关于“桂林春天里项目” 2021年5月至2021年7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5月至2021年7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5月-2021年7月可用余额表）：

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **桂林威祺房地产有限公司2021年5月-7月可用余额表** | | | | | |
| **单位（万元）** | | | | | |
| **春天里** | **截止到2021年5月15日余额** | **项目小计** | **2021年5月** | **2021年6月** | **2021年7月** |
| **银行账户余额** | **18,094.03** | **23,781.54** | **20,760.03** | **20,670.18** | **23,781.54** |
| **当期变化** | **——** | 5,687.51 | 2,666.00 | -89.85 | 3,111.36 |
| **销售收入** | **——** | 11,000.00 | 4,000.00 | 3,000.00 | 4,000.00 |
| **项目支出** | **——** | 5,312.49 | 1,334.00 | 3,089.85 | 888.64 |
| **工程款支出** | **——** | 3,200.00 | 1,000.00 | 1,600.00 | 600.00 |
| **税金** | **——** | 658.89 | 334.00 | 185.65 | 139.24 |
| **销售费用** | **——** | 208.60 | **——** | 119.20 | 89.40 |
| **管理费用** | **——** | 140.00 | **——** | 80.00 | 60.00 |
| **归还贷款** | **——** | **——** | **——** | **——** | **——** |
| **贷款利息** | **——** | 1,105.00 | **——** | 1,105.00 | **——** |

1. 根据“项目公司”提报的资料，预计回款情况：

2021年5月至2021年7月预计销售回款情况，销售回款预计11,000.00万元，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8,800.00万元（附件1）。

1. 住宅销售情况

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **春天里楼栋信息表（2021-5-10）** | | | | | | | | | | | | | |
| **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 | 1,233.00 | 316 | 3,950.00 | 10,673.03 | 919 | 11,487.50 | 26% | 1,314.00 |
| **2** | **春天里** | **商铺** | 150 | 5,934.93 | 3,960.16 | 547.00 | 10 | 365.16 | 5,387.93 | 140 | 3,595.00 | 9% | 230.00 |
| **3** | **春天里** | **住宅** | 1122 | 137,182.41 | 140,603.50 | 38,156.00 | 339 | 39,833.50 | 99,026.41 | 783 | 100,770.00 | 28% | 23,067.00 |
| **合计** | | | **2507** | **155,023.37** | **160,001.16** | **39,936.00** | **665** | **44.148.66** | **115,087.37** | **1842** | **115,852.50** | **25.76%** | **24,611.00** |

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5月10日，15#、16#、18#-21#楼预售证已办理，项目已经开始销售。

2、截至2021年5月10日，累计销售面积44,148.66㎡，累计销售货值39,936.00万元，已回款24,611.00万元。

（1）已销售住宅339套，面积39,833.50㎡，累计已销售货值38,156.00万元，已回款23,067.00元；

（2）已销售商业10套，面积365.16㎡，累计已销售货值547.00万元，已回款230.00万元；

（3）已销售车位316套，面积3,950.00㎡，累计已销售货值1,233.00万元，已回款1,314.00 万元；

3、截止2021年5月10日，未售住宅783套，面积100,770.00㎡，预计货值99,026.41万元；未售商铺140套，面积3,595.00㎡，预计货值5,387.93万元；未售车库919个，预计货值10,673.03万元。未售货值合计115,087.37万元。

（二）回款分析

1、截至2021年5月10日，累计销售货值39,936.00万元，累计已回款合计24,611.00万元。包括：

（1）已销售住宅339套，面积39,833.50㎡；已销售住宅货值38,156.00万元，已回款23,067.00万元；

（2）已销售商铺10套，面积365.16㎡；已销售商铺货值547.00万元，已回款230.00万元；

（3）已销售车位316个，销售货值1,233.00万元，已回款1,314.00万元。

2、2021年5月至2021年7月，企业预估新增销售货值15,598.00万元，预计回款11,000.00万元（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** |
| **5月** | 8,971.00 | 4,000.00 |  |
| **6月** | 6,627.00 | 3,000.00 |  |
| **7月** | 0.00 | 4,000.00 |  |
| **合计** | **15,598.00** | **11,000.00** |  |

