**中航信托•天垣20A101号房地产开发股权投资集合资金信托计划**

**（中航信托·福州世茂印山海项目）**

**监管月报**

**第4期**

**（ 2021年4月）**

**编号：004**

**编制单位：北京康信君安资产管理有限公司**

**监管人员：张国强**

**编制时间：2021年4月30日**

**目 录**

[一、项目基本情况介绍 10](#_Toc70154973)

[二、信托资金使用情况 11](#_Toc70154974)

[三、项目证件办理情况 12](#_Toc70154975)

[四、项目开发建设情况 12](#_Toc70154976)

[五、项目合同及成本执行情况 13](#_Toc70154977)

[六、项目销售情况统计 14](#_Toc70154978)

[七、项目银行账户情况 16](#_Toc70154979)

[八、资金收支情况 18](#_Toc70154980)

[九、融资情况 23](#_Toc70154981)

[十、项目周边竞品情况分析 24](#_Toc70154982)

[十一、区域市场情况分析 26](#_Toc70154983)

[十二、项目公司资金计划执行情况 27](#_Toc70154984)

[十三、项目公司用印情况（明细台账作为附件） 27](#_Toc70154985)

[十四、项目公司印章证照外出使用情况 27](#_Toc70154986)

[十无、项目公司签约情况（明细台账作为附件） 27](#_Toc70154987)

[十六、项目整体运行情况分析 28](#_Toc70154988)

[十七、其它重要监管事项跟踪 28](#_Toc70154989)

[十八、附件 29](#_Toc70154990)

**中航信托股份有限公司：**

受贵司委托，北京康信君安资产管理有限公司对福建东方新天地投资发展有限公司开发建设位于 福建省福州市连江县琯头镇粗芦岛龙沙村联合路135号“丽水蓝湾小区”房地产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 【AVICTC2020X1259-1】《监管委托协议》约定，现就本期标的项目股东会/董事会议案情况、资金情况、印鉴及证照使用情况、项目证照办理情况、银行账户情况、合同签署及执行情况、工程进度情况、成本合约情况、销售进度情况、财务状况、项目存在的风险情况等方面，报告如下：

为方便阅读之目的，本报告中将部分名称简写为：

•项目公司：福建东方新天地投资发展有限公司

•SPV公司：福州傲凌企业管理有限公司

（以上公司均已纳入监管范围）

•中航信托：中航信托股份有限公司

•康信君安：北京康信君安资产管理有限公司

**摘 要**

（1）项目简况：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 | 天垣20A101号房地产开发股权投资集合资金信托计划 | | | |
| 业务部门 | 深圳业务三部 | 项目成立日 | | 2021年2月9日 |
| 项目总规模（万元） | 34,650.00 | 截至报告日已投放规模（万元） | | 34,540.50 |
| 合作开发商/交易对手 | 上海世茂建设有限公司 | | | |
| 交易结构简述 | 信托出资3.5亿元以注册资本加资本公积形式投资于SPV（深圳航印投资合伙企业（有限合伙）），SPV收到资金后，以注册资本加资本公积形式投资于福州傲凌企业管理有限公司（占项目公司90%股份），持有福州傲凌49%股份，间接持有最终项目公司44.1%股份。信托资金最终用于世茂福州印山海项目的开发建设和置换世茂方对于项目的前期投入。 | | | |
| 标的项目名称（案名） | 世茂福州印山海项目 | | 地址 | 福建省福州市连江县粗芦岛 |
| 项目业态及面积 | 地块一：  粗芦岛丽水蓝湾商住开发项目一期；住宅60488.3㎡  粗芦岛丽水蓝湾商住开发项目二期；酒店32167.87㎡  地块二：  粗芦岛悦海楼商服中心开发项目：商业服务设施用地2377㎡  地块三：  粗芦岛龙裕海天商住开发项目；住宅、商业、办公综合体26296.84㎡  地块四：  粗芦岛心悦湾酒店（四星酒店）：一期2791.48㎡ | | | |

（2）监管交接情况：

驻场时间：2021年1月5日起 驻场人员：张国强 联系方式：18702024799

|  |  |
| --- | --- |
| 监管内容 | 股东会/董事会议案☑资金监管☑ 印鉴监管 ☑ 证照监管☑ 账户监管☑  合同监管☑ 工程监管☑成本监管☑ 财务监管☑销售进度监管☑ 其他： |

| **监管物品** | **在管物品** | | **待管物品/待落实监管事项** |
| --- | --- | --- | --- |
| 印章 | 福建东方新天地投资发展有限公司  （项目公司） | 公章 |  |
| 财务章 |
| 法人章（新） |
| 法人章（旧） |
| 中行支票账户章 |
| 信托人名章 |
| 工程专用章 |
| 发票专用章 |
| 福州傲凌企业管理有限公司  （平台公司） | 公章 |
| 法人章 |
| 财务章 |
| 证照 | 福建东方新天地投资发展有限公司  （项目公司） | 营业执照正副本 |  |
| 营业执照电子卡 |
| 房地产开发资质证书正副本（四级） |
| 基本存款账户信息 |
| 机构信用代码证 |
| 国有土地使用权证（地块一） |
| 国有土地使用权证（地块二） |
| 国有土地使用权证（地块三） |
| 国有土地使用权证（地块四） |
| 建设用地规划许可证（新地块一） |
| 建设用地规划许可证（旧地块一） |
| 建设用地规划许可证（旧地块二） |
| 建设用地规划许可证（旧地块三） |
| 建设用地规划许可证（旧地块四） |
| 建设工程规划许可证（新地块一）  丽水蓝湾项目一期 |
| 建设工程规划许可证（旧地块一）  丽水蓝湾项目一期 |
| 建设工程规划许可证（旧地块一）  丽水蓝湾项目二期 |
| 建设工程规划许可证（旧地块二） |
| 建设工程规划许可证（旧地块三） |
| 建设工程规划许可证（旧地块四） |
| 建筑工程施工许可证（新地块一）  丽水蓝湾项目一期 |
| 建筑工程施工许可证（旧地块一）  丽水蓝湾项目一期 |
| 建筑工程施工许可证（旧地块一）  丽水蓝湾项目二期 |
| 建筑工程施工许可证（旧地块二） |
| 建筑工程施工许可证（旧地块三） |
| 建筑工程施工许可证（旧地块四） |
| 商品房预售许可证地块一： |
| 丽水蓝湾项目一期1#、9#~15# |
| 商品房预售许可证地块一：  丽水蓝湾项目一期S1#、2#~8#、16# |
| 商品房预售许可证地块一：  丽水蓝湾项目一期：地下室 |
| 福州傲凌企业管理有限公司  （平台公司） | 营业执照 |
| 基本存款账户信息 |
| 合同监管 | 进场前签署合同全部交接，建立台账，合计85份数，合同金额28,654.97万元，已付金额16,463.41万元 | |  |
| 银行账户密钥 | 项目公司农商户3642（基本账户） | U盾账号：633283990148749 |  |
| 项目公司中行账户2906（预售资金账户） | U盾账号：955667N000679347 |
| 项目公司工行账户4997（一般账户） | U盾账号：2829421623 |
| 项目公司工行账户4997（一般账户） | 支付密码器：1907643677 |
| 项目公司邮政储蓄8964（政府监管账户） | 无 |
| 项目公司招商账户0907（一般账户） | U盾账号：9555534001672951 |
| 平台公司工行账户4540（基本账户） | 账号：6840870775 |
| 转账支票 | 项目公司农商行3642 | 支票  （04884954-04884975）22张  （08110031-08110050）20张 |
| 项目公司工行4997 | 支票  （10310676-10310725）50张 |
| 项目公司工行4997 | 业务委托书  （0309951-03709975）50份  （41551501-41551522）22份  （41550476-41550499）24份 |  |
| 平台公司工行4540 | 支票  （09932601-09932625）25份 |  |
| 平台公司工行4540 | 业务委托书  （41244301-41244325）25份 |  |
| 保险柜钥匙 | 项目公司  SPV公司 | 项目共2个共管保险柜，一个为共管项目公司和SPV公司公章、证照；另一个为共管项目公司和SPV公司财务专用章和支票、业务委托书等付款材料。  2个保险柜均未设置电子密码，项目公司保管主钥匙，康信资管与中航信托保管副钥匙，保险柜必须由康信资管及东方新天地同时操作方能开启。 |  |

（3）项目重要节点跟踪：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **时间节点** | **进度要求/计划** | **目前完成进度** | **备注** |
| 1 | 2021/5/9 | 首次增资（以首次增资款实际到账为准）完成后3个月内取得目标项目第二期预售证并开盘销售（宽限期为3个月） | 二期开发计划未定，未能按时取得预售证（目前在宽限期内） | 2021/2/9信托首次增资 |
| 2 | 2021/8/9 | 首次增资完成（以首次增资款实际到账为准）后6个月内，目标项目已售面积达可售整体面积的30%，已售回款比例不低于80%； | 地块一二期及地块三开发计划未定，预计不能完成销售目标 |  |
| 3 | 2022/2/9 | 首次增资完成（以首次增资款实际到账为准）后12个月内，目标项目已售面积达可售整体面积的50%，已售回款比例不低于80%； |  |  |
| 4 | 2022/6/9 | 首次增资完成（以首次增资款实际到账为准）16个月内目标项主体结构封顶（宽限期为3个月） |  |  |

（4）其他增信或风控措施落实：

| **序号** | **事项/措施** | **办理要求** | **目前完成进度** | **备注** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 无 |  |  |  |

（5）销售情况

本月收到销售回款730.47万元，销售高层2套，叠院2套；截止目前累计销售高层143套、叠院77套、联排11栋，累计销售合同金额20,554.59万元，回款1,8346.28万元，其中高层去化率24.47%，叠院去化率80.08%，联排去化率100%。

上月报告中提到：项目公司财务报表与销售台账不一致，根据项目公司本周提供的4月财务报表显示，项目公司账面有“其他应付款—销售相关—待定款92,524,285.00 元。经与项目公司财务经理沟通，其反馈信息如下“其他应付款-销售相关-待定款”为集团要求做的挂账，没有流水和凭证。详细分析见1.5.7项。

（6）四证审批

本月未发生四证审批事项。项目公司目前开发销售项目为：地块一丽水蓝湾住宅项目一期，已经取得预售许可证。

项目公司目前暂时还没有其他地块及地块一的二期的开发计划。因二期开发计划还未确定，未能按计划节点办理二期预售证（目前在3个月宽限期内）。

（7）工程进度

项目地块一丽水蓝湾项目一期，主体结构已经完成。项目二期暂无开发计划，前期规划证等已过期，预计近期不能开工，也不会在预售证取得计划节点前完成相应的工程进度。

（8）资金收支

2021年4月项目公司资金流入1,533.31万元，其中销售回款730.47万元，盘活资金监管账户资金800.00万元。

2021年4月项目资金流出1,141.49万元，其中建设工程费用76.44万元、三项费用185.21万元、税费2.71万元、盘活监管账户资金800.00万元；所有项目公司账户余额6,641.60万元，其中受限资金511.35万元为（政府监管账户保证金）。

（9）成本合约

本月签订开发成本类合同3份；《福州粗芦岛项目地坪漆、地下划线及交通设施工程合同--54.23万元》、《福州粗芦岛丽水蓝湾商住开发项目可视对讲供货合同---43.734万元》、《福州粗芦岛丽水蓝湾商住开发项目（一期工程）门禁及停车场管理系统供货合同---17.08万元》

项目开发成本累计投入31,558.83万元，占开发成本总预算32.33%；成本类合同金额（含已发生的无合同成本）43,673.96万元，占总投资预算的44.75%。未超额支付。

（10）项目开发贷及其他融资

截至2021年4月底项目未发现有开发贷。

2021年4月，项目公司新增商票361.97万元，承兑商票130.00万元。无新增保理，无承兑保理。

截至2021年4月底未兑付商票1,292.22万元、保理2,9,34.89万元，两项合计4,227.11万元。

（11）其他重大事件及存在的风险情况披露：

关于账面“其他应付款-销售相关-待定款”的情况说明及分析：项目公司财务账显示，“其他应付款—销售相关—待定款”科目余额为贷方92,524,285.00元。我司就此事与项目公司财务经理进行了电话沟通，其回复：“是为集团公司修饰报表来用的 ”。后我司要求其提供记账凭证查看，但其不同意提供。另，我司驻场人员也再次核查了银行流水记录，除已确定的销售回款外，未发现还有其他销售款流入项目公司银行账户。

