

# 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

第四期

(2021 年 4 月)

编号: 004

编制单位: 北京康信君安资产管理有限公司

监管人员: 何荣

编制时间: 2021 年 5 月 11 日

## 目 录

一、项目基本情况介绍.....	8
二、信托资金使用情况.....	12
三、项目证件办理情况.....	12
四、项目开发建设情况.....	12
五、项目合同及成本执行情况.....	13
六、项目销售情况统计.....	13
七、项目银行账户情况.....	15
八、资金收支情况.....	16
九、融资情况.....	24
十、项目周边竞品情况分析.....	24
十一、区域市场情况分析.....	25
十二、项目公司资金计划执行情况.....	27
十三、项目公司用印情况（明细台账作为附件）.....	27
十四、项目公司印章证照外出使用情况.....	28
十五、项目公司签约情况（明细台账作为附件）.....	28
十六、项目整体运行情况分析.....	28
十七、附件.....	30

**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) 项目简介:

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与登云路入口交叉口
项目业态及面积	高层住宅（精装）51,536.00 m <sup>2</sup> 、LOFT（精装）58,200.00 m <sup>2</sup> 、商业（毛坯）4,057.00 m <sup>2</sup>		

## (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：2021 年 4 月 20 日起 驻场人员：何荣 联系方式：18356134236

监管内容	股东会/董事会议案 <input checked="" type="checkbox"/> 资金监管 <input type="checkbox"/> 印鉴监管 <input checked="" type="checkbox"/> 证照监管 <input type="checkbox"/> 账户监管 <input checked="" type="checkbox"/> 合同监管 <input type="checkbox"/> 工程监管 <input checked="" type="checkbox"/> 成本监管 <input type="checkbox"/> 财务监管 <input type="checkbox"/> 销售进度监管 <input 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， 合同 80 份，合同金额 353,287.22 万元，已付金额 313,220.11 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 6,499.00 万元，包括房款 5,830.00 万元，车位款 669.00 万元，本月已网签 31 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

本月未发生四证审批事项，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 6,460.00 万元，资金流出 10,091.62 万元，所有账户余额 319.34 万元。

本月合资公司无资金流入，无资金流，所有账户余额 1.65 万元。

本月项目公司资金流入 22,473.04 万元，其中销售回款 6,499.00 万元，银行存款利息 4.04 万元，往来款 15,970.00 万元；资金流出 37,274.21 万元，其中三项费用 1,484.20 万元，前期费用 32.39 万元，建安工程费用 1,656.29 万元，税费 1,131.33 万元，往来款 32,970.00 万元，所有账户余额 20,228.02 万元，其中项目公司受限资金 16,976.07 万元（预售资金监管账户）。本月项目公司预售资金股东分配 17,000.00 万元

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 321,039.66 万元。（成本包括土地费、建安费、前期费用），占总投资预算 74.87%，目前未出现成本超支。项目本月签署合同 16 份，累计已签订合同金额（含已发生的无合同成本）358,740.86 万元，占总投资预算的 83.66%，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：**

截止 2021 年 4 月 30 日项目公司未开首董事会。

## 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，合资公司把资金用于项目公司，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/m<sup>2</sup>，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 m<sup>2</sup>，用途为住宅、商业商务用地。容积率为≤2.5，绿地率≥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 <sup>2</sup>	48,365.00	48,365.00	--
总建筑面积	m <sup>2</sup>	167,874.00	173,020.19	--
地上计容建筑面积	m <sup>2</sup>	121,313.00	120,912.50	--
可售建筑面积	m <sup>2</sup>	113,793.00	119,271.91	14,464.80
其中	高层建筑（精装）	m <sup>2</sup>	51,536.00	56,969.24
	LOFT（精装）	m <sup>2</sup>	58,200.00	--
	商业（毛坯）	m <sup>2</sup>	4057.00	3,785.00
	商业（办公）	m <sup>2</sup>	--	58,517.67
	计容配套用房面积	m <sup>2</sup>	7,520.00	1,640.59
地下建筑面积		m <sup>2</sup>	46,561.00	52,107.62
其	地下人防车库面积	m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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 项目开发进度和计划：

#### 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		
		3月完成	4月进度	5月计划
1	1#楼	角撑破桩完成	负一层结构施工	3层结构施工
2	2#楼	2层顶板完成	10层结构顶板完成	12层结构施工
3	3#楼	2层顶板完成	9层结构顶板完成	12层结构施工
4	4#楼	出正负零	5层结构施工	10层顶板完成
5	5#楼	主体结构封顶	已封顶	已封顶
6	6#楼	土方开挖	首道角撑完成	二道角撑制作
7	7#楼	17层顶板浇筑	已封顶	已封顶

天垣 12 号融创杭州庆隆项目				
序号	楼栋	进度情况		
		3 月完成	4 月进度	5 月计划
8	8#楼	土方开挖	一侧栈桥开始施工	首层土结束
9	9#楼	首道支撑梁完成	二层土开挖	二道角撑制作
10	10#楼	首道支撑梁完成	二层土开挖	二道角撑制作
11	11#楼	首层完成	5 层顶板浇筑	10 层顶板完成

## 五、项目合同及成本执行情况

2021 年 4 月，项目公司签订合同 16 份，截至 2021 年 4 月 30 日，项目总计已签订合同 80 份，已签订合同总价 353,287.22 万元，已支付 313,220.11 万元，合同付款百分比为 88.66%。

截至 2021 年 4 月，项目已支付无合同成本（费用）金额 14,716.52 万元，其中土地成本 9,216.08 万元（契税），前期费用 6.44 万元，建安费用水电费 152.80 万元；项目已支付无合同管理费用 229.67 万元，财务费用 3,699.04 万元，营销费用 10.14 万元，税费 1,402.34 万元。

### 项目成本执行情况

序号	类别	合同份数	目标成本（元）	已发生成本（含已发生的无合同成本）（元）	累计付款（元）	成本发生占比（已发生成本/目标成本）
1	土地成本	1	3,100,810,000.00	3,087,660,772.50	3,087,660,772.50	99.58%
2	前期费用	31	24,380,000.00	27,061,433.23	15,193,641.57	111.00%
3	建安费用	10	1,162,730,000.00	472,686,356.70	107,542,221.62	40.65%
4	建安成本小计	41	1,187,110,000.00	499,747,789.93	122,735,863.19	42.10%
5	管理费用	—	109,550,000.00	2,296,716.65	2,296,716.65	2.10%
6	财务费用	1	148,690,000.00	47,202,945.46	40,029,612.13	31.75%
7	营销费用	37	109,550,000.00	29,105,760.09	12,619,868.69	26.57%
8	税费	—	318,550,000.00	14,023,437.79	14,023,437.79	4.40%
9	合计	80	4,974,260,000.00	3,680,037,422.42	3,279,366,270.95	73.98%

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 m<sup>2</sup>。

### 6.2 销售去化情况

本月：未发生销售，本月收到销售回款 6,499.00 万元，其中包括房款 5,830.00 万元，车位款 669.00 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 62,423.21 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 62,423.21 万元，开盘去化率 100%。

#### 项目销售情况

序号	项目业态	可售面积	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	销售面积	已签约金额(亿元)	回款金额(亿元)
1	高层	56,969.24									
1.1	5#/7#楼	14,464.8			14,464.8	7.81	5.90	14,464.8	7.81	5.90	100%
2	商业	58,517.67									
3	车位(个)	1213									
3.1	一批次车位(个)	118			111	0.51	0.34	111	0.51	0.34	94.07%
4	合计				14,464.8	8.32	6.24	14,464.80	8.32	6.24	

说明：回款总额 62,423.21 万元，包括银行手续费 3.53 万元，银行到账 62,419.68 万元

#### 6.3 动态货值

融创杭州庆隆项目总建筑面积 173,020.19 m<sup>2</sup>，可售面积 119,271.91 m<sup>2</sup>，已售房源面积 14,464.80 m<sup>2</sup>，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 4 月 30 日，SPV 公司资金账户余额为 3,193,354.47 元，其中可用资金余额 3,193,354.47 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 202,280,184.00 元，其中可用资金余额 32,519,481.30 元，其中受限资金 169,760,702.70 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	952000788 130000229 3	基本存款 账户	公章、财务 章、法人章	是	无	3,193,282.67	无
2	上海浦东发 展银行杭州 分行营业部	952000788 016000023 01	一般存款 账户(托 管)	公章、财务 章、法人章	否	无	71.80	无
总计							3,193,354.47	

### 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	375378319921	基本存款账户	公章、财务章、法人章	是	无	3,919,821.84	无
2	工商银行杭州市解放路支行	1202020719800177407	一般存款账户	公章、财务章、法人章	是	无	4,062,277.94	无
3	工商银行杭州市解放路支行	1202020719920538773	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	1202020719920539028	一般存款账户(预售资金监管户)	公章、财务章、法人章	否	无	169,760,702.70	领用 15 张， 使用 6 张， 剩余 9 张
5	农业银行杭州半山支行	1901031040019762	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	070828000000346	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	070826000000347	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	3310010010120100946126	一般存款账户	公章、财务章、法人章	是	无	14,386.13	无
9	上海浦东发展银行清泰支行	9050078801400000676	一般存款账户	公章、财务章、法人章	是	无	11,888,200.32	无
10	渤海银行杭州钱江支行	205137000200119	一般存款账户	公章、财务章、法人章	是	无	2,615,737.87	无
11	杭州联合银行天城分理处	201000267151187	一般存款账户	公章、财务章、法人章	是	无	10,000,574.17	无
总计							202,280,184.00	

## 八、资金收支情况

### 8.1 资金收入

本月合资公司无资金流入, SPV 公司资金流入 64,600,000.00 元、项目公司资金收入 224,730,399.34 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	2021/4/27	杭州融滨昌盛置业有限公司	预售资金分配	64,600,000.00	浦发银行 2293
合计				64,600,000.00	

