

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 9 期

(2022 年 2 月)

编号：009

编制单位：北京康正宏基房地产评估有限公司

编制时间：2022 年 3 月 9 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.....	- 8 -
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.....	- 12 -
九、资金收支情况.....	- 12 -
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.....	- 20 -
十六、项目公司签约情况.....	- 20 -
十七、项目整体运行情况分析.....	- 20 -
十八、附件.....	- 21 -

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-XM01-009《项目委托监管合同》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）	65,719.00
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责任公司（以下简称“杭州橙光”）进行股权投资并持有杭州橙光 99%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	项目建设用地面积 86,172.20 m ² （合 130 亩），总建筑面积为 308,270.00 m ² ，计容建筑面积 220,480.00 m ² ，其中住宅建筑面积为 121,528.00 m ² ，商业建筑面积 93,769.00 m ² ，配套用房建筑面积 5,183.00 m ² ，不计容面积(地下室车库及架空层)为 87,790.00 m ² ，土地用途为商住用地，总户数为 888 户，容积率为 2.56，建筑密度为 33%，绿化率 28%。		

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责任公司（以下简称“杭州橙光”）进行股权投资，杭州诺璟、福建阳光分别持有杭州橙光的 50%、19%股权已转让给五矿，目前五矿持有杭州橙光 99%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 5 份，签订合同总额为 1,482,954.97 元。其中 3 份前期类合同，金额 1,414,954.97 元；2 份营销类合同，金额 68,000.00 元。截至本期期末，项目公司累计签订合同金额 1,125,931,623.92 元（包含土地出让合同 85,000 万元）。

3.项目证照办理情况

项目公司于 2022 年 2 月 18 日取得分割后的 A、B、C 地块不动产权证书，并于同日取得 C 地块 2#、3#、5#、7#、9#、10#、11#栋，B 地块 3#栋的建筑工程规划许可证的复印件。

4.项目开发成本支付情况

项目本期支付开发成本共计 3,522,136.60 元（资金付款 3,522,136.60 元，商票付款 0 万元，保理付款 0.00 万元），其中前期费用 2,003,292.00 元，财务费用 25.00 元，营业外支出 1,518,819.60 元；截至本期期末，项目累计已支付 88,924.67 万元（包含杭州莹光置业有限公司支付的地价款 4.25 亿，宜春中冶天工秀江置业有限公司支付地价款 2,500.00 万元），未有超支情况发生；

5.销售情况

项目现未取得预售证，项目现采取根据已定存客户，对客户进行升筹即增加定存资金，本期项目升筹客户 50 组，总升筹 131 组。

6.资金收支及账户余额情况

本期项目公司资金收入 3,522,111.60 元；本期资金支出 3,522,136.60 元，其中前期费用 2,003,292 元，财务费用 25.00 元，营业外支出 1,518,819.60 元。

截至本期期末项目公司所有账户资金余额 380.10 元，其中受限资金 0.00 元，可用资金 380.10 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.项目监管交接情况

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	
		不动产权证书 36017130220	
		建设用地规划许可证书 360901202200011	
银行账户复核密钥	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	-

监管物品	在管物品		待管物品/待落实监管事项
		序列号：6910377842 账户名：光大银行宜春分行 账号：55370188000132959 序列号：32242981 账户名：建设银行宜春袁州支行 账号：36050182019800001067 序列号：	
密码器	-	-	-
空白发票	-	-	-
空白业务委托书	-	-	-
商品房预售系统密钥	-	-	-
不动产权证书	A 地块	证号：赣（2022）宜春市不动产权第 0006984 号	
	B 地块	证号：赣（2022）宜春市不动产权第 0006980 号	
	C 地块	证号：赣（2022）宜春市不动产权第 0006971 号	
建设用地规划许可证		证号：地字第 360901202200011 号	
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

