**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4期**

**（ 2021年9月）**

**编号：004**

**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10月10日**

**目 录**

[摘 要 - 2 -](#_Toc71100646)

[正文 - 5 -](#_Toc71100647)

[一、项目基本情况介绍 - 5 -](#_Toc71100648)

[二、信托资金投入使用情况 - 6 -](#_Toc71100649)

[三、项目证件办理情况 - 6 -](#_Toc71100650)

[四、项目开发建设情况 - 7 -](#_Toc71100651)

[五、重要节点进度跟踪 - 8 -](#_Toc71100652)

[六、项目合约及成本费用执行情况 - 8 -](#_Toc71100653)

[七、项目销售情况统计 - 9 -](#_Toc71100654)

[八、项目银行账户情况 - 10 -](#_Toc71100655)

[九、资金收支情况 - 11 -](#_Toc71100656)

[十、开发贷及其他融资情况 - 14 -](#_Toc71100657)

[十一、项目周边竞品情况分析 - 16 -](#_Toc71100658)

[十二、区域市场情况分析 - 17 -](#_Toc71100659)

[十三、项目公司资金计划执行情况 - 18 -](#_Toc71100660)

[十四、项目公司用印情况 - 19 -](#_Toc71100661)

[十五、项目公司印章证照外出情况 - 19 -](#_Toc71100662)

[十六、项目公司签约情况 - 22 -](#_Toc71100663)

[十七、项目整体运行情况分析 - 22 -](#_Toc71100664)

[十八、附件 - 24 -](#_Toc71100665)

**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㎡（合 130亩），总建筑面积为308,515.26㎡，计容建筑面积220,480.00㎡，住宅建筑面积为121,563.25㎡，配套用房建筑面积 5,120.37㎡，地下室车库及夹层不计容面积为83,604.35㎡，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责任公司（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31份，签订合同总额为56,575,450.67元。其中5份前期类合同，金额10,807,156.64元；13份建安类合同，金额44,160,215.57元；13份营销类合同，金额1,608,078.46元。截至本期期末，项目累计签订合同金额63,911,135.38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**

本期项目公司开发成本支出487,347.00元，其中前期费用66,947.00元，建安费用420,400.00元。（建安费用支付方式为电子商业承兑汇票）

**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639.53元，均为利息收入；本期项目公司资金支出910,887.01元，其中前期费用66,947.00元，建安费用420,400.00元，管理费用421,676.11元，财务费用142.00元，税金支出1,721.90元。（其中建安费用420,400.00元付款方式为商业承兑汇票）

截至本期期末项目公司所有账户资金余额259,117.36元，其中受限资金0.00元，可用资金259,117.36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。

（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及关联关系**

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责任公司持股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㎡（合 130亩），总建筑面积为308,515.26㎡，计容建筑面积220,480.00㎡，住宅建筑面积为121,563.25㎡，配套用房建筑面积 5,120.37㎡，地下室车库及夹层不计容面积为83,604.35㎡，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 | - | - | - | - | - |

# 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** | - | **253,600,000.00** | **253,600,000.00** |

# 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。

# 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（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。 | - | - | - | - |

# 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# | 桩基施工 | 桩基施工完工 | 地下车库施工 | - | - |
| 2 | C地块其他 | 桩基前期施工 | 桩基施工 | 桩基施工 | - | - |

# 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）** | **形象进度** | **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 | - | 1,498.56 | 6.69 | 24.04 | - | 24.04 | - | 1.60% | - |  |
| 2 | 建安费 | - | 4640.89 | 42.04 | 42.85 | 42.04 | 84.89 | - | 1.83% | - | - |
| 4 | 管理费 | - | 58.78 | 42.17 | 58.78 | - | 58.78 | - | 100% | - | - |
| 5 | 营销费 | - | 256.66 | - | - | - | - | - | 0.00% | - | - |
| 6 | 财务费 | - | 0.37 | 0.01 | 0.37 | - | 0.37 | - | 100% | - | - |
| 7 | 税金支出 | - | 0.17 | 0.17 | 0.17 | - | 0.17 | - | 100% |  |  |
| 8 | 营业外支出 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| **9** 注：以上数据由项目公司提供。 | **合计** | **-** | **6455.43** | **91.08** | **126.21** | **42.04** | **168.25** | **-** | **2.61%** | **-** | - |

# 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（㎡）（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（㎡） |
| - | - | - | - |

**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为258,653.90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463.46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 | 258,653.90 |
| 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 | 463.46 |
|  | **合计** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **259,117.36** |

