

五矿信托—恒信共筑 216 号—桂冠投资 10 号集合资金信托  
计划第Ⅱ期项目  
(五矿信托·阳光城项目)

监管月报

第 6 期

( 2021 年 11 月 )

编号：006

编制单位：北京康正宏基房地产评估有限公司

编制时间：2021 年 12 月 10 日

## 目 录

摘 要.....	- 2 -
正文.....	- 5 -
一、项目基本情况介绍.....	- 5 -
二、信托资金投入使用情况.....	- 6 -
三、项目证件办理情况.....	- 6 -
四、项目开发建设情况.....	- 7 -
五、重要节点进度跟踪.....	- 8 -
六、项目合约及成本费用执行情况.....	- 8 -
七、项目销售情况统计.....	- 9 -
八、项目银行账户情况.....	- 10 -
九、资金收支情况.....	- 11 -
十、开发贷及其他融资情况.....	- 14 -
十一、项目周边竞品情况分析.....	- 16 -
十二、区域市场情况分析.....	- 17 -
十三、项目公司资金计划执行情况.....	- 18 -
十四、项目公司用印情况.....	- 19 -
十五、项目公司印章证照外出情况.....	- 19 -
十六、项目公司签约情况.....	- 22 -
十七、项目整体运行情况分析.....	- 22 -
十八、附件.....	- 25 -

**五矿国际信托有限公司：**

受贵司委托，北京康正宏基房地产评估有限公司对宜春耀光房地产有限公司开发建设位于江西省宜春市万达广场南侧、宜阳大道西侧“未来悦”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 P2020M12A-XM01-001-01《监管委托协议》的约定，现就本期项目董事会/股东会决议及执行情况、合同签署情况、证照办理情况、开发成本支付情况、项目销售情况、资金收支情况、印鉴及证照使用情况、银行账户及余额情况、合同签署及执行情况、工程进度情况、财务状况、项目存在的风险情况等方面进行报告。

为方便阅读之目的，本报告中将部分名称简写为：

- 项目公司：宜春耀光房地产有限公司
- 五矿信托：五矿国际信托有限公司
- 康正宏基：北京康正宏基房地产评估有限公司

## 摘 要

### 1. 项目简况

项目名称	未来悦房地产开发项目		
业务部门	结构金融部/长沙分部	项目成立日	2021 年 5 月
项目总规模（万元）	120,000.00	截至报告日已投放规模（万元）	
合作开发商/交易对手	宜春耀光房地产有限公司		
交易结构简述	五矿信托募集的信托资金向杭州橙光置业有限公司（以下简称“杭州橙光”）进行股权投资并持有杭州橙光 30%的股权，杭州橙光持有杭州莹光置业有限公司（以下简称“杭州莹光”）100%的股权，杭州莹光持有宜春耀光房地产有限公司 100%的股权。		
标的项目名称（案名）	未来悦	地址	宜春市万达广场南侧、宜阳东大道西侧
项目业态及面积	项目规划占地面积 86,172.20 m <sup>2</sup> （合 130 亩），总建筑面积为 308,515.26 m <sup>2</sup> ，计容建筑面积 220,480.00 m <sup>2</sup> ，住宅建筑面积为 121,563.25 m <sup>2</sup> ，配套用房建筑面积 5,120.37 m <sup>2</sup> ，地下室车库及夹层不计容面积为 83,604.35 m <sup>2</sup> ，用地性质为住宅用地，总户数为 886 户，容积率为 2.56，建筑密度为 29%，绿化率 27%。		

注：五矿信托以其发行“五矿信托-恒信共筑 216 号-桂冠投资 10 号集合资金信托计划第 II 期”（以下简称“信托计划第 II 期”）项下募集的总信托资金不超过 12 亿元，其中 900 万元向杭州橙光置业有限公司（以下简称“杭州橙光”）进行股权投资，持有杭州橙光 30%的股权，以不超过 11.91 亿元信托资金用于向杭州橙光分笔发放股东借款；

### 2. 本期合同签署情况

项目本期签署合同 33 份，签订合同总额为 2,941,170.45 元。其中 1 份前期类合同，金额 30,000.00 元；32 份营销类合同，金额 2,911,170.45 元。截至本期期末，项目累计签订合同金额 67,803,873.78 元。

### 3. 项目证照办理情况

项目本期暂无证照办理。

### 4. 项目开发成本支付情况

项目本期暂无成本支付情况。

### 5. 销售情况

项目本期暂无销售情况。

## 6. 资金收支及账户余额情况

本期项目公司资金收入 324,586.80 元，其中收到往来款 323,262.00 元，归还备用金 1,324.80 元；本期项目公司资金支出 236,129.20 元，其中前期费用 100,000.00 元，管理费用 66,276.21 元，营销费用 67,094.03 元，财务费用 147.00 元，税金支出 2,611.96 元。

截至本期期末项目公司所有账户资金余额 99,463.08 元，其中受限资金 0.00 元，可用资金 99,463.08 元。

## 7. 项目开发贷及其他融资情况

项目本期暂无开发贷及其他融资情况。

## 8. 目监管交接情况

截至本期期末，共管资料情况如下：

监管物品	在管物品		待管物品/待落实监管事项
印章	宜春耀光房地产有限公司	公章	-
		法人章	
		财务专用章	
		发票专用章	
证照	宜春耀光房地产有限公司	营业执照正、副本	-
		基本存款账户信息	
银行账户密钥	宜春耀光房地产有限公司	账户名：工商银行宜春分行营业部 账号：1508200309000237456 序列号：6910377842	-
		账户名：光大银行宜春分行 账号：55370188000132959 序列号：32242981	
密码器	-	-	-
空白发票	-	-	-
空白业务委托书	-	-	-
商品房预售系统密钥	-	-	-
合同监管		-	-
保险柜钥匙		项目公司 主钥匙 2 把（驻场 1 把，驻场主管 1 把）	-

## 9. 项目存在的风险情况

项目公司的国有建设用地使用权成交确认书于 2021 年 4 月 25 日签订,截止目前未缴清土地款,可能存在土地款滞纳金风险。此事项已报审信托公司。我司驻场人员后续将跟进项目公司五证的落实情况。

项目公司在未取得建筑工程施工许可证情况下开工建设,项目公司将面临罚款处罚。此事项已告知信托公司。我司驻场人员后续会关注项目建筑工程施工许可证办理情况。

(转下页)

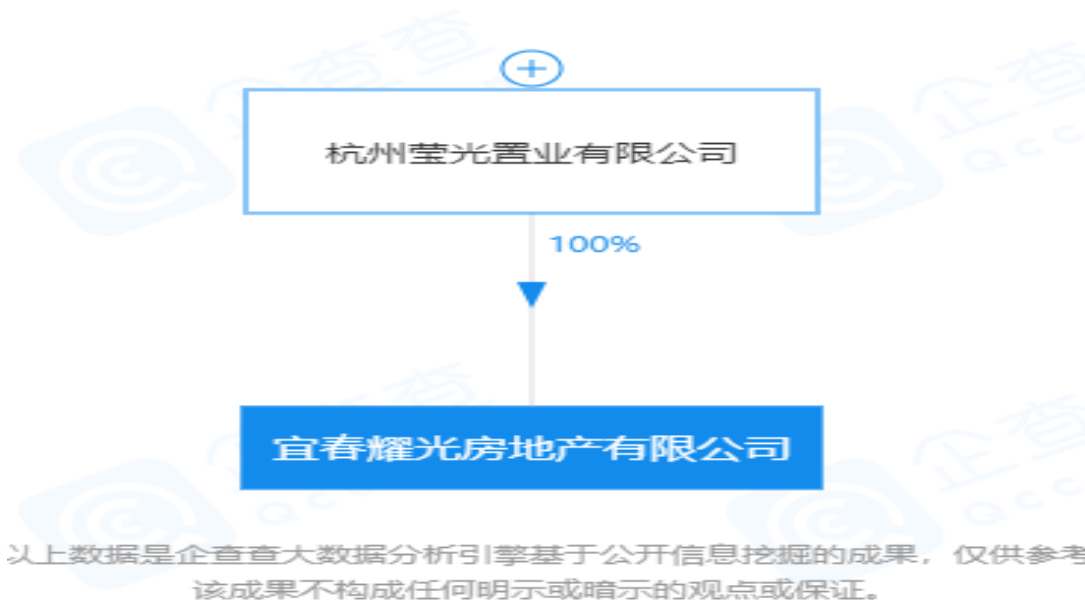
正文  
五矿信托·宜春阳光城项目  
监管月报

一、项目基本情况介绍

1. 项目公司各个股东的基本情况 & 关联关系

项目公司即宜春耀光房地产有限公司由杭州莹光置业有限公司持股 100%。

杭州莹光置业有限公司成立于 2021 年 01 月 07 日，现法定代表人为李晓冬，注册资本为 100 万元人民币，注册地址为浙江省杭州市下城区中大银泰城 1 幢 1502 室-6，该公司由杭州橙光置业有限公司持股 100%。