本期暂不涉及。

（转下页）

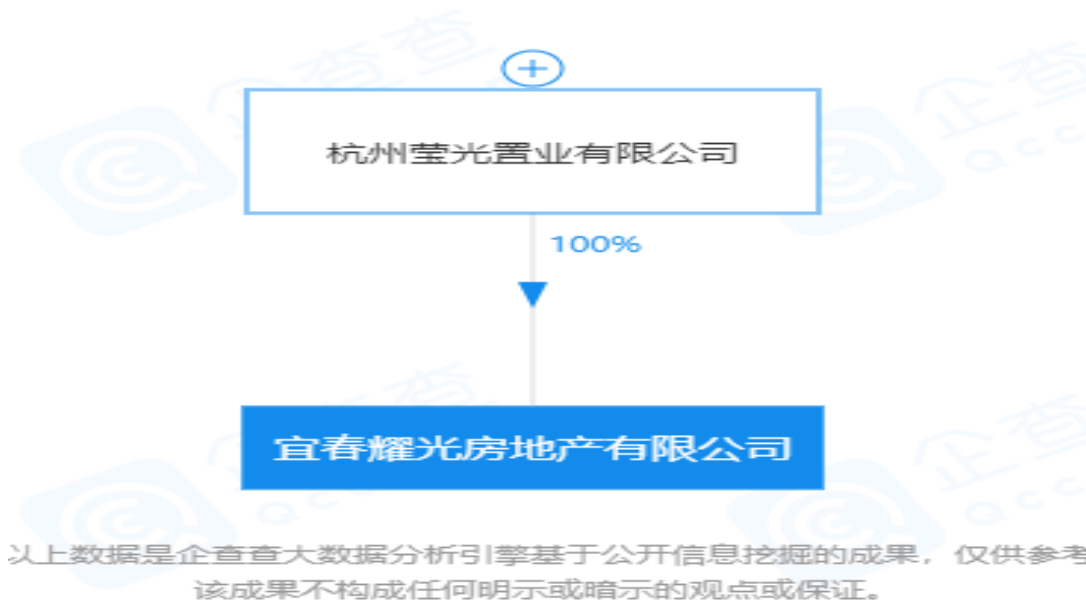
正文
五矿信托·宜春阳光城项目
监管月报

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，现法定代表人为李涵弘，注册资本为 100 万元人民币，注册地址为浙江省杭州市拱墅区中大银泰城 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，项目建设用地面积 86,172.20 m²（合 130 亩），总建筑面积为 308,270.00 m²，计容建筑面积 220,480.00 m²，其中住宅建筑面积为 121,528.00 m²，商业建筑面积 93,769.00 m²，配套用房建筑面积 5,183.00 m²，不计容面积（地下室车库及架空层）为 87,790.00 m²。土地用途为商住用地，总户数为 888 户，容积率为 2.56，建筑密度为 33%，绿化率 28%。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	A 地块	B 地块	C 地块	总计	备注
用地面积（㎡）		86,172.20	27,635.50	19,977.00	38,559.70	86,172.20	-
建筑面积（㎡）		312,403.02	94,059.00	69,217.00	144,994.00	308,270.00	-
计容建筑面积（㎡）		220,264.87	65,600.00	49,800.00	105,080.00	220,480.00	-
其中	住宅可售	121,476.00	-	41,425.00	80,103.00	121,528.00	-
	商业可售	93,326.71	65,219.00	7,970.00	20,580.00	93,769.00	-
	不可售面积	5,462.16	381.00	405.00	4,397.00	5,183.00	-
不计容建筑面积（㎡）		92,138.15	28,459.00	19,417.00	39,914.00	87,790.00	-
可售车位（个）		-	796.00	496.00	1,075.00	2,367.00	-
货值（万元）		253,481.62	-				-
其中	住宅	151,845.00					-
	商业	101,636.62					-
	车位	-	-	-	-	-	-

注：以上数据来源于商业计划书及未来悦项目规划总平面图。

二、信托资金投入使用情况

本期信托未投入资金，截至本期期末，信托资金共计投入 65,719.00 万元。

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
2	20220117	403,590,000.00	403,590,000.00
合计	-	657,190,000.00	657,190,000.00

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 (m²)	备注 (进展及逾期原因)
国有土地使用证/不动产权证书	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。	已取得	2022/2/18	A 组团 27,635.50 m²	-
				B 组团 19,977.00 m²	
				C 组团 38,559.70 m²	
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；	已取得	2022/1/24	92,277.30 m²	-

