**中航信托•天垣20A099号房地产开发股权投资**

**集合资金信托计划**

**监管月报**

**第4期**

**（ 2021年9月）**

**编号：AVICTC2020X1810**

**编制单位：北京康信君安资产管理有限公司**

**监管人员：李晓伟**

**编制时间：2021年10月12日**

**目录**

[一、项目基本情况介绍 7](#_Toc20994)

[二、信托资金使用情况 8](#_Toc21638)

[三、项目证件办理情况 8](#_Toc4318)

[四、项目开发建设情况 9](#_Toc32287)

[五、项目合同及成本执行情况 10](#_Toc17843)

[六、项目销售情况统计 10](#_Toc7772)

[七、项目银行账户情况 12](#_Toc11743)

[八、资金收支情况 13](#_Toc31694)

[九、融资情况 23](#_Toc458)

[十、区域市场情况分析 24](#_Toc12523)

[十一、项目公司资金计划执行情况 26](#_Toc26207)

[十二、项目公司用印情况（明细台账作为附件） 26](#_Toc28586)

[十三、项目公司印章证照外出使用情况 27](#_Toc14551)

[十四、项目公司签约情况（明细台账作为附件） 27](#_Toc21461)

[十五、项目整体运行情况分析 27](#_Toc28214)

[十六、附件 28](#_Toc12339)

**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正茂（福州）投资发展有限公司开发建设位于福建省福州市晋安2020-15号金鸡山地块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AVICTC2020X1810《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：正茂（福州）投资发展有限公司

•SPV公司：福州苇庭企业管理有限公司

（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20A099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6月11日 |
| 项目总规模（万） | 50,000.00 | 截至报告日已投放规模（万） | 49,497.00 |
| 合作开发商/交易对手 | 正茂（福州）投资发展有限公司 | | |
| 交易结构简述 | 中航信托将在信托计划成立后，信托计划所募集资金1%用于认购信保基金，剩余信托计划资金用于认购中行信托待设立SPV深圳航山投资合伙企业（有限合伙）LP份额，该有限合伙企业以账上资金为限对福州苇庭企业管理有限公司（即世茂方SPV）进行增资，持有福州苇庭【49%】股权，根据福州苇庭与福州华瑞合作开发协议，由福州苇庭将资金以股或债形式注入项目公司，置换世茂方对于项目的前期投入，项目公司正茂福州负责福州晋安区2020-15号金鸡山地块的开发建设。 | | |
| 标的项目名称（案名） | 正茂山南筑（正茂望山筑） | 地址 | 晋安区塔头路与二环路交叉口西北侧，金鸡新苑三期地块 |
| 项目业态及面积 | 住宅114,173.41㎡、商业9,497.86㎡ | | |

（2）监管交接情况：

被监管主体：福州苇庭企业管理有限公司、正茂（福州）投资发展有限公司

驻场时间：2021年6月 5日起

驻场人员：李晓伟，联系方式：15290873459

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **监管内容** | 股东会/董事会☑印章☑证照☑资金收支☑合同签署☑成本造价☑销售去化☑工程施工☑市场监控☑设计规划☑ 其他： | | | |
| **监管物品** | 在管物品 | | | 待管物品/待落实监管事项 |
| **印章** | 正茂（福州）投资发展有限公司 | 公章 | | 发票章 |
| 法人章 | |
| 财务章 | |
| 福州苇庭企业管理有限公司 | 公章 | | 无 |
| 法人章 | |
| 财务章 | |
| **证照** | 正茂（福州）投资发展有限公司 | 营业执照正本、副本 | | 无 |
| 不动产权证书 | |
| 建设工程规划许可证 | |
| 建设用地规划许可证 | |
| 建筑工程施工许可证 | |
| 1#、3#、5#、6#、7#、8#、9#、10#、11#、12#、13#、15#、16#、1-1#、3-1#、6-1#、7-1#、9-1#、10-1#、11-1#、S5#、S7#、S8#楼商品房预售许可证 | |
| 福州苇庭企业管理有限公司 | 营业执照正本 | | 无 |
| 营业执照副本 | |
| **合同监管** | 前期类合同43份，建安合同25份 | | | 无 |
| **银行账户密钥** | 正茂（福州）投资发展有限公司 | 中国银行福建省分行 | 账号：423479179939 | 无 |
| 工商银行福州仓山支行 | 账号：1402024319601143816 |
| 招商银行福州支行 | 账号：955108658888888 |
| 建设银行福州城东支行 | 账号：35050161000700007342 |
| 福州苇庭企业管理有限公司 | 中国工商银行股份有限公司福州吉祥支行 | 账号：1402023309601051853 | 无 |
| **转账支票** | 正茂（福州）投资发展有限公司 | 工行1402024319601145593 | 46张 | 无 |
| 工行1402024319601143940 | 46张 |
| 工行1402024319601143816 | 50张 |
| 福州苇庭企业管理有限公司 | 25张 | | 无 |
| **业务委托书** | 正茂（福州）投资发展有限公司 | 工行1402024319601145593 | 50张 | 无 |
| 工行1402024319601143940 | 33张 |
| 工行1402024319601143816 | 50张 |
| 福州苇庭企业管理有限公司 | 25张 | | 无 |

1. 项目重要节点跟踪：

3.1项目公司经营计划节点达成情况

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **时间节点** | **计划** | **实际** | **未达成原因** |
| **1** | 2020年3季度 | 启动会 | 2020年5月26日 |  |
| **2** | 2020年3季度 | 施工证 | 2020年8月27日取得1、3、5~8、10~13、15、16#楼施工证；2020年9月30日取得9#楼施工证；2#楼施工证未取得 | 2#楼地上建筑物未拆除 |
| **3** | 2020年10月25日 | 首批取得预售证 | 2021年3月2日 |  |
| **4** | 2020年10月 | 开盘 | 2021年3月 |  |
| **5** | 2022年9月30日 | 首次竣备时间 | / |  |
| **6** | 2023年12月30日 | 最后交付时间 | / |  |

3.2对赌节点达成情况

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **时间节点** | **进度要求/计划** | **目前完成进度** | **备注** |
| **1** | 2022年2月 | 已售面积（含政府回购）达整体可售面积30% | 已售面积（含政府回购）占整体可售面积95.50% | 宽限期2个月 |
| **2** | 2022年6月 | 已售面积（含政府回购）达整体可售面积60%；同时项目地块上所有待拆建筑物、构建均已完成拆除 | 已售面积（含政府回购）占整体可售面积95.50%；2#楼地上建筑物未拆除，其余均完成拆除 |  |
| **3** | 2022年9月 | 取得首批政府回购款，即全部回购款的40% | 已取得首批政府回购款，为全部回购款的52.53% | 宽限期2个月 |
| **4** | 2022年12月 | 结构封顶 | 1#、3#、6#、7#、8#、9#、10#、11#、12#、13#、15#、16#、1-1#、3-1#、6-1#、10-1#、11-1#、S2#、S5#、S7#、S8#楼栋已封顶，其他楼栋主体结构施工 | 宽限期2个月 |
| **5** | 2023年2月 | 已售面积（含政府回购）达整体可售面积80% | 已售面积（含政府回购）占整体可售面积95.50% |  |

（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** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | SPV公司51%股权质押，49%股权过户 | —— | 已于2021年4月15日办理完毕 | 首笔放款日为2021年6月11日 |

（5）销售情况

福州正茂项目本月住宅部分销售10套，面积1,140.97㎡，销售额32,365,619.00元，回款59,798,668.00元；政府回购部分销售0套，面积0.00㎡，销售额0.00元，回款300,000,000.00元；商业部分销售16套，面积905.44㎡，销售31,841,253.00元，回款额18,775,806.00元。截至2021年9月30日，住宅累计已销售194套，已售面积22,016.20㎡，网签176套，网签面积19,934.00㎡，去化率96.83%；政府回购部分累计销售1286套，销售面积91,437.11㎡，网签0套，网签面积0.00㎡，去化率100.00%（去除2#楼，去化率86.82%）；商业累计销售52套，销售面积4,649.75㎡，网签26套，网签面积2,731.00㎡，去化率48.96%。整体去化率95.50%（去除2#楼，整体去化率85.75%）。销售系统显示项目已累计销售2,578,181,480.00元，已回款1,680,067,603.05元（含政府回购回款885,218,331.96元），销售回款进度65.16%。

（6）四证审批

截至2021年9月30日项目公司已取得五证情况为：《建设用地规划许可证》、《不动产权证》、《建设工程规划许可证》、《建设工程施工许可证》、1#、3#、6#、9#、11#楼《商品房预售许可证》、12#、13#、15#、16#楼《商品房预售许可证》、5#、7#、10#楼《商品房预售许可证》、8#楼《商品房预售许可证》、1-1#、3-1#、6-1#、10-1#、11-1#、S7#、S8#楼《商品房预售许可证》、S5#楼《商品房预售许可证》、7-1#、9-1#楼《商品房预售许可证》。

1. 工程进度

截至2021年9月30日，项目现场施工情况如下：

住宅部分：1#楼、3#楼、5#楼、6#楼、7#楼、8#楼、9#楼、10#楼、11#楼主体结构已封顶，2#楼待医院搬迁后后动工（预计11月中旬搬迁完毕）。

商业部分：12#楼、13#楼、15#楼、16#楼、1-1#楼、3-1#楼、6-1#楼、7-1#楼、9-1#楼、10-1#楼、11-1#楼、S2#楼、S3#楼、S5#楼、S6#楼、S7#楼、S8#楼已封顶，S1#楼主体结构施工。

（8）资金收支

本月项目公司资金流入378,574,474.00元，其中销售回款378,574,474.00元，股东投入0.00元,其他资金流入0.00元；本月资金流出39,856,657.32元，其中工程款8,250,000.00元、三项费用4,398,247.32元、税费2,383,178.00元、平台公司（福州苇庭企业管理有限公司）分配0.00元，其他股东分配0.00元,其他资金流出24,825,232.00元（盘活资金）；所有账户余额794,393,355.46 元，其中受限资金784,841,558.75元，可用资金9,551,796.71元。

本月SPV公司资金流入0.00元，其中信托投放0.00元，项目公司分配资金0.00元；本月资金流出6,833,005.66元，其中泉州世茂新发展置业有限公司分配0.00元，三项费用-16,994.34元（利息收入），税费0.00元，往来款（福州傲凌企业管理有限公司）6,850,000.00元；账户余额16,017,248.56元，可用资金16,017,248.56元。

（9）项目开发贷及其他融资

1、2021年3月1日项目公司工行3940账户到账54,500.00万元开发贷款，2021年6月22日还本110.00万元,6月29日收到开发贷12,300.00万元，8月23日还本1,000.00万元。开发贷余额65,690.00万元。

2、本月项目公司未使用商业承兑汇票方式付款，本月无兑付已到期商业汇票，截至2021年9月30日，项目公司累计未兑付的商业承兑汇票金额为30,500,000.00元，本月无应兑付的汇票。

本月项目公司未发生保理付款情况，截至2021年9月30日，项目公司没有未支付的保理款。

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 本月新增 | 本月兑付 | 累计余额 | 本月到期 | 到期未付金额 |
| 商业承兑汇票 | 0.00 | 0.00 | 30,500,000.00 | 0.00 | 0.00 |
| 保理融资 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 合计 | 0.00 | 0.00 | 30,500,000.00 | 0.00 | 0.00 |

本月未出现未兑付到期商业承兑汇票、或未支付到期保理款的情况。

本年剩余月份商业承兑汇及保理融资到期情况如下：

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 到期月份 | | | | | |
| 1月 | 2月 | 3月 | 4月 | 5月 | 6月 |
| 商业承兑汇票 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 保理融资 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 项目 | 7月 | 8月 | 9月 | 10月 | 11月 | 12月 |
| 商业承兑汇票 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 30,500,000.00 | 0.00 |
| 保理融资 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |

**中航信托•天垣20A099号房地产开发股权投资集合资金信托计划**

**监管月报**

# 一、项目基本情况介绍

项目公司即正茂（福州）投资发展有限公司由福州苇庭企业管理有限公司持股40%、正荣正耀（香港）有限公司持股30%、福建东君投资有限公司持股20%、福州华瑞正兴投资发展有限公司持股10%。

福州苇庭企业管理有限公司成立于2019年6月26日，法定代表人黄金标，注册资本1,000万元，注册地址为福建省福州市连江县琯头镇青芝大道6号天麟城1#楼2层204单元，该公司由泉州世贸新发展置业有限公司100%持股；

正荣正耀（香港）有限公司成立于2018年05月29日；

福建东君投资有限公司成立于2018年7月18日，法定代表人郑强东，注册资本3,800万元，注册地址为罗源县凤山镇华美花园2#楼001号，该公司由郑晨涛50%持股，郑强东50%持股；

福州华瑞正兴投资发展有限公司成立于2020年1月14日，法定代表人陈玉棠，注册资本1,000万元，注册地址为福建省福州市台江区光明南路1号升龙汇金中心42层04单元，该公司由正荣（福州）置业发展有限公司100%持股。

标的项目现对外推广名为“正茂山南筑（正茂望山筑）项目”，坐落于于福建省省会福州市，在晋安区与福州市核心商圈鼓楼区交界处，位处福州市东北方向。属于福州市高档住宅区域，紧邻城市核心商业地段，周边配套发展成熟。项目紧邻福州市金鸡山公园，距离福州市核心商圈以及省政府4公里，开车约15分钟车程。距离福建省最大商业综合体泰禾商业中心900米，可步行达到。周边15分钟生活圈内包括永辉超市，福州市第二人民医院、幼儿园，中小学。均在方圆2km内项目规划。项目占地约76.2亩，总建筑面积约16.08万方，土地用途为商住用地，土地使用年限为住宅70年、商业40年，容积率2.2，建筑密度30%。此外，该项目地块安置商品房占80%。总住宅户数1,391户，地下停车位945个。

**表一：项目各项经济指标**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 棠悦山南 | | | 汇总 |
| 占地面积 | | | 50,789.00 |
| 总建筑面积 | | | 161,594.59 |
| 地上计容建筑面积 | | | 126,972.58 |
| 其中 | 可售建筑面积 | | 123,671.27 |
| 其中 | 商品房 | 22,736.30 |
| 回购型安置房 | 91,437.11 |
| 商业及商业别墅 | 9,497.86 |
| 计容配套用房面积 | | 3,056.00 |
| 地上不计容建筑面积 | | | - |
| 地下建筑面积 | | | 34,622.01 |
| 其中 | 地下非人防车库面积 | | 34,622.01 |
| 总户数 | | | 1,391.00 |
| 容积率 | | | 2.50 |
| 机动车停车位 | | | 945.00 |
| 其中 | 地下停车位 | | 945.00 |

# 信托资金使用情况

**表二：信托资金使用情况**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **时间** | **信托出资金额** | **信托累计出资金额** | **已使用金额** | **用途** | **余额** |
| 1 | 2021/6/11 | 157,800,000.00 | 157,800,000.00 | / | 增资款款 | 157,800,000.00 |
| 2 | 2021/6/11 | / | 157,800,000.00 | 157,800,000.00 | 往来款 | 0.00 |
| 3 | 2021/6/18 | 109,900,000.00 | 267,700,000.00 | / | 股东投入 | 109,900,000.00 |
| 4 | 2021/6/18 | 185,200,000.00 | 452,900,000.00 | / | 增资款 | 295,100,000.00 |
| 5 | 2021/6/18 | / | 452,900,000.00 | 295,100,000.00 | 往来款 | 0.00 |
| 6 | 2021/6/25 | 42,070,000.00 | 494,970,000.00 | / | 股东投入 | 42,070,000.00 |
| 7 | 2021/6/28 | / | 494,970,000.00 | 42,070,000.00 | 往来款 | 0.00 |
|  | 合计 | 494,970,000.00 | 494,970,000.00 | 494,970,000.00 |  | 0.00 |

# 三、项目证件办理情况

**表三：项目五证办理情况**

| **五证** | **取证时间** | **证书编号** | **情况说明** |
| --- | --- | --- | --- |
| 不动产权证书 | 2021年2月23日 | D35004114476 |  |
| 建设用地规划许可证 | 2020年5月28日 | 地字第350101202000082 |  |
| 建设工程规划许可证 | 2020年8月25日 | 建字第3501000202010023号 |  |
| 建筑工程施工许可证 | 2020年8月27日 | 350100202008270101 |  |
| 2020年9月30日 | 3501112005150104-SX-001 |
| 预售许可证 | 2021年3月2日 | <2021>榕房许字第0085号 | 1#楼、3#楼、6#楼、9#楼、11#楼 |
| 2021年3月3日 | <2021>榕房许字第0086号 | 12#楼、13#楼、15#楼、16#楼 |
| 2021年3月8日 | <2021>榕房许字第0089号 | 5#楼、7#楼、10#楼 |
| 2021年4月24日 | <2021>榕房许字第0149号 | 8#楼 |
| 2021年6月30日 | <2021>榕房许字第0253号 | 商铺1-1#、3-1#、6-1#、10-1#、11-1#、S7#、S8#楼 |
| 2021年8月2日 | <2021>榕房许字第0294号 | S5#楼 |
|  | 2021年9月18日 | <2021>榕房许字第0340号 | 7-1#、9-1#楼 |

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项目开发进度和计划：**

**表四：项目施工进度计划**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **楼栋号** | **业态** | **形象进度** | **预售考核节点** | **预售条件** | **是否满足预售条件** | **备注** |
| 1# | 高层住宅 | 主体封顶 | 2020年10月 | 主体结构完成8层 | 满足 |  |
| 2# | 高层住宅 | 未动工 | 2020年10月 | 主体结构完成8层 | 不满足 | 地上建筑物预计11月中旬完成搬迁 |
| 3# | 高层住宅 | 主体封顶 | 2020年10月 | 主体结构完成7层 | 满足 |  |
| 5# | 高层住宅 | 主体封顶 | 2020年10月 | 主体结构完成8层 | 满足 |  |
| 6# | 高层住宅 | 主体封顶 | 2020年10月 | 主体结构完成7层 | 满足 |  |
| [7#](mailto:7#@) | 高层住宅 | 主体封顶 | 2020年10月 | 主体结构完成8层 | 满足 |  |
| 8# | 高层住宅 | 主体封顶 | 2020年10月 | 主体结构完成5层 | 满足 |  |
| 9# | 高层住宅 | 主体封顶 | 2020年10月 | 主体结构完成8层 | 满足 |  |
| 10# | 高层住宅 | 主体封顶 | 2020年11月 | 主体结构完成5层 | 满足 |  |
| 11# | 高层住宅 | 主体封顶 | 2020年11月 | 主体结构完成8层 | 满足 |  |
| 12# | 商墅 | 主体封顶 | 2021年3月 | 主体结构完成1层 | 满足 |  |
| 13# | 商墅 | 主体封顶 | 2021年3月 | 主体结构完成1层 | 满足 |  |
| 15# | 商墅 | 主体封顶 | 2021年3月 | 主体结构完成1层 | 满足 |  |
| 16# | 商墅 | 主体封顶 | 2021年3月 | 主体结构完成1层 | 满足 |  |
| 1-1# | 商铺 | 主体封顶 | 2021年3月 | 主体结构完成1层 | 满足 |  |
| 3-1# | 商铺 | 主体封顶 | 2021年3月 | 主体结构完成1层 | 满足 |  |
| 6-1# | 商铺 | 主体封顶 | 2021年3月 | 主体结构完成1层 | 满足 |  |
| 7-1# | 商铺 | 主体封顶 | 2021年3月 | 主体结构完成1层 | 满足 |  |
| 9-1# | 商铺 | 主体封顶 | 2021年3月 | 主体结构完成1层 | 满足 |  |
| 10-1# | 商铺 | 主体封顶 | 2021年3月 | 主体结构完成1层 | 满足 |  |
| 11-1# | 商铺 | 主体封顶 | 2021年3月 | 主体结构完成1层 | 满足 |  |
| S1# | 商铺 | 主体结构施工 | 2021年3月 | 主体结构完成1层 | 满足 |  |
| S2# | 商铺 | 主体封顶 | 2021年3月 | 主体结构完成1层 | 满足 |  |
| S3# | 商铺 | 主体封顶 | 2021年3月 | 主体结构完成1层 | 满足 |  |
| S5# | 商铺 | 主体封顶 | 2021年3月 | 主体结构完成1层 | 满足 |  |
| S6# | 商铺 | 主体封顶 | 2021年3月 | 主体结构完成1层 | 满足 |  |
| S7# | 商铺 | 主体封顶 | 2021年3月 | 主体结构完成1层 | 满足 |  |
| S8# | 商铺 | 主体封顶 | 2021年3月 | 主体结构完成1层 | 满足 |  |
| 地下车位 | 地下车位 | 地下室砌体施工 | 2021年6月 | 四周围墙闭合 | 不满足 |  |