# 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 | 20210921 | - | 账户结息 | 639.40 | 利息收入 | 工商银行宜春分行 |
| 2 | 20210921 | 应付利息-单位活期存款利息 | 账户结息 | 0.13 | 利息收入 | 招商银行南昌分行 |
| **合计** | | | | - | - | - |

1. **资金支出**

本期项目公司资金支出910,887.01元，其中前期费用66,947.00元，建安费用420,400.00元，管理费用421,676.11元，财务费用142.00元，税金支出1,721.90元。（其中建安费用420,400.00元付款方式为电子商业承兑汇票）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 | 20210901 | 王品 | 差旅费 | 672.00 | 工商银行宜春分行营业部 | 管理费用 | 授权事项 |
| 2 | 20210901 | 易欣 | 借款 | 30,000.00 | 工商银行宜春分行营业部 | 管理费用 | 一般事项1-013 |
| 3 | 20210901 | - | 跨行手续费 | 18.00 | 工商银行宜春分行营业部 | 财务费用 | 自动扣款 |
| 4 | 20210910 | 谢文锦 | 差旅费 | 823.70 | 工商银行宜春分行营业部 | 管理费用 | 授权事项 |
| 5 | 20210910 | 上海携程宏睿国际旅行社有限公司 | 住宿费 | 7,001.28 | 工商银行宜春分行营业部 | 管理费用 | 授权事项 |
| 6 | 20210910 | - | 跨行快汇手续费 | 6.00 | 工商银行宜春分行营业部 | 财务费用 | 自动扣款 |
| 7 | 20210910 | - | 跨行快汇手续费 | 20.00 | 工商银行宜春分行营业部 | 财务费用 | 自动扣款 |
| 8 | 20210913 | - | 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 |
| 9 | 20210915 | 待报解预算收入-代理国库本地区缴税中转账户 | 代理国库税收收款 | 1,721.90 | 工商银行宜春分行营业部 | 税费 | 自动扣款 |
| 10 | 20210916 | 中智关爱通（上海）科技股份有限公司 | 福利费 | 14,400.00 | 工商银行宜春分行营业部 | 管理费用 | 授权事项 |
| 11 | 20210916 | 王卉 | 团建费 | 1,619.00 | 工商银行宜春分行营业部 | 管理费用 | 授权事项 |
| 12 | 20210916 | - | 跨行快汇手续费 | 18.00 | 工商银行宜春分行营业部 | 财务费用 | 自动扣款 |
| 13 | 20210927 | 中国电信股份有限公司宜春分行 | 预付款 | 16,947.00 | 工商银行宜春分行营业部 | 前期费用 | 授权事项 |
| 14 | 20210927 | 上海携程宏睿国际旅行社有限公司 | 住宿费 | 6,848.28 | 工商银行宜春分行营业部 | 管理费用 | 授权事项 |
| 15 | 20210927 | - | 跨行快汇手续费 | 6.00 | 工商银行宜春分行营业部 | 财务费用 | 自动扣款 |
| 16 | 20210930 | 国网江西省电力有限公司 | 预付电费 | 50,000.00 | 工商银行宜春分行营业部 | 前期费用 | 授权事项 |
| 17 | 20210930 | - | 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 |
| 18 | 20210903 | - | 网上银行服务费 | 50.00 | 招商银行南昌分行 | 财务费用 | 自动扣款 |
| 19 | 20210910 | - | 人工费 | 336,398.27 | 招商银行南昌分行 | 管理费用 | 授权事项 |
| 20 | 20210913 | - | 人工费 | 23,913.58 | 招商银行南昌分行 | 管理费用 | 授权事项 |
| 21 | 20210927 | 重庆言瓷映画装饰设计工程股份有限公司 | 设计费及提货款 | 160,000.00 | 工商银行南昌分行 | 建安费用 | 授权事项 |
| 22 | 20210927 | 深圳市柏禾建设有限公司 | 预付款及提货款 | 260,400.00 | 工商银行南昌分行 | 建安费用 | 授权事项 |
| **合计** | | | | **910,887.01** | - | - | - |