2. 标的项目各项经济指标

标的项目现对外推广名为“未来悦项目”，房地产开发项目位于万达广场南侧、宜阳东大道西侧，项目规划占地面积 86,172.20 m<sup>2</sup> (合 130 亩)，总建筑面积为 308,515.26 m<sup>2</sup>，计容建筑面积 220,480.00 m<sup>2</sup>，住宅建筑面积为 121,563.25 m<sup>2</sup>，配套用房建筑面积 5,120.37 m<sup>2</sup>，地下室车库及夹层不计容面积为 83,604.35 m<sup>2</sup>，用地性质为住宅用地，总户数为 886 户，容积率为 2.56，建筑密度为 29%，绿地率 27%。项目地周边交通条件良好，市政配套设施相对完善，地块建设条件成熟。项目总投资 22 亿元。

表一：项目各项经济指标

地块/属期/楼栋	对赌指标	1号地/一期	2号地/二期	总计	备注
用地面积（㎡）	-	86,172.20	-	86,172.20	-
建筑面积（㎡）	-	308,515.26	-	308,515.26	-
计容建筑面积（㎡）	-	220,480.00	-	220,480.00	-
其中	住宅可售	120,000.00	-	120,000.00	-
	商业可售	92,000.00	-	92,000.00	-
	不可售面积	-	-	-	-
不计容建筑面积（㎡）	-	83,604.35	-	83,604.35	-
可售车位（个）	-	2,263.00	-	2,263.00	-
货值（万元）	-	-	-	-	-
其中	住宅	-	-	-	-
	商业	-	-	-	-
	车位	-	-	-	-

## 二、信托资金投入使用情况

表二：信托资金投入使用情况

单位：元

序号	时间	信托出资金额	信托累计出资
1	20210421	253,600,000.00	253,600,000.00
合计	-	<b>253,600,000.00</b>	<b>253,600,000.00</b>

注：此笔信托资金由杭州橙光置业有限责任公司向五矿国际信托有限公司借款，用于支付旗下杭州莹光置业有限责任公司的子公司宜春耀光房地产有限公司的土地款。

## 三、项目证件办理情况

表三：项目五证办理情况

证照名称	政策要求	预计取证日期	实际取证日期	证载面积（㎡）	备注（进展及逾期原因）
国有土地使用证/不动产权证书	地登记申请书；地籍调查成果；国有建设用地使用权出让合同和地价款缴纳凭证；核发过土地权利证书的提交原土地权利证书；地上有建筑物的提交《房屋所有权证》；申请人身份证明材料；契税的完税凭证或减免税凭证。	-	-	-	-
建设用地规划许可证	《建设用地规划许可证》申请表；发改部门项目批准、核准、备案文件；土地出让合同；用地红线图（包括电子文件）；企业营业执照。	-	-	-	-
建设工程规划许可证	填妥的建设工程申请表；当年有效的建设工程项目计划文件；建设用地使用权	-	-	-	-



	证及旧有建筑物产权证;环保、防疫、消防等有关部门的意见;全套工程施工图(包括三废处理);在城市规划区内按国有土地使有权有偿出让、转让办法取得土地使用权的土地上建造房屋和其它设施,必须持土地使用权证向市规划局办理以下审批手续:报送根据出让合同中载明的规划设计条件和要求编制的建设用地平面布置图和设计方案;报送施工图。				
施工许可证	依法应当办理用地批准手续的,已经办理该建筑工程用地批准手续;取得建设工程规划许可证;施工场地已经基本具备施工条件,需要征收房屋的,其进度符合施工要求;已经确定施工企业;有满足施工需要的技术资料,施工图设计文件已按规定审查合格;有保证工程质量和安全的具体措施;建设资金已经落实。	-	-	-	-
商品房预售许可证	已交付全部土地使用权出让金,取得土地使用权证书;持有建设工程规划许可证和施工许可证;按提供的预售的商品房计算,投入开发建设的资金达到工程建设总投资的 25%以上,并已经确定施工进度和竣工交付日期。开发企业每年预售商品房面积应当与开发企业资质等级相适应。各级开发企业每年办理商品房的预售量,不得超过本资质等级承担的开发面积。  商品房预售许可实行纸质和网上审批,同步办理。开发企业申请办理《商品房预售许可证》,应当提交下列资料(复印件查验原件),并在网上审批系统中按要求进行填写和上传。	-	-	-	-

#### 四、项目开发建设情况

表四：项目开发进度计划

序号	单位工程/属期/楼栋	上期施工计划	本期施工进度	下期施工计划	评价当前施工进度	备注(进度迟缓原因)
1	C 地块 2#3#5#	地下室施工	2#3#5#五层、六层已完工	2#3#5#七、八层施工	-	-
2	C 地块其他	桩基施工	9#2 层已完成	9#3 层施工	-	-

## 五、重要节点进度跟踪

表五：项目开发进度计划

序号	进度要求/计划	时间节点	目前完成进度情况	备注（对比节点逾期原因）
1	用地规划许可证	-	-	-
2	不动产权证书	-	-	-
3	工程规划许可证	-	-	-
4	施工许可证	-	-	-
5	开工	-	-	-
6	首次董事会召开	-	-	-
7	达到预售条件	-	-	-
8	预售证	-	-	-
9	开盘	-	-	-
10	去化率满足模拟清算	-	-	-
11	结构封顶	-	-	-
12	竣工备案证	-	-	-
13	交付证	-	-	-

## 六、项目合约及成本费用执行情况

表六：项目成本费用执行情况

单位：万元

序号	成本科目	对赌金额	已发生成本（合同额+已发生无合同成本）	本期支付	累计支付金额			占比（累计与对赌额比）	评价支出的合理性	备注
					资金付款	商票、保理等形式付款	合计			
1	土地费	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	前期费	-	1,483.11	10.00	32.34	-	32.34	-	-	-
3	建安费	-	4,690.68	-	42.85	42.04	84.89	-	-	-
4	管理费	-	89.67	6.63	89.67	-	89.67	-	-	-
5	营销费	-	643.89	6.71	8.40	-	8.40	-	-	-
6	财务费	-	0.39	0.01	0.39	-	0.39	-	-	-
7	税金支出	-	0.97	0.26	0.97	-	0.97	-	-	-
8	营业外支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9	合计	-	6,908.71	23.61	174.62	42.04	216.66	-	-	-

