

中航信托-天垣 20A025 号房地产开发股权投资集合资金信托计划

（中航信托·杭州富阳融创项目）

监管月报

第 007 期

（ 2021 年 5 月）

编号： 007

编制单位：北京康信君安资产管理有限公司

监管人员：樊俊林

编制时间：2021 年 6 月 15 日

目 录

一、项目基本情况介绍.....7

二、信托资金使用情况.....8

三、项目证件办理情况.....8

四、项目开发建设情况.....8

五、项目合同及成本执行情况.....9

六、项目销售情况统计.....10

七、项目银行账户情况.....12

八、资金收支情况.....12

九、融资情况.....20

十、项目周边竞品情况分析.....22

十一、区域市场情况分析.....22

十二、项目公司资金计划执行情况.....24

十三、项目公司用印情况（明细台账作为附件）24

十四、项目公司签约情况（明细台账作为附件）25

十五、项目整体运行情况分析.....25

十六、附件.....26

中航信托股份有限公司：

受贵司委托，北京康信君安资产管理有限公司对杭州富阳融驰置业有限公司开发建设位于浙江省杭州市富阳区“融创·云辰富源里”房地产项目提供投后管理监管服务。根据贵司与我司签署的编号为 AVICTC2020X1428-4 《监管委托协议》约定，现就本期标的项目股东会/董事会议案情况、资金情况、印鉴及证照使用情况、项目证照办理情况、银行账户情况、合同签署及执行情况、工程进度情况、成本合约情况、销售进度情况、财务状况、项目存在的风险情况等方面，报告如下：

为方便阅读之目的，本报告中将部分名称简写为：

- 项目公司：杭州富阳融驰置业有限公司
- SPV 公司：杭州融南进富企业管理咨询有限公司

（以上公司均已纳入监管范围）

- 中航信托：中航信托股份有限公司
- 康信君安：北京康信君安资产管理有限公司

摘 要

(1) 项目简况:

项目名称	天垣 20A025 号房地产开发股权投资集合资金信托计划		
业务部门		项目成立日	2020 年 10 月 29 日
项目总规模 (万元)	85,000	截至报告日已投放规模 (万元)	40,500
合作开发商/交易对手	融创房地产集团有限公司		
交易结构简述	信托出资在平价受让杭州融南进富企业管理咨询有限公司 49% 股权后, 信托计划资金用于对 SPV 公司进行实缴增资。SPV 公司最终将资金投入杭州富春住宅项目的开发建设以及用于缴纳信托业保障基金		
标的项目名称 (案名)	融创·云辰富源里	地址	杭州市富阳区横凉亭路
项目业态及面积	住宅 71,461.10 平方米		

(2) 监管交接情况:

驻场时间: 2020 年 10 月 30 日起 驻场人员: 樊俊林 联系方式: 18103570007

监管内容	股东会/董事会议案 <input checked="" type="checkbox"/> 资金监管 <input checked="" type="checkbox"/> 印鉴监管 <input checked="" type="checkbox"/> 证照监管 <input checked="" type="checkbox"/> 账户监管 <input checked="" type="checkbox"/> 合同监管 <input checked="" type="checkbox"/> 工程监管 <input checked="" type="checkbox"/> 成本监管 <input checked="" type="checkbox"/> 财务监管 <input checked="" type="checkbox"/> 销售进度监管 <input checked="" type="checkbox"/> 其他:		
监管物品	在管物品		待管物品/待落实 监管事项
印章	杭州融南进富企业管理咨询有限公司	公章	
		财务章	
		法人章	
	杭州融驰置业有限公司	公章	
		财务章	
		发票专用章	
		法人章	
证照	杭州融南进富企业管理咨询有限公司	营业执照	
		基本存款账户信息	
	杭州融驰置业有限公司	营业执照	
		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	
		不动产权证书	
合同监管	进场前签署合同全部交接, 建立台账。合计 1 份数, 合同金额 122,818.72 万元, 已付金额 119,253.89 万元; 截至 2021 年 5 月 31 日, 项目总计已签订合同 125		

	份，已签订合同总价 162,156.87 万元，已付金额 129,514.69 万元。		
银行账户密钥	杭州融南进富企业管理咨询有限公司	账号：571914442510601	
	杭州融驰置业有限公司	账号：1202087109800061046	
	杭州融驰置业有限公司	账号：3301040160016598099	
	杭州融驰置业有限公司	账号：1202020719800210620	
	杭州融驰置业有限公司	账号：95240078801400001371	
	杭州融驰置业有限公司	账号：201000273172781	
	杭州融驰置业有限公司	账号：33050161722700002641	
	杭州融驰置业有限公司	账号：1202087129900308027	
	杭州融驰置业有限公司	账号：201000276165930	
	杭州融驰置业有限公司	账号：1202020719800281387	
转账支票	工行 1046 账户转账支票 24 张，编号：16525176、16525178-16525200 工行 1387 账户转账支票 25 张，编号：16719376-16719400， 工行 1387 账户业务委托书 23 份编号 17925153-17925175 工行 8027 账户业务委托书 25 份编号 17958726-17958750		

(3) 项目重要节点跟踪：

3.1 项目公司经营计划节点达成情况

序号	时间节点	进度要求/计划	目前完成进度	备注
1	2021 年 1 月	不动产权证书	2021 年 3 月 19 日	
2	2020 年 11 月	建设用地规划许可证	2020 年 11 月 3 日	
3	2021 年 1 月	建设工程规划许可证	2020 年 11 月 27 日	
4	2020 年 12 月	建筑工程施工许可证	2020 年 12 月 14 日	
5	2021 年 3 月	预售许可证	2021 年 4 月 2 日	
6	2022 年 11 月 30 日	项目开工	2020 年 10 月 15 日开工	
7	2021 年 2 月	召开首董会	2021 年 1 月 31 日	
8	2021 年 3 月 30 日	首批开盘	4 月 12 日开盘，略迟于首董会要求节点	
9	2021 年 12 月 31 日	主体结构封顶	未达节点	
10	2023 年 5 月 31 日	竣工备案	未达节点	

3.1 对赌节点达成情况

序号	时间节点	对赌要求	实际达成情况	应对方案
1	2021 年 2 月 28 日	项目首次开盘	2021 年 1 月 26 日已完成	——
2	2021 年 10 月 25 日	主体结构封顶	未达节点	——
3	2022 年 12 月 30 日	竣工备案	未达节点	——

(4) 其他增信或风控措施落实:

序号	事项/措施	办理要求	目前完成进度	备注
1	SPV49%股权转让, SPV 公司 51%股权质押	信托计划成立生效前	2020 年 10 月 30 日办理完毕	首笔放款日为 2020 年 11 月 04 日
2	SPV49%股权转让, SPV 公司 49%股权质押	项目办理开发贷前	2021 年 2 月 2 日完成	中航信托将所持有 SPV 公司 49%股权转让给融创鑫恒投资集团有限公司, 转让股份后融创鑫恒投资集团有限公司持有 SPV 公司 100%股权, 并将持有 SPV 公司 100%股权质押给中航信托

(5) 销售情况

项目于 2021 年 4 月 11 日首次开盘住宅 170 套 (面积 17,729.08 m²), 于 5 月 26 日加推 3#楼, 推出 88 套房源, 建筑面积 9,183.24 平米, 截至本报告日累计开盘住宅 258 套 (面积 26,912.32 m²)。

(6) 五证审批

2021 年 5 月 16 日取得 3#楼商品房预售许可证, 编号: 富售许字 (2021) 第 ZJ00453 号。

(7) 工程进度

首批推盘区 1、2、3#楼最高施工至 12 层, 9#楼 (售楼部) 施工完成, 交付使用, 其余桩基施工完成。

(8) 资金收支

本月 SPV 公司资金流入 17,654.30 万元，其中往来款 17,654.30 万元；本月 SPV 公司资金支出 17,654.30 万元，归还往来款 7,500.00 万元，归还信托本金及利息 10,154.30 万元；本月 SPV 公司所有账户余额 0.80 万元。

本月项目公司资金流入 28,993.17 万元，其中开发贷放款 21,398.00 万元，销售回款 7,595.17 万元；本月项目公司资金支出 19,614.45 万元，其中前期费用 125.95 万元，建安费用 998.41 万元，管理费用 82.77 万元，营销费用 379.44 万元，财务费用 254.06 万元，往来款 17,654.30 万元，税款 34.52，其他 85 万元；项目公司所有账户余额 14,703.38 万元，其中受限资金 5,563.56 万元(预售资金监管户)。本月 SPV 股东融创鑫恒投资集团有限公司回抽开发贷资金 7,500.00 万元，归还信托本金及利息 10,154.30 万元。

(9) 成本合约

项目开发成本累计投入 129,322.74 万元，占开发成本总投资预算 69.68%；累计合同金额（包含已发生的无合同成本）161,492.06 万元，占总投预算的 87.01%，未超预算。

(10) 项目开发贷及其他融资

项目公司开发贷牵头银行为：中国工商银行股份有限公司杭州分行；代理行为：中国工商银行股份有限公司杭州解放路支行、中国建设银行股份有限公司杭州富阳支行、浙江富阳农村商业银行股份有限公司富春江支行；总贷款额度为：8.5 亿元；期限：三年；融资总成本：5.48%。增信措施为土地抵押，融创房地产集团有限公司担保。

