

中航信托-股权投资集合资金信托计划

(中航信托·天恒 12 号融创杭州庆隆项目)

监管月报

第三期

(2021 年 3 月)

编号：003

编制单位：北京康信君安资产管理有限公司

监管人员：于文芳

编制时间：2021 年 4 月 12 日

目 录

一、项目基本情况介绍.....	6
二、信托资金使用情况.....	10
三、项目证件办理情况.....	10
四、项目开发建设情况.....	10
五、项目合同及成本执行情况.....	11
六、项目销售情况统计.....	11
七、项目银行账户情况.....	13
八、资金收支情况.....	14
九、融资情况.....	22
十、项目周边竞品情况分析.....	23
十一、区域市场情况分析.....	23
十二、项目公司资金计划执行情况.....	25
十三、项目公司用印情况（明细台账作为附件）.....	26
十四、项目公司印章证照外出使用情况.....	26
十五、项目公司签约情况（明细台账作为附件）.....	26
十六、项目整体运行情况分析.....	26
十七、附件.....	28

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杭州融滨昌盛置业有限公司开发建设位于浙江省杭州市拱墅区“融创”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 AVICTC2020X1208-4《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：杭州融滨昌盛置业有限公司
- SPV 公司：杭州融棠企业管理有限公司
- 合资公司：杭州融惠管理有限公司

（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

(1) 项目简况:

项目名称	天垣 12 号融创杭州庆隆项目股权投资计划		
业务部门	不动产(准)事业部	项目成立日	2020 年 11 月 20 日
项目总规模(万)	82,500	截至报告日已投放规模(万)	29,260
合作开发商/交易对手	融创房地产集团有限公司		
交易结构简述	信托出资 8.25 亿元受让杭州融棠企业管理有限公司(下称:SPV 公司)49%股权(开发贷期间由融创代持并质押给信托),并进行实缴增资,资金除认缴信保基金外,其余资金最终投入项目开发建设。		
标的项目名称(案名)	滨融府	地址	杭州市拱墅区莫干山路口与登云路入口交叉口
项目业态及面积	住宅 56,964.24 m ² 、商业 62,302.67 m ²		

(2) 监管交接情况:

被监管主体:杭州融棠企业管理有限公司(SPV 公司)

杭州融惠企业管理有限公司(合资公司)

杭州融滨昌盛置业有限公司(项目公司)

驻场时间:2020 年 11 月 19 日起 驻场人员:于文芳 联系方式:15547484448

监管内容	股东会/董事会议案 <input checked="" type="checkbox"/> 资金监管 <input checked="" type="checkbox"/> 印鉴监管 <input checked="" type="checkbox"/> 证照监管 <input checked="" type="checkbox"/> 账户监管 <input checked="" type="checkbox"/> 合同监管 <input checked="" type="checkbox"/> 工程监管 <input checked="" type="checkbox"/> 成本监管 <input checked="" type="checkbox"/> 财务监管 <input checked="" type="checkbox"/> 销售进度监管 <input checked="" type="checkbox"/>		
监管物品	在管物品		待管物品/待落实监管事项
印章	SPV 公司	公章	
		财务章	
		法人章	
	合资公司	公章	
		财务章	
		法人章	
	项目公司	公章	
		财务章	
		法人章	
		合同章	
		发票章	

证照	SPV 公司	营业执照（正本、副本）	
		基本存款账户信息	
	合资公司	营业执照（正本、副本）	
		基本存款账户信息	
	项目公司	营业执照（正本、副本）	
		基本存款账户信息	
		不动产权证书	
		建设用地规划许可证	
		建设工程规划许可证	
		建设工程施工许可证	
商品房预售许可证			
合同监管	进场前签署合同未全部交接，少部分合同未提供合同，已建立台账，合计 64 份，合同金额 352,694 万元，已付金额 310,959.57 万元		
银行账户密钥	SPV 公司	账号：9520007881300002293	
		账号：95200078801600002301	
	合资公司	账号：1202092009800063067	
		账号：1901031040019754	
	项目公司	账号：375378319921	
		账号：1202020719800177407	
		账号：1202020719920538773	
		账号：1202020719920539028	
		账号：1901031040019762	
		账号：0708280000000346	
		账号：0708260000000347	
		账号： 3310010010120100946126	
		账号：9050078801400000676	
		账号：205137000200119	
账号：201000267151187			
保险柜钥匙	合资公司、项目公司	钥匙 1 套（存放 SPV 公司保险柜共管）	
	SPV 公司	钥匙 1 把（驻场保管）	

（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	2020 年 7 月 31 日	建设用地规划许可证	已取得	——
2	2020 年 8 月 14 日	建设工程规划许可证	已取得	——

3	2020年9月30日	不动产权证书	已取得	——
4	2020年10月28日	建筑工程施工许可证	已取得	——
5	2020年11月22日	首开主体结构达预售标准	已完成	完成时间2020年12月5日
6	2020年11月29日	首批预售	已完成	完成时2021年1月26日
7	2020年12月15日	实体样板房精装	已完成	完成时间2020年12月15日
8	2021年1月17日	预售许可证	已取得	——
9	2021年4月3日	基础工程	出正负零	首开5#、7#楼已完成
10	2021年8月31日	结构封顶	工程进度符合要求	首开5#、7#楼封顶
11	2022年12月30日	精装修交付	——	——

备注：以上表格中的工程进度计划完成时间数据依据信托《尽调报告》、《投资合作协议》所填列，实际完成进度以现场情况为准。

(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49%股权转让， SPV公司51%的股权质押	首笔放款前 10个工作日	已于2020年11月23日完成	首笔放款日期2020年12月4日
2	SPV公司49%股权转让， SPV公司49%的股权质押	----	已于2020年12月11日完成	中航信托将所持有SPV公司49%股权转让给杭州融轩房地产开发有限公司，转让股权后杭州融轩房地产开发有限公司持有SPV公司100%股权并将持有SPV公司100%股权质押给中航信托

(5) 销售情况

本月收到销售回款6,677.00万元，包括房款6,585.00万元，车位款92.00万元，本月已网签20套，首次开盘98套房源已售罄，车位118个，已售111个。

(6) 四证审批

本周末发生四证审批事项，目前四证已全部办理完毕，已取得5#、7#楼商品房预售许可证，办理进度符合商业计划。

(7) 工程进度

首批推盘区 5#楼已封顶，7#楼已封顶；总体工程进度符合计划。

(8) 资金收支

本月 SPV 公司资金流入 9,120.73 万元，资金流出 5,169.87 万元，所有账户余额 3,950.96 万元。

本月合资公司资金流入 0.80 万元，资金流出 0.02 万元，所有账户余额 1.65 万元。

本月项目公司资金流入 28,064.10 万元，其中销售回款 6,677.00 万元，银行存款利息 39.57 万元，往来款 21,347.53 万元；资金流出 46,503.90 万元，其中三项费用 1,112.68 万元，建安工程费用 5.42 万元，税费 37.47 万元，往来款 45,348.33 万元，所有账户余额 35,029.19 万元，其中项目公司受限资金 28,481.76 万元（预售资金监管账户）。

本月未发生股东资金回笼事项。

(9) 成本合约

项目开发成本累计投入成本 319,350.98 万元。（成本包括土地费、建安费、前期费用），占总投资预算 74.48%，目前未出现成本超支。项目本月签署合同 8 份，累计已签订合同金额（含已发生的无合同成本）358,285.27 万元，占总投预算的 83.56%，未超预算。

(10) 项目开发贷及其他融资

开发贷总授信金额 21.5 亿元，年利率 4.75%，贷款期限 2 年，本月未放款，目前累计放款金额 21 亿元，剩余 0.5 亿元尚未提款。

(11) 其他重大事件及存在的风险情况披露：

无。

**中航信托·天垣 12 号融创杭州庆隆项目
监管月报**

一、项目基本情况介绍

1、项目公司即杭州融滨昌盛置业有限公司是杭州融惠企业管理有限公司（合资公司）100%全资子公司，合资公司由杭州融棠企业管理有限公司、杭州滨瑚企业管理有限公司、浙江金昌启亚控股有限公司分别持股 38%、37%、25%。

杭州融滨昌盛置业有限公司成立于 2020 年 07 月 07 日，注册地位于浙江省杭州市拱墅区丰潭路 430 号丰元国际大厦 3 幢 1113 室，法定代表人为鲁俊华。经营范围包括许可项目：房地产开发经营；住宅室内装饰装修；建设工程设计(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准)。一般项目：信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；住房租赁；非居住房地产租赁；物业管理；建筑材料销售；酒店管理；建筑装饰材料销售；工程管理服务；家具安装和维修服务；家用电器安装服务；市场营销策划(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)。

杭州融惠企业管理有限公司成立于 2018 年 11 月 29 日，注册地位于浙江省杭州市拱墅区丰潭路 430 号丰元国际大厦 3 幢 609 室，法定代表人为鲁俊华。经营范围包括服务：房地产开发，商务信息咨询（除商品中介），企业管理咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

杭州融棠企业管理有限公司成立于 2020 年 08 月 12 日，注册地位于浙江省杭州市西湖区文一西路 1 号益展商务大厦 1 号楼 1206 室，法定代表人为鲁俊华，经营范围包括一般项目：企业管理(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)。许可项目：房地产开发经营(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准)。

杭州滨瑚企业管理有限公司成立于 2020 年 04 月 13 日，注册地位于浙江省杭州市江干区庆春东路 36 号 1 幢 303 室，法定代表人为叶蕾。经营范围包括一般项目：一般项目：企业管理(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)。

浙江金昌启亚控股有限公司成立于 2017 年 04 月 28 日，注册地位于浙江省绍兴市柯桥区柯桥裕民路 1068 号绍兴国贸中心(北区)13 幢 3703 室，法定代表人为潘亚敏。经营范围包括投资与资产管理。上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

杭州融棠企业管理有限公司（SPV 公司）为杭州融轩房地产开发有限公司与中航信托股份有限公司分别持股 51%、49%，杭州融轩房地产开发有限公司实际控制人为融创房地产集团有限公司。

杭州融轩房地产开发有限公司成立于 2020 年 8 月 20 日，注册地位于浙江省杭州市拱墅区丰潭路 430 号丰元国际大厦 3 幢 809 室，法定代表人为鲁俊华。经营范围包括许可项目：房地产开发经营（依法须

经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：建筑材料销售；建筑装饰材料销售；市场营销策划；物业管理；住房租赁；（涉及国家规定实施准入特别管理措施的除外）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

融创房地产集团有限公司成立于 2003 年 01 月 31 日，注册地位于天津市西青经济技术开发区赛达新兴产业园 C 座 6 层 6-099，法定代表人为汪孟德。经营范围包括房地产开发及商品房销售；物业管理；室内外装饰；自有房屋租赁；房地产信息咨询（不含中介）；企业管理信息咨询服务；建筑材料批发兼零售；货物进出口（国家法律法规禁止的除外）。

中航信托股份有限公司成立于 2009 年 12 月 28 日，注册地位于江西省南昌市红谷滩区会展路 1009 号航信大厦，法定代表人为姚江涛。经营范围包括经中国银监会批准和公司登记机关核准，公司经营下列人民币和外币业务：（一）资金信托；（二）动产信托；（三）不动产信托；（四）有价证券信托；（五）其他财产或财产权信托；（六）作为投资基金或者基金管理公司的发起人从事投资基金业务；（七）经营企业资产的重组、购并及项目融资、公司理财、财务顾问等业务；（八）受托经营国务院有关部门批准的证券承销业务；（九）办理居间、咨询、资信调查等业务；（十）代保管及保管箱业务；（十一）以存放同业、拆放同业、贷款、租赁、投资方式运用固有资产；（十二）以固有财产为他人提供担保；（十三）从事同业拆借；（十四）法律法规规定或中国银监会批准的其他业务。