注：以上数据由项目公司提供。

## 七、项目销售情况统计

### 1. 项目推盘及去化情况

项目公司现处于前期情况，暂无推盘及去化情况。

表七：项目销售情况

业态	项目	面积 (㎡)	套数(套 /个)	单价(元/㎡、 元/个)	货值(万 元)	回款(万 元)	去化率 (%)	月均去化面积 (㎡/月)	较上期回款变 化(万元)
住宅	整体可 售情况	-	-	-	-	-	-	-	-
	预售获 批情况	-	-	-	-	-	-	-	-
	上期销 售情况	-	-	-	-	-	-	-	-
	本期销 售情况	-	-	-	-	-	-	-	-
	累计销 售情况	-	-	-	-	-	-	-	-
商业	整体可 售情况	-	-	-	-	-	-	-	-
	预售获 批情况	-	-	-	-	-	-	-	-
	上期销 售情况	-	-	-	-	-	-	-	-
	本期销 售情况	-	-	-	-	-	-	-	-
	累计销 售情况	-	-	-	-	-	-	-	-
车库	整体可 售情况	-	-	-	-	-	-	-	-
	预售获 批情况	-	-	-	-	-	-	-	-
	上期销 售情况	-	-	-	-	-	-	-	-
	本期销 售情况	-	-	-	-	-	-	-	-
	累计销 售情况	-	-	-	-	-	-	-	-
总计	预售获 批情况	-	-	-	-	-	-	-	-
	累计销 售情况	-	-	-	-	-	-	-	-

## 2. 动态货值

项目公司现处于前期情况，暂无动态货值情况。

表八：动态货值情况

动态货值(万元)(A) A=B+C+D	已售房屋合同额（万元）（B）	已取得预售证的未售房屋货 值（万元）（按备案价）（C）	未取得预售证房屋预计货值 （万元）（D）
-	-	-	-
总可售面积（m²）（不计算车 库）	已售面积（m²）	已取得预售证的未售面积 （m²）	未取得预售证面积（m²）
-	-	-	-

## 3. 现金流动态值分析

1.项目剩余货值=已取得预售证的货值（按备案价）+未取得预售证的货值（按商业计划）

2.现金流动态值分析如下表：

序号	项目	金额
1	五矿信托存续本金	-
2	现金流动态值	-
2.1	账面现金	-
2.2	项目剩余货值	-
2.3	项目应付款	-
2.4	金融机构贷款	-
3	现金流动态值覆盖倍数	-
4	现金流动态监管报警	-

注：五矿国际信托有限公司设立“五矿信托-恒信共筑 216 号-桂冠投资 10 号集合资金信托计划”项下第 II 期（以下简称“晨曦 1 号”），将晨曦 1 号项下信托资金用于与杭州诺璟及福建阳光地产共同出资设立杭州橙光置业有限责任公司并向橙光置业提供股东借款，橙光置业向杭州莹光置业有限公司进行股权投资及提供股东借款，根据橙光置业与杭州莹光签署的编号为【P2020M12A-PT01-003-02-Q12SS】的《资金用途确认书》，橙光置业向杭州莹光提供的股东借款中来源于五矿国际信托有限公司出资金额为 25,360.00 万元用于宜春耀光房地产公司土地款事项。

## 八、项目银行账户情况

工商银行宜春分行基本户账户余额 99,280.24 元；光大银行宜春分行般户账户余额为 0 元；招商银行南昌分行账户余额为 182.84 元。

表九：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）
1	工商银行宜春分行营业部	1508 2003 0900 0237 456	基本户	公章、财务章、法人章	是	否	99,280.24
2	光大银行宜春分行	5537 0188 0001 3295 9	一般户	公章、财务章、法人章	是	否	0.00
3	招商银行南昌分行	7919 0960 4110 909	一般户	公章、财务章、法人章	是	否	182.84
	合计	-	-	-	-	-	99,463.08

## 九、资金收支情况

### 1. 资金收入

表十：资金收入情况

序号	日期	汇款方	款项用途	金额（元）	款项类型	收款行
1	20211103	宜春中冶天工秀江置业有限公司	往来款	323,262.00	往来款	工商银行宜春分行营业部
2	20211129	易欣	归还备用金	1,324.80	其他	工商银行宜春分行营业部
合计				324,586.80	-	-

### 2. 资金支出

本期项目公司资金支出 236,129.20 元，其中前期费用 100,000.00 元，管理费用 66,276.21 元，营

销费用 67,094.03 元，财务费用 147.00 元，税金支出 2,611.96 元。资金支出具体明细如下：

表十一：资金支出情况

序号	支付时间	收款方	用途	金额（元）	出款行	用款类型	委托方审批方式
1	20211103	国网江西省电力有限公司	预付电费	100,000.00	工商银行宜春分行营业部	前期费用	授权事项
2	20211103	-	跨行快汇手续费	12.00	工商银行宜春分行营业部	财务费用	自动扣款
3	20211109	上海携程宏睿国际旅行社有限公司	住宿费	6,314.82	工商银行宜春分行营业部	管理费用	授权事项
4	20211109	上海圆迈贸易有限公司	福利费	2,441.69	工商银行宜春分行营业部	管理费用	授权事项
5	20211109	易欣	销售章刻制费	300.00	工商银行宜春分行营业部	管理费用	授权事项
6	20211109	易欣	业务招待费	1,388.00	工商银行宜春分行营业部	管理费用	授权事项
7	20211109	上海圆迈贸易有限公司	营销采购费	46,733.23	工商银行宜春分行营业部	营销费用	授权事项
8	20211109	-	跨行汇款手续费	36.00	工商银行宜春分行营业部	财务费用	自动扣款
9	20211110	易欣	差旅费	389.00	工商银行宜春分行营业部	管理费用	授权事项
10	20211110	江西远创人力资源管理有限公司	劳务派遣费	26,705.25	工商银行宜春分行营业部	管理费用	授权事项
11	20211110	-	跨行汇款手续费	6.00	工商银行宜春分行营业部	财务费用	自动扣款
12	20211110	-	工行异地汇款手续费	10.00	工商银行宜春分行营业部	财务费用	自动扣款
13	20211115	待报解预算收入-代理国库本地区缴税中转账户	代理国库税收收缴	2,611.96	工商银行宜春分行营业部	税金支出	授权事项
14	20211124	中国电信股份有限公司宜春分公司	售楼部专线电话费	16,947.00	工商银行宜春分行营业部	营销费用	授权事项
15	20211124	易欣	食堂电费及液化气费	3,670.60	工商银行宜春分行营业部	管理费用	授权事项
16	20211124	彭艳	差旅费	672.00	工商银行宜春分行营业部	营销费用	授权事项
17	20211124	施小娜	差旅费	672.00	工商银行宜春分行营业部	营销费用	授权事项

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
18	20211124	吴海花	差旅费	672.00	工商银行宜春分行营业部	营销费用	授权事项
19	20211124	陈学敏	差旅费	766.80	工商银行宜春分行营业部	营销费用	授权事项
20	20211124	江西顺丰速运有限公司	快递费	631.00	工商银行宜春分行营业部	营销费用	一般审批单1-020
21	20211124	上海圆迈贸易有限公司	办公费	2,449.55	工商银行宜春分行营业部	管理费用	授权事项
22	20211124	江西步步高商业连锁有限责任公司宜春分公司	10月份菜金	19,948.30	工商银行宜春分行营业部	管理费用	授权事项
23	20211124	易丛林	食堂房租	2,669.00	工商银行宜春分行营业部	管理费用	授权事项
24	20211124	-	跨行快汇手续费	48.00	工商银行宜春分行营业部	财务费用	自动扣款
25	20211124	-	工行异地汇款手续费	10.00	工商银行宜春分行营业部	财务费用	自动扣款
26	20211103	-	网上银行服务费	25.00	招商银行南昌分行	财务费用	自动扣款
合计				236,129.20	-	-	-

### 3. 资金平衡表

表十二：项目资金平衡表

项目	项目总预算（元）	本月资金实际(元)	本年资金实际(元)	累计资金实际(截至2021.11月)（元）
<b>经营性资金流入</b>	-			
销售回款	-	-	-	-
其他收入	-	324,586.80	1,845,726.33	1,845,726.33
<b>经营性收入合计</b>	-	324,586.80	1,845,726.33	1,845,726.33
<b>经营性资金流出</b>				
土地费用	-	-	-	-
前期费用	-	100,000.00	323,407.64	323,407.64
建安费用	-	-	428,517.90	428,517.90
管理费用	-	66,276.21	896,663.46	896,663.46
营销费用	-	67,094.03	84,041.03	84,041.03
财务费用	-	147.00	3,891.00	3,891.00
税费	-	2,611.96	9,742.22	9,742.22
营业外支出	-	-	-	-
其他支出	-	-	-	-