2021 年 5 月 10 日中国建设银行股份有限公司杭州富阳支行放款 7,820.00 万元；

2021 年 5 月 18 日中国建设银行股份有限公司杭州富阳支行放款 1,988.00 万元；

2021 年 5 月 24 日中国建设银行股份有限公司杭州富阳支行放款 3,590.00 万元；

2021 年 5 月 25 日中国工商银行股份有限公司杭州解放路支行放款 5,600.00 万元；

2021 年 5 月 26 日中国工商银行股份有限公司杭州解放路支行放款 2,400.00 万元；

截至 2021 年 5 月 31 日项目开发贷共计放款 76,648.00 万元。

本周项目公司未开具商业承兑汇票，截至 2021 年 5 月 31 日，项目公司累计未兑付的商业承兑汇票金额为 2,638.25 万元，其中本月应兑付的金额为 0.00 万元。

项目	本月新增	本月兑付	累计余额	本月到期	到期未付金额
商业承兑汇票	89.88	0.00	26,382,470.10	0.00	0.00
合计	0.00	0.00	26,382,470.10	0.00	0.00

本年剩余月份商业承兑汇及保理融资到期情况如下：

项目	到期月份					
	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
商业承兑汇票	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
项目	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月
商业承兑汇票	0.00	0.00	0.00	3,507,008.00	1,265,310.00	0.00

（11）其他重大事件及存在的风险情况披露：

无。

中航信托·杭州富阳融创项目

监管月报

一、项目基本情况介绍

1、项目公司即杭州富阳融驰置业有限公司由杭州融南进富企业管理咨询有限公司与杭州富阳卓通置业有限公司分别持股 97%、3%。

杭州融南进富企业管理咨询有限公司成立于 2019 年 9 月 04 日，现法定代表人彭鲁凤，注册资本 82,653 万元，注册地址为浙江省杭州市萧山区宁围街道市心北路 857 号 400 室（自行分割），该公司由融创房地产集团有限公司 100%持股；

2、标的项目现对外推广名称为“融创·云辰富源里项目”，坐落于杭州市富阳区金桥路和东西向主干道桂花西路交汇处，杭州地铁 6 号线桂花西路站上盖。总面积为 39,194 m²，用途为住宅、商业、商务用地，容积率上限为 2.35。项目总计容面积 9.48 万方，其中由融创负责开发的住宅加部分社区配套共计 7.65 万方，由合作方负责开发的商办部分共计 1.83 万方。由融创开发部分住宅可售面积 7.15 万方，其余均为社区配套，因土地出让条件要求，社区配套中包括 1,768 方左右的自持住宅。

表一：项目各项经济指标

序号	单位工程	用地面积 (万平米)	建筑面积 (万平米)	计容面积 (万平米)	可售面积 (万平米)	总货值 (亿元)	备注
1	1 期 (1#-10#)	3.02	11.75	7.65	7.15	19.31	
3	商业	-	-	-	0.18	0.45	
4	车位	-	-	-	954 个	2.19	
	合计	3.02	-	-	-	21.95	

注：（根据 富政储出 21 号地块项目建设工程规划许可证附件总平图编制）

二、信托资金使用情况

序号	时间	信托出资金额	信托累计出资金额	已使用金额	用途	余额
1	2020/11/04	238,000,000.00	238,000,000.00	238,000,000.00	置换融创前期投资及 缴纳信保基金	0.00
2	2020/11/06	80,600,000.00	318,600,000.00	80,600,000.00	置换融创前期投资及 缴纳信保基金	0.00
3	2020/11/11	45,400,000.00	364,000,000.00	45,400,000.00	置换融创前期投资及 缴纳信保基金	0.00
4	2020/11/13	41,000,000.00	405,000,000.00	41,000,000.00	置换融创前期投资及 缴纳信保基金	0.00
	合计	405,000,000.00	-	405,000,000.00	-	-

三、项目证件办理情况

表二：项目五证办理情况

五证	取证时间	证书编号	备注
不动产权证书	2021 年 3 月 19	不动产权第 0007400 号	-
建设用地规划许可证	2020 年 11 月	地字第 330111202000141 号	-
建设工程规划许可证	2021 年 1 月	建字第 330111202000400 号	-
建筑工程施工许可证	2020 年 12 月	一标段：330111202012140301 二标段：330111202012140401	-
预售许可证	2021 年 4 月 2 日	富售许字（2021）第 ZJ00270 号	取得 1#，2#楼 预售许可证
预售许可证	2021 年 5 月 16 日	富售许字（2021）第 ZJ00453 号	3#楼预售证

说明：以上证书均存放在共管保险柜。

四、项目开发建设情况

4.1 项目开发进和计划：

关键节点	计划完成时间	实际形象进度
开工	2020 年 10 月	已于 2020 年 10 月 12 日正式开工
达到预售条件	2021 年 3 月	首期 1、2、3#楼已取得预售证
结构封顶	2021 年 12 月	
竣工备案	2023 年 2 月	

表三：项目施工进度计划

天垣 20A025 杭州富阳融创项目				
序号	楼栋	进度情况		
		上月完成	本月进度	下月计划
1	1#楼	周边地下室车库施工	-	-
2	2#楼	周边地下室车库施工-	-	-
3	3#楼	10 层浇筑完成	11 层浇筑完成	-
4	4#楼	1 层施工完成	6 层施工完成	12 层施工完成
5	5#楼	垫层施工	底板施工完成	正负零施工完成
6	6#楼	桩基施工完成	-	-
7	7#楼	桩基施工完成	-	土方开挖完成
8	8#楼	桩基施工完成	-	土方开挖完成
9	9#楼	完工，交付使用	-	-
10	10#楼	桩基施工完成	-	-

项目工程目前按计划施工，1、2、3、#楼已达到预售证要求，暂无风险。

五、项目合同及成本执行情况

2021 年 5 月，项目公司签订合同 2 份，截至 2021 年 5 月，项目总计已签订合同 125 份，已签订合同总价 162,156.87 万元，已支付 129,514.69 万元，合同付款百分比为 79.86%。

截至 2021 年 5 月，项目已支付无合同成本（费用）金额 70.20 万元，其中前期费用 2.47 万元，建安费用 67.72 万元；三项费用（无合同）1,009.48 万元，其中管理费 338.76 万元，财务费用 310.01 万元，销售费用 360.71 万元。税款 34.52 万元。

表四：项目成本执行情况

序号	类别	合同份数	目标成本（元）	已发生成本（合同金额+已发生的无合同成本）	累计付款（元）	成本发生占比（已发生成本/目标成本）
1	土地合同	1	1,228,187,200.00	1,228,187,174.23	1,228,191,181.65	100%
2	前期类	31	19,510,000.00	10,441,406.28	4,420,619.28	53.52%

序号	类别	合同份数	目标成本（元）	已发生成本（合同金额+已发生的无合同成本）	累计付款（元）	成本发生占比（已发生成本/目标成本）
3	建安费用	22	534,260,000.00	376,292,011.58	60,615,641.16	70.43%
4	基础设施费	-	69,170,000.00	0.00	0.00	0.00
5	公共配套设施费	-	4,750,000.00	0.00	0.00	0.00
6	开发成本小计		1,855,877,200.00	1,614,920,592.09	1,293,227,442.09	87.02%
7	行政运营类	3	77,136,600.00	3,816,422.91	3,485,422.91	18.60%
8	营销类	65		10,528,377.84	6,130,685.56	
9	财务融资类	1	-	3,100,070.35	3,100,070.35	-
10	税费	-	123,488,900.00	345,207.48	345,207.48	0.28%
11	合计	98	2,056,502,700.00	1,632,710,617.81	1,306,288,828.39	79.39%

截至 2021 年 5 月项目成本可控，未超总预算。

六、项目销售情况统计

6.1 项目推盘情况

项目于 2021 年 4 月 11 日首次开盘住宅 170 套（面积 17,729.08 m²），于 5 月 26 日加推 3#楼 88 套房源，建筑面积 9,183.24 平米，截至本报告日累计开盘住宅 258 套（面积 26,912.32 m²）。

6.2 销售去化情况

本月：2021 年 5 月共计销售 85 套，认购金额 23,661.41 万元，回款 7,615.17 万元，

累计：2021 年累计销售 247 套，认购金额 68,884.35 万元，回款 30,226.09 万元，开盘去化率 96.12%。

截至 2021 年 5 月 31 日网签 99 套。

表五：项目销售情况

序号	项目 业态	可售面积 (m²)	本月销售情况			本年销售情况			累计销售情况			
			销售面 积(m²)	签约金 额（亿 元）	回款金 额（亿 元）	销售面 积(m²)	签约金 额（亿 元）	回款金 额（亿 元）	销售面 积(m²)	已签约 金额 （亿元）	回款金 额 （亿元）	去化率
1	高层	26,912	8,890	2.37	2.73	25,867	6.89	2.73	25,867	6.89	2.73	96.12%
1.1	1#楼	8,729	222	0.06	1.19	8618	2.29	1.19	8618	2.29	1.19	98.73%
1.2	2#楼	8581	111	0.03	1.19	8692	2.32	1.19	8692	2.32	1.19	96.58%
1.3	3#楼	9,183	8557	2.28	0.35	8557	2.28	0.35	8557	2.28	0.35	
5	车位 个	230 个	230 个	0.19	0.29	230	0.55	0.29	230	0.55	0.29	73.66
6	合计	26,912	8,890	2.56	3.02	25,867	7.44	3.02	25,867	7.44	3.02	96.12%