# 五、项目合同及成本执行情况

2021年9月，项目公司签订建安工程类合同5份，合同总金额906.35万元。截至2021年9月30日，项目公司已签订前期类合同44份，合同总金额1,721.78万元，累计付款1,075.96万元；建安工程类合同31份，合同总金额41,586.27万元，累计付款11,902.91万元。

截至2021年9月，项目已支付成本（费用）金额209,501.63万元，其中土地费186,430.00万元，前期费用1,075.96万元，建安费用11,902.91万元，管理费327.54万元，财务费用1,585.08万元，销售费用1,284.32万元，税费6,895.82万元。

**表五：项目成本执行情况**

| **序号** | **类别** | **合同份数** | **目标成本（万元）** | **已发生成本（合同金额+已发生的无合同成本）** | **累计付款（万元）** | **成本发生占比（累计付款/目标成本）** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 土地费用 | 1 | 186,430.00 | 186,430.00 | 186,430.00 | 100.00% |
| 2 | 前期费用 | 44 | 3,119.72 | 1,721.78 | 1,075.96 | 34.49% |
| 3 | 建安工程（建安+基础设施+公共配套） | 31 | 49,483.94 | 41,586.27 | 11,902.91 | 24.05% |
| 4 | **开发成本小计** | - | **239,033.66** | **229,738.05** | **199,408.87** | **83.42%** |
| 5 | 营销类 | - | 4,553.21 | 1,284.32 | 1,284.32 | 28.21% |
| 6 | 行政运营类 | - | 4,553.21 | 327.54 | 327.54 | 7.19% |
| 7 | 财务融资类 | 1 | 5,775.00 | 1,585.08 | 1,585.08 | 27.45% |
| 8 | 税费 |  | 24,708.36 | 6,895.82 | 6,895.82 | 27.91% |
|  | **合计** | 77 | **278,623.44** | **239,830.81** | **209,501.63** | **75.19%** |

# 六、项目销售情况统计

**6.1项目推盘情况**

项目目前已推盘，1#、3#、5#-13#、15#-16#、1-1#、3-1#、6-1#、7-1#、9-1#、10-1#、11-1#、S5#、S7#、S8#楼已取得预售证，累计推出住宅1486套（包括政府回购房1,286套，商品房200套），商业71套，其中2#楼预售证未办理。

**6.2销售去化情况**

**表六：项目销售情况**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 项目业态 | 可售面积 | 本月销售情况 | | | 本年销售情况 | | | 累计销售情况 | | | |
| 销售面积 | 签约金额（亿元） | 回款金额（亿元） | 销售面积 | 签约金额（亿元） | 回款金额（亿元） | 销售面积 | 已签约金额  （亿元） | 回款金额  （亿元） | 去化率 |
| 1 | 住宅 | 114,173.41 | 1,140.97 | 0.32 | 3.60 | 113453.31 | 23.84 | 15.48 | 113,453.31 | 23.84 | 15.48 | 99.37% |
| 1.1 | 政府回购 | 91,437.11 | 0 | 0 | 3.00 | 91,437.11 | 16.85 | 8.85 | 91,437.11 | 16.85 | 8.85 | 100.00% |
| 1.2 | 纯商品房 | 22,736.30 | 1,140.97 | 0.32 | 0.60 | 22,016.20 | 6.99 | 6.63 | 22,016.20 | 6.99 | 6.63 | 96.83% |
| 2 | 商业 | 9,497.83 | 905.44 | 0.32 | 0.19 | 4,649.75 | 1.94 | 1.32 | 4,649.75 | 1.94 | 1.32 | 48.96% |
| 3 | 车位（个） | 945 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.00% |
| 4 | 合计 | 123,671.24 | 2046.41 | 0.64 | 3.79 | 118103.06 | 25.78 | 16.80 | 118,103.06 | 25.78 | 16.80 | 95.50% |

**6.3动态货值**

福州正茂项目总建筑面积160,848.35㎡，可售面积123,671.24㎡，已售房源面积118,103.06㎡，预计总货值279,995.38万元，已售257,818.15万元（其中包括政府回购货值168,518.59万元，住宅货值69,932.98万元，商业货值19,366.57万元），剩余货值22,177.23万元。

动态总货值279,995.38万元=已售合同金额257,818.15万元+取得预售许可证的未售货值14,841.43万元+未取得预售证的货值7,335.80万元。

剩余货值22,177.23万元=14,841.43万元+7,335.80万元。

**表七：动态货值情况**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **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)** |
| 279,995.38 | 257,818.15 | 14,841.43 | 7,335.80 |
| **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（㎡）** |
| 123,671.24 | 118,103.06 | 3,734.23 | 1,833.95 |

# 七、项目银行账户情况

根据项目公司提供的账户余额表，截至2021年9月30日，项目公司资金账户余额为794,393,355.46 元，可用资金余额为9,551,796.71元，SPV公司资金账户余额为16,017,248.56元，可用资金余额为16,017,248.56元，各账户余额详见下表：

**表八：项目公司银行账户基本情况**

| **序号** | **开户行** | **账号** | **账户性质** | **预留印鉴明细** | **是否开通网银** | **是否开通结算卡等其他功能** | **月末账户余额（元）** | **其他（支票、汇票等）** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 招商银行福州支行 | 955108658888888 | 一般户 | 法人章+财务专用章 | 是 | 否 | 5,272.56 |  |
| 2 | 建设银行福州城东支行 | 35050161000700007342 | 一般户 | 法人章+财务专用章 | 是 | 否 | 385,398.91 |  |
| 3 | 工商银行福州三叉街支行 | 1402024319601036053 | 监管户 | 法人章+财务专用章 | 是 | 否 | 11,258,623.10 |  |
| 4 | 工商银行福州三叉街支行 | 1402024319601036117 | 监管户 | 法人章+财务专用章 | 是 | 否 | 85,681,976.07 |  |
| 5 | 工商银行福州仓山支行 | 1402024319601145593 | 监管户 | 法人章+财务专用章 | 是 | 否 | 633,882,159.11 |  |
| 6 | 工商银行福州仓山支行 | 1402024319601143940 | 一般户 | 法人章+公章 | 是 | 否 | 86,302.35 |  |
| 7 | 工商银行福州仓山支行 | 1402024319601143816 | 监管户 | 法人章+财务专用章 | 是 | 否 | 54,018,800.47 |  |
| 8 | 中国银行福州市晋安支行营业部 | 416980142967 | 一般户 | 法人章+财务专用章 | 是 | 否 | 107,328.00 |  |
| 9 | 中国银行福州市晋安支行营业部 | 426080108003 | 一般户 | 法人章+财务专用章 | 是 | 否 | 92.67 |  |
| 10 | 中国银行福州市鼓楼支行营业部 | 427380085021 | 一般户 | 法人章+财务专用章 | 是 | 否 | 2,824,519.66 |  |
| 11 | 中国银行福建省分行 | 423479179939 | 基本户 | 法人章+财务专用章 | 是 | 否 | 6,142,882.56 |  |
|  | 合计 |  |  |  |  |  | **794,393,355.46** |  |

**表九：SPV公司银行账户基本情况**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **开户行** | **账号** | **账户性质** | **预留印鉴明细** | **是否开通网银** | **是否开通结算卡等其他功能** | **月末账户余额（元）** | **其他（支票、汇票等）** |
| 1 | 中国工商银行股份有限公司福州吉祥支行 | 1402023309601051853 | 基本户 | 法人章+财务专用章 | 是 | 否 | 16,017,248.56 | 25张支票未使用 |
|  | 合计 |  |  |  |  |  | **16,017,248.56** |  |

# 八、资金收支情况

**8.1资金收入**

本月项目公司资金收入37,857.45万元，明细如下：

**表十：项目公司资金流入情况表**

| **序号** | **日期** | **汇款方** | **款项用途** | **金额（元）** | **收款行** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 2021/9/1 | 严琳彬 | 严琳彬 | 600,000.00 | 2021/9/1 |
| 2 | 2021/9/1 | 福州住房公积金中心 | 贷款放款(严琳彬) | 400,000.00 | 2021/9/1 |
| 3 | 2021/9/2 | 广州银联网络支付有限公司 | POS0901费20.00元 | 872,493.00 | 2021/9/2 |
| 4 | 2021/9/2 | 广州银联网络支付有限公司 | POS0901费20.00元 | 2,121,966.00 | 2021/9/2 |
| 5 | 2021/9/2 | 林少聪 | 跨行转出 | 266,000.00 | 2021/9/2 |
| 6 | 2021/9/2 | 林少聪 | 跨行转出 | 300,000.00 | 2021/9/2 |
| 7 | 2021/9/6 | 黄钦辉 | 跨行转出 | 100,000.00 | 2021/9/6 |
| 8 | 2021/9/3 | 中国银行福州江滨支行 | 叶钧平贷款放款 | 1,000,000.00 | 2021/9/3 |
| 9 | 2021/9/6 | 郑北晨 | 跨行 | 5,000.00 | 2021/9/6 |
| 10 | 2021/9/8 | 莆田市住房公积金管理中心 | 提取1405010140000024 | 270,000.00 | 2021/9/8 |
| 11 | 2021/9/8 | 莆田市住房公积金管理中心 | 提取003146087林俏馨 | 30,000.00 | 2021/9/8 |
| 12 | 2021/9/8 | 林敏 | 11号205 | 10,000.00 | 2021/9/8 |
| 13 | 2021/9/9 | 林学理 | 给林学理的贷款 | 2,200,000.00 | 2021/9/9 |
| 14 | 2021/9/9 | 广州银联网络支付有限公司 | POS0908费40.00元 | 2,085,755.00 | 2021/9/9 |
| 15 | 2021/9/9 | 中国银行福建省分行营业部 | 林路贷款放款 | 500,000.00 | 2021/9/9 |
| 16 | 2021/9/9 | 林蕴 | 给林蕴的贷款 | 2,060,000.00 | 2021/9/9 |
| 17 | 2021/9/9 | 福建省直单位住房公积金中心 | 贷款放款(林路) | 500,000.00 | 2021/9/9 |
| 18 | 2021/9/6 | 苏进水 | 跨行 | 100,000.00 | 2021/9/6 |
| 19 | 2021/9/6 | 林丽妙 | 林丽妙购店铺款 | 50,000.00 | 2021/9/6 |
| 20 | 2021/9/7 | 林丽妙 | 购店铺 林丽妙 | 50,000.00 | 2021/9/7 |
| 21 | 2021/9/3 | 余剑峰 | 8号楼107定金 | 200,000.00 | 2021/9/3 |
| 22 | 2021/9/5 | 罗平 | 转账 | 10,000.00 | 2021/9/5 |
| 23 | 2021/9/6 | 罗平 | 网转 | 90,000.00 | 2021/9/6 |
| 24 | 2021/9/8 | 广州银联网络支付有限公司 | POS0907费20.00元 | 999,980.00 | 2021/9/8 |
| 25 | 2021/9/9 | 中国银行福州江滨支行 | 龚屹华贷款放款 | 2,320,000.00 | 2021/9/9 |
| 26 | 2021/9/9 | 广州银联网络支付有限公司 | POS0908费20.00元 | 729,980.00 | 2021/9/9 |
| 27 | 2021/9/11 | 陈彬 | 转账汇款 | 10,000.00 | 2021/9/11 |
| 28 | 2021/9/11 | 林丽妙 | 店铺 林丽妙 | 4,609.00 | 2021/9/11 |
| 29 | 2021/9/11 | 余剑峰 | 8号楼107首付款 | 664,507.00 | 2021/9/11 |
| 30 | 2021/9/12 | 陈超鸿 | 11-1-05 池家涌 | 20,000.00 | 2021/9/12 |
| 31 | 2021/9/12 | 马飞标 | 跨行转出 | 10,000.00 | 2021/9/12 |
| 32 | 2021/9/12 | 马飞标 | 跨行转出 | 40,000.00 | 2021/9/12 |
| 33 | 2021/9/12 | 伍寅龙 | 转账汇款 | 30,000.00 | 2021/9/12 |
| 34 | 2021/9/13 | 广州银联网络支付有限公司 | POS0911费20.00元 | 1,215,960.00 | 2021/9/13 |
| 35 | 2021/9/13 | 广州银联网络支付有限公司 | POS0912费60.00元 | 369,940.00 | 2021/9/13 |
| 36 | 2021/9/13 | 广州银联网络支付有限公司 | POS0911费20.00元 | 2,389,980.00 | 2021/9/13 |
| 37 | 2021/9/13 | 广州银联网络支付有限公司 | POS0910费20.00元 | 94,980.00 | 2021/9/13 |
| 38 | 2021/9/13 | 广州银联网络支付有限公司 | POS0911费60.00元 | 2,031,267.00 | 2021/9/13 |
| 39 | 2021/9/13 | 广州银联网络支付有限公司 | POS0911费20.00元 | 69,980.00 | 2021/9/13 |
| 40 | 2021/9/14 | 伍寅龙 | 定金 | 70,000.00 | 2021/9/14 |
| 41 | 2021/9/14 | 广州银联网络支付有限公司 | POS0913费20.00元 | 99,980.00 | 2021/9/14 |
| 42 | 2021/9/15 | 广州银联网络支付有限公司 | POS0914费40.00元 | 744,960.00 | 2021/9/15 |
| 43 | 2021/9/15 | 广州银联网络支付有限公司 | POS0914费60.00元 | 2,057,545.00 | 2021/9/15 |
| 44 | 2021/9/16 | 林山 | 店面购房定金 | 50,000.00 | 2021/9/16 |
| 45 | 2021/9/16 | 方畅 | 给方畅的贷款 | 2,390,000.00 | 2021/9/16 |
| 46 | 2021/9/16 | 林家銮 | 给林家銮的贷款 | 1,740,000.00 | 2021/9/16 |
| 47 | 2021/9/16 | 林昌源 | 给林昌源的贷款 | 2,370,000.00 | 2021/9/16 |
| 48 | 2021/9/16 | 洪超强 | 给洪超强的贷款 | 2,330,000.00 | 2021/9/16 |
| 49 | 2021/9/16 | 纪华燕 | 给纪华燕的贷款 | 1,800,000.00 | 2021/9/16 |
| 50 | 2021/9/16 | 吴春美 | 给吴春美的贷款 | 2,220,000.00 | 2021/9/16 |
| 51 | 2021/9/16 | 翁昇 | 给翁昇的贷款 | 2,340,000.00 | 2021/9/16 |
| 52 | 2021/9/16 | 郑灵燕 | 给郑灵燕的贷款 | 2,380,000.00 | 2021/9/16 |
| 53 | 2021/9/16 | 林晓琴 | 给林晓琴的贷款 | 1,250,000.00 | 2021/9/16 |
| 54 | 2021/9/16 | 郑吉锋 | 给郑吉锋的贷款 | 2,000,000.00 | 2021/9/16 |
| 55 | 2021/9/18 | 金彬林 | 往来款 | 200,000.00 | 2021/9/18 |
| 56 | 2021/9/18 | 广州银联网络支付有限公司 | POS0917费20.00元 | 2,339,980.00 | 2021/9/18 |
| 57 | 2021/9/20 | 陈超鸿 | 11-1 05商铺 | 366,283.00 | 2021/9/20 |
| 58 | 2021/9/20 | 林丽妙 | 林丽妙 店铺款 | 160,000.00 | 2021/9/20 |
| 59 | 2021/9/21 | 庄燕玉 | 跨行转出 | 100,000.00 | 2021/9/21 |
| 60 | 2021/9/21 | 黄金瑜 | S7一5店面、黄廷贵 | 180,000.00 | 2021/9/21 |
| 61 | 2021/9/22 | 广州银联网络支付有限公司 | POS0919费40.00元 | 599,960.00 | 2021/9/22 |
| 62 | 2021/9/22 | 广州银联网络支付有限公司 | POS0920费20.00元 | 952,388.00 | 2021/9/22 |
| 63 | 2021/9/22 | 翁文迪 | 保留金9-107 | 50,000.00 | 2021/9/22 |
| 64 | 2021/9/22 | 广州银联网络支付有限公司 | POS0920费40.00元 | 1,351,346.00 | 2021/9/22 |
| 65 | 2021/9/22 | 余剑峰 | 8号楼107首付补款 | 4,549.00 | 2021/9/22 |
| 66 | 2021/9/23 | 广州银联网络支付有限公司 | POS0922费20.00元 | 375,181.00 | 2021/9/23 |
| 67 | 2021/9/23 | 罗贤标 | 转账 | 990,000.00 | 2021/9/23 |
| 68 | 2021/9/23 | 罗贤标 | 跨行转出 | 150,000.00 | 2021/9/23 |
| 69 | 2021/9/24 | 广州银联网络支付有限公司 | POS0923费20.00元 | 292,476.00 | 2021/9/24 |
| 70 | 2021/9/24 | 翁文迪 | 9-107店面定金 | 200,000.00 | 2021/9/24 |
| 71 | 2021/9/24 | 翁文迪 | 9-107店面 | 300,000.00 | 2021/9/24 |
| 72 | 2021/9/24 | 广州银联网络支付有限公司 | POS0923费20.00元 | 956,543.00 | 2021/9/24 |
| 73 | 2021/9/25 | 陈云 | 棠悦山南5栋101室首付 | 181,385.00 | 2021/9/25 |
| 74 | 2021/9/25 | 陈云 | 棠悦山南首付款，5栋1 | 500,000.00 | 2021/9/25 |
| 75 | 2021/9/26 | 广州银联网络支付有限公司 | POS0924费20.00元 | 719,980.00 | 2021/9/26 |
| 76 | 2021/9/26 | 广州银联网络支付有限公司 | POS0925费20.00元 | 712,319.00 | 2021/9/26 |
| 77 | 2021/9/26 | 陈马凯 | 陈马凯 | 314,759.00 | 2021/9/26 |
| 78 | 2021/9/26 | 广州银联网络支付有限公司 | POS0924费20.00元 | 99,980.00 | 2021/9/26 |
| 79 | 2021/9/26 | 广州银联网络支付有限公司 | POS0925费60.00元 | 999,940.00 | 2021/9/26 |
| 80 | 2021/9/26 | 陈雯 | 9-107 | 300,000.00 | 2021/9/26 |
| 81 | 2021/9/26 | 翁文迪 | 9-107 | 300,000.00 | 2021/9/26 |
| 82 | 2021/9/26 | 翁文迪 | 9-107 | 250,000.00 | 2021/9/26 |
| 83 | 2021/9/26 | 翁文迪 | 9—107 | 180,000.00 | 2021/9/26 |
| 84 | 2021/9/26 | 陈雯 | 9#107 | 960,515.00 | 2021/9/26 |
| 85 | 2021/9/27 | 广州银联网络支付有限公司 | POS0926费20.00元 | 331,480.00 | 2021/9/27 |
| 86 | 2021/9/27 | 广州银联网络支付有限公司 | POS0926费40.00元 | 1,485,540.00 | 2021/9/27 |
| 87 | 2021/9/27 | 郑文浪 | 棠悦山南S5-103购房款 | 500,000.00 | 2021/9/27 |
| 88 | 2021/9/27 | 郑文浪 | 棠悦山南S5-103购房款 | 500,000.00 | 2021/9/27 |
| 89 | 2021/9/28 | 广州银联网络支付有限公司 | POS0927费20.00元 | 840,615.00 | 2021/9/28 |
| 90 | 2021/9/28 | 中国银行福州鼓东路支行 | 叶清妹贷款放款 | 1,620,000.00 | 2021/9/28 |
| 91 | 2021/9/28 | 郑文浪 | 棠悦山南S5-103购房款 | 70,000.00 | 2021/9/28 |
| 92 | 2021/9/29 | 广州银联网络支付有限公司 | POS0928费40.00元 | 1,011,788.00 | 2021/9/29 |
| 93 | 2021/9/29 | 游艳 | 游艳购买棠悦山南s2号 | 500,000.00 | 2021/9/29 |
| 94 | 2021/9/29 | 广州银联网络支付有限公司 | POS0928费80.00元 | 1,622,665.00 | 2021/9/29 |
| 95 | 2021/9/29 | 分行个贷业务 | 借款人｛陈俊杰｝：合 | 780,000.00 | 2021/9/29 |
| 96 | 2021/9/29 | 福州住房公积金中心 | 贷款放款(陈俊杰) | 220,000.00 | 2021/9/29 |
| 97 | 2021/9/29 | 广州银联网络支付有限公司 | POS0928费20.00元 | 119,980.00 | 2021/9/29 |
| 98 | 2021/9/29 | 广州银联网络支付有限公司 | POS0928费20.00元 | 549,980.00 | 2021/9/29 |
| 99 | 2021/9/29 | 广州银联网络支付有限公司 | POS0928费20.00元 | 729,980.00 | 2021/9/29 |
| 100 | 2021/9/30 | 陈秀琴 | 给陈秀琴的贷款 | 890,000.00 | 2021/9/30 |
| 101 | 2021/9/30 | 福州住房公积金中心 | 贷款放款(陈秀琴) | 800,000.00 | 2021/9/30 |
| 102 | 2021/9/30 | 广州银联网络支付有限公司 | POS0929费20.00元 | 9,980.00 | 2021/9/30 |
| 103 | 2021/9/30 | 福州市财政局 | 正茂山南筑 | 300,000,000.00 | 2021/9/30 |
| 104 | 2021/9/30 | 严轶洋 | 给严轶洋的贷款 | 1,940,000.00 | 2021/9/30 |
| 105 | 2021/9/30 | 福州住房公积金中心 | 贷款放款(严轶洋) | 300,000.00 | 2021/9/30 |
| 合计 | | | | **378,574,474 .00** |  |