项目	项目总预算（元）	本月资金实际(元)	本年资金实际(元)	累计资金实际(截至2021.11月)（元）
经营性支出合计	-	236,129.20	1,746,263.25	1,746,263.25
经营性净现金流	-	88,457.60	99,463.08	99,463.08
筹资性资金净现金流	-	-	-	-
内部往来流入	-	-	-	-
内部往来流出	-	-	-	-
外部融资款流入	-	-	-	-
外部融资款流出	-	-	-	-
净现金流量	-	-	-	-
期初余额	-	11,005.48	-	-
期末余额	-	99,463.08	99,463.08	99,463.08

#### 十、开发贷及其他融资情况

##### 1. 项目开发贷情况

表十三：开发贷情况表

序号	贷款银行	授信额（亿元）	抵押物情况	贷款期限(起始日至到期日)	利率	期初贷款余额（万元）	本期提款额(万元)	本期还款额(万元)	期末贷款余额（万元）	本月付息金额（万元）	累计付息金额（万元）
1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-



## 2. 其他融资情况

表十四：其他融资情况表

序号	项目	商业承兑汇票（元）	保理（元）	其他（元）
1	截至上期累计未兑付余额	420,400.00	-	-
2	本期新增	-	-	-
3	本期到期兑付	-	-	-
4	截至期末累计未兑付余额	420,400.00	-	-
5	截至本期末累计发生额	420,400.00	-	-
6	本期到期未兑付	-	-	-
7	累计到期未兑付余额	-	-	-
8	被监管对象应承担利息金额	-	-	-
9	承担利息方式	-	-	-
10	已付利息	-	-	-
11	未付利息	-	-	-

表十五：本年其他融资到期情况

序号	到期时间	本年到期金额（元）			
		商业承兑汇票	保理	其他	合计
1	20211226	420,400.00	-	-	420,400.00
2	-	-	-	-	-
	本年合计	420,400.00	-	-	420,400.00

十一、项目周边竞品情况分析

天秀湾项目总建筑面积约 83,246 平方米，住宅面积 35,825 平方米，商业面积 24,129 平方米，总户数 172 户，车位 200 位。项目共由 4 栋高层组成，全部规划一梯两户的大平层产品。目前工程进度处于在建中，户型面积为 160 m²-252 m²，目前销售定价为 12,000 元/m²。

华硕·江上明月由宜春市华硕置业有限公司开发，位于袁州新城多胜楼南侧、宜阳东大道东侧（万达对面）。项目占地面积约 38,927 m²，建筑面积约 97,317 m²，容积率 1.8，绿化率高达 35%，小区共规划 544 户，户型面积为 126 m²-155 m²，于 2020 年 9 月 5 日开盘，开盘价 10500 元/m²，目前售价为 12,500 元/m²。

表十六：项目周边主要竞品情况

序号	名称	业态	是否为直接竞品	与标的距离（米）	可售面积（m²）	已推出面积（m²）	已售面积（m²）	主力户型面积	首次开盘时间	累计去化率	销售单价（元/m²）	销售情况评价（售价、销售量近期变化）
1	天秀湾	高层	是	300	59,954.00	27,019.19	-	200 m²	-	-	12,000.00	本期认购 3 套，本期无活动，市场价格偏低。
2	华硕·江上明月	洋房	是	150	97,317.00	97,317.00	97,317.00	125 m²	2020.9.5	100%	12,500.00	楼盘 2020 年 9 月开盘，544 户截止 21 年 5 月已售罄。

## 十二、区域市场情况分析

### 1. 客群情况分析

项目公司处于前期阶段，项目还没有明确定位，暂无客群情况分析。

### 2. 政策分析

预售政策：按提供的预售的商品房计算，投入开发建设的资金达到工程建设总投资的 25%以上，并已经确定施工进度和竣工交付日期。即：

- 1.多层（7 层）及以下商品房，建筑主体地上层必须全部封顶；
- 2.小高层（8—11 层）商品房，建筑主体完成地面总层数的二分之一以上；
- 3.高层及超高层（12 层以上）商品房，建筑主体完成地面总层数的三分之一以上。

信用等级诚信的开发企业申请办理商品房预售许可时，小高层商品房预售形象进度，建筑主体须完成地面总层数的三分之一以上；高层及超高层商品房预售形象进度，建筑主体须完成地面总层数的四分之一以上。在完成地面正负零时，允许使用资金担保冲抵工程资金投入额，并在完成地面总层数的二分之一时方可解除担保资金监管。

连续 3 年信用等级诚信、连续经营的开发企业，小高层、高层及超高层商品房预售形象进度，建筑主体须完成地面总层数的四分之一以上。

连续 3 年信用等级良好、连续经营的开发企业，小高层商品房预售形象进度，建筑主体须完成地面总层数的三分之一以上。高层及超高层商品房预售形象进度，建筑主体须完成地面总层数的四分之一以上。

限购限售政策：宜春市公积金贷款：购买首套普通自住房最低首付比例为 20%，贷款期限可延至法定退休后 5 年，职工连续足额缴存公积金 6 个月及以上者，可申请住房公积金个人住房贷款，优化“商转公”流程，无需先还清商业贷款，可直接申请“商转公”。自 2021 年 4 月 1 日起，新申请住房公积金贷款的职工，购买第二套自住住房贷款利率按照同期首套住房公积金贷款利率上浮 1.1 倍。

借款申请人存在个人住房商业贷款记录(含已还清状态和未还清状态)或存在住房公积金贷款(含政策性贴息贷款)记录，其贷款最低首付款比例调整为 30%。

限价政策：宜春限房价竞地价。

### 3. 同业态售房成交量分析

项目公司处于前期阶段，暂无同业态售房成交量分析。

### 4. 土地成交量分析

1-10 月份，全市房地产土地出让面积 426.09 公顷，同比下降 53.1%，土地成交价款 134.11 亿元，同比下降 59.03%。其中住宅土地出让面积 287.09 公顷，同比下降 59.18%，土地成交价款 113.2 亿元，同比下降 56.7%；中心城区房地产土地出让面积 67.99 公顷，同比下降 66.64%，土地成交价款 26.35 亿元，同比下降 56.14%。其中住宅土地出让面积 62.04 公顷，同比下降 64.72%，土地成交价款 25.48 亿元，同比下降 48.24%。

### 5. 其他

本期项目公司暂不涉及。

## 十三、项目公司资金计划执行情况

表十七：本期资金计划执行情况

序号	支出项目	计划金额（万元）	实际金额（万元）	差异金额（万元）	备注
1	土地费用	-	-	-	-
2	前期费用	712.21	10.00	-702.21	-
3	建安费用	1,064.90	-	-1,064.90	-
4	管理费用	42.83	6.63	-36.20	-
5	营销费用	61.26	6.71	-54.55	-
6	财务费用	-	0.01	0.01	-
7	税金支出	5,510.00	0.26	-5,509.74	-
8	营业外支出	-	-	-	-
9	其他	124.00	-	-124.00	-
10	合计	7,515.20	23.61	-7,491.59	-