证照名称	政策要求	预计取证日期	实际取证日期	证载面积(m ²)	备注(进展及逾期原因)
	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。	2022 年 2 月	2022/2/18	C 地块 2#、3#、5#、9#、10#计容住宅建筑面积共 39,463 m ² , 不计容架空层面积 1,641 m ² ; C 地块 7#计容建筑面积 3,806 m ² , 不计容建筑面积 161 m ² ; 11#计容建筑面积 271 m ²	C 地块 7#为幼儿园、11#为物业用房和消控室
				B 地块 3#总计容建筑面积 405 m ²	3#为社区用房和物业用房
建筑工程施工许可证	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。	2022 年 2 月	-	-	由于项目公司未申报地下室工程规划许可证,致使施工证办理延期
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(收复印件查验原件),并在网上审批系统中按要求进行填写和上传。	2022 年 2 月	-	-	-

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#、9#、10#	2#、3#、5#八层施工、9#、10#3层施工	2#、3#、5#主体施工至八层、9#、10#施工至三层	-	项目施工基本停滞	项目暂未取得建筑工程施工许可证
2	C 地块其他	桩基施工	桩基施工	-	项目施工基本停滞	

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	2022 年 1 月 24 日	完成	-
2	不动产权证书	2022 年 2 月 18 日	完成	-
3	工程规划许可证	2022 年 2 月	2022 年 2 月 18 日取得复印件	-
4	施工许可证	2022 年 2 月	未取得	项目公司未申报地下室工程规划许可证
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)	备注
					资金付款	商票、保理等形式付款	合计		
1	土地费	88,616.56	88,243.42	-	88,243.42	-	88,243.42	99.58%	-

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)	备注
					资金付款	商票、保 理等形 式付款	合计		
2	前期费	7,342.14	2,028.54	200.33	225.88	-	225.88	3.08%	-
3	建安费	98,672.44	25,109.15	-	178.34	42.04	220.38	0.22%	-
4	管理费	3,901.66	111.80	-	106.38	-	106.38	2.73%	-
5	营销费	5,202.21	681.09	-	8.44	-	8.44	0.16%	-
6	财务费	9,968.46	0.43	-	0.43	-	0.43	0.004%	-
7	税金支 出	-	0.97	-	0.97	-	0.97	-	-
8	营业外 支出	-	160.81	151.88	160.81	-	160.81	-	-
9	合计	213,703.47	116,336.21	352.21	88,924.67	42.04	88,966.71	41.63%	-

注：①土地出让金共计 8.5 亿，目前已全部支付，以项目公司名义支付 4 亿元，以杭州莹光置业有限公司支付的地价款 4.25 亿，宜春中冶天工秀江置业有限公司支付地价款 2,500.00 万元；②截至报告出具日已兑付商票、保理等形式付款金额为 0 元。

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	-	-	-	-	-	-	-	-

业态	项目	面积 (m²)	套数(套 /个)	单价(元/m²、 元/个)	货值(万 元)	回款(万 元)	去化率 (%)	月均去化面积 (m²/月)	较上期回款变 化(万元)
	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(单位: 万元):

序号	项目	金额
1	五矿信托存续本金	65,719.00

序号	项目	金额
2	现金流动态值	124,433.54
2.1	账面现金	0.04
2.2	项目剩余货值	151,845.00
2.3	项目应付款	27,411.50
2.4	金融机构贷款	-
3	现金流动态值覆盖倍数	1.89 倍
4	现金流动态监管报警	正常

注：项目剩余货值指 B、C 地块住宅货值，数据由阳光城南昌公司运营提供。

我司与阳光城于 2021 年 1 月 15 日已成立合作桂冠投资 10 号第 II 期盲投资基金（“桂冠投资 10 号第 II 期”或“基金”或“桂冠 10 号第二期”），以股权投资+股东借款方式投资于阳光城项目，目前存续募集规模 11.8 亿元，以股权（2,970 万）+股东借款（117,459 万）形式投资于杭州橙光置业有限公司（“橙光置业”或“SPV 公司”或“杭州橙光”）再由 SPV 公司以股权+股东借款形式设立平台公司，参与拟竞拍项目竞拍及合作开发。目前剔除闲置资金运用（3.99 亿元认购璟嘉 77 号）后橙光置业账户余额 5.271 亿元。基金对于标的项目投资架构为：橙光置业以股权+股东借款方式投资于全资拍地平台公司杭州莹光置业有限公司（“莹光置业”或“杭州莹光”或“平台公司”），莹光置业参与位于江西省宜春市袁州区万达广场南侧、宜阳东大道西侧地段商住用地（对应地块编号为：DCA2020061，以下简称“标的项目”或“宜春项目”）地块竞拍，并支付保证金 3.18 亿元，其中基金出资 2.539 亿元（30%股权投资（30 万）+股东借款（25,360 万元），即基金框架约定的 80%保证金）、阳光城方出资 6,410 万元，并于 2021 年 4 月 25 日摘得地块。2021 年 5 月 25 日，莹光置业支付标的项目地块第一笔土地出让金 1.07 亿元，为阳光城方资金，未动用基金资金。现拟就标的项目申请进入合作开发阶段，并追加投放股东借款【40,359】万元（其中来自于 A 类跟投份额 40,000 万元，B 类份额 359 万元），由莹光置业设立项目公司（宜春耀光）负责标的项目后续开发建设。投放后，项目股东借款总计不超过 65,740 万元，各期期限不超过 18 个月，各期满 6 个月，双方均有权要求提前结