备注说明：

（1）中航信托成立《中航信托·天垣 12 号融创庆隆项目股权投资集合资金信托计划》（以下简称“信托计划”），中航信托平价受让 SPV 公司 49% 股权（开发贷期间由融创代持并质押给信托）后，信托资金用于对 SPV 公司进行实缴增资，信托资金除缴纳信保基金外，其余资金最终投入项目开发建设。合资公司与项目公司层面，SPV 公司按照持股比例向合资公司投资，合资公司将资金用于项目公司，项目公司负责杭州庆隆项目的开发建设，2020 年 12 月 11 日中航信托将所持有 SPV 公司 49% 股权转让给杭州融轩房地产开发有限公司，转让股权后杭州融轩房地产开发有限公司持有 SPV 公司 100% 股权并将持有 SPV 公司 100% 股权质押给中航信托，具体情况如下图所示：



图 1 杭州融棠企业管理有限公司股权穿透图

(2) 2020 年 6 月 23 日杭州市土地交易中心公示杭政储出【2020】41 号地块

(GS0304-R21/B1/B2-01 地块)，由杭州融惠企业管理有限公司（合资公司）以总价 299,550 万元获取，后成立杭州融滨昌盛置业有限公司（项目公司）开发庆隆项目，同时合资公司持项目公司 100% 的股权，杭州融棠企业管理有限公司、杭州滨瑚企业管理有限公司、浙江金昌启亚控股有限公司分别持有合资公司 38%、37%、25% 的股权，按持股比例进行出资开发庆隆项目。具体情况如下图：



图 2 项目公司股权穿透图

2、合资公司以总价 299,550 万元竞得庆隆小河单元 GS0304-R21/B1/B2-01 地块，起拍价为 235,550 万元；楼面地价 24,774 元/m²，并于 2020 年 9 月 30 日取得不动产权证书。项目四至：东北侧为莫干山路，西北侧为登云路，东南侧为正德里街，西南侧为李家桥工业园区。总面积为 48365 m²，用途为住宅、商业商务用地。容积率为 ≤ 2.5 ，绿地率 $\geq 35\%$ 。

项目各项经济指标

规划指标	单位	尽调报告	建设工程规划许可证	销售许可证	
总用地面积	m ²	48,365.00	48,365.00	--	
总建筑面积	m ²	167,874.00	173,020.19	--	
地上计容建筑面积	m ²	121,313.00	120,912.50	--	
可售建筑面积	m ²	113,793.00	119,271.91	14,464.80	
其中	高层建筑（精装）	m ²	51,536.00	56,969.24	--
	LOFT（精装）	m ²	58,200.00	--	--
	商业（毛坯）	m ²	4057.00	3,785.00	--
	商业（办公）	m ²	--	58,517.67	--
	计容配套用房面积	m ²	7,520.00	1,640.59	--
地下建筑面积	m ²	46,561.00	52,107.62	--	
其	地下人防车库面积	m ²	11,537.00	11,530.00	--

规划指标		单位	尽调报告	建设工程规划许可证	销售许可证
中	地下非人防车库面积	m ²	35,024.00	40,577.62	--
	容积率	/	2.5	2.5	--
	总户数	户	---	457	--
	机动车停车位	辆	1093	1213	--
其	地下停车位	辆	1093	1105	--
中	地上停车位	辆	--	108	--

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	2020年11月20日	82,500	29,260	29,260	缴纳信保基金及置换融创投资款	0.00
	合计	82,500	29,260	29,260		0.00

三、项目证件办理情况

项目五证办理情况

五证	取证时间	证书编号	备注
不动产权证书	2020年9月30日	330036200375	——
建设用地规划许可证	2020年7月31日	地字第330100202000229	——
建设工程规划许可证	2020年8月14日	建字第330100202000277	——
建筑工程施工许可证	2020年10月28日	330105202010280101	——
预售许可证	2021年1月17日	杭售许字(2021)第000008号	取得5#,7#楼预售许可证

说明：以上证书均存放在共管保险柜，不动产权证书抵押至银行办理开发贷。

四、项目开发建设情况

4.1 项目开发进和计划：

项目施工进度计划

天垣12号融创杭州庆隆项目				
序号	楼栋	进度情况		
		上月完成	本月进度	下月计划
1	1#楼	筏板	角撑破桩完成	首层顶板完成
2	2#楼	垫层	2层顶板完成	八层顶板浇筑完成
3	3#楼	底板浇筑完成	2层顶板完成	八层顶板浇筑完成
4	4#楼	土方开挖	出正负零	四层顶板完成
5	5#楼	第16层顶板浇筑完成	主体结构封顶	——
6	6#楼	桩基施工64%	土方开挖	二道角撑施工中

天垣 12 号融创杭州庆隆项目				
序号	楼栋	进度情况		
		上月完成	本月进度	下月计划
7	7#楼	第 16 层顶板浇筑完成	施工至第 17 层顶板浇筑	——
8	8#楼	桩基施工 98%	土方开挖	土方开挖
9	9#楼	桩基施工 49%	首道支撑梁完成	二道角撑施工中
10	10#楼	桩基施工 100%	首道支撑梁完成	二道角撑施工中
11	11#楼	主楼底板完成	首层完成	6 层顶板完成

五、项目合同及成本执行情况

2021 年 3 月，项目公司签订合同 8 份，截至 2021 年 3 月 31 日，项目总计已签订合同 64 份，已签订合同总价 352,694.00 万元，已支付 310,959.57 万元，合同付款百分比为 88.17%。

截至 2021 年 3 月，项目已支付无合同成本（费用）金额 12,677.79 万元，其中土地契税 9,216.08 万元，建安费用 138.05 元，前期类 6.44 万元，管理费 202.96 万元，财务费用 2,839.84 万元，销售费用 3.41 万元，税费 271.01 万元。

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（已发生成本/目标成本）
1	土地合同	1	3,100,810,000.00	3,087,660,772.50	3,087,660,772.50	99.58%
2	前期类	31	24,380,000.00	27,061,433.23	14,869,715.82	111.00%
3	建安费用	8	1,162,730,000.00	468,130,489.20	90,979,285.17	40.26%
4	开发成本小计		4,287,920,000.00	3,582,852,694.93	3,193,509,773.49	83.56%
5	管理费用	——	109,550,000.00	2,029,589.58	2,029,589.58	1.85%
6	营销费用	1	148,690,000.00	38,610,892.28	31,437,558.95	25.97%
7	财务费用	23	109,550,000.00	27,514,575.99	6,686,561.38	25.12%
8	税费	——	318,550,000.00	2,710,148.91	2,710,148.91	0.85%
9	合计	64	4,974,260,000.00	3,653,717,901.69	3,236,373,632.31	73.45%

说明：前期费用已签订合同金额超出目标成本 11.00%，主要原因是项目公司对前期费用合同签订与尽调报告中目标成本分类不一致，所以存在差异，但是合同签订总金额不超过目标成本总金额。

六、项目销售情况统计

6.1 项目推盘情况

项目于 2021 年 1 月 26 日首次开盘，首开房源 98 套开盘当日售罄，首开推出 118 个车位，已销售 111 个，本次销售房源为高层住宅，截止本报告日，项目累计开盘 98 套，房屋销售面积 14,464.80 m²。

6.2 销售去化情况

本月：未发生销售，本月收到销售回款 6,677.00 万元，其中包括房款 6,585.00 万元，车位款 92.00 万元。

本年：2021 年累计销售 98 套、111 个车位，累计销售合同金额 83,278.81 万元，回款 55,924.21 万元，开盘去化率 100%。

累计：累计销售 98 套、111 个车位，累计销售合同金额 83,278.81 万元，回款 55,924.21 万元，开盘去化率 100%。

项目销售情况

序号	项目业态	可售面积 (m ²)	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 (m ²)	签约金额 (亿元)	回款金额	销售面积 (m ²)	已签约金额 (亿元)	回款金额 (亿元)	去化率
1	高层	56,969.24										
1.1	5#/7#楼	14,464.8				14,464.8	7.81	5.31	14,464.8	7.81	5.31	100%
2	商业	58,517.67										
3	车位个	118				111	0.51	0.28	111	0.51	0.28	94.07%
4	合计	129,951.71		8.32		14,464.80	8.32	5.59	14,464.80	8.32	5.59	

说明：回款总额 55,924.21 万元，包括银行手续费 3.53 万元，银行到账 55,920.68 万元

6.3 动态货值

融创杭州庆隆项目总建筑面积 173,020.19 m²，可售面积 119,271.91 m²，已售房源面积 14,464.80 m²，预计总货值 547,762.00 万元，已售 83,278.81 万元(其中包括房源货值 78,132.81 万元，车位货值 5,146.00 万元)，剩余货值 464,483.19 万元。

动态总货值 547,762.00 万元=已售合同金额 83,278.81 万元+已开盘未售房源备案金额+未开盘房源计划(商业计划) 464,483.19 元。

剩余货值 464,483.19 万元=已开盘未售房源备案金额+未开盘房源计划(商业计划) 464,483.19 元。

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)
547,762.00	83,278.81	0.00	464,483.19

总面积(平方米)(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
119,271.91	14,464.80	0.00	104,807.11

七、项目银行账户情况

根据 SPV 公司、合资公司、项目公司提供的余额表，截至 2021 年 3 月 31 日，SPV 公司资金账户余额为 39,509,568.85 元，其中可用资金余额 39,509,568.85 元，合资公司资金账户余额为 16,469.61 元，其中可用资金余额 16,469.61 元，项目公司资金账户余额 350,291,910.10 元，其中可用资金余额 65,474,272.68 元，其中受限资金 284,817,637.42 元（预售资金监管账户）各账户余额见下表：

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	上海浦东发展银行杭州分行营业部	9520007881 300002293	基本存款账户	公章、财务章、法人章	是	无	39,509,497.05	无
2	上海浦东发展银行杭州分行营业部	9520007880 1600002301	一般存款账户(托管)	公章、财务章、法人章	否	无	71.80	无
总计							39,509,568.85	

合资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	工商银行杭州江南支行	120209200 980006306 7	基本存款账户	公章、财务章、法人章	是	无	7,929.01	无
2	农业银行杭州半山支行	190103104 0019754	非预算单位专用存款账户	公章、财务章、法人章	否	无	8,540.60	无
总计							16,469.61	

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	中国银行浙江省分行	3753783 19921	基本存款账户	公章、财务章、法人章	是	无	3,124,629.19	无
2	工商银行杭州	1202020	一般存款	公章、财务章、	是	无	8,970,911.30	无

	市解放路支行	7198001 77407	账户	法人章				
3	工商银行杭州 市解放路支行	1202020 7199205 38773	一般存款 账户(贷款 户)	公章、财务章、 法人章	否	无	15,841.96	领用 10 张, 使用 2 张, 剩余 8 张
4	工商银行杭州 市解放路支	1202020 7199205 39028	一般存款 账户(预售 资金监管 户)	公章、财务章、 法人章	否	无	284,817,637.42	领用 15 张, 使用 4 张, 剩余 11 张
5	农业银行杭州 半山支行	1901031 0400197 62	非预算单 位专用存 款账户	公章、财务章、 法人章	否	无	0.00	无
6	南京银行杭州 城北支行	0708280 0000003 46	一般存款 账户(贷款 户)	公章、财务章、 法人章	否	无	2,641.07	领用 10 张, 使用 2 张, 剩余 8 张
7	南京银行杭州 城北支行	0708260 0000003 47	一般存款 账户	公章、财务章、 法人章	是	无	0.00	无
8	浙商银行股份 有限公司杭州 分行	3310010 0101201 0094612 6	一般存款 账户	公章、财务章、 法人章	是	无	14,486.13	无
9	上海浦东发展 银行清泰支行	9050078 8014000 00676	一般存款 账户	公章、财务章、 法人章	是	无	43,839,250.99	无
10	渤海银行杭州 钱江支行	2051370 0020011 9	一般存款 账户	公章、财务章、 法人章	是	无	2,615,937.87	无
11	杭州联合银行 天城分理处	2010002 6715118 7	一般存款 账户	公章、财务章、 法人章	是	无	6,890,574.17	无
合计							350,291,910.10	