6.3 动态货值

融创·云辰富源里项目总建筑面积 76,506.9 m²，可售面积 71,461.1 m²，已售房源面积 25,867 m²，已售货值 74,365.75 万元（其中包括房源货值 68,884.35 万元，车位货值 5,481.40 万元），已开盘待售货值 2,830.30 万元（按备案价测算），未开盘剩余货值 151,222.31 万元（根据首董会决议测算）。

动态总货值 228,418.36 万元=已售合同金额 74,365.75 万元+已开盘未售房源备案金额 2,830.30 万元+未开盘房源计划（商业计划）151,222.31 万元。

剩余货值 154,052.61 万元=已开盘未售房源备案金额 2,830.30 万元+未开盘房源计划（根据首董会决议测算 151,222.31 万元。

单位：万元

动态货值(万元)(A) A=B+C+D	已售房屋合同额（B）	已取得预售证的未售房屋货 值（按备案价）（C）	未取得预售证房屋预计 货值(D)
228,418.36	74,365.75	2,830.30	151,222.31
总面积（平米）（不计算车库）	已售面积	已取得预售证的未售面积	未取得预售证面积
71,461.1	25,867	26,912.32	44,548.78

七、项目银行账户情况

根据 SPV 公司、项目公司提供的余额表,截至 2021 年 5 月 31 日,SPV 公司资金账户余额为 7,992.22 元,其中可用资金余额 7,992.22 元,项目公司资金账户余额 241,698,032.88 元,其中可用资金余额 241,698,032.88 元,各账户余额见下表:

截至 2021 年 5 月 31 日 SPV 公司银行账户余额表

序号	开户行	账号	账户性质	余额(元)
1	招商银行股份有限公司杭州高新支行	571914442510601	基本存款账户	7,992.22
总 计		—		7,992.22

截至 2021 年 5 月 31 日项目公司银行账户余额表

序号	开户行	账号	账户性质	余额(元)
1	中国工商银行股份有限公司杭州富阳支行	1202087109800061046	基本存款账户	51,388,426.63
2	杭州银行股份有限公司富阳支行	3301040160016598099	一般存款账户	59,383,041.69
3	中国工商银行股份有限公司杭州解放路支行	1202020719800210620	一般存款账户	19,316.99
4	浦发银行富阳支行	95240078801400001371	一般存款账户	12,009,998.00
5	富阳农村商业银行股份有限公司富阳富春江支行	201000273172781	一般存款账户	71,024.91
6	中国建设银行股份有限公司杭州富阳支行	33050161722700002641	一般存款账户	124,193.99
7	中国工商银行股份有限公司杭州解放路支行	1202020719800281387	一般存款账户	194,314.17
8	中国工商银行股份有限公司杭州富阳支行	1202087129900308027	预售监管账户	80,508,320.00
9	富阳农村商业银行股份有限公司富阳富春江支行	201000276165930	预售监管账户	37,999,396.50
总 计		—		241,698,032.88

八、资金收支情况

8.1 资金收入

本月 SPV 公司资金流入 17,654.30 万元, 明细如下:

表六: SPV 资金流入情况

序号	日期	汇款方	款项用途	金额(元)	收款行
1	2021/5/06	杭州富阳融驰置业有限公司	往来款	50,000,000.00	招商 0106
2	2021/5/14	杭州富阳融驰置业有限公司	往来款	25,000,000.00	招商 0106
3	2021/5/25	杭州富阳融驰置业有限公司	往来款	101,543,013.70	招商 0106
合计				176,543,013.70	

本月项目公司资金收入 29,080.88 万元, 明细如下:

表七: 项目公司资金流入情况

序号	日期	汇款方	款项用途	金额(元)	收款行
1	2021/5/7	工商银行	销售回款(房款)	1,145,984.00	杭州 8099
2	2021/5/7	工商银行	车位款	260,000.00	杭州 8099
3	2021/5/7	工商银行	销售回款(房款)	2,631,300.00	工行 8027
4	2021/5/7	邵丽丽、方蜈军	退还房款定金	100,000.00	杭州 8099
5	2021/5/14	工商银行	销售回款(房款)	8,898,586.00	工行 8027
6	2021/5/8	王霞燕, 程姗	退还房款定金	200,000.00	杭州 8099
7	2021/5/14	杭州银行	车位款	680,000.00	杭州 8099
8	2021/5/10	建设银行	开发贷放款	78,200,000.00	建行 2641
9	2021/5/21	章瑛	退还房款定金	350,000.00	杭州 8099
10	2021/5/21	杭州银行	车位款	175,000.00	杭州 8099
11	2021/5/21	工商银行	销售回款(房款)	6,175,848.00	工行 8027
12	2021/5/18	杭州富阳融驰置业有限公司(山水)	土地使用税	27,093.00	工行 1046
13	2021/5/18	建设银行	开发贷放款	19,880,000.00	建行 2641
14	2021/5/24	建设银行	开发贷放款	35,900,000.00	建行 2641
15	2021/5/24	工商银行	开发贷放款	56,000,000.00	工行 1387
16	2021/5/25	工商银行	开发贷放款	24,000,000.00	工行 1387
17	2021/5/28	杭州银行	销售回款(房款)	1,724,992.00	杭州 8099
18	2021/5/28	杭州银行	车位款	5,905,004.00	杭州 8099
19	2021/5/28	工商银行	销售回款(房款)	2,898,005.00	工行 8027
20	2021/5/28	农商银行	销售回款(房款)	38,000,197.00	农商 5930
21	2021/5/31	杭州银行	销售回款	3,236,730.00	杭州 8099
22	2021/5/31	工商银行	销售回款	4,420,101.00	工行 8027
合计				290,808,840.00	

8.2 资金支出

表八：SPV 公司资金支出情况

序号	支付时间	收款方	用途	金额（元）	出款行	用款类型	委托方审批方式	备注
1	2021/5/02	招商银行	手续费	52.24	招商 0106	财务费用	自动扣款	
2	2021/5/06	融创鑫恒投资集团有限公司	往来款	50,000,000.00	招商 0106	往来款	中航系统	
3	2021/5/14	融创鑫恒投资集团有限公司	往来款	25,000,000.00	招商 0106	往来款	中航系统	
4	2021/5/25	中航信托股份有限公司	归还本金	100,000,000.00	招商 0106	往来款	中航系统	
5	2021/5/25	中航信托股份有限公司	利息	1,543,013.70	招商 0106	往来款	中航系统	
合计				176,543,065.94				

表九：项目公司资金支出情况

序号	支付时间	收款方	用途	金额（元）	出款行	用款类型	委托方审批方式	备注
1	2021/5/6	杭州融南进富企业管理咨询 有限公司	往来款	50,000,000.00	杭州 8099	往来款	授权事项	
2	2021/5/6	杭州美度家居用品有限公司	营销礼品费用	7,362.00	杭州 8099	营销费用	授权事项	
3	2021/5/7	浙江省杭州市国立公证处	摇号公证费用	50,000.00	杭州 8099	营销费用	授权事项	
4	2021/5/7	周克胜	电话营销费用	3,200.00	杭州 8099	营销费用	授权事项	
5	2021/5/7	中国石化销售股份有限公司 浙江杭州石油分公司	营销活动费用	60,000.00	杭州 8099	营销费用	授权事项	
6	2021/5/7	王霞燕	退还房款定金	100,000.00	杭州 8099	营销费用	授权事项	
7	2021/5/7	周星	退还房款定金	50,000.00	杭州 8099	营销费用	授权事项	
8	2021/5/7	章瑛	退还房款定金	300,000.00	杭州 8099	营销费用	授权事项	
9	2021/5/7	邵莉莉报销	退还房款定金	50,000.00	杭州 8099	营销费用	授权事项	
10	2021/5/7	方蜈军	退还房款定金	50,000.00	杭州 8099	营销费用	授权事项	
11	2021/5/7	程珊	退还房款定金	50,000.00	杭州 8099	营销费用	授权事项	
12	2021/5/7	杭州银行	手续费	202.00	杭州 8099	财务费用	授权事项	
13	2021/5/7	工商银行	手续费	280.00	工行 8027	财务费用	授权事项	
14	2021/5/7	建设银行	手续费	7.50	建行 2641	财务费用	授权事项	
15	2021/5/10	融创鑫恒投资集团有限公司	工资	1108872.48	杭州 8099	营销费用	授权事项	
16	2021/5/10	融创鑫恒投资集团有限公司	工资	463751.32	杭州 8099	管理费用	授权事项	
17	2021/5/13	房鏢（上海）网络科技有限公 司	营销活动费用	72,000.00	杭州 8099	营销费用	授权事项	

