

淳诚一期“蓝城·官山明月”项目

2022年4月监管报告

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：赵星宇、杨帆

日期：二零二二年五月十日

目 录

一、项目基本情况	1
二、重大事件的披露	3
三、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	3
2. 项目2022年4月施工进度情况	4
四、印鉴使用情况	6
五、合同签订情况	7
六、资金情况	7
1. 资金流出情况	7
2. 各月资金流出分类情况表	10
3. 资金流入情况	13
4. 资金结算	13
附件一 对账单	14

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

一、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、130730202203070101】；

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。

二、重大事件的披露

1、通知天津二建延缓大区开工事宜，暂定开工日期为2022年7月1日；

2、已与北京绿城物业签订《官山明月项目前期物业服务合同》《官山明月项目前期物业服务合同补充协议》。

三、项目五证办理及施工进度情况

1. 项目五证办理情况说明

截至2022年4月30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
建筑工程施工许可证编号：（130730202203070101）	2022年3月7日取得	1-10#住宅楼、2-1#配套
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

2. 项目 2022 年 4 月施工进度情况

1、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）；

2、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）；

3、示范区（叠拼）停车位板材修复已完成；

4、示范区（生活服务中心）景观区苗木部分已经分批次进行更换已完成 60%。

标的项目地块现场照片（2022年4月30日）



1. 示范区（生活服务中心）苗木更换 照片



2. 示范区（生活服务中心）苗木更换 照片



3. 示范区（叠拼）车位板材修复 照片



4. 示范区（叠拼）车位板材修复 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

四、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4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	2022/4/2	关于北京绿城物业签订的前期物业服务合同及补充协议	《官山明月项目前期物业服务合同》10份；《官山明月项目前期物业服务合同补充协议》4份	天骠公章（28）法人章（14）	王利博	魏紫峰
2	2022/4/2	关于外出用印办理2022年企业所得税修改	1、情况说明；2、年度纳税申报表；3、纳税申报基础信息表；4、一般企业收入明细；5、期间费用明细表；6、调整明细表；7、弥补亏损明细表；各1份	天骠公章（10）	吕宏宇	魏紫峰
3	2022/4/2	关于对延缓工期天津二建提出问题的回复	“工程联系单”4份	天骠公章（5）	贾耀祖	魏紫峰
4	2022/4/8	关于1-10#展示区庭院门牌刻字安装	“工程变更单”3份	天骠公章（3）	贾耀祖	魏紫峰
5	2022/4/8	关于员工邢丽丽个人办理公积金业务	“工作证明”1份	天骠公章（1）	邢丽丽	魏紫峰
6	2022/4/14	由于宁波鄞州浔诚中隆一期财务咨询合伙企业向天骠蓝诚发放借款一200万元，需在借据上用印	“借据”，一式三联（金额：200万元）	天骠公章（3）法人章（3）	吕宏宇	魏紫峰
7	2022/4/18	关于示范区弱电智能化工程增量、弱电智能化增加工程量的签证、样板区空调工程增加工程量签证、北京展厅更换空调室外机的签证	“【山西华陆-智能化-001】【山西华陆-智能化-002】【印月机电-空调-001】【印月机电-空调-002】”各4份	天骠公章（32）	吴英杰	魏紫峰
8	2022/4/18	关于签订展示区零星维修合同	《零星维修工程合同》（HLGS-GC-043）6份	天骠公章（6）	贾耀祖	魏紫峰
9	2022/4/18	关于通知景观单位加快进场维修、回复天津二建联系单	“关于通知景观单位加快进场维修的函（天骠蓝诚函【2022】6号）”2份、“工程联系单、工程回复函”5份	天骠公章（9）	贾耀祖	魏紫峰
10	2022/4/21	关于2022年五一劳动节放假及作息时间调整的通知	“关于2022年五·一劳动节放假和作息时间调整的通知（天骠蓝诚通[2022]3号）”1份	天骠公章（1）	孙雪姚	魏紫峰
11	2022/4/25	关于外出办理农商银行账户对账事宜	“银企·对账单”2份	天骠公章（2）财务章（2）魏总法人章（2）李总人名章（2）	吕宏宇	魏紫峰
12	2022/4/25	关于办理员工王鹏补办加油卡事宜	“证明（2份）、身份证复印件（1份）”	天骠公章（4）	田灵燕	魏紫峰

