关于“桂林春天里项目” 2021年7月至2021年9月

支出及回款情况说明

关于“桂林春天里项目”（以下简称“项目公司”）2021年7月至2021年9月份资金使用及在途销售回款，就本项目相关财务情况披露如下（附件1：2021年7月-2021年9月可用余额表）：

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **桂林威祺房地产有限公司2021年7月-9月可用余额表** | | | | | |
| **单位（万元）** | | | | | |
| **春天里** | **截止到2021年7月19日余额** | **项目小计** | **2021年7月** | **2021年8月** | **2021年9月** |
| **银行账户余额** | **16,191** | **29,305** | **25,791** | **29,707** | **29,305** |
| **当期变化** | **——** | 13,114 | 9,600 | 3,916 | -402 |
| **销售收入** | **——** | 23,194 | 9,697 | 8,003 | 5,494 |
| **其他收入** | **——** | **——** | **——** | **——** | **——** |
| **项目支出** | **——** | 10,080 | 97 | 4,087 | 5,896 |
| **工程款支出** | **——** | 6,404 | 97 | 3,154 | 3,154 |
| **税金** | **——** | 822 | 0 | 450 | 371 |
| **销售费用** | **——** | 527 | **——** | 289 | 238 |
| **管理费用** | **——** | 354 | **——** | 194 | 160 |
| **归还贷款** | **——** | **——** | **——** | **——** | **——** |
| **贷款利息** | **——** | 1,973 | **——** | **——** | 1,973 |

1. 根据“项目公司”提报的资料，预计回款情况：

2021年7月至2021年9月预计销售回款情况，销售回款预计23,194.00万元，考虑到销售回款存在不确定性，按照80%考虑，即：销售回款预计18,555.20万元（附件1）。

1. 住宅销售情况

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **春天里楼栋信息表（2021-7-19）** | | | | | | | | | | | | | |
| **序号** | **项目** | **楼栋** | **套数** | **货值 （万元）** | **面积 （㎡）** | **已签约 （万元）** | **签约套数** | **签约面积（㎡）** | **未签约 （万元）** | **未签约套数** | **未签约面积（㎡）** | **签约去化率** | **已回款 （万元）** |
| **1** | **春天里** | **车位** | 1235 | 11,906.03 | 15,437.50 | 1,101.00 | 337 | 5,112.00 | 10,805.03 | 898 | 10,325.50 | 27% | 973.00 |
| **2** | **春天里** | **商铺** | 150 | 5,934.93 | 3,960.16 | 605.00 | 11 | 390.28 | 5,329.93 | 139 | 3,569.88 | 10% | 323.38 |
| **3** | **春天里** | **住宅** | 1122 | 137,182.41 | 140,603.50 | 47,881.00 | 424 | 50,397.00 | 89,301.41 | 698 | 86,785.41 | 35% | 37,080.00 |
| **合计** | | | **2507** | **155,023.37** | **160,001.16** | **49,587.00** | **772** | **55,899.28** | **105,436.37** | **1735** | **100,680.79** | **31.99%** | **38,376.38** |
| **注：表中签约实际均为包含认筹。** | | | | | | |  |  |  |  |  |  |  |

根据项目销售情况，全盘可售面积160,001.16㎡，全盘货值155,023.37万元。其中住宅可售面积140,603.50㎡，货值137,182.41万元；商铺可售面积3,960.16㎡，货值5,934.93万元；车位可售1,235个，货值11,906.03万元。（见上表）

1、截至出表日期2021年7月19日，11#、15#-21#楼预售证已办理，项目已经开始销售。

2、截至2021年7月19日，累计销售面积55,899.28㎡，累计销售货值49,587.00万元，已回款38,376.38万元。

（1）已销售住宅424套，面积50,397.00㎡，累计已销售货值47,881.00万元，已回款37,080.00元；

（2）已销售商铺11套，面积390.28㎡，累计已销售货值605.00万元，已回款323.38万元；

（3）已销售车位337套，面积5,112.00㎡，累计已销售货值1,101.00万元，已回款973.00 万元；

3、截至2021年7月19日，未售住宅698套，面积86,785.41㎡，预计货值89,301.41万元；未售商铺139套，面积3,569.88㎡，预计货值5,329.93万元；未售车库898个，预计货值10,805.03.03万元。未售货值合计105,436.37万元。