#### 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	2021/4/1	邵双平	房款	3,510,000.00	工商银行 9028
2	2021/4/2	潘冰悦	房款	410,000.00	工商银行 9028
3	2021/4/6	徐阳秋	房款	1,580,000.00	工商银行 9028
4	2021/4/8	陈理	车位款	420,000.00	浦发银行 0676
5	2021/4/9	林贤治	车位款	400,000.00	浦发银行 0676
6	2021/4/9	浦发银行	利息(利多多存款)	17,389.27	浦发银行 0676
7	2021/4/12	单芳萍	房款	3,770,000.00	工商银行 9028
8	2021/4/12	张舒惟	房款	3,200,000.00	工商银行 9028
9	2021/4/13	跨行商户暂收	车位款	2,180,000.00	浦发银行 0676
10	2021/4/13	俞勤仙	房款	3,070,000.00	工商银行 9028
11	2021/4/14	赵源	房款	700,000.00	工商银行 9028
12	2021/4/15	刘振	房款	2,350,000.00	工商银行 9028
13	2021/4/16	张宇鹏	房款	3,710,000.00	工商银行 9028
14	2021/4/16	王建	房款	3,200,000.00	工商银行 9028
15	2021/4/16	陈佳铭	房款	3,450,000.00	工商银行 9028
16	2021/4/16	浦发银行	利息(利多多存款)	9,483.36	浦发银行 0676
17	2021/4/19	吴云鹏	房款	4,200,000.00	工商银行 9028
18	2021/4/20	章鑫露	房款	2,920,000.00	工商银行 9028
19	2021/4/21	刘振	车位款	420,000.00	浦发银行 0676
20	2021/4/21	郭宏亮	房款	3,110,000.00	杭州联合银行 1187
21	2021/4/22	应伟康	房款	2,960,000.00	工商银行 9028
22	2021/4/22	袁浦豪	房款	2,820,000.00	工商银行 9028
23	2021/4/22	柳丽	房款	1,800,000.00	工商银行 9028
24	2021/4/23	浦发银行	利息(利多多存款)	10,165.30	浦发银行 0676

25	2021/4/24	徐阳秋/刘静车位 338	车位款	420,000.00	浦发银行 0676
26	2021/4/24	潘冰悦	房款	4,800,000.00	工商银行 9028
27	2021/4/25	张舒惟	车位款	420,000.00	浦发银行 0676
28	2021/4/25	留芳	车位款	420,000.00	浦发银行 0676
29	2021/4/26	应伟康	车位款	390,000.00	浦发银行 0676
30	2021/4/26	孙唯升	房款	3,740,000.00	工商银行 9028
31	2021/4/27	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)	159,700,000.00	中国银行 9921
32	2021/4/27	季节	房款	3,000,000.00	工商银行 9028
33	2021/4/28	客户车位 310	车位款	420,000.00	浦发银行 0676
34	2021/4/29	谢永标 78 万, 王建 42 万	车位款	1,200,000.00	浦发银行 0676
35	2021/4/30	浦发银行 0676	利息 (利多多存款)	3,361.41	浦发银行 0676
合计				224,730,399.34	

## 8.2 资金支出

本月合资公司无资金流出, SPV 公司资金流出 100,916,214.38 元、项目公司资金流出 372,742,125.44 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	2021/4/1	浦发银行	手续费	50.00	浦发银行 2293	财务费用	自动划扣	
2	2021/4/29	中航信托股份有限公司	还款本金	100,000,000.00	浦发银行 2293	往来款	微信、tcmp	
3	2021/4/29	中航信托股份有限公司	信托投资收益	916,164.38	浦发银行 2293	财务费用	微信、tcmp	
合计				100,916,214.38	-	-	-	-

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	2021/4/1	杭州悦动商业管理有限公司	大悦城展厅 4 月基本租金、运营管理费	47,211.30	中国银行 9921	营销费用	邮件	
2	2021/4/1	中国银行 (9921)	手续费	10.00	中国银行 9921	财务费用	自动划扣	
3	2021/4/5	中国银行 (9921)	手续费	10.00	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
4	2021/4/5	浦发银行 0676	手续费	50.00	浦发银行 0676	财务费用		
5	2021/4/6	国网浙江省电力有限公司 杭州供电公司	电费	100,000.00	中国银行 9921	建安工程 费用	自动划扣	
6	2021/4/7	徐露清	业务招待费	1,912.71	中国银行 9921	管理费用	授权范围内	
7	2021/4/7	中国银行(9921)	手续费	5.00	中国银行 9921	财务费用	自动划扣	
8	2021/4/9	国家金库杭州市拱墅区支 库(02206)	个税	22,739.81	中国银行 9921	管理费用	自动划扣	
9	2021/4/9	融创鑫恒投资集团有限公 司	3月工资	159,083.84	中国银行 9921	管理费用	授权范围内	
10	2021/4/9	中国银行(9921)	手续费	15.00	中国银行 9921	财务费用	自动划扣	
11	2021/4/9	深圳丹健环境艺术设计有 限公司	庆隆地块11#楼300 方大平层东边套设 计费	990,000.00	中国银行 9921	营销费用	授权范围内	
12	2021/4/9	中国银行(9921)	手续费	20.00	中国银行 9921	财务费用	自动划扣	
13	2021/4/9	深圳丹健环境艺术设计有 限公司	庆隆项目售楼处设 计费	646,300.00	中国银行 9921	营销费用	授权范围内	
14	2021/4/9	中国银行(9921)	手续费	20.00	中国银行 9921	财务费用	自动划扣	
15	2021/4/9	深圳市郑中设计股份有限 公司	庆隆地块11#楼300 方大平层西边套设 计费	990,000.00	中国银行 9921	营销费用	授权范围内	
16	2021/4/9	中国银行(9921)	手续费	20.00	中国银行 9921	财务费用	自动划扣	
17	2021/4/9	融创物业服务集团有限公 司杭州分公司	销售-物业费11月-2 月	649,655.73	中国银行 9921	营销费用	授权范围内	
18	2021/4/9	中国银行(9921)	手续费	20.00	中国银行 9921	财务费用	自动划扣	
19	2021/4/12	杭州市水务集团有限公司	水费	47,517.00	中国银行 9921	建安工程 费用	自动划扣	
20	2021/4/14	国家金库杭州市拱墅区支 库(02206)	印花税	33,385.00	中国银行 9921	税费	自动划扣	
21	2021/4/14	国家金库杭州市拱墅区支 库(02206)	社保	23,646.74	中国银行 9921	管理费用	自动划扣	
22	2021/4/15	中国银行(9921)	手续费	25.00	中国银行 9921	财务费用	自动划扣	
23	2021/4/15	杭州宁丽家居有限公司	住宅样板房衣柜及 镜柜工程款	93,673.58	中国银行 9921	营销费用	授权范围内	
24	2021/4/15	中国银行(9921)	手续费	10.00	中国银行 9921	财务费用	自动划扣	
25	2021/4/15	深圳丹健环境艺术设计有 限公司	地下会所工程款	658,000.00	中国银行 9921	营销费用	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
		限公司						
26	2021/4/15	中国银行(9921)	手续费	20.00	中国银行 9921	财务费用	自动划扣	
27	2021/4/15	浙江融邦建筑工程有限公司	工程款	5,359,928.18	中国银行 9921	建安工程费用	钉钉	
28	2021/4/15	中国银行(9921)	手续费	107.20	中国银行 9921	财务费用	自动划扣	
29	2021/4/15	杭州市规划和自然资源调查监测中心(杭州市地理信息中心)	工程款	55,500.00	中国银行 9921	前期费用	授权范围内	
30	2021/4/15	中国银行(9921)	手续费	10.00	中国银行 9921	财务费用	自动划扣	
31	2021/4/15	艺普得(上海)城市设计咨询有限公司	工程款	181,368.75	中国银行 9921	前期费用	授权范围内	
32	2021/4/15	中国银行(9921)	手续费	15.00	中国银行 9921	财务费用	自动划扣	
33	2021/4/15	杭州市江干区杯溪酒店用品商行	销售-制作物费用	2,268.00	中国银行 9921	营销费用	授权范围内	
34	2021/4/15	中国银行(9921)	手续费	5.00	中国银行 9921	财务费用	自动划扣	
35	2021/4/15	刘卫	差旅费	331.50	中国银行 9921	管理费用	授权范围内	
36	2021/4/15	中国银行(9921)	手续费	5.00	中国银行 9921	财务费用	自动划扣	
37	2021/4/15	浙江省杭州市国立公证处	销售-公证费	50,000.00	中国银行 9921	营销费用	授权范围内	
38	2021/4/15	中国银行(9921)	手续费	10.00	中国银行 9921	财务费用	自动划扣	
39	2021/4/15	浙江省杭州市国立公证处	销售-公证费	15,000.00	中国银行 9921	营销费用	授权范围内	
40	2021/4/15	中国银行(9921)	手续费	10.00	中国银行 9921	财务费用	自动划扣	
41	2021/4/15	陕西建工集团股份有限公司	工程款(商务用房民工工资专户)	1,111,049.13	中国银行 9921	建安工程费用	TCMP	
42	2021/4/15	中国银行(9921)	手续费	22.22	中国银行 9921	财务费用	自动划扣	
43	2021/4/15	陕西建工集团股份有限公司	总包工程款	9,944,442.14	中国银行 9921	建安工程费用	TCMP	
44	2021/4/15	中国银行(9921)	手续费	198.89	中国银行 9921	财务费用	自动划扣	
45	2021/4/19	中国银行(9921)	手续费	200.00	中国银行 9921	财务费用	自动划扣	
46	2021/4/20	杭州慕景景观设计咨询有限公司	工程款	87,057.00	中国银行 9921	前期费用	授权范围内	
47	2021/4/20	中国银行(9921)	手续费	10.00	中国银行 9921	财务费用	自动划扣	
48	2021/4/20	中国石化销售股份有限公司	非营销交通费借款	10,200.00	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
		司浙江杭州石油分公司						
49	2021/4/20	中国银行(9921)	手续费	10.00	中国银行 9921	财务费用	自动划扣	
50	2021/4/20	郑燕男	管理费用-职工福利费	200.00	中国银行 9921	管理费用	授权范围内	
51	2021/4/20	中国银行(9921)	手续费	5.00	中国银行 9921	财务费用	自动划扣	
52	2021/4/20	南京银行杭州城北支行	开发贷利息	1,227,083.34	南京银行 0346	财务费用	邮件	
53	2021/4/21	浙商银行	开发贷利息	2,454,166.67	浙商银行 6126	财务费用	邮件	
54	2021/4/21	工商银行	开发贷利息	4,908,333.36	工商银行 7407	财务费用	邮件	
55	2021/4/21	杭州住房公积金管理中心	住房公积金	45,748.00	中国银行 9921	管理费用	自动划扣	
56	2021/4/22	渤海银行	手续费	200.00	渤海银行 0119	财务费用	自动划扣	
57	2021/4/23	上海市对外服务浙江有限公司	3月社保公积金服务费-上海外服小盘	160.00	中国银行 9921	管理费用	授权范围内	
58	2021/4/23	中国银行(9921)	手续费	5.00	中国银行 9921	财务费用	自动划扣	
59	2021/4/23	上海晨光科力普办公用品有限公司	管理费用-办公费	868.28	中国银行 9921	管理费用	授权范围内	
60	2021/4/23	中国银行(9921)	手续费	5.00	中国银行 9921	财务费用	自动划扣	
61	2021/4/23	袁法扬	开发-办公费	2,400.00	中国银行 9921	管理费用	授权范围内	
62	2021/4/23	中国银行(9921)	手续费	5.00	中国银行 9921	财务费用	自动划扣	
63	2021/4/23	浦发银行 0676	手续费	150.00	浦发银行 0676	财务费用	自动划扣	
64	2021/4/25	深圳丹健环境艺术设计有限公司	售楼处装修	452,410.00	中国银行 9921	营销费用	授权范围内	
65	2021/4/25	中国银行(9921)	手续费	15.00	中国银行 9921	财务费用	自动划扣	
66	2021/4/25	深圳丹健环境艺术设计有限公司	东边套装修	693,000.00	中国银行 9921	营销费用	授权范围内	
67	2021/4/25	中国银行(9921)	手续费	20.00	中国银行 9921	财务费用	自动划扣	
68	2021/4/25	胡恋	管理-福利费	577.69	中国银行 9921	管理费用	授权范围内	
69	2021/4/25	中国银行(9921)	手续费	5.00	中国银行 9921	财务费用	自动划扣	
70	2021/4/25	陈淶淶	管理-福利费	200.00	中国银行 9921	管理费用	授权范围内	
71	2021/4/25	中国银行(9921)	手续费	5.00	中国银行 9921	财务费用	自动划扣	
72	2021/4/25	许鏘	管理-差旅费	331.50	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
73	2021/4/25	中国银行(9921)	手续费	5.00	中国银行 9921	财务费用	自动划扣	
74	2021/4/25	上海晨光科力普办公用品有限公司	管理费用-办公费	995.00	中国银行 9921	管理费用	授权范围内	
75	2021/4/25	中国银行(9921)	手续费	5.00	中国银行 9921	财务费用	自动划扣	
76	2021/4/25	深圳市郑中设计股份有限公司	西边套设计费	693,000.00	中国银行 9921	营销费用	授权范围内	
77	2021/4/25	中国银行(9921)	手续费	20.00	中国银行 9921	财务费用	自动划扣	
78	2021/4/25	浙商银行 6126	手续费	100.00	浙商银行 6126	财务费用	自动划扣	
79	2021/4/26	工商银行 9028	手续费	4.00	工商银行 9028	财务费用	自动划扣	
80	2021/4/26	杭州星航建材销售有限公司	往来款(预售资金账户转款)	159,700,000.00	工商银行 9028	往来款	微信、邮箱	
81	2021/4/26	工商银行 9028	手续费	200.00	工商银行 9028	财务费用	自动划扣	
82	2021/4/27	杭州融棠企业管理有限公司	往来款(预售资金股东分配款)	64,600,000.00	中国银行 9921	往来款	微信、tcmp	
83	2021/4/27	中国银行(9921)	手续费	200.00	中国银行 9921	财务费用	自动划扣	
84	2021/4/27	浙江金昌启亚控股有限公司	往来款(预售资金股东分配款)	42,500,000.00	中国银行 9921	往来款	微信、tcmp	
85	2021/4/27	中国银行(9921)	手续费	200.00	中国银行 9921	财务费用	自动划扣	
86	2021/4/27	杭州滨瑚企业管理有限公司	往来款(预售资金股东分配款)	62,900,000.00	中国银行 9921	往来款	微信、tcmp	
87	2021/4/27	中国银行(9921)	手续费	200.00	中国银行 9921	财务费用	自动划扣	
88	2021/4/29	国家金库杭州市拱墅区支库(02206)	土地增值税 2021 年 1 月	11,279,903.88	中国银行 9921	税费	自动划扣	
89	2021/4/30	工商银行 7407	银行询证函 手续费	300.00	工商银行 7407	财务费用	自动划扣	
合计				372,742,125.44				

