

淳诚一期“蓝城·官山明月”项目

2022 年 5 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：二零二二年六月十日

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5月施工进度情况	4
四、印鉴使用情况	6
五、合同签订情况	6
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

淳诚基金：宁波市鄞州淳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、项目公司本月与三家公司签订了渠道合同，佣金均约定为下叠税前 15 万/套、中叠税前 10 万/套、上叠税前 15 万/套，按备案价折算后佣金计提比例约为 5%-5.9%；

2、办理网签合同前置手续，办理进度仍在办理中。

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 5 月 31 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 5 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（生活服务中心）景观草皮更换已完成 100%；
- 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 80%。

标的项目地块现场照片（2022 年 5 月 31 日）



1. 示范区（生活服务中心）景观草皮更换 照片



2. 示范区（生活服务中心）景观草皮更换 照片



3. 示范区（生活服务中心）景观苗木更换 照片



4. 示范区（生活服务中心）景观苗木更换 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5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	2022/5/13	关于办理山东彩山001-003签证	“工程签证单001-003：山东彩山各4份	天骠公章（24）	贾耀祖	魏紫峰
2	2022/5/18	关于办理预测绘面积	“1-10#2-1#工规证、红线图、公共部位使用说明、不动产权证、房屋测绘信息、授权委托书”各1份	法人章（6）	牛冬生	魏紫峰
3	2022/5/19	关于办理网签授权	“授权委托书、身份证复印件”各2份	天骠公章（4）	周立伟	魏紫峰
4	2022/5/20	关于办理网签前置文件	“1、资质证书复印件；2、营业执照复印件；3、法人身份证复印件；4、建设用地规划许可证复印件；5、建筑工程施工许可证复印件；6、商品房预售许可证复印件；7、建设工程规划许可证复印件；8、房屋测绘成果认签表复印件”各1份	天骠公章（35）法人章（6）	周立伟	魏紫峰
5	2022/5/20	关于2022年端午放假的通知	“关于2022年端午放假的通知（天骠蓝诚通【2022】4号）”1份	天骠公章（1）	孙雪姚	魏紫峰
6	2022/5/20	关于办理中石化开票事宜	“电子回执单”1份	天骠公章（1）	田灵燕	魏紫峰
7	2022/5/23	关于办理怀来县安监局备案事宜	“中止施工情况说明”1份	天骠公章（1）	牛冬生	魏紫峰
8	2022/5/24	关于外出前往税务局办理增值税发票事宜	“纳税人领用发票确认单、票种核定表、送达回证、行政许可决定书”各1份	天骠公章（4）	吕宏宇	魏紫峰
9	2022/5/26	关于与怀德房产经纪签订的渠道合同	“渠道合作协议书”4份	天骠公章（8）	杨婧怡	魏紫峰
10	2022/5/27	关于与屹阳房地产经纪有限公司签订的渠道合同	“渠道合作协议书”4份	天骠公章（8）	杨婧怡	魏紫峰
11	2022/5/27	关于与怀来选好房房地产经纪有限公司签订的渠道合同	“渠道合作协议书”4份78	天骠公章（8）	杨婧怡	魏紫峰

五、合同签订情况

2022 年 5 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	2022/5/26	《蓝城·官厅湖桃李春风项目渠道合作协议》	河北怀德房产经纪有限公司	天骠公章（8）	按套结算	杨婧怡
2	2022/5/27	《蓝城·官厅湖桃李春风项目渠道合作协议》	张家口屹阳房地产经纪有限公司怀来分公司	天骠公章（8）	按套结算	杨婧怡
3	2022/5/27	《蓝城·官厅湖桃李春风项目渠道合作协议》	怀来选好房房地产经纪有限公司	天骠公章（8）	按套结算	杨婧怡

六、资金情况

1. 资金流出情况

2022 年 5 月监管账户范围内资金流出总额共计 772,457.81 元。其中项目公司账户共流出资金为 772,412.81 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 5 月资金流出情况详见下方表格：

2022年5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	2022/5/9	支付杨闵备用金（用于采购案场物料）	杨恣	9,392.90	农业银行（5085 6001 0400 21265）	项目公司账户