根据上述情况，我司经分析认为，项目公司的说法有其逻辑合理性，并且目前我司监管人员确实没有发现有大笔销售回款流入项目银行账号，故我司认为可暂时采信项目公司的说法。但是，也不能完全排除潜在风险（例如是否存在账外收款？），故我司后续仍将持续关注此事，但在本期报告《资金平衡表》中，对“销售回款”和“内部往来”进行相关调整。

**中航信托·世茂福州印山海项目**

**监管月报**

# 一、项目基本情况介绍

1.项目公司即福建东方新天地投资发展有限公司由福州傲凌企业管理有限公司出资占比90%，黄增流个人股东出资占比10%。福建东方新天地投资发展有限公司成立2010年11月18日，现法定代表人赵嵘，注册资本2808万元，注册地为福建省连江县琯头镇青芝大道6#天麟城5栋203房。

SPV公司即福州傲凌企业管理有限公司由深圳航印投资合伙企业出资持股49%，福州世茂新城房地产开发有限公司出资持股51%。其中福州世茂新城房地产开发有限公司是上海世茂建设100%控股公司。公司成立2018年10月22日，现法定代表人沈洋，注册资本3000万元，注册地为福建省福州市晋安区新店镇磐石路18号盘南小区A座1014室。

2.福州世茂印山海项目，坐落于福建省福州市连江县琯头镇粗芦岛龙沙村，项目共有4个地块。

**表一：项目各项经济指标**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 地块 | 总占地  ㎡ | 用地性质 | 占地  面积㎡ | 容积率 | 计容  面积㎡ | 可售  面积㎡ | 原始  土地款万元 | 规划条件 |
| 1 | 地块一 | 40757 | 住宅 | 18875 | 1.0~1.5 | 29815 | 41946 | 2420 |  |
| 住宿餐饮 | 20882 | 16000 |  | 酒店按四星级建设，不少于1.6万平，不大于2.5万平，地块内酒店产权转让，只能整体转让，不得分割转让，不得改变规划用途 |
| 批发零售 | 1000 | 1950 | 1950 |  |
| 2 | 地块二 | 2377 | 批发零售 |  | 0.6~1.2 | 2852 | 2787 | 167 |  |
| 3 | 地块三 | 51844 | 住宅 | 38134 | 1.1~1.7 | 74631 | 74640 | 4235 |  |
| 商业写字楼 | 3122 | 12603 | 12294 |  |
| 批发零售 | 10588 | 集中商业不少于6000平 |
| 4 | 地块四 | 20721 | 住宿餐饮 |  | 0.5-1.5 | 10878 |  | 545 | 酒店按四星级标准，只能整体转让，不得分割转让，不得改变规划用途 |
| 小计 |  | 115699 |  |  |  | 148729 | 136017 | 7367 |  |

已开发在售项目为地块一一期项目：丽水蓝湾小区一期商住。

项目对外推广名为“丽水蓝湾小区”，坐落于连江县琯头镇粗芦岛龙沙村联合路135号丽水蓝湾小区。用地性质均为商住用地，总用地面积19,875.00㎡，规划建筑面积60,488.30㎡，其中计容建筑面积59,885.83㎡、不计容建筑面积602.47㎡，容积率2.26，建筑密度23.73 %，绿地率24.36%。拟配建社区用房、社区卫生服务中心、社区室外活动场所。总住宅户数679.00户，预计总人数2,173人，机动车停车位702个，非机动车停车位1,264个。

**已开发在售项目《丽水蓝湾小区一期商住》项目各项经济指标**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **单位工程** | **用地面积**  **（平米）** | **建筑面积**  **（平米）** | **计容面积**  **（平米）** | **可售面积**  **（平米）** | **总货值**  **（亿元）** | **备**  **注** |
| 1 | 高层 |  | 33,620.13 | 33,620.13 | 33,513.74 | 4.03 |  |
| 2 | 多层 |  | 10,410.58 | 10,410.58 | 10,260.55 | 1.61 |  |
| 3 | 商业 |  | 153.06 | 153.06 | 122.87 | 0.12 |  |
| 4 | 车位 |  | 702个 |  | 417个 | 0.62 |  |
| 5 | 其他 |  | 700.24 | 700.24 |  |  |  |
| 6 | 地上非计容 |  | 602.47 |  |  |  |  |
| 7 | 地下人防 |  | 3,707.44 | 3,707.44 |  |  |  |
| 8 | 普通车库 |  | 11,294.38 | 11,294.38 |  |  |  |
| 9 | 地下非计容 |  | 0.00 |  |  |  |  |
|  | 合计 | 19,875.00 | 60,488.30 | 59,885.83 |  | 6.38 |  |

注：指标数据来自项目规划总图，总货值来自备案价。

# 二、信托资金使用情况

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **时间** | **信托出资**  **金额（万元）** | **信托累计出资**  **金额（万元）** | **已使用**  **金额（万元）** | **用途** | **余额**  **（万元）** |
| 1 | 2021/2/9 | 11,770.00 | 11,770.00 | 11,770.00 | 置换世茂公司前期投入 | 0.00 |
| 2 | 2021/2/19 | 1,800.00 | 13,570.00 | 1,800.00 | 置换世茂公司前期投入 | 0.00 |
| 3 | 2021/2/26 | 8,187.00 | 21,757.00 | 8,187.00 | 置换世茂公司前期投入 | 0.00 |
| 4 | 2021/3/5 | 3,742.00 | 25,499.00 | 3,742.00 | 置换世茂公司前期投入 | 0.00 |
| 5 | 2021/3/5 | 2,743.00 | 28,242.00 | 2,743.00 | 置换世茂公司前期投入 | 0.00 |
| 6 | 2021/3/12 | 2,475.00 | 30,717.00 | 2,470.00 | 置换世茂公司前期投入 | 5.00 |
| 7 | 2021/3/19 | 594.00 | 31,311.00 | 594.00 | 置换世茂公司前期投入 | 0.00 |
| 8 | 2021/3/26 | 1,316.00 | 32,627.00 | 1,316.00 | 置换世茂公司前期投入 | 0.00 |
| 9 | 2021/4/2 | 1,913.50 | 34,540.50 | 1,913.50 | 置换世茂公司前期投入 | 0.00 |
|  | 合计 | 34,540.50 | 34,540.50 | 34535.50 |  | 5.00 |

# 三、项目证件办理情况

**表二：项目五证办理情况**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **期**  **区** | **建设用地规划许可证** | | **国有土地使用证** | | **建设工程规划许可证** | | **建设工程施工许可证** | | **预售证** | | |
| **发证日期** | **证书编号** | **发证日期** | **证书编号** | **发证日期** | **证书编号** | **发证日期** | **证书编号** | **签发日期** | **证书编号** | **预售部分** |
| 地块一 | 2015/9/10 | 连村地字第350122201500046号 | 2015/12/8 | 连琯单国用（2015）第lgd00284号 | 2019/8/16 | 连村建字第350122201900041号 | 2019/8/16 | 350122201908160101 | 2019/9/23 | 2019连房许字第036号 | 1#、9#~15#楼 |
| 2019/11/25 | 2019连房许字第053号 | S1#、2#、8#、16#楼 |
| 2020/6/4 | 2020连房许字第029号 | 地下室 |
| 2016/12/27  （一期旧） | 连村建字第350122201600057号 | 2017/1/25  （一期旧） | 3501222017-CN017 |  |  |  |
| 2018/9/18  （二期旧） | 连村建字第350122201800044号 | 2018/10/23  （二期旧） | 350122201908160101 |  |  |  |
| 地块二 | 2015/9/10 | 连村地字第350122201500048号 | 2015/12/8 | 连琯单国用（2015）第lgd00283号 |  |  | 2017/1/25  （旧） | 3501222017-CN016 |  |  |  |
| 地块三 | 2015/9/10 | 连村地字第350122201500049号 | 2015/12/8 | 连琯单国用（2015）第lgd00286号 |  |  | 2017/10/20  （旧） | 350122201710200201 |  |  |  |
| 地块四 | 2015/9/10 | 连村地字第350122201500047号 | 2015/12/8 | 连琯单国用（2015）第lgd00285号 |  |  | 2017/10/20  （旧） | 350122201710200101 |  |  |  |

说明：以上证书均存放在共管保险柜。

# 四、项目开发建设情况

**4.1项目开发进和计划：**

截至2021年4月30日，项目现场施工情况： 项目公司主要施工内容为地块一的【粗芦岛丽水蓝湾商住开发项目一期】。项目总用地面积：19,875㎡，总建筑面积（含地下室）：60,488.30㎡，计容建筑面积：44,884.01㎡。

项目全部单位工程主体施工阶段已经完成，正在进行的是装修阶段：楼内砌筑及内外墙面粉刷完成、外架已经拆除、消防管道安装、门窗栏杆安装、给排水施工、室外工程施工。

**表三：粗芦岛丽水蓝湾商住开发项目一期施工进度计划**

| **序号** | **楼栋** | **进度情况** | | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **上3月完成** | **本4月进度** | **下5月计划** |
| 1 | 1#楼 | 外墙涂料  公区装饰装修  消防管道安装  门窗、栏杆安装 | 外墙涂料  内墙涂料  公区装饰装修  门窗、栏杆安装  电气安装  消防工程安装 | 外墙涂料  内墙涂料  公区装饰装修  门窗、栏杆安装  电气安装  消防工程安装 |
| 2 | 2#楼 | 外墙涂料  地下室通风管道安装 | 外墙涂料  内墙涂料  电气安装  消防工程安装 | 外墙涂料  内墙涂料  消防工程安装  电气安装 |
| 3 | 叠院、联排 | 外墙涂料施工  内墙涂料施工  门窗、栏杆安装 | 内墙涂料施工  门窗、栏杆安装  分户墙基础施工 | 内墙涂料施工  门窗、栏杆安装  分户墙基础施工 |
| 4 | 室外 | 管网施工  景观围墙施工  土方回填 | 室外围墙施工  室外道路施工  管网施工  景观工程 | 室外围墙施工  室外道路施工  管网施工  景观工程 |

# 五、项目合同及成本执行情况

截至2021年4月30日，根据项目公司提供的合同台账，项目总计已签订合同85份，已签订合同总价28,654.97万元，已支付16,539.85万元，合同付款百分比为57.45%。

截至2021年4月30日，项目已支付无合同成本费用20,974.86万元,其中：开发成本15,999.77万元，销售费用2,841.20万元，管理费用1,296.75万元，财务费用-110.449万元，税费947.577万元。

单位：元

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **类别** | **合同**  **份数** | **总投成本** | **合同**  **金额** | **无合同**  **成本** | **合同**  **已付金额** | **累计**  **已付成本** |
| 1 | 土地成本 | 4 | 309,000,000.00 | 73,670,000.00 | 14,297,407.69 | 73,670,000.00 | 87,967,407.69 |
| 2 | 开发前期准备费 | 22 | 93,241,800.00 | 7,465,650.69 | 8,076,265.00 | 3,178,381.91 | 11,254,646.91 |
| 3 | 主体建筑安装 | 53 | 573,761,500.00 | 189,296,454.66 | 137,624,001.65 | 74,694,387.37 | 212,318,389.02 |
| 4 | 市政配套 | 6 |  | 6,309,777.00 |  | 4,047,889.00 | 4,047,889.00 |
| 5 | 基础设施 |  |  |  |  |  |  |
| 6 | 开发间接费 |  |  |  |  |  |  |
|  | **建安成本** | - | **976,003,300.00** | **276,741,882.35** | **159,997,674.34** | **155,590,658.28** | **315,588,332.62** |
| 7 | 销售费用 | - | 67,986,600.00 | 9,807,803.92 | 28,412,037.65 | 9,807,803.92 | 38,219,841.57 |
| 8 | 管理费用 |  | 67,986,600.00 |  | 12,967,537.05 |  | 12,967,537.05 |
| 9 | 财务费用 | - |  |  | -1,104,354.09 |  | -1,104,354.09 |
| 10 | 税费 | - | 301,159,300.00 |  | 9,475,692.20 |  | 9,475,692.20 |
|  | **合计** | 85 | **1,413,135,800.00** | **286,549,686.27** | **209,748,587.15** | **165,398,462.20** | **375,147,049.35** |