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5月至2021年7月：预计新增及在途回款8，800.00万元。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5月至2021年7月预计支出5,312.49万元，其中，工程款、报建费、设计费等工程款支出3,200.00万元，销售费用208.60万元，管理费用140.00万元、税金658.89万元。

1、根据项目公司上报资料，自2021年5月至2021年7月工程款、报建费、设计费等成本支出3,200.00万元（详见附件1：桂林威祺房地产有限公司2021年5月-7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5月-7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 | 2021/6/30 | 已推售 | 2021/9/30 | 蒋永材 |
| 春天里 | 11# | 11 | 9,831 | 8,406.00 | 2021/5/1 | 2021/6/30 | 已推售 | 2021/9/30 | 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5月至2021年7月，销售费用208.6万元，管理费用140.00万元、税金658.89万元，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# | 53,698.82m2 | 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 |
| 暂无 | 3#、5#、6#、11#、12# | 暂无 | 暂无 |
| 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 |
| 暂无 | 3#、5#、6#、11#、12# | 64,681.57m2 | 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，其余未办理。

5.商品房预售许可证已办理15#、16#、18#-21#楼，其余未办理。

四、桂林威祺及桂林弘彰公司账户情况（截至2021年5月15日）：

| **序号** | **公司名称** | **银行名称** | **账号** | **账户性质** | **账户余额（元）** | **备注** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 桂林弘彰 | 交通银行 | 4538 0100 0018 0101 4938 3 | 基本户 | 5,367,478.61 |  |
| 2 | 桂林威祺 | 建设银行 | 4505 0163 5101 0000 0964 | 基本户 | 984,685.24 |  |
| 3 | 建设银行 | 4505 0163 5101 0000 1037 | 房易安户 | 3,994,000.00 |  |
| 4 | 工商银行 | 2103 2001 1930 0034 555 | 一般户 | 108,785,149.28 |  |
| 5 | 交通银行 | 4530 6080 1013 0001 5985 3 | 一般户 | 8,323,000.00 |  |
| 6 | 民生银行 | 6324 3534 8 | 一般户 | 0.00 |  |
| 7 | 农业银行 | 2020 9601 0400 1436 1 | 一般户 | 20,350.50 |  |
| 8 | 桂林银行 | 6600 0001 3369 8000 10 | 一般户 | 48,695,000.00 |  |
| 9 | 兴业银行 | 5550 1010 0100 2032 13 | 一般户 | 2,001.00 |  |
| 10 | 光大银行 | 5031 0188 0001 8946 3 | 一般户 | 2,000.00 |  |
| 11 | 中国银行 | 6119 8020 8076 | 一般户 | 2,000.00 |  |
| 12 | 浦发银行 | 4102 0078 8018 0000 0432 | 一般户 | 2,000.00 |  |
| 13 | 北部湾银行 | 8050 1430 9088 888 | 一般户 | 641,612.00 |  |
| 14 | 国民村镇银行 | 9670 1010 0100 0356 34 | 一般户 | 4,001,000.00 |  |
| 15 | 国民村镇银行 | 9670 1010 0100 0357 19 | 保证金户 | 120,000.00 |  |

截止2021年5月15日账户余额18,094.027663万元（附件6：银行余额明细表（2021年5月15日）、附件7：银行余额截图（2021年5月15日）。

五 、资金支出及在途销售回款情况

按照2021年5月至2021年7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5月至2021年7月销售回款预计11,000.00万元，我方预估销售可回款8,800.00万元（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5月15日账户余额18,094.027663万元。

3、自2021年5月至2021年7月总支出预计5,312.00万元。

4、自2021年5月至2021年7月底监管户冻结资金：春天里项目一期备案总价是49,525.2169万元，按10%资金监管，监管资金为4,952.52169万元。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，使用额不超过不超过重点资金监管额度预售资金总额的25%，本期一期办理预售证楼栋预计施工进度均会达到总层数的一半，因此实际受限金额为4,952.52169\*（1-25%）=3,714.912675万元。

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）26,894.027663万元，扣除未来3个月预计总支出5,312.49万元及监管户冻结资金3,714.912675万元后，剩余可支配资金17,867.114988万元。

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5月20日