#### 十四、项目公司用印情况

表十八：本期宜春耀光房地产有限公司用印台账

用印日期	印鉴名称	用印事由	用印文件	份数	章数	申请部门	经办人	委托人审批方式
20211105	公章	关于加大蓄客动作、增进有效获客突进事项	58 同城 安居客 网络服务单	4	4	营销策划部	王莹	微信审批
20211105	公章	办理借势招聘会节点为品牌宣传造势为主，同时媒体发声，为项目入市前品牌预热事项	福建大区江西公司宜春未来悦项目营销活动合作合同	4	12	营销策划部	王莹	微信审批
20211105	公章	关于项目入市效果及知名度，助力定存业绩事项	福建大区江西公司宜春未来悦项目 2021 年 8 月 -10 月商超展点租赁合同	4	12	营销策划部	王莹	微信审批
20211105	公章	关于强化客户体验，增强展点开放的展示效果，助力项目定存业绩事项	福建大区江西公司宜春未来悦项目 2021 年 8 月商超展点包装合同	4	12	营销策划部	王莹	微信审批
20211105	公章	关于强化客户体验，增强展厅开放的展示效果，助力项目定存业绩事项	福建大区江西公司宜春未来悦项目 2021 年 8 月檀府临时展厅包装合同	4	12	营销策划部	王莹	微信审批
20211105	公章	关于配合项目入市宣传、提升品牌知名度及项目影响力事项	福建大区江西公司宜春未来悦项目 2021 年 9 月 -2022 年 9 月每日宜春投放合作合同	4	12	营销策划部	王莹	微信审批
20211105	公章	关于配合项目入市宣传、提升品牌知名度及项目影响力事项	福建大区江西公司宜春未来悦项目 2021 年 9 月 -2022 年 9 月宜春同城投放合作合同	4	12	营销策划部	王莹	微信审批
20211105	公章	关于配合项目入市宣传、提升品牌知名度及项目影响力事项	福建大区江西公司宜春未来悦项目 2021 年 9 月 -2022 年 9 月宜春在线投放合作合同	4	12	营销策划部	王莹	微信审批
20211105	公章	关于增加江西媒体环节的丰富性，提供项目关注度事项	福建大区江西公司宜春未来悦项目营销活动合作合同	4	12	营销策划部	王莹	微信审批
20211105	公章	关于增加江西媒体环节的丰富性，提供项目关注度事项	福建大区江西公司宜春未来悦项目营销活动合作合同	4	12	营销策划部	王莹	微信审批

用印日期	印鉴名称	用印事由	用印文件	份数	章数	申请部门	经办人	委托人审批方式
20211105	公章	关于案场日常服务，助力项目形象事项	福建大区江西公司宜春未来悦项目 2021 年 10 月 1 日-2022 年 2 月 28 日案场物业服务合同	4	12	营销策划部	王莹	微信审批
20211105	公章	关于保障案场日常服务，助力项目品牌形象事项	福建大区江西公司阳光城宜春未来悦项目 2021 年 10 月-2021 年 12 月案场物业开办及日耗物资采购合同]	4	12	营销策划部	王莹	微信审批
20211105	公章	关于配合项目入市宣传、强化项目昭示性事项	福建大区江西公司宜春未来悦项目广告发布合同	4	12	营销策划部	王莹	微信审批
20211105	公章	关于营造项目定存及认筹氛围，提升客户粘性事项	业务执行单	4	8	营销策划部	王莹	微信审批
20211105	公章	办理助力新项目入市线上推广，计划在檀府展厅搭建抖音直播间进行现场直播宣传物料事项	业务执行单	4	8	营销策划部	王莹	微信审批
20211105	公章	关于树立项目入市形象、助力项目发声及宣传、促成定存及认筹业绩事项	业务执行单	4	8	营销策划部	王莹	微信审批
20211105	公章	办理项目节点要求，助力示范区开放，需对宜春未来悦现有围挡进行画面更换事项	业务执行单	4	8	营销策划部	王莹	微信审批
20211105	公章	关于日常接待需求及保障案场形象事项	业务执行单	4	8	营销策划部	王莹	微信审批
20211105	公章	关于保障展厅日常接待，协助后续销售工作事项	业务执行单	4	8	营销策划部	王莹	微信审批
20211105	公章	办理报营销活动物料集采协议事项	福建大区江西公司宜春未来悦项目 2021 年度营销活动物料集采子合同	4	12	营销策划部	王莹	微信审批
20211105	公章	办理报营销活动物料集采协议事项	江西公司宜春阳光城·未来悦项目 2021 年度营销活动物料合作合同	4	12	营销策划部	王莹	微信审批
20211105	公章	办理报营销活动物料集采协议事项	江西公司宜春阳光城·未来悦项目 2021 年度广告物料印刷合同	4	12	营销策划部	王莹	微信审批

用印日期	印鉴名称	用印事由	用印文件	份数	章数	申请部门	经办人	委托人审批方式
20211105	公章	办理报营销活动物料集采协议事项	江西公司宜春阳光城·未来悦项目 2021 年度广告物料印刷合同	4	12	营销策划部	王莹	微信审批
20211110	公章	关于配合项目入市宣传、强化项目昭示性事项	福建大区江西公司宜春未来悦项目广告发布合同	4	12	营销策划部	王莹	微信审批
20211110	公章	关于配合项目入市宣传、强化项目昭示性事项	福建大区江西公司宜春未来悦项目广告发布合同	4	2	营销策划部	王莹	微信审批
20211110	公章	关于配合项目入市宣传、强化项目昭示性事项	福建大区江西公司宜春未来悦项目广告发布合同	4	12	营销策划部	王莹	微信审批
20211110	公章	关于配合项目入市宣传、强化项目昭示性事项	福建大区江西公司宜春未来悦项目广告发布合同	4	12	营销策划部	王莹	微信审批
20211110	公章	关于配合项目首开前业主资源挖掘、促进案场来访事项	福建大区江西公司宜春未来悦项目 2021 年 10 月业主到访及抽奖物料	4	16	营销策划部	王莹	微信审批
20211110	公章	关于更好得传递项目板块价值，深化项目入市形象事项	福建大区江西公司宜春未来悦项目 21 年度 10 月广告发布合同	4	12	营销策划部	王莹	微信审批
20211110	公章	办理助力示范区开放，对售楼部外场进行亮化、对电梯轿厢进行效果包装	福建大区江西公司宜春未来悦项目 2021 年 10 月示范区亮化及电梯轿厢包装制作安装合同	4	12	营销策划部	王莹	微信审批
20211111	公章 法人章	办理未来悦电票发票委托事项	委托书、法人身份证、委托人身份证	4	16	工程部	刘康	微信审批
20211116	公章	关于最大化吸引客户到访，促进案场定存成交，推动业绩提升事项	福建大区江西公司宜春未来悦项目 2021 年 8 月客户定存及盲盒礼品采购合同	4	12	营销策划部	王莹	微信审批
20211116	公章	关于为搅动市场意向客户，强化销售约访客户口径，助力项目定存及认筹业绩事项	福建大区江西公司宜春未来悦项目 2021 年 9 月展点拓客礼品采购合同	4	12	营销策划部	王莹	微信审批
20211116	公章	关于更好地提升在当地的品牌影响力，加强宣传效果和市场影响力事项	福建大区江西公司宜春未来悦项目 2021 年 10 月“数圆学校公益行动”礼品采购合同	4	12	营销策划部	王莹	微信审批
20211116	公章	关于保障案场品质，提升项目体验感事项	福建大区江西公司宜春未来悦项目案场开荒保洁合同	4	12	营销策划部	王莹	微信审批

用印日期	印鉴名称	用印事由	用印文件	份数	章数	申请部门	经办人	委托人审批方式
20211116	公章	关于办理建设工程规划许可证事项	未来悦房地产开发项目水土保持方案报告书	1	3	成本部	王品	微信审批
20211119	公章	关于提升案场服务形象事项	福建大区江西公司宜春未来悦项目案场物业服务买卖合同	6	18	营销策划部	谭铎毅	微信审批
20211122	公章 法人章	办理 2/3/5/9/10#楼未批先建处罚事项	营业执照、法人身份证、授权委托书、受托人身份证、总平面图、2、3、5、9、10 号楼平面图、工程预算书、宗地图、资产评估申报表	2	26	成本部	王品	微信审批
20211123	公章	关于保障案场日常服务，助力项目品牌形象事项	福建大区江西公司宜春未来悦项目 2021 年 11 月案场物业日耗物资采购合同	4	12	营销策划部	谭铎毅	微信审批
20211124	公章 法人章	关于办理土地评估咨询事项	福建大区江西宜春阳光城坤环·未来悦项目房地产估价委托合同	4	16	成本部	王品	微信审批

