公章 财务章	中信银行对账单资料盖章	自助回单打印服务申请表（2份）、中信银行单位客户信息查询申请书（2份）、法人身份证复印件（2份）、经办人身份证复印件（2份）	财务部	沈燕君	温家鑫、梁炜珍
9	2021/12/21	恒睿	公章 财务章	中信银行对账单资料盖章	自助回单打印服务申请表（2份）、中信银行单位客户信息查询申请书（2份）、法人身份证复印件（2份）、经办人身份证复印件（2份）	财务部	沈燕君	温家鑫、梁炜珍
10	2021/12/21	恒昌	公章 法人章 财务章	审计资料盖章	11月财务报表（4份）、银行询证函（4份）	财务部	沈燕君	温家鑫、梁炜珍
11	2021/12/21	恒睿	公章 法人章 财务章	审计资料盖章	11月财务报表（4份）、银行询证函（4份）	财务部	沈燕君	温家鑫、梁炜珍
12	2021/12/24	恒睿	公章 法人章 财务章	渤海银行、盛京银行询证函盖章	渤海银行询证函（1份）、盛京银行询证函（1份）	财务部	沈燕君	温家鑫、梁炜珍
13	2021/12/9	恒睿	公章	关于变更广州恒大文化旅游城二标段01地块工程项目总监的申请（中铁城建）； 关于变更广州恒大文化旅游城一标段01地块工程项目总监的申请（中铁五局）	关于变更广州恒大文化旅游城二标段01地块工程项目总监的申请（中铁城建）（3份）； 关于变更广州恒大文化旅游城一标段01地块工程项目总监的申请（中铁五局）（3份）	工程部	王传超	吴文龙、李雪莹

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
14	2021/12/9	恒昌	公章	关于变更广州恒大文化旅游城一标段 02 地块工程项目总监的申请（中铁五局）； 关于变更广州恒大文化旅游城二标段 02 地块工程项目总监的申请（中铁城建）	关于变更广州恒大文化旅游城一标段 02 地块工程项目总监的申请（中铁五局）（3 份）； 关于变更广州恒大文化旅游城二标段 02 地块工程项目总监的申请（中铁城建）（3 份）	工程部	王传超	吴文龙、李雪莹
15	2021/12/9	恒睿	公章	2022 年固定资产投资计划情况调查（恒睿）	2022 年固定资产投资计划情况调查（恒睿）（3 份）	开发部	李伟鑫	吴文龙、李雪莹
16	2021/12/9	恒昌	公章	2022 年固定资产投资计划情况调查（恒昌）	2022 年固定资产投资计划情况调查（恒昌）（3 份）	开发部	李伟鑫	吴文龙、李雪莹
17	2021/12/24	恒睿	公章	社保退费申请表--广州南沙区恒睿文化旅游发展有限公司	社保退费申请表--广州南沙区恒睿文化旅游发展有限公司（2 份）	人事部	林东梅	吴文龙、李雪莹
18	2021/12/24	恒昌	公章	社保退费申请表--广州南沙区恒昌文化旅游发展有限公司	社保退费申请表--广州南沙区恒昌文化旅游发展有限公司（2 份）	人事部	林东梅	吴文龙、李雪莹

十五、项目公司印章证照使用情况

本期项目公司未外借印章证照。

表二十七：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
/	/	/	/	/	/	/	/	/	本期无

本期印章使用文件份数为 168 份，印章用印章数为 247 个，印章使用事项手续齐全完整，印章使用事项与流程显示一致。印章使用情况如下表：

表二十八：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	142	217	/
合同章	4	8	/
财务专用章	12	12	/
法人名章	10	10	/
工程技术章	0	0	/
发票章	0	0	/
合计	168	247	/

十六、项目公司签约情况

2021 年 12 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：

表二十九：2021 年 12 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	广州南沙区恒睿文化旅游发展有限公司	广州市南电电力工程有限公司	电费垫付协议	电费垫付，乙方应于 2021 年 12 月 30 日前偿还甲方垫付的电费	920,900.00	2021/12/2
				本期合计签订金额	920,900.00	

（转下页）

十七、项目整体运行情况分析

1. 项目开发建设情况评价

截至 12 月 31 日，工程建设进度基本处于停工状态，现场仅留有少量施工单位管理人员，开发进度存在严重延期风险，提请信托领导重点关注。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监管协议宽限期最迟时间节点，存在触发模拟清算情形，提请信托领导重点关注。

2. 项目销售情况评价

广州南沙恒大文化旅游城现阶段销售团队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（本期已退场）。但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，营销工作基本处于停滞状态。项目广州城市展厅、深圳南山、宝安城市展厅均已停止使用，但营销团队已暂停拓客、蓄客工作。本期项目营销工作也已基本停滞。

3. 资金（成本）使用评价

本期恒睿公司账户支出 186,180.48 元，恒昌公司账户支出 158,867.27 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；网银手续费用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（项目公司内部管理）

项目公司组织架构属于恒大童世界集团，恒大集团决定将恒大童世界集团并入恒大地产

集团，项目公司相关人员并入恒大珠三角集团。同时据驻场人员了解，项目公司相关领导及员工也将重新规划负责工作范围，部分工作由新的员工及领导负责，将对项目运行产生不可控的风险。