注：支付重庆言瓷映画装饰设计工程股份有限公司16.00万元及深圳市柏禾建设有限公司26.04万元为电子商业承兑汇票。

**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2021.09月）（元）** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **经营性资金流入** | - | | | |
| 销售回款 | - | - | - | - |
| 其他收入 | - | **639.53** | **1,521,139.53** | **1,521,139.53** |
| **经营性收入合计** | - | **639.53** | **1,521,139.53** | **1,521,139.53** |
| **经营性资金流出** |  | | | |
| 土地费用 | - | - | - | - |
| 前期费用 | - | 66,947.00 | 240,354.64 | 240,354.64 |
| 建安费用 | - | - | 428,517.90 | 428,517.90 |
| 管理费用 | - | 421,676.11 | 587,763.73 | 587,763.73 |
| 营销费用 | - | - | - | - |
| 财务费用 | - | 142.00 | 3,664.00 | 3,664.00 |
| 税费 | - | 1721.90 | 1721.90 | 1721.90 |
| 营业外支出 | - | - | - | - |
| 其他支出 | - | - | - | - |
| **经营性支出合计** | - | **490,487.01** | **1262,022.17** | **1262,022.17** |
| **经营性净现金流** | - | -489,847.48 | **259,117.36** | **259,117.36** |
| **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** | - | **748,964.84** | **-** | **-** |
| **期末余额** | - | **259,117.36** | **259,117.36** | **259,117.36** |

# 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**

本期项目公司暂无其他融资情况。

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 | - | - | - |
| 2 | 本期新增 | - | - | - |
| 3 | 本期到期兑付 | - | - | - |
| 4 | 截至期末累计未兑付余额 | - | - | - |
| 5 | 截至本期末累计发生额 | - | - | - |
| 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 | - | - | - | - | - |
| 2 | - | - | - | - | - |
|  | **本年合计** | - | - | - | - |

# 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㎡-252㎡，目前销售定价为12,000元/㎡。

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㎡，建筑面积约97,317㎡，容积率1.8，绿化率高达35%，小区共规划544户，户型面积为126㎡-155㎡，于2020年9月5日开盘，开盘价10500元/㎡，目前售价为12,500元/㎡。

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**  **（㎡）** | **已推出面积（㎡）** | **已售面积**  **（㎡）** | **主力户型面积** | **首次开盘**  **时间** | **累计**  **去化率** | **销售单价**  **（元/㎡）** | **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㎡ | - | - | 12,000.00 | 楼盘处于在建中，目前尚未销售 |
| 2 | 华硕·江上 明月 | 洋房 | 是 | 150 | 97,317.00 | 97,317.00 | 97,317.00 | 125㎡ | 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**

1-7月份，全市房地产土地出让面积279.61公顷，同比下降49.96%，土地成交价款94.59亿元，同比下降49.58%。其中住宅土地出让面积193.14公顷，同比下降53.87%，土地成交价款83.28亿元，同比下降38.75%;中心城区房地产土地出让面积47.39公顷，同比下降69.01%，土地成交价款18.49亿元，同比下降50.74%。其中住宅土地出让面积42.51公顷，同比下降66.3%，土地成交价款17.7亿元，同比下降35.19%。

**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

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **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** | 187.17 | 6.69 | -180.48 | - |
| 3 | **建安费用** | 77.13 | 42.04 | -35.09 | - |
| 4 | **管理费用** | 66.20 | 42.17 | -24.03 | - |
| 5 | **营销费用** | 78.74 | - | -78.74 | - |
| 6 | **财务费用** | - | 0.01 | 0.01 | - |
| 7 | **税金支出** | 0.15 | 0.17 | 0.02 | - |
| 8 | **营业外支出** | - | - | - | - |
| **9** | **合计** | **409.39** | **91.08** | **-318.31** | **-** |

