

淳诚一期“蓝城·官山明月”项目

2022年2月份管理报告

项目名称：蓝城·官山明月项目

委托方：宁波市鄞州淳诚财务咨询有限公司

受托方：北京康正国际资产评估有限公司

监管人员：郭明强、杨帆

日期：二零二二年三月十日

目录

1 项目基本情况.....	2
2 重大事件的披露.....	3
3 项目五证办理及施工进度情况.....	4
3.1 项目五证办理情况说明.....	4
3.2 项目 2022 年 2 月施工进度情况.....	4
4 印鉴使用情况.....	5
5 合同签订情况.....	6
6 资金情况.....	6
6.1 资金流出情况.....	6
6.2 各月资金流出分类情况表.....	8
6.3 资金流入情况.....	10
6.4 资金结算.....	10
附件一 对账单.....	11

为了方便阅读之目的，本报告中将部分名称简写为：

- 项目公司：河北天骠蓝诚房地产开发有限公司
- 浔诚基金：宁波市鄞州浔诚财务咨询有限公司
- 康正评估：北京康正国际资产评估有限公司

1、项目基本情况



标的项目为项目公司建设的“蓝城·官山明月项目”，位于河北省张家口市怀来县土木镇土木村，京西高速南侧，京银线东北方向。项目公司于2018年8月1日与怀来县国土资源局签订《国有建设用地使用权出让合同》【合同编号：C13073020180021】，取得宗地编号ZZ18-10号（即项目地块）国有建设用地使用权，地块用地面积69,204.68 m²，土地用途为其他普通商品住宅用地。合同约定地块建筑容积率不高于2、不低于1，建筑密度不高于30%，且需按照住宅总建筑面积2%的比例配建单套60平方米（含）以下保障性住房。

项目公司现已取得证件：

- 1、建设用地规划许可证（地字第13073020210004号）；
- 2、不动产权证（冀（2021）怀来县不动产权第0001064号）；
- 3、建设工程规划许可证：【建字第13073020210026、13073020210027、13073020210033】；
- 4、建筑工程施工许可证【130730202109033131】；
- 5、预售许可证【（2021怀）房预售证第020号】。

标的项目各项经济指标如下：

项目各项经济技术指标

序号	项目分期	用地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	计容面积 (m ²)	可售面积 (m ²)	总货值 (万元)	物业类型	备注
1	示范区	69,205	3,105	2,830	1,444	3,609	叠拼（样板房）、配套（生活服务中心）	2-1#、1-10#（10月2日开放，已取得工规证）
2	叠拼区		33,094	28,444	25,164	49,616	叠拼	南区 1-1#-1-3#、1-5#-1-9#、北区 1-11#-1-13#、1-15#-1-17#（已取得工规证、施工证）
3	洋房区		75,186	50,310	43,405	52,085	多层	1-18#-1-23#、1-25#-1-29#、2-2#-2-7#；洋房 18#-29#共 11幢+配套
合计		69,205	111,385	81,585	70,012	105,312	地上建筑面积 74,435m ²	

注：

- 1、上述示范区、叠拼区、洋房区，用地面积统一以已取得的不动产权证为依据；
- 2、上述示范区、叠拼区、洋房区建筑面积、计容建筑面积以已取得《建设工程规划许可证》为依据；
- 3、上述示范区、叠拼区、洋房区可售面积以第二版全景推售计划 20210901 为依据；
- 4、总货值分期数据以第二版全景推售计划 20210901 为依据。

2、重大事件的披露

- 1、人力方面，新入职生活顾问一名。三月一日即将入职一名营销主管，一名营销总监。继续展开面试工作，加快生活顾问团队的形成。
- 2、工程方面，精装古建即将复工，完善尾部工作。
- 3、营销方面，展开对营销的全面考核【蓝翼考核】，加大营销力度。加快回款。
- 4、成本方面，梳理资金计划，节约成本放在第一位。