# 六、项目销售情况统计

**6.1项目推盘情况**

项目于2019年9月23日开盘销售，高层房源572套，叠院96套，联排11套，推出415个车位，截止本报告日，

累计销售高层141套，面积8102.88㎡

累计销售叠院75套，面积6788.93㎡

累计销售联排11套，面积1,428.35㎡

**6.2销售去化情况**

根据项目公司提供的4月30日销售台账。根据台账数据整理如下：

本4月：2021年4月1日—4月30日，高层销售2套，叠院销售2套，本月收到销售回款730.47万元；

本2021年：高层销售20套，叠院销售7套，本年收到销售回款3,681.09万元。

累计：截止目前累计销售高层143套、叠院77套、联排11栋，累计销售合同金额20,554.59万元，回款18,398.75万元，其中高层去化率24. 47%，叠院去化率80.08%，联排去化率100%。

（转下页）

**表五：项目销售情况**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **项目**  **业态** | **可售面积（㎡）** | **可售**  **套数** | **4月销售情况** | | | | **2021年销售情况** | | | | **累计销售情况** | | | | | |
| **销售**  **套数** | **销售面积（㎡）** | **签约金额（万元）** | **回款金额（万元）** | **销售**  **套数** | **销售面积（㎡）** | **签约金额（万元）** | **回款金额（万元）** | **销售**  **套数** | **销售面积（㎡）** | **签约金额**  **（万元）** | **回款金额**  **（万元）** | **去化率** |
| **1** | **高层** | 33,513.74 | 572 | 2 | 96.49 | 87.05 | 324.47 | 20 | 908.92 | 965.00 | 1,725.81 | 143 | 8,199.37 | 8,599.60 | 6,715.80 | 24.47% |
| **1.1** | **1#楼** | 16,096.86 | 286 | 2 | 96.49 | 87.05 | 141.62 | 5 | 236.16 | 230.62 | 931.32 | 85 | 4,824.25 | 4,884.16 | 3,743.35 | 29.97% |
| **1.2** | **2#楼** | 17,416.88 | 286 | 0 | 0 | 0.00 | 182.85 | 15 | 672.76 | 734.38 | 794.49 | 58 | 3,375.12 | 3,715.44 | 2,972.45 | 19.38% |
| **2** | **叠院** | 8,832.20 | 96 | 2 | 188.52 | 234.00 | 406.00 | 7 | 659.82 | 782.05 | 1,955.28 | 77 | 7,073.11 | 9,645.72 | 9,318.72 | 80.08% |
| **3** | **联排** | 1,428.35 | 11 |  |  |  |  |  |  |  |  | 11 | 1,428.60 | 2,309.74 | 2,309.74 | 100.00% |
| **4** | **商业** | 122.87 | 3 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **5** | **车位** |  | 417 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **6** | **合计** | 43,897.16 |  | 4 | 285.01 | 321.05 | 730.47 | 27 | 1,568.74 | 1,747.05 | 3,681.09 | 231 | 16,701.08 | 20,554.06 | 18,344.26 | 38.05% |

**6.3动态货值**

本项目总建筑面积138,455㎡，可供销售建筑面积136,017㎡，总货值约16.99亿元，

但目前仅开发建设地块一《粗芦岛水蓝湾商住开发项目一期》，总建筑面积60,488.30㎡，其中高层可供销售建筑面积33,513.74㎡，叠院可供销售建筑面积8,832.20㎡，联排1,428.35㎡，商铺122.87㎡，车位417个。总货值60,705.72万元，其中（高层38,437.98万元，叠院12,474.30万元，联排2,309.74万元，商铺1,228.70万元，车位6,255.00万元）。

截止目前销售情况如下：

高层已售8,206.68㎡，剩余25,307.06㎡，货值29,838.38万元；

叠院已售7,073.11㎡，剩余1,759.09㎡，货值2,828.58万元；

商铺未售，剩余3家，面积122.87㎡，货值1,228.7万元；

车位未售，剩余417个，货值6,255万元；

联排已售罄。

福州世茂印山海项目动态总货值166,835.49万元=已售合同金额20,554.59万元+已开盘未售房源备案金额40,150.66 万元+未开盘房屋预计货值106,130.24万元。

已取得预售证的未售房屋货值（按备案价）40,150.66 万元=已开盘未售房源备案金额（高层29,838.38 +叠院2,828.58 +商铺1,228.7 +车位6,255）万元

未开盘房屋预计货值106,130.24万元=预计总货值169,966.19万元-已取得预售证的备案总价63,835.95万元

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 动态货值(万元)(A) A=B+C+D | 已售房屋合同额（B） | 已取得预售证的未售房屋货值（按备案价）（C) | 未取得预售证房屋预计货值(D) |
| 166,835.49 | 20,554.59 | 40,150.66 | 106,130.24 |
| 总面积（㎡）  （不计算车库） | 已售面积 | 已取得预售证的未售面积 | 未取得预售证面积 |
| 136,017.00 | 16,708.14 | 27,189.02 | 92,119.84 |

# 七、项目银行账户情况

根据SPV公司、项目公司提供的余额表，截至2021年4月30日，SPV公司资金账户余额为58,796.69元，其中可用资金余额58,796.69元。项目公司资金账户余额66,415,985.96元，其中邮政储蓄账户5,117,345.37元为政府监管账户（开发保证金）。因此项目公司可用余额为61,298,640.59元。各账户余额见下表：

**表七：项目公司、SPV公司银行账户基本情况**

**7.1各账户余额情况**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **开户行** | **账号** | **账户性质** | **月初**  **余额（元）** | **本月**  **发生额（元）** | **月末**  **余额（元）** |
| 1 | 连江县农村信用合作联社琯头信用社 | 9010916010010000003642 | 基本户 | 37,010,873.86 | 5,382,688.35 | 42,393,562.21 |
| 2 | 中国银行福州连江支行 | 426077682906 | 一般户  预售监管账户 | 16,680,990.79 | -1,460,483.00 | 15,220,507.79 |
| 3 | 中国工商银行福州连江支行 | 1402060119600044997 | 一般户 | 3,688,616.59 | -4,046.00 | 3,684,570.59 |
| 4 | 邮政储蓄银行连江县支行 | 935007010001328964 | 一般户  政府监管 | 5,117,345.37 | 0.00 | 5,117,345.37 |
| 5 | 招商银行福州分行 | 591907504210907 | 一般户 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 项目公司合计 | | | | 62,497,826.61 | 3,918,159.35 | 66,415,985.96 |
| 6 | 中国工商银行福州吉祥支行 | 1402023309600204540 | SPV公司  基本户 | 59,314.69 | -518.00 | 58,796.69 |
| SPV公司合计 | | | | 59,314.69 | -518.00 | 58,796.69 |

**7.2各账户支付方式**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **开户行** | **账号** | **预留印鉴**  **明细** | **是否开通网银** | **是否开通结算卡等其他功能** | **其他（支票、汇票等）** |
| 1 | 连江县农村信用合作联社琯头信用社 | 9010916010010000003642 | 法人章  财务专用章 | 开通 | 无 | 支票  （04884954-04884975）22张  （08110031-08110050）20张 |
| 2 | 中国银行福州连江支行 | 426077682906 | 法人章  财务专用章 | 开通 | 无 |  |
| 3 | 中国工商银行福州连江支行 | 1402060119600044997 | 法人章  财务专用章  信托人名 | 开通 | 支付密码器：1907643677 | 支票  （10310676-10310725）50张  业务委托书  （0309951-03709975）50份  （41551501-41551522）22份  （41550476-41550499）24份 |
| 4 | 邮政储蓄银行连江县支行 | 935007010001328964 | 法人章  财务专用章 | 无 | 无 | 无 |
| 5 | 招商银行福州分行 | 591907504210907 | 法人章  财务专用章  信托人名 | 开通 | 无 | 无 |
| 6 | 中国工商银行福州吉祥支行 | 1402023309600204540 | 法人章  财务专用章 | 开通 | 无 | 支票  （09932601-09932625）25份  业务委托书  （41244301-41244325）25份 |

# 八、资金收支情况

**8.1资金收入**

本月项目公司资金收入1,533.31万元，明细如下：

**表七：项目公司资金收入情况**

| **序号** | **日期** | **汇款方** | **款项用途** | **金额（元）** | **收款行** | **收入类型** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 2021/4/1 | 客户：蔡珍珍 | 购房款 | 750,000.00 | 中行 | 销售收入 |
| 2 | 2021/4/7 | 客户：吴巧辉 | 购房款 | 20,187.00 | 中行 | 销售收入 |
| 3 | 2021/4/12 | 广州合利宝支付科技有限公司 | 购房款 | 239,960.00 | 中行 | 销售收入 |
| 4 | 2021/4/13 | 客户：刘秋萍 | 购房款 | 45,000.00 | 中行 | 销售收入 |
| 5 | 2021/4/13 | 客户：何旻晖 | 购房款 | 5,000.00 | 中行 | 销售收入 |
| 6 | 2021/4/14 | 客户：翁建秀 | 购房款 | 212,000.00 | 中行 | 销售收入 |
| 7 | 2021/4/16 | 客户：梁晨 | 购房款 | 370,000.00 | 中行 | 销售收入 |
| 8 | 2021/4/19 | 广州合利宝支付科技有限公司 | 购房款 | 50,980.00 | 中行 | 销售收入 |
| 9 | 2021/4/21 | 客户：刘秋萍 | 购房款 | 65,000.00 | 中行 | 销售收入 |
| 10 | 2021/4/21 | 客户：陈时焯 | 购房款 | 400,000.00 | 中行 | 销售收入 |
| 11 | 2021/4/21 | 其他应付款异地、同城网外贷款暂收户 | 购房款 | 560,000.00 | 中行 | 销售收入 |
| 12 | 2021/4/21 | 福州住房公积金中心 | 购房款 | 200,000.00 | 中行 | 销售收入 |
| 13 | 2021/4/23 | 福州住房公积金中心 | 购房款 | 200,000.00 | 中行 | 销售收入 |
| 14 | 2021/4/23 | 福州住房公积金中心 | 购房款 | 290,000.00 | 中行 | 销售收入 |
| 15 | 2021/4/23 | 福州住房公积金中心 | 购房款 | 290,000.00 | 中行 | 销售收入 |
| 16 | 2021/4/24 | 客户：李谢虹 | 购房款 | 60,525.00 | 中行 | 销售收入 |
| 17 | 2021/4/24 | 客户：曾路兵 | 购房款 | 540,000.00 | 中行 | 销售收入 |
| 18 | 2021/4/25 | 广州合利宝支付科技有限公司 | 购房款 | 949,960.00 | 中行 | 销售收入 |
| 19 | 2021/4/25 | 客户：尤丹 | 购房款 | 310,000.00 | 中行 | 销售收入 |
| 20 | 2021/4/26 | 客户：马文珊 | 购房款 | 561,435.00 | 中行 | 销售收入 |
| 21 | 2021/4/27 | 福州住房公积金中心 | 购房款 | 360,000.00 | 中行 | 销售收入 |
| 22 | 2021/4/27 | 其他应付款异地、同城网外贷款暂收款 | 购房款 | 180,000.00 | 中行 | 销售收入 |
| 23 | 2021/4/28 | 林怀北 | 购房款 | 500,000.00 | 中行 | 销售收入 |
| 24 | 2021/4/28 | 林怀北 | 购房款 | 44,686.00 | 中行 | 销售收入 |
| 25 | 2021/4/30 | 林依琴 | 购房款 | 100,000.00 | 中行 | 销售收入 |
| 26 | 2021/4/7 | 客户：张延剑 | 公共维修基金 | 3,614.00 | 农商 | 其他应付款 |
| 27 | 2021/4/9 | 连江县人民法院 | 诉讼费返还 | 5,875.00 | 农商 | 其他应付款 |
| 28 | 2021/4/9 | 客户：高林兢 | 公共维修基金 | 4,713.00 | 农商 | 其他应付款 |
| 29 | 2021/4/21 | 客户：刘秋萍 | 公共维修基金 | 4,713.00 | 农商 | 其他应付款 |
| 30 | 2021/4/23 | 客户：江琴 | 公共维修基金 | 4,713.00 | 农商 | 其他应付款 |
| 31 | 2021/4/24 | 客户：曾路兵 | 公共维修基金 | 4,713.00 | 农商 | 其他应付款 |
| 32 | 2021/4/25 | 上海逸景园林景观工程有限公司 | 集团内部往来：  盘活监管资金 | 8,000,000.00 | 农商 | 往来款 |
| 合计 | | | | 15,333,074.00 | --- | --- |