八、资金收支情况

8.1 资金收入

本月 SPV 公司资金流入 91,207,271.57 元、合资公司资金流入 8,001.35 元，项目公司资金收入 280,640,966.34 元，明细如下：

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
1	2021/3/2	杭州融滨昌盛置业有限公司	往来款(股东分配款)	91,200,000.00	浦发银行 2993

2	2021/3/21	浦发银行	利息	7,271.52	浦发银行 2293
3	2021/3/21	浦发银行	利息	0.05	浦发银行 2301
合计				91,207,271.57	

合资公司资金收入情况

序号	日期	汇款方	款项用途	金额（元）	收款行
1	2021/3/3	杭州融滨昌盛置业有限公司	往来款	8,000.00	工行 3067
	2021/3/21	工商银行	利息	1.35	工行 3067
合计				8,001.35	

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
1	2021/3/1	浦发银行	利息（利多多存款）	21,484.53	浦发银行 0676
2	2021/3/2	杭州星航建材销售有限公司	往来款（预售资金账户转出回流款）	213,475,268.71	中行 9921
3	2021/3/3	王炜宸	房款	2,160,000.00	工行 9028
4	2021/3/3	陆屹国	房款	2,200,000.00	工行 9028
5	2021/3/3	柳燕	车位款	230,000.00	浦发银行 0676
6	2021/3/7	陈凡	车位款	270,000.00	浦发银行 0676
7	2021/3/7	陈凡	房款	970,000.00	工行 9028
8	2021/3/7	曾阔明	房款	670,000.00	工行 9028
9	2021/3/8	项杨雪	房款	3,080,000.00	工行 9028
10	2021/3/11	赵殿野	房款	1,900,000.00	工行 9028
11	2021/3/11	徐如雪	房款	6,670,000.00	工行 9028
12	2021/3/11	李根虎	房款	6,800,000.00	工行 9028
13	2021/3/11	郦歆	房款	6,890,000.00	杭州联合银行 1187
14	2021/3/11	浦发银行	利息（利多多存款）	16,760.67	浦发银行 0676
15	2021/3/17	叶小依	房款	6,870,000.00	工行 9028
16	2021/3/17	叶蓉	房款	2,000,000.00	工行 9028
17	2021/3/19	王祎宸	房款	2,800,000.00	工行 9028
18	2021/3/19	浦发银行	利息（利多多存款）	16,766.64	浦发银行 0676
19	2021/3/21	工商银行	利息	165,258.42	工行 9028
20	2021/3/23	留芳	房款	3,780,000.00	工行 9028

21	2021/3/25	施博文	房款	4,400,000.00	工行 9028
22	2021/3/25	陆屹国	房款	2,970,000.00	工行 9028
23	2021/3/25	南方+王怡雯	房款	3,050,000.00	工行 9028
24	2021/3/21	工商银行	利息	3,276.29	工行 7407
25	2021/3/26	浦发银行	利息（利多多存款）	16,773.44	浦发银行 0676
26	2021/3/21	浦发银行	利息	47,836.39	浦发银行 0676
27	2021/3/21	浦发银行	利息	342.06	浦发银行 0676
28	2021/3/25	王祎宸	车位款	420,000.00	浦发银行 0676
29	2021/3/20	中国银行	利息	55,778.30	中行 9921
30	2021/3/21	杭州联合银行天城分理处	利息	574.17	杭州联合银行 1187
31	2021/3/21	渤海银行杭州钱江支行	利息	16,187.24	渤海银行 0119
32	2021/3/21	渤海银行杭州钱江支行	利息	13,967.37	渤海银行 0119
33	2021/3/21	南京银行杭州城北支行	利息	1,802.24	南京银行 0346
34	2021/3/21	浙商银行	利息	432.34	浙商银行 6126
35	2021/3/21	工商银行	利息	1,677.29	工商银行 8773
36	2021/3/26	刘晨来	房款	3,100,000.00	工行 9028
37	2021/3/26	邓世斌	房款	2,500,000.00	工行 9028
38	2021/3/30	杨泽	房款	3,040,000.00	工行 9028
39	2021/3/31	浦发银行	利息（利多多存款）	16,780.24	浦发银行 0676
合计				280,640,966.34	

8.2 资金支出

本月 SPV 公司资金流出 51,698,704.84 元，合资公司资金流出 200.00 元，项目公司资金流出 465,039,008.05 元，明细如下：

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	备注
1	2021/3/1	浦发银行	手续费	50.00	浦发银行（2293）	财务费用	自动划扣	
2	2021/3/2	杭州融轩房地产开发有限公司	往来款（股东分配款）	45,279,090.00	浦发银行（2293）	往来款	tcmp 审批	
3	2021/3/2	浦发银行	手续费	1.00	浦发银行（2293）	财务费用	自动划扣	
4	2021/3/22	中航信托股份有限公司	信托投资收益	6,419,563.84	浦发银行（2293）	财务费用	tcmp 审批	

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	备注
合计				51,698,704.84	-	-	-	-

合资公司资金支出情况

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	备注
1	2021/3/11	中国银行	银行对公证书收入	200.00	工商银行（3067）	财务费用	自动划扣	
合计				200.00	-	-	-	-

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	备注
1	2021/3/1	工商银行	工本费	5.00	工商银行（9028）	财务费用	自动划扣	
2	2021/3/1	工商银行	手续费	10.00	工商银行（9028）	财务费用	自动划扣	
3	2021/3/1	杭州星航建材销售有限公司	往来款（预售资金账户转款）	213,475,268.71	工商银行（9028）	往来款	tcmp 审批	
4	2021/3/2	工商银行	手续费	200.00	工商银行（7407）	财务费用	自动划扣	
5	2021/3/2	杭州融棠企业管理有限公司	往来款（股东分配款）	91,200,000.00	中国银行（9921）	往来款	tcmp 审批	
6	2021/3/2	杭州滨瑚企业管理有限公司	往来款（股东分配款）	88,800,000.00	中国银行（9921）	往来款	tcmp 审批	
7	2021/3/2	浙江金昌启亚控股有限公司	往来款（股东分配款）	60,000,000.00	中国银行（9921）	往来款	tcmp 审批	
8	2021/3/2	中国银行	手续费	600.00	中国银行（9921）	财务费用	自动划扣	
9	2021/3/3	杭州悦动商业管理有限公司	滨融府展厅 2021 年 3 月份租金和运营管理费	97,402.93	中国银行（9921）	营销费用	授权范围内	
10	2021/3/3	杭州融惠房地产开发有限公司	往来款	8,000.00	中国银行（9921）	往来款	授权范围内	
11	2021/3/3	中国银行	手续费	15.00	中国银行（9921）	财务费用	自动划扣	
12	2021/3/5	浦发银行	手续费	50.00	浦发银行（0676）	财务费用	自动划扣	
13	2021/3/6	中国银行	手续费	10.00	中国银行（9921）	财务费用	自动划扣	
14	2021/3/8	中国石化销售股份有限公司浙江杭州石油分公司	交通费用借款	5,400.00	中国银行（9921）	管理费用	授权范围内	
15	2021/3/8	章珏琦	办公费用	150.66	中国银行（9921）	管理费用	授权范围内	

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	备注
16	2021/3/8	匡缘	福利费	600.00	中国银行(9921)	管理费用	授权范围内	
17	2021/3/8	胡恋	业务招待费	1,764.00	中国银行(9921)	管理费用	授权范围内	
18	2021/3/8	中国银行	手续费	20.00	中国银行(9921)	财务费用	自动划扣	
19	2021/3/10	国家金库杭州市拱墅区支库	个税(年终奖)	179,531.64	中国银行(9921)	管理费用	授权范围内	
20	2021/3/10	融创鑫恒投资集团有限公司	2月工资	260,814.39	中国银行(9921)	管理费用	授权范围内	
21	2021/3/10	韩刚	业务招待费	950.00	中国银行(9921)	管理费用	授权范围内	
22	2021/3/10	胡恋	办公费用	1,200.00	中国银行(9921)	管理费用	授权范围内	
23	2021/3/10	中国银行	手续费	25.00	中国银行(9921)	财务费用	自动划扣	
24	2021/3/11	杭州市税务局	水费	54,233.30	中国银行(9921)	建安工程费用	自动划扣	
25	2021/3/11	国家金库杭州市拱墅区支库	印花税	3,690.30	中国银行(9921)	税费	授权范围内	
26	2021/3/11	国家金库杭州市拱墅区支库	个税	28,209.75	中国银行(9921)	管理费用	授权范围内	
27	2021/3/11	国家金库杭州市拱墅区支库	附加税	370,976.15	中国银行(9921)	税费	授权范围内	
28	2021/3/15	中国银行	回单卡扣费	25.00	中国银行(9921)	财务费用	自动划扣	
29	2021/3/15	黄迎凯	年底购买礼品	48,000.00	中国银行(9921)	管理费用	授权范围内	
30	2021/3/15	浙商森山生物科技技术有限公司	年底购买礼品	6,600.00	中国银行(9921)	管理费用	授权范围内	
31	2021/3/15	中国银行	手续费	15.00	中国银行(9921)	财务费用	自动划扣	
32	2021/3/15	渤海银行	手续费	92.00	渤海银行(0119)	财务费用	自动划扣	
33	2021/3/18	渤海银行	手续费	66.50	渤海银行(0119)	财务费用	自动划扣	
34	2021/3/18	浙商银行	银团代理费	1,550,000.00	浙商银行(6126)	财务费用	邮件	
35	2021/3/18	南京银行	银团代理费	239,166.67	南京银行(0346)	财务费用	邮件	
36	2021/3/19	杭州百穗餐饮有限公司	2021年1月食堂费用	4,378.74	中国银行(9921)	管理费用	授权范围内	
37	2021/3/19	中国石化销售股份有限公司浙江杭州石油分公司	非营销交通费	6,000.00	中国银行(9921)	管理费用	授权范围内	
38	2021/3/19	胡恋	元宵节福利	279.00	中国银行(9921)	管理费用	授权范围内	
39	2021/3/19	中国银行	手续费	15.00	中国银行(9921)	财务费用	自动划扣	

序号	支付时间	收款方	用途	金额(元)	出款行	用款类型	委托方审批方式	备注
40	2021/3/21	工商银行	开发贷利息	4,433,333.28	工商银行(7407)	财务费用	邮件	
41	2021/3/25	工商银行	银团代理费	900,000.00	工商银行(7407)	财务费用	邮件	
42	2021/3/22	杭州住房公积金管理中心	2月社保公积金服务费	27,668.00	中国银行(9921)	管理费用	授权范围内	
43	2021/3/24	杭州望家欢农副产品有限公司	2020年12月食堂费用	1,710.27	中国银行(9921)	管理费用	授权范围内	
44	2021/3/24	胡恋	项目文件制作及打印费	2,833.00	中国银行(9921)	管理费用	授权范围内	
45	2021/3/24	上海市对外服务浙江有限公司	2月社保公积金服务费-上海外服小盘	224.00	中国银行(9921)	管理费用	授权范围内	
46	2021/3/24	杭州百穗餐饮有限公司	2021年2月食堂费	4,214.76	中国银行(9921)	管理费用	授权范围内	
47	2021/3/24	中国银行	手续费	20.00	中国银行(9921)	财务费用	自动划扣	
48	2021/3/20	南京银行杭州城北支行	开发贷利息	1,108,333.33	南京银行(0346)	财务费用	邮件	
49	2021/3/20	浙商银行股份有限公司杭州分行	开发贷利息	2,216,666.67	浙商银行(6126)	财务费用	邮件	
50	2021/3/26	工行	对公收费	240.00	工商银行(7407)	财务费用	自动划扣	
合计				465,039,008.05				