束/部分结束，30 万元股权投资部分实际存续期限不超过 19 个月，在触发模拟清算后 1 个月内退出，固定信托报酬率设定为 1%/年。对于股东借款部分，五矿信托投入的全部股东借款优先退出；对于股权部分，触发模拟清算后由阳光城集团、福建阳光集团或其共同指定第三方受让退出。

八、项目银行账户情况

宜春耀光房地产有限公司监管账户余额为 380.10 元。招商银行南昌支行一般户由于只用于工资发放，不涉及其他用途，项目公司工资需保密，招商银行南昌支行一般户未共管。

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	232.08
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	40.00
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	108.02
4	建设银行宜春袁州支行	36050182019800 001067	一般户	公章、财务章、法人章	是	否	0.00
5	建设银行宜春袁州支行	36050182019800 001068	监管户	公章、财务章、法人章	否	否	0.00
6	合计						380.10

九、资金收支情况

1.资金收入

本期项目公司资金流入 3,522,111.60 元，为往来款，具体明细如下：

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	2022/2/17	宜春中冶天工秀江置业有限公司	往来款	3,522,111.60	往来款	工商银行宜春分行营业部
合计				3,522,111.60	-	-

2.资金支出

本期资金支出 3,522,136.60 元，其中前期费用 2,003,292.00 元，财务费用 25.00 元，营业外支出 1,518,819.60 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	2022/2/3	-	网上银行服务费	25.00	招商银行南昌分行（0909）	财务费用	自动扣划
2	2022/2/17	待报解预算收入-代理国库本地区缴税中转账户	未批先建罚款	1,518,819.60	工行宜春分行（7456）	营业外支出	一般事项审批单 1-050号
3	2022/2/17	待报解预算收入-代理国库本地区缴税中转账户	城市基础设施配套费	2,003,292.00	工行宜春分行（7456）	前期费用	一般事项审批单 1-051号
合计				3,522,136.60	-	-	-

3.资金平衡表

表十二：项目资金平衡表

项目	项目总预算（万元）	本月资金实际(元)	本年资金实际(元)	累计资金实际(截至2022.2月)（元）
经营性资金流入				-
销售回款	-	-	-	-
其他收入	-	0.00	0.00	2,564.74
经营性收入合计	-	0.00	0.00	2,564.74
经营性资金流出				
土地费用	88,616.56	-	432,434,217.68	432,434,217.68
前期费用	7,342.14	2003,292.00	2,224,636.98	2,258,791.98
建安费用	98,672.44	-	1,154,841.34	1,783,359.24
管理费用	3,901.66	-	114,583.50	1,063,774.85
营销费用	5,202.21	-	0.00	84,383.03
财务费用	9,968.46	25.00	334.00	4,317.00
税费	-	-	-	9,742.22
营业外支出	-	1,518,819.60	1,518,819.60	1,608,072.24
往来款	-	-	-	-
经营性支出合计	213,703.47	3,522,136.60	437,447,433.10	439,246,658.24
经营性净现金流	-	-3,522,136.60	-437,447,433.10	-439,244,093.50
筹资性资金净现金流	-	3,522,111.60	437,401,211.60	439,244,473.60
内部往来流入	-	3,522,111.60	437,437,111.60	439,280,373.60
内部往来流出	-	-	35,900.00	35,900.00
外部融资款流入	-	-	-	-
外部融资款流出	-	-	-	-
净现金流量	-	-25.00	-46,221.50	380.10
期初余额	-	405.10	46,601.60	-
期末余额	-	380.10	380.10	380.10