本月SPV公司资金收入1,913.50万元，明细如下：

**表七：SPV公司资金收入情况**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **日期** | **汇款方** | **款项用途** | **金额（元）** | **收款行** | **收入类型** |
| 1 | 2021/4/2 | 深圳航印投资合伙企业（有限合伙） | 信托汇入资金 | 19,135,000.00 | 工行 | 股东投入 |
| 合计 | | | | 19,135,000.00 | --- | --- |

**8.2资金支出**

本月项目公司资金支出1,141.49万元，明细如下：

**表八：项目公司资金支出情况**

| **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 | 2021/4/2 | 福建省连江县供电有限公司 | 电费 | 7,826.63 | 农商 | 管理费 | 自动扣款 |
| 2 | 2021/4/11 | 农商银行 | 短信收费 | 10.00 | 农商 | 财务费 | 自动扣款 |
| 3 | 2021/4/12 | 国家金库连江支库 | TIPS待划缴税款帐户 | 3,070.56 | 农商 | 税款 | 自动扣款 |
| 4 | 2021/4/16 | 连江县房产服务中心 | 代收代缴客户专项维修基金（刘慧鸿、林兆淦、刘嘉威、丰文棋、张芳） | 18,742.50 | 农商 | 其他应付款 | 内部审批 |
| 5 | 2021/4/16 | 连江县房产服务中心 | 代收代缴客户专项维修基金（刘荣、高林兢） | 8,327.00 | 农商 | 其他应付款 | 内部审批 |
| 6 | 2021/4/19 | 福州世茂实业有限公司世茂洲际酒店分公司 | 业务招待费报销：开发部请宴 | 2,101.66 | 农商 | 管理费 | 内部审批 |
| 7 | 2021/4/19 | 国家金库连江支库 | TIPS待划缴税款帐户 | 351,338.64 | 农商 | 税款 | 自动扣款 |
| 8 | 2021/4/19 | 国家金库连江支库 | TIPS待划缴税款帐户 | 416,304.49 | 农商 | 税款 | 自动扣款 |
| 9 | 2021/4/20 | 北京外企德科人力资源服务上海有限公司 | 2021年3月代收代缴社保及住房公积金 | 47,130.86 | 农商 | 管理费 | 内部审批 |
| 10 | 2021/4/20 | 北京外企德科人力资源服务上海有限公司 | 2021年3月外包服务费 | 482.30 | 农商 | 管理费 | 内部审批 |
| 11 | 2021/4/22 | 福建麦多多人力资源有限公司 | 2021年2月行销拓客合同 | 18,326.00 | 农商 | 销售费 | 内部审批 |
| 12 | 2021/4/22 | 员工：陈丽娟（行政主管） | 2021年2月印山海项目员工餐费报销 | 6,045.89 | 农商 | 管理费 | 内部审批 |
| 13 | 2021/4/22 | 福州大榕树营销策划有限公司 | 2020年11月自渠人员分销达成激励  2020年12月自渠人员分销达成激励  2020年12月分销成交奖励活动  2020年12月分销带客活动  2021年1月渠道Call客  2020年12月渠道Call客 | 100,421.50 | 农商 | 销售费 | 内部审批 |
| 14 | 2021/4/24 | 福建省连江县供电有限公司 | 电费 | 19,607.60 | 农商 | 管理费 | 自动扣款 |
| 15 | 2021/4/28 | 农商银行 | 支付到期商票《2020年3-4月60万、5-6月65万、3-4月补价5万元营建费商票共计130万元》，该商票为2020年4月30日出票，期限12个月，利息9% | 1,300,000.00 | 农商 | 管理费 | 内部审批 |
| 16 | 2021/4/29 | 福建多客文化传媒有限公司 | 2020年6月12月自建渠道推介服务合同（多客） | 34,281.27 | 农商 | 销售费 | 内部审批 |
| 17 | 2021/4/29 | 福建麦多多人力资源有限公司 | 2021.3月行销拓客（麦多多） | 24,532.20 | 农商 | 销售费 | 内部审批 |
| 18 | 2021/4/29 | 员工：黄佳军（项目总） | 2021年第一季度私车公用报销 | 2,400.00 | 农商 | 管理费 | 内部审批 |
| 19 | 2021/4/29 | 员工：高芳（开发主管） | 2021年第一季度私车公用报销 | 2,400.00 | 农商 | 管理费 | 内部审批 |
| 20 | 2021/4/29 | 福州房江湖信息科技有限公司 | 2020.2-3月推介服务合同（房江湖） | 11,567.73 | 农商 | 销售费 | 内部审批 |
| 21 | 2021/4/29 | 福州大榕树营销策划有限公司 | 2021.2月渠道Call客合同（大榕树） | 22,252.83 | 农商 | 销售费 | 内部审批 |
| 22 | 2021/4/29 | 深圳市房多多网络科技有限公司 | 2020.4-6月推介服务合同（房多多） | 79,699.24 | 农商 | 销售费 | 内部审批 |
| 23 | 2021/4/29 | 员工：黄佳军（项目总） | 2021年3月项目考察差旅费报销及出差补助 | 2,620.00 | 农商 | 管理费 | 内部审批 |
| 24 | 2021/4/29 | 福州启迪星亮旅游汽车有限公司 | 2020.12-2021.1月《班车租赁协议》 （启迪星） | 40,000.00 | 农商 | 销售费 | 内部审批 |
| 25 | 2021/4/29 | 厦门睿志文化传播有限公司 | 2021.3月一日游活动导客（睿志） | 14,157.00 | 农商 | 销售费 | 内部审批 |
| 26 | 2021/4/29 | 福建星禾文化传媒有限公司 | 2021年4月社区巡展活动（星禾） | 8,960.00 | 农商 | 销售费 | 内部审批 |
| 27 | 2021/4/30 | 福建多客文化传媒有限公司 | 2021.1-6月自建渠道推介服务合同（多客） | 41,521.55 | 农商 | 销售费 | 内部审批 |
| 28 | 2021/4/30 | 上海易居房地产交易服务有限公司 | 2020.10-12月全民营销联动合作协议（上海易居） | 61,525.20 | 农商 | 销售费 | 内部审批 |
| 29 | 2021/4/6 | 中国联合网络通信有限公司福州市分公司 | 联通话费 | 1,500.00 | 工行 | 管理费 | 自动扣款 |
| 30 | 2021/4/6 | 中国联合网络通信有限公司福州市分公司 | 联通话费 | 2,546.00 | 工行 | 管理费 | 自动扣款 |
| 31 | 2021/4/16 | 国家金库连江县支库 |  | 645.60 | 中行 | 税费 | 自动扣款 |
| 32 | 2021/4/23 | 上海逸景园林景观工程有限公司 |  | 8,000,000.00 | 中行 | 往来款 | 邮件报审 |
| 33 | 2021/4/23 | 中国银行 | 跨行汇款手续费 | 160.00 | 中行 | 财务费 | 自动扣款 |
| 34 | 2021/4/27 | 连江华润燃气有限公司 | 《连江粗芦岛丽水蓝湾别墅燃气工程合同》第一期 | 463,691.00 | 中行 | 建安费 | 内部审批 |
| 35 | 2021/4/27 | 中国银行 | 跨行汇款手续费 | 15.00 | 中行 | 财务费 | 自动扣款 |
| 36 | 2021/4/30 | 重庆道合园林景观规划设计有限公司 | 《世茂粗芦岛印山海项目住宅景观设计》第三期 | 300,689.40 | 中行 | 建安费 | 内部审批 |
| 37 | 2021/4/30 | 中国银行 | 跨行汇款手续费 | 15.00 | 中行 | 财务费 | 自动扣款 |
| 合计 | | | | 11,414,914.65 | --- | --- | --- |

本月SPV公司资金支出1,913.55万元，明细如下：

**表八：SPV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 | 2021/4/2 | 上海世茂建设有限公司 | 置换股东前期投入 | 19,135,000.00 | 工行 | 往来款 | 中航系统  审批 |
| 2 | 2021/4/17 | 工商银行 | 账户卡普通卡年费 | 100.00 | 工行 | 财务费 | 自动扣款 |
| 3 | 2021/4/21 | 工商银行 | 余额变动提醒手续费 | 18.00 | 工行 | 财务费 | 自动扣款 |
| 4 | 2021/4/25 | 工商银行 | 跨行汇款手续费 | 400.00 | 工行 | 财务费 | 自动扣款 |
| 合计 | | | | 19,135,518.00 | --- | --- | --- |

**8.3资金平衡表**

2021年4月本项目累计收入15,333,074.00元，累计支出11,414,914.65元，资金平衡情况见下表：

**表九：资金平衡情况**

| **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**  **（元）** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|
|  |
| **经营性资金流入** |  | | | |
| 销售回款 | 1,699,662,100.00 | 7,304,733.00 | 36,810,938.00 | 183,987,491.62 |
| 其他收入 | 0.00 | 28,341.00 | 124,013.42 | 5,525,303.90 |
| **经营性收入合计** | **1,699,662,100.00** | **7,333,074.00** | **36,934,951.42** | **189,512,795.52** |
| **经营性资金流出** |  | | | |
| 土地费成本 |  |  |  | 87,967,407.69 |
| 前期费用 | 402,241,800.00 |  |  | 11,254,646.91 |
| 建安工程费 | 573,761,500.00 | 764,380.40 | 80,381,810.300 | 216,366,278.02 |
| 基础设施费 |  |  |  |  |
| 公共配套设施费 |  |  |  |  |
| 费用支出 |  | | | |
| 财务费用 |  | 200.00 | -185,149.45 | -1,104,354.09 |
| 管理费用 | 67,986,600.00 | 1,394,660.94 | 2,327,138.03 | 12,967,537.05 |
| 营销费用 | 67,986,600.00 | 457,244.52 | 1,318,198.13 | 38,219,841.57 |
| 支付各类税费 | 301,159,300.00 | 771359.29 | 2,376,511.26 | 9,475,692.20 |
| 其他支出 | 0.00 | 27,069.50 | 525,693.00 | 228,387.50 |
| **经营性支出合计** | **1,413,135,800.00** | **3,414,914.65** | **86,744,201.27** | **375,375,436.85** |
| **经营性净现金流** | **286,526,300.00** | **3,918,159.35** | **-49,809,249.85** | **-185,862,641.33** |
| **筹资性资金净现金流** | **/** | **0** | **35,000,000.00** | **252,278,627.33** |
| **内部往来流入** | / | 8,000,000.00 | 498,000,000.00 | 322,046,159.33 |
| **内部往来流出** | / | 8,000,000.00 | 463,000,000.00 | 69,767,532.00 |
| **外部融资款流入** | / |  |  |  |
| **外部融资款流出** | / |  |  |  |
| **净现金流量** | **286,526,300.00** | **3,918,159.35** | **-14,809,249.85** | **66,415,986.00** |
| **期初余额** | / | **62,497,826.61** | **81,225,235.81** | **0.00** |
| **期末余额** | / | **66,415,985.96** | **66,415,985.96** | **66,415,985.96** |

# 九、融资情况

1. 开发贷款：无

**表十：开发贷款情况**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **贷款**  **银行** | **授信**  **金额** | **抵押物情况** | **期限（贷款起始日与贷款到期日）** | **利率** | **截止月初贷款余额** | **本月提款金额** | **本月还款金额** | **截止月末贷款余额** | **本月付息金额** | **累计付息金额** |
| 无 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