8.3 资金平衡表

截至2021年3月,本项目累计收入55,920.68万元,累计支出323,615.92万元,资金平衡情况见下表:

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)	备注
经营性资金流入					
销售回款	5,477,620,000.00	66,770,000.00	559,206,838.00	559,206,838.00	
其他收入	0		2,268.00	2,268.00	
经营性收入合计	5,477,620,000.00	66,770,000.00	559,209,106.00	559,209,106.00	
经营性资金流出					
土地费成本	3,100,810,000.00	0.00	0.00	3,087,660,772.50	合资公司垫付土地款1,497,750,000.00元
前期费用	24,380,000.00	0.00	3,818,662.56	14,869,715.82	
建安工程费	1,162,730,000.00	54,233.30	36,024,377.71	90,979,285.17	
费用支出					
财务费用	148,690,000.00	10,053,210.82	25,482,821.09	30,783,379.85	包含银行利息收入654,169.10元
管理费用	109,550,000.00	580,528.21	1,690,891.66	2,029,589.58	

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)	备注
营销费用	109,550,000.00	97,402.93	3,723,345.08	6,639,350.08	
支付各类税费	318,550,000.00	374,666.45	2,333,115.71	2,710,148.91	
其他支出	0	0.00	286,993.20	486,993.20	
经营性支出合计	4,974,260,000.00	11,160,041.71	73,360,207.01	3,236,159,235.11	
经营性净现金流	/	55,609,958.29	485,848,898.99	-2,676,950,129.11	
筹资性资金净现金流					
内部往来流入	/	213,475,268.71	213,475,307.92	3,598,400,307.92	股东方直接投入项目公司 2,100,650,307.92 元，股东方通过合资公司支付土地款 1,497,750,000.00 元
内部往来流出	/	453,483,268.71	853,483,268.71	2,671,158,268.71	
外部融资款流入	/	0.00	400,000,000.00	2,100,000,000.00	
外部融资款流出	/	0.00	0.00	0.00	
净现金流量	/	-184,398,041.71	245,840,938.20	350,291,910.10	
期初余额	/	534,689,951.81	104,450,971.90	0.00	
期末余额	/	350,291,910.10	350,291,910.10	350,291,910.10	

九、融资情况

1. 开发贷款：

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
1	中国工商银行股份有限公司杭州解放路支行	1,240,000,000.00	土地证	2020.11.25--2022.11.24	4.75%	1,200,000,000.00	0.00	0.00	0.00	4,433,333.28	16,572,222.26
2	南京银行股份有限公司杭州分行	310,000,000.00	土地证	2020.11.25--2022.11.24	4.75%	300,000,000.00	0.00	0.00	0.00	1,108,333.33	3,311,805.56
3	浙商银行股份有限公司杭州分行	600,000,000.00	土地证	2020.11.25--2022.11.24	4.75%	600,000,000.00	0.00	0.00	0.00	2,216,666.67	8,502,500.01
合计		2,150,000,000.00				2,100,000,000.00	0.00	0.00	0.00	7,758,333.28	28,386,527.83

说明：南京银行开发贷实际授信额度为 5.5 亿元，2021 年 1 月 12 日南京银行将其中 2.4 亿份额转给工商银行，

2.其他融资：

无。

十、项目周边竞品情况分析

九龙仓天玺，距离本项目 1km 范围内。该项目包括天荟、天玺 1 期、天玺 2 期，其中天荟、天玺 1 期已于 2019 年 12 月首开。九龙仓天玺 2019 年 12 月 21 日首开小高层（洋房）共 30 套房源，167 m² 24 套，179 m² 4 套，272 m² 2 套；均价 62000 元/m²（起价 55,605 元/m²，最高价 68,657 元/m²），精装备案 4,500 元/m²，开盘当天去化 5 成。项目车位 50 万/个。

项目周边竞品情况

序号	名称	业态	均价(元)	户型	供应套数(套)	中签率	当日去化
1	天玺 1 期	洋房	62,000	167-272 m ²	30	90.91%	5 成
2	天荟	洋房	62,685	154-188 m ²	64	76.26%	高层去化 7.7 成， 洋房去化 5.9 成， 整体去化 6.2 成
3		高层	54,169	119-158 m ²	88		
4		洋房	62,259	155、173 m ²	31	74.23%	5 成
5		高层	54,008	119、139 m ²	90		

十一、区域市场情况分析

1. 客群情况分析

项目定位申花板块核心高端改善类。目标客群以城西地缘高端改善客户为主，客群类型主要为面积改善、房间数量改善、无房票客群。对于住宅和公寓业态，客户主要为以下三种类型：

核心客群：稀缺资源占有客群（50%）塔尖人群，可通过 1700 万的资金占有杭城中心优越、稀缺的资源、资产，或建立顶级的圈层与人脉。

重点客群：大面积改善客群（30%）杭州地缘财富客群，具备敏锐的产品鉴赏能力，已有如武林壹号、蓝色钱江等 200m²左右住宅，市面上现有的 200m²左右大面积住宅产品已无法满足其面积改善、审美改善的需求。

补充客群：省内无房票客群（20%）省内限购客群，企业老板、富二代、新兴财富阶层，对杭州省会城市的认同感，期盼在杭州城市中心购置资产，自用或收藏。与城市封面的江河汇所面向浙江-长三角-全国客户客群区别，望江更多面向浙江省内客群。

2. 政策分析

新房摇号政策：2018 年 4 月 4 日起，杭州实施公证摇号方式销售新建商品房；对高层次人才无房家庭、无房家庭实施倾斜。2020 年 7 月 2 日起，均价 35000 元/平方米以下新建商品住房项目的无房

家庭房源保障比例一般不低于 50%;经认定的 B、C、D、E 类人才及符合条件的相应层次人才, 在杭州购买首套住房, 按不高于 20%的比例优先供应。

限售: 仅针对高层次人才, 以高层次人才家庭优先购房方式购买的新建商品住房, 自房屋网签之日起, 5 年内不得上市交易。

限贷: 杭州户籍: 杭州无房无房贷纪录, 商业贷款或者公积金首付要求大于等于 30%, 杭州无房有房贷纪录, 商业贷款或者公积金首付要求大于等于 60%。杭州有 1 房的已婚人士, 商业贷款或者公积金首付要求大于等于 60%, 有一房的单身人士无购房资格。非杭州市户籍: 外地有房杭州无房无房贷纪录, 商业贷款或者公积金首付要求大于等于 30%; 外地有房杭州无房有 1 次房贷纪录, 商业贷款或者公积金首付要求大于等于 60%; 外地有房杭州无房有两次及以上房贷纪录, 需要全款。外地杭州均无房无房贷纪录, 商业贷款或者公积金首付要求大于等于 30%; 外地杭州均无房有房贷纪录, 商业贷款或者公积金首付要求大于等于 60%;

限价: 杭州各板块之间的限价不同, 已有 65 个板块挂牌“双限地块”, 引发二手房倒挂现象。

限购: 暂停向已拥有 2 套及以上住房的本市户籍居民家庭、已拥有 1 套及以上住房的非本市户籍居民家庭出售新建商品住房和二手住房; 非本市户籍居民购买首套住房需提供自购房之日起前 3 年内在本市连续缴纳 2 年个人所得税或社保证明; 本市户籍成年单身(含离异)人士在限购区域内限购 1 套住房(含新建商品住房和二手住房); 户籍由外地迁入桐庐、建德、临安、淳安四县(市)的居民家庭, 自户籍迁入之日起满 2 年, 方可在杭州市限购区域内购买住房, 并按照本市限购政策执行; 自 2018 年 6 月 27 日起, 暂停向企事业单位出售住房; 限购范围包括上城区、下城区、江干区、拱墅区、西湖区、杭州高新开发区(滨江)、杭州经济技术开发区、杭州之江国家旅游度假区、萧山区、余杭区、富阳区和大江东产业集聚区。

预售: 商品房地产地上建筑为 10 层以下的, 必须要完成建筑主体结构的施工; 11 层以上的, 完成建筑主体结构施工的一半以上, 且不低于 10 层; 100 米以上的超高层建筑, 已完成建筑主体结构施工的三分之一以上, 且不能低于 50 米;

预售资金监管: 房地产开发企业申请使用商品房预售资金, 应逐季编制用款计划, 并按计划分次向监管银行提出申请。用款计划应当按建设工程形象进度完成情况或建设工程施工合同约定的付款节点制定; 监管项目工程预算清册总额不低于 130%的预售资金按预售资金监管协议方式监管, 按监管协议监管的项目工程预算清册总额的 20%可以用于监管项目相应的前期工程费、管理费、销售费、财务费、不可预见费、税费、同步归还本项目房地产开发贷款及其他费用; 在保证整个项目建设资金

使用的前提下，资金账户中商品房预售资金超出该监管项目工程预算清册总额的 130%时，可允许以其超出部分用于调用。

3. 同业态售房成交量分析

2021年3月，杭州市商品住宅（不含保障性住房）新增供应 32.08 万 m²，环比上升 4.6%，同比上升 17.4%。杭州市商品住宅（不含保障性住房）成交均价为 33746 元/m²，环比下降 8%，同比下降 28.9%；成交面积为 67.98 万 m²，环比上升 98.2%，同比上升 113%。上城区成交均价最高，为 73562.3 元/m²。

杭州市写字楼成交均价为 25233 元/m²，环比下降 15.6%，同比下降 10.6%，成交 10.89 万 m²，新批上市 3.15 万 m²，市场供不应求。

4. 土地成交量分析

2021年1-3月，杭州市共成交各类用地 112 宗，共计 932.16 万 m²，同比增长 38.23%。其中，成交住宅用地 42 宗，共计 411.83 万 m²；商办用地 55 宗，共计 380.31 万 m²。2021年3月，杭州市累计成交各类用地 17 宗，共计 260.42 万 m²，环比增长 7.91%，同比增长 21.96%。其中，成交住宅用地 5 宗，共计 60 万 m²，环比减少 2.44%，同比减少 35.36%；商办用地 6 宗，共计 134.59 万 m²，环比增长 13.4%，同比增长 102.19%。

5. 其他

无。

十二、项目公司资金计划执行情况

项目公司 2021年3月计划资金支出 3,622.66 万元，实际资金支付 1,155.57 万元，其中：工程费用支出 5.42 万元；管理费用支出 58.05 万元；营销费用支出 9.74 万元；财务费用支出 1,044.89 万元，税费支出 37.47 万元。

2021年3月资金计划执行情况

序号	支出项目	计划金额	实际金额	资金使用率	备注
1	前期费用	145.24	0.00	0.00%	本月未支付任何前期费用
2	工程费用	1,535.00	5.42	0.35%	支付水费 5.42 万元，因春节假期复工后，工程进度较慢，未达到付款节点，工程费用未支付。
3	营销费用	637.42	9.74	1.53%	大悦城展厅 3 月租金 9.74 万元，其他营销费用未支付
4	管理费用	80.00	58.05	72.56%	支付人员工资及日常招待费、交通费、办公费、社保费、食堂费用。
5	财务费用	1,180.00	1,044.89	88.55%	支付开发贷利息 775.83 万元，支付银团代理费 268.92 万元，银行自动划扣手续费 0.14 万元。

6	税费	45.00	37.47	83.27%	支付印花税、附加税（银行自动划扣）
7	其他	0.00	0.00	0.00%	---
合计		3,622.66	1,155.57	31.90%	---

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	8
2	日常管理事项用印	16
3	财务类	20
合计		44