序号	支付时间	收款方	用途	金额（元）	出款行	用款类型	委托方审批方式	备注
18	2021/5/13	杭州雷人人力资源有限公司	3月营销话务人员工资	41,142.50	杭州 8099	营销费用	授权事项	
19	2021/5/13	杭州雷人人力资源有限公司	2月营销话务人员工资	12,515.00	杭州 8099	营销费用	授权事项	
20	2021/5/13	杭州雷人人力资源有限公司	1月营销话务人员工资	32,340.00	杭州 8099	营销费用	授权事项	
21	2021/5/13	杭州智邮广告有限公司	快递柜广告费用	15,680.00	杭州 8099	营销费用	中航审批	
22	2021/5/13	杭州群智广告有限公司	1-3月广告策划费用	210,000.00	杭州 8099	营销费用	授权事项	
23	2021/5/13	杭州天郎视觉科技有限公司	效果图设计费用	39,000.00	杭州 8099	营销费用	授权事项	
24	2021/5/13	杭州新美印刷技术有限公司	印刷费	21,260.00	杭州 8099	营销费用	授权事项	
25	2021/5/13	杭州新美印刷技术有限公司	印刷费	22,085.00	杭州 8099	营销费用	授权事项	
26	2021/5/13	杭州蓝江广告有限公司	门禁广告费用	27,000.00	杭州 8099	营销费用	授权事项	
27	2021/5/13	杭州蓝江广告有限公司	遮阳棚广告费用	30,000.00	杭州 8099	营销费用	授权事项	
28	2021/5/13	杭州蓝江广告有限公司	户外广告牌费用	129,469.50	杭州 8099	营销费用	授权事项	
29	2021/5/13	成都购房通科技有限公司	营销广告费用	50,000.00	杭州 8099	营销费用	授权事项	
30	2021/5/13	杭州悦米网络科技有限公司	营销广告费用	50,000.00	杭州 8099	营销费用	授权事项	
31	2021/5/13	杭州悦报传媒有限公司	营销广告费用	23533.98	杭州 8099	营销费用	授权事项	
32	2021/5/13	杭州深思远广告制作有限公司	围挡广告费用	50,723.12	杭州 8099	营销费用	授权事项	
33	2021/5/13	杭州海晟厨房设备有限公司	食堂设备	33,850.00	杭州 8099	营销费用	授权事项	
34	2021/5/13	杭州精度文化传媒有限公司	电梯合同费用	14,040.00	杭州 8099	营销费用	授权事项	
35	2021/5/13	杭州烨城广告有限公司	样板房包装费用	53,270.00	杭州 8099	营销费用	授权事项	
36	2021/5/13	杭州昌黎企业管理有限公司	营销兼职工资3月	19,300.00	杭州 8099	营销费用	授权事项	
37	2021/5/13	杭州富阳象印广告有限公司	营销活动费用	4,700.00	杭州 8099	营销费用	授权事项	
38	2021/5/13	李悦	首开午餐采购	3,750.00	杭州 8099	营销费用	授权事项	
39	2021/5/13	杭州富阳象印广告有限公司	营销活动费用	9,900.00	杭州 8099	营销费用	授权事项	
40	2021/5/13	杭州富阳象印广告有限公司	桌椅租赁费用	2,100.00	杭州 8099	营销费用	授权事项	
41	2021/5/13	杭州富阳象印广告有限公司	营销活动费用	3,000.00	杭州 8099	营销费用	授权事项	
42	2021/5/13	杭州初灵文化创意有限公司	营销活动费用	18,971.00	杭州 8099	营销费用	授权事项	
43	2021/5/13	浙江省杭州市国立公证处	样板房公证费用	5,000.00	杭州 8099	营销费用	授权事项	
44	2021/5/13	杭州鑫绘广告有限公司	零星物料制作	9,938.01	杭州 8099	营销费用	授权事项	
45	2021/5/13	杭州蓝江广告有限公司	户外大牌换画费用	9,900.00	杭州 8099	营销费用	中航审批	
46	2021/5/13	汤婉玮	营销广告费用	5,500.00	杭州 8099	营销费用	授权事项	
47	2021/5/13	杭州天优供应链管理有限公司	营销办公物料费用	4,066.50	杭州 8099	营销费用	授权事项	
48	2021/5/13	何诗瑶	营销办公物料费用	2,035.20	杭州 8099	营销费用	授权事项	
49	2021/5/13	胡君	3月观影活动费用	6,100.00	杭州 8099	营销费用	授权事项	
50	2021/5/13	胡君	营销桌椅采购费用	2,300.00	杭州 8099	营销费用	授权事项	

序号	支付时间	收款方	用途	金额（元）	出款行	用款类型	委托方审批方式	备注
51	2021/5/13	李悦	示范区样板房定妆照	8,000.00	杭州 8099	营销费用	授权事项	
52	2021/5/13	杨洁莉	营销办公用品费用	1,684.00	杭州 8099	营销费用	授权事项	
53	2021/5/13	周克胜	电话营销费用	9,000.00	杭州 8099	营销费用	授权事项	
54	2021/5/13	毕研奎	营销广告费用	18,700.00	杭州 8099	营销费用	授权事项	
55	2021/5/13	杭州富阳象印广告有限公司	营销活动费用	3,000.00	杭州 8099	营销费用	授权事项	
56	2021/5/13	上海天华建筑设计有限公司	施工图设计费	851,640.00	杭州 8099	前期费用	授权事项	
57	2021/5/13	浙江之江工程项目管理有限公司	监理费用	78,000.00	杭州 8099	建安费用	授权事项	
58	2021/5/13	杭州大麦室内设计有限公司	精装修设计费用	407,850.00	杭州 8099	前期费用	授权事项	
59	2021/5/13	姜艳丽	运费报销	315.87	杭州 8099	营销费用	授权事项	
60	2021/5/13	杭州悦报传媒有限公司	楼盘地图推广费用	19,611.65	杭州 8099	营销费用	授权事项	
61	2021/5/13	浙江玉长城商业管理有限公司	租赁费用	76,500.00	杭州 8099	营销费用	授权事项	
62	2021/5/13	杭州悦蓉科技有限公司	拓客物料费用	11,160.00	杭州 8099	营销费用	授权事项	
63	2021/5/13	杨开唯	业务招待费用	418.00	杭州 8099	管理费用	授权事项	
64	2021/5/13	邵丽丽	业务招待费用	2,400.00	杭州 8099	管理费用	授权事项	
65	2021/5/13	韩雪	非营销食堂费用	1,545.00	杭州 8099	管理费用	授权事项	
66	2021/5/13	杭州望家欢农副产品有限公司	非营销食堂费用	7,683.60	杭州 8099	管理费用	授权事项	
67	2021/5/13	杭州望家欢农副产品有限公司	营销食堂费用	36,857.37	杭州 8099	营销费用	授权事项	
68	2021/5/13	周克胜	4月营销活动采购水果	7,616.00	杭州 8099	营销费用	授权事项	
69	2021/5/13	浙江省商务人力资源交流服务中心有限公司	工资	15,702.90	杭州 8099	管理费用	授权事项	
70	2021/5/13	浙江中智经济技术有限公司	工资	16,036.33	杭州 8099	管理费用	授权事项	
71	2021/5/13	上海对外服务浙江有限公司	公积金服务费	23,902.08	杭州 8099	管理费用	授权事项	
72	2021/5/13	浙江天润建设有限公司	桩基工程款	6,283,267.80	杭州 8099	建安费用	授权事项	
73	2021/5/11	工商银行	个人所得税	13,664.02	工行 1046	管理费用	中航审批	
74	2021/5/13	工商银行（省电力代扣）	电费	50,000.00	工行 1046	建安费用	授权事项	
75	2021/5/14	工商银行	手续费	200.00	工行 1046	财务费用	授权事项	
76	2021/5/14	杭州融南进富企业管理咨询有限公司	往来款	25,000,000.00	工行 1046	往来款	授权事项	
77	2021/5/14	工商银行	手续费	340.00	工行 8027	财务费用	授权事项	
78	2021/5/14	杭州银行	手续费	379.43	杭州 8099	财务费用	中航审批	
79	2021/5/20	中国石化销售股份有限公司	交通费	35,000.00	杭州 8099	管理费用	自动扣款	