## 十五、项目公司印章证照外出情况

表十九：本期宜春耀光房地产有限公司外出用印台账

日期	章证照类别	使用部门	外借事由	领用人	监印人	委托方审批方式
-	-	-	-	-	-	-

## 十六、项目公司签约情况

序号	签订日期	对方单位	合同名称	合同金额（元）	签订份数
1	20211105	宜春市尚丞传媒有限公司	58 同城 安居客 网络服务单	32,000.00	4
2	20211105	江西澜彩品牌策划有限公司	福建大区江西公司宜春未来悦项目营销活动合作合同	12,761.00	4
3	20211105	宜春嘉实广告有限公司	福建大区江西公司宜春未来悦项目 2021 年 8 月-10 月商超展点租赁合同	180,000.00	4
4	20211105	宜春嘉实广告有限公司	福建大区江西公司宜春未来悦项目 2021 年 8 月商超展点包装合同	150,000.00	4
5	20211105	宜春嘉实广告有限公司	福建大区江西公司宜春未来悦项目 2021 年 8 月檀府临时展厅包装合同	122,319.97	4
6	20211105	宜春绽放传媒有限公司	福建大区江西公司宜春未来悦项目 2021 年 9 月-2022 年 9 月每日宜春投放合	25,000.00	4



序号	签订日期	对方单位	合同名称	合同金额（元）	签订份数
			作合同		
7	20211105	宜春市同城电商科技有限公司	福建大区江西公司宜春未来悦项目 2021 年 9 月-2022 年 9 月宜春同城投放合 作合同	40,000.00	4
8	20211105	宜春在线文化传媒有限公司	福建大区江西公司宜春未来悦项目 2021 年 9 月-2022 年 9 月宜春在线投放合 作合同	28,000.00	4
9	20211105	福建省零点文化传媒有限公司	福建大区江西公司宜春未来悦项目营销活 动合作合同	67,106.98	4
10	20211105	江西添异文化创意有限公司	福建大区江西公司宜春未来悦项目营销活 动合作合同	77,903.04	4
11	20211105	广西北海晟选信息科技有限公司	福建大区江西公司宜春未来悦项目 2021 年 10 月 1 日-2022 年 2 月 28 日案场物业服务 合同	1,067,602.85	4
12	20211105	南昌开天科技有限公司	福建大区江西公司阳光城宜春未来悦项目 2021 年 10 月-2021 年 12 月案场物业开办 及日耗物资采购合同	129,983.00	4
13	20211105	宜春市嘉实实业有限公司	福建大区江西公司宜春未来悦项目广告发 布合同	190,000.00	4
14	20211105	江西博诚智杰文化传媒有 限公司	业务执行单	9,412.50	4
15	20211105	江西澜彩品牌策划有限公 司	业务执行单	32,823.00	4
16	20211105	江西澜彩品牌策划有限公 司	业务执行单	86,640.00	4
17	20211105	江西澜彩品牌策划有限公 司	业务执行单	50,140.00	4
18	20211105	南昌擎林印刷有限公司	业务执行单	1,081.00	4
19	20211105	南昌擎林印刷有限公司	业务执行单	32,344.00	4
20	20211110	宜春广视可达传媒有限公 司	福建大区江西公司宜春未来悦项目广告发 布合同	23,000.00	4
21	20211110	宜春市明月山资产运营有 限公司	福建大区江西公司宜春未来悦项目广告发 布合同	16,000.00	4
22	20211110	宜春市嘉实实业有限公司	福建大区江西公司宜春未来悦项目广告发 布合同	195,000.00	4
23	20211110	江西泰来实业有限公司	福建大区江西公司宜春未来悦项目广告发 布合同	25,250.00	4
24	20211110	江西博诚智杰文化传媒有 限公司	福建大区江西公司宜春未来悦项目 2021 年 10 月业主到访及抽奖物料	54,600.00	4
25	20211110	厦门房答答文化传播有限 公司	福建大区江西公司宜春未来悦项目 2021 年 度 10 月广告发布合同	50,000.00	4

序号	签订日期	对方单位	合同名称	合同金额（元）	签订份数
26	20211110	宜春嘉实广告有限公司	福建大区江西公司宜春未来悦项目 2021 年 10 月示范区亮化及电梯轿厢包装制作安装合同	25,982.00	4
27	20211116	上海梦享家企业发展有限公司	福建大区江西公司宜春未来悦项目 2021 年 8 月客户定存及盲盒礼品采购合同	46,698.00	4
28	20211116	上海梦享家企业发展有限公司	福建大区江西公司宜春未来悦项目 2021 年 9 月展点拓客礼品采购合同	14,840.00	4
29	20211116	上海梦享家企业发展有限公司	福建大区江西公司宜春未来悦项目 2021 年 10 月“数圆学校公益行动”礼品采购合同	11,600.00	4
30	20211116	阳光城物业服务有限公司宜春分公司	福建大区江西公司宜春未来悦项目案场开荒保洁合同	41,124.61	4
31	20211119	阳光城物业服务有限公司宜春分公司	宜春未来悦展厅项目案场物业服装买卖合同	57,001.00	4
32	20211123	南昌开天科技有限公司	福建大区江西公司阳光城宜春未来悦项目 2021 年 11 月案场物业日耗物资采购合同	14,957.50	4
33	20211124	江西天平房地产土地评估咨询有限公司宜春分公司	福建大区江西宜春阳光城坤环·未来悦项目房地产估价委托合同	30,000.00	4

## 十七、项目整体运行情况分析

### 1. 项目开发建设情况评价

项目公司在尚未取得不动产权证书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证的情况下进行工程施工，项目将面临政府处罚的风险。经项目公司人员了解，项目公司事先与相关部门进行沟通，可先进行施工，不动产权证书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证等证件也在办理中。

### 2. 项目销售情况评价

项目现未取得预售证，项目采取定存方式，提前预定客户，项目本期定存 95 组，总定存 379 组。

### 3. 操作风险评价

本期项目公司暂不涉及。

其他

宜春耀光房地产有限公司在未取得建筑工程施工许可证的情况下，擅自开工建设 2、3、5、9、10 号楼，项目公司收到宜春市袁州区综合行政执法局通知并接受询问，根据《中华人民共和国城乡规划法》第 64 条、《江西省城乡规划条例》第 71 条之规定，现责令项目公司立即停止施工。经沟通按已建造楼栋已建造部分工程造价的 8%进行处罚。

附件一：银行账户流水（银行盖章版或网银直接导出的流水）

中国工商银行客户存款对账单

账号: 1508200309000237456      户名: 宜春耀光房地产有限公司      币种: 人民币      单位: 元      2021年      页号: 6