2.其他融资：

**表十一：其他融资情况****（单位：元）**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 项目 | | 商业承兑汇票 | 保理 | 其他 |
| 1 | 累计  情况 | 截至本月累计发生额 | **20,872,218.00** | **67,966,409.60** |  |
| 2 | 截至本月累计已付 | **7,950,000.00** | **38,617,509.60** |  |
| 3 | 截至本月累计未付 | **12,922,218.00** | **29,348,900.00** |  |
| 4 | 本月  情况 | 截至上月累计未兑付余额 | 9,432,523.00 | 29,348,900.00 |  |
| 6 | 本月新增 | 571,695.00 | 0.00 |  |
| 7 | 本月到期兑付 | 130,000.00 | 0.00 |  |
| 8 | 截至本月累计未兑付余额 | **12,922,218.00** | **29,348,900.00** |  |
| 9 | 到期  情况 | 本月到期未兑付 | 0.00 | 0.00 |  |
| 10 | 累计到期未兑付余额 | 0.00 | 0.00 |  |
| 11 | 利息  情况 | 被监管对象应承担利息金额 | **932,388.72** | **5,672,354.89** |  |
| 12 | 承担利息方式 | 直接支付 | 直接支付 |  |
| 13 | 已付利息 | 415,500.00 | 3,087,373.89 |  |
| 14 | 未付利息 | 516,888.72 | 2,584,981.00 |  |

3.其他融资到期情况（单位：元）

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **到期时间** | **到期金额** | | | |
| **商业承兑汇票** | **保理** | **其他** | **合计** |
| 1 | 2021年1月 |  | 37,527,509.60 |  | 37,527,509.60 |
| 2 | 2021年2月 |  |  |  | 0.00 |
| 3 | 2021年3月 | 650,000.00 |  |  | 650,000.00 |
| 4 | 2021年4月 | 1,300,000.00 |  |  | 1,300,000.00 |
| 5 | 2021年5月 |  | 775,987.50 |  | 775,987.50 |
| 6 | 2021年6月 | 821,300.00 | 7,570,000.00 |  | 8,391,300.00 |
| 7 | 2021年7月 | 6,750,965.00 |  |  | 6,750,965.00 |
| 8 | 2021年8月 | 1,730,258.00 |  |  | 1,730,258.00 |
| 9 | 2021年9月 |  | 11,742,940.00 |  | 11,742,940.00 |
| 10 | 2021年10月 | 3,619,695.00 |  |  | 3,619,695.00 |
| 11 | 2021年11月 |  | 4,260,000.00 |  | 4,260,000.00 |
| 12 | 2021年12月 |  | 5,000,000.00 |  | 5,000,000.00 |
| **13** | **本年合计** | 14,872,218.00 | 66,876,437.10 |  | 81,748,655.10 |

# 十、项目周边竞品情况分析

海峡旅游岛·世茂印山海位于福州东侧的粗芦岛上，是大福州区域目前为数不多的推售中的海岛滨海项目。粗芦岛是一个原生态旅游海岛，且岛内唯一在售的海岸项目就是世茂印山海。

在“海丝旅游经济带”上有三座岛屿为重点开发旅游岛，分别是“平潭岛”，“琅岐岛”和“粗芦岛”。与平潭岛、琅岐岛的大岛造城不同，粗芦岛是一个原生态旅游海岛，且三个岛里面唯一在售的海岸项目就是世茂印山海。项目岛内无在售楼盘，现参考“琅岐岛”在售楼盘均价为参考。

| **项目名称** | **三盛·国际湾区** | **中庚·香海世界三期** | **本项目一期** |
| --- | --- | --- | --- |
| 项目简介 | 三盛国际湾区，位于福州湾区核心-琅岐国际生态旅游岛之上，，以世界籍精工手笔合力打造！项目规划有商墅、叠拼别墅、花园洋房、瞰景高层四大产品。  三盛国际湾区，雄踞21世纪海上丝绸之路上的福州湾区，坐拥城市“东扩南进，沿江向海”的发展红利。 | 中庚香海湾(香海世界三期)位于福州琅岐岛国际旅游度假区，占据岛内核心，拥有国家四大利好政策支撑：国家第十四个国家新区、中国第二批自贸区、海上丝绸之路核心区、国家生态旅游岛。  中庚潮起东方位于闽江、乌龙江、马江三江汇聚口，三江环绕，一面向海。 | 海峡旅游岛·世茂印山海位于福州东侧的粗芦岛上，距离福州市中心东街口的直线距离为约36公里，东侧为一望无际的太平洋，与台湾马祖岛隔海相望，两岛相距约13海里。  世茂印山海是大福州区域目前为数不多的推售中的海岛滨海项目。粗芦岛的海岛业态简单，岛上有大面积的保育林，在粗芦岛的规划文件里，约60%的土地面积都是林地，海岛南侧为中国船政的摇篮马尾造船厂及原著村落，北侧约6.92平方公里统一进行旅游设施规划建设，是原生态旅游海岛。 |
| 距离 | 驱车距离26公里，临近岛屿 | 驱车距离26公里，临近岛屿 | 粗芦岛 |
| 地图位置 |  |  |  |
| 地理位置 | 琅岐岛 | 琅岐岛 | 粗芦岛 |
| 楼盘定位 | 投资/叠院/公寓 /高品质 | 刚需/投资/叠院/高品质 | 投资/叠院/公寓 /高品质 |
| 开发商 | 三盛控股（集团）有限公司 | 中庚置业集团有限公司 | 上海世茂股份有限公司 |
| 开盘时间 | 2019年1月 | 2019年1月 | 2019年10月 |
| 价格走势 |  |  |  |
| 最新平均  单价 | 11,114.00元 | 9,175.00元 | 11,118.38元 |
| 户型 | 住宅87-111㎡  叠院127-135㎡ | 三居102-129㎡  四居127-178㎡  别墅145-198㎡ | 公寓45.51-72.28㎡  叠院89.75-129.85㎡ |
| 容积率 | 1.60 | 1.75 | 1.5 |
| 装修状况 | 毛坯 | 毛坯 | 精装 |
| 总建筑面积 | 258,839.00㎡ | 4,000,000.00㎡ | 83764.80㎡ |
| 累计上市 | 81,911.46㎡ | 521,443.11㎡ | 43,897.16㎡ |
| 累计销售 | 65,422.00㎡ | 547,255.00㎡ | 16,876.91㎡ |
| 总去化率 | 79.86% | 100.00% | 38.45% |
| 成交均价  （元/㎡） | 12,592.00元/㎡ | 9,352.65元/㎡ | 12,258.60元/㎡ |

# 十一、区域市场情况分析

1、客群情况分析

（1）针对高层住宅客群主要是：拥有住房公积金的企事业单位的员工，由于本项目不再福州五区内，不受购房政策限制，项目高层住宅单价低，能使用公积金的客户，购房压力小，带有投资目的。

（2）针对叠院住宅客群主要是：带有养老的最终目的的购房者。

（3）针对独栋联排客群主要是：高净值，本地客户。

（4）另外由于项目首付比较较低20%，吸引部分本地高净值人群也会购买，带有投资目的。

2、政策分析

1）当地市场土地供应、住房成交及库存变化简述

土地成交量分析：

2021年4月份，福州市累计成交各类用地18宗，共计220.23万㎡，环比减少21.18%，同比减少51.04%。其中成交住宅6宗，共计42.97万㎡，环比减少14.93%，同比减少78.3%，推出楼面地价7,290元/㎡；商办1宗，共计1.8万㎡，环比减少98.42%，同比减少93.14%,推出楼面地价33,383元/㎡。

2）当地房产政策变化及对本项的影响简述

（1）预售政策：

福州市预售政策为：已交付全部土地使用权出让金，取得土地使用权证书；持有建设工程规划许可证、施工许可证、用地规划许可证；按提供预售商品房计算，投入开发建设的资金达到工程建设总投资25%以上，并已经确定施工商品房项目进度和竣工交付日期；商品房项目建筑主体施工形象进度须达到总层数的三分之一（非PC部分施工形象进度须达到总层数的三分之一，PC部分达到正负零）；已在项目所在地的银行设立商品房预售款监管专用账户；白蚁防治合同、备案表已取得；已办理楼盘表备案及一房一价备案表。

（2）限购政策：

福州市限购政策为：本市五城区内户口以家庭为单位，第三套限购；非五城区户口，需提供两年内在本市五城区内累计缴交一年的社保或个税证明，第二套限购；购买144平方以上的住宅产权房产不限购。

福州市限售政策为：本市五城区内户口购买第二套住房，非本市五城区内户口购买第一套住房。取得不动产权证未满2年的限售。

（3）限价政策：

项目所在区域在售项目取证价格不得高于上一批次预证价格，新建商品住房项目首次开盘销售申请价格备案，要按照同区域、同品质、同类型项目备案均价确定首次备案价格。

本月（4月）福州市连江县房地产相关政策没有发生变化。由于项目处于福州市非五城区，不受限购政策的影响，对项目销售有利。

# 十二、项目公司资金计划执行情况

无

# 十三、项目公司用印情况（明细台账作为附件）

**表十四：项目公司用印情况统计表**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **序号** | **用途（合同、内部文件等）** | **份数** |
| 1 | 合同类 | 3 |
| 2 | （日常管理事项用印） | 42 |
| 3 | 其他 |  |
|  | …… |  |
|  | 合计 | 45 |

# 十四、项目公司印章证照外出使用情况

**表十五：项目公司印章证照外出使用情况**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序**  **号** | **外借**  **时间** | **印鉴证照** | **事由** | **经办**  **部门** | **经办人** | **监印人** | **是否**  **陪同** | **归还**  **日期** |
| 1 | 2021/4/7  8:00 | 营业执照正副本、资质证书副本、国有建设用地使用权出让合同及补充条款附件、商品房（地下室）预售证、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、建筑工程施工许可 | 粗芦岛项目地下室网签准入申请 | 连江不动产中心 | 销售部  江凤星 | 刘婷  张国强 | 驻场陪同办理 | 2021/4/7  17:00 |

# 十五、项目公司签约情况（明细台账作为附件）

**表十六：项目公司签约情况统计表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **合同类型** | **用途（工程类、办公类、销售类、其他类等）** | **份数** |
| 1 | 建安合同 | 工程类 | 3 |
|  | 合计 |  | 3 |

# 十六、项目整体运行情况分析

1. 项目开发建设情况评价

福州世茂印山海项目包括《地块一：粗芦岛丽水蓝湾商住开发项目》、《地块二：悦海楼》、《地块三：龙裕海天（住宅、商业、办公综合体）》、《地块四：心悦湾（四星酒店）》。

目前项目处于开发建设阶段的是《地块一：粗芦岛丽水蓝湾商住开发项目》的一期商住房。项目公司目前对其他地块，及地块一的二期酒店开发，均没有计划。原因为：受一期商住开发实际销售情况不理想，政府规划项目落地缓慢影响，导致剩余地块的开发停滞，项目公司处于谨慎、观望状态。

1. 项目销售情况评价

项目于2019年9月23日开盘销售，高层房源572套，叠院96套，联排11套，推出415个车位，截止本报告日：累计销售高层141套，面积8102.88㎡ 去化率24.18%；累计销售叠院75套，面积6788.93㎡，去化率77.95%；累计销售联排11套，面积1,428.35㎡，去化率100%

目前项目销售时间已经2年，整体高层去化率仅有24%。销售去化缓慢。由于项目主要货值为高层公寓，但目前高层销售情存在滞销的风险。影响项目公司现金流。

1. 操作风险评价

2018、2019、2020年福建东方新天地投资发展有限公司资产总计约43,645.37万元、35,612.56万元、48,868.67万元，其中负债总计约42,831.61万元、34,887.96万元、50,190.16万元，资产负债率分别为98.14%、97.97%、102.70%，由于福建东方新天地投资发展有限公司是世茂方为承建福州世茂印山海项目所收购，仅开发建设印山海项目，项目于2019年8月27日开盘，2018-2019年前期为资金投入期，故资产负债率较高，且房地产行业的特殊性，开盘后取得的营业收入体现在预收账款中。目前公司2020年1月、2月、3月、4月份产负债率：101.56%、102.73%、103.32%、103.53%，负债过高。

因目前地块一的一期销售不理想，项目公司已经停止对地块一的二期、地块二~四进行开发，在等待市场回暖，以及对项目进行重新规划定位，会导致项目资金成本增加，销售回款延期，增加项目运营风险。