序号	支付时间	收款方	用途	金额（元）	出款行	用款类型	委托方审批方式	备注
		浙江杭州石油分公司						
80	2021/5/20	上海晨光科力普办公用品有限公司	办公用品	2,072.47	杭州 8099	管理费用	授权事项	
81	2021/5/20	杭州富春江会计事务所有限公司	审计费用	20,000.00	杭州 8099	管理费用	授权事项	
82	2021/5/20	杭州萧山君正财务信息咨询服务部	财务咨询费	34,336.47	杭州 8099	管理费用	授权事项	
83	2021/5/20	融创物业服务集团有限公司杭州分公司	3月物业服务费	223,291.08	杭州 8099	营销费用	授权事项	
84	2021/5/20	融创物业服务集团有限公司杭州分公司	1月物业服务费	102,230.05	杭州 8099	营销费用	自动扣款	
85	2021/5/20	融创物业服务集团有限公司杭州分公司	2月物业服务费	210,740.75	杭州 8099	营销费用	自动扣款	
86	2021/5/20	邵丽丽	业务招待费用	2,800.00	杭州 8099	管理费用	授权事项	
87	2021/5/20	天津顺丰速递有限公司	快递费	591.36	杭州 8099	管理费用	中航审批	
88	2021/5/20	杭州赢锐科技有限公司	网络设备费用	54,001.75	杭州 8099	管理费用	授权事项	
89	2021/5/20	姜艳丽	团建费用报销	7,076.56	杭州 8099	管理费用	授权事项	
90	2021/5/20	宋本翔	退车位款	50,000.00	杭州 8099	其他	中航审批	
91	2021/5/20	袁小英	退车位款	50,000.00	杭州 8099	其他	授权事项	
92	2021/5/21	杭州银行	手续费	91.10	杭州 8099	财务费用	授权事项	
93	2021/5/21	工商银行	手续费	360.00	工商 8027	财务费用	授权事项	
94	2021/5/21	宋本翔	退房款	50,000.00	工商 8027	其他	授权事项	
95	2021/5/21	袁小英	退房款	50,000.00	工商 8027	其他	授权事项	
96	2021/5/21	王霞燕	退房款	50,000.00	工商 8027	其他	授权事项	
97	2021/5/21	工商银行	开发贷利息	1,525,416.66	工商 1387	财务费用	自动扣款	
98	2021/5/18	工商银行	代扣税款	185,297.48	工行 1046	税款	自动扣款	
99	2021/5/18	工商银行	代扣税款	1,445.00	工行 1046	税款	自动扣款	
100	2021/5/20	工商银行	公积金	2,400.00	工行 1046	管理费用	自动扣款	
101	2021/5/20	工商银行	代扣税款	158,465.00	工行 1046	税款	自动扣款	
102	2021/5/20	工商银行	手续费	200.00	工行 1046	财务费用	自动扣款	
103	2021/5/20	工商银行	公积金	124,364.00	工行 1046	管理费用	自动扣款	
104	2021/5/21	建设银行	开发贷利息	574,329.54	建行 2641	财务费用	自动扣款	
105	2021/5/16	建设银行	手续费	0.80	建行 2641	财务费用	自动扣款	
106	2021/5/21	农商银行	开发贷利息	435,833.40	农商 2781	财务费用	自动扣款	
107	2021/5/21	农商银行	手续费	200.00	农商 2781	财务费用	自动扣款	
108	2021/5/24	工商银行	水费	12,667.20	工行 1046	建安费用	自动扣款	

序号	支付时间	收款方	用途	金额（元）	出款行	用款类型	委托方审批方式	备注
109	2021/5/24	姜艳丽	营销备用金	100,000.00	杭州 8099	营销费用	授权事项	
110	2021/5/24	羊瑛钰	营销备用金	50,000.00	杭州 8099	营销费用	授权事项	
111	2021/5/24	周克胜	营销备用金	250,000.00	杭州 8099	营销费用	授权事项	
112	2021/5/24	方蜈军	营销备用金	100,000.00	杭州 8099	营销费用	授权事项	
113	2021/5/24	王霞燕	营销备用金	50,000.00	杭州 8099	营销费用	授权事项	
114	2021/5/24	章瑛	营销备用金	200,000.00	杭州 8099	营销费用	授权事项	
115	2021/5/25	杭州融南进富企业管理咨询 有限公司	往来款	101,543,013.7 0	杭州 8099	往来款	中航审批	
116	2021/5/27	刘小兵	营销工资	4,200.00	杭州 8099	营销费用	授权事项	
117	2021/5/27	徐华丽	营销工资	2,160.00	杭州 8099	营销费用	授权事项	
118	2021/5/27	高君	营销工资	2,160.00	杭州 8099	营销费用	授权事项	
119	2021/5/27	王璐洁	营销工资	2,160.00	杭州 8099	营销费用	授权事项	
120	2021/5/27	章晓行	营销工资	4,200.00	杭州 8099	营销费用	授权事项	
121	2021/5/27	方炎伟	营销工资	4,200.00	杭州 8099	营销费用	授权事项	
122	2021/5/27	潘叶美	营销工资	4,200.00	杭州 8099	营销费用	授权事项	
123	2021/5/27	王碧瑶	营销工资	2,160.00	杭州 8099	营销费用	授权事项	
124	2021/5/27	朱晶晶	营销工资	4,000.00	杭州 8099	营销费用	授权事项	
125	2021/5/27	汪芳	营销工资	4,000.00	杭州 8099	营销费用	授权事项	
126	2021/5/27	纪非凡	营销工资	4,000.00	杭州 8099	营销费用	授权事项	
127	2021/5/27	张蕾	营销工资	4,000.00	杭州 8099	营销费用	授权事项	
128	2021/5/27	陈奇楠	营销工资	4,000.00	杭州 8099	营销费用	授权事项	
129	2021/5/27	浙江富水建设有限公司	总包工程款	1,905,607.60	杭州 8099	建安费用	授权事项	
130	2021/5/28	杭州银行	手续费	173.97	杭州 8099	财务费用	自动扣款	
131	2021/5/28	杭州银行	手续费	1,660.00	杭州 8099	财务费用	自动扣款	
132	2021/5/28	工商银行	手续费	100.00	工商 8027	财务费用	自动扣款	
133	2021/5/28	工商银行	手续费	800.50	农商 5930	财务费用	自动扣款	
134	2021/5/28	工商银行	手续费	10.00	工商 0620	财务费用	自动扣款	
135	2021/5/29	建设银行	手续费	30.00	建行 2641	财务费用	自动扣款	
136	2021/5/31	杭州富阳旭渣土处置有限公 司	土方工程款	1,654,559.70	杭州 8099	建安费用	授权事项	
137	2021/5/31	王耀平	营销工资	4,200.00	杭州 8099	营销费用	授权事项	
138	2021/5/31	蔡欢	营销工资	2,160.00	杭州 8099	营销费用	授权事项	
139	2021/5/31	杭州银行	手续费	22.86	杭州 8099	财务费用	授权事项	
		合计		196,144,608.16				

8.3 资金平衡表

截至 2021 年 5 月，本项目累计收入 303,310,876.00 元，累计支出 1,308,323,641.61 元，资金平衡情况见下表：

表十：资金平衡情况

项目	项目总预算（元）	本月资金实际（元）	本年资金实际（元）	累计资金实际（元）	备注
经营性资金流入					
销售回款	2,203,902,700.00	75,951,747.00	302,260,876.00	302,260,876.00	
其他收入	0	27,093.00	27,093.00	1,727,093.00	
经营性收入合计	2,203,902,700.00	75,978,840.00	302,287,969.00	303,987,969.00	
经营性资金流出					
土地费成本	1,228,187,200.00	0.00	631,857,044.00	1,229,330,867.80	包含 SPV 支付土地保证金 5000 万。
前期费用	19,510,000.00	1,259,490.00	4,131,096.28	4420619.28	
建安工程费	534,260,000.00	9,984,102.30	60,434,790.55	60615641.16	
基础设施费	69,170,000	0	0	0	
公共配套设施费	4,750,000.00	0	0	0	
费用支出					
营销费用	77,136,600.00	3,794,411.06	5,491,134.42	5,530,685.56	
管理费用		827,745.86	3,360,226.11	3,485,422.91	
财务费用	/	2,540,637.76	3,053,746.55	3,042,977.42	含利息收入 57,092.93
支付各类税费	123,488,900.00	345,207.48	345,207.48	345207.48	
其他支出		0	650,000.00	952,220.00	
经营性支出合计	2,056,502,700.00	18,751,594.46	709,923,245.39	1,308,323,641.61	
经营性净现金流	147,400,000.00	57,227,245.54	-407,635,276.39	-1,004,335,672.61	
筹资性资金净现金流					
内部往来流入	/	0	832,139,686.15	1,329,596,719.19	
内部往来流出	/	176,543,013.70	950,043,013.70	850,043,013.70	
外部融资款流入	/	213,980,000.00	766,480,000.00	766,480,000.00	
外部融资款流出	/				
净现金流量	/	94,664,231.84	240,941,396.06	241,698,032.88	
期初余额	/	147,033,801.04	756,636.82	0	
期末余额	/	241,698,032.88	241,698,032.88	241,698,032.88	

九、融资情况

1. 开发贷款：

表十：开发贷款情况

序号	贷款银行	授信金额 (万元)	抵押物 情况	期限（贷款起始日与 贷款到期日）	利率	截止月初 贷款余额	本月提款 金额(万元)	本月还 款金额 (万元)	截止月末 贷款余额 (万元)	本月付 息金额 (万元)	累计付 息金额 (万元)
1	浙江农商银行	15,000.00	土地抵押	2021.3.31-2024.3.30	5.23%	10,000.00	0.00	0.00	10,000.00	43.58	58.83
2	中国建设银行	25,000.00	土地抵押	2021.3.31-2024.3.30	5.23%	10,250.00	13,398.00	0.00	23,648.00	57.43	63.54
3	中国工商银行	45,000.00	土地抵押	2021.3.31-2024.3.30	5.23%	35,000.00	8,000.00	0.00	43,000.00	152.54	181.52

项目公司开发贷牵头银行为：中国工商银行股份有限公司杭州分行；代理行为：中国工商银行股份有限公司杭州解放路支行、中国建设银行股份有限公司杭州富阳支行、浙江富阳农村商业银行股份有限公司富春江支行；总贷款额度为：8.5 亿元；期限：三年；融资总成本：5.48%。增信措施为土地抵押，融创房地产集团有限公司担保。