**表十一：SPV公司资金流入情况表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **日期** | **汇款方** | **款项用途** | **金额（元）** | **收款行** |
| 1 | 2021/8/27 | 中国工商银行股份有限公司福州吉祥支行 | 账户结息 | 16,994.34 | 基本户 |
| 合计 | | | | **16,994.34** |  |

**8.2资金支出**

本月项目公司资金支出3,985.67万元，明细如下：

**表十二：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** | **备注** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 2021/9/1 | 中国银行福州市晋安支行营业部 | 对公账户维护费 | 30.00 | 中国银行2967 | 管理费用 |  |
| 2 | 2021/9/1 | 中国电信股份有限公司 | 电信 | 3.60 | 中国银行9939 | 管理费用 |  |
| 3 | 2021/9/1 | 国网福建省电力有限公司 | 电费|福建省电力\_2021/09\_7679029918 | 70,430.99 | 中国银行9939 | 管理费用 |  |
| 4 | 2021/9/1 | 中国银行福州市鼓楼支行营业部 | 对公账户维护费 | 30.00 | 中国银行5021 | 管理费用 |  |
| 5 | 2021/9/9 | 福建华达会计师事务所有限公司 | 财务顾问费 | 20,000.00 | 中国银行5021 | 管理费用 |  |
| 6 | 2021/9/9 | 中国银行福州市鼓楼支行营业部 | 对公跨行转账汇款手续费 | 10.00 | 中国银行5021 | 财务费用 |  |
| 7 | 2021/9/6 | 中国联合网络通信有限公司福州市分公司 | BEPS102391051057 2021090711387187 | 1,500.00 | 中国银行9939 | 管理费用 |  |
| 8 | 2021/9/6 | 福州市自来水有限公司 | 水费|福州自来水\_2021/09\_2140394422 | 29,330.16 | 中国银行9939 | 管理费用 |  |
| 9 | 2021/9/6 | 建设银行福州城东支行 | 对公自助服务-自助设备使用费 | 30.00 | 中国建设银行 | 管理费用 |  |
| 10 | 2021/9/11 | 牡丹江睿智营销企划有限公司 | 代理服务费 | 1,548,688.00 | 中国银行5021 | 营销费用 |  |
| 11 | 2021/9/11 | 中国银行福州市鼓楼支行营业部 | 对公跨行转账汇款手续费 | 30.97 | 中国银行5021 | 财务费用 |  |
| 12 | 2021/9/11 |  | 8月份工资 | 504,089.82 | 中国银行9939 | 营销费用 |  |
| 13 | 2021/9/11 |  | 8月份工资 | 77,801.07 | 中国银行9939 | 管理费用 |  |
| 14 | 2021/9/11 | 中国银行福建省分行 | 对公跨行转账汇款手续费 | 5.70 | 中国银行9939 | 财务费用 |  |
| 15 | 2021/9/13 | 北京外企人力资源服务福建有限公司 | 薪资发放 | 138,003.15 | 中国银行5021 | 管理费用 |  |
| 16 | 2021/9/13 | 中国银行福州市鼓楼支行营业部 | 对公跨行转账汇款手续费 | 15.00 | 中国银行5021 | 财务费用 |  |
| 17 | 2021/9/13 | 国家金库福州市晋安区支库 | 税费 | 14,085.15 | 中国银行9939 | 税费 |  |
| 18 | 2021/9/13 | 杨学钊 | 业务招待费 | 22,460.00 | 中国银行9939 | 管理费用 |  |
| 19 | 2021/9/13 | 中国银行福建省分行 | 对公跨行转账汇款手续费 | 10.00 | 中国银行9939 | 财务费用 |  |
| 20 | 2021/9/14 | 国家金库福州市晋安区支库 | 税费 | 1,063,256.07 | 中国银行9939 | 税费 |  |
| 21 | 2021/9/14 | 国家金库福州市晋安区支库 | 税费 | 1,226,354.85 | 中国银行9939 | 税费 |  |
| 22 | 2021/9/15 | 国家金库福州市晋安区支库 | 税费 | 79,481.93 | 中国银行5021 | 税费 |  |
| 23 | 2021/9/16 | 杨学钊 | 业务招待费 | 34,980.00 | 中国银行9939 | 管理费用 |  |
| 24 | 2021/9/16 | 中国银行福建省分行 | 对公跨行转账汇款手续费 | 10.00 | 中国银行9939 | 财务费用 |  |
| 25 | 2021/9/16 | 严捷勇 | 业务招待费 | 45,000.00 | 中国银行9939 | 管理费用 |  |
| 26 | 2021/9/16 | 中国银行福建省分行 | 对公跨行转账汇款手续费 | 10.00 | 中国银行9939 | 财务费用 |  |
| 27 | 2021/9/16 | 严捷勇 | 业务招待费 | 45,000.00 | 中国银行9939 | 管理费用 |  |
| 28 | 2021/9/16 | 中国银行福建省分行 | 对公跨行转账汇款手续费 | 10.00 | 中国银行9939 | 财务费用 |  |
| 29 | 2021/9/16 | 严捷勇 | 业务招待费 | 13,744.00 | 中国银行9939 | 管理费用 |  |
| 30 | 2021/9/16 | 中国银行福建省分行 | 对公跨行转账汇款手续费 | 10.00 | 中国银行9939 | 财务费用 |  |
| 31 | 2021/9/18 | 福建航天信息科技有限公司福州分公司 | 金税盘年费 | 280.00 | 中国银行5021 | 管理费用 |  |
| 32 | 2021/9/18 | 中国银行福州市鼓楼支行营业部 | 对公跨行转账汇款手续费 | 5.00 | 中国银行5021 | 财务费用 |  |
| 33 | 2021/9/18 | 中国银行福建省分行 | 对公跨行转账汇款手续费 | 53.80 | 中国银行9939 | 财务费用 |  |
| 34 | 2021/9/18 | 杨学钊 | 业务招待费 | 40,000.00 | 中国银行9939 | 管理费用 |  |
| 35 | 2021/9/18 | 中国银行福建省分行 | 对公跨行转账汇款手续费 | 10.00 | 中国银行9939 | 财务费用 |  |
| 36 | 2021/9/18 | 杨学钊 | 业务招待费 | 10,070.00 | 中国银行9939 | 管理费用 |  |
| 37 | 2021/9/18 | 中国银行福建省分行 | 对公跨行转账汇款手续费 | 10.00 | 中国银行9939 | 财务费用 |  |
| 38 | 2021/9/20 | 正茂（福州）投资发展有限公司 | 账户结息 | -11,187.99 | 中国银行5021 | 财务费用 |  |
| 39 | 2021/9/20 | 正茂（福州）投资发展有限公司 | 账户结息 | -8,898.85 | 中国银行9939 | 财务费用 |  |
| 40 | 2021/9/20 | 正茂（福州）投资发展有限公司 | 账户结息 | -95.26 | 中国银行2967 | 财务费用 |  |
| 41 | 2021/9/21 | 正茂（福州）投资发展有限公司 | 账户结息 | -4,309.07 | 招商银行 | 财务费用 |  |
| 42 | 2021/9/21 | 正茂（福州）投资发展有限公司 | 账户结息 | -295.30 | 中国建设银行 | 财务费用 |  |
| 43 | 2021/9/21 | 正茂（福州）投资发展有限公司 | 账户结息 | -7,596.55 | 中国工商银行3940 | 财务费用 |  |
| 44 | 2021/9/21 | 福州仓山支行营业部 | 对公贷款利息支付 | 257,687.50 | 中国工商银行3940 | 财务费用 |  |
| 45 | 2021/9/21 | 福州仓山支行营业部 | 对公贷款利息支付 | 245,416.67 | 中国工商银行3940 | 财务费用 |  |
| 46 | 2021/9/21 | 福州仓山支行营业部 | 对公贷款利息支付 | 191,834.03 | 中国工商银行3940 | 财务费用 |  |
| 47 | 2021/9/21 | 福州仓山支行营业部 | 对公贷款利息支付 | 195,924.31 | 中国工商银行3940 | 财务费用 |  |
| 48 | 2021/9/21 | 福州仓山支行营业部 | 对公贷款利息支付 | 204,104.86 | 中国工商银行3940 | 财务费用 |  |
| 49 | 2021/9/21 | 福州仓山支行营业部 | 对公贷款利息支付 | 204,104.86 | 中国工商银行3940 | 财务费用 |  |
| 50 | 2021/9/21 | 福州仓山支行营业部 | 对公贷款利息支付 | 204,104.86 | 中国工商银行3940 | 财务费用 |  |
| 51 | 2021/9/21 | 福州仓山支行营业部 | 对公贷款利息支付 | 204,104.86 | 中国工商银行3940 | 财务费用 |  |
| 52 | 2021/9/21 | 福州仓山支行营业部 | 对公贷款利息支付 | 204,104.86 | 中国工商银行3940 | 财务费用 |  |
| 53 | 2021/9/21 | 福州仓山支行营业部 | 对公贷款利息支付 | 204,104.86 | 中国工商银行3940 | 财务费用 |  |
| 54 | 2021/9/21 | 福州仓山支行营业部 | 对公贷款利息支付 | 204,104.86 | 中国工商银行3940 | 财务费用 |  |
| 55 | 2021/9/21 | 福州仓山支行营业部 | 对公贷款利息支付 | 204,104.86 | 中国工商银行3940 | 财务费用 |  |
| 56 | 2021/9/21 | 福州仓山支行营业部 | 对公贷款利息支付 | 165,840.97 | 中国工商银行3940 | 财务费用 |  |
| 57 | 2021/9/22 | 正茂（福州）投资发展有限公司 | 账户结息 | -170,103.95 | 中国工商银行3816 | 财务费用 |  |
| 58 | 2021/9/22 | 正茂（福州）投资发展有限公司 | 账户结息 | -1,250,248.64 | 中国工商银行5593 | 财务费用 |  |
| 59 | 2021/9/22 | 福州先觉房地产营销策划有限公司 | 企划费用 | 130,000.00 | 中国银行5021 | 营销费用 |  |
| 60 | 2021/9/22 | 中国银行福州市鼓楼支行营业部 | 对公跨行转账汇款手续费 | 15.00 | 中国银行5021 | 财务费用 |  |
| 61 | 2021/9/22 | 福州八点文化传播有限公司 | 企划费用 | 9,722.96 | 中国银行5021 | 营销费用 |  |
| 62 | 2021/9/22 | 中国银行福州市鼓楼支行营业部 | 对公跨行转账汇款手续费 | 5.00 | 中国银行5021 | 财务费用 |  |
| 63 | 2021/9/22 | 福州天籁传媒有限公司 | 企划费用 | 81,400.00 | 中国银行5021 | 营销费用 |  |
| 64 | 2021/9/22 | 中国银行福州市鼓楼支行营业部 | 对公跨行转账汇款手续费 | 10.00 | 中国银行5021 | 财务费用 |  |
| 65 | 2021/9/22 | 安徽火星影视传播有限公司 | 企划费用 | 6,060.00 | 中国银行5021 | 营销费用 |  |
| 66 | 2021/9/22 | 中国银行福州市鼓楼支行营业部 | 对公跨行转账汇款手续费 | 5.00 | 中国银行5021 | 财务费用 |  |
| 67 | 2021/9/22 | 福建闻天传媒有限公司 | 企划费用 | 40,000.00 | 中国银行5021 | 营销费用 |  |
| 68 | 2021/9/22 | 中国银行福州市鼓楼支行营业部 | 对公跨行转账汇款手续费 | 10.00 | 中国银行5021 | 财务费用 |  |
| 69 | 2021/9/22 | 福州八点文化传播有限公司 | 企划费用 | 17,842.00 | 中国银行5021 | 营销费用 |  |
| 70 | 2021/9/22 | 中国银行福州市鼓楼支行营业部 | 对公跨行转账汇款手续费 | 10.00 | 中国银行5021 | 财务费用 |  |
| 71 | 2021/9/22 | 福建顺鑫广告有限公司 | 企划费用 | 19,246.00 | 中国银行5021 | 营销费用 |  |
| 72 | 2021/9/22 | 中国银行福州市鼓楼支行营业部 | 对公跨行转账汇款手续费 | 10.00 | 中国银行5021 | 财务费用 |  |
| 73 | 2021/9/22 | 福州先觉房地产营销策划有限公司 | 企划费用 | 14,840.00 | 中国银行5021 | 营销费用 |  |
| 74 | 2021/9/22 | 中国银行福州市鼓楼支行营业部 | 对公跨行转账汇款手续费 | 10.00 | 中国银行5021 | 财务费用 |  |
| 75 | 2021/9/22 | 上海晨光科力普办公用品有限公司 | 采购办公用品 | 2,105.20 | 中国银行5021 | 营销费用 |  |
| 76 | 2021/9/22 | 中国银行福州市鼓楼支行营业部 | 对公跨行转账汇款手续费 | 5.00 | 中国银行5021 | 财务费用 |  |
| 77 | 2021/9/22 | 福州正荣物业管理有限公司 | 企划费用 | 25,216.80 | 中国银行5021 | 营销费用 |  |
| 78 | 2021/9/22 | 中国银行福州市鼓楼支行营业部 | 对公跨行转账汇款手续费 | 10.00 | 中国银行5021 | 财务费用 |  |
| 79 | 2021/9/22 | 福州广播电视台 | 广告服务费 | 49,850.00 | 中国银行5021 | 营销费用 |  |
| 80 | 2021/9/22 | 中国银行福州市鼓楼支行营业部 | 对公跨行转账汇款手续费 | 10.00 | 中国银行5021 | 财务费用 |  |
| 81 | 2021/9/22 | 福州正荣物业管理有限公司 | 企划费用 | 46,047.75 | 中国银行5021 | 营销费用 |  |
| 82 | 2021/9/22 | 中国银行福州市鼓楼支行营业部 | 对公跨行转账汇款手续费 | 10.00 | 中国银行5021 | 财务费用 |  |
| 83 | 2021/9/22 | 福州正荣物业管理有限公司 | 企划费用 | 18,753.00 | 中国银行5021 | 营销费用 |  |
| 84 | 2021/9/22 | 中国银行福州市鼓楼支行营业部 | 对公跨行转账汇款手续费 | 10.00 | 中国银行5021 | 财务费用 |  |
| 85 | 2021/9/26 | 工商银行福州仓山支行 | 账户管理费 | 20.00 | 中国工商银行5593 | 管理费用 |  |
| 86 | 2021/9/26 | 福州联合凯盛数码科技有限公司 | 租赁费用 | 2,431.80 | 中国银行5021 | 营销费用 |  |
| 87 | 2021/9/26 | 中国银行福州市鼓楼支行营业部 | 对公跨行转账汇款手续费 | 5.00 | 中国银行5021 | 财务费用 |  |
| 88 | 2021/9/26 | 平乡县锦昊档案用品厂 | 档案盒费用 | 900.00 | 中国银行5021 | 营销费用 |  |
| 89 | 2021/9/26 | 中国银行福州市鼓楼支行营业部 | 对公跨行转账汇款手续费 | 5.00 | 中国银行5021 | 财务费用 |  |
| 90 | 2021/9/26 | 北京搜房科技发展有限公司 | 企划费用 | 50,000.00 | 中国银行5021 | 营销费用 |  |
| 91 | 2021/9/26 | 中国银行福州市鼓楼支行营业部 | 对公跨行转账汇款手续费 | 10.00 | 中国银行5021 | 财务费用 |  |
| 92 | 2021/9/26 | 福建甜里铺食品有限公司 | 下午茶费用 | 319.70 | 中国银行5021 | 营销费用 |  |
| 93 | 2021/9/26 | 中国银行福州市鼓楼支行营业部 | 对公跨行转账汇款手续费 | 5.00 | 中国银行5021 | 财务费用 |  |
| 94 | 2021/9/26 | 厦门优鲜时刻餐饮管理有限公司福州分公司 | 下午茶费用 | 510.00 | 中国银行5021 | 营销费用 |  |
| 95 | 2021/9/26 | 中国银行福州市鼓楼支行营业部 | 对公跨行转账汇款手续费 | 5.00 | 中国银行5021 | 财务费用 |  |
| 96 | 2021/9/26 | 薛雨晴 | 费用报销 | 93.50 | 中国银行9939 | 营销费用 |  |
| 97 | 2021/9/26 | 中国银行福建省分行 | 对公跨行转账汇款手续费 | 5.00 | 中国银行9939 | 财务费用 |  |
| 98 | 2021/9/26 | 正茂（福州）投资发展有限公司 | 汇款有误，退回 | -93.50 | 中国银行9939 | 营销费用 |  |
| 99 | 2021/9/27 | 工商银行福州仓山支行 | 跨行汇款手续费 | 200.00 | 中国工商银行5593 | 财务费用 |  |
| 100 | 2021/9/27 | 中国核工业华兴建设有限公司 | 工程款 | 8,250,000.00 | 中国工商银行5593 | 工程款 |  |
| 101 | 2021/9/27 | 中国核工业华兴建设有限公司 | 往来款 | 24,825,232.00 | 中国工商银行5593 | 往来款 |  |
| 102 | 2021/9/27 | 中智关爱通（上海）科技股份有限公司 | 服务费 | 7,000.00 | 中国银行5021 | 营销费用 |  |
| 103 | 2021/9/27 | 中国银行福州市鼓楼支行营业部 | 对公跨行转账汇款手续费 | 4.50 | 中国银行5021 | 财务费用 |  |
| 104 | 2021/9/27 | 薛雨晴 |  | 93.50 | 中国银行9939 | 营销费用 |  |
| 105 | 2021/9/28 | 建设银行福州城东支行 | 对公自助服务-自助设备使用费 | 30.00 | 中国建设银行 | 管理费用 |  |
| 106 | 2021/9/29 | 互盛（中国）有限公司 | 打印机租赁 | 617.10 | 中国银行5021 | 营销费用 |  |
| 107 | 2021/9/29 | 中国银行福州市鼓楼支行营业部 | 对公跨行转账汇款手续费 | 5.00 | 中国银行5021 | 财务费用 |  |
| 108 | 2021/9/29 | 杨学钊 | 业务招待费 | 36,400.00 | 中国银行9939 | 管理费用 |  |
| 109 | 2021/9/29 | 中国银行福建省分行 | 对公跨行转账汇款手续费 | 9.00 | 中国银行9939 | 财务费用 |  |
| 合计 | | | | 39,856,657.32 |  |  |  |