# 十七、其它重要监管事项跟踪

无

# 十八、附件

附件一：银行账户流水及余额（银行盖章版或网银直接导出的流水）

项目公司

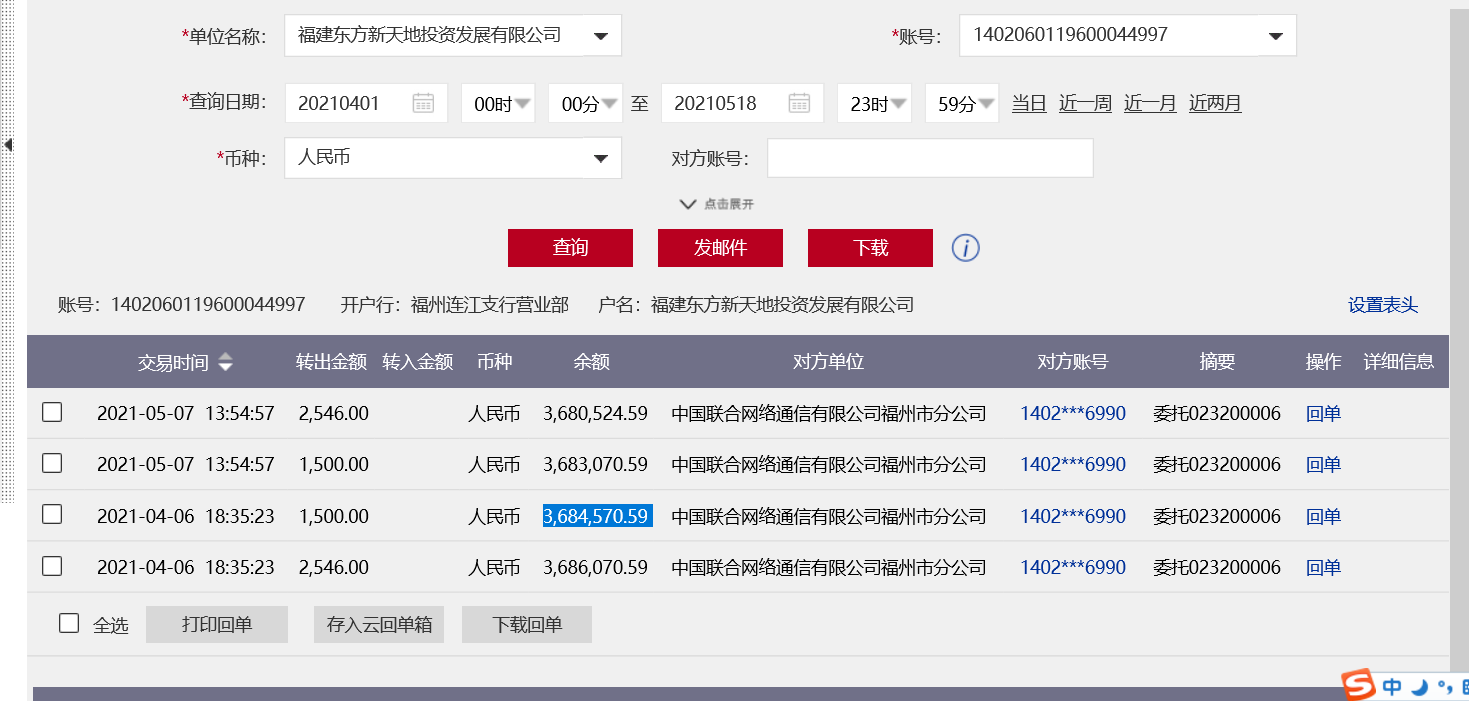
1. 项目公司农商银行，账户9010916010010000003642



1. 项目公司中国银行，账户426077682906



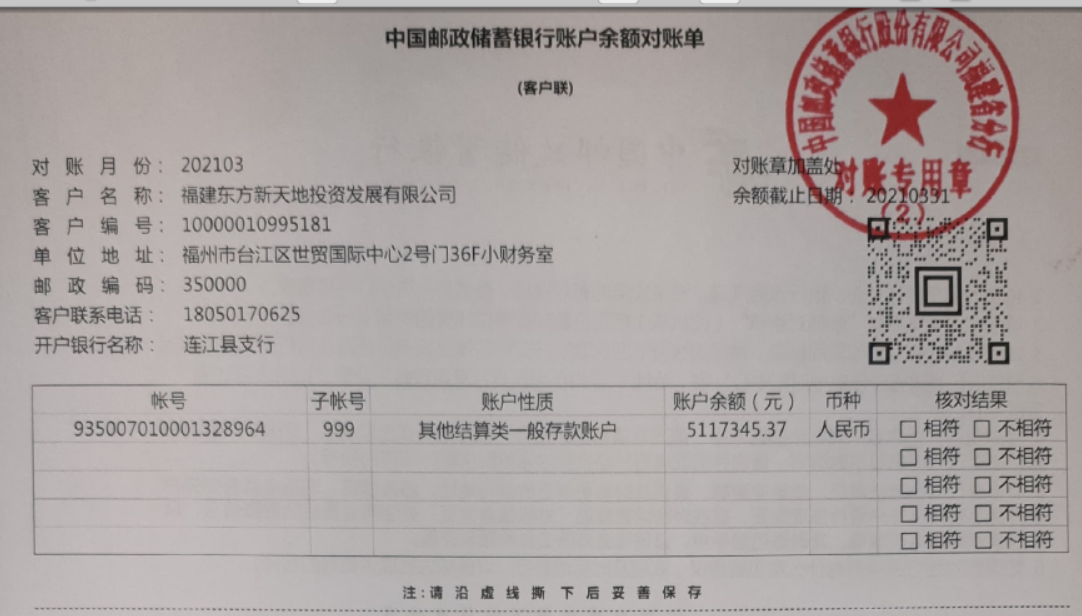
1. 项目公司工商银行，账户1402060119600044997



1. 项目公司招商银行，账户591907504210907



1. 项目公司邮政储蓄银行，账户935007010001328964



（1）SPV公司工商银行：账户1402023309600204540



附件二：本期合同签约台账

| **序号** | **用印日期** | **签约对方单位** | **合同文件名称** | **合同内容** | **合同金额（万元）** | **审批**  **方式** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 2021/4/14 | 厦门狄耐克智能科技股份有限公司 | 《福州粗芦岛丽水蓝湾商住开发项目（一期工程）门禁及停车场管理系统供货合同》 | 本采购合同为集团统一采购，主要设备包含：地面出入口（1进1出）栅栏道闸；地下出入口（3进3出）栅栏道闸、折臂道闸。 | 17.078 | 授权审批 |
| 2 | 2021/4/14 | 厦门狄耐克智能科技股份有限公司 | 《福州粗芦岛丽水蓝湾商住开发项目可视对讲供货合同》 | 本采购合同为集团统一采购，主要设备包括：防雨罩、公寓门口机、公寓室内机、公寓中间设备、别墅门口机、别墅室内机、别墅中间设备 | 43.734 | 授权审批 |
| 3 | 2021/4/19 | 福建富思特装饰工程有限公司 | 《福州粗芦岛项目地坪漆、地下划线及交通设施工程合同》 | 合同承包范围：地下室车道采用1.5mm厚环氧树脂砂浆地坪；地下室停车位采用1.2mm厚环氧树脂砂浆地坪；地下室坡道采用5mm厚无振动止滑环氧树脂地坪坡道（黄绿间隔）；电梯机房、进排风机房、加压机房及发电机房地面改为1.2mm环氧树脂砂浆地坪地面。 | 54.23 | 授权审批 |

附件三：本期合同付款台账

| **序号** | **签约**  **日期** | **对方单位** | **合同文件名称** | **合同内容** | **付款节点** | **合同金额**  **（万元）** | **合同**  **类别** | **付款时间** | **本期支付（万元）** | **累计支付**  **（万元）** | **未付金额**  **（万元）** | **备**  **注** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 2020年 | 厦门中宸集团有限公司 | 福州世茂粗芦岛项目综合机电工程合同 | 综合机电施工 | 中期付款支付已完成工程总值减去5%保修金，20%预留金，及其他由发包人垫付的款项和发包人累计支付款项后的数额。 | 784.00 | 工程类 | 2021/4/7 | 74.80 | 349.00 | 435.00 | 第五期（商票） |
| 2 | 2020年 | 福建省畅元建筑工程有限公司 | 丽水蓝湾项目总承包工程合同 | 项目总承包施工 | 中期付款支付完成合格工程量的70% | 10,709.00 | 工程类 | 2021/4/7 | 230.00 | 7,871.00 | 2,838.00 | 第九期第4次  （商票） |
| 3 | 2021/3/19 | 连江华润燃气有限公司 | 连江粗芦岛丽水蓝湾别墅燃气工程合同 | 庭院管网安装  燃气户内管安装  挂表及接燃气灶的气嘴安装 | 1合同签订后10日内，向乙方支付合同价格的30%  2施工前10日内，向乙方支付合同价格40% | 66.24 | 工程类 | 2021/4/27 | 46.37 | 46.37 | 19.87 | 第一期 |
| 4 | 2020年 | 日立电梯（中国）有限公司--福建分公司 | 福州粗芦岛丽水蓝湾电梯安装合同--(商住) | 电梯安装、调试、移交前养护 | 1签订合同入场前付20%  2电梯主机设备定位、门厅及导轨安装 付35% | 52.17 | 工程类 | 2021/4/30 | 18.26 | 28.69 | 23.48 | 第二期（商票） |
| 5 | 2020年 | 重庆道合园林景观规划设计有限公司 | 粗芦岛印山海项目住宅景观设计合同 | 展区施工图纸设计  方案设计  施工图设计  工程现场设计服务  工程竣工验收 | 签订合同10%  展区施工图纸设计15%  方案设计30%  施工图设计30% | 100.23 | 设计类 | 2021/4/30 | 30.07 | 85.20 | 15.03 | 第三期 |