### 8.3 资金平衡表

截至 2021 年 4 月, 本项目累计收入 62,419.68 万元, 累计支出 327,915.87 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	64,990,000.00	624,196,838.00	624,196,838.00	
其他收入	0.00				

项目	项目总预算(元)	本月资金实际(元)	本年资金实际(元)	累计资金实际(元)	备注
经营性收入合计	5,477,620,000.00	64,990,000.00	624,196,838.00	624,196,838.00	
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	323,925.75	4,142,588.31	15,193,641.57	
建安工程费	1,162,730,000.00	16,562,936.45	52,587,314.16	107,542,221.62	
费用支出					
财务费用	148,690,000.00	8,551,661.34	34,035,321.26	39,335,041.19	包含银行利息收入 694,570.94 元
管理费用	109,550,000.00	269,395.07	1,958,018.73	2,296,716.65	
营销费用	109,550,000.00	5,980,518.61	9,703,863.69	12,619,868.69	
支付各类税费	318,550,000.00	11,313,288.88	13,646,404.59	14,023,437.79	
其他支出	0.00	0.00	286,993.20	486,993.20	
经营性支出合计	4,974,260,000.00	43,001,726.10	116,360,503.94	3,279,158,693.21	
经营性净现金流	/	21,988,273.90	507,836,334.06	-2,654,961,855.21	
筹资性资金净现金流		-170,000,000.00	-410,007,960.79	2,857,242,039.21	
内部往来流入	/	159,700,000.00	373,175,307.92	3,758,100,307.92	股东方直接投入项目公司 2,260,350,307.92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	/	329,700,000.00	1,183,183,268.71	3,000,858,268.71	
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	/	-148,011,726.10	97,828,373.27	202,280,184.00	
期初余额	/	350,291,910.10	104,451,810.73	0.00	
期末余额	/	202,280,184.00	202,280,184.00	202,280,184.00	

## 九、融资情况

### 1. 开发贷款:

#### 开发贷款情况

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
工商银行有限公司 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
银行股份 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,
银行股份 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,
	2,150,000,000.00				2,100,000,000.00	0.00	0.00	0.00	7,758,333.28	28

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 m<sup>2</sup> 24 套, 179 m<sup>2</sup> 4 套, 272 m<sup>2</sup> 2 套; 均价 62000 元/m<sup>2</sup> (起价 55,605 元/m<sup>2</sup>, 最高价 68,657 元/m<sup>2</sup>), 精装备案 4,500 元/m<sup>2</sup>, 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	户型	供应套数	中签率	当日去化
1	天玺 1 期	洋房	62000	167-272 m <sup>2</sup>	30	90.91%	5 成
2	天荟	洋房	62685	154-188 m <sup>2</sup>	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	54169	119-158 m <sup>2</sup>	88		
4		洋房	62259	155、173 m <sup>2</sup>	31	74.23%	5 成
5		高层	54008	119、139 m <sup>2</sup>	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 200m<sup>2</sup>左右住宅，市面上现有的 200m<sup>2</sup>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，对浙江省会城市的认同感，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 4 月，杭州市商品住宅（不含保障性住房）新增供应 42.14 万 m<sup>2</sup>，环比上升 31.3%，同比上升 62.3%。杭州市商品住宅(不含保障性住房)成交均价为 33099 元/m<sup>2</sup>，环比下降 1.9%，同比下降 18.8%；成交面积为 67.95 万 m<sup>2</sup>，环比下降 0%，同比上升 245.8%。上城区成交均价最高，为 70420 元/m<sup>2</sup>；萧山区新房成交 36.01 万 m<sup>2</sup>，成交量最高；临安区上市面积最多，达 33.29 万 m<sup>2</sup>。

2021 年 4 月，杭州市写字楼成交均价为 32257 元/m<sup>2</sup>，环比上涨 27.8%，同比上涨 21.2%，成交 10.64 万 m<sup>2</sup>，新批上市 5.4 万 m<sup>2</sup>，市场供不应求。

### 4. 土地成交量分析

2021 年 1-4 月，杭州市以住宅用地成交为主，占比 41.2%，其次，商办用地成交占比 38.0%。2021 年 4 月，杭州市以工业用地成交为主，占比 89.0%，比去年同期上升 1.5 个百分点。

2021 年 1-4 月，杭州市共成交各类用地 128 宗，共计 972.27 万 m<sup>2</sup>，同比减少 3.95%。其中，成交住宅用地 42 宗，共计 411.83 万 m<sup>2</sup>，同比减少 27.92%；商办用地 61 宗，共计 380.45 万 m<sup>2</sup>，同比增长 92.91%。2021 年 4 月，杭州市累计成交各类用地 16 宗，共计 40.11 万 m<sup>2</sup>，环比减少 79.4%，同比减少 88.13%。其中，成交商办用地 6 宗，共计 0.15 m<sup>2</sup>，环比减少 99.89%，同比减少 99.84%。

5. 其他  
无。

## 十二、项目公司资金计划执行情况

项目公司 2021 年 4 月计划资金支出 6,053.47 万元，实际资金支付 4,304.21 万元，其中：前期费用支出 32.39 万元，工程费用支出 1656.29 万元，管理费用支出 26.94 万元，营销费用支出 598.05 万元，财务费用支出 859.21 万元，税费支出 1131.33 万元。

2021 年 4 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	206.52	32.39	15.68%	支付杭州市规划和自然资源调查监测中心工程款 5.55 万元，艺普得(上海)城市设计咨询有限公司工程款 18.14 万元，杭州慕景景观设计咨询有限公司工程款 8.70 万元
2	工程费用	2,921.00	1656.29	56.70%	支付水费 4.75 万元，电费 10 万元，桩基工程款 535.99 万元，总包工程款 1,105.55 万元
3	营销费用	549.95	598.05	108.75%	营销费用实际支付金额超出资金计划支出的 8.75%，为不可预见费 48.10 万元，差异原因《软装设计采购合同》达到付款节点。
4	管理费用	70	26.94	38.49%	支付人员工资及日常招待费、交通费、办公费、社保及公积金费、福利费、差旅费、个税。
5	财务费用	776	859.21	110.72%	支付开发贷利息 858.96 万元(其中不可预见费 83.13 万元)，银行自动划扣手续费 0.25 万元。
6	税费	1,530.00	1131.33	73.94%	支付(银行自动划扣)印花税 3.34 万元，土地增值税 2021 年 1 月 1127.99 万元。
7	其他	0	0	0.00%	---
---	合计	6,053.47	4,304.21	71.10%	---

## 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	5
2	日常管理事项用印	12
3	财务类	10
	合计	27

#### 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	2021/4/2	合同章、法人章	滨融府项目现场网签 20 套	大悦城临时展厅	刘菲菲	何荣	是	2021/4/2
2	2021/4/14	合同章、法人章	滨融府项目现场网签 10 套	大悦城临时展厅	刘菲菲	何荣	是	2021/4/14
3	2021/4/20	合同章、法人章	滨融府项目现场网签 1 套	大悦城临时展厅	刘菲菲	何荣	是	2021/4/20
4	2021/4/26	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	工商银行杭州市解放路支行	蒋伟芬	蒋伟芬	是	2021/4/26