十四、项目公司印章证照外出使用情况

项目公司印章证照外出使用情况

序号	外出/借日期	印鉴/证照名称	事由	外出机构	经办人	监印/证人	是否陪同	归还日期
1	2021/3/1	公章、法人章、财务章	工商银行办理开立预售资金监管账户出款	工商银行杭州解放路支行	郭辰雨	郭辰雨、吴远远	是	2021/3/1
2	2021/3/3	合同章、法人章	滨融府项目现场网签	大悦城临时展厅	于文芳	于文芳	是	2021/3/3

十五、项目公司签约情况（明细台账作为附件）

表十四：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	营销类	工程类	5
2	工程设计类	工程类	1
3	其他	其他类	2
合计			8

十六、项目整体运行情况分析

一、项目开发建设情况评价

1、项目公司目前已取得《建设用地规划许可证》、《不动产权证书》、《建设工程规划许可证》、《建设工程施工许可证》、《商品房预售许可证》，是按照进度计划推进。

2、目前施工现场庆隆小河单元 GS0304-B1/B2/M1-16 地块施工情况按照计划进行：**1#**楼、施工至角撑破桩完成，**2#**楼、施工至 2 层顶板完成，**3#**楼、施工至 2 层顶板浇筑，**4#**楼、施工至出正负零，**6#**楼、

施工至土方开挖，8#楼、施工至土方开挖，9#楼、施工至首道支撑梁完成，10#楼、施工至首道支撑梁完成，11#楼、施工至首层完成。

二、项目销售情况评价

2021年累计销售住宅98套、车位111个，累计销售合同金额83,278.81万元，回款56,316.21万元，开盘去化率100%。

三、操作风险评价

截至本期期末，项目公司暂无内部人员操作不当导致资产损失的情况，暂无由于不履行合同或工程建设发生安全、质量事故引发索赔的情况，暂无由于灾难性事件或其他事件导致有形资产损坏或损失的情况，项目公司运作正常，暂无操作风险。

4.其他

无

十七、附件

附件一：银行账户流水及余额

SPV 公司浦发银行账户（2293）3 月份银行对账单

企业账号：95200078801300002293（人民币）				户名：杭州融棠企业管理有限公司				共：6笔			
借记总额：51,698,704.84				贷记总额：91,207,271.52							
选择	交易时间↓	账务日	凭证号	借方金额	贷方金额	余额	对方账号	对方户名	对方行名	摘要	备注
<input type="checkbox"/>	2021/03/01 22:50:35	2021/03/01		50.00		880.37	95200142570000121	公司网银服务年费收入	浦发银行杭州分行营业部	收费995209880162	客户支付手续费
<input type="checkbox"/>	2021/03/02 15:14:13	2021/03/02			91,200,000.00	91,200,880.37	375378319921	杭州融滨昌盛置业有限公司	中国银行浙江省分行	汇入外LZ21030200238425	往来款
<input type="checkbox"/>	2021/03/02 16:20:18	2021/03/02		45,279,090.00		45,921,790.37	19010301040019622	杭州融轩房地产开发有限公司	中国农业银行杭州半山支行	电子渠道转账	往来款
<input type="checkbox"/>	2021/03/02 16:20:18	2021/03/02		1.00		45,921,789.37				跨行转账(网银同城)	
<input type="checkbox"/>	2021/03/21 01:28:54	2021/03/21			7,271.52	45,929,060.89				INTEREST	
<input type="checkbox"/>	2021/03/22 09:21:12	2021/03/22		6,419,563.84		39,509,497.05	95200078801800002287	中航信托股份有限公司	浦发银行杭州分行营业部	电子渠道转账	分配投资收益

第1页 首页 前一页 后一页 末页 共1页

SPV 公司浦发银行账户（2301）3 月份银行对账单

企业账号：95200078801600002301（人民币）				户名：杭州融棠企业管理有限公司				共：1笔			
借记总额：0.00				贷记总额：0.05							
选择	交易时间↓	账务日	凭证号	借方金额	贷方金额	余额	对方账号	对方户名	对方行名	摘要	备注
<input type="checkbox"/>	2021/03/21 01:29:04	2021/03/21			0.05	71.80				INTEREST	

第1页 首页 前一页 后一页 末页 共1页

合资公司工商银行（3067）3 月份银行对账单

账号：1202092009800063067 开户行：工行杭州江南支行 户名：杭州融惠企业管理有限公司				设置表头					
交易时间	转出金额	转入金额	币种	余额	对方单位	对方账号	摘要	操作	详细信息
<input type="checkbox"/> 2021-03-21 01:56:47		1.35	人民币	7,929.01			利息	回单	
<input type="checkbox"/> 2021-03-11 12:49:13	200.00		人民币	7,927.66	对公工行证书收入	1202***7610		回单	
<input type="checkbox"/> 2021-03-03 17:10:58		8,000.00	人民币	8,127.66	杭州融滨昌盛置业有限公司	3753***9921 行号：104331051296	往来款	回单	

全选

项目公司中国银行（9921）3 月份银行对账单

账号：375378319921 账户名称：杭州融祺昌盛置业有限公司 开户行名称：中国银行浙江省分行营业部 币种：人民币元

汇总信息

清单样式：标准

交易流水号	客户业务编号	交易金额 交易时间	交易后余额	对方账号 对方账户名称	业务类型 用途
1		213,475,268.71 2021/03/02 10:51:18	+214,659,695.49	1202092009900270842 杭州星航建材销售有限公司	大额支付
2		26,524,731.29 2021/03/02 14:56:04	+241,184,426.78	1202020719800177407 杭州融祺昌盛置业有限公司	大额支付
3	000000000000	-91,200,000.00 2021/03/02 15:14:12	+149,984,426.78	95200078801300002293 杭州融棠企业管理有限公司	大额支付 往来款
4		-200.00 2021/03/02 15:14:12	+149,984,226.78		收费
5	000000000000	-88,800,000.00 2021/03/02 15:14:12	+61,184,226.78	33050161662700001811 杭州奕瑞企业管理有限公司	大额支付 往来款
6		-200.00 2021/03/02 15:14:12	+61,184,026.78		收费
7	000000000000	-60,000,000.00 2021/03/02 15:14:12	+1,184,026.78	19026101040002236 浙江金昌启亚控股有限公司	大额支付 往来款
8		-200.00 2021/03/02 15:14:12	+1,183,826.78		收费
9	000000000000	-97,402.93 2021/03/03 13:16:09	+1,086,423.85	1202020819900287885 杭州悦动商业管理有限公司	大额支付 销售-预付款
10		-10.00 2021/03/03 13:16:09	+1,086,413.85		收费
11	000000000000	-8,000.00 2021/03/03 17:04:05	+1,078,413.85	1202092009800063067 杭州融惠企业管理有限公司	小额普通 往来款

12		-5.00 2021/03/03 17:04:05	+1,078,408.85		收费
13		-10.00 2021/03/06 02:59:30	+1,078,398.85		短信收费 短信收费
14	000000000000	-5,400.00 2021/03/08 16:27:55	+1,072,998.85	1202022729933333324 中国石化销售股份有限公司浙江杭州石油分公司	小额普通 管理-借款
15		-5.00 2021/03/08 16:27:55	+1,072,993.85		收费
16	000000000000	-150.66 2021/03/08 16:29:50	+1,072,843.19	6217231202000874518 章珏琦	小额普通 管理-办公费
17		-5.00 2021/03/08 16:29:50	+1,072,838.19		收费
18	000000000000	-600.00 2021/03/08 16:31:32	+1,072,238.19	6212261202029023778 匡缘	小额普通 管理费用-职工福利费
19		-5.00 2021/03/08 16:31:32	+1,072,233.19		收费
20	000000000000	-1,764.00 2021/03/08 16:32:25	+1,070,469.19	6222031202001451557 胡恋	小额普通 管理-业务费
21		-5.00 2021/03/08 16:32:25	+1,070,464.19		收费
22		-179,531.64 2021/03/10 12:08:49	+890,932.55	国家金库杭州市拱墅区支库(02206)	实时缴税
23	000000000000	-260,814.39 2021/03/10 13:59:54	+630,118.16	19042401040003204 融创鑫恒投资集团有限公司	大额支付 工资
24		-15.00 2021/03/10 13:59:54	+630,103.16		收费

25	133812171397	000000000000	-950.00 2021/03/10 14:25:12	+629,153.16	6222021202041782138 韩刚	小额普通 管理费用-业务招待费
26	133812171395		-5.00 2021/03/10 14:25:12	+629,148.16		收费
27	133803971394	000000000000	-1,200.00 2021/03/10 14:25:13	+627,948.16	6222031202001451557 胡恋	小额普通 管理费用-办公费
28	133803971392		-5.00 2021/03/10 14:25:13	+627,943.16		收费
29	156563910391		-54,233.30 2021/03/11 17:22:22	+573,709.86	1202020729920341276 杭州市水务集团有限公司	小额普通
30	3299763389		-3,690.30 2021/03/12 01:31:31	+570,019.56	国家金库杭州市拱墅区支库(02206)	实时缴税
31	3304218388		-28,209.75 2021/03/12 01:31:31	+541,809.81	国家金库杭州市拱墅区支库(02206)	实时缴税
32	97914963387		-370,976.15 2021/03/12 11:16:52	+170,833.66	国家金库杭州市拱墅区支库(02206)	实时缴税
33	82036645386		-25.00 2021/03/15 09:28:23	+170,808.66		资金支出
34	161867680384		3,000,000.00 2021/03/15 16:30:35	+3,170,808.66	2051370002000119 杭州福滨昌盛置业有限公司	大额支付
35	173837369382	000000000000	-48,000.00 2021/03/15 17:21:29	+3,122,808.66	6222081202009710359 黄迎凯	小额普通 管理-业务招待费
36	173837369380		-10.00 2021/03/15 17:21:29	+3,122,798.66		收费
37	173881201379	000000000000	-6,600.00 2021/03/15 17:21:45	+3,116,198.66	19646301040012512 浙江森山生物科技有限公司	小额普通 管理-业务招待费
38	173881201377		-5.00 2021/03/15 17:21:45	+3,116,193.66		收费
39	157789953376	000000000000	-4,378.74 2021/03/19 17:23:52	+3,111,814.92	74928100061885 杭州百穗餐饮有限公司	小额普通 管理费用-劳务费
40	157789953374		-5.00 2021/03/19 17:23:52	+3,111,809.92		收费
41	157799861373	000000000000	-6,000.00 2021/03/19 17:23:52	+3,105,809.92	120202272993333324 中国石化销售股份有限公司浙江杭州石油分公司	小额普通 管理-借款
42	157799861371		-5.00 2021/03/19 17:23:52	+3,105,804.92		收费
43	157795185370	000000000000	-279.00 2021/03/19 17:23:53	+3,105,525.92	6222031202001451557 胡恋	小额普通 管理-职工福利
44	157795185368		-5.00 2021/03/19 17:23:53	+3,105,520.92		收费
45	780950044099		55,778.30 2021/03/20 23:09:27	+3,161,299.22		结息
46	151852765366		-27,668.00 2021/03/22 16:29:05	+3,133,631.22	1202021529900080988 杭州住房公积金管理中心	小额普通
47	152451446364	000000000000	-1,710.27 2021/03/24 16:52:04	+3,131,920.95	33001617030052501006 杭州望家欢农副产品有限公司	小额普通 管理-财务报销
48	152451446362		-5.00 2021/03/24 16:52:04	+3,131,915.95		收费
49	152695696361	000000000000	-2,833.00 2021/03/24 16:53:28	+3,129,082.95	6222031202001451557 胡恋	小额普通 管理-办公费
50	152695696359		-5.00 2021/03/24 16:53:28	+3,129,077.95		收费