表十七：本期资金计划执行情况

# 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** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 20210901 | 公章 法人章 | 办理项目排水管接入市政府排水管道申请事项 | 项目排水管道接入市政排水管网申请表 | 2 | 4 | 开发报建部 | 王品 | 微信审批 |
| 20210901 | 公章 法人章 | 关于售楼处门前广告牌拆除事项 | 福建大区江西宜春阳光城坤环·未来悦项目户外广告路牌移除合同 | 4 | 16 | 开发报建部 | 王品 | 微信审批 |
| 20210903 | 公章 法人章 | 签订土石方工程合同 | 江西宜春阳光城 130 亩项目 C 地块土石方工程合同 | 8 | 88 | 成本部 | 李波 | 微信审批 |
| 20210906 | 公章 法人章 | 关于办理建设工程规划许可证事项 | 福建大区江西宜春阳光城坤环·未来悦项目宗地图测绘合同 | 4 | 16 | 开发报建部 | 王品 | 微信审批 |
| 20210906 | 公章 法人章 | 关于项目全过程造价咨询事项 | 福建大区江西宜春阳光城坤环．未来悦项目全过程造价咨询服务工程合同 | 8 | 48 | 成本部 | 李波 | 微信审批 |
| 20210906 | 公章 法人章 | 办理售楼处展示区雕塑事项 | 宜春未来悦项目展示区景观雕塑设计供货合同 | 6 | 30 | 规划设计部 | 叶正红 | 微信审批 |
| 20210906 | 公章 法人章 | 办理115样板间软装设计及安装事项 | 宜春未来悦 115 样板间室内软装设计及安装合同 | 6 | 24 | 规划设计部 | 易欣 | 微信审批 |
| 20210906 | 公章 法人章 | 办理148、售楼处软装设计及安装事项 | 宜春未来悦售楼处及 148 户型样板间室内软装设计及安装合同 | 6 | 24 | 规划设计部 | 易欣 | 微信审批 |
| 20210908 | 公章 | 关于售楼处安装智能化系统事项 | 江西宜春阳光城坤环未来悦项目售楼部智能化系统工程施工合同 | 6 | 18 | 开发报建部 | 陈志强 | 一般事项审批单2-001 |
| 20210908 | 公章 | 关于电梯井道土建验收证明事项 | 电梯井道土建验收证明 | 3 | 3 | 开发报建部 | 陈志强 | 微信审批 |
| 20210908 | 公章 | 办理售楼处展示厅物资采办事项 | [福建大区江西公司宜春未来悦项目 2021 年 8 月展厅开办物资]产品买卖合同 | 4 | 12 | 营销策划部 | 王莹 | 微信审批 |
| 20210908 | 公章 | 办理工地围挡业务事项 | 业务执行单 | 4 | 8 | 营销策划部 | 王莹 | 微信审批 |
| 20210908 | 公章 | 关于项目推广事宜，亮化围挡画面事项 | 业务执行单 | 4 | 8 | 营销策划部 | 王莹 | 微信审批 |
| 20210908 | 公章 | 办理营销中心展示效果，更好得传递项目价值，辅助现场销售事项 | 福建大区江西公司宜春未来悦项目VR演示系统制作及安装合同 | 4 | 12 | 营销策划部 | 王莹 | 微信审批 |
| 20210908 | 公章 | 关于维系当地主流媒体及合作单位的良好合作关系事项 | 福建大区江西公司宜春未来悦项目2021年8月媒体及供应商维系礼品产品买卖合同 | 4 | 12 | 营销策划部 | 王莹 | 微信审批 |
| 20210908 | 公章 | 关于更好的推广项目价值，提升项目入市的展示效果事项 | 福建大区江西公司宜春未来悦项目2021年8月效果图制作合同 | 4 | 12 | 营销策划部 | 王莹 | 微信审批 |
| 20210908 | 公章 | 关于展厅物业费事项 | 福建大区江西公司宜春未来悦项目2021年7月-9月临时展厅物业服务合同 | 3 | 9 | 营销策划部 | 王莹 | 微信审批 |
| 20210908 | 公章 | 关于维系宜春当地重点圈层及事业单位事项 | 福建大区江西公司宜春未来悦项目2021年8月维系礼品产品买卖合同 | 4 | 12 | 营销策划部 | 王莹 | 微信审批 |
| 20210913 | 公章 | 关于130亩地块户内空调系统事项 | 宜春袁州区130亩项目C地块户内空调系统海尔订单-01 | 6 | 24 | 工程部 | 钟洁 | 微信审批 |
| 20210913 | 公章 法人章 | 关于未来悦项目展示区园林景观事项 | 福建大区江西宜春阳光城坤环·未来悦项目 展示区园林分包工程合同 | 7 | 112 | 成本部 | 李波 | 微信审批 |
