关于“桂林春天里项目” 2021年3月至2021年5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3月至2021年5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3月-5月现金流量表）：

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 桂林威祺房地产有限公司2021年3月-5月现金流量表 | | | | | |
| 单位（万元） | | | | | |
| **科目** | **累计实现金额** | **2021年** | | | |
| **小计** | **3月** | **4月** | **5月** |
| **期初余额** | **271.00** | **271.00** | 271.00 | 7,873.33 | 42,306.57 |
| **净现金流** | **44,415.57** | **44,415.57** | 7,602.33 | 34,433.24 | 2,380.00 |
| **期末余额** | **44,686.57** | **44,686.57** | 7,873.33 | 42,306.57 | 44,686.57 |
| **现金流入合计** | 50,933.07 | 50,933.07 | 9,551.83 | 36,381.24 | 5,000.00 |
| 房地产销售回款 | 30,933.07 | 30,933.07 | 9,551.83 | 16,381.24 | 5,000.00 |
| 股东投入 | 0.00 | 0.00 |  |  |  |
| 项目融资 | 20,000.00 | 20,000.00 |  | 20,000.00 |  |
| 其他收入 | 0.00 | 0.00 |  |  |  |
| 往来款收入 | 0.00 | 0.00 |  |  |  |
| **现金流出合计** | **6,517.50** | **6,517.50** | 1,949.50 | 1,948.00 | 2,620.00 |
| 收购公司或项目、土地购置支出 | 776.32 | 776.32 | 776.32 |  |  |
| 工程款、报建费、设计费等成本支出 | 2,030.15 | 2,030.15 | 30.15 | 1,000.00 | 1,000.00 |
| 资本化利息 | 1,104.53 | 1,104.53 | 1,104.53 |  |  |
| 营销费用 | 770.00 | 770.00 |  | 285.00 | 485.00 |
| 管理费用 | 557.50 | 557.50 | 37.50 | 192.00 | 328.00 |
| 财务费用 | 3.00 | 3.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 税金 | 1,276.00 | 1,276.00 |  | 470.00 | 806.00 |
| 归还贷款 | 0.00 | 0.00 |  |  |  |
| 往来款支出 | 0.00 | 0.00 |  |  |  |
| 调回股东（股东的关联方） | 0.00 | 0.00 |  |  |  |
| 其他支出 | 0.00 | 0.00 |  |  |  |

1. 根据“项目公司”提报的资料，预计回款情况：

2021年3月至2021年5月预计销售回款情况，销售回款预计30,933.07万元，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24,746.46万元（附件1）。

1. 住宅销售情况

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 春天里楼栋信息表3-8 | | | | | | | | | | | | | |
| **序号** | **项目** | **物业形态** | **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 | 993 | 11,906.03 | 14430.00 | 3,554.03 | 297 | 12346.14 | 8,352.00 | 696 | 2083.86 | 30% | 1,688.04 |
| 2 | 春天里 | 商铺 | 16 | 5,934.93 | 3960.16 | 512.04 | 9 | 344.90 | 5,422.89 | 7 | 3615.26 | 9% | 193.76 |
| 3 | 春天里 | 住宅 | 1122 | 137,182.41 | 140603.50 | 31,354.47 | 297 | 35229.96 | 105,827.94 | 825 | 105373.54 | 23% | 11,087.64 |
| **合计** | | | **2131** | **155,023.37** | **158993.66** | **35,420.54** | **603** | **47921.00** | **119,602.83** | **1528** | **111072.66** | **22.85%** | **12,969.43** |

根据项目销售情况，全盘可售面积158993.664㎡，全盘货值155,023.37万元。其中，住宅可售面积140603.5㎡， 货值137,182万元；商铺可售面积3960.16㎡，货值5,934.93万元；车位可售993个，货值11,906.03万元。（见上表）

1、截至出表日期2021年3月15日，还未办理预售证，未正式开始销售，不涉及已推房源。

2、截至2021年3月8日，累计认筹面积47921㎡，累计认筹货值35,420.54万元，已回款12,969.43万元。

（1）已认筹住宅297套，面积35229.96㎡，累计已认筹货值31,354.47万元，已回款；

（2）已认筹商业9套，面积344.9㎡，累计已认筹货值512.04万元，已回款193.76万元；

（3）已认筹车位9套，面积12346.14㎡，累计已认筹货值3,554.03万元，已回款1,688.04万元；

3、截止2021年3月8日，未售住宅825套，面积105373.54㎡，预计货值 105,827.94万元；未售商铺7套，面积3615.26㎡，预计货值5,422.89万元；未售车库696个，预计货值8,352万元。未售货值合计119,602.83万元。

（二）回款分析

1、截至2021年3月8日，累计认筹货值35,420.54万元，累计已回款合计12,969.43万元。包括：

（1）已认筹住宅297套，面积140603.5㎡；已认筹住宅货值31,354.47万元，已回款11,087.64万元；

（2）已认筹商铺9套，面积344.9㎡；已认筹商铺货值512.04万元，已回款193.76万元；

（3）已认筹车位297个，认筹货值3,554.03万元，已回款1,688.04万元。

3、自2021年3月至2021年5月，企业预估新增销售货值0万元，预计回款30,933.07万元（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 |
| 3月 | 0 | 9,551.83 |  |
| 4月 | 0 | 16,381.24 | 3月取证4月签约 |
| 5月 | 0 | 5,000.00 |  |
| **合计** | **0** | **30,933.0701** | **/** |