2021 年 3 月 31 日浙江富阳农村商业银行股份有限公司富春江支行放款 5,000.00 万元；

2021 年 4 月 16 日中国建设银行股份有限公司杭州富阳支行放款 6,500.00 万元

2021 年 4 月 16 日中国工商银行股份有限公司杭州解放路支行放款 35,000.00 万元

2021 年 4 月 19 日浙江富阳农村商业银行股份有限公司富春江支行放款 5,000.00 万元；

2021 年 4 月 19 日中国建设银行股份有限公司杭州富阳支行放款 3,058.00 万元

2021 年 4 月 30 日中国建设银行股份有限公司杭州富阳支行放款 692.00 万元

2021 年 5 月 10 日中国建设银行股份有限公司杭州富阳支行放款 7,820.00 万元；

2021 年 5 月 18 日中国建设银行股份有限公司杭州富阳支行放款 1,988.00 万元；

2021 年 5 月 24 日中国建设银行股份有限公司杭州富阳支行放款 3,590.00 万元；

2021 年 5 月 25 日中国工商银行股份有限公司杭州解放路支行放款 5,600.00 万元；

2021 年 5 月 26 日中国工商银行股份有限公司杭州解放路支行放款 2,400.00 万元；

截至 2021 年 5 月 31 日项目开发贷共计放款 76,648.00 万元。

2、其他融资：

本月项目公司商业承兑汇票付款情况：建安费用 89.88 万元。截至 2021 年 5 月 31 日，项目公司累计未兑付的商业承兑汇票金额为 2,638.25 万元，其中本月应兑付的金额为 0.00 万元。

表十一：其他融资情况

序号	项目	商业承兑汇票	其他
1	截至上月累计未兑付余额	25,483,665.90	
2	本月新增	898,804.20	
3	本月到期兑付	0.00	
4	截至本月累计未兑付余额	26,382,470.10	
5	截至本月累计发生额	26,382,470.10	
6	本月到期未兑付	0.00	
7	累计到期未兑付余额	0.00	
8	被监管对象应承担利息金额	0.00	
9	承担利息方式	-	
10	已付利息	0.00	
11	未付利息	0.00	

表十二：其他融资到期情况

序号	到期时间	到期金额		
		商业承兑汇票	其他	合计
1	2021 年 1 月	0.00	0.00	0.00
2	2021 年 2 月	0.00	0.00	0.00
3	2021 年 3 月	0.00	0.00	0.00
4	2021 年 4 月	0.00	0.00	0.00
5	2021 年 5 月	0.00	0.00	0.00
6	2021 年 6 月	0.00	0.00	0.00
7	2021 年 7 月	0.00	0.00	0.00
8	2021 年 8 月	0.00	0.00	0.00
9	2021 年 9 月	0.00	0.00	0.00

序号	到期时间	到期金额		
		商业承兑汇票	其他	合计
10	2021 年 10 月	3,507,008.00	0.00	3,507,008.00
11	2021 年 11 月	1,265,310.00	0.00	1,265,310.00
12	2021 年 12 月	0.00	0.00	0.00
本年合计		4,772,318.00	0.00	4,772,318.00

十、项目周边竞品情况分析

表十三：项目周边竞品情况

序号	名称	业态	是否为直接竞品	可售面积 (万平米)	已推出面积 (万平米)	已售面积 (万平米)	销售均价 (万元/平米)
1	金茂秦望府	高层	是	39.1	17.2165	13.2882	3
2	绿地潮悦江山城	高层	是	11.8	8.5445	3.832	2.73
3	金铭府	高层	否	18	7.3242	6.222	2.18
4	德信云望之宸	高层	否	6.9	1.4938	1.0455	2.51

十一、区域市场情况分析

1. 客群情况分析

本案客群年龄层以 30-40 岁的地缘性三口之家为主，主要集中在富春街道及周边乡镇，另外约 25%左右的客户来源于杭州，主要以 6 号线沿线的滨江、之江为主。

从置业动机上看，98 方以为父母置业的改善性客户为主，110 方以首置自住客户为主，核心认可本案价值中的“地铁 6 号线上、周边生活配套齐全”。

2. 政策分析

预售政策：已交付全部土地使用权出让金，取得土地使用权证书；持有建设工程规划许可证、施工许可证、用地规划许可证；按提供预售商品房计算，投入开发建设的资金达到工程建设总投资 25%以上，并已经确定施工商品房项目进度和竣工交付日期；商品房项目建筑主体施工

形象进度须达到总层数的二分之一（不低于十层）；已在项目所在地的银行设立商品房预售款监管专用账户；白蚁防治合同、备案表已取得；已办理楼盘表备案及一房一价备案表。

限购政策为：暂停向已拥有 2 套及以上住房的本市户籍居民家庭、已拥有 1 套及以上住房的非本市户籍居民家庭出售新建商品住房和二手住房；非本市户籍居民购买首套住房需提供 3 年内在本市连续缴纳 2 年个人所得税或社保证明；本市户籍成年单身（含离异）人士限购 1 套住房；通过父母投靠杭州落户，父母落户需满三年才能作为单独家庭购房；户籍由外地迁入桐庐、建德、临安、淳安四县的居民家庭，自户籍迁入之日起满 2 年，方可在杭州市限购区域内购买住房，并按照本市限购政策执行。

本项目所在区域最高备案价 29,800.00 元/平米，本项目商品房上报备案价为 27,000.00 元/平米。

3. 同业态售房成交量分析

（1）2021 年 5 月份，杭州全市供应商品住宅 10,653 套，面积 1,160,811 m²，成交套数 38,524 套，成交金额 1,444.27 亿，其中本案相似面积区间段 90-110 m²住宅供应 4,309 套，面积 428,272 m²，去化 13705 套，金额 403.19 亿；

（2）2021 年 5 月份，富阳区供应套数 1,241 套，面积 134,957 m²，成交套数 1,674 套，成交金额 46.66 亿，其中本案相似面积区间段 90-110 m²住宅供应 610 套，面积 61,007 m²，去化 696 套，金额 16.08 亿。

（3）富阳区 5 月份商品住宅去化主要集中在银湖板块（祥生云湖城、万达同心湾）、富春板块（金茂秦望府、融创云辰富源里、阳光城檀瑞府）；

土地成交量分析

2021 年 5 月份，杭州全市供应土地 121 幅，供应用地 4,157,286 m²，其中纯住宅 43 幅，供应用地 1,627,598 m²，商住类 14 幅，供应用地 1,390,448 m²；商办类 26 幅，供应用地 534,478 m²；工业类 34 幅，供应用地 586,045 m²，其他用地 4 幅，供应用地 18,717 m²。

其中富阳区供应土地 19 幅，供应用地 441,785 m²。

十二、项目公司资金计划执行情况

表十四：2021 年 5 月资金计划执行情况

序号	支出项目	计划金额	实际金额	差异金额	备注
1	土地费用	12.96	0.00	12.96	
2	前期费用	214.49	125.95	88.54	支付工程设计费、水土保持评估费用等
3	建安工程	4,056.20	998.41	3,057.79	支付施工电费、总包工程款、桩基工程款等；另开具商业承兑汇票 1 份，金额 89.88 万元
4	管理费用	80.00	82.77	-2.77	支付员工报销及工资等（超出原因：因项目公司员工增加，工资、社保及公积金扣款额比计划金额增加）
5	营销费用	400.00	379.44	20.56	支付营销活动、广告等费用
6	财务费用	0.00	254.06	-254.06	银行手续费、开发贷利息（自动扣款）
	税 款	1,200.00	34.52	1,165.48	
7	其他费用	0.00	25.00	-25.00	退还购房款
合计		5,963.65	1,900.15		

根据《5 月份资金计划金额与执行情况对比表》显示，项目公司的资金计划与实际支付差异的原因：资金计划中营销费用为不可预见费，售楼处营销活动阶段的费用暂未达到付款节点；前期费用部分款项未达到付款节点延迟支付；管理费用因项目公司员工增加，工资及缴纳社保与公积金超出计划金额，超支 27.49 万元；项目公司 4 月付款总额未超总计划。

十三、项目公司用印情况（明细台账作为附件）

表十五：项目公司用印情况统计表

序号	用途（合同、内部文件等）	份数
1	合同类	2
2	日常管理事项用印	61
	合计	63

十四、项目公司签约情况（明细台账作为附件）

表十六：项目公司签约情况统计表

序号	合同类型	用途	份数
1	建安工程	工程施工	0
2	前期类	造价咨询	1
3	管理费用	行政类	1
4	营销类	营销	0
	合计		2

十五、项目整体运行情况分析

1、项目开发建设情况评价

截至 2021 年 5 月项目按计划施工，1、2#楼已施工至 12 层，3#楼施工至 11 层，达到办理商品房预售证条件，9#楼主体及装修施工完成，投入使用，4#楼 6 层施工完成，底板施工完成，6-8#楼、10#楼桩基施工完成。

2、项目销售情况评价

项目于 2021 年 4 月 11 日首次开盘住宅 170 套（面积 17,729.08 m²），于 5 月 26 日加推 3#楼 88 套房源，建筑面积 9,183.24 平米，截至本报告日累计开盘住宅 258 套（面积 26,912.32 m²）。截至 2021 年 5 月 31 日销售 247 套，认购金额 68,884.35 万元，回款 33,956.05 万元，开盘去化率 96.12%。

3、操作风险评价

项目公司前期未办理展示区施工证及未批先建手续即开始施工，违反了《中华人民共和国建筑法》、《建筑工程施工许可管理办法》等法律法规，存在最高工程施工合同总价 2% 的金额处罚以及停工整顿风险，目前未收到处罚通知，但项目公司表示项目公司表示已知晓该事项，并愿意接受处罚。