2022年4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
13	2022/4/27	关于与河北宝成律师事务所续签法律顾问协议书	《常年法律顾问聘用协议书》2份	天骠公章（2）	田灵燕	魏紫峰
14	2022/4/27	关于外出办理税务系统推送异常信息的税务处理	“送达文件、情况说明”各1份	天骠公章（2）	吕宏宇	魏紫峰
15	2022/4/27	关于为项目公司员工王鹏续租租房合同	《租房合同》（国际葡萄文化旅游城B9-1-601）2份	天骠公章（2）	田灵燕	魏紫峰
16	2022/4/27	关于办理工程精装修001-009签证	“工程签证单001-009”各4份	天骠公章（40）	贾耀祖	魏紫峰

五、合同签订情况

2022年4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	2022/4/2	《官山明月项目前期物业服务合同》《官山明月项目前期物业服务合同补充协议》	北京绿城物业服务服务有限公司	天骠公章（28）法人章（14）	暂定	王利博
2	2022/4/18	蓝城·官山明月项目零星维修工程合同	怀来县沙城佳佳保洁服务部	天骠公章（6）	据实计算	贾耀祖
3	2022/4/27	《常年法律顾问聘用协议书》	河北宝成律师事务所	天骠公章（2）	30,000.00	田灵燕
4	2022/4/27	《租房合同》（葡萄酒文化旅游城B9-1-601室）	吉祥	天骠公章（2）	17,000.00	田灵燕

六、资金情况

1. 资金流出情况

2022年4月监管账户范围内资金流出总额共计2,774,225.90元。其中项目公司账户共流出资金为774,140.90元，股东账户共流出资金为2,000,085.00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4月资金流出情况详见下方表格：

2022年4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	2022/4/14	支付天骠员工4月份行家口社保	怀来社保	6,977.33	农业银行(5085 6001 0400 21265)	项目公司账户
2	2022/4/14	支付员工4月份张家口市住房公积金	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
3	2022/4/14	支付员工第一季度个税费用	个税缴纳	6,308.33	农业银行(5085 6001 0400 21265)	项目公司账户
4	2022/4/14	支付员工天骠3月份工资	个人工资卡	90,053.71	农业银行(5085 6001 0400 21265)	项目公司账户
5	2022/4/14	支付中智代缴部分(天骠3人蓝城2人)	中智项目外包服务有限公司	38,144.58	农业银行(5085 6001 0400 21265)	项目公司账户
6	2022/4/15	支付易才代缴5月份五险一金费用	杭州易才人力资源管理有限公司	17,853.01	农业银行(5085 6001 0400 21265)	项目公司账户
7	2022/4/15	支付员工交通费用	吕宏宇	100.00	农业银行(5085 6001 0400 21265)	项目公司账户
8	2022/4/15	支付制作门牌、人员名片费用	怀来县沙城新鹏广告材料销售部	460.00	农业银行(5085 6001 0400 21265)	项目公司账户
9	2022/4/19	支付蓝城代建3月份3人人工成本费用	蓝城桃李春风建设集团有限公司	135,307.92	农业银行(5085 6001 0400 21265)	项目公司账户
10	2022/4/19	支付绿城物业2021年11月物业服务费用	北京绿城物业管理有限公司	143,620.45	农业银行(5085 6001 0400 21265)	项目公司账户
11	2022/4/24	支付天骠5人4月份社保公积金中智代缴部分	中智项目外包服务有限公司	32,041.59	农业银行(5085 6001 0400 21265)	项目公司账户
12	2022/4/24	支付代建方3人(吴英杰、贾树锋、梁雁)4月份人工成本费用	中智项目外包服务有限公司	59,149.83	农业银行(5085 6001 0400 21265)	项目公司账户
13	2022/4/26	支付顺丰3月份月结费用	河北顺丰速运有限公司张家口分公司	55.00	农业银行(5085 6001 0400 21265)	项目公司账户
14	2022/4/26	支付杨恣报销日常营销费用	杨恣	1,130.00	农业银行(5085 6001 0400 21265)	项目公司账户
15	2022/4/26	支付客户答谢礼品费用	丽水蓝城农业发展有限公司	8,235.00	农业银行(5085 6001 0400 21265)	项目公司账户
16	2022/4/26	支付蓝城代建方4月份4人工资费用(贾耀祖、王利博、王晓悦、孙雪瑶)	个人工资卡	30,765.72	农业银行(5085 6001 0400 21265)	项目公司账户
17	2022/4/27	支付法律(律师:张明媚)服务费	河北宝成律师事务所	30,000.00	农业银行(5085 6001 0400 21265)	项目公司账户
18	2022/4/27	支付北京绿城物业2021年12月份物业服务费	北京绿城物业管理有限公司	115,414.93	农业银行(5085 6001 0400 21265)	项目公司账户
19	2022/4/29	支付员工(王鹏)宿舍(葡萄酒文化旅游城B9-1-601室)续租费用	吉祥	17,000.00	农业银行(5085 6001 0400 21265)	项目公司账户
20	2022/4/29	支付项目公司5月份电费	国网冀北电力有限公司张家口供电公司	30,000.00	农业银行(5085 6001 0400 21265)	项目公司账户
21	2022/4/29	支付备用金(用于食堂材料采购)	田灵燕	5,000.00	农业银行(5085 6001 0400 21265)	项目公司账户