#### 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	14
2	工程设计类	工程类	2
3	其他	其他类	0
合计			16

#### 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 号楼施工至负一层结构施工，2 号楼施工至 10 层结构顶板完成，3 号楼施工至 9 层结构顶板完成，4 号楼施工至 5 层结构施工，6 号楼施工至首道角撑完成，8 号楼施工至一侧栈桥开始施工，9 号楼施工至二层土开挖，10 号楼施工至二层土开挖，11 号楼施工至 5 层顶板浇筑。

##### 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 62,423.21 万元，开盘去化率 100%，回款率 74.96%。

### 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) 4 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：4笔			
借记总额：100,916,214.38				贷记总额：64,600,000.00							
选择 <input type="checkbox"/>	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"/>	2021/04/01 22:49:36	2021/04/01		50.00		39,509,447.05	95200142570000121	公司网银服务年浦发银行杭州分行营业收入	收费995209880178	客户支付手续费	
<input type="checkbox"/>	2021/04/27 16:55:06	2021/04/27			64,600,000.00	104,109,447.05	375378319921	杭州融滨昌盛置业有限公司	汇入外LZ21042700378065	往来款	
<input type="checkbox"/>	2021/04/29 11:56:34	2021/04/29		916,164.38		103,193,282.67	952000788018000022	中航信托股份有限公司	电子渠道转账	投资收益	
<input type="checkbox"/>	2021/04/29 11:56:45	2021/04/29		100,000,000.00		3,193,282.67	87	中航信托股份有限公司	电子渠道转账	归还本金	《
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) 4 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 <input type="checkbox"/>	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 checked="" 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) 4 月份银行对账单

账号	别名	币种	当前余额	可用余额	昨日余额	操作
1202***3067	请输入别名	人民币	7,929.01	7,929.01	7,929.01	明细 实时对账
余额汇总 (人民币)			7,929.01	7,929.01	7,929.01	

### 项目公司中国银行 (9921) 4 月份银行对账单

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	交易后余额	对方账号	业务类型
对方账户名称	用途					
1	<a href="#">124102442352</a>	000000000000	-47,211.30 2021/04/01 12:55:32	+3,077,417.89	1202020819900287885 杭州悦动商业管理有限公司	小额普通 销售-借款
2	<a href="#">124102442350</a>		-10.00 2021/04/01 12:55:32	+3,077,407.89		收费
3	<a href="#">53179700349</a>		-10.00 2021/04/05 02:19:21	+3,077,397.89		短信收费 短信收费
4	<a href="#">156757278347</a>		-100,000.00 2021/04/06 16:52:23	+2,977,397.89	9558851202043960913 国网浙江省电力有限公司杭州供电公司	小额普通
5	<a href="#">101572528345</a>	000000000000	-1,912.71 2021/04/07 11:29:55	+2,975,485.18	6226095712508477 徐露清	小额普通 销售-业务招待费和职工福利
6	<a href="#">101572528343</a>		-5.00 2021/04/07 11:29:55	+2,975,480.18		收费
7	<a href="#">71581317342</a>		20,000,000.00 2021/04/09 08:38:03	+22,975,480.18	95050078801400000676 杭州融滨昌盛置业有限公司	大额支付
8	<a href="#">105105700340</a>		-22,739.81 2021/04/09 11:31:46	+22,952,740.37	国家金库杭州市拱墅区支库(02206)	实时缴税
9	<a href="#">138630671339</a>	000000000000	-159,083.84 2021/04/09 14:48:33	+22,793,656.53	19042401040003204 融创鑫恒投资集团有限公司	大额支付 3月工资
10	<a href="#">138630671337</a>		-15.00 2021/04/09 14:48:33	+22,793,641.53		收费
11	<a href="#">160057624336</a>	000000000000	-990,000.00 2021/04/09 16:33:43	+21,803,641.53	755920180910701 深圳丹健环境艺术设计有限公司	大额支付 销售-设计费
12	<a href="#">160057624334</a>		-20.00 2021/04/09 16:33:43	+21,803,621.53		收费
13	<a href="#">160137034333</a>	000000000000	-646,300.00 2021/04/09 16:34:01	+21,157,321.53	755920180910701 深圳丹健环境艺术设计有限公司	大额支付 销售-设计费
14	<a href="#">160137034331</a>		-20.00 2021/04/09 16:34:01	+21,157,301.53		收费
15	<a href="#">160190078330</a>	000000000000	-990,000.00 2021/04/09 16:34:16	+20,167,301.53	125902060910801 深圳市郑中设计股份有限公司	大额支付 销售-设计费
16	<a href="#">160190078328</a>		-20.00 2021/04/09 16:34:16	+20,167,281.53		收费
17	<a href="#">160345750327</a>	000000000000	-649,655.73 2021/04/09 16:35:03	+19,517,625.80	1202020709920256288 融创物业服务集团有限公司杭州分公司	大额支付 销售-物业费
18	<a href="#">160345750325</a>		-20.00 2021/04/09 16:35:03	+19,517,605.80		收费
19	<a href="#">163842520324</a>		-47,517.00 2021/04/12 17:15:24	+19,470,088.80	1202020729920341276 杭州市水务集团有限公司	小额普通
20	<a href="#">107021478322</a>		-33,385.00 2021/04/14 11:54:45	+19,436,703.80	国家金库杭州市拱墅区支库(02206)	实时缴税
21	<a href="#">107021508321</a>		-23,646.74 2021/04/14 11:54:45	+19,413,057.06	国家金库杭州市拱墅区支库(02206)	实时缴税

22	<a href="#">83141928320</a>		-25.00 2021/04/15 09:28:32	+19,413,032.06		资金支出
23	<a href="#">152262736318</a>	000000000000	-93,673.58 2021/04/15 15:46:51	+19,319,358.48	331066160018150046070 杭州宁丽家居有限公司	大额支付 工程款
24	<a href="#">152262736316</a>		-10.00 2021/04/15 15:46:51	+19,319,348.48		收费
25	<a href="#">152402834315</a>	000000000000	-658,000.00 2021/04/15 15:47:34	+18,661,348.48	755920180910701 深圳丹健环境艺术设计有限公司	大额支付 工程款
26	<a href="#">152402834313</a>		-20.00 2021/04/15 15:47:34	+18,661,328.48		收费
27	<a href="#">152544278312</a>	000000000000	-5,359,928.18 2021/04/15 15:48:25	+13,301,400.30	19045101040050109 浙江融邦建筑工程有限公司	大额支付 工程款
28	<a href="#">152544278310</a>		-107.20 2021/04/15 15:48:25	+13,301,293.10		收费
29	<a href="#">152732831309</a>	000000000000	-55,500.00 2021/04/15 15:49:25	+13,245,793.10	1202020409014457004 杭州市规划和自然资源调查监测中心（杭州市地理信息中心）	大额支付 工程款
30	<a href="#">152732831307</a>		-10.00 2021/04/15 15:49:25	+13,245,783.10		收费
31	<a href="#">153425004306</a>	000000000000	-181,368.75 2021/04/15 15:53:07	+13,064,414.35	000000501511171268 艺普得（上海）城市设计咨询有限公司	大额支付 工程款
32	<a href="#">153425004304</a>		-15.00 2021/04/15 15:53:07	+13,064,399.35		收费
33	<a href="#">162209791303</a>	000000000000	-2,268.00 2021/04/15 16:36:37	+13,062,131.35	201000179328286 杭州市江干区杯溪酒店用品商行	小额普通 销售-制作物 费用

34	<a href="#">162209791301</a>		-5.00 2021/04/15 16:36:37	+13,062,126.35		收费
35	<a href="#">163152604300</a>	000000000000	-331.50 2021/04/15 16:40:56	+13,061,794.85	6222081202008070789 刘卫	小额普通 管理-差旅费
36	<a href="#">163152604298</a>		-5.00 2021/04/15 16:40:56	+13,061,789.85		收费
37	<a href="#">164299540297</a>	000000000000	-50,000.00 2021/04/15 16:45:58	+13,011,789.85	78002010421871 浙江省杭州市国立公证处	大额支付 销售-公证费
38	<a href="#">164299540295</a>		-10.00 2021/04/15 16:45:58	+13,011,779.85		收费
39	<a href="#">164456018294</a>	000000000000	-15,000.00 2021/04/15 16:46:33	+12,996,779.85	78002010421871 浙江省杭州市国立公证处	小额普通 销售-公证费
40	<a href="#">164456018292</a>		-10.00 2021/04/15 16:46:33	+12,996,769.85		收费
41	<a href="#">166740132291</a>	000000000000	-1,111,049.13 2021/04/15 16:56:54	+11,885,720.72	029900112610320 陕西建工集团股份有限公司杭政储出 （2020）41号地块商品住宅（设配套公 建）及商业	大额支付 用户名：商务 用房民工工资 专户
42	<a href="#">166740132289</a>		-22.22 2021/04/15 16:56:54	+11,885,698.50		收费
43	<a href="#">166802506288</a>	000000000000	-9,944,442.14 2021/04/15 16:57:12	+1,941,256.36	20701152000001481 陕西建工集团有限公司	大额支付 工程款
44	<a href="#">166802506286</a>		-198.89 2021/04/15 16:57:12	+1,941,057.47		收费

45	<a href="#">157795429285</a>			-200.00 2021/04/19 16:43:16	+1,940,857.47		收费
46	<a href="#">165859446283</a>	000000000000		-87,057.00 2021/04/20 16:46:10	+1,853,800.47	74818100384124 杭州慕景景观设计咨询有限公司	大额支付 工程款
47	<a href="#">165859446281</a>			-10.00 2021/04/20 16:46:10	+1,853,790.47		收费
48	<a href="#">166240023280</a>	000000000000		-10,200.00 2021/04/20 16:47:56	+1,843,590.47	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
49	<a href="#">166240023278</a>			-10.00 2021/04/20 16:47:56	+1,843,580.47		收费
50	<a href="#">166530080277</a>	000000000000		-200.00 2021/04/20 16:49:16	+1,843,380.47	6222081202013379159 郑燕男	小额普通 管理费用-职工 福利费