4. 其他

无

十六、附件

附件一：银行账户流水及余额

杭州融南进富企业管理咨询有限公司

(1) 招商银行 0601 账户

单账号查看 多账号查看

账号	杭州, 571914442510601, 人民币, 杭州融南进富企业管理咨询有限公司		<input type="checkbox"/> 默认账号	查账号	交易对账单	电子回单
交易日期	自定义	2021-05-21 - 2021-05-31	交易金额 (¥)	最小金额	最大金额	<input checked="" type="radio"/> 全部 <input type="radio"/> 入账 <input type="radio"/> 出账
交易类型	请输入	更多筛选项	余额	请输入余额	<input type="checkbox"/> 仅显示回单可打印项	

<input type="checkbox"/>	交易日期	交易金额	余额	收(付)方名称	收(付)方账号	摘要
<input type="checkbox"/>	2021-05-25 16:30:33	+101,543,013.70	101,551,005.92	杭州富阳融驰置业有限公司	3301040160016598099	往来款
<input type="checkbox"/>	2021-05-25 16:42:44	-100,000,000.00	1,551,005.92	中航信托股份有限公司	409410100100719820	分配投资收益
<input type="checkbox"/>	2021-05-25 16:45:11	-1,543,013.70	7,992.22	中航信托股份有限公司	409410100100719820	分配投资收益

杭州富阳融驰置业有限公司

(2) 工商银行 1046 账户、1387 账户

地区: 杭州 单位名称: 杭州富阳融驰置业有限公司				
账号	别名	币种	当前余额	可用余额
1202***1387	<input type="text" value="请输入别名"/>	人民币	194,314.17	194,314.17

切换至旧版

*单位名称: 杭州富阳融驰置业有限公司 *账号: 12020871098000

*查询日期: 20210527 00时 00分 至 20210531 23时 59分 当日 近一周 近一月 近两月

*币种: 人民币 对方账号:

▼ 点击展开

[查询](#) [发邮件](#) [下载](#) [?](#)

账号: 1202087109800061046 开户行: 工行杭州富阳支行 户名: 杭州富阳融驰置业有限公司

交易时间	转出金额	转入金额	币种	余额	对方单位	对方账号
<input type="checkbox"/> 2021-05-27 14:37:29		50,000,000.00	人民币	51,388,426.63	杭州富阳融驰置业有限公司	3301***8099 行号: 313331000707 其他合

(3) 工商银行 0620 账户、8027 账户

地区: 杭州 单位名称: 杭州富阳融驰置业有限公司					
账号	别名	币种	当前余额	可用余额	昨日余额
1202***0620	<input type="text" value="请输入别名"/>	人民币	19,316.99	19,316.99	19,316.99
余额汇总 (人民币)			19,316.99	19,316.99	19,316.99

切换至旧版

*单位名称: 杭州富阳融驰置业有限公司富政储... *账号: 1202087129900

*查询日期: 20210527 00时 00分 至 20210531 23时 59分 当日 近一周 近一月 近两月

*币种: 人民币 对方账号:

▼ 点击展开

[查询](#) [发邮件](#) [下载](#) [?](#)

账号: 1202087129900308027 开户行: 杭州富阳工行 户名: 杭州富阳融驰置业有限公司富政储出[2020]21号地块项目一期1#、2#

交易时间	转出金额	转入金额	币种	余额	对方单位	对方账号
<input type="checkbox"/> 2021-05-31 11:25:10		4,420,101.00	人民币	80,508,320.00	广州合利宝支付科技有限公司备付	0000***0240
<input type="checkbox"/> 2021-05-28 10:35:25		1,827,965.00	人民币	76,088,219.00	广州合利宝支付科技有限公司备付	0000***0240

(4) 杭州银行 8099 账户

查询条件

账号查询*: 3301040160016598099[一般存款账户][人民币] ▼

起止时间*: 2021-05-31 📅 ~ 2021-05-31 📅 今天 近7天 近15天 近30天

金额区间: ~

收支方向: 全部 收入 支出

排序方式: ☒ 按时间顺序排列 ☐ 按时间倒序排列

对方账号:

查询

重置

查询结果

支出金额合计: 3,315,502.26 收入金额合计: 4,173,787.70

交易时间	支出	收入	余额 (元)	凭证号	对方账号	对账户名	摘要	详情
2021-05-31 20:30:53		1,654,559.70	61,037,611.32		201000093911623	杭州富阳旭渣土处置有限公司	汇兑	详情
2021-05-31 20:51:50	1,654,559.70		59,383,051.62		201000093911623	杭州富阳旭渣土处置有限公司	汇兑	详情
2021-05-31 20:51:50	9.93		59,383,041.69		751831835	手续费收入	手续费	详情

(5) 浦发银行 1371 账户

找不到账单？试试模糊搜索。

活期存款余额查询结果信息

活期存款余额查询

账户明细查询

账户历史余额查询

企业账号	分类昵称	币种	钞汇标志	可用余额	当前活期账户余额	利多多
95240078801400001371	点击设置	人民币		12,009,948.00	12,009,948.00	

(6) 建设银行 2641 账户

中国建设银行
 企业网上银行

[手机银行](#)
[转到](#)
[在](#)

尊敬的杭州富阳融驰置业有限公司（客户号: Z

账户查询	转账业务	代发代扣	现金管理	缴费业务	服务管理	票据业务	国际业务	隐藏
信贷融资	投资理财	电子商务	财政社保	卡类业务	特色业务	汇率业务	增值服务	

[账户信息查询](#)
[批量账户查询](#)
[电子回单查询](#)
[集成资讯](#)
[电子对账](#)

当前位置: 账户查询 > 账户信息查询 > 活期账户

3305***2641

账户名称:	杭州富阳融驰置业有限公司	账 号:	3305016172270000
开户行名称:	中国建设银行股份有限公司杭州富阳支行营业部	账户状态:	正常

日期	币种	钞/汇	账面余额	可用余额	账
20210531	人民币元	钞	124,193.99	124,193.99	

[下载](#)

附件二：本期合同签约台账

序号	用印日期	签约对方单位	合同文件名称	合同内容	合同金额（元）	审批方式	备注
1	2021/5/14	浙江富春江会计事务有限公司	专项审计业务约定书	对项目公司审计	20,000.00	授权事项	
2	2021/5/17	杭州金函建筑服务有限公司	招投标代理委托合同	协助项目公司物业合同备案及编制	50,000.00	授权事项	

附件三：本期合同付款台账

序号	签约日期	对方单位	合同文件名称	合同内容	付款节点	合同金额(元)	合同类别	付款时间	合计金额(元)	未付金额(元)	备注
1	2021/1/8	房鏢(上海)网络科技有限公司	云辰富源里惠客厅小程序服务合同	协助甲方申请微信小程序	乙方完成合同约定软件开发服务并经甲方验收合格 30 日内付 90%,	80,000.00	营销类	2021/5/13	72,000.00	8,000.00	
2	2021/3/11	杭州智邮广告有限公司	云辰富源里快递柜户外广告发布合同	快递柜广告	广告完成发布后一次性支付	15,680.00	营销类	2021/5/13	15,680.00	0.00	
3	2021/2/2	杭州群智广告有限公司	2021 年广告策划合同	乙方负责项目的整合传播营销策划思路及阶段性操作方案	服务费 7 万/月	700,000.00	营销类	2021/5/13	21,000.00	490,000.00	
4	2021/1/7	杭州天郎视觉科技有限公司	云辰富源里项目效果图设计合同	制作项目鸟瞰图、单体透视图等	甲方收到成果文件并验收 30 日内一次性支付	45,000.00	营销类	2021/5/13	39,000.00	6,000.00	
5	2021/3/22	杭州蓝江广告有限公司	社区门禁广告合同	社区门禁广告发布	完成广告投放后, 30 日内一次性支付	27,000.00	营销类	2021/5/13	27,000.00	0.00	
6	2020/12/10	上海天华建筑设计有限公司	富政储出【2020】21 号地块项目建	上海天华建筑设计有限公司富春	设计人提交完整施工图	2,129,100.00	前期类	2021/5/13	851,640.00	638,730.00	

序号	签约日期	对方单位	合同文件名称	合同内容	付款节点	合同金额(元)	合同类别	付款时间	合计金额(元)	未付金额(元)	备注
			设工程施工图设计合同	70-2 地块项目提供施工图阶段设计任务；	成果文件支付设计费总价 40%						
7	2020/10/30	浙江之江工程项目管理有限公司	富政储出【2020】21 号地块项目监理工程合同	委托乙方实施富政储出 2020-21 号地块监理工作	每季度付款一次，按已完成合同金额 80% 支付	1,903,633.00	工程类	2021/5/13	78,000.00	1,725,633.00	
8	2020/10/15	浙江天润建设有限公司	融创中国东南区域集团富政储出【2020】21 号（富春 70-2）地块桩基及基坑支护工程合同	富政储出【2020】21 号（富春 70-2）地块桩基及基坑支护工程	完成工程量 70% 支付	47,880,480.23	工程类	2021/5/13	6,283,267.80	7,182,072.23	
9	2020/12/1	浙江富水建设有限公司	富政储出【2020】21 号（富春 70-2）地块总承包合同	杭富政储出【2020】21 号（富春 70-2）地块总承包工程	完成工程量 75% 支付	282,953,294.93	工程类	2021/5/27	1,905,607.60	254,806,915.08	
10	2021/2/3	杭州富阳旭磊渣土处置有限公司	富政储出【2020】21 号地块土方工程合同	富政储【2020】21 号地块土方工程	按产值 70% 支付进度款	21,511,243.62	工程类	2021/5/31	1,654,559.70	16,824,491.92	