账号：375378319921 账户名称：杭州融滨昌盛置业有限公司 开户行名称：中国银行浙江省分行营业部 币种：人民币元 汇总信息

清单样式：标准 ▼

	交易流水号	客户业务编号	交易金额 交易时间	交易后余额	对方账号 对方账户名称	业务类型 用途
1	154454980358	000000000000	-224.00 2021/03/24 17:03:01	+3,128,853.95	571906424410101 上海市对外服务浙江有限公司	小额普通 2月社保公积金服务费-上海 外服小盘
2	154454980356		-5.00 2021/03/24 17:03:01	+3,128,848.95		收费
3	154722793355	000000000000	-4,214.76 2021/03/24 17:04:31	+3,124,634.19	74928100061885 杭州百穗餐饮有限公司	小额普通 管理-食堂
4	154722793353		-5.00 2021/03/24 17:04:31	+3,124,629.19		收费

选择交易文件下载格式 EXCEL 生成交易下载文件

查询到 54 条记录 当前第 2 页 / 共 2 页 上一页 下一页 跳转至第 页 跳转

项目公司工商银行（7407）3 月份银行对账单

账号：1202020719800177407 开户行：工行杭州解放路支行 户名：杭州融滨昌盛置业有限公司 设置表头

交易时间	转出金额	转入金额	币种	余额	对方单位	对方账号	摘要	操作	详细信息
<input type="checkbox"/> 2021-03-26 20:35:45	240.00		人民币	8,970,911.30			对公收费明细入账	回单	
<input type="checkbox"/> 2021-03-25 10:58:55	900,000.00		人民币	8,971,151.30				回单	
<input type="checkbox"/> 2021-03-21 01:51:51		3,276.29	人民币	9,871,151.30			利息	回单	
<input type="checkbox"/> 2021-03-21 01:40:53	369,444.44		人民币	9,867,875.01			对公贷款利息支付	回单	
<input type="checkbox"/> 2021-03-21 01:40:53	369,444.44		人民币	10,237,319.45			对公贷款利息支付	回单	
<input type="checkbox"/> 2021-03-21 01:40:53	369,444.44		人民币	10,606,763.89			对公贷款利息支付	回单	
<input type="checkbox"/> 2021-03-21 01:40:53	369,444.44		人民币	10,976,208.33			对公贷款利息支付	回单	
<input type="checkbox"/> 2021-03-21 01:40:53	369,444.44		人民币	11,345,652.77			对公贷款利息支付	回单	
<input type="checkbox"/> 2021-03-21 01:40:53	369,444.44		人民币	11,715,097.21			对公贷款利息支付	回单	
<input type="checkbox"/> 2021-03-21 01:40:53	369,444.44		人民币	12,084,541.65			对公贷款利息支付	回单	
<input type="checkbox"/> 2021-03-21 01:40:53	369,444.44		人民币	12,453,986.09			对公贷款利息支付	回单	
<input type="checkbox"/> 2021-03-21 01:40:53	369,444.44		人民币	12,823,430.53			对公贷款利息支付	回单	
<input type="checkbox"/> 2021-03-21 01:40:53	369,444.44		人民币	13,192,874.97			对公贷款利息支付	回单	
<input type="checkbox"/> 2021-03-21 01:40:53	369,444.44		人民币	13,562,319.41			对公贷款利息支付	回单	
<input type="checkbox"/> 2021-03-21 01:40:53	369,444.44		人民币	13,931,763.85			对公贷款利息支付	回单	
<input type="checkbox"/> 2021-03-02 00:11:33	200.00		人民币	14,301,208.29			跨行汇款手续费	回单	
<input type="checkbox"/> 2021-03-02 14:55:57	26,524,731.29		人民币	14,301,408.29	杭州融滨昌盛置业有限公司	3753***9921 行号：104331051296	划款	回单	
<input type="checkbox"/> 2021-03-01 16:24:14		14,000,000.00	人民币	40,826,139.58	杭州融滨昌盛置业有限公司	9505***0676 行号：310331000033	划款	回单	
<input type="checkbox"/> 2021-03-01 15:29:02		26,524,731.29	人民币	26,826,139.58	杭州融滨昌盛置业有限公司	1202***9028	税款	回单	

全选 打印回单 存入云回单箱 下载回单

项目公司工商银行（8773）3月份银行对账单

账号：1202020719920538773 开户行：杭州解放路支行营业室 户名：杭州融滨昌盛置业有限公司 设置表头									
交易时间	转出金额	转入金额	币种	余额	对方单位	对方账号	摘要	操作	详细信息
<input type="checkbox"/>	2021-03-21 01:51:55		1,677.29	人民币	15,841.96		利息	回单	
<input type="checkbox"/> 全选 <input type="button" value="打印回单"/> <input type="button" value="存入云回单箱"/> <input type="button" value="下载回单"/>									

项目公司工商银行（9028）3月份银行对账单

账号：1202020719920539028 开户行：杭州解放路支行营业室 户名：杭州融滨昌盛置业有限公司 设置表头									
交易时间	转出金额	转入金额	币种	余额	对方单位	对方账号	摘要	操作	详细信息
<input type="checkbox"/>	2021-03-30 17:51:32	3,040,000.00	人民币	284,817,637.42	杨泽	1202***6594	个人贷款	回单	
<input type="checkbox"/>	2021-03-26 16:01:52	2,500,000.00	人民币	281,777,637.42	刘晨来	3300***7678 行号：105331015001	给刘晨来的贷款	回单	
<input checked="" type="checkbox"/>	2021-03-26 14:26:24	3,100,000.00	人民币	279,277,637.42	邓世斌	1202***2925	个人贷款	回单	
<input type="checkbox"/>	2021-03-25 15:47:12	3,050,000.00	人民币	276,177,637.42	其他应付款-个人贷款	9571***3010 行号：308331012011	南方+王怡雯	回单	
<input type="checkbox"/>	2021-03-25 15:17:00	2,970,000.00	人民币	273,127,637.42	其他应付款-个人贷款	9571***3010 行号：308331012011	陆屹国	回单	
<input type="checkbox"/>	2021-03-25 09:28:55	4,400,000.00	人民币	270,157,637.42	上海银行股份有限公司杭州分行	CNY1***5401 行号：325331054025	施博文购房6205221569	回单	
<input type="checkbox"/>	2021-03-23 10:57:09	3,780,000.00	人民币	265,757,637.42	留芳	6235***6233 行号：503331000029	滨融府7-1-701室	回单	
<input type="checkbox"/>	2021-03-21 01:51:55	165,258.42	人民币	261,977,637.42			利息	回单	
<input type="checkbox"/>	2021-03-19 09:14:33	2,800,000.00	人民币	261,812,379.00	上海银行股份有限公司杭州分行	CNY1***5401 行号：325331054025	王祎宸购房6205221510	回单	
<input type="checkbox"/>	2021-03-17 16:50:24	6,870,000.00	人民币	259,012,379.00	其他应付过渡性款项	3569***0166 行号：309331006988	借款人{叶小农}：合	回单	
<input type="checkbox"/>	2021-03-17 12:43:16	2,000,000.00	人民币	252,142,379.00	中国银行杭州祥园路支行	9270***1001 行号：104331053162	叶馨贷款放款	回单	
<input type="checkbox"/>	2021-03-11 16:34:45	1,900,000.00	人民币	250,142,379.00	中国银行杭州祥园路支行	9270***1001 行号：104331053162	赵殿野贷款放款	回单	
<input type="checkbox"/>	2021-03-11 09:08:17	6,670,000.00	人民币	248,242,379.00	其他应付过渡性款项	3569***0166 行号：309331006988	借款人{徐如雪}：合	回单	
<input type="checkbox"/>	2021-03-11 08:30:54	6,800,000.00	人民币	241,572,379.00	大额支付资金特殊过渡户	3101***1010 行号：313336071575	购买住房(杭州融滨昌	回单	
<input type="checkbox"/>	2021-03-08 10:04:09	3,080,000.00	人民币	234,772,379.00	项杨雪	6235***9772 行号：503331000029	滨融府7-2-1302	回单	
<input type="checkbox"/>	2021-03-07 14:05:37	970,000.00	人民币	231,692,379.00	陈凡	6230***7887 行号：313331000014	7-1-1002	回单	
<input type="checkbox"/>	2021-03-07 11:32:31	670,000.00	人民币	230,722,379.00	曾阔明	6214***6801 行号：308584000013	滨融府7幢2单元1202普	回单	
<input type="checkbox"/>	2021-03-03 11:53:17	2,200,000.00	人民币	230,052,379.00	陆屹国	6230***1218 行号：313331000014	跨行	回单	
<input type="checkbox"/>	2021-03-03 10:08:21	160,000.00	人民币	227,852,379.00	王祎宸	6214***8401 行号：308584000013	王祎宸 滨融府7-2-170	回单	
<input type="checkbox"/>	2021-03-03 10:07:53	1,000,000.00	人民币	227,692,379.00	王祎宸	6214***8401 行号：308584000013	王祎宸 滨融府7-2-170	回单	
<input type="checkbox"/> 全选 <input type="button" value="打印回单"/> <input type="button" value="存入云回单箱"/> <input type="button" value="下载回单"/> 下一页									

账号：1202020719920539028 开户行：杭州解放路支行营业室 户名：杭州融滨昌盛置业有限公司 设置表头

交易时间	转出金额	转入金额	币种	余额	对方单位	对方账号	摘要	操作	详细信息
<input checked="" type="checkbox"/> 2021-03-03 10:07:02		1,000,000.00	人民币	226,692,379.00	王祎宸	6214***8401 行号：308584000013	王祎宸 滨融府7-2-170	回单	
<input checked="" type="checkbox"/> 2021-03-01 15:29:02	26,524,731.29		人民币	225,692,379.00	杭州融滨昌盛置业有限公司	1202***7407	税款	回单	
<input checked="" type="checkbox"/> 2021-03-01 15:01:26	213,475,268.71		人民币	252,217,110.29	杭州皇航建材销售有限公司	1202***0842	材料款	回单	
<input checked="" type="checkbox"/> 2021-03-01 14:48:27	10.00		人民币	465,692,379.00	凭证手续费(对公)	1202***1115		回单	
<input checked="" type="checkbox"/> 2021-03-01 14:48:27	4.00		人民币	465,692,389.00	凭证工本费(对公)	1202***0125		回单	
<input checked="" type="checkbox"/> 2021-03-01 14:11:04	1.00		人民币	465,692,393.00	凭证工本费(对公)	1202***0125		回单	

全选 打印回单 存入云回单箱 下载回单 上一页

项目公司南京银行（0347）3月份银行对账单

活期账号表

账号	户名	币种	上日余额	当前余额	冻结余额	账户状态	
0708260000000347	杭州融滨昌盛置业有限公司	人民币	0.00	0.00	0.00	正常	明细查询

项目公司南京银行（0346）3月份银行对账单

账户历史明细

账号	0708280000000346			户名	杭州融滨昌盛置业有限公司				
交易日期	摘要	借方发生额	贷方发生额	余额	凭证号	对手方账号	对方信息	附言	详情
2021-03-15 16:40:12	普通汇兑		239,166.67	240,005.50		2051370002000119	杭州融滨昌盛置业有限公司	银团费	
2021-03-17 14:26:19	收费	239,166.67		838.83		070815651101110000039	银团贷款业务手续费		
2021-03-18 11:40:38	普通汇兑		1,108,333.33	1,109,172.16		2051370002000119	杭州融滨昌盛置业有限公司	贷款利息	
2021-03-20 07:14:11	归还贷款	369,444.44		739,727.72		070130080000002692	杭州融滨昌盛置业有限公司	还贷	
2021-03-20 07:14:11	归还贷款	738,888.89		838.83		070130030000002802	杭州融滨昌盛置业有限公司	还贷	
2021-03-21 01:41:34	入息		1,802.24	2,641.07					

项目公司浙商银行账户（6126）3月份银行对账单

提示：点“详情”可查看账户项下的定期和通知存款

选择	账户名称	账号	账户类型	币种	开户银行	昨日账户余额	账户余额	可用余额	状态	操作
<input checked="" type="radio"/>	杭州融滨昌盛置业有限公司	3310010010120100946126	单位结算户	人民币	浙商银行杭州分行营业部	14,486.13	14,486.13	14,486.13	正常	详情
	合计			人民币		14,486.13	14,486.13	14,486.13		