3、项目五证办理及施工进度情况

3.1 项目五证办理情况说明

截至 2022 年 2 月 28 日五证办理情况

五证	实际进度	备注
建设用地规划许可证	2021年2月5日取得	
不动产权证书	2021年2月10日取得	
建设工程规划许可证（建字第13073020210026）	2021年7月19日取得	1-1#-1-3#，1-5#-1-9#，1-11#-1-13#，1-15#-1-17#住宅楼
建设工程规划许可证（建字第13073020210027）	2021年7月19日取得	1-18#-1-23#，1-25#-1-29#住宅楼，2-2#-2-7#配套建设，普通车库，人防车库
建设工程规划许可证（建字第13073020210033）	2021年9月3日取得	1-10#住宅楼、2-1#配套
建筑工程施工许可证编号：（130730202109030101）	2021年9月3日取得	1-1#-1-3#住宅楼、1-11#-1-13#住宅楼、1-15#-1-17#住宅楼
预售许可证【（2021怀）房预售证第020号】	2021年10月3日取得	1-2#、1-3#号住宅楼

3.2 项目 2022 年 2 月施工进度情况

- 1、示范区交付前期物业；
- 2、大区 1-2#、1-3#楼地下室顶板模板及钢筋绑扎施工 90%。（施工现场已停工，进度未变）；
- 3、大区 1-7#、1-8#基础钢筋绑扎施工 70%。（施工现场已停工，进度未变）。

标的项目地块现场照片（2022年2月28日）



1.A-3 地块样板区（叠拼）照片



2.A-3 地块样板区（叠拼）照片



3.A-3 地块样板区（生活服务中心）照片



4.A-3 地块样板区（生活服务中心）照片



5.1-2#、1-3#，地下室顶板浇筑完成



6.1-7#、1-8#楼基础筏板浇筑完成

4、印鉴使用情况

对于印章的使用，项目公司人员按照监管协议规定，履行印章使用流程，填写印章使用登记表，康正监管人员了解用印事由，通过邮件等方式向中诚信托有关领导提交用印申请，待中诚信托有关领导批复后方给予盖章。使用情况详见下表：

2022年2月印章使用情况表

序号	申请日期	事由	材料	印鉴名称及使用次数	申请人	审批人
1	2022/2/18	关于养老保险所需文件	“河北省社会保险业务单”1份	天骠公章（1）	田灵燕	魏紫峰
2	2022/2/22	关于项目公司黄总司机衡智慧解除劳动合同	与衡智慧解除“劳动合同/终止协议”2份	天骠公章（2）	田灵燕	魏紫峰
3	2022/2/22	关于项目公司与李新岩签订兼职协议	与李新岩签订《兼职协议》2份	天骠公章（2）	田灵燕	魏紫峰

2022年2月情况通报

序号	申请日期	事由	材料	印鉴名称及使用次数	申请人	审批人
4	2022/2/23	关于发送至天津天一建设代扣费用的函	“河北天骠蓝诚房地产开发有限公司扣除代天津天一建设集团有限公司支付的农民工工资的函”2份	天骠公章（2）	吴英杰	魏紫峰
5	2022/2/23	关于员工宿舍租赁合同	《租赁合同》2份	天骠公章（2）	田灵燕	魏紫峰
6	2022/2/24	关于中石化付款后回执单	“电子回执单”1份	天骠公章（1）	田灵燕	魏紫峰
7	2022/2/25	关于签订《样板区定妆照合同》	《官厅湖·桃李春风项目样板间定妆照拍摄合同》4份	天骠公章（4）	王晓悦	魏紫峰
8	2022/2/25	关于发送至天一建设样板区需维修的事宜函件	“关于督促天津天一建设集团有限公司加快推进样板区维修的通知”2份	天骠公章（2）	贾耀祖	魏紫峰

5、合同签订情况

2022年2月合同签订情况表

序号	签约日期	合同名称	对方单位（姓名）	印鉴名称及使用次数	合同金额（元）	申请人
1	2022/2/22	兼职协议	李新岩	天骠公章（2）	4,500.00/月	田灵燕
2	2022/2/23	租赁合同	周翠英	天骠公章（2）	15,000.00/年	田灵燕
3	2022/2/25	官厅湖·桃李春风项目样板间定妆照拍摄合同	山与川文化传播（杭州）有限公司	天骠公章（4）	16,500.00	王晓悦