1	<a href="#">166530080275</a>			-5.00 2021/04/20 16:49:16	+1,843,375.47		收费
2	<a href="#">158013329274</a>			-45,748.00 2021/04/21 17:18:17	+1,797,627.47	1202021529900080988 杭州住房公积金管理中心	小额普通
3	<a href="#">136370744272</a>	000000000000		-160.00 2021/04/23 15:23:28	+1,797,467.47	571906424410101 上海市对外服务浙江有限公司	小额普通 3月社保公积金服务费-上海外服小盘
4	<a href="#">136370744270</a>			-5.00 2021/04/23 15:23:28	+1,797,462.47		收费
5	<a href="#">136481225269</a>			15,000,000.00 2021/04/23 15:24:04	+16,797,462.47	95050078801400000676 杭州融滨昌盛置业有限公司	大额支付
6	<a href="#">136734075267</a>	000000000000		-868.28 2021/04/23 15:25:24	+16,796,594.19	1001120809000032550 上海晨光科力普办公用品有限公司	小额普通 管理费用-办公费
7	<a href="#">136734075265</a>			-5.00 2021/04/23 15:25:24	+16,796,589.19		收费
8	<a href="#">136981628264</a>	000000000000		-2,400.00 2021/04/23 15:26:47	+16,794,189.19	6212261202019555029 袁法扬	小额普通 开发-办公费
9	<a href="#">136981628262</a>			-5.00 2021/04/23 15:26:47	+16,794,184.19		收费
10	<a href="#">90480848261</a>	000000000000		-452,410.00 2021/04/25 10:43:58	+16,341,774.19	755920180910701 深圳丹健环境艺术设计有限公司	大额支付 销售-装修

11	<a href="#">90480848259</a>			-15.00 2021/04/25 10:43:58	+16,341,759.19		收费
12	<a href="#">90538705258</a>	000000000000		-693,000.00 2021/04/25 10:44:18	+15,648,759.19	755920180910701 深圳丹健环境艺术设计有限公司	大额支付 销售-装修
13	<a href="#">90538705256</a>			-20.00 2021/04/25 10:44:18	+15,648,739.19		收费
14	<a href="#">90627432255</a>	000000000000		-577.69 2021/04/25 10:44:48	+15,648,161.50	6222031202001451557 胡恋	小额普通 管理-福利费
15	<a href="#">90627432253</a>			-5.00 2021/04/25 10:44:48	+15,648,156.50		收费
16	<a href="#">90680249252</a>	000000000000		-200.00 2021/04/25 10:45:01	+15,647,956.50	6212261001013802787 陈深深	小额普通 管理-福利费
17	<a href="#">90680249250</a>			-5.00 2021/04/25 10:45:01	+15,647,951.50		收费
18	<a href="#">90711115249</a>	000000000000		-331.50 2021/04/25 10:45:14	+15,647,620.00	6212261202057771322 许锵	小额普通 管理-差旅费
19	<a href="#">90711115247</a>			-5.00 2021/04/25 10:45:14	+15,647,615.00		收费
20	<a href="#">90751770246</a>	000000000000		-995.00 2021/04/25 10:45:32	+15,646,620.00	1001120809000032550 上海晨光科力普办公用品有限公司	小额普通
21	<a href="#">90751770244</a>			-5.00 2021/04/25 10:45:32	+15,646,615.00		收费
22	<a href="#">90831225243</a>	000000000000		-693,000.00 2021/04/25 10:45:55	+14,953,615.00	125902060910801 深圳市郑中设计股份有限公司	大额支付 销售-设计费

23	<a href="#">90831225241</a>		-20.00 2021/04/25 10:45:55	+14,953,595.00		收费
24	<a href="#">130531900240</a>		10,546,730.72 2021/04/26 14:35:53	+25,500,325.72	1202020719920539028 杭州融滨昌盛置业有限公司	大额支付
25	<a href="#">149940536238</a>		159,700,000.00 2021/04/27 16:25:12	+185,200,325.72	1202006519100006534 杭州星航建材销售有限公司	大额支付
26	<a href="#">155524179236</a>	000000000000	-64,600,000.00 2021/04/27 16:55:05	+120,600,325.72	95200078801300002293 杭州融棠企业管理有限公司	大额支付 往来款
27	<a href="#">155524179234</a>		-200.00 2021/04/27 16:55:05	+120,600,125.72		收费
28	<a href="#">155624270233</a>	000000000000	-42,500,000.00 2021/04/27 16:55:34	+78,100,125.72	19026101040002236 浙江金昌启亚控股有限公司	大额支付 往来款
29	<a href="#">155624270231</a>		-200.00 2021/04/27 16:55:34	+78,099,925.72		收费
30	<a href="#">155687649230</a>	000000000000	-62,900,000.00 2021/04/27 16:55:54	+15,199,925.72	33050161662700001811 杭州滨湖企业管理有限公司	大额支付 往来款
31	<a href="#">155687649228</a>		-200.00 2021/04/27 16:55:54	+15,199,725.72		收费
32	<a href="#">158135023227</a>		-11,279,903.88 2021/04/29 17:15:11	+3,919,821.84	国家金库杭州市拱墅区支库(02206)	实时缴税

选择交易文件下载格式 [EXCEL](#) [生成交易下载文件](#) 查询到 82 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) 4 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							<a href="#">设置表头</a>				
	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	对方行名	操作	详细信息
<input type="checkbox"/>	2021-04-30 10:10:13	300.00		人民币	4,062,277.94			银行询证函		<a href="#">回单</a>	
<input type="checkbox"/>	2021-04-21 01:41:00	409,027.78		人民币	4,062,577.94			对公贷款利息支付		<a href="#">回单</a>	
<input type="checkbox"/>	2021-04-21 01:41:00	409,027.78		人民币	4,471,605.72			对公贷款利息支付		<a href="#">回单</a>	
<input type="checkbox"/>	2021-04-21 01:41:00	409,027.78		人民币	4,880,633.50			对公贷款利息支付		<a href="#">回单</a>	
<input type="checkbox"/>	2021-04-21 01:41:00	409,027.78		人民币	5,289,661.28			对公贷款利息支付		<a href="#">回单</a>	
<input type="checkbox"/>	2021-04-21 01:41:00	409,027.78		人民币	5,698,689.06			对公贷款利息支付		<a href="#">回单</a>	
<input type="checkbox"/>	2021-04-21 01:41:00	409,027.78		人民币	6,107,716.84			对公贷款利息支付		<a href="#">回单</a>	
<input type="checkbox"/>	2021-04-21 01:41:00	409,027.78		人民币	6,516,744.62			对公贷款利息支付		<a href="#">回单</a>	
<input type="checkbox"/>	2021-04-21 01:41:00	409,027.78		人民币	6,925,772.40			对公贷款利息支付		<a href="#">回单</a>	
<input type="checkbox"/>	2021-04-21 01:41:00	409,027.78		人民币	7,334,800.18			对公贷款利息支付		<a href="#">回单</a>	
<input type="checkbox"/>	2021-04-21 01:41:00	409,027.78		人民币	7,743,827.96			对公贷款利息支付		<a href="#">回单</a>	
<input checked="" type="checkbox"/>	2021-04-21 01:41:00	409,027.78		人民币	8,152,855.74			对公贷款利息支付		<a href="#">回单</a>	
<input type="checkbox"/>	2021-04-21 01:41:00	409,027.78		人民币	8,561,883.52			对公贷款利息支付		<a href="#">回单</a>	

### 项目公司工商银行 (8773) 4 月份银行对账单

1202***8773	请输入别名	人民币	15,841.96	15,841.96	15,841.96	<a href="#">明细</a>	<a href="#">实时对账</a>
-------------	-------	-----	-----------	-----------	-----------	--------------------	----------------------

## 项目公司工商银行 (9028) 4月份银行对账单

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
□ 2021-04-27 15:47:10		3,000,000.00	人民币	169,760,702.70	季节	6222***2571 行号：301331000406
□ 2021-04-26 14:35:50	200.00		人民币	166,760,702.70		1202***0585 跨行支付续费
□ 2021-04-26 14:35:50	10,546,730.72		人民币	166,760,902.70	杭州融滨昌盛置业有限公司	3753***9921 行号：104331051296
□ 2021-04-26 14:34:14	159,700,000.00		人民币	177,307,633.42	杭州星航建材销售有限公司	1202***6534 材料费
□ 2021-04-26 11:12:06		3,740,000.00	人民币	337,007,633.42	孙唯升	6235***0135 行号：503331000029
□ 2021-04-26 10:54:03	4.00		人民币	333,267,633.42	凭证工本费(对公)	1202***0125 凭证工本费
□ 2021-04-24 20:31:52		4,800,000.00	人民币	333,267,637.42	潘冰悦	6223***0100 行号：316331000091
□ 2021-04-22 20:31:28		1,800,000.00	人民币	328,467,637.42	柳丽	6223***7468 行号：316331000091
□ 2021-04-22 16:48:02		2,820,000.00	人民币	326,667,637.42	中国银行杭州祥园路支行	9270***1001 行号：104331053162
□ 2021-04-22 16:31:51		2,960,000.00	人民币	323,847,637.42	中国银行杭州祥园路支行	9270***1001 行号：104331053162
□ 2021-04-20 09:49:29		2,920,000.00	人民币	320,887,637.42	上海银行股份有限公司	CNY1***5401 1202020798101152919 025
□ 2021-04-19 08:58:53		4,200,000.00	人民币	317,967,637.42	吴云鹏	1202***2919 个人贷款
□ 2021-04-16 15:49:23		3,450,000.00	人民币	313,767,637.42	中国银行杭州市飞云江路支行	9270***1001 行号：104331050285
□ 2021-04-16 11:08:20		3,200,000.00	人民币	310,317,637.42	王建	1202***1343 个人贷款
□ 2021-04-16 10:07:19		3,710,000.00	人民币	307,117,637.42	上海银行股份有限公司杭州分行	CNY1***5401 行号：325331054025
□ 2021-04-15 15:35:33		2,350,000.00	人民币	303,407,637.42	中国银行杭州祥园路支行	9270***1001 行号：104331053162
□ 2021-04-14 11:40:03		700,000.00	人民币	301,057,637.42	赵源	1202***3023 个人贷款
□ 2021-04-13 10:47:51		3,070,000.00	人民币	300,357,637.42	俞勤仙	1202***1467 个人贷款
□ 2021-04-12 17:00:13		3,200,000.00	人民币	297,287,637.42	中国银行杭州祥园路支行	9270***1001 行号：104331053162
□ 2021-04-12 16:44:02		3,770,000.00	人民币	294,087,637.42	中国银行杭州祥园路支行	9270***1001 行号：104331053162

<input type="checkbox"/>	2021-04-06 09:59:20	1,580,000.00	人民币	290,317,637.42	徐阳秋	1202***6046	个人贷款	回单
<input type="checkbox"/>	2021-04-02 11:12:32	410,000.00	人民币	288,737,637.42	潘冰悦	6223***0100 行号:316331000018	潘冰悦 房款7 幢2单 元1	浙商银行
<input type="checkbox"/>	2021-04-01 12:33:39	3,510,000.00	人民币	288,327,637.42	邵双平	6217***1249 行号:403100000004	无	中国邮政储蓄银行总行

 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) 4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	<a href="#">明细查询</a>