附件六：本期项目用印台账

| **序**  **号** | **用印日期** | **印鉴名称** | **用印事由** | **用印材料**  **及份数** | **申请**  **部门** | **经办人** | **委托方**  **审批方式** | **监印人** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 2021/4/1 | 公章 | 催告贵方办理贷款手续一事---李秋琴+张崇灵、张芳、杨光 | 《催告函》---李秋琴+张崇灵、张芳、杨光 | 法务部 | 陈卓 | 内部审批 | 刘婷  张国强 |
| 2 | 2021/4/1 | 公章 | 《粗芦岛丽水蓝湾展示区精装修工程》结算，金额469.9万 | 《粗芦岛丽水蓝湾展示区精装修工程》最终结算书 | 成本部 | 唐睿 | 内部审批 | 刘婷  张国强 |
| 3 | 2021/4/2 | 公章 法人章 | 商品房买卖合同系统签订后产生。销售部提供【粗芦岛项目商品房买卖合同用印明细】 | 《商品房预售申请单表》（5份），《附件六：合同补充协议》（5份），《授权委托书》（5份）【许华琼、曾路兵、林芊、刘慧鸿、刘嘉威+刘子娴、丰文琪】 | 销售部 | 江凤星 | 内部审批 | 刘婷  张国强 |
| 4 | 2021/4/2 | 公章 | 粗芦岛项目地下室网签准入申请 | 1、不动产公司介绍信 2、经办人身份证（销支主管：江风星） 3、商品房预售许可登记申请表 4、商品房预售许可登记询问记录 5、粗芦岛项目车位商品房买卖合同示范文本20210301-报批版 | 销售部 | 江凤星 | 邮件报审 | 刘婷  张国强 |
| 5 | 2021/4/2 | 公章 法人章 | 客户【郑执东、梁晨】-【个人住房借款合同】 | 【郑执东、梁晨】-【个人住房借款合同】（5份） | 财务部 | 胡月敏 | 内部审批 | 刘婷  张国强 |
| 6 | 2021/4/2 | 公章 法人章 | 客户【王宇】-【个人住房借款合同】 | 【王宇】-【个人住房借款合同】（5份） | 财务部 | 胡月敏 | 内部审批 | 刘婷  张国强 |
| 7 | 2021/4/7 | 公章 | 客户陈玉燕-办理贷款催告函 | 催告函 | 法务部 | 陈卓 | 内部审批 | 刘婷  张国强 |
| 8 | 2021/4/7 | 公章 | 粗芦岛项目地下室网签准入申请 | 前期工程文件《总平面图》《地下室防火分区图》《地下室人防分区示意图》《地下室平时平面图》《地下室战时平面图》《地下室平板顶面图》 | 销售部 | 江凤星 | 邮件报审 | 刘婷  张国强 |
| 9 | 2021/4/7 | 公章 法人章 | 客户【张崇灵+李秋琴】-【个人住房借款合同】 | 客户【张崇灵+李秋琴】-【个人住房借款合同】 | 财务部 | 胡月敏 | 内部审批 | 刘婷  张国强 |
| 10 | 2021/4/12 | 公章 法人章 | 商品房买卖合同系统签订后产生。销售部提供【粗芦岛项目商品房买卖合同用印明细】 | 《商品房预售申请单表》（5份），《附件六：合同补充协议》（5份），《授权委托书》（5份）【+陈宁、张芳】 | 销售部 | 江凤星 | 内部审批 | 刘婷  张国强 |
| 11 | 2021/4/12 | 公章 法人章 | 福州傲凌企业管理公司因股权融资需要出具验资报告，目前验资报告已出具，出报告相关材料申请用印提供给会计师事务所 | 投资确认函、投资款由上海世茂建设代付的股东会决议、说明、验资事项说明、验资事项声明书、银行对账单、验资业务约定书、验资事项声明书、财务报表等 | 融资部 | 赵勇 | 邮件报审 | 刘婷  张国强 |
| 12 | 2021/4/13 | 公章 法人章 财务章 | 项目公司2021年3月邮政储蓄账户余额对账单 | 2021年3月邮政账户余额对账单（3份） | 财务部 | 邹洁敏 | 内部审批 | 刘婷  张国强 |
| 13 | 2021/4/13 | 公章 | 催告客户办理首付及《商品房买卖合同》一事---杨光 | 《催告函》---杨光（5份） | 法务部 | 陈卓 | 内部审批 | 刘婷  张国强 |
| 14 | 2021/4/14 | 公章 法人章 | 客户【张芳】-【住房公积金借款合同】 | 客户【张芳】-【住房公积金借款合同】 | 财务部 | 胡月敏 | 内部审批 | 刘婷  张国强 |
| 15 | 2021/4/14 | 公章 法人章 | 客户【尤丹】-【个人住房借款合同】 | 客户【尤丹】-【个人住房借款合同】 | 财务部 | 胡月敏 | 内部审批 | 刘婷  张国强 |
| 16 | 2021/4/14 | 公章 法人章 | 《福州粗芦岛丽水蓝湾商住开发项目（一期工程）门禁及停车场管理系统供货合同》，合同金额17.078万 （集团公司统一采购） | 合同（5份） | 成本部 | 郑世煌 | 内部审批 | 刘婷  张国强 |
| 17 | 2021/4/14 | 公章 法人章 | 《福州粗芦岛丽水蓝湾商住开发项目可视对讲供货合同》，合同金额43.734万，（集团公司统一采购） | 合同（5份） | 成本部 | 郑世煌 | 内部审批 | 刘婷  张国强 |
| 18 | 2021/4/15 | 公章 | 《粗芦岛印山海项目2021年3月份行销拓客活动合同》，金额24532.2元 | 合同（5份） | 营销部 | 黄佳军 | 内部审批 | 刘婷  张国强 |
| 19 | 2021/4/15 | 公章 法人章 | 项目公司诉陈玉燕回款案件，起诉材料 | 1.起诉状； 2.证据清单； 3.授权委托书； 4.法人身份证明（各5份） | 法务部 | 柯美辰 | 内部审批 | 刘婷  张国强 |
| 20 | 2021/4/15 | 公章 | 公司诉陈玉燕回款案件，拟委托北京观韬中茂（福州）律师事务所代为办理，律师费为15000元 | 律师委托服务合同（5份） | 法务部 | 柯美辰 | 内部审批 | 刘婷  张国强 |
| 21 | 2021/4/15 | 公章 | 我司与粗芦岛客户张华均商品房买卖合同纠纷一案，现已调解结案，诉讼费由张华均承担。拟向连江县人民法院申请退还我司预缴的诉讼费 | 退费申请函（5份） | 法务部 | 柯美辰 | 内部审批 | 刘婷  张国强 |
| 22 | 2021/4/15 | 公章 | 粗芦岛项目自建渠道推介服务2021年1月-6月合同 | 服务合同（5份） | 营销部 | 黄佳军 | 内部审批 | 刘婷  张国强 |
| 23 | 2021/4/15 | 公章 | 粗芦岛印山海项目2021年2月份CALL客合同，金额22252.83元 | 合同（5份） | 营销部 | 黄佳军 | 内部审批 | 刘婷  张国强 |
| 24 | 2021/4/15 | 公章 | 2021年4-6月推介合同 | 合同（5份） | 营销部 | 黄佳军 | 内部审批 | 刘婷  张国强 |
| 25 | 2021/4/16 | 公章 法人章 | 中航投后管理需要定期查询 | 【企业信用报告查询授权书】 | 融资部 | 赵勇 | 邮件报审 | 刘婷  张国强 |
| 26 | 2021/4/19 | 公章 | 粗芦岛项目客户李谢虹、许华琼、郑兰琳拒不配合办理签约及贷款，需发催告函 | 《签约催告函》-李谢虹 《贷款催告函》-许华琼、郑兰琳 | 法务部 | 陈卓 | 内部审批 | 刘婷  张国强 |
| 27 | 2021/4/19 | 公章 | 2021年4-6月推介合同，补充协议 | 贝壳平台杨光作业服务承若书 | 营销部 | 黄佳军 | 内部审批 | 刘婷  张国强 |
| 28 | 2021/4/19 | 公章 法人章 | 《福州粗芦岛项目地坪漆、地下划线及交通设施工程合同》，金额54.23万 | 合同（5份） | 成本部 | 唐睿 | 内部审批 | 刘婷  张国强 |
| 29 | 2021/4/20 | 公章 | 2021年3月山海耕心庄园活动（星禾）合同，金额29185元 | 营销合同（5份） | 营销部 | 宋彬彬 | 内部审批 | 刘婷  张国强 |
| 30 | 2021/4/20 | 公章 | 2020年9月海岛电台定制音频产品（瀚宇）合同，金额11500元 | 营销合同（5份） | 营销部 | 宋彬彬 | 内部审批 | 刘婷  张国强 |
| 31 | 2021/4/20 | 公章 | 2021年4月社区巡展（星禾），金额8960元 | 营销合同（5份） | 营销部 | 宋彬彬 | 内部审批 | 刘婷  张国强 |
| 32 | 2021/4/20 | 公章 | 2021年4月案场物料（陶源）。定制制桁架画面、KT板等 ，金额6825元 | 营销合同（5份） | 营销部 | 宋彬彬 | 内部审批 | 刘婷  张国强 |
| 33 | 2021/4/20 | 公章 | 2020年11月私宴周末暖场活动（星禾），金额29400元 | 营销合同（5份） | 营销部 | 宋彬彬 | 内部审批 | 刘婷  张国强 |
| 34 | 2021/4/20 | 公章 | 2021年3月一日游活动（睿志），金额14157元 | 营销合同（5份） | 营销部 | 宋彬彬 |  | 刘婷  张国强 |
| 35 | 2021/4/20 | 公章 | 项目公司已收到保理商出具的编号为【YDX-ZYLC-YHZR-1-ZRTZ21】的《应收账款债权转让通知书》，知晓保理商将转让通知书中表格所列的应收账款债权最终转让予元达信资本的事实。 | 保理《买方确认函》-YDX-ZYLC-YHZR-1-MFQR21 | 融资部 | 原泽君 | 微信报审 | 刘婷  张国强 |
| 36 | 2021/4/23 | 公章 法人章 | 商品房买卖合同系统签订后产生。销售部提供【粗芦岛项目商品房买卖合同用印明细】 | 《粗芦岛项目商品房买卖合同》【林小琴】（5份） | 销售部 | 江凤星 | 内部审批 | 刘婷  张国强 |
| 37 | 2021/4/25 | 公章 法人章 | 客户【张芳】-【住房公积金借款合同】 | 客户【张芳】-【住房公积金借款合同】 | 财务部 | 胡月敏 | 内部审批 | 刘婷  张国强 |
| 38 | 2021/4/25 | 公章 法人章 | 客户【雍英】-【个人住房借款合同】 | 客户【雍英】-【个人住房借款合同】 | 财务部 | 胡月敏 | 内部审批 | 刘婷  张国强 |
| 39 | 2021/4/25 | 公章 | 粗芦岛项目客户秦聪麟不配合办理签约及贷款，需发催告函 | 《签约催告函》-秦聪麟 | 法务部 | 陈卓 | 内部审批 | 刘婷  张国强 |
| 40 | 2021/4/27 | 公章 | 2021年4-6月推介服务合同（家和） | 营销合同（5份） | 营销部 | 黄佳军 | 内部审批 | 刘婷  张国强 |
| 41 | 2021/4/27 | 公章 | 2021年4-6月推介服务合同（房友世纪） | 营销合同（5份） | 营销部 | 黄佳军 | 内部审批 | 刘婷  张国强 |
| 42 | 2021/4/27 | 公章 | 2021年2月分销带客奖励活动（大榕树）---2400 | 营销合同（5份） | 营销部 | 黄佳军 | 内部审批 | 刘婷  张国强 |
| 43 | 2021/4/27 | 公章 | 2021年1月分销带客奖励活动（大榕树）---1440 | 营销合同（5份） | 营销部 | 黄佳军 | 内部审批 | 刘婷  张国强 |
| 44 | 2021/4/27 | 公章 法人章 | 客户【刘荣、李谢虹、许华琼、刘嘉威】-【个人住房借款合同】 | 【个人住房借款合同】（刘荣、李谢虹、许华琼、刘嘉威） | 财务部 | 胡月敏 | 内部审批 | 刘婷  张国强 |
| 45 | 2021/4/28 | 公章 | 项目公司配合永泰城关项目邦宁工抵协议用印申请，林君存购买福州世茂嘉泓置业有限公司项目房屋（永泰城关项目高层3#3402），拟签约价648574元，其中福建东方新天地投资发展有限公司是181734元营销费用，为应付福州邦宁文化传播有限公司。 | 《债权债务抵销协议书》、《工抵协议书》。 | 营销部 | 郑茂周 | 内部审批 | 刘婷  张国强 |

附件七：项目公司下月资金计划

2021年5月资金计划

|  |  |
| --- | --- |
| **项目** | **5月计划金额（万元）** |
| 土地款支出 | - |
| 配套支出 | - |
| 工程款支出 | 1598.02 |
| 销售费用 | 150.00 |
| 管理费用 | 70.00 |
| 财务费用 | 0.50 |
| 营业税金及附加 |  |
| 土地增值税 |  |
| 所得税 |  |
| 其他净支出 |  |
| 不可预见费 |  |
| **资金流出小计** | **1818.52** |

附件八：项目公司招采计划（如需）

无

附件九：项目公司合约计划（如需）

无

附件十：项目公司目标成本（如需）

| **项目** | **目标成本（万元）** |
| --- | --- |
| 一、土地费用 | |
| **土地成本** | 30,900.00 |
| **契税** |
| 二、开发成本 | |
| **前期费用** | 9,324.18 |
| **建安工程** | 57,376.15 |
| **基础设施费** |  |
| **公共配套设施费** |  |
| 三、期间费用和税费 | |
| **财务费用** |  |
| **税费** | 30,115.93 |
| **管理费用** | 6,798.66 |
| **销售费用** | 6,798.66 |
| **总计** | 141,313.58 |