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）

（转下页）

附件一：银行账户

请见邮件附件

附件二：合同统计表和合同付款台账

表三十：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	广州南沙区恒睿文化旅游发展有限公司	广州市南电电力工程有限公司	电费垫付协议	920,900.00	2021/12/2

表三十一：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

表三十二：项目形象进度表

序号	楼栋号	业态	建筑面积（万㎡）	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%	滞后	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%	滞后	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%	滞后	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%	滞后	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	滞后	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%	滞后	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	筏板钢筋绑扎完成 70%	滞后	否	正常	正常	

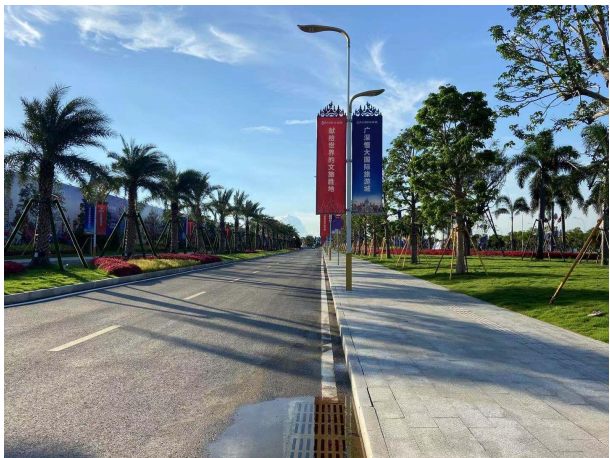
序号	楼栋号	业态	建筑面积（万㎡）	形象进度	本期完成情况	工期情况	是否满足预售节点	质量	安全	备注
				70%						
11	12#楼	商业/2F	0.015							
12	13#楼	平层/31F	1.864	7 层浇筑完成	7 层浇筑完成	滞后	是	正常	正常	
13	14#楼	loft/22F	2.760	筏板结构完成	筏板结构完成	滞后	否	正常	正常	
14	15#楼	平层/45F	5.520	坑中坑开 40%	坑中坑开 40%	滞后	否	正常	正常	
15	16#楼	平层/45F	5.520	坑中坑完成 45%	坑中坑完成 45%	滞后	否	正常	正常	
16	17#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	滞后	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㎡）	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12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。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），现项目公司开发建设进度已触发对赌模拟清算情形，另项目公司目前由于政府部门及自身资金等原因，建设进度基本处于停工状态，综上所述项目公司存在严重的超监管协议对赌时间节点风险，已触发对赌模拟清算情形，提请信托重点关注。									

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



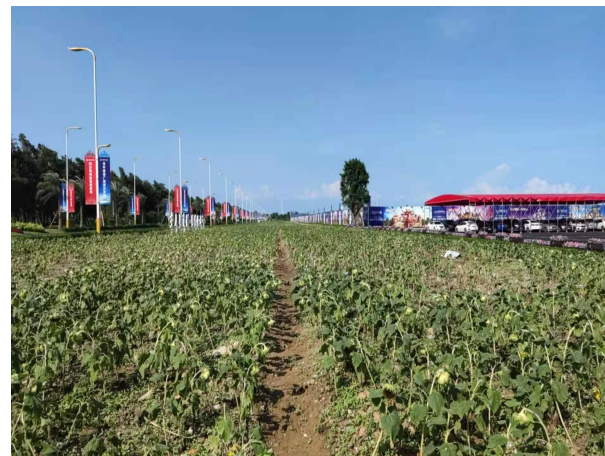
展示道路绿化



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



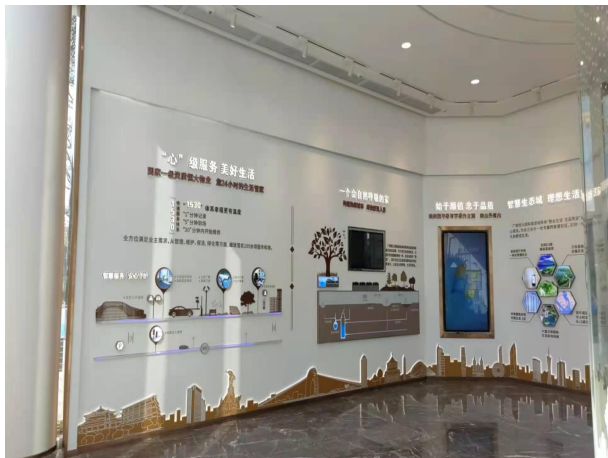
商业中心内部装修



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



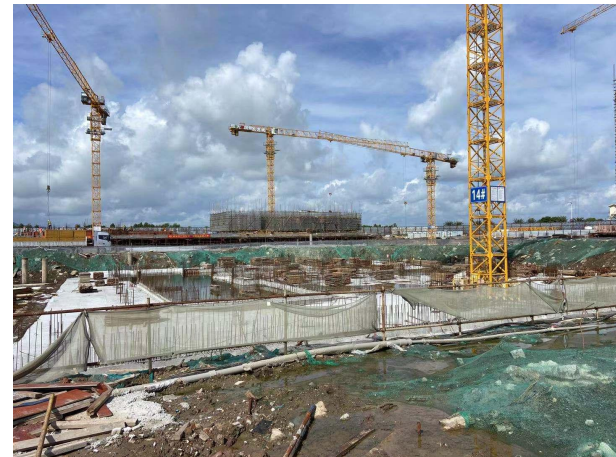
9#栋首层施工



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