## 备注：项目公司于9月27日转出33,075,232.00元至中国核工业华兴建设有限公司，其中8,250,000.00元工程款，其余24,825,232.00元需转回至项目公司一般户。

**表十三：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** | **备注** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 2021/9/28 | 福州傲凌企业管理有限公司 | 往来款 | 6,850,000.00 | 工行基本户 | 往来款 |  |
| 合计 | | | | **6,850,000.00** |  |  |  |

**8.3资金平衡表**

截至2021年9月，本项目累计收入1,680,067,603.05元，累计支出2,095,016,234.39元，资金平衡情况见下表：

**表十四：资金平衡情况**

| **项目** | **项目总预算（元）** | **本月资金实际（元）** | **累计资金实际（元）** |
| --- | --- | --- | --- |
| **经营性资金流入** |  |  |  |
| 销售回款 | 3,035,474,200.00 | 378,574,474.00 | 1,680,067,603.05 |
| 其他收入 |  | 0.00 | 2,528.00 |
| **经营性收入合计** | 3,035,474,200.00 | 378,574,474.00 | 1,680,070,131.05 |
| **经营性资金流出** |  |  |  |
| 土地费用 | 1,864,300,000.00 | 0.00 | 1,864,300,000.00 |
| 前期费用 | 31,197,200.00 | 0.00 | 10,759,564.64 |
| 建安工程（建安+基础设施+公共配套） | 494,839,400.00 | 8,250,000.00 | 119,029,088.53 |
| 费用支出 |  |  |  |
| 财务费用 | 45,532,100.00 | 2,575,733.63 | 12,843,171.12 |
| 管理费用 | 45,532,100.00 | 585,142.97 | 3,275,399.03 |
| 营销费用 | 57,750,000.00 | 1,237,370.72 | 15,850,804.59 |
| 支付各类税费 | 247,083,600.00 | 2,383,178.00 | 68,958,206.48 |
| 其他支出 | 0.00 |  |  |
| **经营性支出合计** | 2,786,234,400.00 | 15,031,425.32 | 2,095,016,234.39 |
| **经营性净现金流** | 249,239,800.00 | 363,543,048.68 | -414,946,103.34 |
| **筹资性资金净现金流** | / | -24,825,232.00 | 1,209,339,458.80 |
| **内部往来流入** | / | 0.00 | 1,693,364,000.00 |
| **内部往来流出** | / | 0.00 | 1,116,099,309.20 |
| **外部融资款流入** | / | 0.00 | 668,000,000.00 |
| **外部融资款流出** | / | 24,825,232.00 | 35,925,232.00 |
| **净现金流量** | / | 338,717,816.68 | 794,393,355.46 |
| **期初余额** | / | 455,675,538.78 | 0.00 |
| **期末余额** | / | 794,393,355.46 | 794,393,355.46 |

## 备注：上表中本周外部融资款流出增加24,825,232.00元，原因如下：9月27日转出33,075,232.00元中国核工业华兴建设有限公司，其中8,250,000.00元工程款，其余24,825,232.00元需转回至项目公司一般户，截至10月12日，此笔款项尚未转回。

# 九、融资情况

1. 开发贷款：

**表十五：开发贷款情况**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 贷款银行 | 授信金额（万元） | 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（万元） | 本月提款金额（万元） | 本月还款金额（万元） | 截止月末贷款余额（万元） | 本月付息金额（万元） | 累计付息金额（万元） |
| 1 | 工商银行福州仓山支行 | 92,000.00 | 无 | 2021年2月26日-2024年2月26日 | 定价基准+浮动点数 | 66,690.00 | 0.00 | 0.00 | 65,690.00 | 268.95 | 1,598.13 |

2.其他融资：

**表十六：其他融资情况**

| **序号** | **项目** | **商业承兑汇票** | **保理** | **其他** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 截至上月累计未兑付余额 | 30,500,000.00 | / | / |
| 2 | 本月新增 | 0.00 | / | / |
| 3 | 本月到期兑付 | 0.00 | / | / |
| 4 | 截至本月累计未兑付余额 | 30,500,000.00 | / | / |
| 5 | 截至本月累计发生额 | 92,249,629.00 | / | / |
| 6 | 本月到期未兑付 | 0.00 | / | / |
| 7 | 累计到期未兑付余额 | 0.00 | / | / |
| 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 | / | / |

**表十七：其他融资到期情况**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **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 | 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 | 11,564,100.00 | 0.00 | 0.00 | 11,564,100.00 |
| 7 | 2021年7月 | 42,180,000.00 | 0.00 | 0.00 | 42,180,000.00 |
| 8 | 2021年8月 | 8,005,529.00 | 0.00 | 0.00 | 8,005,529.00 |
| 9 | 2021年9月 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 10 | 2021年10月 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 11 | 2021年11月 | 30,500,000.00 | 0.00 | 0.00 | 30,500,000.00 |
| 12 | 2021年12月 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| **13** | **本年合计** | **92,249,629.00** | **0.00** | **0.00** | **92,249,629.00** |

# 十、区域市场情况分析

1.政策分析

**表十八：福州市晋安区政策**

|  |  |
| --- | --- |
| **类别** | **政策规定（仅针对福州市晋安区）** |
| **限购** | 不限购 |
| **限贷** | 首套2成，二套3成 |
| **限售** | 取不动产证未满2年不得上市交易，部分新出让地块要求新建商品房产权证未满5年不得上市交易 |
| **限价** | 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  区域内无明文限价政策。 |
| **限签** | 限签 |
| **预售政策** | 明确为建筑主体施工形象进度达到总层数的三分之一（含地下部分） |
| **普通住宅的认定标准** | 小于144平方米认定为普通住宅 |
| **按揭放款条件** | 住宅封顶后放款，商业需单体竣备 |

2.土地成交量分析

2021年8月份，福州市累计成交各类用地25宗，共计90.00万㎡，环比增长122.63%，同比增长7.01%。其中住宅类成交15宗，共计53.06万㎡，同比增长29.90%；商业类成交2宗，共计2.70万㎡，同比下降19.19%。

2021年8月份，项目所在地福州市晋安区成交住宅用地7宗，共计20.96万㎡。

3.竞品分析

**表十九：项目周边竞品分析**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **项目名称** | **蓝光玖榕台** | **保利和光尘樾** | **世茂东望** | **本项目** |
| 距离 | 约1.5km | <1km | 约1.5km |  |
| 楼盘定位 | 高品质 | 高品质 | 高品质 | 高品质 |
| 开发商 | 福州蓝庆置业有限公司 | 福州中和投资发展有限公司 | 福州皓阳置业有限公司 | 正茂（福州）投资发展有限公司 |
| 开盘时间 | 2020年12月 | 2020年9月 | 2021年6月 | 2021/3/6 |
| 主要户型 | 3室2厅1卫75㎡ | 3室2厅2卫86㎡ | 3室2厅2卫105㎡ | 3室2厅2卫123㎡ |
| 3室2厅2卫103㎡ |
| 3室2厅2卫90㎡ | 3室2厅2卫109㎡ |
| 4室2厅2卫109㎡ | 3室2厅2卫135㎡ | 4室2厅2卫106㎡ |
| 4室2厅2卫120㎡ | 4室2厅2卫125㎡ |
| 4室2厅2卫140㎡ |
| 容积率 | 2.2 | 2.2 | 3 | 2.5 |
| 装修状况 | 毛坯 | 毛坯 | 毛坯 | 毛坯 |
| 总建筑面积 | 188,905.47㎡ | 161,622.04㎡ | 140,000.00㎡ | 161,105.06㎡ |
| 近三个月月均成交量 | 1,069.67㎡ | 1,777.67㎡ | / | 913.65㎡ |
| 累计已售 | 18,781㎡ | 47,714㎡ | / | 22,016.206㎡ |
| 成交均价 | 30,569元/㎡ | 31,368元/㎡ | 价格待定 | 31,764.33元/㎡ |

本项目与周边竞品相比价格相近，因本项目去化率达到95.50%，故近三个月月均成交量较低。

1. 同业态售房成交量分析

**表二十：福州市及项目所在区域售房成交量分析**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 区域 | 房源类型 | 成交套数 | 成交面积（㎡） | 成交价格（元/㎡） |
| 全市 | 普通住宅 | 5499 | 585,262.00 | 17,911.00 |
| 别墅 | 30 | 4,532.00 | 14,280.00 |
| 商业 | 602 | 41,906.00 | 23,789.00 |
| 晋安区 | 普通住宅 | 662 | 73,236.00 | 26,816.00 |
| 别墅 | 1 | 129.00 | 39,595.00 |
| 商业 | 70 | 4,420.00 | 38,278.00 |

从成交均价来看，不管是和全市相比较还是和项目所在区域晋安区相比较，项目公司普通住宅、商业均价都要高出很多。但是从目前销售情况来看，项目公司房源剩余不多。

# 项目公司资金计划执行情况

**表二十一：项目公司9月份资金计划执行情况统计表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **付款类别** | **计划数（万元）** | **实际支付（万元）** | **支付比例** |
| 工程款支出 | 3,578.05 | 825.00 | 23.06% |
| 销售费用 | 340.00 | 257.57 | 75.76% |
| 管理费用 | 60.00 | 58.51 | 97.52% |
| 财务费用 | 273.00 | 123.74 | 45.33% |
| 开发贷还本 | 1,000.00 | 0.00 | 0.00% |
| 不可预见费 | 200.00 | 0.00 | 0.00% |
| 分配资金 | 7,000.00 | 0.00 | 0.00% |
| 合计 | 12,451.05 | 1,264.82 | 10.16% |

# 十二、项目公司用印情况（明细台账作为附件）

**表二十二：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 | 25 |
| 2 | 日常管理事项用印 | 24 |
| 合计 |  | 49 |

# 十三、项目公司印章证照外出使用情况

**表二十三：项目公司印章证照外出使用情况**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **外借时间** | **印鉴证照名称** | **事由** | **经办部门** | **经办人** | **监印/证人** | **是否陪同** | **归还日期** |
|  | 无 |  |  |  |  |  |  |  |

# 十四、项目公司签约情况（明细台账作为附件）

**表二十四：项目公司签约情况统计表**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **序号** | **用途（工程类、办公类、销售类、其他类等）** | **份数** |
| 1 | 营销类 | 3 |
| 2 | 工程类 | 5 |
| 3 | 销售类 | 9 |
| 4 | 客户按揭贷款合同 | 8 |
|  | 合计 | 25 |

# 十五、项目整体运行情况分析

1.项目开发建设情况评价

正茂项目共计10栋小高层，除2#楼未动工外，其他楼栋均已主体结构封顶。商业部分共计18栋，主体封顶有17栋，其余1栋暂无施工计划。

2.项目销售情况评价

项目住宅部分80%由政府回购，纯商品房200套，已售194套，去化率96.83%；商业部71套，已售52套，去化率48.96%，整体去化率95.50%。

3.操作风险评价

本项目销售情况良好，但仍存在一定的财务风险，主要表现在项目公司已取得了65,690.00万银行贷款，并且已被三股东全部调走，未实际用于本项目。

4.其他

无。

# 十六、附件

附件一：银行账户流水及余额

（一）、各银行流水

1. 正茂（福州）投资发展有限公司

中国银行福建省分行（423479179939）

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **付款人名称** | **收款人名称** | **交易日期** | **交易金额** | **交易后余额** | **用途** | **交易附言** |
| 正茂（福州）投资发展有限公司 | 中国电信股份有限公司 | 20210901 | -3.60 | 12,058,722.82 |  | 电信 |
| 正茂（福州）投资发展有限公司 | 国网福建省电力有限公司 | 20210901 | -70,430.99 | 11,988,291.83 | 批量转联机（NEW） |  |
| 正茂（福州）投资发展有限公司 | 中国联合网络通信有限公司福州市分公司 | 20210906 | -1,500.00 | 11,986,791.83 |  | E4G21090600438749/059107600164 |
| 正茂（福州）投资发展有限公司 | 福州市自来水有限公司 | 20210906 | -29,330.16 | 11,957,461.67 | 福州自来水 |  |
| 正茂（福州）投资发展有限公司 |  | 20210910 | -581,890.89 | 11,375,570.78 |  |  |
| 正茂（福州）投资发展有限公司 |  | 20210910 | -5.70 | 11,375,565.08 |  |  |
| 正茂（福州）投资发展有限公司 | 杨学钊 | 20210913 | -22,460.00 | 11,353,105.08 | 业务招待费 | 业务招待费 |
| 正茂（福州）投资发展有限公司 |  | 20210913 | -10.00 | 11,353,095.08 |  |  |
| 正茂（福州）投资发展有限公司 | 国家金库福州市晋安区支库 | 20210913 | -14,085.15 | 11,339,009.93 |  |  |
| 正茂（福州）投资发展有限公司 | 国家金库福州市晋安区支库 | 20210914 | -1,063,256.07 | 10,275,753.86 |  |  |
| 正茂（福州）投资发展有限公司 | 国家金库福州市晋安区支库 | 20210914 | -1,226,354.85 | 9,049,399.01 |  |  |
| 正茂（福州）投资发展有限公司 | 杨学钊 | 20210916 | -34,980.00 | 9,014,419.01 | 业务招待费 | 业务招待费 |
| 正茂（福州）投资发展有限公司 |  | 20210916 | -10.00 | 9,014,409.01 |  |  |
| 正茂（福州）投资发展有限公司 | 严捷勇 | 20210916 | -45,000.00 | 8,969,409.01 | 业务招待费 | 业务招待费 |
| 正茂（福州）投资发展有限公司 |  | 20210916 | -10.00 | 8,969,399.01 |  |  |
| 正茂（福州）投资发展有限公司 | 严捷勇 | 20210916 | -45,000.00 | 8,924,399.01 | 业务招待费 | 业务招待费 |
| 正茂（福州）投资发展有限公司 |  | 20210916 | -10.00 | 8,924,389.01 |  |  |
| 正茂（福州）投资发展有限公司 | 严捷勇 | 20210916 | -13,744.00 | 8,910,645.01 | 业务招待费 | 业务招待费 |
| 正茂（福州）投资发展有限公司 |  | 20210916 | -10.00 | 8,910,635.01 |  |  |
| 正茂（福州）投资发展有限公司 | 正茂（福州）投资发展有限公司 | 20210918 | -2,690,000.00 | 6,220,635.01 | 往来款 | 往来款 |
| 正茂（福州）投资发展有限公司 |  | 20210918 | -53.80 | 6,220,581.21 |  |  |
| 正茂（福州）投资发展有限公司 | 杨学钊 | 20210918 | -40,000.00 | 6,180,581.21 | 业务招待费 | 业务招待费 |
| 正茂（福州）投资发展有限公司 |  | 20210918 | -10.00 | 6,180,571.21 |  |  |
| 正茂（福州）投资发展有限公司 | 杨学钊 | 20210918 | -10,070.00 | 6,170,501.21 | 业务招待费 | 业务招待费 |
| 正茂（福州）投资发展有限公司 |  | 20210918 | -10.00 | 6,170,491.21 |  |  |
|  | 正茂（福州）投资发展有限公司 | 20210920 | 8,898.85 | 6,179,390.06 |  |  |
| 正茂（福州）投资发展有限公司 | 薛雨晴 | 20210926 | -93.50 | 6,179,296.56 | 费用报销 | 费用报销 |
| 正茂（福州）投资发展有限公司 |  | 20210926 | -5.00 | 6,179,291.56 |  |  |
| 薛雨晴 | 正茂（福州）投资发展有限公司 | 20210926 | 93.50 | 6,179,385.06 |  |  |
| 正茂（福州）投资发展有限公司 | 薛雨晴 | 20210927 | -93.50 | 6,179,291.56 | 费用报销 |  |
| 正茂（福州）投资发展有限公司 | 杨学钊 | 20210929 | -36,400.00 | 6,142,891.56 | 业务招待费 | 业务招待费 |
| 正茂（福州）投资发展有限公司 |  | 20210929 | -9.00 | 6,142,882.56 |  |  |