新增销售情况：

因项目预售证还未办理成功，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3月至2021年5月：预计新增及在途回款30,933.07万元。我司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3月至2021年5月预计支出6,517万元，其中，收购公司或项目、土地购置支出776.32万元，工程款、报建费、设计费等成本支出2,030.15万元，营销费用770万元，管理费用557.5万元、财务费用3万元，税金1,276万元、资本化利息1,104.53万元。

1、根据项目公司上报资料，自2021年3月至2021年5月收购公司或项目、土地购置支出776.32万元（详见附件1：桂林威祺房地产有限公司2021年3月-5月现金流量表)。

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3月-5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 | 9430 | 8,959 | 2021/3/30 | 2021/6/30 | 2021/6/30 | 2021/9/30 | 蒋永材 |
| 春天里 | 5# | 11 | 9900 | 9,702 | 2021/3/30 | 2021/6/30 | 2021/6/30 | 2021/9/30 | 蒋永材 |
| 春天里 | 11# | 11 | 9831 | 8,406 | 2021/3/30 | 2021/6/30 | 已推售 | 2021/9/30 | 蒋永材 |
| 春天里 | 6# | 11 | 6974 | 8,020 | 2021/4/30 | 2021/7/31 | 待调规未确定 | 2021/10/31 | 蒋永材 |
| 春天里 | 12# | 11 | 6975 | 8,370 | 2021/4/30 | 2021/7/31 | 待调规未确定 | 2021/10/31 | 蒋永材 |

2 、根据项目公司上报资料，自2021年3月至2021年5月，销售费用770万元，管理费用557.5万元、财务费用3万元、税金1,276万元，暂按上报金额测算（附件1)。

3 、根据《五矿信托-恒信共筑257号-吾泰1号地产基金集合资金信托计划第Ⅳ期-先锋1号》，2021年3月至2021年5月，项目公司需向五矿、彰泰集团付借款利息1,104.53万元（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》。

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 | 64956㎡ | 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 | 64956㎡ | 地字第450300202000028号 |
| 工程规划许可证 | 2020/10/12 | 13#、15#-22# | 78010.02㎡ | 地字第450300202000269号 |
| 2021/5/15 | 3#、5#、6#、10-12# | 暂无 | 暂无 |
| 2021/11/15 | 1#、2#、7#、8#、9#、13#、16#、17#、18# | 暂无 | 暂无 |
| 工程施工许可证 | 2020/11/5 | 13#、15#-22# | 78010.02㎡ | 编号450300202011050101 |
| 2021/7/15 | 3#、5#、6#、10-12# | 暂无 | 暂无 |
| 2022/1/15 | 1#、2#、7#、8#、9#、13#、16#、17#、18# | 暂无 | 暂无 |
| 预售许可证 | 预计2021-3-20取证 | 15#、18#、19#、20#、21# | 42352.89㎡ | 暂无 |
| 2021/9/15 | 3#、5#、6#、10-12# | 暂无 | 暂无 |
| 2022/3/15 | 1#、2#、7#、8#、9#、13#、16#、17#、18# | 暂无 | 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，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。

正在办理首开区预售证，包括15#、18#-21#楼，预计在3月末前办理成功。

四、桂林威祺及桂林弘彰公司账户情况（截至2021年3月14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 | 82,155,268.03 |  |
| 2 | 桂林威祺 | 建设银行 | 4505 0163 5101 0000 0964 | 基本户 | 2,710,123.26 |  |
| 3 | 工商银行 | 2103 2001 1930 0034 555 | 一般户 | 0 |  |
| 4 | 交通银行 | 4530 6080 1013 0001 5985 3 | 一般户 | 0 |  |
| 5 | 民生银行 | 6324 3534 8 | 一般户 | 0 |  |
| 6 | 农业银行 | 2020 9601 0400 1436 1 | 一般户 | 0 |  |
| 7 | 桂林银行 | 6600 0001 3369 8000 10 | 一般户 | 0 |  |
| 8 | 兴业银行 | 5550 1010 0100 2032 13 | 一般户 | 0 |  |
| 9 | 光大银行 | 5031 0188 0001 8946 3 | 一般户 | 0 |  |
| 10 | 中国银行 | 6119 8020 8076 | 一般户 | 0 |  |
| 11 | 浦发银行 | 4102 0078 8018 0000 0432 | 一般户 | 0 |  |

截止2021年3月14日账户余额8,486.539129万元（附件6：桂林威祺银行余额截图（2021年3月14日）、附件7：桂林弘彰银行余额截图（2021年3月14日）。

五 、资金支出及在途销售回款情况

按照2021年3月至2021年5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3月至2021年5月销售回款预计30,933.07万元，我司预估销售可回款24,746.46万元（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3月14日账户余额8,486.539129万元；

3、自2021年3月至2021年5月总支出预计6,517.5万元；

4、自2021年3月至2021年5月底监管户冻结资金：春天里项目一期备案总价是44,196万元，按10%资金监管，监管资金为4,420万元。

综合上述情况，项目未来3个月可支配资金预计33,232.999129万元，扣除未来3个月预计总支出6,517.5万元及监管户冻结资金4,420万元后，剩余可支配资金22,295.499129万元。

请五矿领导审阅。

北京康正宏基房地产评估有限公司

2021年3月18日