| 20210913 | 公章 | 关于未来悦项目C地块桩基检测事项 | 福建大区江西宜春阳光城坤环·未来悦项目C地块桩基检测工程合同 | 8 | 32 | 成本部 | 李波 | 微信审批 |
| 20210914 | 公章 法人章 | 关于展示区精装修工程事项 | 福建大区江西宜春阳光城坤环·未来悦项目展示区精装分包工程合同 | 9 | 81 | 成本部 | 李波 | 微信审批 |
| 20210914 | 公章 | 关于未来悦整体项目方案设计事项 | 福建大区江西宜春阳光城•袁州区未来悦项目方案设计合同 | 8 | 24 | 工程部 | 钟洁 | 一般事项1-015 |
| 20210914 | 公章 | 关于提升营销中心展示效果，辅助后续现场销售事项 | 福建大区江西公司宜春未来悦项目沙盘户模制作及安装合同 | 4 | 12 | 营销策划部 | 徐恒丽 | 微信审批 |
| 20210914 | 公章 | 关于提升营销中心展示效果，辅助后续现场销售事项 | 福建大区江西公司宜春未来悦项目影音室安装及视频制作合同 | 8 | 24 | 营销策划部 | 徐恒丽 | 微信审批 |
| 20210914 | 公章 | 办理维系南昌主流媒体关系，助力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130地块项目2021年6月-12月洪楼News广告投放合同 | 4 | 12 | 营销策划部 | 徐恒丽 | 微信审批 |
| 20210914 | 公章 | 办理建设工程规划许可证事项 | 宜春耀光房地产有限公司未来悦地产开发项目节能报告、营业执照、法人身份证 | 3 | 15 | 工程部 | 钟洁 | 微信审批 |
| 20210915 | 公章 | 办理提升宜春未来悦项目案场服务形象事项 | 福建大区江西公司阳光城宜春未来悦项目置业顾问工服产品买卖合同 | 4 | 12 | 营销策划部 | 谭锌毅 | 微信审批 |
| 20210916 | 公章 法人章 | 关于方便项目公司收发文件签订快递合同事项 | 顺丰收派服务合同 | 2 | 10 | 规划设计部 | 易欣 | 微信审批 |
| 20210918 | 公章 | 办理营销中心展示效果，更好得传递项目价值，辅助现场销售事项 | 福建大区江西公司宜春未来悦项目2021年9月演示系统硬件采购安装产品买卖合同 | 4 | 12 | 营销策划部 | 徐恒丽 | 微信审批 |
| 20210922 | 公章 | 办理项目的宣传事项 | 福建大区江西宜春阳光城坤环·未来悦项目售楼处标识标牌及精神保堡垒工程 | 8 | 32 | 成本部 | 李波 | 微信审批 |
| 20210923 | 公章 法人章 | 关于C地块监理工程事项 | 江西宜春阳光城坤环·未来悦项目C地块监理工程合同 | 8 | 32 | 成本部 | 李波 | 微信审批 |
| 20210924 | 公章 法人章 | 办理项目展示区主体结构及粗壮事项 | 福建大区江西宜春阳光城•坤环-未来悦 展示区主体结构及粗装修工程施工合同 | 8 | 80 | 成本部 | 李波 | 微信审批 |
| 20210924 | 公章 | 办理项目物业顾问事项 | 招标顾问协议 | 4 | 16 | 规划设计部 | 易欣 | 微信审批 |
| 20210926 | 公章 | 办理工商调档事项 | 工商调档委托书、营业执照、身份证 | 2 | 8 | 财务部 | 刘佳妮 | 微信审批 |
| 20210926 | 公章 法人章 | 办理厨师及合作方委派人员的工资及保险事项 | 劳务派遣协议 | 3 | 12 | 人事行政部 | 易欣 | 微信审批 |
| 20210927 | 公章 法人章 | 办理售楼处外装事项 | 福建大区江西宜春阳光城坤环·未来悦项目售 楼处外装工程合同 | 8 | 96 | 成本部 | 李波 | 微信审批 |
| 20210927 | 公章 法人章 | 办理C地块桩基事项 | 福建大区江西宜春阳光城坤环·未来悦项目C地块桩基工程合同 | 8 | 104 | 成本部 | 李波 | 一般事项2-004 |
| 20210929 | 公章 | 办理建设用地规划许可证前期事项 | 宜春市中心城区建设项目规划审批表 | 2 | 2 | 开发报建部 | 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** |
| 20210917 | 公章、法人章、财务章 | 成本部 | 开通社保 | 王品 | 张代磊 | 一般事项1-016 |