### 项目公司南京银行 (0346) 4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	详细
2021-04-19 16:24:03	普通汇兑		1,227,083.34	1,229,724.41		95050078801400000676	杭州融滨昌盛置业有限公司	支付利息	<a href="#">[详细]</a>
2021-04-20 07:13:20	归还货款	409,027.78		820,696.63		070130080000002692	杭州融滨昌盛置业有限公司	还贷	<a href="#">[详细]</a>
2021-04-20 07:13:20	归还货款	818,055.56		2,641.07		070130030000002802	杭州融滨昌盛置业有限公司	还贷	<a href="#">[详细]</a>

### 项目公司浙商银行账户 (6126) 4月份银行对账单

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：2021-04-01 至 2021-04-30

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	2021-04-25 08:58	手续费	普通凭证		-100.00	14,386.13	手续费			
2	2021-04-21 00:46	付息	普通凭证		-1,472,500.00	14,486.13				贷款结息正常利息扣款
3	2021-04-21 00:46	付息	普通凭证		-981,666.67	1,486,986.13				贷款结息正常利息扣款
4	2021-04-19 16:24	转入	普通凭证		+2,454,166.67	2,468,652.80	杭州融滨昌盛置业有限公司	95050078801400000676	上海浦东发展银行股份有限公司杭州清泰支行	支付利息

【页数】 1

【共计1页】 【共计4条】

### 项目公司浦发银行账户 (0676) 4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		11,888,200.32	2,347,950.61	9,540,249.71	详情信息

企业账号：95050078801400000676 (人民币)				户名：杭州融滨昌盛置业有限公司				共：22笔	
借记总额：40,181,450.01				贷记总额：41,323,025.89					
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
<input type="checkbox"/>	2021/04/05 22:40:27	2021/04/05		50.00		1,206,324.73	95050142570000129	公司网银服务年浦发银行杭州清收费995059880124	客户支付手续费
<input type="checkbox"/>	2021/04/08 17:30:14	2021/04/08			420,000.00	1,626,324.73	9075450019991003	中国银行股份有限公司杭州祥园路支行	汇入外LZ21040800394132 陈理 车位分期
<input type="checkbox"/>	2021/04/09 08:36:44	2021/04/09			18,565,080.89	20,191,405.62			利多多通知存款B转活期
<input type="checkbox"/>	2021/04/09 08:36:44	2021/04/09		20,000,000.00		191,405.62	375378319921	杭州融滨昌盛置业有限公司	中国银行浙江省分行 电子渠道转账
<input type="checkbox"/>	2021/04/09 16:17:18	2021/04/09			400,000.00	591,405.62	6228480031598994015	林贤治	中国农业银行股互联汇入21040900722600 车位440
<input type="checkbox"/>	2021/04/13 08:23:22	2021/04/13			2,180,000.00	2,771,405.62	1202022611200721282	跨行商户暂收	中国工商银行股有限公司杭州 汇入外LZ210410002021-04-1分行业务处理中300018464 2POS交易净收入
<input type="checkbox"/>	2021/04/13 22:22:24	2021/04/13		500,000.00		2,271,405.62			活期转利多多通知存款B
<input type="checkbox"/>	2021/04/19 16:21:46	2021/04/19			502,169.90	2,773,575.52			利多多通知存款B转活期
<input type="checkbox"/>	2021/04/19 16:21:46	2021/04/19		2,454,166.67		319,408.85	331001001012010094	杭州融滨昌盛置业有限公司	浙商银行股份有限公司杭州分行 电子渠道转账
							6126		支付利息

<input type="checkbox"/>	2021/04/19 16:21:47	2021/04/19			1,004,339.80	1,323,748.65			利多多通知存款B转活期
<input type="checkbox"/>	2021/04/19 16:21:47	2021/04/19		1,227,083.34		96,665.31	0708280000000346	杭州融滨昌盛置业有限公司	南京银行股份有限公司杭州城北支行 电子渠道转账
<input type="checkbox"/>	2021/04/21 02:04:27	2021/04/21			420,000.00	516,665.31	1202022611200721282	跨行商户暂收	中国工商银行股有限公司杭州 汇入外LZ21042002021-04-2分行业务处理中100004253 0POS交易净收入
<input type="checkbox"/>	2021/04/23 15:21:56	2021/04/23			14,561,435.30	15,078,100.61			利多多通知存款B转活期
<input type="checkbox"/>	2021/04/23 15:21:56	2021/04/23		15,000,000.00		78,100.61	375378319921	杭州融滨昌盛置业有限公司	中国银行浙江省分行 电子渠道转账
<input type="checkbox"/>	2021/04/23 16:08:10	2021/04/23		150.00		77,950.61			一般资信证明中文版
<input type="checkbox"/>	2021/04/24 01:59:51	2021/04/24			420,000.00	497,950.61	1202022611200721282	跨行商户暂收	中国工商银行股有限公司杭州 汇入外LZ21042002021-04-2分行业务处理中400003916 3POS交易净收入
<input type="checkbox"/>	2021/04/25 16:30:14	2021/04/25			420,000.00	917,950.61	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LZ21042500288809 张舒惟车位分
<input type="checkbox"/>	2021/04/25 16:30:14	2021/04/25			420,000.00	1,337,950.61	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LZ21042500288810 留芳车位分期
<input type="checkbox"/>	2021/04/26 09:58:16	2021/04/26			390,000.00	1,727,950.61	6210281012700604	应伟康	浙江衢州商业银行互联汇入21042600154467 汇兑

<input type="checkbox"/>	2021/04/28 01:59:54	2021/04/28			420,000.00	2,147,950.61	1202022611200721282	跨行商户暂收	中国工商银行股有限公司杭州 汇入外LZ21042002021-04-2分行业务处理中800004813 7POS交易净收入
<input type="checkbox"/>	2021/04/29 08:27:52	2021/04/29			1,200,000.00	3,347,950.61	1202022611200721282	跨行商户暂收	中国工商银行股有限公司杭州 汇入外LZ21042002021-04-2分行业务处理中900018339 8POS交易净收入
<input type="checkbox"/>	2021/04/29 22:22:39	2021/04/29		1,000,000.00		2,347,950.61			活期转利多多通知存款B

## 项目公司渤海银行账户 (0119) 4月份银行对账单

账户明细查询 操作员: 999

选择账号: 2051370002000119 (人民币) /杭州融滨昌盛置业

查询起止日期: 2021-04-01 - 2021-04-30

借贷标志:  发生额范围:  -  对方账号:

名称: 杭州融滨昌盛置业有限公司 日期: 2021-04-01 2021-04-30 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
2021-04-22	200.00		2,615,737.87	公司证明业务收入	<input type="button" value="查看"/>

当前第1页 | 共1页 | 共1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) 4月份银行对账单

账号: 201000267151187 [杭州融滨昌盛置业有限公司]

交易日期: 2021-04-01  至 2021-04-30

交易方向:  全部  汇出  汇入

交易金额:  至

总笔数: 1笔

汇出笔数: 0笔, 金额: 0.00元

汇入笔数: 1笔, 金额: 3,110,000.00元

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
2021-04-21	2021-04-21 15:25:28		3,110,000.00	6230910199103992661	郭宏亮	10,000,574.17	受托支付	受托支付	<input type="button" value="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	2021/4/9	天津宏易空调设备安装工程有限公司	《庆隆示范区空调(美的)采购合同》	庆隆项目示范区所用空调设备委托天津宏易空调设备安装工程有限公司采购	239,245.33	授权范围内	
2	2021/4/9	杭州恒越节能环保工程有限公司	《滨融府示范区空调设备安装工程》	庆隆项目示范区所用空调设备委托杭州恒越节能环保工程有限公司安装服务	181,250.64	授权范围内	
3	2021/4/9	杭州鲲图文化有限公司	滨融府样板房拍摄合同	滨融府样板房拍摄(139方2套、168方1套)	18,000.00	授权范围内	
4	2021/4/9	杭州普拉斯企业管理有限公司	微信策划、投放及推广合作框架协议	乙方以微信营销策划顾问的身份介入甲方项目的营销策划过程，根据项目的营销节点，从微信营销的角度献计献策，提供策划建议。	120,000.00	授权范围内	
5	2021/4/9	杭州懂居文化传媒有限公司	滨融府(杭州楼市动态)广告发布合同	乙方为甲方滨融府提供微信公众号广告投放	60,000.00	授权范围内	
6	2021/4/9	杭州都快交通久一点吧传媒有限公司	滨融府晓冬说房广告发布合同	乙方向甲方滨融府提供自媒体号“晓冬说房”原创软文1篇	30,000.00	授权范围内	
7	2021/4/9	杭州房三叔科技有限公司	滨融府杭州房叔合作合同	甲方滨融府在乙方提供的杭州房叔公众号上发布软文服务	50,000.00	授权范围内	
8	2021/4/9	杭州筑家易电子商务有限公司	滨融府公正选房合同书	甲方滨融府委托乙方在合作期间上线公证选房板块，甲方提供上线所需素材，并确认核实开盘时房源的套数、价格和其余基础信息，确保上线信息无误	25,000.00	授权范围内	
9	2021/4/9	瑞庭网络技术(上海)有限公司杭州分公司	滨融府安居客产品营销服务合同	乙方为甲方滨融府提供乙方平台：安居客网站、无线站点及安居客APP	143,200.00	授权范围内	
10	2021/4/9	杭州姚潜树文化传播有限公司	地产小王子媒体广告发布合同1份	乙方提供甲方自媒体号投放推广服务平台	50,000.00	授权范围内	

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
11	2021/4/9	上海倪房网络科技有限公司	滨融府杭州小胖说房广告发布合同	乙方提供甲方推广服务平台	50,000.00	授权范围内	
12	2021/4/21	融创物业服务集团有限公司杭州分公司	滨融府临展项目前期销售案场物业服务合同	1、配合销售部接来访客户的接待服务，2、临展大厅秩序维护服务，3、临展大厅日常保洁服务，4、临展大厅报修巡查、维修跟踪及简易维修（更换灯泡）。本合同的服务期限 2021 年 4 月 1 日至 2021 年 5 月 31 日	306,786.43	授权范围内	
13	2021/4/23	杭州悦动商业管理有限公司	《杭州大悦城悦街商铺租赁合同》续租补充协议	双方同意将《商铺租赁合同》约定的租赁期延长 45 日，即商铺合同的续租期限为自愿终止日之次日起至 2021 年 5 月 30 日止，在该期限内租赁合同继续有效。	202,433.70	授权范围内	
14	2021/4/24	杭州铁木辛柯建筑设计事务所有限公司	杭政储出【2020】41号地块商品住宅（设配套公建）及商业商务用房 1# 楼地上钢结构设计服务合同	钢结构方案配合、钢结构施工图设计和现场服务	145,200.00	授权范围内	
15	2021/4/26	杭州天然气有限公司	《地暖供货及安装工程委托合同》	设备、辅助供货安装，地暖施工的全部内容（除燃气壁挂炉主材费用）	4,263,150.50	微信	主管
16	2021/4/26	上海三菱电梯有限公司浙江分公司	《滨融府庆隆项目示范区电梯（三菱）安装工程补充协议（一）》	示范区电梯贯通门改造费用	48,000.00	授权范围内	
合计					5,932,266.60		