账户名称: 杭州融滨昌盛置业有限公司

账号: 3310010010120100946126

开户银行: 浙商银行杭州分行营业部

日期: 2021-03-01 至 2021-03-31

序号	交易时间	摘要	凭证种类	凭证号	发生金额 (元)	交易后余额 (元)	对方名称	对方账号	对方开户行	用途/附言
1	2021-03-21 02:40	付息	普通凭证		-1,330,000.00	14,486.13				贷款利息正常利息扣款
2	2021-03-21 02:40	付息	普通凭证		-886,666.67	1,344,486.13				贷款利息正常利息扣款
3	2021-03-21 02:35	收息	普通凭证		+432.34	2,231,152.80				对公普通活期按季结息
4	2021-03-18 15:07	手续费	普通凭证		-1,550,000.00	2,230,720.46	手续费			
5	2021-03-18 11:40	转入	普通凭证		+2,216,666.67	3,780,720.46	杭州融滨昌盛置业有限公司	2051370002000119	渤海银行股份有限公司杭州钱江支行	贷款利息
6	2021-03-15 16:30	转入	普通凭证		+1,550,000.00	1,564,053.79	杭州融滨昌盛置业有限公司	2051370002000119	渤海银行股份有限公司杭州钱江支行	银团费

【页数】 1

【共计1页】 【共计6条】

项目公司浦发银行账户（0676）03 月份银行对账单

活期存款余额查询		账户明细查询		账户历史余额查询			
企业账号	分类昵称	币种	钞汇标志	可用余额	当前活期账户余额	利多多通知存款B方案余额	详情信息
95050078801400000676	点击设置	人民币		43,839,250.99	1,206,374.73	42,632,876.26	详情信息

企业账号：950500 78801400000676 (人民币)			户名：杭州融滨昌盛置业有限公司				共：8笔				
借记总额：14,000,050.00			贷记总额：12,987,089.73								
选择	交易时间↑ ↓	账务日	凭证号	借方金额	贷方金额	余额	对方账号	对方户名	对方行名	摘要	备注
<input type="checkbox"/>	2021/03/01 16:21:50	2021/03/01			12,018,911.28	14,238,246.28				利多多通知存款B转活期	
<input type="checkbox"/>	2021/03/01 16:21:50	2021/03/01		14,000,000.00		238,246.28	1202020719800177407	杭州融滨昌盛置业有限公司	中国工商银行杭州市解放路支行	电子渠道转账	划款
<input type="checkbox"/>	2021/03/03 15:25:59	2021/03/03			230,000.00	468,246.28	6222081202001669421	柳燕	中国工商银行股份有限公司杭州隐秀小微企业专营支行	汇入外LZ21030300231389	5号楼601柳燕车位385
<input type="checkbox"/>	2021/03/05 22:47:07	2021/03/05		50.00		468,196.28	95050142570000129	公司网银服务年费收入	浦发银行杭州清泰支行	收费995059880125	客户支付手续费
<input type="checkbox"/>	2021/03/07 10:29:02	2021/03/07			270,000.00	738,196.28	623061571080507887	陈凡	杭州银行总行业务处理中心	互联汇入21030700147657	一层437
<input type="checkbox"/>	2021/03/21 01:28:43	2021/03/21			47,836.39	786,032.67					结息
<input type="checkbox"/>	2021/03/21 01:28:43	2021/03/21			342.06	786,374.73					INTEREST
<input type="checkbox"/>	2021/03/25 19:30:13	2021/03/25			420,000.00	1,206,374.73	9075450019991003	信用卡零售代做账户	中国银行股份有限公司杭州祥园路支行	汇入外LZ21032500466002	王祎宸车位分期

第1页 首页 前一页 后一页 末页 共1页

项目公司渤海银行账户（0119）3月份银行对账单

名称: 杭州融滨昌盛置业有限公司 日期: 2021-03-01 2021-03-31 账号: 2051370002000119

账务日期	借方发生额(元)	贷方发生额(元)	余额(元)	交易对手	详情
2021-03-15	1,550,000.00		9,150,108.43	杭州融滨昌盛置业有限公司	查看
2021-03-15	31.00		9,150,077.43	公司网银业务收入	查看
2021-03-15	3,000,000.00		6,150,077.43	杭州融滨昌盛置业有限公司	查看
2021-03-15	60.00		6,150,017.43	公司网银业务收入	查看
2021-03-15	239,166.67		5,910,850.76	杭州融滨昌盛置业有限公司	查看
2021-03-15	1.00		5,910,849.76	公司网银业务收入	查看
2021-03-18	2,216,666.67		3,694,183.09	杭州融滨昌盛置业有限公司	查看
2021-03-18	44.33		3,694,138.76	公司网银业务收入	查看
2021-03-18	1,108,333.33		2,585,805.43	杭州融滨昌盛置业有限公司	查看
2021-03-18	22.17		2,585,783.26	公司网银业务收入	查看

当前第1页 | 共2页 | 共12条记录 首页 上一页 下一页 尾页 转到 每页显示条数

名称: 杭州融滨昌盛置业有限公司 日期: 2021-03-01 2021-03-31 账号: 2051370002000119

账务日期	借方发生额(元)	贷方发生额(元)	余额(元)	交易对手	详情
2021-03-21		16,187.24	2,601,970.50	应付存款利息	查看
2021-03-21		13,967.37	2,615,937.87	应付存款利息	查看

当前第2页 | 共2页 | 共12条记录 首页 上一页 下一页 尾页 转到 每页显示条数

项目公司杭州联合银行账户（1187）3月份银行对账单

交易日期	交易时间	汇出金额	汇入金额	对方账号	对方户名	余额	摘要	用途	凭证
2021-03-11	2021-03-11 17:19:19		6,890,000.00	6230910199116662152	汇款	6,890,000.00	受托支付	受托支付	详情
2021-03-21	2021-03-21 00:24:26		574.17			6,890,574.17	利息		详情

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	2021/3/1	天津蓝汇科技发展有限公司	滨融府住宅项目空调设备采购合同	委托采购滨融府住宅项目空调设备	9,871,717.51	（邮件审批）	
2	2021/3/2	购房者	浙江省商品房买卖合同（预售）	合同内容包括项目建设依据、预售依据、商品房基本情况等		（邮件审批）	
3	2021/3/5	浦发银行杭州分行	个人住房贷款按揭合作书	向购房者提供个人住房按揭贷款、贷款最高不超过总房价的70%，最长期限不超过30年		授权范围内	
4	2021/3/5	深圳丹健环境艺术设计有限公司	《软装设计采购合同》	为庆隆项目一层过厅高尔夫球区及地下会所户型软装家具、灯具、窗帘、地毯、挂画、雕塑及装饰品设计、采购、制作及摆放服务。	1,316,000.00	（邮件审批）	
5	2021/3/5	深圳丹健环境艺术设计有限公司	《软装设计采购合同》	为庆隆项目售楼处软装家具、灯具、窗帘、地毯、挂画、雕塑及装饰品设计、采购、制作及摆放服务。	1,292,600.00	（邮件审批）	
6	2021/3/5	深圳丹健环境艺术设计有限公司	《软装设计采购合同》	为庆隆项目11#楼东边大平层样板间户型软装家具、灯具、窗帘、地毯、挂画、雕塑及装饰品设计、采购、制作及摆放服务。	1,980,000.00	（邮件审批）	
7	2021/3/5	深圳市郑中设计股份有限公司	《软装设计采购合同》	为庆隆项目11#楼西边大平层样板间户型软装家具、灯具、窗帘、地毯、挂画、雕塑及装饰品设计、采购、制作及摆	1,980,000.00	（邮件审批）	

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
				放服务。			
8	2021/3/24	上海睿彦环保成套设备有限公司	《滨融府项目泳池设备采购安装合同》	滨融府项目所用泳池设备委托上海睿彦环保成套设备有限公司采购及安装	1,135,496.74	（邮件审批）	

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	合同金额（元）	合同类别	备注
1	2020/11/16	浙商银行股份有限公司杭分行	银团贷款协议	与工商银行杭州分行、工商银行解放路支行、南京银行杭州份行签订合同编号为工银浙银团 2020-1-025 号的《银团贷款协议》，为项目地杭政储出【2020】41 号地块项目提供 215,000 万元的项目贷款，其中浙商银行贷款份额为 60,000 万元。	10,212,500.00	财务及融资类	
2	2020/11/16	浙商银行股份有限公司杭分行	银团贷款协议	与工商银行杭州分行、工商银行解放路支行、南京银行杭州份行签订合同编号为工银浙银团 2020-1-025 号的《银团贷款协议》，为项目地杭政储出【2020】41 号地块项目提供 215,000 万元的项目贷款，其中浙商银行贷款份额为 60,000 万元。	10,212,500.00	财务及融资类	
3	2020/12/25	杭州悦动商业管理有限公司	商铺租赁合同	1、租赁杭悦商业中心悦街【3幢 116-119】号商铺，该商铺建筑面积为 270.94 平方米，套内建筑面积 213.42 平方米，租赁面积以建筑面积为准。2、该商铺只供经营【滨融府】品牌之用途，经营范围包单位协定存款协议括房地产开发经营。	688,426.50	营销类	

附件四：本期项目用印台账

SPV 公司 3 月份印章使用明细表

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	2021/3/5	公章(9)	提供给信托的庆隆项目基础资料存档	营业执照正、副本复印（2份）、法人身份证复印好（1份）、章程（2份）、企业信用报告等（1份）	财务部	戴楠	邮件审批	于文芳、陈涑涑
2	2021/3/11	公章(1)	提供给信托利息付款分配通知书	分配通知书	财务部	戴楠	邮件审批	于文芳、陈涑涑

合资公司 3 月份印章使用明细表

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	2021/3/5	公章(1)	提供给浦发银行办理按揭资料	股东决定（1份）	财务部	李嘉琪	邮件审批	于文芳、陈涑涑
2	2021/3/5	公章(29)	提供给信托的庆隆项目基础资料存档	营业执照正、副本复印（2份）、法人身份证复印好（1份）、准予变更登记通知书（2份）房屋租赁合同（1份）、章程（2份）、资产负债表（1份）、利润表（1份）、企业信用报告等（1份）	财务部	戴楠	邮件审批	于文芳、陈涑涑
3	2021/3/22	公章(1)	与北京银行杭州分行签订按揭合作协议资料	股东（大）会决议（定）1份	财务部	李嘉琪	邮件审批	于文芳、陈涑涑
4	2021/3/24	公章(1)	提供给合作方浙江金昌起亚公司用财务于审计资料	交易往来查询函（1份）	财务部	章珏琪	邮件审批	于文芳、陈涑涑

项目公司 3 月份印章使用明细表

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	2021/3/1	公章(4)、法人章(4)	工商银行办理开立预售资金监管账户出款	转账支票、业务委托书	财务部	郭辰雨	邮件审批	于文芳、陈涑涑
2	2021/3/1	公章(12)	提供给房管局的复工资料	建筑工地起重机械情况统计表、拱墅区建筑工地环境秩序治理检查表、复工报告、拱墅区建设工程节后复工安全生产文明施工检查用表、	总包单位	王旭	邮件审批	郭辰雨、吴远远