1. 中国银行福州市鼓楼支行营业部（427380085021）

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **付款人名称** | **收款人名称** | **交易日期** | **交易金额** | **交易后余额** | **用途** | **交易附言** |
| 正茂（福州）投资发展有限公司 |  | 20210901 | -30.00 | 3,592,927.53 |  |  |
| 广州银联网络支付有限公司 | 正茂（福州）投资发展有限公司 | 20210909 | 729,980.00 | 4,322,907.53 |  | POS0908费20.00元 |
| 正茂（福州）投资发展有限公司 | 福建华达会计师事务所有限公司 | 20210909 | -20,000.00 | 4,302,907.53 | 财务顾问费 | 财务顾问费 |
| 正茂（福州）投资发展有限公司 |  | 20210909 | -10.00 | 4,302,897.53 |  |  |
| 正茂（福州）投资发展有限公司 | 牡丹江睿智营销企划有限公司 | 20210910 | -1,548,688.00 | 2,754,209.53 | 代理服务费 | 代理服务费 |
| 正茂（福州）投资发展有限公司 |  | 20210910 | -30.97 | 2,754,178.56 |  |  |
| 广州银联网络支付有限公司 | 正茂（福州）投资发展有限公司 | 20210913 | 69,980.00 | 2,824,158.56 |  | POS0911费20.00元 |
| 正茂（福州）投资发展有限公司 | 北京外企人力资源服务福建有限公司 | 20210913 | -138,003.15 | 2,686,155.41 | 薪资发放 | 薪资发放 |
| 正茂（福州）投资发展有限公司 |  | 20210913 | -15.00 | 2,686,140.41 |  |  |
| 正茂（福州）投资发展有限公司 | 国家金库福州市晋安区支库 | 20210915 | -79,481.93 | 2,606,658.48 |  |  |
| 正茂（福州）投资发展有限公司 | 福建航天信息科技有限公司福州分公司 | 20210918 | -280.00 | 2,606,378.48 | 金税盘年费 | 金税盘年费 |
| 正茂（福州）投资发展有限公司 |  | 20210918 | -5.00 | 2,606,373.48 |  |  |
|  | 正茂（福州）投资发展有限公司 | 20210920 | 11,187.99 | 2,617,561.47 |  |  |
| 正茂（福州）投资发展有限公司 | 福州先觉房地产营销策划有限公司 | 20210922 | -130,000.00 | 2,487,561.47 | 企划费用 | 企划费用 |
| 正茂（福州）投资发展有限公司 |  | 20210922 | -15.00 | 2,487,546.47 |  |  |
| 正茂（福州）投资发展有限公司 | 福州八点文化传播有限公司 | 20210922 | -9,722.96 | 2,477,823.51 | 企划费用 | 企划费用 |
| 正茂（福州）投资发展有限公司 |  | 20210922 | -5.00 | 2,477,818.51 |  |  |
| 正茂（福州）投资发展有限公司 | 福州天籁传媒有限公司 | 20210922 | -81,400.00 | 2,396,418.51 | 企划费用 | 企划费用 |
| 正茂（福州）投资发展有限公司 |  | 20210922 | -10.00 | 2,396,408.51 |  |  |
| 正茂（福州）投资发展有限公司 | 安徽火星影视传播有限公司 | 20210922 | -6,060.00 | 2,390,348.51 | 企划费用 | 企划费用 |
| 正茂（福州）投资发展有限公司 |  | 20210922 | -5.00 | 2,390,343.51 |  |  |
| 正茂（福州）投资发展有限公司 | 福建闻天传媒有限公司 | 20210922 | -40,000.00 | 2,350,343.51 | 企划费用 | 企划费用 |
| 正茂（福州）投资发展有限公司 |  | 20210922 | -10.00 | 2,350,333.51 |  |  |
| 正茂（福州）投资发展有限公司 | 福州八点文化传播有限公司 | 20210922 | -17,842.00 | 2,332,491.51 | 企划费用 | 企划费用 |
| 正茂（福州）投资发展有限公司 |  | 20210922 | -10.00 | 2,332,481.51 |  |  |
| 正茂（福州）投资发展有限公司 | 福建顺鑫广告有限公司 | 20210922 | -19,246.00 | 2,313,235.51 | 企划费用 | 企划费用 |
| 正茂（福州）投资发展有限公司 |  | 20210922 | -10.00 | 2,313,225.51 |  |  |
| 正茂（福州）投资发展有限公司 | 福州先觉房地产营销策划有限公司 | 20210922 | -14,840.00 | 2,298,385.51 | 企划费用 | 企划费用 |
| 正茂（福州）投资发展有限公司 |  | 20210922 | -10.00 | 2,298,375.51 |  |  |
| 正茂（福州）投资发展有限公司 | 上海晨光科力普办公用品有限公司 | 20210922 | -2,105.20 | 2,296,270.31 | 采购办公用品 | 采购办公用品 |
| 正茂（福州）投资发展有限公司 |  | 20210922 | -5.00 | 2,296,265.31 |  |  |
| 正茂（福州）投资发展有限公司 | 福州正荣物业管理有限公司 | 20210922 | -25,216.80 | 2,271,048.51 | 企划费用 | 企划费用 |
| 正茂（福州）投资发展有限公司 |  | 20210922 | -10.00 | 2,271,038.51 |  |  |
| 正茂（福州）投资发展有限公司 | 福州广播电视台 | 20210922 | -49,850.00 | 2,221,188.51 | 广告服务费 | 广告服务费 |
| 正茂（福州）投资发展有限公司 |  | 20210922 | -10.00 | 2,221,178.51 |  |  |
| 正茂（福州）投资发展有限公司 | 福州正荣物业管理有限公司 | 20210922 | -46,047.75 | 2,175,130.76 | 企划费用 | 企划费用 |
| 正茂（福州）投资发展有限公司 |  | 20210922 | -10.00 | 2,175,120.76 |  |  |
| 正茂（福州）投资发展有限公司 | 福州正荣物业管理有限公司 | 20210922 | -18,753.00 | 2,156,367.76 | 企划费用 | 企划费用 |
| 正茂（福州）投资发展有限公司 |  | 20210922 | -10.00 | 2,156,357.76 |  |  |
| 正茂（福州）投资发展有限公司 | 福州联合凯盛数码科技有限公司 | 20210926 | -2,431.80 | 2,153,925.96 | 租赁费用 | 租赁费用 |
| 正茂（福州）投资发展有限公司 |  | 20210926 | -5.00 | 2,153,920.96 |  |  |
| 正茂（福州）投资发展有限公司 | 平乡县锦昊档案用品厂 | 20210926 | -900.00 | 2,153,020.96 | 档案盒费用 | 档案盒费用 |
| 正茂（福州）投资发展有限公司 |  | 20210926 | -5.00 | 2,153,015.96 |  |  |
| 正茂（福州）投资发展有限公司 | 北京搜房科技发展有限公司 | 20210926 | -50,000.00 | 2,103,015.96 | 企划费用 | 企划费用 |
| 正茂（福州）投资发展有限公司 |  | 20210926 | -10.00 | 2,103,005.96 |  |  |
| 正茂（福州）投资发展有限公司 | 福建甜里铺食品有限公司 | 20210926 | -319.70 | 2,102,686.26 | 下午茶费用 | 下午茶费用 |
| 正茂（福州）投资发展有限公司 |  | 20210926 | -5.00 | 2,102,681.26 |  |  |
| 正茂（福州）投资发展有限公司 | 厦门优鲜时刻餐饮管理有限公司福州分公司 | 20210926 | -510.00 | 2,102,171.26 | 下午茶费用 | 下午茶费用 |
| 正茂（福州）投资发展有限公司 |  | 20210926 | -5.00 | 2,102,166.26 |  |  |
| 正茂（福州）投资发展有限公司 | 中智关爱通（上海）科技股份有限公司 | 20210927 | -7,000.00 | 2,095,166.26 | 服务费 | 服务费 |
| 正茂（福州）投资发展有限公司 |  | 20210927 | -4.50 | 2,095,161.76 |  |  |
| 广州银联网络支付有限公司 | 正茂（福州）投资发展有限公司 | 20210929 | 729,980.00 | 2,825,141.76 |  | POS0928费20.00元 |
| 正茂（福州）投资发展有限公司 | 互盛（中国）有限公司 | 20210929 | -617.10 | 2,824,524.66 | 打印机租赁 | 打印机租赁 |
| 正茂（福州）投资发展有限公司 |  | 20210929 | -5.00 | 2,824,519.66 |  |  |

1. 中国银行福州市晋安支行营业部（416980142967）

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **付款人名称** | **收款人名称** | **交易日期** | **交易金额** | **交易后余额** | **用途** | **交易附言** |
| 正茂（福州）投资发展有限公司 |  | 20210901 | -30.00 | 107,232.74 | 对公账户维护费 |  |
|  | 正茂（福州）投资发展有限公司 | 20210920 | 95.26 | 107,328.00 | 结息 |  |

1. 招商银行福州支行(955108658888888)

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **账号** | **账号名称** | **交易日** | **借方金额** | **贷方金额** | **余额** | **用途** |
| 955108658888888 | 正茂(福州)投资发展有限公司 | 20210921 |  | 4,309.07 | 5,272.56 | 活期结算户结息 |

1. 工商银行福州三叉街支行（1402024319601036053）

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **交易时间** | **转出金额** | **转入金额** | **余额** | **对方单位** | **摘要** |
| 2021/9/6 |  | 100,000.00 | 3,930,906.10 | 苏进水 | 跨行 |
| 2021/9/6 |  | 50,000.00 | 3,980,906.10 | 林丽妙 | 林丽妙购店铺款 |
| 2021/9/7 |  | 50,000.00 | 4,030,906.10 | 林丽妙 | 购店铺 林丽妙 |
| 2021/9/11 |  | 4,609.00 | 4,035,515.10 | 林丽妙 | 店铺 林丽妙 |
| 2021/9/13 |  | 2,031,267.00 | 6,066,782.10 | 广州银联网络支付有限公司 | POS0911费60.00元 |
| 2021/9/20 |  | 160,000.00 | 6,226,782.10 | 林丽妙 | 林丽妙 店铺款 |
| 2021/9/22 |  | 1,351,346.00 | 7,578,128.10 | 广州银联网络支付有限公司 | POS0920费40.00元 |
| 2021/9/24 |  | 200,000.00 | 7,778,128.10 | 翁文迪 | 9-107店面定金 |
| 2021/9/24 |  | 300,000.00 | 8,078,128.10 | 翁文迪 | 9-107店面 |
| 2021/9/26 |  | 300,000.00 | 8,378,128.10 | 陈雯 | 9-107 |
| 2021/9/26 |  | 300,000.00 | 8,678,128.10 | 翁文迪 | 9-107 |
| 2021/9/26 |  | 250,000.00 | 8,928,128.10 | 翁文迪 | 9-107 |
| 2021/9/26 |  | 180,000.00 | 9,108,128.10 | 翁文迪 | 9—107 |
| 2021/9/26 |  | 960,515.00 | 10,068,643.10 | 陈雯 | 9#107 |
| 2021/9/27 |  | 500,000.00 | 10,568,643.10 | 郑文浪 | 棠悦山南S5-103购房款 |
| 2021/9/27 |  | 500,000.00 | 11,068,643.10 | 郑文浪 | 棠悦山南S5-103购房款 |
| 2021/9/28 |  | 70,000.00 | 11,138,643.10 | 郑文浪 | 棠悦山南S5-103购房款 |
| 2021/9/29 |  | 119,980.00 | 11,258,623.10 | 广州银联网络支付有限公司 | POS0928费20.00元 |

1. 工商银行福州仓山支行（1402024319601145593）

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **交易时间** | **转出金额** | **转入金额** | **余额** | **对方单位** | **摘要** |
| 2021/9/2 |  | 2,121,966.00 | 331,458,652.47 | 905290000008 |  |
| 2021/9/2 |  | 266,000.00 | 331,724,652.47 | 105100000017 |  |
| 2021/9/2 |  | 300,000.00 | 332,024,652.47 | 105100000017 |  |
| 2021/9/3 |  | 1,000,000.00 | 333,024,652.47 | 中国银行福州江滨支行 | 叶钧平贷款放款 |
| 2021/9/6 |  | 5,000.00 | 333,029,652.47 | 郑北晨 | 跨行 |
| 2021/9/8 |  | 270,000.00 | 333,299,652.47 | 莆田市住房公积金管理中心 | 提取1405010140000024 |
| 2021/9/8 |  | 30,000.00 | 333,329,652.47 | 莆田市住房公积金管理中心 | 提取003146087林俏馨 |
| 2021/9/8 |  | 10,000.00 | 333,339,652.47 | 林敏 | 11号205 |
| 2021/9/9 |  | 2,200,000.00 | 335,539,652.47 | 林学理 | 给林学理的贷款 |
| 2021/9/9 |  | 2,085,755.00 | 337,625,407.47 | 广州银联网络支付有限公司 | POS0908费40.00元 |
| 2021/9/9 |  | 500,000.00 | 338,125,407.47 | 中国银行福建省分行营业部 | 林路贷款放款 |
| 2021/9/9 |  | 2,060,000.00 | 340,185,407.47 | 林蕴 | 给林蕴的贷款 |
| 2021/9/9 |  | 500,000.00 | 340,685,407.47 | 福建省直单位住房公积金中心 | 贷款放款(林路) |
| 2021/9/13 |  | 2,389,980.00 | 343,075,387.47 | 广州银联网络支付有限公司 | POS0911费20.00元 |
| 2021/9/13 |  | 94,980.00 | 343,170,367.47 | 广州银联网络支付有限公司 | POS0910费20.00元 |
| 2021/9/14 |  | 99,980.00 | 343,270,347.47 | 广州银联网络支付有限公司 | POS0913费20.00元 |
| 2021/9/15 |  | 2,057,545.00 | 345,327,892.47 | 广州银联网络支付有限公司 | POS0914费60.00元 |
| 2021/9/16 |  | 2,390,000.00 | 347,717,892.47 | 方畅 | 给方畅的贷款 |
| 2021/9/16 |  | 1,740,000.00 | 349,457,892.47 | 林家銮 | 给林家銮的贷款 |
| 2021/9/16 |  | 2,370,000.00 | 351,827,892.47 | 林昌源 | 给林昌源的贷款 |
| 2021/9/16 |  | 2,330,000.00 | 354,157,892.47 | 洪超强 | 给洪超强的贷款 |
| 2021/9/18 |  | 2,339,980.00 | 356,497,872.47 | 广州银联网络支付有限公司 | POS0917费20.00元 |
| 2021/9/22 |  | 1,250,248.64 | 357,748,121.11 | 应付单位活期存款利息 | 补息入账 |
| 2021/9/25 |  | 181,385.00 | 357,929,506.11 | 陈云 | 棠悦山南5栋101室首付 |
| 2021/9/25 |  | 500,000.00 | 358,429,506.11 | 陈云 | 棠悦山南首付款，5栋1 |
| 2021/9/26 |  | 99,980.00 | 358,529,486.11 | 广州银联网络支付有限公司 | POS0924费20.00元 |
| 2021/9/26 |  | 999,940.00 | 359,529,426.11 | 广州银联网络支付有限公司 | POS0925费60.00元 |
| 2021/9/26 | 20.00 |  | 359,529,406.11 |  | 账户管理费 |
| 2021/9/27 | 200.00 |  | 359,529,206.11 |  | 跨行汇款手续费 |
| 2021/9/27 | 33,075,232.00 |  | 326,453,974.11 | 中国核工业华兴建设有限公司 | 正茂望山筑 |
| 2021/9/27 |  | 1,485,540.00 | 327,939,514.11 | 广州银联网络支付有限公司 | POS0926费40.00元 |
| 2021/9/28 |  | 1,620,000.00 | 329,559,514.11 | 中国银行福州鼓东路支行 | 叶清妹贷款放款 |
| 2021/9/29 |  | 1,622,665.00 | 331,182,179.11 | 广州银联网络支付有限公司 | POS0928费80.00元 |
| 2021/9/29 |  | 780,000.00 | 331,962,179.11 | 分行个贷业务 | 借款人｛陈俊杰｝：合 |
| 2021/9/29 |  | 220,000.00 | 332,182,179.11 | 福州住房公积金中心 | 贷款放款(陈俊杰) |
| 2021/9/30 |  | 890,000.00 | 333,072,179.11 | 陈秀琴 | 给陈秀琴的贷款 |
| 2021/9/30 |  | 800,000.00 | 333,872,179.11 | 福州住房公积金中心 | 贷款放款(陈秀琴) |
| 2021/9/30 |  | 9,980.00 | 333,882,159.11 | 广州银联网络支付有限公司 | POS0929费20.00元 |
| 2021/9/30 |  | 300,000,000.00 | 633,882,159.11 | 福州市财政局 | 正茂山南筑 |

1. 工商银行福州仓山支行（1402024319601143940）

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **交易时间** | **转出金额** | **转入金额** | **余额** | **对方单位** | **摘要** |
| 2021/9/18 |  | 2,690,000.00 | 2,768,248.16 | 正茂（福州）投资发展有限公司 | 往来款 |
| 2021/9/21 | 257,687.50 |  | 2,510,560.66 | 中国银行福建省分行 | 对公贷款利息支付 |
| 2021/9/21 | 245,416.67 |  | 2,265,143.99 | 中国银行福建省分行 | 对公贷款利息支付 |
| 2021/9/21 | 191,834.03 |  | 2,073,309.96 | 中国银行福建省分行 | 对公贷款利息支付 |
| 2021/9/21 | 195,924.31 |  | 1,877,385.65 | 中国银行福建省分行 | 对公贷款利息支付 |
| 2021/9/21 | 204,104.86 |  | 1,673,280.79 | 中国银行福建省分行 | 对公贷款利息支付 |
| 2021/9/21 | 204,104.86 |  | 1,469,175.93 | 中国银行福建省分行 | 对公贷款利息支付 |
| 2021/9/21 | 204,104.86 |  | 1,265,071.07 | 中国银行福建省分行 | 对公贷款利息支付 |
| 2021/9/21 | 204,104.86 |  | 1,060,966.21 | 中国银行福建省分行 | 对公贷款利息支付 |
| 2021/9/21 | 204,104.86 |  | 856,861.35 | 中国银行福建省分行 | 对公贷款利息支付 |
| 2021/9/21 | 204,104.86 |  | 652,756.49 | 中国银行福建省分行 | 对公贷款利息支付 |
| 2021/9/21 | 204,104.86 |  | 448,651.63 | 中国银行福建省分行 | 对公贷款利息支付 |
| 2021/9/21 | 204,104.86 |  | 244,546.77 | 中国银行福建省分行 | 对公贷款利息支付 |
| 2021/9/21 | 165,840.97 |  | 78,705.80 | 中国银行福建省分行 | 对公贷款利息支付 |
| 2021/9/21 |  | 7,596.55 | 86,302.35 | 中国银行福建省分行 | 利息 |