附件四：本期项目用印台账

序号	用印日期	印鉴名称	用印事由	用印材料及份数	申请部门	经办人	委托方审批方式	监印人
1	2021/5/1	公章	购房合同用印	购房合同 5 份	营销部	程姗	授权事项	樊俊林
2	2021/5/1	公章	购房合同用印	购房合同 5 份	营销部	方蜈军	授权事项	樊俊林
3	2021/5/1	公章	购房合同用印	购房合同 5 份	营销部	常校焉	授权事项	樊俊林
4	2021/5/1	公章	购房合同用印	购房合同 5 份	营销部	李晶晶	授权事项	樊俊林
5	2021/5/6	公章	购房合同用印	购房合同 5 份	营销部	王任	授权事项	樊俊林
6	2021/5/6	公章	按揭合同用印	按揭合同 4 份	营销部	杨洁莉	授权事项	樊俊林
7	2021/5/6	公章	3#楼预售证资料	预售资金监管协议	财务部	施鲁克	授权事项	樊俊林
8	2021/5/7	公章	安全护航自查表	安全护航自查表 2 份	工程部	邵莉莉	授权事项	樊俊林
9	2021/5/7	公章	购房合同用印	购房合同 35 份	营销部	李晶晶	授权事项	樊俊林
10	2021/5/7	公章	购房合同用印	购房合同 5 份	营销部	王燕	授权事项	樊俊林
11	2021/5/7	公章	购房合同用印	购房合同 15 份	营销部	方飞	授权事项	樊俊林
12	2021/5/7	公章	购房合同用印	购房合同 30 份	营销部	程姗	授权事项	樊俊林
13	2021/5/7	公章	购房合同用印	购房合同 15 份	营销部	羊莹钰	授权事项	樊俊林
14	2021/5/7	公章	购房合同用印	购房合同 25 份	营销部	汤婉玮	授权事项	樊俊林
15	2021/5/7	公章	购房合同用印	购房合同 35 份	营销部	张彬	授权事项	樊俊林
16	2021/5/7	公章	购房合同用印	购房合同 15 份	营销部	方蜈军	授权事项	樊俊林
17	2021/5/7	公章	购房合同用印	购房合同 30 份	营销部	王任	授权事项	樊俊林
18	2021/5/8	公章	购房合同用印	购房合同 5 份	营销部	羊莹钰	授权事项	樊俊林
19	2021/5/8	公章	工程供销结算单	工程供销结算单 2 份	成本部	刘蕾	授权事项	樊俊林
20	2021/5/8	公章	购房合同用印	购房合同 15 份	营销部	张彬	授权事项	樊俊林

序号	用印日期	印鉴名称	用印事由	用印材料及份数	申请部门	经办人	委托方审批方式	监印人
21	2021/5/8	公章	购房合同用印	购房合同 5 份	营销部	王任	授权事项	樊俊林
22	2021/5/8	公章	购房合同用印	购房合同 5 份	营销部	李晶晶	授权事项	樊俊林
23	2021/5/8	公章	按揭合同用印	按揭合同用印 84 份	营销部	孟育博	授权事项	樊俊林
24	2021/5/8	公章	实习材料-李宇童	毕业生就业协议书、毕业生实习单位意见表各 1 份	财务部	孙佳蓉	授权事项	樊俊林
25	2021/5/8	公章	购房合同用印	购房合同用印 10 份	营销部	程姗	授权事项	樊俊林
26	2021/5/10	公章	方案报审表	方案报审表 2 份	工程部	邵莉莉	授权事项	樊俊林
27	2021/5/10	公章	土方外运资料	城市建筑垃圾处置申请表、授权委托书各 2 份	工程部	邵莉莉	授权事项	樊俊林
28	2021/5/10	公章	购房合同用印	购房合同用印 5 份	营销部	王燕	授权事项	樊俊林
29	2021/5/10	公章	销售方案	销售公示方案 4 份	营销部	姜艳丽	授权事项	樊俊林
30	2021/5/10	公章	购房合同用印	购房合同用印 15 份	营销部	方蜈军	授权事项	樊俊林
31	2021/5/10	公章	购房合同用印	购房合同用印 5 份	营销部	王任	授权事项	樊俊林
32	2021/5/10	公章	购房合同用印	购房合同用印 5 份	营销部	汤婉玮	授权事项	樊俊林
33	2021/5/10	公章	购房合同用印	购房合同用印 5 份	营销部	李晶晶	授权事项	樊俊林
34	2021/5/10	公章	购房合同用印	购房合同用印 10 份	营销部	羊莹钰	授权事项	樊俊林
35	2021/5/10	公章	按揭合同用印	按揭合同用印 36 份	营销部	孟育博	授权事项	樊俊林
36	2021/5/10	公章	发票入账情况说明书	发票入账情况说明书 1 份	财务部	谢林锋	授权事项	樊俊林
37	2021/5/10	公章	PC 构件供货滞后的函	PC 构件供货滞后的函 2 份	工程部	邵莉莉	授权事项	樊俊林
38	2021/5/11	公章	购房合同用印	购房合同用印 65 份	营销部	毕研奎	授权事项	樊俊林
39	2021/5/11	公章	购房合同用印	购房合同用印 5 份	营销部	张彬	授权事项	樊俊林
40	2021/5/12	公章	9#楼电梯检验申请资料	9#楼电梯检验申请资料 2 份	工程部	邵莉莉	授权事项	樊俊林
41	2021/5/12	公章	农行按揭合作协议	农行按揭合作协议 4 份	财务部	施鲁克	中航审批	樊俊林
42	2021/5/12	公章	农商银行按揭合作协议	农商银行按揭合作协议 4 份	财务部	施鲁克	中航审批	樊俊林

序号	用印日期	印鉴名称	用印事由	用印材料及份数	申请部门	经办人	委托方审批方式	监印人
43	2021/5/12	公章	交通银行按揭合作协议	交通银行按揭合作协议 4 份	财务部	施鲁克	中航审批	樊俊林
44	2021/5/13	公章	中行冻资协议	中行冻资协议 4 份	财务部	施鲁克	中航审批	樊俊林
45	2021/5/14	公章	塔机喷淋安装验收表	塔机喷淋安装验收表 2 份	工程部	邵莉莉	授权事项	樊俊林
46	2021/5/14	公章	9#楼电梯维保协议	9#楼电梯维保协议 4 份	工程部	邵莉莉	授权事项	樊俊林
47	2021/5/14	公章	购房合同用印	购房合同用印 5 份	营销部	毕研奎	授权事项	樊俊林
48	2021/5/14	公章	邮政银行按揭合作协议	邮政银行按揭合作协议 4 份	财务部	施鲁克	中航审批	樊俊林
49	2021/5/14	公章	北京银行机构号建立资料	北京银行自然人客户信息采集表、法人身份证、章程复印件各 2 份	财务部	施鲁克	中航审批	樊俊林
50	2021/5/14	公章	按揭合同用印	按揭合同用印 52 份	营销部	孟育博	授权事项	樊俊林
51	2021/5/17	公章	购房合同用印	购房合同用印 10 份	营销部	李晶晶	授权事项	樊俊林
52	2021/5/17	公章	招投标代理委托合同	招投标代理委托合同 8 份	客服部	王云华	授权事项	樊俊林
53	2021/5/18	公章	购房合同用印	购房合同用印 10 份	营销部	汤婉玮	授权事项	樊俊林
54	2021/5/19	公章	开发贷补充协议	开发贷补充协议 5 份	财务部	施鲁克	中航审批	樊俊林
55	2021/5/19	公章	农商银行账户启用资料	工程预算清册、土地合同、资金使用计划、工程进度表各 2 份	财务部	孙佳蓉	授权事项	樊俊林
56	2021/5/21	公章	认购协议	认购协议 2 份	营销部	毕研奎	授权事项	樊俊林
57	2021/5/24	公章	示范区精装修设计结算单	示范区精装修设计结算单 3 份	研发部	李燕燕	授权事项	樊俊林
58	2021/5/24	公章	财务报表	财务报表 3 份	财务部	林文静	授权事项	樊俊林
59	2021/5/25	公章	公积金贷款外部网查询事项用印	委托人身份证、合作方信息查询联系人申报表各 2 份	营销部	姜艳丽	授权事项	樊俊林
60	2021/5/27	公章	购房合同用印	认购协议 10 份	营销部	张彬	授权事项	樊俊林
61	2021/5/28	公章	关于云辰富源里 1-1703 弃购用印	弃购申请、情况说明、授权委托书各 1 份	营销部	姜艳丽	授权事项	樊俊林
62	2021/5/28	公章	催告函	催告函 3 份	营销部	孟育博	授权事项	樊俊林
63	2021/5/28	公章	购房合同用	购房合同用印 17 份	营销部	张彬	授权事项	樊俊林

序号	用印日期	印鉴名称	用印事由	用印材料及份数	申请部门	经办人	委托方审批方式	监印人
			印					

附件五：项目形象进度及照片



1.项目施工现场



2.项目施工现场



3. 项目施工现场



4.项目施工现场