（二）回款分析

1、截至2021年7月19日，累计销售货值49,587.00万元，累计已回款合计38,376.38万元。包括：

（1）已销售住宅424套，面积50,397.00㎡；已销售住宅货值47,881.00万元，已回款37,080.00万元；

（2）已销售商铺11套，面积390.28㎡；已销售商铺货值605.00万元，已回款323.38万元；

（3）已销售车位337个，销售货值1,101.00万元，已回款973.00万元。

2、2021年7月至2021年9月，企业预估新增销售货值25,469.00万元，预计回款23,194万元（保留两位小数）。（明细详见附件3）

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **未来三个月新增货值及回款情况** | | | |
| **月份** | **预估新增销售货值（万元）** | **预计新增及在途回款（万元）** | **备注** |
| **7月** | 9,079.00 | 9,697.00 | 5#楼 |
| **8月** | 8,020.00 | 8,003.00 | 6#楼 |
| **9月** | 8,370.00 | 5,494.00 | 12#楼 |
| **合计** | **25,469.00** | **23,194.00** |  |

新增销售情况：

因项目预售证还未全部办理成功，只能预估新增销售额及预计回款，无法预估新增明细，如首付回款、一次性回款等。

项目公司测算：自2021年7月至2021年9月：预计新增及在途回款23,194.00万元。我方认为该测算回款金额合理。

二、根据“项目公司”提报的资料，自2021年7月至2021年9月预计支出10,080.00万元，其中，工程款、报建费、设计费等工程款支出6,404.00万元，销售费用527.00万元，管理费用354.00万元、税金822.00万元，贷款利息1,937.00万元。

1、根据项目公司上报资料，自2021年7月至2021年9月工程款、报建费、设计费等成本支出6,404.00万元（详见附件1：桂林威祺房地产有限公司2021年7月-9月可用余额表)。

项目公司上报的施工进度计划（附件4：2021年施工计划）与资金使用现金流支出（附件1：桂林威祺房地产有限公司2021年7月-9月现金流量表）相符合。

| **2021年施工计划** | | | | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **项目** | **供货楼栋** | **层数** | **供货面积（㎡）** | **供货货值（万元）** | **动工时间** | **取得预售证时间** | **推售时间** | **封顶计划时间** | **责任人** |
| 春天里 | 3# | 11 | 9,430 | 8,959.00 | 2021/6/30 | 2021/9/30 | 未推售 | 2021/12/31 | 蒋永材 |
| 春天里 | 5# | 11 | 9,900 | 9,702.00 | 2021/5/1 | 2021/7/30 | 已推售 | 2021/10/30 | 蒋永材 |
| 春天里 | 11# | 11 | 9,136 | 8,406.00 | 2021/5/1 | 2021/7/30 | 已推售 | 2021/10/30 | 蒋永材 |
| 春天里 | 6# | 11 | 6,974 | 8,020.00 | 2021/6/30 | 2021/9/30 | 未推售 | 2021/12/31 | 蒋永材 |
| 春天里 | 12# | 11 | 6,975 | 8,370.00 | 2021/6/30 | 2021/9/30 | 未推售 | 2021/12/31 | 蒋永材 |

2 、根据项目公司上报资料，自2021年7月至2021年9月，销售费用527.00万元，管理费用354.00万元、税金822万元，贷款利息1,973.00万元，暂按上报金额测算（附件1)。

三 、项目运营进度情况：

1. 五证情况：

根据项目公司运营进度情况，项目公司开发均已取得《不动产权登记证》、《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》、《商品房预售许可证》。

取证情况见下表：

| **春天里五证办理情况** | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **名称** | **时间** | **楼栋** | **面积（㎡）** | **编号** |
| 不动产权证 | 2021/2/26 | 所有楼栋 | 64,956 | 桂（2021）桂林市不动产权第0007499号 |
| 用地规划许可证 | 2020/9/29 | 所有楼栋 | 64,956 | 地字第450300202000028号 |
| 工程规划许可证 | 2020/11/5 | 13#、15#-22# | 78,010.02 | 建字第450300202000269号 |
| 2021/4/15 | 3#、5#、6#、11#、12# | 53,698.82 | 建字第450300202100022号 |
| 暂无 | 1#、2#、7#、8#、9# | 暂无 | 暂无 |
| 工程施工许可证 | 2020/11/5 | 13#、15#-23# | 78,010.02 | 编号450300202011050101 |
| 2021/5/31 | 3#、5#、6#、11#、12# | 64,681.57 | 编号450300202105310101 |
| 暂无 | 1#、2#、7#、8#、9# | 暂无 | 暂无 |
| 预售许可证 | 2021/3/19 | 15#、18#-22# | 36,021.74 | 市房预售第2021011号 |
| 2021/4/30 | 16#楼 | 4,247.97 | 市房预售第2021018号 |
| 2021/6/11 | 17#楼 | 5,104.72 | 市房预售第2021028号 |
| 2021/6/30 | 11#楼 | 9,135.94 | 市房预售第2021033号 |
| 暂无 | 3#、5#、6#、12# | 27,520.96 | 暂无 |