（8）商银行福州仓山支行（1402024319601143816）

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **交易时间** | **转出金额** | **转入金额** | **余额** | **对方单位** | **摘要** |
| 2021/9/6 |  | 100,000.00 | 42,600,607.52 | 黄钦辉 | 跨行转出 |
| 2021/9/11 |  | 10,000.00 | 42,610,607.52 | 陈彬 | 转账汇款 |
| 2021/9/12 |  | 20,000.00 | 42,630,607.52 | 陈超鸿 | 11-1-05 池家涌 |
| 2021/9/12 |  | 10,000.00 | 42,640,607.52 | 马飞标 | 跨行转出 |
| 2021/9/12 |  | 40,000.00 | 42,680,607.52 | 马飞标 | 跨行转出 |
| 2021/9/12 |  | 30,000.00 | 42,710,607.52 | 伍寅龙 | 转账汇款 |
| 2021/9/13 |  | 1,215,960.00 | 43,926,567.52 | 广州银联网络支付有限公司 | POS0911费20.00元 |
| 2021/9/13 |  | 369,940.00 | 44,296,507.52 | 广州银联网络支付有限公司 | POS0912费60.00元 |
| 2021/9/14 |  | 70,000.00 | 44,366,507.52 | 伍寅龙 | 定金 |
| 2021/9/15 |  | 744,960.00 | 45,111,467.52 | 广州银联网络支付有限公司 | POS0914费40.00元 |
| 2021/9/16 |  | 50,000.00 | 45,161,467.52 | 林山 | 店面购房定金 |
| 2021/9/18 |  | 200,000.00 | 45,361,467.52 | 金彬林 | 往来款 |
| 2021/9/20 |  | 366,283.00 | 45,727,750.52 | 陈超鸿 | 11-1 05商铺 |
| 2021/9/21 |  | 100,000.00 | 45,827,750.52 | 庄燕玉 | 跨行转出 |
| 2021/9/21 |  | 180,000.00 | 46,007,750.52 | 黄金瑜 | S7一5店面、黄廷贵 |
| 2021/9/22 |  | 170,103.95 | 46,177,854.47 | 应付单位活期存款利息 | 补息入账 |
| 2021/9/22 |  | 599,960.00 | 46,777,814.47 | 广州银联网络支付有限公司 | POS0919费40.00元 |
| 2021/9/22 |  | 952,388.00 | 47,730,202.47 | 广州银联网络支付有限公司 | POS0920费20.00元 |
| 2021/9/22 |  | 50,000.00 | 47,780,202.47 | 翁文迪 | 保留金9-107 |
| 2021/9/23 |  | 375,181.00 | 48,155,383.47 | 广州银联网络支付有限公司 | POS0922费20.00元 |
| 2021/9/23 |  | 990,000.00 | 49,145,383.47 | 罗贤标 | 转账 |
| 2021/9/23 |  | 150,000.00 | 49,295,383.47 | 罗贤标 | 跨行转出 |
| 2021/9/24 |  | 292,476.00 | 49,587,859.47 | 广州银联网络支付有限公司 | POS0923费20.00元 |
| 2021/9/26 |  | 719,980.00 | 50,307,839.47 | 广州银联网络支付有限公司 | POS0924费20.00元 |
| 2021/9/26 |  | 712,319.00 | 51,020,158.47 | 广州银联网络支付有限公司 | POS0925费20.00元 |
| 2021/9/26 |  | 314,759.00 | 51,334,917.47 | 陈马凯 | 陈马凯 |
| 2021/9/27 |  | 331,480.00 | 51,666,397.47 | 广州银联网络支付有限公司 | POS0926费20.00元 |
| 2021/9/28 |  | 840,615.00 | 52,507,012.47 | 广州银联网络支付有限公司 | POS0927费20.00元 |
| 2021/9/29 |  | 1,011,788.00 | 53,518,800.47 | 广州银联网络支付有限公司 | POS0928费40.00元 |
| 2021/9/29 |  | 500,000.00 | 54,018,800.47 | 游艳 | 游艳购买棠悦山南s2号 |

（9）工商银行福州三叉街支行(1402024319601036117)

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **交易时间** | **转出金额** | **转入金额** | **余额** | **对方单位** | **摘要** |
| 2021/9/1 |  | 600,000.00 | 64,383,924.07 | 严琳彬 | 严琳彬 |
| 2021/9/1 |  | 400,000.00 | 64,783,924.07 | 福州住房公积金中心 | 贷款放款(严琳彬) |
| 2021/9/2 |  | 872,493.00 | 65,656,417.07 | 广州银联网络支付有限公司 | POS0901费20.00元 |
| 2021/9/3 |  | 200,000.00 | 65,856,417.07 | 余剑峰 | 8号楼107定金 |
| 2021/9/5 |  | 10,000.00 | 65,866,417.07 | 罗平 | 转账 |
| 2021/9/6 |  | 90,000.00 | 65,956,417.07 | 罗平 | 网转 |
| 2021/9/8 |  | 999,980.00 | 66,956,397.07 | 广州银联网络支付有限公司 | POS0907费20.00元 |
| 2021/9/9 |  | 2,320,000.00 | 69,276,397.07 | 中国银行福州江滨支行 | 龚屹华贷款放款 |
| 2021/9/10 |  | 664,507.00 | 69,940,904.07 | 309391000011 |  |
| 2021/9/16 |  | 1,800,000.00 | 71,740,904.07 | 105391004019 |  |
| 2021/9/16 |  | 2,220,000.00 | 73,960,904.07 | 105391004019 |  |
| 2021/9/16 |  | 2,340,000.00 | 76,300,904.07 | 105391004019 |  |
| 2021/9/16 |  | 2,380,000.00 | 78,680,904.07 | 105391004019 |  |
| 2021/9/16 |  | 1,250,000.00 | 79,930,904.07 | 105391004019 |  |
| 2021/9/16 |  | 2,000,000.00 | 81,930,904.07 | 105391004019 |  |
| 2021/9/22 |  | 4,549.00 | 81,935,453.07 | 余剑峰 | 8号楼107首付补款 |
| 2021/9/24 |  | 956,543.00 | 82,891,996.07 | 广州银联网络支付有限公司 | POS0923费20.00元 |
| 2021/9/29 |  | 549,980.00 | 83,441,976.07 | 广州银联网络支付有限公司 | POS0928费20.00元 |
| 2021/9/30 |  | 1,940,000.00 | 85,381,976.07 | 严轶洋 | 给严轶洋的贷款 |
| 2021/9/30 |  | 300,000.00 | 85,681,976.07 | 福州住房公积金中心 | 贷款放款(严轶洋) |

福州苇庭企业管理有限公司

中国工商银行股份有限公司福州吉祥支行（1402023309601051853）

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **交易时间** | **转入金额** | **转出金额** | **余额** | **对方单位** | **附言** |
| 2021/9/21 | 16,994.34 |  | 22,867,248.56 |  | 利息 |
| 2021/9/28 |  | 6,850,000.00 | 16,017,248.56 | 福州傲凌企业管理有限公司 | 往来款 |

1. 、账户余额

**项目公司2021年9月30日账户余额网上银行查询截图**

招商银行



建设银行



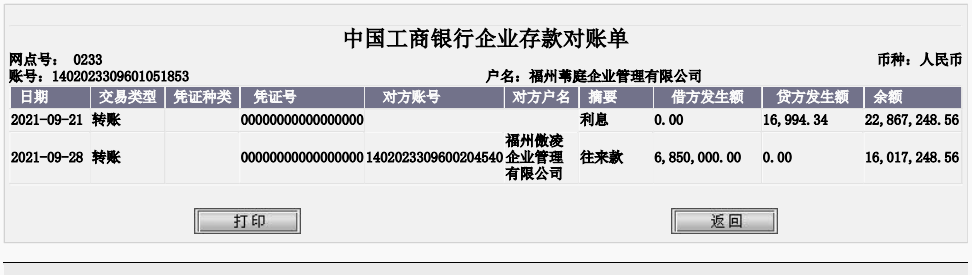
工商银行



中国银行



**SPV公司2021年9月30日账户余额网上银行查询截图**



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（元）** | **审批方式** | **备注** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 2021/9/1 | 福州皓明绿光智能科技有限公司 | 《福州正茂望山筑项目公区室内灯具供应合同》 | 项目公区室内灯具供应 | 163,780.00 | 授权事项 |  |
| 2 | 2021/9/15 | 福建唐博建设工程有限公司 | 《正茂望山筑外立面亮化工程施工合同》 | 工程承包范围为正茂望山筑外立面亮化工程深化设计、施工及验收，若本工程需提报灯管办验收报验或市政部门相关单位检查验收事宜，均由投标单位自行负责完成，期间的方案报审及验收移交等（包括并不限于）均由其负责，并包含在本次投标总价中，费用不做调整。 | 499,221.14 | 授权事项 |  |
| 3 | 2021/9/21 | 福建宏盛建设集团有限公司 | 《正茂望山筑项目市政供水及一户一表工程施工合同》 | 福州正茂望山筑项目地块二次供水及一户一表供水工程施工图纸范围内的所有工程 | 7,290,283.59 | 授权事项 |  |
| 4 | 2021/9/27 | 福建嘉立信建设有限公司 | 《正茂望山筑项目城市展厅精装修工程合同》 | 承包人负责[正茂望山筑项目城市展厅精装修工程]施工图纸范围内的装饰装修、水电安装、拆改工程、保修等工程内容以及缺陷责任期或养护期内的维护工作 | 989,959.35 | 授权事项 |  |
| 5 | 2021/9/29 | 上海连成（集团）有限公司 | 《正茂望山筑项目大区潜污泵设备采购工程合同》 | 正茂望山筑 项目水泵设备和服务等事宜 | 120,257.00 | 授权事项 |  |

附件三：本期合同付款台账

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 付款时间 | 收款单位 | 合同名称 | 合同总金额（元） | 本月付款（元） | 累计付款（元） |
| 1 | 2021/9/27 | 中国核工业华兴建设有限公司 | 正茂望山筑项目总承包工程 | 321,263,372.06 | 8,250,000.00 | 137,052,664.87 |

附件四：项目销售回款统计表

| **序号** | **楼号** | **单元号** | **房号** | **面积（㎡）** | **合同价（元）** | **已收金额（元）** | **未收金额（元）** | **销售状态** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 1~1号楼 | 1 | 1层01商业 | 48.24 | 1,757,076.00 | 331,500.00 | 1,425,576.00 | 签约 |
| 2 | 1~1号楼 | 6 | 1层06商业 | 64.52 | 2,268,388.00 | 2,268,388.00 | 0.00 | 签约 |
| 3 | 1~1号楼 | 8 | 1层08商业 | 84.12 | 2,421,828.00 | 1,211,828.00 | 1,210,000.00 | 签约 |
| 4 | 1~1号楼 | 9 | 1层09商业 | 62.61 | 1,820,759.00 | 364,759.00 | 1,456,000.00 | 签约 |
| 5 | 10号楼（可售） | 2 | 302 | 122.97 | 3,878,770.00 | 1,678,770.00 | 2,200,000.00 | 签约 |
| 6 | 10号楼（可售） | 3 | 303 | 122.97 | 3,815,795.00 | 3,015,795.00 | 800,000.00 | 签约 |
| 7 | 11~1号楼 | 1 | 1层01商业 | 56.94 | 2,145,201.00 | 1,075,201.00 | 1,070,000.00 | 签约 |
| 8 | 11~1号楼 | 5 | 1层05商业 | 47.08 | 1,831,283.00 | 1,291,283.00 | 540,000.00 | 签约 |
| 9 | 11号楼（可售） | 2 | 102 | 122.58 | 3,165,580.00 | 1,585,580.00 | 1,580,000.00 | 签约 |
| 10 | 11号楼（可售） | 2 | 202 | 122.58 | 3,617,428.00 | 3,617,428.00 | 0.00 | 签约 |
| 11 | 5号楼（可售） | 3 | 101 | 105.29 | 2,581,385.00 | 781,385.00 | 1,800,000.00 | 签约 |
| 12 | 6~1号楼 | 5 | 1层05商业 | 49.97 | 1,697,785.00 | 517,785.00 | 1,180,000.00 | 签约 |
| 13 | 7~1号楼 | 3 | 1层03商业 | 41.7 | 1,592,496.00 | 1,592,496.00 | 0.00 | 签约 |
| 14 | 8号楼（可售） | 1 | 101 | 105.57 | 2,616,563.00 | 1,606,563.00 | 1,010,000.00 | 签约 |
| 15 | 8号楼（可售） | 7 | 107 | 105.57 | 2,569,056.00 | 869,056.00 | 1,700,000.00 | 签约 |
| 16 | 9~1号楼 | 1 | 1层01商业 | 61.86 | 2,957,795.00 | 2,957,795.00 | 0.00 | 签约 |
| 17 | 9~1号楼 | 7 | 1层07商业 | 86.18 | 2,540,515.00 | 2,540,515.00 | 0.00 | 签约 |
| 18 | S5号楼 | 1 | 1层01商业 | 53 | 1,863,369.00 | 1,863,369.00 | 0.00 | 签约 |
| 19 | S5号楼 | 2 | 1层02商业 | 49.11 | 1,803,953.00 | 1,803,953.00 | 0.00 | 签约 |
| 20 | S7号楼 | 1 | 1层01商业 | 49.43 | 1,822,339.00 | 912,339.00 | 910,000.00 | 签约 |
| 21 | S7号楼 | 3 | 1层03商业 | 50.74 | 1,870,635.00 | 940,635.00 | 930,000.00 | 签约 |
| 22 | S7号楼 | 5 | 1层05商业 | 50.74 | 1,747,358.00 | 1,747,358.00 | 0.00 | 签约 |
| 23 | 11号楼（可售） | 3 | 303 | 122.58 | 3,781,724.00 | 3,781,724.00 | 0.00 | 签约 |
| 24 | 5号楼（可售） | 3 | 2601 | 105.29 | 3,271,986.00 | 2,321,986.00 | 950,000.00 | 签约 |
| 25 | 8号楼（可售） | 1 | 901 | 105.57 | 3,312,513.00 | 1,072,513.00 | 2,240,000.00 | 签约 |
| 26 | S5号楼 | 3 | 1层03商业 | 49.2 | 2,147,862.00 | 2,147,862.00 | 0.00 | 签约 |

附件五：其他融资情况明细表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **发生日** | **到期日** | **融资方式** | **款项用途** | **融资机构** | **融资金额** | **是否到期** | **兑付金额** | **是否承担利息** | **利息金额** | **利息承担方式** | **已付利息金额** |
| 1 | 2020/12/09 | 2021/06/08 | 商业汇票 | 工程款 | 中国银行 | 4,000,000.00 | 是 | 4,000,000.00 | 否 | / | / |  |
| 2 | 2020/12/29 | 2021/06/28 | 商业汇票 | 工程款 | 中国银行 | 7,564,100.00 | 是 | 7,564,100.00 | 否 | / | / |  |
| 3 | 2021/01/21 | 2021/07/20 | 商业汇票 | 工程款 | 中国银行 | 4,600,000.00 | 是 | 4,600,000.00 | 否 | / | / |  |
| 4 | 2021/01/21 | 2021/07/20 | 商业汇票 | 工程款 | 中国银行 | 10,000,000.00 | 是 | 10,000,000.00 | 否 | / | / |  |
| 5 | 2021/01/28 | 2021/07/27 | 商业汇票 | 工程款 | 中国银行 | 7,580,000.00 | 是 | 7,580,000.00 | 否 | / | / |  |
| 6 | 2021/01/28 | 2021/07/27 | 商业汇票 | 工程款 | 中国银行 | 10,000,000.00 | 是 | 10,000,000.00 | 否 | / | / |  |
| 7 | 2021/01/28 | 2021/07/27 | 商业汇票 | 工程款 | 中国银行 | 10,000,000.00 | 是 | 10,000,000.00 | 否 | / | / |  |
| 8 | 2021/02/07 | 2021/08/04 | 商业汇票 | 设计费 | 中国银行 | 480,000.00 | 是 | 480,000.00 | 否 | / | / |  |
| 9 | 2021/02/03 | 2021/08/02 | 商业汇票 | 设计费 | 中国银行 | 480,000.00 | 是 | 480,000.00 | 否 | / | / |  |
| 10 | 2021/02/03 | 2021/08/02 | 商业汇票 | 设计费 | 中国银行 | 560,000.00 | 是 | 560,000.00 | 否 | / | / |  |
| 11 | 2021/02/07 | 2021/08/04 | 商业汇票 | 设计费 | 中国银行 | 1,000,000.00 | 是 | 1,000,000.00 | 否 | / | / |  |
| 12 | 2021/02/07 | 2021/08/04 | 商业汇票 | 工程款 | 中国银行 | 725,400.00 | 是 | 725,400.00 | 否 | / | / |  |
| 13 | 2021/02/07 | 2021/08/06 | 商业汇票 | 工程款 | 中国银行 | 1,340,129.00 | 是 | 1,340,129.00 | 否 | / | / |  |
| 14 | 2021/02/07 | 2021/08/06 | 商业汇票 | 工程款 | 中国银行 | 1,000,000.00 | 是 | 1,000,000.00 | 否 | / | / |  |
| 15 | 2021/02/26 | 2021/08/25 | 商业汇票 | 工程款 | 中国银行 | 2,420,000.00 | 是 | 2,420,000.00 | 否 | / | / |  |
| 16 | 2021/05/06 | 2021/11/05 | 商业汇票 | 工程款 | 中国银行 | 9,000,000.00 | 否 | 0.00 | 否 | / | / |  |
| 17 | 2021/5/31 | 2021/11/30 | 商业汇票 | 工程款 | 中国银行 | 10,000,000.00 | 否 | 0.00 | 否 | / | / |  |
| 18 | 2021/5/31 | 2021/11/30 | 商业汇票 | 工程款 | 中国银行 | 10,000,000.00 | 否 | 0.00 | 否 | / | / |  |
| 19 | 2021/5/31 | 2021/11/30 | 商业汇票 | 工程款 | 中国银行 | 1,500,000.00 | 否 | 0.00 | 否 | / | / |  |
| 合计 |  |  |  |  |  | **92,249,629.00** |  | **61,749,629.00** |  |  |  |  |