2022年5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
2	2022/5/9	支付杨闵备用金（用于采购生活服务中心鱼苗）	杨恣	3,000.00	农业银行（5085 6001 0400 21265）	项目公司账户
3	2022/5/10	支付项目公司10人4月份工资费用	个人工资卡（包括蓝城个税、天骧个税）	95,485.50	农业银行（5085 6001 0400 21265）	项目公司账户
4	2022/5/10	支付项目公司6人4月份工资费用（中智代缴）	中智项目外包服务有限公司	41,832.43	农业银行（5085 6001 0400 21265）	项目公司账户
5	2022/5/10	支付采购墨盒费用	怀来县沙城恒新科技电子产品经销处	3,620.00	农业银行（5085 6001 0400 21265）	项目公司账户
6	2022/5/11	支付客户退还认筹金费用	范冰（客户）	10,000.00	农业银行（5085 6001 0400 21265）	项目公司账户
7	2022/5/13	支付员工车辆维修、交通费用	王鹏	3,112.00	农业银行（5085 6001 0400 21265）	项目公司账户
8	2022/5/13	支付采购茶叶费用报销	王橙萍	10,000.00	农业银行（5085 6001 0400 21265）	项目公司账户
9	2022/5/13	支付食堂采购灯箱及牌匾制作	怀来县沙城博城广告部	3,500.00	农业银行（5085 6001 0400 21265）	项目公司账户
10	2022/5/13	支付招待费	黄志强	1,910.00	农业银行（5085 6001 0400 21265）	项目公司账户
11	2022/5/13	支付招待费	李新岩	1,590.00	农业银行（5085 6001 0400 21265）	项目公司账户
12	2022/5/13	代建方3人6月份五险一金费用（易才代缴部分）	杭州易才人力资源管理有限公司	20,668.40	农业银行（5085 6001 0400 21265）	项目公司账户
13	2022/5/13	项目方3人5月份公积金张家口地区	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
14	2022/5/13	支付生活服务中心前台座机话费	王利博	200.00	农业银行（5085 6001 0400 21265）	项目公司账户
15	2022/5/16	支付员工差旅费	牛冬生	574.00	农业银行（5085 6001 0400 21265）	项目公司账户
16	2022/5/16	支付客户退还认筹金费用	樊振生	10,000.00	农业银行（5085 6001 0400 21265）	项目公司账户
17	2022/5/19	支付工程进度部分款（苗木购买）	南京九木景观工程有限公司	250,000.00	农业银行（5085 6001 0400 21265）	项目公司账户
18	2022/5/20	支付中石化加油卡充值	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
19	2022/5/24	支付项目公司6人5月份工资社保-中智外包	中智项目外包服务有限公司	36,918.21	农业银行（5085 6001 0400 21265）	项目公司账户
20	2022/5/24	支付代建方5月2人人工成本（中智部分）	中智项目外包服务有限公司	46,003.24	农业银行（5085 6001 0400 21265）	项目公司账户
21	2022/5/25	支付代建方4人5月工资（个人工资卡部分）	个人工资卡	35,859.52	农业银行（5085 6001 0400 21265）	项目公司账户
22	2022/5/25	支付代建方4月4人人工成本（成凯、亓磊、杨闵、杨婧怡）	蓝城桃李春风建设集团有限公司	137,982.61	农业银行（5085 6001 0400 21265）	项目公司账户
23	2022/5/25	支付顺丰月结费用	河北顺丰速运有限公司张家口分公司	183.00	农业银行（5085 6001 0400 21265）	项目公司账户

2022 年 5 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
24	2022/5/25	支付办理网签所需购买的网签纸、密钥	周立伟	720.00	农业银行 (5085 6001 0400 21265)	项目公司账户
25	2022/5/30	支付零星工程进度款	怀来县沙城佳佳保洁服务部	23,477.00	农业银行 (5085 6001 0400 21265)	项目公司账户
26	2022/5/14	支付银行短信提醒费用	农业银行	45.00	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	48.93
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	135.79
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	39.50	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. 40
2022. 05	0. 00	27. 70	0. 00	3. 31	46. 23	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	77. 24
合 计	22, 576. 17	2, 844. 12	1, 216. 74	531. 94	1, 683. 42	2, 402. 30	983. 12	0. 00	313. 50	319. 47	756. 89	0. 00	33, 627. 67

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 5 月监管账户范围内资金流入总额共计 49,985.00 元。其中项目公司账户共流入资金为 49,985.00 元，股东账户共流入资金为 0.00 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	2022/5/18	吴玉	购房认购金	49,985.00	农业银行（5085 6001 0400 21233）	项目公司账户
2	无	无	无	0.00	农业银行（5067 7001 0400 22709）	股东账户

4. 资金结算

根据银行对账单，截至 2022 年 5 月 31 日，项目公司各资金账户余额总计 712,747.47 元，其中项目公司账户余额为 711,355.53 元，股东账户余额资金为 1,391.94 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 5 月 31 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	1,391.94
2	中国农业银行股份有限公司怀来县支行	5085 6001 0400 21233	711,355.53
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			712,747.47

附件一 对账单

截至2022年5月31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: 220550856013000163		账单号: 508560001477		
单位名称: 河北天骢蓝诚房地产开发有限公司		对账截止日期: 2022年05月		
账号	账号类型	币种	余额	核对结果
50856001040021233	结算	RMB人民币	711,355.53	相符
50856062800000077	保证金	RMB人民币	0.00	相符

 中国农业银行股份有限公司
网上银行对账专用章

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: 220550677013001587		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05月		
账号	账号类型	币种	余额	核对结果
50677001040022709	结算	RMB人民币	1,391.94	相符

 中国农业银行股份有限公司
网上银行对账专用章

打印

下载

返回