注：（1）上述表格中土地费用支出未包含杭州莹光置业有限公司支付的地价款 4.25 亿，宜春中冶天工秀江置业有限公司支付地价款 2,500.00 万元。（2）上述表格中经营性支出合计未体现已开立未兑付商票、保理的金额。

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	420,400.00	-	-
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	2021/12/26	420,400.00	-	-	420,400.00
2	-	-	-	-	-
3	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 个。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。

正荣阳光城翡丽江悦项目位于袁州大道与宜安公路交汇处（金桥贸易广场旁），临近金桥小学,宜春学院,万达广场、万民世贸广场、青龙商超、文化旅游美食街、宜春市人民医院（北院）、东湖公园。正荣阳光城翡丽江悦均价 8,800 元/平方米，主力户型为 101 m²、126 m²，总户数 656 户，车位 878 个，项目楼层规划为小高层,高层，容积率 2，绿化率 30%。

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	销售均价（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	12,923.80	200 m²	2021.5.21	37.80%	11,600.00	天秀湾已批准预售套数 172 套，已售 65 套。
2	正荣阳光城翡丽江悦	高层、小高层	是	3,100	59,463.84	59,463.84	24,126.12	101 m²、126 m²	2021.7.1	41.68%	8,800.00	正荣阳光城翡丽江悦已售 217 套

十二、区域市场情况分析

1.客群情况分析

项目地址地理位置优越、环境优雅、居住舒适等特点，主要客户群体为提高品质生活的中产及高端人群；需进行房地产投资的富饶人士。

2.政策分析

（1）预售政策

按提供预售的商品房计算，投入开发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，普通开发企业工程进度如下：

- 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，要求如下：

- ①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；
- ②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；
- ③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，要求如下：

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，要求如下：

- ①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；
- ②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。

（2）限贷政策：

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, 无需先还请商业贷款, 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

2022 年 1 月至 2022 年 2 月宜春市共成交各类用地 59 宗, 共计 166.78 万 m²; 其中, 成交住宅用地 34 宗, 共计 55.58 万 m²; 商办用地 3 宗, 共计 9.12 万 m²。2022 年 2 月宜春市累计成交各类用地 20 宗, 共计 74.37 万 m²; 其中, 成交住宅用地 9 宗, 共计 13.36 万 m²; 成交商办用地 1 宗, 共计 3.78 万 m²。

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	-	200.33	-200.33	支付城市基础设施配套费
3	建安费用	-	-	-	-
4	管理费用	-	-	-	-

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
5	营销费用	-	-	-	-
6	财务费用	-	-	-	-
7	税金支出	-	-	-	-
8	营业外支出	-	151.88	-151.88	支付项目未批先建罚款
9	代收代付类	-	-	-	-
10	往来款	-	-	-	-
11	合计		352.21	-352.21	-