附件十一：项目形象进度及照片

2021年4月工程进度项目全部单位工程主体施工阶段已经完成，正在进行的是装修阶段：室内外涂料、电气安装、消防管道安装、门窗栏杆安装、室外外墙、道路、景观绿化。



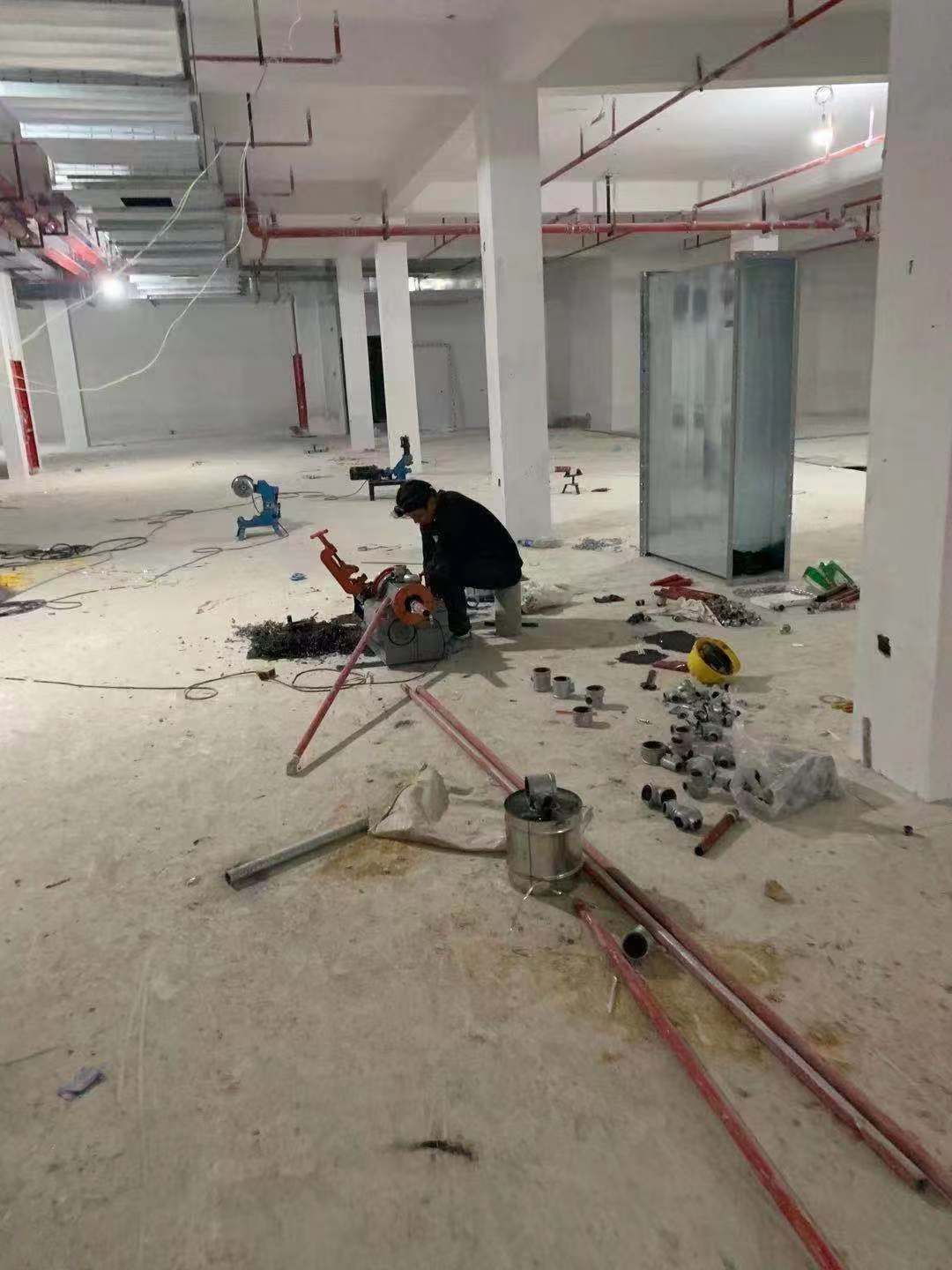


1.项目施工现场 2.项目施工现场





1. 项目施工现场 4.项目施工现场





5.项目施工现场 6.项目施工现场





7.项目施工现场 8.项目施工现场

附件十二：项目公司4月度财务报表（资产负债表、利润表、现金流量表—根据委托方要求）

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **资产负债表(新)** | | | | | |
| 公司：福建东方新天地投资发展有限公司 | |  |  |  |  |
| 会计年度：2021 |  |  | 会计期间：04 |  | 单位:元 |
| **资产** | **年初数** | **期末数** | **负债和所有者权益(或股东权益)** | **年初数** | **期末数** |
| 流动资产： |  |  | 流动负债： |  |  |
| 货币资金 | 81,225,235.81 | 66,415,985.96 | 短期借款 | 0.00 | 0.00 |
| 交易性金融资产 | 0.00 | 0.00 | 交易性金融负债 | 0.00 | 0.00 |
| 应收票据 | 0.00 | 0.00 | 应付票据 | 2,771,300.00 | 12,922,218.00 |
| 应收账款 | 0.00 | 0.00 | 应付账款 | 75,511,767.10 | 29,663,739.30 |
| 预付款项 | 78,990,672.92 | 80,541,588.92 | 预收款项 | 182,284,168.00 | 201,215,826.00 |
| 应收利息 | 0.00 | 0.00 | 应付职工薪酬 | 0.00 | 0.00 |
| 应收股利 | 0.00 | 0.00 | 应交税费(贷项) | -9,495,351.01 | -12,507,839.01 |
| 其他应收款 | 63,483,585.12 | 62,647,307.04 | 应付利息 | 0.00 | 0.00 |
| 存货 | 261,340,195.23 | 278,307,240.23 | 应付股利 | 0.00 | 0.00 |
| 其中：消耗性生物资产 | 0.00 | 0.00 | 其他应付款 | 250,829,750.32 | 277,812,263.17 |
| 一年内到期的非流动资产 | 0.00 | 0.00 | 一年内到期的非流动负债 | 0.00 | 0.00 |
| 其他流动资产(应交税费(借项)) | 3,302,614.86 | 3,440,405.40 | 其他流动负债 | 0.00 | 0.00 |
| **流动资产合计** | 488,342,303.94 | 491,352,527.55 | **流动负债合计** | 501,901,634.41 | 509,106,207.46 |
| 非流动资产： |  |  | 非流动负债： |  |  |
| 可供出售金融资产 | 0.00 | 0.00 | 长期借款 | 0.00 | 0.00 |
| 持有至到期投资 | 0.00 | 0.00 | 应付债券 | 0.00 | 0.00 |
| 长期应收款 | 0.00 | 0.00 | 长期应付款 | 0.00 | 0.00 |
| 长期股权投资 | 0.00 | 0.00 | 专项应付款 | 0.00 | 0.00 |
| 投资性房地产 | 0.00 | 0.00 | 预计负债 | 0.00 | 0.00 |
| 固定资产 | 53,441.61 | 47,084.13 | 递延所得税负债 | 0.00 | 0.00 |
| 在建工程 | 290,995.96 | 346,036.05 | 其他非流动负债 | 0.00 | 0.00 |
| 工程物资 | 0.00 | 0.00 | **非流动负债合计** | 0.00 | 0.00 |
| 固定资产清理 | 0.00 | 0.00 | **负债合计** | 501,901,634.41 | 509,106,207.46 |
| 生产性生物资产 | 0.00 | 0.00 | 所有者权益(或股东权益)： |  |  |
| 油气资产 | 0.00 | 0.00 | 实收资本(或股本) | 28,080,000.00 | 28,080,000.00 |
| 无形资产 | 0.00 | 0.00 | 资本公积 | 0.00 | 0.00 |
| 开发支出 | 0.00 | 0.00 | 减：库存股 | 0.00 | 0.00 |
| 商誉 | 0.00 | 0.00 | 其他综合收益 | 0.00 | 0.00 |
| 长期待摊费用 | 0.00 | 0.00 | 盈余公积 | 0.00 | 0.00 |
| 递延所得税资产 | 0.00 | 0.00 | 未分配利润 | -41,294,892.90 | -45,440,559.73 |
| 其他非流动资产 | 0.00 | 0.00 | 其他权益工具 | 0.00 | 0.00 |
| **非流动资产合计** | 344,437.57 | 393,120.18 | **所有者权益(或股东权益)合计** | -13,214,892.90 | -17,360,559.73 |
| **资产总计** | 488,686,741.51 | 491,745,647.73 |  |  |  |
|  |  |  | **负债和所有者权益(或股东权益)总计** | 488,686,741.51 | 491,745,647.73 |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **利润表** | | |
| 公司：福建东方新天地投资发展有限公司 | |  |
| 会计年度：2021 | 会计期间：04 | 单位:元 |
| **项目** | **本月数** | **本年累计数** |
| **一、营业收入** | 0.00 | 0.00 |
| 减：营业成本 | 0.00 | 0.00 |
| 营业税金及附加 | 51,335.09 | 112,477.78 |
| 销售费用 | 1,303,418.74 | 3,968,930.13 |
| 管理费用 | 89,741.13 | 250,516.65 |
| 财务费用 | 300.00 | -184,422.87 |
| 资产减值损失 | 0.00 | 0.00 |
| 加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列） | 0.00 | 0.00 |
| 投资收益（损失以“-”号填列） | 0.00 | 0.00 |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益 | 0.00 | 0.00 |
| 其他收益 | 0.00 | 0.00 |
| **二、营业利润（亏损以“-”号填列）** | -1,444,794.96 | -4,147,501.69 |
| 加：营业外收入 | 0.00 | 1,834.86 |
| 减：营业外支出 | 0.00 | 0.00 |
| 其中：非流动资产处置损失 | 0.00 | 0.00 |
| **三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）** | -1,444,794.96 | -4,145,666.83 |
| 减：所得税费用 | 0.00 | 0.00 |
| **四、净利润（净亏损以“-”号填列）** | -1,444,794.96 | -4,145,666.83 |
| **五、每股收益：** |  |  |
| （一）基本每股收益 | 0.00 | 0.00 |
| （二）稀释每股收益 | 0.00 | 0.00 |
|  | 0.00 | 0.00 |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **现金流量表** | | | |
|  |  |  |  |
| 公司：福建东方新天地投资发展有限公司 |  |  |  |
| 所属期间：2021年01月到2021年04月 |  |  | 单位:元 |
| 项 目 | 行次 | 当月发生 | 当月累计 |
| 一、经营活动产生的现金流量 | 1 | 0.00 | 0.00 |
| 销售商品、提供劳务收到的现金 | 2 | 6,557,112.00 | 36,553,495.00 |
| 收到的税费返还 | 3 | 0.00 | 0.00 |
| 收到的其他与经营活动有关的现金 | 4 | 8,026,062.00 | 498,220,215.59 |
| 现金流入小计 | 5 | 14,583,174.00 | 534,773,710.59 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | 6 | 791,814.63 | 45,488,811.19 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | 7 | 50,201.42 | 204,051.31 |
| 支付的各项税费 | 8 | 767,643.13 | 2,352,098.24 |
| 支付的其他与经营活动有关的现金 | 9 | 9,805,355.47 | 501,537,999.70 |
| 现金流出小计 | 10 | 11,415,014.65 | 549,582,960.44 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 11 | 3,168,159.35 | -14,809,249.85 |
| 二、投资活动产生的现金流量 | 12 | 0.00 | 0.00 |
| 收回投资所收到的现金 | 13 | 0.00 | 0.00 |
| 取得投资收益所收到的现金 | 14 | 0.00 | 0.00 |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | 15 | 0.00 | 0.00 |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额 | 16 | 0.00 | 0.00 |
| 收到的其他与投资活动有关的现金 | 17 | 0.00 | 0.00 |
| 现金流入小计 | 18 | 0.00 | 0.00 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金 | 19 | 0.00 | 0.00 |
| 投资所支付的现金 | 20 | 0.00 | 0.00 |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额 | 21 | 0.00 | 0.00 |
| 支付的其他与投资活动有关的现金 | 22 | 0.00 | 0.00 |
| 现金流出小计 | 23 | 0.00 | 0.00 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | 24 | 0.00 | 0.00 |
| 三、筹资活动产生的现金流量 | 25 | 0.00 | 0.00 |
| 吸收投资所收到的现金 | 26 | 0.00 | 0.00 |
| 借款所收到的现金 | 27 | 0.00 | 0.00 |
| 收到的其他与筹资活动有关的现金 | 28 | 0.00 | 0.00 |
| 现金流入小计 | 29 | 0.00 | 0.00 |
| 偿还债务所支付的现金 | 30 | 0.00 | 0.00 |
| 分配股利、利润或偿付利息所支付的现金 | 31 | 0.00 | 0.00 |
| 支付的其他与筹资活动有关的现金 | 32 | 0.00 | 0.00 |
| 现金流出小计 | 33 | 0.00 | 0.00 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 34 | 0.00 | 0.00 |
| 四、汇率变动对现金的影响额 | 35 | 0.00 | 0.00 |
| 五、现金及现金等价物净增加额 | 36 | 3,168,159.35 | -14,809,249.85 |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | 37 | 63,247,826.61 | 81,225,235.81 |
| 六、期末现金及现金等价物余额 | 38 | 66,415,985.96 | 66,415,985.96 |