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** | **监印人** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 2021/9/1 | 公章、法人章 | 公区室内灯具供应合同用印 | 《福州正茂望山筑项目公区室内灯具供应合同》（8份） | 成本管理部 | 俞建焱 | 李晓伟、杨学钊 |
| 2 | 2021/9/1 | 公章 | 营销人员代付薪委托函用印 | 《营销人员代付薪委托函》（1份） | 行政部 | 吴媛媛 | 李晓伟、杨学钊 |
| 3 | 2021/9/1 | 公章、法人章 | 预售合同用印 | 林超、江宏威、林有碧预售合同（4份） | 财务部 | 兰琅 | 李晓伟、杨学钊 |
| 4 | 2021/9/1 | 公章 | 正茂望山筑表计报告用印 | 《正茂望山筑表计报告》（2份） | 工程部 | 洪进坤 | 李晓伟、杨学钊 |
| 5 | 2021/9/6 | 公章、法人章 | 预售合同用印 | 陈俊杰、林俏馨、周冰绫预售合同（各4份） | 财务部 | 兰琅 | 李晓伟、杨学钊 |
| 6 | 2021/9/6 | 公章、法人章 | 按揭合同用印 | 王韬、郑文浪、陈云洲建行个人借款合同（各4份） | 财务部 | 林晶晶 | 李晓伟、杨学钊 |
| 7 | 2021/9/8 | 公章、法人章 | 预售合同用印 | 赵文卓预售合同（4份） | 财务部 | 兰琅 | 李晓伟、杨学钊 |
| 8 | 2021/9/8 | 公章、法人章 | 按揭合同用印 | 林建吕建行个人借款合同（4份） | 财务部 | 林晶晶 | 李晓伟、杨学钊 |
| 9 | 2021/9/8 | 公章、法人章 | 8月项目工地围挡维护续约合同用印 | 《户外广告发布合同》（6份） | 营销部 | 黄嘉莹 | 李晓伟、杨学钊 |
| 10 | 2021/9/8 | 公章、法人章 | 三季度商铺分销补充协议2用印 | 《分销合作合同》（4份） | 营销部 | 黄嘉莹 | 李晓伟、杨学钊 |
| 11 | 2021/9/8 | 公章、法人章 | 三季度住宅分销合同用印 | 《分销合作合同》（4份） | 营销部 | 黄嘉莹 | 李晓伟、杨学钊 |
| 12 | 2021/9/8 | 公章、法人章 | 超监管额度外资金使用资料用印 | 工程造价费用构成明细（1份）、混凝土抗压强度检测报告（2份）、超监管额度外资金使用申请书（1份）、申请报告（1份）、8#楼预售证复印件（1份）、授权委托书（1份） | 财务部 | 严蔡培 | 李晓伟、杨学钊 |
| 13 | 2021/9/8 | 公章 | 业主投诉项目多收溢价款处理委托函用印 | 授权委托书（2份） | 营销部 | 郑芳 | 李晓伟、杨学钊 |
| 14 | 2021/9/13 | 公章 | 永久用电供电方案等资料用印 | 《答复书》、《告知函》、《供电方案说明书》（各1份） | 工程部 | 严捷勇 | 李晓伟、杨学钊 |
| 15 | 2021/9/13 | 公章 | 被投诉项目加价情况说明用印 | 《关于张永欣投诉我司项目加价事件的情况说明》（2份） | 营销部 | 郑芳 | 李晓伟、杨学钊 |
| 16 | 2021/9/15 | 公章、法人章 | 外立面亮化工程合同用印 | 《正茂望山筑外立面亮化工程施工合同》（6份） | 开发部 | 林新颖 | 李晓伟、杨学钊 |
| 17 | 2021/9/22 | 公章 | 员工收入证明用印 | 《收入证明》（2份） | 营销部 | 练芳威 | 李晓伟、杨学钊 |
| 18 | 2021/9/22 | 公章 | 预收款划款申请用印 | 《预收款划款申请》（2份） | 营销部 | 郑芳 | 李晓伟、杨学钊 |
| 19 | 2021/9/22 | 公章 | 盘活资金出款资料用印 | 《监管资金使用申请书》（4份）、《委托书》（2份）、《正茂望山筑项目总承包工程施工合同》复印件（1份） | 财务部 | 严蔡培 | 李晓伟、杨学钊 |
| 20 | 2021/9/22 | 公章、法人章 | 预售合同用印 | 林文胜预售合同（4份） | 财务部 | 兰琅 | 李晓伟、杨学钊 |
| 21 | 2021/9/22 | 公章、法人章 | 市政供水及一户一表工程施工合同用印 | 《正茂望山筑项目市政供水及一户一表工程施工合同》（6份） | 开发部 | 王宇韬 | 李晓伟、杨学钊 |
| 22 | 2021/9/27 | 财务专用章 | 政府回款资料用印 | 收款账户信息（1份）、收据（一式三份） | 财务部 | 严蔡培 | 李晓伟、杨学钊 |
| 23 | 2021/9/27 | 公章、法人章 | 预售合同用印 | 肖春兰预售合同（4份） | 财务部 | 林晶晶 | 李晓伟、杨学钊 |
| 24 | 2021/9/27 | 公章、法人章 | 按揭合同用印 | 张佳男、程东风、赵文轩、林文胜建行个人借款合同（4份） | 财务部 | 兰琅 | 李晓伟、杨学钊 |
| 25 | 2021/9/27 | 公章 | 城市展厅精装修工程中标通知书及未中标感谢信用印 | 中标通知书（福建嘉立信建设有限公司）（1份）、未中标感谢信（福建大成建筑装饰工程有限公司、福建三行装修工程有限公司、中闽世嘉建设工程有限公司各1份） | 开发部 | 林新颖 | 李晓伟、杨学钊 |
| 26 | 2021/9/27 | 公章、法人章 | 城市展厅精装修工程合同用印 | 《正茂望山筑项目城市展厅精装修工程合同》（6份） | 开发部 | 王宇韬 | 李晓伟、杨学钊 |
| 27 | 2021/9/27 | 公章 | 发票签收单用印 | 《开发商发票签收单》（2份） | 营销部 | 郑芳 | 李晓伟、杨学钊 |
| 28 | 2021/9/27 | 公章 | 工作量及评估时间计量确认单用印 | 《工作量及评估时间计量确认单》（1份） | 工程部 | 齐晖 | 李晓伟、杨学钊 |
| 29 | 2021/9/27 | 公章 | 罗嗣民《预售款划转申请》用印 | 《预售款划转申请》（2份） | 营销部 | 郑芳 | 李晓伟、杨学钊 |
| 30 | 2021/9/27 | 公章 | 翁文迪《预售款划转申请》用印 | 《预售款划转申请》（2份） | 营销部 | 郑芳 | 李晓伟、杨学钊 |
| 31 | 2021/9/29 | 公章、法人章 | 预售合同用印 | 肖春兰预售合同（4份） | 财务部 | 兰琅 | 李晓伟、杨学钊 |
| 32 | 2021/9/29 | 公章 | 关系证明函用印 | 《关联证明函》（1份） | 营销部 | 练芳威 | 李晓伟、杨学钊 |
| 33 | 2021/9/29 | 公章、法人章 | 潜污泵设备采购工程合同用印 | 《正茂望山筑项目大区潜污泵设备采购工程合同》（6份） | 开发部 | 俞建焱 | 李晓伟、杨学钊 |

附件七：项目公司下月资金计划

2021年10月资金计划

|  |  |
| --- | --- |
| **项目** | **10月计划金额（万元）** |
| 工程款支出 | 2,248.69 |
| 销售费用 | 400.00 |
| 管理费用 | 650.00 |
| 财务费用 | 280.00 |
| 开发贷还本 | 2,000.00 |
| 不可预见费 | 200.00 |
| 分配资金 | 28,000.00 |
| **资金流出小计** | **33,778.69** |

附件八：项目公司目标成本

| **项目** | **目标成本（万元）** |
| --- | --- |
| 一、土地费用 | |
| **土地成本** | 181,000.00 |
| **契税** | 5,430.00 |
| 二、开发成本 | |
| **前期费用** | 3,119.72 |
| **建安工程** | 42,833.70 |
| **基础设施费** | 4,418.33 |
| **公共配套设施费** | 2,231.91 |
| 三、期间费用和税费 | |
| **财务费用** | 5,775.00 |
| **税费** | 24,708.36 |
| **管理费用** | 4,553.21 |
| **销售费用** | 4,553.21 |
| **总计** | **278,623.44** |

附件九：项目形象进度及照片

2021年9月工程进度:1#、3#、5#、6#、7#、8#、9#、10#、11#、12#、13#、15#、16#、1-1#、3-1#、6-1#、7-1#、9-1#、10-1#、11-1#、S2#、S3#、S5#、S6#、S7#、S8#已封顶；2#楼地块因医院未完成搬迁，暂未动工。





1#楼项目施工现场 3#楼项目施工现场





5#楼项目施工现场 6#楼项目施工现场





7#楼项目施工现场 8#楼项目施工现场





9#楼项目施工现场 10#项目施工现场





11#项目施工现场 12#项目施工现场





13#项目施工现场 15#项目施工现场





16#项目施工现场 1-1#项目施工现场





3-1#项目施工现场 6-1#项目施工现场



10-1#项目施工现场

附件十：项目公司月度财务报表

1. 资产负债表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **企业月度会计报表** | | | | | |
| **资产负债表(新)** | | | | | |
| 公司：正茂（福州）投资发展有限公司 |  |  |  |  |  |
| 会计年度：2021 |  |  | 会计期间：09 |  | 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 | 9,085,850.78 | 797,638,518.46 | 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 | 11,564,100.00 | 30,500,000.00 |
| 应收账款 | 0.00 | 0.00 | 应付账款 | 980,024.00 | 3,735,990.87 |
| 预付款项 | 959,300,000.00 | 0.00 | 预收款项 | 0.00 | 804,914,374.00 |
| 应收利息 | 0.00 | 0.00 | 应付职工薪酬 | -287,854.00 | -14,059.00 |
| 应收股利 | 0.00 | 0.00 | 应交税费(贷项) | -1,516,020.77 | -48,090,226.80 |
| 其他应收款 | 163,405.11 | 55,575,915.42 | 应付利息 | 0.00 | 0.00 |
| 存货 | 17,335,597.79 | 2,048,650,795.23 | 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 | 254,241,970.77 | -305,438,047.74 |
| 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)) | 0.00 | 26,328,077.47 | 其他流动负债 | 0.00 | 0.00 |
| **流动资产合计** | 985,884,853.68 | 2,928,193,306.58 | **流动负债合计** | 264,982,220.00 | 485,608,031.33 |
| 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 | 656,900,000.00 |
| 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 | 0.00 | 0.00 | 递延所得税负债 | 0.00 | 0.00 |
| 在建工程 | 0.00 | 0.00 | 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 | 656,900,000.00 |
| 固定资产清理 | 0.00 | 0.00 | **负债合计** | 264,982,220.00 | 1,142,508,031.33 |
| 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) | 723,000,000.00 | 1,800,000,000.00 |
| 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 | -2,097,366.32 | -14,314,724.75 |
| 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** | 0.00 | 0.00 | **所有者权益(或股东权益)合计** | 720,902,633.68 | 1,785,685,275.25 |
| **资产总计** | 985,884,853.68 | 2,928,193,306.58 |  |  |  |
|  |  |  | **负债和所有者权益(或股东权益)总计** | 985,884,853.68 | 2,928,193,306.58 |

1. 利润表

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **利润表** | | |
| 公司：正茂（福州）投资发展有限公司 | |  |
| 会计年度：2021 | 会计期间：09 | 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 | 14,511.80 | 1,179,295.62 |
| 销售费用 | 1,142,431.94 | 11,540,787.44 |
| 管理费用 | 527,467.15 | 2,313,761.66 |
| 财务费用 | -1,451,061.64 | -2,815,044.09 |
| 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）** | -233,349.25 | -12,218,800.63 |
| 加：营业外收入 | 0.00 | 1,442.20 |
| 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）** | -233,349.25 | -12,217,358.43 |
| 减：所得税费用 | 0.00 | 0.00 |
| **四、净利润（净亏损以“-”号填列）** | -233,349.25 | -12,217,358.43 |
| **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 |