注：①因项目未取得施工证、预售证且账户余额不足，项目公司未制定 2 月资金计划；②本期财务费用支出 25 元，换算成万元忽略不计，故上述表格未体现。

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
2022/2/11	公章 法人章	办理房屋建筑面积预测绘事宜	房屋建筑面积预测绘合同	2	6	成本部	王品	一般事项 审批单 1-047 号
2022/2/14	公章 法人章	办理未来悦项目白蚁预防工程事项	福建大区江西宜春阳光城坤环·未来悦项目白蚁预防工程合同	3	12	成本部	王品	一般事项 审批单 1-049 号
2022/2/14	公章 法人章	办理 C 地块物业前期介入服务协议	福建大区江西宜春阳光城坤环·未来悦 C 地块项目物业前期介入服务协议合同	4	20	成本部	王品	一般事项 审批单 1-052 号
2022/2/21	公章	办理完结未批先建处罚的事宜	未批先建处罚决定书、送达回证、处罚收据	3	12	成本部	王品	一般事项 审批单 1-054 号
2022/2/23	公章	为办理商品房预售许可证前期测绘报告申请的事项	房屋测绘报告申请书、2、3、5、11 号楼分户图、公摊面积说明	3	9	成本部	王品	一般事项 审批单 1-055 号
2022/2/23	公章	签订宜春房地产网投放合同	福建大区江西公司宜春未来悦项目 2021 年 8 月宜春房地产网投放合作合同	4	12	营销策划部	熊涛	微信审批
2022/2/23	公章	办理项目 2021 年 8 月-2022 年 8 月阳光房宝服务事项	宜春未来悦项目 2021 年度阳光房宝服务合同	4	12	营销策划部	熊涛	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
2022/2/28	公章 法人章	办理宜春 A、B 地块抵押前期事项	抵押合同、股东借款合同之补充协议、营业执照、授权书、国有建设用地使用权出让合同复印件、国有建设用地使用权出让合同变更协议、国有建设用地不动产权登记申请表、A、B、C 地块土地证复印件、法人身份证复印件、经办人身份证复印件、建设用地规划许可证复印件、项目照片	21	29	财务部	倪鸣蔚	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
2022/2/8	公章	工商银行宜春分行营业部	提高工商银行网银转账额度	卢超	张代磊	一般事项审批单 1-046 号
2022/2/10	公章、法人章、不动产权证	宜春市不动产办证中心	办理土地证分证事项	王品	张代磊	一般事项审批单 1-048 号
2022/2/28	A、B 地块不动产权证书	宜春市市民服务中心	办理 A、B 地块抵押前期事项	倪鸣蔚	张小敏	微信审批

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	2022/2/11	宜春市经纬房地产测绘有限公司	未来悦项目房屋建筑面积测绘合同	741,329.20	2
2	2022/2/14	江西省晨玲白蚁防治研究有限公司	宜春市房屋白蚁预防工程合同	184,962.00	3
3	2022/2/14	阳光城物业服务服务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 C 地块项目物业前期介入服务协议	488,663.77	4
4	2022/2/23	宜春市海特电子商务有限公司	福建大区江西公司宜春未来悦项目 2021 年 8 月宜春房地产网投放合作合同	38,000.00	4
5	2022/2/23	阳光房宝科技有限公司	宜春未来悦项目 2021 年度阳光房宝服务合同	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

因未申报地下室建筑工程规划许可证，项目公司暂未取得建筑工程施工许可证，目前项目处于停工状态。项目开发进度滞后，会增加项目基础运营成本，影响项目销售。

2.项目销售情况评价

项目现未取得预售证，目前采取根据已定存客户，对客户进行升筹即增加定存资金，本期项目升筹客户 50 组，总升筹 131 组。

3.操作风险评价

本期项目公司暂不涉及。

4.其他

本期暂不涉及。

十八、附件

中国光大银行对公帐户月度明细对账单

帐户名: 宜春耀光房地产有限公司
帐号: 53370188000132959
月份: 2022年02月

第 1页 共 1页

交易日期	摘要	凭证种类	凭证序号	借贷标志	交易金额	余额	交易柜员	对方账号	对方户名
	承前页					40.00			

本月无明细

业务专用章
C7AL7DS208KM

温馨提示: 光大银行建议您通过企业网上银行进行对账, 既方便又快捷, 详情请咨询开户行。

备注: 空白业务信息表示实际业务中无此信息项。

宜春耀光房地产有限公司招商银行南昌分行

账务明细清单

Statement Of Account

开户银行: 南昌分行营业部

账单所属期间: 20220201 20220228

A/C Opening Bank

Statement Covered Period

账号: 791909604110909

货币: 人民币

A/C No.

Currency

账户名称: 宜春耀光房地产有限公司

上页余额: 133.02

Account Name

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
20220203	网银费用		网上银行服务费	-25.00	108.02	

第1页/共1页 打印时间: 2022年03月01日 14时06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

宜春耀光房地产有限公司建设银行

账号	账户名称	币种	行别	账面余额	冻结金额	可用余额	本日存入金额	本日支取金额	账户状态	账户控制状态
36050182019800001067	宜春耀光房地产有限公司	人民币	中国建设银行	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	正常	正常
小计:		人民币		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		

下载全部 打印

宜春耀光房地产有限公司建设银行监管账户

账号	账户名称	币种	行别	账面余额	冻结金额	可用余额	本日存入金额	本日支取金额	账户状态	账户控制状态
36050182019800001068	宜春耀光房地产有限公司	人民币	中国建设银行	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	正常	正常
小计:		人民币		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		