# 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 | 20210901 | 宜春嘉实广告有限公司 | 福建大区江西宜春阳光城坤环·未来悦项目户外广告路牌移除合同 | 93,600.00 | 4 |
| 2 | 20210903 | 宜春市恒顺安运输有限公司 | 江西宜春阳光城 130 亩项目 C 地块土石方工程合同 | 10,303,709.00 | 8 |
| 3 | 20210906 | 江西智绘土地勘测规划有限公司 | 福建大区江西宜春阳光城坤环·未来悦项目宗地图测绘合同 | 34,142.60 | 4 |
| 4 | 20210906 | 广州市建鋐建筑技术咨询有限公司 | 福建大区江西宜春阳光城坤环．未来悦项目全过程造价咨询服务工程合同 | 2,749,656.01 | 8 |
| 5 | 20210906 | 重庆言瓷映画装饰设计工程股份有限公司 | 宜春未来悦项目展示区景观雕塑设计供货合同 | 320,000.00 | 6 |
| 6 | 20210906 | 深圳市柏禾建设有限公司 | 宜春未来悦 115 样板间室内软装设计及安装合同 | 325,500.00 | 6 |
| 7 | 20210906 | 深圳市意巢文化艺术有限公司 | 宜春未来悦售楼处及 148 户型样板间室内软装设计及安装合同 | 1,694,000.00 | 6 |
| 8 | 20210908 | 福建信通捷网络科技股份有限公司 | 江西宜春阳光城坤环未来悦项目售楼部智能化系统工程施工合同 | 1,377,681.44 | 6 |
| 9 | 20210908 | 南昌开天科技有限公司 | 福建大区江西公司宜春未来悦项目 2021年8月展厅开办物资产品买卖合同 | 32,448.34 | 4 |
| 10 | 20210908 | 福州时代魔界网络技术有限公司 | 福建大区江西公司宜春未来悦项目VR演示系统制作及安装合同 | 350,000.00 | 4 |
| 11 | 20210908 | 武夷山市夷宝斋茶业科技有限公司 | 福建大区江西公司宜春未来悦项目2021年8月媒体及供应商维系礼品产品买卖合同 | 20,000.00 | 4 |
| 12 | 2021908 | 杭州天朗视觉科技有限公司 | 福建大区江西公司宜春未来悦项目2021年8月效果图制作合同 | 25,500.00 | 4 |
| 13 | 20210908 | 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7月-9月临时展厅物业服务合同 | 233,220.12 | 3 |
| 14 | 20210908 | 温州本一文化传播有限公司 | 福建大区江西公司宜春未来悦项目2021年8月维系礼品产品买卖合同 | 31,000.00 | 4 |
| 15 | 20210913 | 青岛海尔空调电子有限公司 | 宜春袁州区130亩项目C地块户内空调系统海尔订单-01 | 329,587.95 | 6 |
| 16 | 20210913 | 江西新蓝网生态园林有限公司 | 福建大区江西宜春阳光城坤环·未来悦项目 展示区园林分包工程合同 | 2,973,639.64 | 7 |
| 17 | 20210913 | 江西宏昌建设工程检测有限公司 | 福建大区江西宜春阳光城坤环·未来悦项目C地块桩基检测工程合同 | 947,378.85 | 8 |
| 18 | 20210914 | 江西应科建筑装饰有限公司 | 福建大区江西宜春阳光城坤环·未来悦项目展示区精装分包工程合同 | 3,151,654.76 | 9 |
| 19 | 20210914 | 上海霍普建筑设计事务所股份有限公司 | 福建大区江西宜春阳光城•袁州区未来悦项目方案设计合同 | 5,729,251.51 | 8 |
| 20 | 20210914 | 深圳中美模型有限公司 | 福建大区江西公司宜春未来悦项目沙盘户模制作及安装合同 | 395,000.00 | 4 |
| 21 | 20210914 | 深圳佶石电脑影像设计有限公司 | 福建大区江西公司宜春未来悦项目影音室安装及视频制作合同 | 150,000.00 | 8 |
| 22 | 20210914 | 深圳佶石电脑影像设计有限公司 | 福建大区江西公司宜春未来悦项目2021 年 8 月影音室安装产品买卖合同 | 163,000.00 | 8 |
| 23 | 20210914 | 江西洪楼网络科技有限公司 | 福建大区江西公司宜春130地块项目2021年6月-12月洪楼News广告投放合同 | 20,000.00 | 4 |
| 24 | 20210915 | 福建韩茗雅服饰有限公司 | 福建大区江西公司阳光城宜春未来悦项目置业顾问工服产品买卖合同 | 62,300.00 | 4 |
| 25 | 20210916 | 江西顺丰速运有限公司 | 收派服务合同 | 20,000.00 | 2 |
| 26 | 20210918 | 福州慧云联科技有限公司 | 福建大区江西公司宜春未来悦项目2021年9月演示系统硬件采购安装产品买卖合同 | 105,610.00 | 4 |
| 27 | 20210922 | 宜春市立闻市政建设工程有限公司 | 福建大区江西宜春阳光城坤环·未来悦项目售楼处标识标牌及精神保堡垒工程 | 248,134.30 | 8 |
| 28 | 20210923 | 合诚工程咨询集团股份有限公司 | 江西宜春阳光城坤环·未来悦项目C地块监理工程合同 | 1,346,727.67 | 8 |
| 29 | 20210924 | 江西润林建设有限公司 | 福建大区江西宜春阳光城•坤环-未来悦 展示区主体结构及粗装修工程施工合同 | 3,226,810.60 | 8 |
| 30 | 20210927 | 福建海峡榕都建设工程有限公司 | 福建大区江西宜春阳光城坤环·未来悦项目售楼处外装工程合同 | 3,166,087.89 | 8 |
| 31 | 20210927 | 福建省东辰建设工程集团有限公司 | 福建大区江西宜春阳光城坤环·未来悦项目C地块桩基工程合同 | 16,949,809.99 | 8 |