3	2021/3/1	公章(18)、法人章(6)	与天津蓝汇科技发展有限公司签订滨融府住宅空调采购合同	滨融府住宅项目空调设备采购合同	成本部	厉镇赉	邮件审批	于文芳、陈涑涑
4	2021/3/2	公章(24)	车位协议付款金额修改需重新盖章(补盖)	车位使用权转让协	滨江营销	刘菲菲	邮件审批	于文芳、陈涑涑
5	2021/3/2	公章(120)、法人章(80)	滨融项目销售网签及购房合同	合同签字页、具结书、浙江省商品房买卖合同(预售)	滨江营销	刘菲菲	授权事项	于文芳、陈涑涑
6	2021/3/5	公章(12)	提供住建局整改回复	限期整改单回复	工程部	胡恋	邮件审批	于文芳、陈涑涑
7	2021/3/5	公章(214)、法人章(104)	庆隆项目首批网签20套住房办理银行按揭	房屋交易不动产申请表(13家银行), 预购商品房预告登记约定书(13家银行), 房屋交易、税收、不动产登记委托书(13家银行), 个人住房贷款合同(13家银行)	财务部	李嘉琪	邮件审批	于文芳、陈涑涑
8	2021/3/5	公章(9)、法人章(3)	与浦发银行杭州分行签订按揭合作协议	个人住房贷款按揭合作书	财务部	李嘉琪	邮件审批	于文芳、陈涑涑
9	2021/3/5	公章(19)	提供给信托的庆隆项目基础资料存档	开户许可证复印件、营业执照正、副本复印、法人身份证复印好、章程、资产负债表、企业信用报告、土地款缴款银行回单、杭州市国有建设用地使用权出让合同、建设用地规划许可证等	财务部	戴楠	邮件审批	于文芳、陈涑涑
10	2021/3/5	公章(24)	与深圳丹健环境艺术设计有限公司签订高尔夫球区及地下会所软装设计采购合同	软装设计采购合同	研发部	徐孝军	邮件审批	于文芳、陈涑涑
11	2021/3/5	公章(24)	与深圳丹健环境艺术设计有限公司签订售楼处软装设计采购合同	软装设计采购合同	研发部	徐孝军	邮件审批	于文芳、陈涑涑
12	2021/3/5	公章(24)	与深圳丹健环境艺术设计有限公司签订#楼东边大平层样板间处软装设计采购合同	软装设计采购合同	研发部	徐孝军	邮件审批	于文芳、陈涑涑
13	2021/3/5	公章(24)	与深圳市郑中设计有限公司签订#楼西边大平层样板间	软装设计采购合同	研发部	徐孝军	邮件审批	于文芳、陈涑涑

			处软装设计采购合同					
14	2021/3/9	公章(1)	提供给房管局预售资金收、支汇总银行对账单	杭州市商品房监管项目预售资金收缴、支出情况汇总表	滨江营销	刘菲菲	邮件审批	于文芳、陈涑涑
15	2021/3/9	公章(8)	税务局开具大悦城临展租金发票需要开具委托书	领取发票委托书、身份证复印件	滨江营销	刘菲菲	邮件审批	于文芳、陈涑涑
16	2021/3/12	公章(1)	申请注册住房公积金单位会员	住房公积金单位会员注册申请表	财务部	章珏琪	邮件审批	于文芳、陈涑涑
17	2021/3/12	公章(2)	南京银行、工商银行支付开发贷银团代理费	付费确认函	财务部	戴楠	邮件审批	于文芳、陈涑涑
18	2021/3/12	公章(1)	市住房公积金要求项目补充监管账户开户证明	工商银行开立单位结算账户申请书	财务部	章珏琪	邮件审批	于文芳、陈涑涑
19	2021/3/12	公章(8)	提供给杭州供电公司滨融府项目住宅小区用电申请	各建筑详细统计表、法人身份证复印件、营业执照正本复印件、授权委托书、通电报告、委托书、委托人身份证复印件、供电小区供电方案规划申请表	工程类	许锵	邮件审批	于文芳、陈涑涑
20	2021/3/12	公章(48)	提供给银行贷后检查资料资产负债表与利润表	资产负债表、利润表	财务部	章珏琪	邮件审批	于文芳、陈涑涑
21	2021/3/16	公章(2)	办理房管局网银密钥	杭州市主城区行业用户 CA 数字证书申请表、经办人身份证复印件	滨江营销	刘菲菲	邮件审批	于文芳、陈涑涑
22	2021/3/16	公章(1)	提供给工商银行贷款资料	商品房抵押备案申请表	滨江营销	刘菲菲	邮件审批	于文芳、陈涑涑
23	2021/3/16	公章(38)	用于办理网签的查档资料	委托书、经办人身份证复印件、购房人家庭成员及名下住房申请表、身份证复印、户口簿复印件	滨江营销	刘菲菲	邮件审批	于文芳、陈涑涑
24	2021/3/16	合同章(6)	车位协议付款金额修改需重新盖章(补盖)	车位使用权转让协议、	滨江营销	刘菲菲	邮件审批	于文芳、陈涑涑
25	2021/3/16	公章(5)、法人章(2)	浦发银行开通电子商票	上海浦东银行电子业务汇票业务申请书、《电子商票业务服务协议》	财务部	章珏琪	邮件审批	于文芳、陈涑涑
26	2021/3/16	公章(15)	提供给银行 5#, 7# 楼结顶照片用于办理贷款	5#, 7#楼结顶照片	财务部	章珏琪	邮件审批	于文芳、陈涑涑

27	2021/3/16	公章(12)	浙商银行按揭贷款资料	不动产税收登记申请表, 不动产登记、税务委托书, 商品房按揭抵押信息表、商品房预告登记约定书	财务部	李嘉琪	邮件审批	于文芳、陈涑涑
28	2021/3/16	财务章(1)、法人章(1)	提供给南京银行银团代理费付款凭证	南京银行专用业务凭证	财务部	章珏琪	邮件审批	于文芳、陈涑涑
29	2021/3/16	公章(1)	工商银行支付开发贷银团代理费	付费确认函	财务部	章珏琪	邮件审批	于文芳、陈涑涑
30	2021/3/18	公章(9)	公积金中心放款补充资料	工商银行单位结算账户补充信息表、浙江省商品房预售资金监管协议	财务部	李嘉琪	邮件审批	于文芳、陈涑涑
31	2021/3/18	公章(12)	车位协议付款金额修改需重新盖章(补盖)	车位使用权转让协议、	滨江营销	刘菲菲	邮件审批	于文芳、陈涑涑
32	2021/3/18	公章(2)	网签查档资料(补盖)	婚姻具结书、购房及家庭成员及名下住房情况申请表	滨江营销	刘菲菲	邮件审批	于文芳、陈涑涑
33	2021/3/18	公章(18)	邮储银行按揭贷款资料(补盖)	预购商品房预告登记约定书, 不动产登记、税收委托书	财务部	李嘉琪	邮件审批	于文芳、陈涑涑
34	2021/3/19	公章(143)	网签查档资料	委托书、购房人家庭成员及名下住房申请表、身份证复印、户口簿复印件、商品房认购协议、付款 POS 小票	滨江营销	徐路请	邮件审批	于文芳、陈涑涑
35	2021/3/22	公章(4)	提供给房管局摇号选房的资料	滨融府 5#、7#楼高层网上视频选房及认购需知	滨江营销	徐路请	邮件审批	于文芳、陈涑涑
36	2021/3/22	公章(12)、法人章(2)	与北京银行杭州分行签订按揭合作协议	商品房按揭抵押信息备案申请表、股东(大)会决议(定)、个人住房按揭贷款开发合作协议	财务部	李嘉琪	邮件审批	于文芳、陈涑涑
37	2021/3/22	公章(6)、法人章(3)	(补盖)与光大银行签订的按揭合作协议	个人房屋按揭贷款合作协议	财务部	李嘉琪	邮件审批	于文芳、陈涑涑
38	2021/3/24	公章(12)	提供给拱墅区城中村指挥部共用郡庭道路施工费用说明	关于郡庭道路施工分项费用的情况说明	工程部	胡恋	邮件审批	于文芳、陈涑涑
39	2021/3/24	公章(12)	与上海睿彦环保成套设备有限公司签订滨融府项目泳池设备的采购安装	《滨融府项目泳池设备的采购安装合同》	成本部	厉镇赉	邮件审批	于文芳、陈涑涑
40	2021/3/24	公章(1)	提供给合作方浙江金昌起亚公司用于财务审计资料	交易往来查询函	财务部	钟洁	邮件审批	于文芳、陈涑涑

41	2021/3/24	公章(5)	提供给工商银行 7#楼照片用于发放按揭贷款	7#楼照片	财务部	章珏琪	邮件审批	于文芳、陈涑涑
42	2021/3/30	公章(10)	滨融府一期公证法律服务协议（公证选房）	滨融府一期公证法律服务协议	营销部	郑贝	邮件审批	于文芳、陈涑涑
43	2021/3/30	公章(2)	滨融府项目样板房、沙盘公正法律服务协议	滨融府项目样板房、沙盘公正法律服务协议	营销部	郑贝	邮件审批	于文芳、陈涑涑
44	2021/3/30	公章(1)	关于银团费缴纳账户变更的说明	关于银团费缴纳账户变更的说明	财务部	章珏琪	邮件审批	于文芳、陈涑涑

附件五：项目公司下月资金计划

2021年4月资金计划

项目	4月计划金额(元/万元)
土地款支出	-
前期费用	206.52-
工程款支出	2,921.00
销售费用	549.95
管理费用	70.00
财务费用	776.00
营业税金及附加	1,530.00
土地增值税	
所得税	
其他净支出	
不可预见费	
资金流出小计	6,053.47

附件六：项目公司目标成本（如需）

项目	目标成本（元）
一、土地费用	
土地成本	3,100,810,000.00
契税	
二、开发成本	
前期费用	24,380,000.00
建安工程	1,162,730,000.00
三、期间费用和税费	
财务费用	148,690,000.00
税费	318,550,000.00
管理费用	109,550,000.00
销售费用	109,550,000.00
总计	4,974,260,000.00

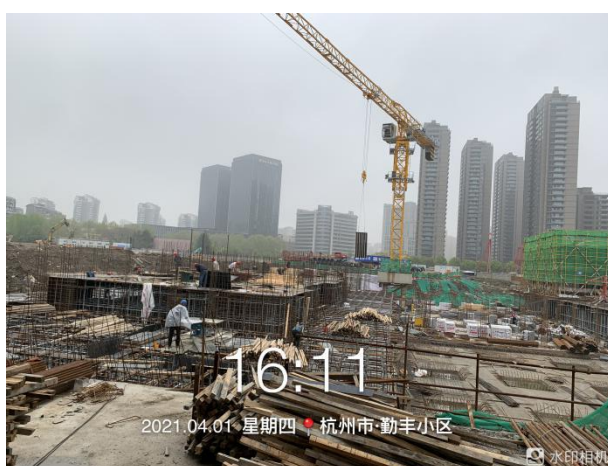
附件七：项目形象进度及照片



1、项目地块 1#楼施工至脚撑破桩



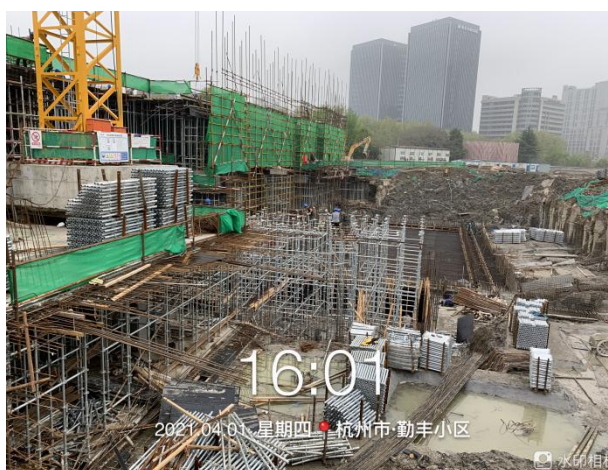
2、项目地块 2#、3#楼施工至二层



3、项目地块 4#楼施工至出正负零



4、项目地块 6#、8#楼施工至土方开挖



5、项目地块 11#楼施工至首层



6、项目地块 9#、10#楼施工至首道支撑梁