6、资金情况

6.1资金流出情况

2022年2月监管账户范围内资金流出总额共计**532,203.23**元。其中项目公司账户共流出资金为**532,158.23**元，股东账户共流出资金为**45.00**元。以上数据以项目公司提供的转账付款申请单、监管驻场人员通过网上银行打印对账单为准确定，两种数据相互印证时方可采用，但因监管驻场人员并不获取项目公司记账凭证，因此并不对该款项往来的具体会计记账科目进行确认，只以项目公司提供材料为准。资金流出中，项目公司缴纳的税金及员工社保费用的扣除，以其申报的数据为依据，由银行直接划扣；且资金流出未包含银行自动扣除的手续费等。2022年2月资金流出情况详见下方表格：

2022年2月资金流出情况表

序号	申请日期	事由	收款方	付款金额 (元)	付款银行	备注
1	2022/2/15	支付代建方5人3月社保公积金费用(杭州易才)	杭州易才人力资源管理有限公司	30,824.95	农业银行(5085 6001 0400 21265)	项目公司账户
2	2022/2/18	支付项目公司10人1月份工资费用、天骠个税、蓝城个税	个人工资卡	115,786.03	农业银行(5085 6001 0400 21265)	项目公司账户
3	2022/2/18	支付项目公司3人1月份工资、税金、服务费(中智外包)	中智项目外包服务有限公司	33,904.94	农业银行(5085 6001 0400 21265)	项目公司账户
4	2022/2/18	支付项目公司3人张家口住房公积金	张家口市住房公积金管理中心	6,384.00	农业银行(5085 6001 0400 21265)	项目公司账户
5	2022/2/19	支付天骠员工2月份保险缴纳	怀来县社会保险事业管理局	6,977.33	农业银行(5085 6001 0400 21265)	项目公司账户
6	2022/2/22	中石化加油卡充值	中国石化销售股份有限公司河北张家口石油分公司	20,000.00	农业银行(5085 6001 0400 21265)	项目公司账户
7	2022/2/24	田灵燕备用金	田灵燕	20,000.00	农业银行(5085 6001 0400 21265)	项目公司账户
8	2022/2/24	预付3月份电费	国网冀北电力有限公司张家口供电公司	40,000.00	农业银行(5085 6001 0400 21265)	项目公司账户
9	2022/2/24	支付员工(营销总)租赁宿舍费用(京西梦源)	周崔英	16,375.00	农业银行(5085 6001 0400 21265)	项目公司账户
10	2022/2/24	支付项目公司3人2月份社保费用(中智)	中智项目外包服务有限公司	23,492.67	农业银行(5085 6001 0400 21265)	项目公司账户
11	2022/2/25	支付1月份顺丰月结费用	河北顺丰速运有限公司张家口分公司	543.00	农业银行(5085 6001 0400 21265)	项目公司账户
12	2022/2/25	支付代建方1月份2人人工成本费用	蓝城桃李春风建设集团有限公司	94,344.98	农业银行(5085 6001 0400 21265)	项目公司账户
13	2022/2/25	支付代建方2月份人工成本(中智)	中智项目外包服务有限公司	73,270.22	农业银行(5085 6001 0400 21265)	项目公司账户
14	2022/2/25	蓝城代建方5人2月份工资费用	个人工资卡	43,655.11	农业银行(5085 6001 0400 21265)	项目公司账户
15	2022/2/25	支付样板间定妆照预付款	山与川文化传播(杭州)有限公司	6,600.00	农业银行(5085 6001 0400 21265)	项目公司账户
16	2022/2/15	银行收取的短信费用	农业银行	45.00	农业银行(5067 7001 0400 22709)	股东公司账户