日期	业务品种	凭证种类	凭证号	对方户名	摘要	借方发生额	贷方发生额	余额	记账信息
11-03	跨行收报	0	0	宜春中治天工秀江置业有限公司	往来款	0.00	333,282.00	334,059.64	02099000023
11-03	网银互联	0	0	*国网江西省电力有限公司	预付电费	100,000.00	0.00	234,059.64	02003000012
11-03	对公收费	0	0		跨行快汇手续费	12.00	0.00	234,047.64	02003000001
11-09	网银互联	0	0	上海携程宏睿国际旅行社有限公司	住宿费	6,314.82	0.00	227,732.82	02003000012
11-09	网银互联	0	0	上海圆迈贸易有限公司	福利费	2,441.69	0.00	225,291.13	02003000012
11-09	网银互联	0	0	易欣	销售奖励制费	300.00	0.00	224,991.13	02003000012
11-09	网银互联	0	0	易欣	业务招待费	1,388.00	0.00	223,603.13	02003000012
11-09	网银互联	0	0	上海圆迈贸易有限公司	营销采购款	46,733.23	0.00	176,869.90	02003000012
11-09	对公收费	0	0		跨行快汇手续费	36.00	0.00	176,833.90	02003000001
11-10	网银互联	0	0	易欣	差旅费	389.00	0.00	176,444.90	02003000012
11-10	汇划发报	0	0	江西远创人力资源管理有限公司	劳务派遣费	26,705.25	0.00	149,739.65	02008000012
11-10	对公收费	0	0		跨行快汇手续费	6.00	0.00	149,733.65	02003000001
11-10	对公收费	0	0		工行异地汇款手续费	10.00	0.00	149,723.65	02003000001
11-15	报税业务	0	0	待报解预算收入-代理国库地区缴税中转账户	代理国库缴收缴款	2,611.96	0.00	147,111.69	02003000038
11-24	同城转账	0	0	中国电信股份有限公司宜春分公司	售楼部专线电话费	16,947.00	0.00	130,164.69	02003000012
11-24	网银互联	0	0	易欣	食堂电费及液化气费	3,670.60	0.00	126,494.09	02003000012
11-24	网银互联	0	0	彭电	能源费	672.00	0.00	125,822.09	02003000012
11-24	网银互联	0	0	施小娜	能源费	672.00	0.00	125,150.09	02003000012
11-24	网银互联	0	0	吴梅花	能源费	672.00	0.00	124,478.09	02003000012
11-24	汇划发报	0	0	陈学敏	能源费	766.80	0.00	123,711.29	02008000012
11-24	汇划发报	0	0	江西顺丰速运有限公司	快递费	631.00	0.00	123,080.29	02008000012
11-24	网银互联	0	0	上海圆迈贸易有限公司	办公费	2,449.55	0.00	120,630.74	02003000012
11-24	网银互联	0	0	江西步步高商业连锁有限责任公司宜春分公司	10月份租金	19,948.30	0.00	100,682.44	02003000012
11-24	网银互联	0	0	易从林	房租费	2,669.00	0.00	98,013.44	02003000012
11-24	对公收费	0	0		跨行快汇手续费	48.00	0.00	97,965.44	02003000001
11-24	对公收费	0	0		工行异地汇款手续费	10.00	0.00	97,955.44	02003000001
11-29	网银互联	0	0	易欣	备用金	0.00	1,324.80	99,280.24	02099000336

宜春耀光房地产开发有限公司  
 业务专用章  
 DATE: 2021.11.29

可用余额(额度): 99,280.24

打印日期: 2021-12-01

透支余额: 0.00

冻结余额: 0.00

保留余额: 0.00

面度) : 99, 280, 24

截止: 2021年11月

打印次数: 1

(度): 99, 280, 24

21年12月01日 账户

请仔细核对发生额明细及账户余额，如有疑问请与我行联系。



## 账务明细清单

### Statement Of Account

开户银行:南昌分行营业部  
A/C Opening Bank

账单所属期间:20211101 20211130  
Statement Covered Period

账号:791909604110909  
A/C No.

货币:人民币  
Currency

账户名称:宜春耀光房地产有限公司  
Account Name

上页余额:207.84  
Last balance

日期 Date	业务类型 Business Type	票据号 Bill No.	摘要 Description	借方/贷方金额 Debit/Credit Amount	余额 Balance	对手户名 Counterparty Account Name
20211103	网银费用		网上银行服务费	-25.00	182.84	

第1页/共1页

打印时间: 2021年12月02日09时47分

特别提示 Special Notice

若每月5日前未收到对账单, 请务必于当月10日前与开户行联系, 多谢合作。

If you do not receive the Statement of Account by the 5th day of each month, please contact the account opening bank before the 10th day of the month. Thank you for your kind cooperation.

若本行于发出此单后10日内仍未收到您的回复, 则一切账项均作实论。

If no discrepancies are reported from you within 10 day of this statement, it will be deemed to be the final record.

招商银行股份有限公司  
电子回单专用章

招商银行股份有限公司

## 附件二：合同统计表和合同付款台账

表二十：本期合同统计台账

序号	日期	对方单位	合同名称	合同金额	备注
1	20211105	宜春市尚丞传媒有限公司	58 同城 安居客 网络服务单	32,000.00	-
2	20211105	江西澜彩品牌策划有限公司	福建大区江西公司宜春未来悦项目营销活动合作合同	12,761.00	-
3	20211105	宜春嘉实广告有限公司	福建大区江西公司宜春未来悦项目 2021 年 8 月-10 月商超展点租赁合同	180,000.00	-
4	20211105	宜春嘉实广告有限公司	福建大区江西公司宜春未来悦项目 2021 年 8 月商超展点包装合同	150,000.00	-
5	20211105	宜春嘉实广告有限公司	福建大区江西公司宜春未来悦项目 2021 年 8 月檀府临时展厅包装合同	122,319.97	-
6	20211105	宜春绽放传媒有限公司	福建大区江西公司宜春未来悦项目 2021 年 9 月-2022 年 9 月每日宜春投放合作合同	25,000.00	-
7	20211105	宜春市同城电商科技有限公司	福建大区江西公司宜春未来悦项目 2021 年 9 月-2022 年 9 月宜春同城投放合作合同	40,000.00	-
8	20211105	宜春在线文化传媒有限公司	福建大区江西公司宜春未来悦项目 2021 年 9 月-2022 年 9 月宜春在线投放合作合同	28,000.00	-
9	20211105	福建省零点文化传媒有限公司	福建大区江西公司宜春未来悦项目营销活动合作合同	67,106.98	-
10	20211105	江西添异文化创意有限公司	福建大区江西公司宜春未来悦项目营销活动合作合同	77,903.04	-
11	20211105	广西北海晟选信息科技有限公司	福建大区江西公司宜春未来悦项目 2021 年 10 月 1 日-2022 年 2 月 28 日案场物业服务合同	1,067,602.85	-
12	20211105	南昌开天科技有限公司	福建大区江西公司阳光城宜春未来悦项目 2021 年 10 月-2021 年 12 月案场物业开办及日耗物资采购合同	129,983.00	-
13	20211105	宜春市嘉实实业有限公司	福建大区江西公司宜春未来悦项目广告发布合同	190,000.00	-
14	20211105	江西博诚智杰文化传媒有限公司	业务执行单	9,412.50	-
15	20211105	江西澜彩品牌策划有限公司	业务执行单	32,823.00	-
16	20211105	江西澜彩品牌策划有限公司	业务执行单	86,640.00	-

17	20211105	江西澜彩品牌策划有限公司	业务执行单	50,140.00	-
18	20211105	南昌擎林印刷有限公司	业务执行单	1,081.00	-
19	20211105	南昌擎林印刷有限公司	业务执行单	32,344.00	-
20	20211110	宜春广视可达传媒有限公司	福建大区江西公司宜春未来悦项目广告发布合同	23,000.00	-
21	20211110	宜春市明月山资产运营有限公司	福建大区江西公司宜春未来悦项目广告发布合同	16,000.00	-
22	20211110	宜春市嘉实实业有限公司	福建大区江西公司宜春未来悦项目广告发布合同	195,000.00	-
23	20211110	江西泰来实业有限公司	福建大区江西公司宜春未来悦项目广告发布合同	25,250.00	-
24	20211110	江西博诚智杰文化传媒有限公司	福建大区江西公司宜春未来悦项目 2021 年 10 月业主到访及抽奖物料	54,600.00	-
25	20211110	厦门房答答文化传播有限公司	福建大区江西公司宜春未来悦项目 2021 年度 10 月广告发布合同	50,000.00	-
26	20211110	宜春嘉实广告有限公司	福建大区江西公司宜春未来悦项目 2021 年 10 月示范区亮化及电梯轿厢包装制作安装合同	25,982.00	-
27	20211116	上海梦享家企业发展有限公司	福建大区江西公司宜春未来悦项目 2021 年 8 月客户定存及盲盒礼品采购合同	46,698.00	-
28	20211116	上海梦享家企业发展有限公司	福建大区江西公司宜春未来悦项目 2021 年 9 月展位拓客礼品采购合同	14,840.00	-
29	20211116	上海梦享家企业发展有限公司	福建大区江西公司宜春未来悦项目 2021 年 10 月“数圆学校公益行动”礼品采购合同	11,600.00	-
30	20211116	阳光城物业服务有限责任公司宜春分公司	福建大区江西公司宜春未来悦项目案场开荒保洁合同	41,124.61	-
31	20211119	阳光城物业服务有限责任公司宜春分公司	宜春未来悦展厅项目案场物业服务买卖合同	57,001.00	-
32	20211123	南昌开天科技有限公司	福建大区江西公司阳光城宜春未来悦项目 2021 年 11 月案场物业日耗物资采购合同	14,957.50	-
33	20211124	江西天平房地产土地评估咨询有限公司宜春分公司	福建大区江西宜春阳光城坤环·未来悦项目房地产估价委托合同	30,000.00	-