附件三：本期合同付款台账

序号	签约日期	对方单位	合同文件名称	合同内容	付款节点	合同金额(元)	合同类别	付款时间	本月付款合计金额(元)	累计付款金额(元)	未付金额(元)	备注
1	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。 租赁期限为 4 个租赁月度，自起租日开始计算	1、租赁期限 4 个月，自起租日开始起算，至次月当日的前一日为第一个租赁季度，以后每个租赁月度均按此方式延续及计算，直至租赁期届满。2、以保底租金为基数乘以当日的天数乘以该商铺的租赁面积计算得出，日保底租金为乙方租赁该商铺应缴纳的每日最低标准租金标准。	688,426.50	营销类	2021/4/1	47,211.30	330,479.07	357,947.43	
2	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) 合同签订后，支付合同总价款 30%，作为预付款； (2) 软装设计阶段完成并经甲方书面确认，支付合同总价 20%；(3) 软装物料的制作、软装物料饰品采购完成	1,980,000.00	营销类	2021/4/25	1,683,000.00	1,683,000.00	297,000.00	

序号	签约日期	对方单位	合同文件名称	合同内容	付款节点	合同金额(元)	合同类别	付款时间	本月付款合计金额(元)	累计付款金额(元)	未付金额(元)	备注
					并经甲方验收合格后,支付合同总价的35%;(4)家具、灯具、配饰、饰品等软装物料全部安装及摆放完毕、且经甲方验收合格后,支付合同总价的95%;(5)结算价款的5%作为质量保证金,保修期一年。							
3	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) 合同签订后,支付合同总价款30%,作为预付款;(2)软装设计阶段完成并经甲方书面确认,支付合同总价20%;(3)软装物料的制作、软装物料饰品采购完成并经甲方验收合格后,支付合同总价的35%;(4)家具、灯具、配饰、饰品等软装物料全部安	1,292,600.00	营销类	2021/4/25	1,098,710.00	1,098,710.00	193,890.00	

序号	签约日期	对方单位	合同文件名称	合同内容	付款节点	合同金额(元)	合同类别	付款时间	本月付款合计金额(元)	累计付款金额(元)	未付金额(元)	备注
					装及摆放完毕、且经甲方验收合格后,支付合同总价的 95%; (5) 结算价款的 5%作为质量保证金, 保修期一年。							
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) 合同签订后,支付合同总价款 30%, 作为预付款; (2) 软装设计阶段完成并经甲方书面确认, 支付合同总价 20%; (3) 软装物料的制作、软装物料饰品采购完成并经甲方验收合格后, 支付合同总价的 35%; (4) 家具、灯具、配饰、饰品等软装物料全部安装及摆放完毕、且经甲方验收合格后, 支付合同总价的 95%; (5) 结算价款的 5%作为质	1,316,000.00	营销类	2021/4/15	658,000.00	658,000.00	658,000.00	

序号	签约日期	对方单位	合同文件名称	合同内容	付款节点	合同金额(元)	合同类别	付款时间	本月付款合计金额(元)	累计付款金额(元)	未付金额(元)	备注
					量保证金, 保修期一年。							
5	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、制作及摆放服务。	1) 合同签订后, 支付合同总价款 30%, 作为预付款; (2) 软装设计阶段完成并经甲方书面确认, 支付合同总价 20%; (3) 软装物料的制作、软装物料饰品采购完成并经甲方验收合格后, 支付合同总价的 35%; (4) 家具、灯具、配饰、饰品等软装物料全部安装及摆放完毕、且经甲方验收合格后, 支付合同总价的 95%; (5) 结算价款的 5%作为质量保证金, 保修期一年。	1,980,000.00	营销类	2021/4/25	1,683,000.00	1,683,000.00	297,000.00	
6	2021/1/12	融创物业服务集团有限公司	滨融府临展项目前期销售案	1、配合销售部接来访客户的接待服务, 2、临展大厅、样板房区域的秩序维护服务	1、甲方在每月中旬支付上期物业管理酬金, 物业人员的	856,404.20	营销类	2021/4/9	649,655.73	649,655.73	206,748.47	

序号	签约日期	对方单位	合同文件名称	合同内容	付款节点	合同金额(元)	合同类别	付款时间	本月付款合计金额(元)	累计付款金额(元)	未付金额(元)	备注
		限公司 杭州分 公司	场物业服务合 同	务, 3、临展大厅、样板房区域日常保洁服务、绿化养护品质监督, 4、临展大厅、样板房区域报修巡查、维修跟踪及简易维修。本合同的服务期限 2020 年 11 月 16 日至 2021 年 3 月 31 日	工资及附加, 2、甲方每月核定销售大厅物品耗费及食品耗费, 乙方每月向甲方报销一次, 3、垃圾清运、处置费由乙方向环卫单位缴纳后向甲方据实报销, 4、未经甲方书面同意, 乙方每月提交的报销费用额度不得超过本合同约定的月度耗费额度, 否则对于超过部分, 甲方有权拒绝支付。							
7	2020/12/29	杭州宁 丽家居 有限公 司	滨融府项 目住宅样 板房衣柜 及镜柜 (索菲 亚)采购	供货周期为大批量供货 60 天, 小额零星供货(样板间等)25 天日历天, 首批进出日期为 2020/12/10	1、根据工程量确定合同价款, 作为付款及结算依据, 2、预付款: 项目合同生效后, 自供方书面确认收到订货单之日起 10 个工作日内, 支付该批次订货单价款的 20% 作为预付款, 2、到货	117,091.97	营销类	2021/4/15	93,673.58	93,673.58	23,418.39	

序号	签约日期	对方单位	合同文件名称	合同内容	付款节点	合同金额(元)	合同类别	付款时间	本月付款合计金额(元)	累计付款金额(元)	未付金额(元)	备注
					款: 各批次货物到达现场并进场验收(数量、外观)合格后 30 日内, 支付该批次订货单项价款的 80%, 3、结算款: 单项工程完毕后, 验收合格 5 日内, 经需方及需方指定的相关验收完毕后, 供方将结算资料移交需方后 10 日内进行结算, 支付该单项工程已供货的剩余货款。							
8	2020/7/20	浙江融邦建筑工程有限公司	杭政储出【2020】41号地块项目桩基及基坑支护工程	甲方将杭政储出【2020】41号地块项目桩基及基坑支护工程, 委托乙方完成本工程内的所有工作, 包括承包范围, 桩基工程、基坑支付工程、场地平整工程工期要求: 本合同工期为 77 个日历天等。	1、本工程无预付款。本工程进度款选用周期付款。 2、承包人每月 25 日提交已完工程的付款申请书, 每次按确认产值的 80% 支付。 3、竣工款付款金额: 上述工程全部完工, 场地清理完	63,590,526.18	工程施工类	2021/4/15	5,359,928.18	50,467,905.25	13,122,620.93	

序号	签约日期	对方单位	合同文件名称	合同内容	付款节点	合同金额(元)	合同类别	付款时间	本月付款合计金额(元)	累计付款金额(元)	未付金额(元)	备注
					成, 经发包人及监理验收达到竣工验收标准, 发包人支付至合同项下工程合同价款的 85%。 4、结算款付款金额: 结算完成后支付至结算总价的 95%, 但开具 100% 足额发票, 结算额的 5%作为保修金。							
9	2020/12/1	杭州市规划和自然资源调查监测中心(杭州市地理信息中心)	建设工程规划三维景观分析技术合同	项目公司于 2020 年 7 月 20 日与杭州市规划和自然资源调查监测中心(杭州市地理信息中心)签订《建设工程规划三维景观分析技术合同》, 咨询内容: 委托方负责提供详细的建设工程的项目资料, 以及收集拟建建筑周边与景观有关的现状、拟建或规划建筑资料。顾问方核实委托方所提供的资料, 编制景观分析报告。	委托方在顾问方提交景观分析报告时一次性支付总费用 55500 元整。	55,500.00	前期类	2021/4/15	55,500.00	55,500.00	0.00	
10	2020/8/30	艺普得(上海)	杭政储出 2020-41	杭政储出【2020】41 号地块项目景观工程, 设计方负	1、合同生效后 20 个工作日, 甲方支	1,450,950.00	前期类	2021/4/15	181,368.75	761,748.75	689,201.25	

序号	签约日期	对方单位	合同文件名称	合同内容	付款节点	合同金额(元)	合同类别	付款时间	本月付款合计金额(元)	累计付款金额(元)	未付金额(元)	备注
		城市设计咨询有限公司	号地块景观工程设计合同	责【庆隆地块】项目概念设计、方案设计、扩初设计、施工图审核、施工现场服务。本项目景观设计范围，项目红线内景观面积（占地面积-楼座面积为37284 m <sup>2</sup> ，示范区面积为：1500 m <sup>2</sup> ，红线为市政路改造、代征绿地面积为：734 m <sup>2</sup> 。	付合同总金额的20%作为预付款；2、完成概念设计支付合同总金额的20%；3、完成方案深化支付合同总金额的25%；4、完成扩初设计支付合同总金额的30%；5、完成施工现场服务支付合同总金额的5%元。							
11	2020/8/14	陕西建工集团股份有限公司	杭政储出【2020】41号地块总包工程	杭政储出【2020】41号项目总承包工程委托由乙方实施，乙方愿意接受甲方委托完成工程项下范围内的施工、总包管理、维护、调试、竣工验收、修补、保修、工程保险和工程服务等工作。工程概况：建筑面积174386.26 m <sup>2</sup> ，	1、承包人在签订合同后15日内向发包人提供不低于合同总金额5%的履约保函。2、本工程选用按（周期）付款（安全文明施工费与实体工程款等比例支付），承包人每月25日提交已完工程的付款申请书交发包人审批	385,797,936.9 9	工程施工类	2021/4/15 7	11,055,491.2 .12	55,047,083 .87	330,750,853	

序号	签约日期	对方单位	合同文件名称	合同内容	付款节点	合同金额(元)	合同类别	付款时间	本月付款合计金额(元)	累计付款金额(元)	未付金额(元)	备注
					(安全文明施工费与实体工程款等比例支付)。3、发包人在办理每一次付款手续前，承包人须向发包人开具与当期已完工并完成对应核算产值或结算产值等额的、合法有效的增值税专用发票，并加盖发票专用章，每次按确认产值的80%支付；每期工程进度款=(合同价款中已完工程金额-甲供材、甲分包部分)×支付比例-(违约金或罚款+发包人代付代缴款项)。4、竣工验收合格，取得竣工验收备案证，填写《工程质量保证书》并向发包人交钥匙和完成物业移交手续以后							