下载全部 打印

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	2022/2/11	宜春市经纬房地产测绘有限公司	未来悦项目房屋建筑面积测绘合同	741,329.20	-
2	2022/2/14	江西省晨玲白蚁防治研究有限公司	宜春市房屋白蚁预防工程合同	184,962.00	-
3	2022/2/14	阳光城物业服务服务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 C 地块项目物业前期介入服务协议	488,663.77	-
4	2022/2/23	宜春市海特电子商务有限公司	福建大区江西公司宜春未来悦项目 2021 年 8 月宜春房地产网投放合作合同	38,000.00	-
5	2022/2/23	阳光房宝科技有限公司	宜春未来悦项目 2021 年度阳光房宝服务合同	30,000.00	-
6	合计			1,482,954.97	

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	-	-	-	-	-	-	-

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	-	-	-
前期费用	41.94	-	32.98
建安费用	3,398.42	112.88	1,627.57
管理费用	6.62	0.14	21.26
营销费用	19.36	3.39	75.49
财务费用	-	-	-
税金支出	-	-	-
营业外支出	-	-	124.00
代付代收类	-	-	-
总计			1,881.30

附件五：项目形象进度表及照片



2#主体施工至八层



3#主体施工至八层



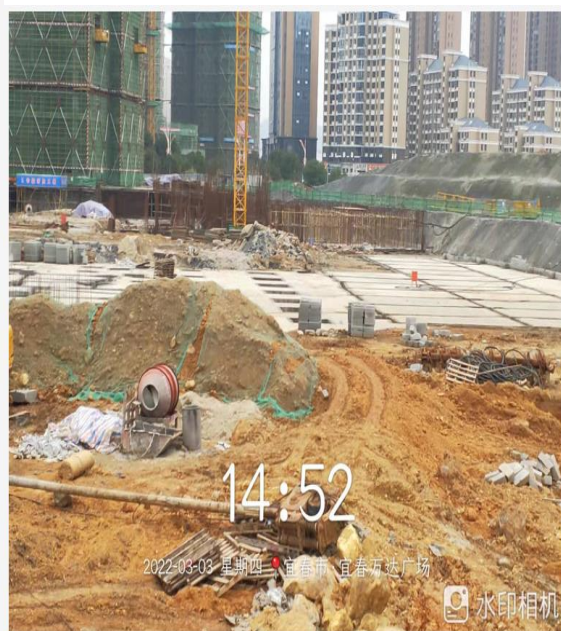
5#主体施工至八层



9#主体施工至三层



10#主体施工至三层



C 地块其它楼栋处于桩基阶段

附件六：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

2022 年 2 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	46,601.60	380.10	短期借款	-	-
结算备付金	-	-	向中央银行借款	-	-
拆出资金	-	-	吸收存款及同业存放	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	拆入资金	-	-
衍生金融资产	-	-	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-
应收票据	-	-	衍生金融负债	-	-
应收账款	-	-	应付票据	420,400.00	420,400.00
减:应收账款坏账准备	-	-	应付账款	15,794.15	9,149,982.97
应收账款净额	-	-	预收账款	-	-
预付账款	220,063.46	203,355.04	卖出回购金融资产款	-	-
应收保费	-	-	应付手续费及佣金	-	-
减:应收保费坏账准备	-	-	应付职工薪酬	-	-
应收保费净额	-	-	应交税费	-554,315.75	-1,437,570.85
应收分保账款	-	-	应付利息	-	-
减:应收分保账款坏账准备	-	-	应付股利	-	-
应收分保账款净额	-	-	其他应付款	7,784,342.88	895,389,731.89
应收分保合同准备金	-	-	应付分保账款	-	-
应收利息	-	-	保险合同准备金	-	-
应收股利	-	-	代理买卖证券款	-	-
其他应收款	-1,357,529.07	-2,248,627.87	代理承销证券款	-	-
减: 其它应收款坏账准备	-	-	划分为持有待售的负债	-	-
其他应收款净额	-1,357,529.07	-2,248,627.87	一年内到期的非流动负债	-	-
买入返售金融资产	-	-	其他流动负债	-	-
存货	6,859,153.86	903,121,463.52		-	-
减:存货跌价准备	-	-		-	-
存货净额	6,859,153.86	903,121,463.52	流动负债合计	7,666,221.78	903,522,544.01
划分为持有待售的资产	-	-	非流动负债:	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	长期借款	-	-