6.2各月资金流出分类情况表

币种：人民币 单位：万元

资金用途/ 时间	前期费用	工程款	设计费	营销费用	管理费用	借款本金及 财务费用	税费	代收税费 缴退	退款	营业外支 出	运营费	往来款	合计
2018.07	11,100.00	0.00	0.00	0.00	12.55	0.00	0.00	0.00	0.00	15.00	1.85	0.00	11,129.40
2018.08	0.00	0.00	0.00	0.00	14.63	0.00	0.88	0.00	0.00	0.00	7.20	0.00	22.71
2018.09	7.00	0.00	400.00	0.00	21.84	0.00	0.58	0.00	0.00	0.00	60.73	0.00	490.15
2018.1	0.00	4.00	0.00	45.00	9.45	0.00	0.41	0.00	2.00	0.00	24.63	0.00	85.49
2018.11	0.26	0.00	10.00	0.00	16.73	0.00	0.16	0.00	0.00	0.00	5.36	0.00	32.51
2018.12	0.00	0.00	0.00	20.00	12.72	343.92	0.16	0.00	0.00	0.00	54.46	0.00	431.26
2019.01	10,908.00	0.00	0.00	0.00	25.49	0.00	0.00	0.00	32.00	0.00	164.64	0.00	11,130.13
2019.02	0.00	30.00	0.00	0.00	0.53	0.00	0.81	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	31.34
2019.03	241.2	0.00	0.00	0.00	9.87	0.00	0.16	0.00	0.00	0.00	41.51	0.00	292.74
2019.04	0.00	0.00	0.00	0.00	8.85	0.00	0.66	0.00	6.00	0.00	39.42	0.00	54.93
2019.05	0.00	0.00	0.00	0.00	7.54	0.00	0.62	0.00	0.00	0.00	31.83	0.00	39.99
2019.06	0.00	0.00	0.00	0.00	4.67	0.00	0.83	0.00	0.00	0.00	26.63	0.00	32.13
2019.07	0.00	0.00	0.00	0.00	4.32	0.00	0.83	0.00	0.00	0.00	80.56	0.00	85.71
2019.08	0.00	0.00	0.00	0.00	4.59	0.00	0.03	0.00	0.00	0.00	9.58	0.00	14.2
2019.09	0.00	0.00	0.00	0.00	1.64	0.00	2.94	0.00	0.00	0.00	14.14	0.00	18.72
2019.1	0.00	0.00	0.00	0.00	1.50	0.00	1.77	0.00	0.00	0.00	11.21	0.00	14.48
2019.11	0.00	0.00	0.00	0.00	2.97	0.00	2.03	0.00	0.00	0.00	10.96	0.00	15.96
2019.12	0.00	35.54	44.02	15.00	3.14	527.56	2.08	0.00	0.00	0.00	10.91	0.00	638.25
2020.01	0.00	0.00	0.00	0.00	1.70	0.00	3.65	0.00	0.00	0.00	10.98	0.00	16.33
2020.02	0.00	0.00	0.00	0.00	0.16	0.00	0.44	0.00	0.00	0.00	12.62	0.00	13.22
2020.03	0.00	0.00	0.00	0.00	0.70	0.00	0.69	0.00	0.00	0.00	12.12	0.00	13.51
2020.04	0.00	0.00	0.00	0.00	2.01	0.00	1.13	0.00	0.00	0.00	11.80	0.00	14.94