根据项目公司上报资料:

1.不动产权证书已办理完毕；

2.建设用地规划许可证已办理完毕；

3.建设工程规划许可证已办理13#、15#-22#楼及一期地下公共停车场；3#、5#、6#、11#、12#楼及二期地下公共停车场，其余未办理；

4.建筑工程施工许可证已办理13#、15#-22#楼及一期地下公共停车场；3#、5#、6#、11#、12#楼及二期地下公共停车场，其余未办理；

5.商品房预售许可证已办理11#、15#-21#楼，其余未办理。

四、桂林威祺账户情况（截至2021年7月19日）：

| **序号** | **所属公司** | **开 户 行** | **帐 号** | **账户性质** | **余额（元）** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **1** | 桂林威祺 | 建设银行桂林分行营业部 | 45050163510100000964 | 基本户 | 22,522,700.57 |
| **2** | 桂林威祺 | 建设银行桂林分行营业部 | 45050163510100001037 | 房易安户 | 13,637,000.00 |
| **3** | 桂林威祺 | 工行桂林解东支行 | 2103200119300034555 | 一般户 | 771180.09 |
| **4** | 桂林威祺 | 光大银行桂林分行 | 50310188000189463 | 一般户 | 2,001.13 |
| **5** | 桂林威祺 | 交行桂林分行营业部 | 453060801013000159853 | 一般户 | 20,615.87 |
| **6** | 桂林威祺 | 民生银行桂林分行营业部 | 632435348 | 一般户 | 16,715,475.28 |
| **7** | 桂林威祺 | 农行叠彩支行 | 20209601040014361 | 一般户 | 3,751,348.22 |
| **8** | 桂林威祺 | 兴业银行桂林分行 | 555010100100203213 | 一般户 | 2,001.13 |
| **9** | 桂林威祺 | 中国银行桂林分行 | 611980208076 | 一般户 | 2,001.13 |
| **10** | 桂林威祺 | 桂林银行高新支行 | 660000013369800010 | 一般户 | 6,688,354.33 |
| **11** | 桂林威祺 | 浦发银行秀峰支行 | 41020078801800000432 | 一般户 | 641,992.92 |
| **12** | 桂林威祺 | 北部湾银行桂林分行 | 805014309088888 | 一般户 | 97,029,016.52 |
| **13** | 桂林威祺 | 桂林国民村镇银行总行营业部 | 967010100100035634 | 一般户 | 2,826.42 |
| **14** | 桂林威祺 | 桂林国民村镇银行总行营业部 | 967010100100035719 | 保证金户 | 120,046.67 |
|  | **合计小计** |  |  |  | **161,906,560.28** |

截至2021年7月19日账户余额16,190.66万元（附件6：银行余额明细表（2021年7月19日）、附件7：银行余额截图（2021年7月19日）。

五 、资金支出及在途销售回款情况

按照2021年7月至2021年9月的资金情况考虑，分析如下：

1、根据项目公司上报资料，项目公司测算2021年7月至2021年9月销售回款预计23,194.00万元，我方预估销售可回款18,555.20万元（按企业测算销售预计回款的80%）。

2、根据项目公司上报资料，截止2021年7月19日账户余额16,190.66万元。

3、自2021年7月至2021年9月总支出预计10,080.00万元。

4、自2021年7月至2021年9月底监管户冻结资金：春天里项目备案总价为一期备案总价56,109.90万+二期备案总价 10,069.98万元（11#楼）=66,179.88万元，按10%资金监管，监管资金为6,617.99万元。根据预售资金监管协议约定，建成层数达到总层数的一半时，使用额不超过重点资金监管额度预售资金总额的25%，结构封顶后，使用额不超过重点资金监管额度预售资金总额的50%，截至2021年7月19日，18#-20#楼已经封顶且经过银行实地考察，受限金额为27,352.00万元\*10%\*50%=1,367.60万元，15#、21#楼封顶但未经过银行实地考察，16#楼达到总层数的一半但未封顶，该三栋楼的受限金额为22,173.90万元\*10%\*75%=1,663.04万元，11#楼未达到总层数的一半，17#楼达到总层数一半，但未经过银行实地考察，该两栋楼的受限金额为16,654.00万元\*10%=1,665.40万元。总受限金额为1,367.60万元+1,663.04万元+1,665.40万元=4,696.04万元。

综合上述情况，项目未来3个月可支配资金预计（预估销售回款+现有银行余额）34,745.86万元，扣除未来3个月预计总支出10,080.00万元及监管户冻结资金4,696.04万元后，剩余可支配资金19,969.82万元。

请五矿领导审阅。

北京康正宏基房地产评估有限公司驻场

2021年7月21日