# 十七、项目整体运行情况分析

**1.项目开发建设情况评价**

本期项目公司暂不涉及。

1. **项目销售情况评价**

本期项目公司暂不涉及。

1. **操作风险评价**

本期项目公司暂不涉及。

1. **其他**

本期项目公司暂不涉及。

# 十八、附件

附件一：银行账户流水（银行盖章版或网银直接导出的流水）

宜春耀光房地产有限公司工商银行

宜春耀光房地产有限公司光大银行

宜春耀光房地产有限公司招商银行



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 | 20210901 | 宜春嘉实广告有限公司 | 福建大区江西宜春阳光城坤环·未来悦项目户外广告路牌移除合同 | 93,600.00 | - |
| 2 | 20210903 | 宜春市恒顺安运输有限公司 | 江西宜春阳光城 130 亩项目 C 地块土石方工程合同 | 10,303,709.00 | - |
| 3 | 20210906 | 江西智绘土地勘测规划有限公司 | 福建大区江西宜春阳光城坤环·未来悦项目宗地图测绘合同 | 34,142.60 | - |
| 4 | 20210906 | 广州市建鋐建筑技术咨询有限公司 | 福建大区江西宜春阳光城坤环．未来悦项目全过程造价咨询服务工程合同 | 2,749,656.01 | - |
| 5 | 20210906 | 重庆言瓷映画装饰设计工程股份有限公司 | 宜春未来悦项目展示区景观雕塑设计供货合同 | 320,000.00 | - |
| 6 | 20210906 | 深圳市柏禾建设有限公司 | 宜春未来悦 115 样板间室内软装设计及安装合同 | 325,500.00 | - |
| 7 | 20210906 | 深圳市意巢文化艺术有限公司 | 宜春未来悦售楼处及 148 户型样板间室内软装设计及安装合同 | 1,694,000.00 | - |
| 8 | 20210908 | 福建信通捷网络科技股份有限公司 | 江西宜春阳光城坤环未来悦项目售楼部智能化系统工程施工合同 | 1,377,681.44 | - |
| 9 | 20210908 | 南昌开天科技有限公司 | 福建大区江西公司宜春未来悦项目 2021年8月展厅开办物资产品买卖合同 | 32,448.34 | - |
| 10 | 20210908 | 福州时代魔界网络技术有限公司 | 福建大区江西公司宜春未来悦项目VR演示系统制作及安装合同 | 350,000.00 | - |
| 11 | 20210908 | 武夷山市夷宝斋茶业科技有限公司 | 福建大区江西公司宜春未来悦项目2021年8月媒体及供应商维系礼品产品买卖合同 | 20,000.00 | - |
| 12 | 2021908 | 杭州天朗视觉科技有限公司 | 福建大区江西公司宜春未来悦项目2021年8月效果图制作合同 | 25,500.00 | - |
| 13 | 20210908 | 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7月-9月临时展厅物业服务合同 | 233,220.12 | - |
| 14 | 20210908 | 温州本一文化传播有限公司 | 福建大区江西公司宜春未来悦项目2021年8月维系礼品产品买卖合同 | 31,000.00 | - |
| 15 | 20210913 | 青岛海尔空调电子有限公司 | 宜春袁州区130亩项目C地块户内空调系统海尔订单-01 | 329,587.95 | - |
| 16 | 20210913 | 江西新蓝网生态园林有限公司 | 福建大区江西宜春阳光城坤环·未来悦项目 展示区园林分包工程合同 | 2,973,639.64 | - |
| 17 | 20210913 | 江西宏昌建设工程检测有限公司 | 福建大区江西宜春阳光城坤环·未来悦项目C地块桩基检测工程合同 | 947,378.85 | - |
| 18 | 20210914 | 江西应科建筑装饰有限公司 | 福建大区江西宜春阳光城坤环·未来悦项目展示区精装分包工程合同 | 3,151,654.76 | - |
| 19 | 20210914 | 上海霍普建筑设计事务所股份有限公司 | 福建大区江西宜春阳光城•袁州区未来悦项目方案设计合同 | 5,729,251.51 | - |
| 20 | 20210914 | 深圳中美模型有限公司 | 福建大区江西公司宜春未来悦项目沙盘户模制作及安装合同 | 395,000.00 | - |
| 21 | 20210914 | 深圳佶石电脑影像设计有限公司 | 福建大区江西公司宜春未来悦项目影音室安装及视频制作合同 | 150,000.00 | - |
| 22 | 20210914 | 深圳佶石电脑影像设计有限公司 | 福建大区江西公司宜春未来悦项目2021 年 8 月影音室安装产品买卖合同 | 163,000.00 | - |
| 23 | 20210914 | 江西洪楼网络科技有限公司 | 福建大区江西公司宜春130地块项目2021年6月-12月洪楼News广告投放合同 | 20,000.00 | - |
| 24 | 20210915 | 福建韩茗雅服饰有限公司 | 福建大区江西公司阳光城宜春未来悦项目置业顾问工服产品买卖合同 | 62,300.00 | - |
| 25 | 20210916 | 江西顺丰速运有限公司 | 收派服务合同 | 20,000.00 | - |
| 26 | 20210918 | 福州慧云联科技有限公司 | 福建大区江西公司宜春未来悦项目2021年9月演示系统硬件采购安装产品买卖合同 | 105,610.00 | - |
| 27 | 20210922 | 宜春市立闻市政建设工程有限公司 | 福建大区江西宜春阳光城坤环·未来悦项目售楼处标识标牌及精神保堡垒工程 | 248,134.30 | - |
| 28 | 20210923 | 合诚工程咨询集团股份有限公司 | 江西宜春阳光城坤环·未来悦项目C地块监理工程合同 | 1,346,727.67 | - |
| 29 | 20210924 | 江西润林建设有限公司 | 福建大区江西宜春阳光城•坤环-未来悦 展示区主体结构及粗装修工程施工合同 | 3,226,810.60 | - |
| 30 | 20210927 | 福建海峡榕都建设工程有限公司 | 福建大区江西宜春阳光城坤环·未来悦项目售楼处外装工程合同 | 3,166,087.89 | - |
| 31 | 20210927 | 福建省东辰建设工程集团有限公司 | 福建大区江西宜春阳光城坤环·未来悦项目C地块桩基工程合同 | 16,949,809.99 | - |