序号	签约日期	对方单位	合同文件名称	合同内容	付款节点	合同金额(元)	合同类别	付款时间	本月付款合计金额(元)	累计付款金额(元)	未付金额(元)	备注
					支付至已完合同金额的 85%。5、结算完成后支付至结算总价的 95%，但开具 100%足额增值税专用发票，结算额的 5%作为保修金。							
12	2020/9/1	杭州慕景景观设计咨询有限公司	杭政储出【2020】41号地块景观工程施工图设计合同		1、预付款 20% 87057 元，合同签订后 20 日内； 2、施工图设计阶段 A 35% 152349.75 元 大区施工图汇报并经过甲方书面认可后 15 日内； 3、施工图设计阶段 B 40% 174114 元 大区施工图最终汇报并经过甲方书面认可，盖章出蓝图后 15 日内； 4、施工现场服务 5% 21764.25 元 提交施工图	435,285.00	前期类	2021/4/20	87,057.00	87,057.00	348,228.00	

序号	签约日期	对方单位	合同文件名称	合同内容	付款节点	合同金额(元)	合同类别	付款时间	本月付款合计金额(元)	累计付款金额(元)	未付金额(元)	备注
					审核意见、景观工程施工完成后15日内。							

附件四：本期项目用印台账

**SPV 公司 4 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	2021/4/19	公章 (8)	股权借款展期协议	股权借款展期协议 (4 份)	融资部	戴楠	tcmp	何荣、陈深深
2	2021/4/26	公章(2)	提供给信托 还款利息分 配通知书	分配通知书 (2 份)	财务部	戴楠	微信	何荣、陈深深
3	2021/4/27	公章(4)	关于融惠、融 滨与融棠截 止 2020.12.31 的往来款余 额核对一致 询证函	往来账项询证函 (2 份)	财务部	章珏琦	授权范围内	何荣、陈深深

**合资公司 4 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	2021/4/26	公章(1)	滨融府按揭合 作协议(与中信 银行钱江支行) 补盖章融惠公 章	股东决议定 (1 份)	财务部	章珏琦	邮箱	何荣、陈深深

**项目公司 4 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	2021/4/2	公章(4)	庆隆项目因杭政储出 (2020)41号地块建 设临时搭建工棚	借用协议 (4 份)	工程部	胡恋	授权范围内	于文芳、陈深深
2	2021/4/2	公章(4)	滨融府项目莫干山路示 范区景观施工需停工程车 的报备说明	关于滨融府项目莫干山路示 范区景观施工需停工程车的 报备说明 (4 份)	工程部	胡恋	授权范围内	于文芳、陈深深
3	2021/4/2	公章(2)	浙江绿城建筑设计有限 公司提供庆隆小河单元 项目设计成果确认单	设计成果确认单 (1 份)	研发部	方俊华	授权范围内	于文芳、陈深深
4	2021/4/3	合同章 (688)、法人 章(157)	滨融项目销售网签及购 房合同	合同签字页 (20 份)、具结 书 (20 份)、浙江省商品房 买卖合同 (预售) (20 份)	滨江营销	刘菲菲	授权范围内	于文芳

5	2021/4/7	公章(2)	客户按揭资料多次催缴 依旧不齐,发催告函	催告函(2份)	滨江营销	刘菲菲	授权范围内	于文芳、陈深深
6	2021/4/9	公章(12)、 法人章(6)	《庆隆示范区空调(美的)采购合同》	空调(美的)采购合同6份	成本部	厉镇赉	授权范围内	于文芳、陈深深
7	2021/4/9	公章(12)、 法人章(6)	《滨融府示范区空调设备安装工程》	空调设备安装工程6份	成本部	厉镇赉	授权范围内	于文芳、陈深深
8	2021/4/9	公章(4)	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(1份)	滨江营销	刘菲菲	授权范围内	于文芳、陈深深
9	2021/4/9	公章(4)、法 人章(2)	项目公司与民生银行杭州分行签订按揭协议	房屋按揭合作协议,法人证明书,股东大会/股东会决议	财务部	李嘉琪	邮箱	于文芳、陈深深
10	2021/4/9	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(1份)、法人身份证复印件(1份)、营业执照正本复印件(1份)、授权委托书(1份)、通电报告(1份)、委托书(1份)、委托人身份证复印件(1份)、供电小区供电方案规划申请表(1份)	工程类	许锵	授权范围内	于文芳、陈深深
11	2021/4/9	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,预购商品房预告登记约定书,房屋交易、税收、不动产登记委托书,个人住房贷款合同	财务部	李嘉琪	授权范围内	于文芳、陈深深
12	2021/4/9	公章(17)	滨融府样板房拍摄及广告发布	滨融府样板房拍摄合同(1份)、层楼微信策划、投放及推广合作框架协议书(1份)、广告发布合同(1份)、晓冬说房广告发布合同1份、房叔合作合同1份、公正选房合作书1份、安居客产品营销服务合同1份、地产小王子媒体广告发布合同1份、小胖说房广告发布合同1份	营销部	郑贝	授权范围内	于文芳、陈深深
13	2021/4/14	合同章 (311)、法 人章(80)	滨融项目销售网签及购房合同	合同签字页(10份)、具结书(10份)、浙江省商品房买卖合同(预售)(10份)	滨江营销	刘菲菲	授权范围内	何荣
14	2021/4/16	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(12份)	财务部	李嘉琪	授权范围内	何荣、陈深深
15	2021/4/16	公章(28)、 法人章(7)、 财务章(7)	提供20年度财报进行 审计(往来账项和银行 事项)	银行询证函(7份)、企业询 证函(7份)	财务部	章珏琦	授权范围内	何荣、陈深深

16	2021/4/20	合同章(35)、法人章(8)	滨融项目销售网签及购房合同	合同签字页(1份)、具结书(1份)、浙江省商品房买卖合同(预售)(1份)	滨江营销	刘菲菲	授权范围内	何荣
17	2021/4/21	公章(131)	滨融府桩基交工	打桩工程交工验收记录(128份)、试打桩记录(3份)	工程部	胡恋	授权范围内	何荣、陈淶淶
18	2021/4/21	公章(12)	滨融府物业服务4月-5月	滨融府临展项目前期销售案场物业服务合同(6份)	滨江营销	毛梦佳	授权范围内	何荣、陈淶淶
19	2021/4/23	公章(10) 法人章(2) 财务章(2)	关于杭州融惠2020年年报审计询证函的用印	往来账项询证函(3份)银行询证函(2份)	财务部	章珏琦	授权范围内	何荣、陈淶淶
20	2021/4/23	公章(12)	滨融府大悦城展厅续租补充协议,产生租金+运营管理费202433.70元	《杭州大悦城悦街商铺租赁合同》续租补充协议(6份)	营销部	郑贝	授权范围内	何荣、陈淶淶
21	2021/4/24	公章(12)	杭州铁木辛柯建筑设计事务所有限公司提供关于杭州地产公司滨融府庆隆地块1#楼钢结构施工图设计	《滨融府庆隆地块1#楼钢结构施工图设计》(6份)	研发部	刘海涛	授权范围内	何荣、陈淶淶
22	2021/4/26	公章(12)、 法人章(6)	滨融府与杭州天然气有限公司签订商业部分地暖安装工程	《地暖供货及安装工程委托合同》(6份)	前期开发部	金天	授权范围内	何荣、陈淶淶
23	2021/4/26	公章(12)	与上海三菱电梯有限公司浙江分公司电梯安装工程补充协议	《滨融府庆隆项目示范区电梯(三菱)安装工程补充协议(一)》(6份)	成本部	厉镇赉	授权范围内	何荣、陈淶淶
24	2021/4/26	法人章(2) 财务章(2)	工商银行办理开立预售资金监管账户出款	业务委托书(2份)	财务部	蒋伟芬	微信、邮箱	蒋伟芬、何荣
25	2021/4/26	公章(8)法人章(4)	缺流程、等银行反馈客户联拍照留存	协定存款合同(2份)、增值税发票涉税信息告知书(1份)、开立申请书(3份)	财务部	蒋伟芬	微信、邮箱	蒋伟芬、何荣
26	2021/4/26	公章(1)	滨融府按揭合作协议(与中信银行钱江支行)补盖章融惠公章	确认书(1份)、股东决议定(1份等银行盖章后再盖章)	财务部	章珏琦	微信、邮箱	何荣、陈淶淶
27	2021/4/26	暂未用印	滨融府二开拟与浦发清泰支行签订冻资合作协议	等银行盖章后在盖章	财务部	章珏琦	微信、邮箱	何荣、陈淶淶

附件五：项目公司下月资金计划

2021 年 5 月资金计划

项目	5 月计划金额 (元/万元)
土地款支出	0.00
前期费用	59.87
工程款支出	2,230.07
销售费用	465.20
管理费用	70.00
财务费用	860.00
营业税金及附加	270.00
土地增值税	1,365.00
所得税	0.00
其他净支出	0.00
不可预见费	200.00
资金流出小计	5,520.14

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	<b>4,974,260,000.00</b>

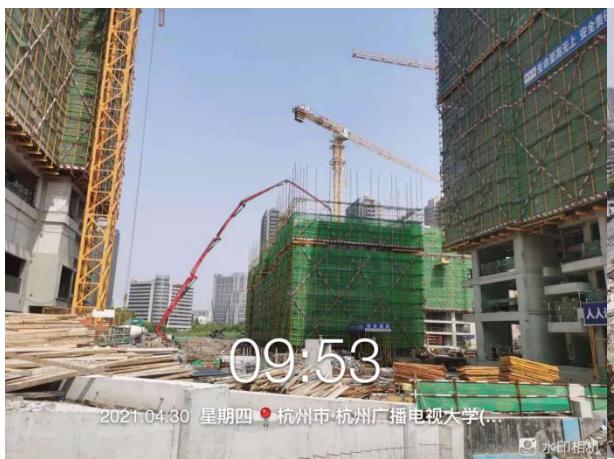
## 附件七：项目形象进度及照片



1、项目地块 1#楼施工至负一层结构施工



2、项目地块 2#楼施工至 10 层结构顶板完成



3、项目地块 4#楼施工至 5 层结构施



4、项目地块 6#楼施工至首道支撑完成, 9/10#楼二层土开挖



5、项目地块 11#施工至 5 层顶板浇筑



6、项目地块 3#楼施工至 9 层结构顶板完成