表二十一：本期合同付款台账

序号	合同名称	合同金额 (元)	收款单位	本期付款金 额 (元)	含本期累计 已付款金额 (元)	累计已 付款比 例	备注
1	收派服务合同	20,000.00	江西顺丰速运有限公司	631.00	631.00	3.16%	-
2	宜春耀光房地产有限公司 中国电信股份有限公司 宜春分公司通信业务合 作协议	152,520.00	中国电信股份有限 公司宜春分公司	16,947.00	33,894.00	22.22%	-

附件三：项目销售回款统计表

表二十二：银行入账情况明细表

序号	日期	款项类型	款项来源	金额（元）	收款行
-	-	-	-	-	-

本期暂不涉及项目销售回款情况。

附件四：项目公司下月资金计划

单位：万元

类别	合同金额	累计已付款	本月申请金额
土地费用	85,000.00	42,500.00	42,500.00
前期费用	655.42	-	1,053.13
建安费用	3,724.06	7.90	1,759.46
管理费用	-	-	23.26
营销费用	83.74	-	56.30
财务费用	-	-	-
税金支出	-	-	3,442.50
营业外支出	-	-	3,825.00
其他支出	-	-	-
总计			52,659.65

附件五：项目公司招采计划（如需）

本期暂不涉及。

附件六：项目公司合约计划（如需）

本期暂不涉及。

附件七：项目公司目标成本（如需）

本期暂不涉及。

附件八：项目形象进度表及照片



## 附件九：项目公司月度财务报表（资产负债表、利润表、现金流量表）

## 资产负债表

2021 年 11 月

资 产	年初数	期末数	负债及所有者权益	年初数	期末数
流动资产：	-	-	流动负债：	-	-
货币资金	-	99,463.08	短期借款	-	-
应收票据	-	-		-	-
应收账款	-	-	应付票据	-	420,400.00
减：应收账款坏账准备	-	-	应付账款	-	0.20
预付账款	-	312,863.75	预收账款	-	-
应收利息	-	-	应付手续费及佣金	-	-
应收股利	-	-	应付职工薪酬	-	-
其他应收款	-	-411,518.84	应交税费	-	-541,090.14
存货	-	6,364,105.52	应付利息	-	-
流动资产合计	-	6,364,105.52	应付股利	-	-
非流动资产：	-	-	其他应付款	-	7,719,150.00
发放贷款及垫款	-	-	一年内到期的非流动负债	-	-
减：长期应收款坏账准备	-	-	其他流动负债	-	-
长期股权投资	-	-	流动负债合计	-	7,598,460.06
减：长期股权投资减值准备	-	-	非流动负债：	-	-
固定资产	-	-	长期借款	-	-
减：累计折旧	-	-	长期应付款	-	-
减：固定资产减值准备	-	-	预计负债	-	-
在建工程	-	-	递延收益	-	-
减：在建工程减值准备	-	-	递延所得税负债	-	-
工程物资	-	-	其他非流动负债	-	-
减：工程物资减值准备	-	-	非流动负债合计	-	-
固定资产清理	-	-	负债合计	-	7,598,460.06
减：累计折耗	-	-	所有者权益（或股东权益）：	-	-
开发支出	-	-	实收资本（或股本）	-	-
长期待摊费用	-	-	资本公积	-	-
减：长期待摊费用累计摊销	-	-	减：库存股	-	-
长期待摊费用净额	-	-	其他综合收益	-	-
递延所得税资产	-	-	盈余公积	-	-
其他非流动资产	-	-	未分配利润	-	-1,233,546.55
非流动资产合计	-	-	所有者权益合计	-	-1,233,546.55
资产总计	-	6,364,913.51	负债和所有者权益总计	-	6,364,913.51



利润表

2021 年 11 月

项 目	行次	本月数	本年累计数
一、营业总收入	1	-	-
其中：营业收入	2	-	-
利息收入	3	-	-
已赚保费	4	-	-
手续费及佣金收入	5	-	-
二、营业总成本	6	136,129.20	992,007.28
其中：营业成本	7	-	-
利息支出（金融类企业专用）	8	-	-
手续费及佣金支出（金融类企业专用）	9	-	-
退保金	10	-	-
赔付支出净额	11	-	-
提取保险合同准备金净额	12	-	-
保单红利支出	13	-	-
分保费用	14	-	-
税金及附加	15	2,611.96	8,020.32
销售费用	16	67,094.03	84,041.03
管理费用	17	66,276.21	896,663.46
财务费用	18	147.00	3,282.47
资产减值损失	19	-	-
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	20	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	21	-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	22	-	-
汇兑收益（损失以“-”号填列）	23	-	-
三、营业利润	24	-136,129.20	-992,007.28
加：营业外收入	25	-	-
其中：非流动资产处置利得	26	-	-
减：营业外支出	27	-	-
其中：非流动资产处置损失	28	-	-
四、利润总额	29	-136,129.20	-992,007.28
减：所得税费用	30	-	-
五、净利润（亏损以“-”填列）	31	-136,129.20	-992,007.28

## 现金流量表

2021 年 11 月

项目	行次	本期发生额	本年累计发生额
一、经营活动产生的现金流量		-	-
经营活动产生的现金流入	1	-	-
销售商品、提供劳务收到的现金	2	-	-
收到的税费返还	3	-	-
收到的其它与经营活动有关的现金	4	324,586.80	1,845,726.33
现金流入小计	5	324,586.80	1,845,726.33
经营活动产生的现金流出	6	-	-
购买商品、接受劳务支付的现金	7	100,000.00	654,797.90
支付给职工以及为职工支付的现金	8	26,705.25	699,297.54
支付的各项税费	9	2,611.96	9,742.22
支付的其它与经营活动有关的现金	10	106,811.96	382,425.59
现金流出小计	11	236,129.20	1,746,263.25
经营活动产生的现金流量净额	12	88,457.60	99,463.08
二、投资活动产生的现金流量		-	-
投资活动现金流入	13	-	-
收回投资所收到的现金	14	-	-
取得投资收益所收到的现金	15	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	16	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	17	-	-
收到的其它与投资活动有关的现金	18	-	-
现金流入小计	19	0.00	0.00
投资活动现金流出	20	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	21	-	-
投资支付的现金	22	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	23	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	24	-	-
现金流出小计	25	0.00	0.00
投资活动产生的现金流量净额	26	0.00	0.00
三、筹资活动产生的现金流量		-	-
筹资活动现金流入	27	-	-
吸收投资收到的现金	28	-	-
取得借款收到的现金	29	-	-
发行债券收到的现金	30	-	-
收到的其它与筹资活动有关的现金	31	-	-
现金流入小计	32	0.00	0.00
筹资活动现金流出	33	-	-
偿还债务支付的现金	34	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	35	-	-

支付的其它与筹资活动有关的现金	36	-	-
现金流出小计	37	0.00	0.00
筹资活动产生的现金流量净额	38	0.00	0.00
四、汇率变动产生的现金流量	39	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	40	88,457.60	99,463.08
加：期初现金及现金等价物余额	41	-	-
六、期末现金及现金等价物余额	42	<b>88,457.60</b>	<b>99,463.08</b>