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 | 宜春未来悦项目展示区景观雕塑设计供货合同 | 320,000.00 | 重庆言瓷映画装饰设计工程股份有限公司 | 160,000.00 | 160,000.00 | 50.00% | - |
| 2 | 宜春未来悦 115 样板间室内软装设计及安装合同 | 325,500.00 | 深圳市柏禾建设有限公司 | 260,400.00 | 260,400.00 | 80.00% | - |

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** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | - | - | - | - | - |
| 2 | - | - | - | - | - |

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：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 |  | - | 4,303,200.00 |
| 建安费用 | 1,694,000.00 | - | 1,355,200.00 |
| 营销费用 | 559,000.00 | - | 361,000.00 |
| 管理费用 |  | - | 480,000.00 |
| 财务费用 |  | - | - |
| 税金支出 | - | - | 425,000.00 |
| 营业外支出 | - | - | - |
| **总计** | | | **6,924,400.00** |

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9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 | - | 259,117.36 | 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 | - | - |
| 预付账款 | - | 195,916.75 | 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 | - | -247,425.54 | 应交税费 | - | -55,004.04 |
| 存货 | - | 1,077,972.17 | 应付利息 | - | - |
| 流动资产合计 | - | 1,285,580.74 | 应付股利 | - | - |
| 非流动资产: | - | - | 其他应付款 | - | 1,521,600.00 |
| 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 | - | 1,886,995.96 |
| 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 | - | 1,886,995.96 |
| 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 | - | -601,415.22 |
| 非流动资产合计 | - | - | 所有者权益合计 | - | -601,415.22 |
| **资产总计** | **-** | **1,285,580.74** | **负债和所有者权益总计** | **-** | **1,285,580.74** |

利润表 2021年9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 | 421,178.58 | 590,819.20 |
| 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 | - | - |
| 管理费用 | 17 | 421,676.11 | 587,763.73 |
| 财务费用 | 18 | -497.53 | 3,055.47 |
| 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 | -421,178.58 | -590,819.20 |
| 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 | -421,178.58 | -590,819.20 |
| 减：所得税费用 | 30 | - | - |
| **五、净利润（亏损以“-”填列）** | **31** | **-**421,178.58 | -590,819.20 |

现金流量表 2021年9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 | 639.53 | 1,521,139.53 |
| 现金流入小计 | 5 | 639.53 | 1,521,139.53 |
| 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 | 50,000.00 | 554,797.90 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | 8 | 374,711.85 | 455,386.67 |
| 支付的各项税费 | 9 | 1,721.90 | 1,721.90 |
| 支付的其它与经营活动有关的现金 | 10 | 64,053.26 | 250,115.70 |
| 现金流出小计 | 11 | 490,487.01 | 1,262,022.17 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 12 | -489,847.48 | 259,117.36 |
| 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 | -489,847.48 | 259,117.36 |
| 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 | -489,847.48 | 259,117.36 |