2022年4月情况通报

序号	申请日期	事由	收款方	付款金额 (元)	付款银行	备注
22	2022/4/30	转账手续费	农业银行	139.50	农业银行(5085 6001 0400 21265)	项目公司 账户
23	2022/4/14	银行收取的短信服务费	农业银行	45.00	农业银行(5067 7001 0400 22709)	股东账户
24	2022/4/14	往来款	河北天骠蓝诚房地产 开发有限公司	2,000,000.00	农业银行(5067 7001 0400 22709)	股东账户
25	2022/4/14	转账手续费	农业银行	40.00	农业银行(5067 7001 0400 22709)	股东账户

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
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	11129.4
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
2018.10	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	0.00	164.64	0.00	11130.13
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	241.20	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	0.00	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
2019.10	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

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
2020.03	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
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
2020.10	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	1677.62
2021.01	0.00	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	47.3
2021.03	0.00	79.80	105.74	39.50	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	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	6.3	0.00	0.00	0.00	393.58
2021.06	57.50	194.93	332.1	63.92	149.56	0.00	5.62	0.00	42.2	0.00	0.00	0.00	845.83
2021.07	10.00	191.07	45.88	67.19	88.23	0.00	0.00	0.00	0.8	0.00	0.00	0.00	403.17
2021.08	115.83	526.37	0.00	47.70	121.28	22.00	0.00	0.00	20.1	300.00	0.00	0.00	1153.28
2021.09	0.00	825.91	0.00	53.17	156.51	0.00	0.00	0.00	200	0.00	5.19	0.00	1240.78
2021.10	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	262.56
2021.12	0.00	49.3	10.00	8.56	128.15	969.97	0.03	0.00	0.10	0.00	0.00	0.00	1166.11
2022.01	43.5	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

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
2022.03	12.55	0.06	0.00	0.80	49.31	0.00	5.19	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	67.91
2022.04	0.00	0.00	0.00	26.73	50.67	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	77.4
合计	22,581.17	2,816.42	1,216.74	528.63	1,637.19	2,402.3	983.12	0.00	319.5	319.47	756.89	0.00	33,561.43

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。

3. 资金流入情况

2022年4月监管账户范围内资金流入总额共计4,000,000.00元。其中项目公司账户共流入资金为2,000,000.00元，股东账户共流入资金为2,000,000.00元。

2022年4月收款统计表

序号	到账日期	汇款方	款项明细	金额(元)	入账银行	备注
1	2022/4/14	香河中龙蓝城实业有限公司	往来款(宁波鄞州淳诚中隆一期财务咨询合伙企业(有限合伙))	2,000,000.00	农业银行(50856001040021233)	项目公司账户
2	2022/4/14	宁波鄞州淳诚中隆一期财务咨询合伙企业(有限合伙)	借款	2,000,000.00	农业银行(50677001040022709)	股东账户

4. 资金结算

根据银行对账单，截至2022年4月30日，项目公司各资金账户余额总计1,441,944.61元，其中项目公司账户余额为1,440,507.67元，股东账户余额资金为1,436.94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4月30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	50677001040022709	1,436.94
2	中国农业银行股份有限公司怀来县支行	50856001040021233	1,440,507.67
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)	47502200000003200000	0.00
合计			1,441,944.61

附件一 对账单

截至2022年4月30日各银行账户余额表

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: 220450856013000123		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04月		
账号	账号类型	币种	余额	核对结果
50856001040021233	结算	RMB人民币	1,440,507.67	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: 220450677013001271		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04月		
账号	账号类型	币种	余额	核对结果
50677001040022709	结算	RMB人民币	1,436.94	相符


 打印

 下载

返回