3、科目余额表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **科目描述** | **方向** | **期初余额** | **本期借方** | **本期贷方** | **借方累计** | **贷方累计** | **方向** | **期末余额** |
| 银行存款-中国银行 | 借方 | 银行存款-中国银行 | 借方 | 41,206.15 | 3,058,223,907.18 | 3,049,190,270.44 | 3,058,223,907.18 | 3,049,190,270.44 |
| 银行存款-工商银行 | 借方 | 银行存款-工商银行 | 借方 | 8,258,813.63 | 1,825,740,453.91 | 1,049,071,406.44 | 1,825,740,453.91 | 1,049,071,406.44 |
| 银行存款-建设银行 | 借方 | 银行存款-建设银行 | 借方 | 785,831.00 | 884.31 | 401,316.40 | 884.31 | 401,316.40 |
| 银行存款-招商银行 | 平 | 银行存款-招商银行 | 平 | 0.00 | 123,005,309.80 | 123,000,037.24 | 123,005,309.80 | 123,000,037.24 |
| 银行存款 | 借方 | 银行存款 | 借方 | 9,085,850.78 | 5,006,970,555.20 | 4,221,663,030.52 | 5,006,970,555.20 | 4,221,663,030.52 |
| 其他货币资金-POS机收款 | 平 | 其他货币资金-POS机收款 | 平 | 0.00 | 404,233,340.00 | 400,988,197.00 | 404,233,340.00 | 400,988,197.00 |
| 其他货币资金 | 平 | 其他货币资金 | 平 | 0.00 | 404,233,340.00 | 400,988,197.00 | 404,233,340.00 | 400,988,197.00 |
| 应收帐款-物业销售 | 平 | 应收帐款-物业销售 | 平 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 应收帐款 | 平 | 应收帐款 | 平 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 预付帐款-土地及动拆迁 | 借方 | 预付帐款-土地及动拆迁 | 借方 | 959,300,000.00 | 905,000,000.00 | 1,864,300,000.00 | 905,000,000.00 | 1,864,300,000.00 |
| 预付帐款 | 借方 | 预付帐款 | 借方 | 959,300,000.00 | 905,000,000.00 | 1,864,300,000.00 | 905,000,000.00 | 1,864,300,000.00 |
| 其他应收款-其他-工程类垫付款 | 借方 | 其他应收款-其他-工程类垫付款 | 借方 | 162,225.11 | 656,788,238.05 | 601,375,727.74 | 656,788,238.05 | 601,375,727.74 |
| 其他应收款-其他-新地块 | 平 | 其他应收款-其他-新地块 | 平 | 0.00 | 9,615,972.00 | 9,615,972.00 | 9,615,972.00 | 9,615,972.00 |
| 其他应收款-其他-其他帐款 | 借方 | 其他应收款-其他-其他帐款 | 借方 | 1,180.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 其他应收款-待抵扣进项税 | 平 | 其他应收款-待抵扣进项税 | 平 | 0.00 | 356,933.25 | 356,933.25 | 356,933.25 | 356,933.25 |
| 其他应收款 | 借方 | 其他应收款 | 借方 | 163,405.11 | 666,761,143.30 | 611,348,632.99 | 666,761,143.30 | 611,348,632.99 |
| 开发产品/库存商品-开发产品-在开发 | 借方 | 开发产品/库存商品-开发产品-在开发 | 借方 | 17,335,597.79 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 年结-开发成本年结 | 贷方 | 年结-开发成本年结 | 贷方 | 17,335,597.79 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 开发产品/库存商品 | 平 | 开发产品/库存商品 | 平 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 财务费用及其他-利息支出 | 平 | 财务费用及其他-利息支出 | 平 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 在建工程 | 平 | 在建工程 | 平 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 应付票据-商业承兑汇票 | 贷方 | 应付票据-商业承兑汇票 | 贷方 | 11,564,100.00 | 61,749,629.00 | 80,685,529.00 | 61,749,629.00 | 80,685,529.00 |
| 应付票据 | 贷方 | 应付票据 | 贷方 | 11,564,100.00 | 61,749,629.00 | 80,685,529.00 | 61,749,629.00 | 80,685,529.00 |
| 应付账款-土地及动拆迁类帐款 | 平 | 应付账款-土地及动拆迁类帐款 | 平 | 0.00 | 1,865,205,000.00 | 1,865,205,000.00 | 1,865,205,000.00 | 1,865,205,000.00 |
| 应付账款-工程建造类帐款 | 贷方 | 应付账款-工程建造类帐款 | 贷方 | 980,024.00 | 109,841,927.13 | 112,537,919.40 | 109,841,927.13 | 112,537,919.40 |
| 应付账款-物业收购款项 | 平 | 应付账款-物业收购款项 | 平 | 0.00 | 517,681.51 | 577,656.11 | 517,681.51 | 577,656.11 |
| 应付账款-应付暂估 | 平 | 应付账款-应付暂估 | 平 | 0.00 | 1,871,669,373.60 | 1,871,669,373.60 | 1,871,669,373.60 | 1,871,669,373.60 |
| 应付帐款 | 贷方 | 应付帐款 | 贷方 | 980,024.00 | 3,847,233,982.24 | 3,849,989,949.11 | 3,847,233,982.24 | 3,849,989,949.11 |
| 预收帐款-物业销售-住宅预收帐款 | 平 | 预收帐款-物业销售-住宅预收帐款 | 平 | 0.00 | 0.00 | 804,914,374.00 | 0.00 | 804,914,374.00 |
| 预收帐款 | 平 | 预收帐款 | 平 | 0.00 | 0.00 | 804,914,374.00 | 0.00 | 804,914,374.00 |
| 应付职工薪酬-工资及奖金 | 借方 | 应付职工薪酬-工资及奖金 | 借方 | 289,385.00 | 5,430,063.86 | 5,698,398.86 | 5,430,063.86 | 5,698,398.86 |
| 应付职工薪酬-社保-养老保险 | 平 | 应付职工薪酬-社保-养老保险 | 平 | 0.00 | 256,170.63 | 256,170.63 | 256,170.63 | 256,170.63 |
| 应付职工薪酬-社保-医疗保险 | 平 | 应付职工薪酬-社保-医疗保险 | 平 | 0.00 | 94,395.15 | 94,395.15 | 94,395.15 | 94,395.15 |
| 应付职工薪酬-社保-失业保险 | 平 | 应付职工薪酬-社保-失业保险 | 平 | 0.00 | 9,597.40 | 9,597.40 | 9,597.40 | 9,597.40 |
| 应付职工薪酬-社保-工伤保险 | 平 | 应付职工薪酬-社保-工伤保险 | 平 | 0.00 | 4,591.69 | 4,591.69 | 4,591.69 | 4,591.69 |
| 应付职工薪酬-社保-生育保险 | 平 | 应付职工薪酬-社保-生育保险 | 平 | 0.00 | 7,833.13 | 7,833.13 | 7,833.13 | 7,833.13 |
| 应付职工薪酬-公积金 | 平 | 应付职工薪酬-公积金 | 平 | 0.00 | 138,723.00 | 138,723.00 | 138,723.00 | 138,723.00 |
| 应付职工薪酬-工会经费 | 贷方 | 应付职工薪酬-工会经费 | 贷方 | 1,531.00 | 0.00 | 5,460.00 | 0.00 | 5,460.00 |
| 应付职工薪酬 | 借方 | 应付职工薪酬 | 借方 | 287,854.00 | 5,941,374.86 | 6,215,169.86 | 5,941,374.86 | 6,215,169.86 |
| 应交税费-增值税-进项税额 | 借方 | 应交税费-增值税-进项税额 | 借方 | 1,541,908.95 | 11,210,299.09 | 325.75 | 11,210,299.09 | 325.75 |
| 应交税费-增值税-客运服务进项税 | 平 | 应交税费-增值税-客运服务进项税 | 平 | 0.00 | 300.88 | 0.00 | 300.88 | 0.00 |
| 应交税费-增值税-减免税款 | 平 | 应交税费-增值税-减免税款 | 平 | 0.00 | 1,020.00 | 0.00 | 1,020.00 | 0.00 |
| 应交税费-增值税-进项税额转出 | 借方 | 应交税费-增值税-进项税额转出 | 借方 | 459.45 | 325.75 | 27,630.32 | 325.75 | 27,630.32 |
| 应交税费-增值税-预交增值税 | 平 | 应交税费-增值税-预交增值税 | 平 | 0.00 | 35,488,636.38 | 0.01 | 35,488,636.38 | 0.01 |
| 应交税费-增值税-简易计税 | 平 | 应交税费-增值税-简易计税 | 平 | 0.00 | 0.00 | 224.04 | 0.00 | 224.04 |
| 应交税费-印花税 | 平 | 应交税费-印花税 | 平 | 0.00 | 636,753.90 | 636,753.90 | 636,753.90 | 636,753.90 |
| 应交税费-企业所得税-借项 | 平 | 应交税费-企业所得税-借项 | 平 | 0.00 | 3,551,764.59 | 0.00 | 3,551,764.59 | 0.00 |
| 应交税费-企业所得税-贷项 | 平 | 应交税费-企业所得税-贷项 | 平 | 0.00 | 3,551,764.59 | 3,551,764.59 | 3,551,764.59 | 3,551,764.59 |
| 应交税费-土地增值税-借项 | 平 | 应交税费-土地增值税-借项 | 平 | 0.00 | 18,517,676.50 | 0.00 | 18,517,676.50 | 0.00 |
| 应交税费-土地增值税-贷项 | 平 | 应交税费-土地增值税-贷项 | 平 | 0.00 | 18,517,676.50 | 18,517,676.50 | 18,517,676.50 | 18,517,676.50 |
| 应交税费-城市维护建设税-借项 | 平 | 应交税费-城市维护建设税-借项 | 平 | 0.00 | 2,484,204.56 | 0.00 | 2,484,204.56 | 0.00 |
| 应交税费-城市维护建设税-贷项 | 平 | 应交税费-城市维护建设税-贷项 | 平 | 0.00 | 2,484,204.56 | 2,484,204.56 | 2,484,204.56 | 2,484,204.56 |
| 应交税费-土地使用税 | 平 | 应交税费-土地使用税 | 平 | 0.00 | 548,521.20 | 548,521.20 | 548,521.20 | 548,521.20 |
| 应交税费-个人所得税 | 贷方 | 应交税费-个人所得税 | 贷方 | 26,347.63 | 505,243.72 | 603,439.67 | 505,243.72 | 603,439.67 |
| 应交税费-教育费附加-借项 | 平 | 应交税费-教育费附加-借项 | 平 | 0.00 | 1,064,659.09 | 0.00 | 1,064,659.09 | 0.00 |
| 应交税费-教育费附加-贷项 | 平 | 应交税费-教育费附加-贷项 | 平 | 0.00 | 1,064,659.09 | 1,064,659.09 | 1,064,659.09 | 1,064,659.09 |
| 应交税费-堤防维护费-贷项 | 平 | 应交税费-堤防维护费-贷项 | 平 | 0.00 | 446,520.52 | 446,520.52 | 446,520.52 | 446,520.52 |
| 应交税费-地方教育附加费-借项 | 平 | 应交税费-地方教育附加费-借项 | 平 | 0.00 | 709,772.73 | 0.00 | 709,772.73 | 0.00 |
| 应交税费-地方教育附加费-贷项 | 平 | 应交税费-地方教育附加费-贷项 | 平 | 0.00 | 709,772.73 | 709,772.73 | 709,772.73 | 709,772.73 |
| 应交税费 | 借方 | 应交税费 | 借方 | 1,516,020.77 | 101,493,776.38 | 28,591,492.88 | 101,493,776.38 | 28,591,492.88 |
| 其他应付款-销售相关-暂收款 | 贷方 | 其他应付款-销售相关-暂收款 | 贷方 | 549,045,961.00 | 268,346,468.00 | 592,589,112.96 | 268,346,468.00 | 592,589,112.96 |
| 其他应付款-销售相关-待定款 | 平 | 其他应付款-销售相关-待定款 | 平 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 其他应付款-税费-个税手续费 | 平 | 其他应付款-税费-个税手续费 | 平 | 0.00 | 0.00 | 1,570.67 | 0.00 | 1,570.67 |
| 其他应付款-社保-养老保险 | 借方 | 其他应付款-其他-其他帐款 | 平 | 0.00 | 0.00 | 32,243.22 | 0.00 | 32,243.22 |
| 其他应付款-社保-医疗保险 | 贷方 | 其他应付款-社保-养老保险 | 借方 | 4,013.36 | 93,941.76 | 92,793.52 | 93,941.76 | 92,793.52 |
| 其他应付款-社保-失业保险 | 借方 | 其他应付款-社保-医疗保险 | 贷方 | 7,423.29 | 22,380.29 | 19,575.63 | 22,380.29 | 19,575.63 |
| 其他应付款-公积金 | 借方 | 其他应付款-社保-失业保险 | 借方 | 250.84 | 5,871.44 | 9,224.86 | 5,871.44 | 9,224.86 |
| 其他应付款-往来 | 借方 | 其他应付款-公积金 | 借方 | 14,247.00 | 138,723.00 | 156,602.00 | 138,723.00 | 156,602.00 |
| 其他应付款-往来-小股东往来 | 借方 | 其他应付款-往来 | 借方 | 190,717,902.32 | 533,345,013.00 | 261,673,013.00 | 533,345,013.00 | 261,673,013.00 |
| 其他应付款 | 贷方 | 其他应付款-往来-小股东往来 | 借方 | 104,075,000.00 | 963,350,000.00 | 351,048,243.12 | 963,350,000.00 | 351,048,243.12 |
| 长期借款-本金-外部（新） | 平 | 其他应付款 | 贷方 | 254,241,970.77 | 1,765,302,397.49 | 1,205,622,378.98 | 1,765,302,397.49 | 1,205,622,378.98 |
| 长期借款 | 平 | 长期借款-本金-外部（新） | 平 | 0.00 | 11,100,000.00 | 668,000,000.00 | 11,100,000.00 | 668,000,000.00 |
| 实收资本/股本-实收资本 | 贷方 | 长期借款 | 平 | 0.00 | 11,100,000.00 | 668,000,000.00 | 11,100,000.00 | 668,000,000.00 |
| 实收资本 | 贷方 | 实收资本/股本-实收资本 | 贷方 | 723,000,000.00 | 106,636,000.00 | 1,183,636,000.00 | 106,636,000.00 | 1,183,636,000.00 |
| 利润分配-未分配利润 | 借方 | 实收资本 | 贷方 | 723,000,000.00 | 106,636,000.00 | 1,183,636,000.00 | 106,636,000.00 | 1,183,636,000.00 |
| 利润分配 | 借方 | 利润分配-未分配利润 | 借方 | 2,097,366.32 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 土地费用-土地出让金 | 平 | 利润分配 | 借方 | 2,097,366.32 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 土地费用-土地契税及印花税 | 平 | 土地费用-土地出让金 | 平 | 0.00 | 1,810,000,000.00 | 0.00 | 1,810,000,000.00 | 0.00 |
| 开发费用-前期费用 | 借方 | 土地费用-土地契税及印花税 | 平 | 0.00 | 54,752,500.00 | 0.00 | 54,752,500.00 | 0.00 |
| 开发费用-勘察设计费 | 平 | 开发费用-前期费用 | 借方 | 53,973.45 | 287,756.22 | 0.00 | 287,756.22 | 0.00 |
| 开发费用-报建费 | 借方 | 开发费用-勘察设计费 | 平 | 0.00 | 5,718,873.76 | 0.00 | 5,718,873.76 | 0.00 |
| 开发费用-工程咨询服务费 | 借方 | 开发费用-报建费 | 借方 | 410,205.57 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 开发费用-其它开发费用 | 借方 | 开发费用-工程咨询服务费 | 借方 | 61,854.72 | 784,195.27 | 0.00 | 784,195.27 | 0.00 |
| 建安费用-前期工程 | 平 | 开发费用-其它开发费用 | 借方 | 116,095.90 | 248,593.00 | 0.00 | 248,593.00 | 0.00 |
| 建安费用-主楼 | 借方 | 建安费用-前期工程 | 平 | 0.00 | 1,569,517.27 | 0.00 | 1,569,517.27 | 0.00 |
| 建安费用-园林景观工程 | 平 | 建安费用-主楼 | 借方 | 16,095,526.60 | 93,375,761.02 | 0.00 | 93,375,761.02 | 0.00 |
| 建安费用-市政配套设施 | 平 | 建安费用-园林景观工程 | 平 | 0.00 | 449,541.28 | 0.00 | 449,541.28 | 0.00 |
| 建安费用-营销设施建造费 | 借方 | 建安费用-市政配套设施 | 平 | 0.00 | 248,989.57 | 0.00 | 248,989.57 | 0.00 |
| 财务费用及其他-利息支出 | 平 | 建安费用-营销设施建造费 | 借方 | 534,339.61 | 630,289.70 | 0.00 | 630,289.70 | 0.00 |
| 人事-工资与福利-养老保险 | 平 | 财务费用及其他-利息支出 | 平 | 0.00 | 15,981,361.85 | 0.00 | 15,981,361.85 | 0.00 |
| 人事-工资与福利-失业保险 | 平 | 人事-工资与福利-养老保险 | 平 | 0.00 | 15,288.00 | 0.00 | 15,288.00 | 0.00 |
| 人事-工资与福利-医疗保险 | 平 | 人事-工资与福利-失业保险 | 平 | 0.00 | 477.77 | 0.00 | 477.77 | 0.00 |
| 人事-工资与福利-工伤保险 | 平 | 人事-工资与福利-医疗保险 | 平 | 0.00 | 6,370.00 | 0.00 | 6,370.00 | 0.00 |
| 人事-工资与福利-生育保险 | 平 | 人事-工资与福利-工伤保险 | 平 | 0.00 | 334.44 | 0.00 | 334.44 | 0.00 |
| 人事-工资与福利-公积金 | 平 | 人事-工资与福利-生育保险 | 平 | 0.00 | 557.40 | 0.00 | 557.40 | 0.00 |
| 行政-日常行政类-办公费 | 借方 | 人事-工资与福利-公积金 | 平 | 0.00 | 9,555.00 | 0.00 | 9,555.00 | 0.00 |
| 行政-日常行政类-业务招待费 | 借方 | 行政-日常行政类-办公费 | 借方 | 101.94 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 行政-日常行政类-其他行政费用 | 平 | 行政-日常行政类-业务招待费 | 借方 | 63,500.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 其他-顾问费 | 平 | 行政-日常行政类-其他行政费用 | 平 | 0.00 | 27,140,235.89 | 0.00 | 27,140,235.89 | 0.00 |
| 其他-其他费用 | 平 | 其他-顾问费 | 平 | 0.00 | 15,200,000.00 | 0.00 | 15,200,000.00 | 0.00 |
| 开发成本 | 借方 | 其他-其他费用 | 平 | 0.00 | 4,895,000.00 | 0.00 | 4,895,000.00 | 0.00 |
| 营业外收入-违约金 | 平 | 开发成本 | 借方 | 17,335,597.79 | 2,031,315,197.44 | 0.00 | 2,031,315,197.44 | 0.00 |
| 营业外收入 | 平 | 营业外收入-违约金 | 平 | 0.00 | 0.00 | 1,442.20 | 0.00 | 1,442.20 |
| 税金及附加-物业经营-堤防维护费 | 平 | 营业外收入 | 平 | 0.00 | 0.00 | 1,442.20 | 0.00 | 1,442.20 |
| 税金及附加-物业经营-土地使用税 | 平 | 税金及附加-物业经营-堤防维护费 | 平 | 0.00 | 446,520.52 | 0.00 | 446,520.52 | 0.00 |
| 税金及附加-其他-印花税 | 平 | 税金及附加-物业经营-土地使用税 | 平 | 0.00 | 548,521.20 | 0.00 | 548,521.20 | 0.00 |
| 营业税金及附加 | 平 | 税金及附加-其他-印花税 | 平 | 0.00 | 184,253.90 | 0.00 | 184,253.90 | 0.00 |
| 企划费用-宣传制作费 | 平 | 营业税金及附加 | 平 | 0.00 | 1,179,295.62 | 0.00 | 1,179,295.62 | 0.00 |
| 企划费用-广告代理费 | 平 | 企划费用-宣传制作费 | 平 | 0.00 | 113,696.05 | 0.00 | 113,696.05 | 0.00 |
| 企划费用-媒体发布费 | 平 | 企划费用-广告代理费 | 平 | 0.00 | 90,102.92 | 0.00 | 90,102.92 | 0.00 |
| 企划费用-PR活动费 | 平 | 企划费用-媒体发布费 | 平 | 0.00 | 739,349.02 | 0.00 | 739,349.02 | 0.00 |
| 企划费用-其他 | 平 | 企划费用-PR活动费 | 平 | 0.00 | 2,662,420.79 | 0.00 | 2,662,420.79 | 0.00 |
| 前期物业-物业费用 | 平 | 企划费用-其他 | 平 | 0.00 | 186,309.23 | 0.00 | 186,309.23 | 0.00 |
| 中介及佣金-中介公司佣金 | 平 | 前期物业-物业费用 | 平 | 0.00 | 544,944.35 | 0.00 | 544,944.35 | 0.00 |
| 人事-工资与福利-员工工资 | 平 | 中介及佣金-中介公司佣金 | 平 | 0.00 | 2,187,742.91 | 0.00 | 2,187,742.91 | 0.00 |
| 人事-工资与福利-福利费 | 平 | 人事-工资与福利-员工工资 | 平 | 0.00 | 4,474,654.19 | 80.00 | 4,474,654.19 | 80.00 |
| 人事-工资与福利-养老保险 | 平 | 人事-工资与福利-福利费 | 平 | 0.00 | 24,265.65 | 0.00 | 24,265.65 | 0.00 |
| 人事-工资与福利-失业保险 | 平 | 人事-工资与福利-养老保险 | 平 | 0.00 | 161,195.52 | 16,178.56 | 161,195.52 | 16,178.56 |
| 人事-工资与福利-医疗保险 | 平 | 人事-工资与福利-失业保险 | 平 | 0.00 | 5,037.31 | 505.58 | 5,037.31 | 505.58 |
| 人事-工资与福利-工伤保险 | 平 | 人事-工资与福利-医疗保险 | 平 | 0.00 | 78,020.45 | 0.00 | 78,020.45 | 0.00 |
| 人事-工资与福利-生育保险 | 平 | 人事-工资与福利-工伤保险 | 平 | 0.00 | 3,618.84 | 363.71 | 3,618.84 | 363.71 |
| 人事-工资与福利-公积金 | 平 | 人事-工资与福利-生育保险 | 平 | 0.00 | 6,826.81 | 0.00 | 6,826.81 | 0.00 |
| 行政-通讯费用-电话费 | 平 | 人事-工资与福利-公积金 | 平 | 0.00 | 122,328.00 | 0.00 | 122,328.00 | 0.00 |
| 行政-通讯费用-网络费用 | 平 | 行政-通讯费用-电话费 | 平 | 0.00 | 0.00 | 0.84 | 0.00 | 0.84 |
| 行政-日常行政类-办公费 | 平 | 行政-通讯费用-网络费用 | 平 | 0.00 | 13,500.00 | 509.46 | 13,500.00 | 509.46 |
| 行政-日常行政类-差旅费用 | 平 | 行政-日常行政类-办公费 | 平 | 0.00 | 102,983.04 | 2,760.88 | 102,983.04 | 2,760.88 |
| 行政-日常行政类-茶点费 | 平 | 行政-日常行政类-差旅费用 | 平 | 0.00 | 40,504.21 | 0.00 | 40,504.21 | 0.00 |
| 销售费用 | 平 | 行政-日常行政类-茶点费 | 平 | 0.00 | 3,687.18 | 0.00 | 3,687.18 | 0.00 |
| 人事-工资与福利-员工工资 | 平 | 销售费用 | 平 | 0.00 | 11,561,186.47 | 20,399.03 | 11,561,186.47 | 20,399.03 |
| 人事-工资与福利-福利费 | 平 | 人事-工资与福利-员工工资 | 平 | 0.00 | 2,235,863.00 | 1,005,258.78 | 2,235,863.00 | 1,005,258.78 |
| 人事-工资与福利-养老保险 | 平 | 人事-工资与福利-福利费 | 平 | 0.00 | 168,287.00 | 73,453.00 | 168,287.00 | 73,453.00 |
| 人事-工资与福利-失业保险 | 平 | 人事-工资与福利-养老保险 | 平 | 0.00 | 11,412.15 | 1,140.00 | 11,412.15 | 1,140.00 |
| 人事-工资与福利-医疗保险 | 平 | 人事-工资与福利-失业保险 | 平 | 0.00 | 356.30 | 35.63 | 356.30 | 35.63 |
| 人事-工资与福利-工伤保险 | 平 | 人事-工资与福利-医疗保险 | 平 | 0.00 | 9,120.00 | 3,990.00 | 9,120.00 | 3,990.00 |
| 人事-工资与福利-生育保险 | 平 | 人事-工资与福利-工伤保险 | 平 | 0.00 | 249.40 | 24.94 | 249.40 | 24.94 |
| 人事-工资与福利-公积金 | 平 | 人事-工资与福利-生育保险 | 平 | 0.00 | 798.08 | 349.16 | 798.08 | 349.16 |
| 人事-工资与福利-劳务费 | 平 | 人事-工资与福利-公积金 | 平 | 0.00 | 11,970.00 | 5,130.00 | 11,970.00 | 5,130.00 |
| 行政-通讯费用-电话费 | 平 | 人事-工资与福利-劳务费 | 平 | 0.00 | 267,484.35 | 0.00 | 267,484.35 | 0.00 |
| 行政-日常行政类-办公费 | 平 | 行政-通讯费用-电话费 | 平 | 0.00 | 44.50 | 0.00 | 44.50 | 0.00 |
| 行政-日常行政类-市内交通 | 平 | 行政-日常行政类-办公费 | 平 | 0.00 | 57,938.32 | 0.00 | 57,938.32 | 0.00 |
| 行政-日常行政类-业务招待费 | 平 | 行政-日常行政类-市内交通 | 平 | 0.00 | 3,079.80 | 0.10 | 3,079.80 | 0.10 |
| 行政-日常行政类-茶点费 | 平 | 行政-日常行政类-业务招待费 | 平 | 0.00 | 613,817.00 | -465.03 | 613,817.00 | -465.03 |
| 管理费用 | 平 | 行政-日常行政类-茶点费 | 平 | 0.00 | 4,083.84 | 786.92 | 4,083.84 | 786.92 |
| 银行存款利息收入 | 平 | 行政-车辆费用-车辆管理费 | 平 | 0.00 | 93.50 | 0.00 | 93.50 | 0.00 |
| 银行手续费 | 平 | 其他-顾问费 | 平 | 0.00 | 18,867.92 | 0.00 | 18,867.92 | 0.00 |
| 财务费用 | 平 | 管理费用 | 平 | 0.00 | 3,403,465.16 | 1,089,703.50 | 3,403,465.16 | 1,089,703.50 |
| 世茂集团PRC科目表 | 平 | 银行存款利息收入 | 平 | 0.00 | 0.00 | 2,844,343.77 | 0.00 | 2,844,343.77 |

4、现金流量表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **现金流量表** | | | |
|  |  |  |  |
| 公司：正茂（福州）投资发展有限公司 |  |  |  |
| 所属期间：2021年01月到2021年09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 | 381,819,617.00 | 1,133,031,412.77 |
| 收到的税费返还 | 3 | 0.00 | 1,664.91 |
| 收到的其他与经营活动有关的现金 | 4 | 4,142,735.61 | 2,673,045,062.30 |
| 现金流入小计 | 5 | 385,962,352.61 | 3,806,078,139.98 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | 6 | 1,548,688.00 | 985,063,265.77 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | 7 | 675,457.97 | 5,319,132.48 |
| 支付的各项税费 | 8 | 2,289,610.92 | 63,448,509.46 |
| 支付的其他与经营活动有关的现金 | 9 | 36,796,043.68 | 3,139,726,445.86 |
| 现金流出小计 | 10 | 41,309,800.57 | 4,193,557,353.57 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 11 | 344,652,552.04 | -387,479,213.59 |
| 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 | 540,008,243.12 |
| 现金流入小计 | 18 | 0.00 | 540,008,243.12 |
| 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 | 540,008,243.12 |
| 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 | 668,000,000.00 |
| 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 | 668,000,000.00 |
| 偿还债务所支付的现金 | 30 | 0.00 | 10,000,000.00 |
| 分配股利、利润或偿付利息所支付的现金 | 31 | 0.00 | 13,291,819.49 |
| 支付的其他与筹资活动有关的现金 | 32 | 2,689,542.36 | 8,684,542.36 |
| 现金流出小计 | 33 | 2,689,542.36 | 31,976,361.85 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 34 | -2,689,542.36 | 636,023,638.15 |
| 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 | 341,963,009.68 | 788,552,667.68 |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | 37 | 455,675,508.78 | 9,085,850.78 |
| 六、期末现金及现金等价物余额 | 38 | 797,638,518.46 | 797,638,518.46 |