2022年2月情况通报

资金用途/ 时间	前期费用	工程款	设计费	营销费用	管理费用	借款本息及 财务费用	税费	代收税费 缴退	退款	营业外支 出	运营费	往来款	合计
2020.05	0.00	0.00	0.00	0.00	4.47	0.00	1.42	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5.89
2020.06	0.00	0.00	0.00	0.00	0.73	0.00	1.49	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2.22
2020.07	0.00	0.00	0.00	0.00	4.88	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4.88
2020.08	0.00	0.00	5.00	0.00	0.56	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5.56
2020.09	0.00	0.00	0.00	0.00	0.91	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.70	0.00	2.61
2020.1	0.00	0.00	0.00	0.00	1.89	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.89
2020.11	0.00	0.00	0.00	0.00	0.94	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.94
2020.12	0.00	0.00	98.40	0.00	13.63	538.65	927.69	0.00	0.00	4.47	94.78	0.00	1,677.62
2021.01	5.00	0.00	0.00	0.00	110.79	0.00	12.92	0.00	0.00	0.00	12.08	0.00	140.79
2021.02	0.00	0.00	0.00	0.00	47.10	0.00	0.20	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	47.30
2021.03	0.00	79.80	105.74	39.5	86.32	0.09	5.20	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	316.65
2021.04	68.33	75.14	106.73	19.94	114.22	0.00	0.00	0.00	10.00	0.00	0.00	0.00	394.36
2021.05	12.00	237.47	48.87	22.82	66.12	0.00	0.00	0.00	6.30	0.00	0.00	0.00	393.58
2021.06	57.50	194.93	332.10	63.92	149.56	0.00	5.62	0.00	42.20	0.00	0.00	0.00	845.83
2021.07	10.00	189.20	48.78	71.00	83.97	0.00	0.45	0.00	0.80	1.81	0.00	0.00	406.01
2021.08	115.83	526.37	0.00	52.95	116.03	122.00	2.02	0.00	20.10	300.00	0.00	0.00	1,255.30
2021.09	0.00	719.80	0.00	75.05	112.70	110.30	6.69	0.00	200.00	0.00	5.19	0.00	1,229.73
2021.1	0.00	39.52	10.00	12.42	57.50	0.07	0.88	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	120.39
2021.11	0.00	154.35	0.00	33.77	73.64	0.04	0.76	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	262.53
2021.12	0.00	49.30	10.00	8.56	128.15	969.97	0.03	0.00	0.10	0.00	0.00	0.00	1166.11
2022.01	43.50	372.96	0.00	51.45	89.62	0.00	0.86	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	558.39
2022.02	0.00	0.00	0.00	0.66	52.56	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	53.22
合计	22,568.62	2,708.38	1,219.64	532.04	1,483.89	1,612.60	987.09	0.00	319.50	321.28	756.89	0.00	33,509.93

注 1: 各月资金流出分类情况表中不包括银行自动扣除的询证函费用、交易期间产生的手续费、本票工本费等。

6.3 资金流入情况

2022年2月监管账户范围内资金流入总额共计**3,229.00**元。其中项目公司账户共流入资金为3,229.00元，股东账户共流入资金为0.00元。

2022年2月收款统计表

序号	申请日期	汇款方	款项明细	金额(元)	入账银行	备注
1	2022/2/21	田灵燕	退还房租押金(格林国际2-3020押金)	3,000.00	农业银行(5085 6001 0400 21233)	项目公司账户
2	2022/2/21	孙雪瑶	孙雪瑶快递费退还	229.00	农业银行(5085 6001 0400 21233)	项目公司账户

6.4 资金结算

根据银行对账单，截至2022年2月28日，项目公司各资金账户余额总计**891,670.36**元，其中项目公司账户余额为890,104.66元，股东账户余额资金为1,565.7元，2#3#监管账户余额为0.00元。各账户余额见下表。

截至2022年2月28日各银行账户余额表

序号	开户行	账号	余额(元)
1	中国农业银行股份有限公司香河县支行	5067 7001 0400 22709	1,565.7
2	中国农业银行股份有限公司怀来县支行	5085 6001 0400 21233	890,104.66
3	河北怀来农村商业银行股份有限公司(1-2#、1-3#监管账户)	47502200000003260780	0.00
合计			891,670.36

截至2022年2月28日各银行账户余额表

附件一 对账单

农业银行怀来县支行（1233）

中国农业银行网上银行对账单

对账单编号: 220250856013000164		账单号: 508560001477		
单位名称: 河北天骠蓝诚房地产开发有限公司		对账截止日期: 2022年02月		
账号	账号类型	币种	余额	核对结果
50856001040021233	结算	RMB人民币	890,104.66	相符
50856062800000077	保证金	RMB人民币	0.00	相符



打印

下载

返回

农业银行怀来县支行（2709）

中国农业银行网上银行对账单

对账单编号: 220250677013001889		账单号: 506770001208	
单位名称: 香河中龙蓝城实业有限公司		对账截止日期: 2022年02月	
账号	账号类型	币种	余额
50677001040022709	结算	RMB人民币	1,565.70



打印

下载

返回