其他流动资产			应付债券	-	-
流动资产合计	5,768,289.85	901,076,570.79	其中：优先股	-	-
非流动资产：	-	-	永续债	-	-
发放贷款及垫款	-	-	长期应付款	-	-
可供出售金融资产	-	-	专项应付款	-	-
减：可供出售金融资产减值准备	-	-	预计负债	-	-
可供出售金融资产净额	-	-	递延收益	-	-
持有至到期投资	-	-	递延所得税负债	-	-
减：持有至到期投资减值准备	-	-	其他非流动负债	-	-
持有至到期投资净额	-	-	非流动负债合计	-	-
长期应收款	-	-	-	-	-
减：长期应收款坏账准备	-	-	-	-	-
长期应收款净额	-	-	-	-	-
长期股权投资	-	-	负债合计	7,666,221.28	903,522,544.01
减：长期股权投资减值准备	-	-	-	-	-
长期股权投资净额	-	-	-	-	-
投资性房地产	-	-	-	-	-
固定资产	46,733.23	46,733.23	-	-	-
减：累计折旧	-	1,504.96	-	-	-
减：固定资产减值准备	-	-	-	-	-
固定资产净值	46,733.23	45,228.27	-	-	-
在建工程	-	-	-	-	-
减：在建工程减值准备	-	-	-	-	-
在建工程净额	-	-	-	-	-
工程物资	-	-	-	-	-
减：工程物资减值准备	-	-	-	-	-
工程物资净额	-	-	-	-	-
固定资产清理	-	-	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-	-
减：生产性生物资产累计折旧	-	-	-	-	-
减：生产性生物资产减值准备	-	-	-	-	-
生产性生物资产净额	-	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-	-
减：累计折耗	-	-	所有者权益（或股东权益）：	-	-
减：油气资产减值准备	-	-	实收资本（或股本）	-	-

油气资产净额	-	-	其它权益工具	-	-
无形资产	-	-	其中：优先股	-	-
减：累计摊销	-	-	永续债	-	-
减：无形资产减值准备	-	-	资本公积	-	-
无形资产净值	-	-	减：库存股	-	-
开发支出	-	-	其他综合收益	-	-
商誉	-	-	专项储备	-	-
减：商誉减值准备	-	-	盈余公积	-	-
商誉净额	-	-	一般风险准备	-	-
长期待摊费用	-	-	未分配利润	-1,851,198.20	-2,400,744.95
减：长期待摊费用累计摊销	-	-		-	-
长期待摊费用净额	-	-	归属于母公司所有者 权益合计	-	-
递延所得税资产	-	-	少数股东权益	-	-
其他非流动资产	-	-	所有者权益（或股东 权益）	-1,851,198.20	-2,400,744.95
非流动资产合计	46,733.23	45,228.27	所有者权益合计	-	-
资产总计	5,815,023.08	901,121,799.06	负债和所有者权益总计	5,815,023.08	901,121,799.06

利润表

2022 年 2 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	262,844.77	549,546.75
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	-	-
销售费用	16	262,819.77	526,938.77
管理费用	17	-	22,273.08

财务费用	18	25.00	334.00
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	-262,844.77	-549,546.75
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	-262,844.77	-549,546.75
减：所得税费用	30	-	-
五、净利润（亏损以“-”填列）	31	-262,844.77	-549,546.75

现金流量表

2022 年 2 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	3,522,111.60	437,437,111.60
现金流入小计	5	3,522,111.60	437,437,111.60
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	3,522,111.60	4,990,597.92
支付给职工以及为职工支付的现金	8	-	22,283.50
支付的各项税费	9	-	26,117,655.18
支付的其它与经营活动有关的现金	10	25.00	406,352,796.50
现金流出小计	11	3,522,136.60	437,483,333.10
经营活动产生的现金流量净额	12	-25.00	-46,221.50
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	0.00	0.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	35	0.00	0.00

支付的其它与筹资活动有关的现金	36	-	-
现金流出小计	37	-	-
筹资活动产生的现金流量净额	38	-	-
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	-25.00	46,221.50
加：期初现金及现金等价物余额	41	405.10	46,601.60
六、期末现金及现金等价物余额	42	380.10	380.10