

五矿信托-恒信共筑 288 号-莛翼 22 号集合资金信托计划

（五矿信托·惠州恒大百万花城花园项目）

监管月报

第 14 期

（2021 年 11 月）

编号：014

编制单位：北京康正宏基房地产评估有限公司

编制时间：2021 年 12 月 8 日

目 录

摘 要.....	4
正 文.....	8
一、项目基本情况介绍.....	8
二、信托资金使用情况.....	9
三、项目证件办理情况.....	9
四、项目开发建设情况.....	11
五、重要节点进度跟踪.....	12
六、项目销售情况统计.....	13
七、项目银行账户情况.....	15
八、资金收支情况.....	16
九、开发贷及其他融资情况.....	17
十、项目周边竞品情况分析.....	19
十一、市场及政策.....	21
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.....	26
十四、项目公司印章证照使用情况.....	27
十五、项目公司签约情况.....	29
十六、项目整体运行情况分析.....	30
十七、附件.....	31

五矿国际信托有限公司：

受贵司委托，北京康正宏基房地产评估有限公司对惠州市融瑞发实业投资有限公司（以下简称“融瑞发公司”）开发建设的对外推广名为“恒大百万花城花园”和“惠州恒大悦府”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【P2020M11A-KYEE-012】《惠州百万花城花园后期监管顾问咨询合同》的约定，现就本期项目合同签署情况、证照办理情况、开发成本支付情况、项目销售情况、资金收支情况、印鉴及证照使用情况、银行账户及余额情况、合同签署及执行情况、工程进度情况、财务状况、项目存在的风险情况等方面进行报告。

为方便阅读之目的，本报告中将部分名称简写为：

- 融瑞发公司：惠州市融瑞发实业投资有限公司
- 五矿信托：五矿国际信托有限公司
- 康正宏基：北京康正宏基房地产评估有限公司

摘 要

一、项目简况

项目名称	五矿信托-恒信共筑 288 号-埤翼 22 号集合资金信托计划（五矿信托·惠州恒大百万花城花园项目）		
业务部门	投行业务六部	项目成立日	2020 年 10 月
合作开发商/ 交易对手	惠州市融瑞发实业投资有限公司/中国恒大集团		
交易结构简述	经由五矿信托与恒大地产集团协商调整惠州市融瑞发实业投资有限公司与佛山市顺德区盈沁房地产开发有限公司作为五矿信托信泽投资集合资金信托计划第三十一号项目的共同还款人。		
标的项目名称 (案名)	惠州恒大百万花城花园项目	地址	广东省惠州市惠阳区秋长街道岭湖村
项目业态及面积	惠阳恒大百万花城花园项目坐落于惠州市惠阳区秋长街道岭湖村地段。项目共分为三个地块，用地性质均为城镇住宅用地、其他商服用地，总用地面积 141,558 平方米，总规划建筑面积 554,317.86 平方米，其中计容建筑面积 389,460.80 平方米、不计容建筑面积 164,857.06 平方米，容积率 2.75，建筑密度 37.15%，绿地率 35%。拟配建社区用房、社区卫生服务中心、老年人综合福利服务中心、15 班幼儿园、社区室外活动场所及体育活动场所。总住宅户数 3,480 户，地下停车位 3,897 个。项目首期地块建设内容包含人才住房 100 套，计容建筑面积 9,506 平方米，建成后无偿移交政府相关职能部门。		

二、本期合同签署情况

2021 年 11 月 1 日至 11 月 30 日期间融瑞发公司共签署合同 4 份，其中工程类 3 份，营销类 1 份，涉及合同总金额 274,237.74 元，

三、项目证照办理情况

截至本期期末，项目公司已取得不动产权证书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、施工许可证、部分楼栋预售证，取得的证照已全部交接共管。剩余楼栋预售许可证预计 11 月初取得。

四、项目开发成本支付情况

2021 年 11 月 1 日至 11 月 30 日期间融瑞发公司支付工程款 0.00 元。

五、销售情况

截止到本期惠州恒大百万花城一期住宅共已认购 399 套，其中有 43 套已在惠州市惠阳区房产管理局备案已售。住宅类：惠州恒大百万花城一期 1 幢 2 单元已认购 73 套，余 25 套待售；惠州恒大百

万花城一期 2 幢已认购 94 套，余 22 套待售；惠州恒大百万花城一期 3 幢已认购 31 套，余 91 套待售；惠州恒大百万花城一期 7 幢已认购 102 套，余 17 套待售；惠州恒大百万花城一期 8 幢已认购 99 套，余 19 套待售。

六、资金收支及账户余额情况

本期融瑞发公司银行账户截至 2021 年 11 月 30 日，共有十四个银行账户，公司账户可用余额总计 152,268,879.14 元，资金流入 117,139,099.37 元，资金流出 106,823,841.57 元。

七、其他融资情况

本期融瑞发公司使用商业承兑汇票方式支付工程款 0.00 元。截至本期到期商票 9 份，共 7,797,039.28 元，均尚未兑付。期末累计未兑付的商业承兑汇票金额为 37,767,082.45 元。

八、项目监管交接情况

本期项目共管资料情况如下：

监管物品	在管物品	待管物品/待落实监管事项
印章	公章	
	财务专用章	
	合同专用章	
	工程专用章	
	发票专用章	
	财务私章（朱蕙华）	
证照	营业执照正副本	
	基本存款账户信息	
	不动产权证书（地块三）	
	建设用地规划许可证（地块一二三）	
	建筑工程施工许可证正副本（地块三）	
	建设工程规划许可证（地块三）	
银行账户密钥	账户名：上海浦东发展银行股份有限公司广州珠江新城支行 账号：82140154800003870/82140078801700000532 序列号：PF16FA8001280596	
保险柜钥匙	广州恒大中心 8 楼财务处保险柜 主钥匙 1 把	
	广州恒大中心 8 楼监察室保险柜 主钥匙 2 把	
	惠阳一得楼 5 楼检查室保险柜 主钥匙 1 把	

九、项目存在的风险情况

1.根据我司驻场人员截至目前了解的情况，项目公司存在多个法人章共同使用，现只共管一个存放于惠州办公室保险柜，但广州恒大中心也存在“纪佳星”字样的法人章。由于法人章刻制不需备案，导致我司对再刻制法人章行为无法进行有效监管。

2.2021年6月25日，因办理地块三预售证需要，项目地块三（《不动产权证书》粤2021惠州市不动产权第3059602号）已解押，2021年6月28日已取得新《不动产权证书》，并放入保险柜共管。

3.2021年6月24日15时，项目公司向我司发起市场监督管理局关于现场不当宣传广告的整改回复用印申请，在我司人员对用印材料审核过程中，发现现场公示照片中有未经用印流程并已用印的《惠州恒大百万花城网络投放广告声明》。针对本次违规用印事件，融瑞发公司虽然已做出说明并对相关失职员工告诫，但融瑞发公司就诚信问题已产生道德风险，我司难以预料未来是否会有同样的事情发生。

4.融瑞发公司提供的《认筹协议书》中未载明收款账户信息，据营销人员解释收款账户信息会在销售现场提供给客户，因此将来可能存在体外收款的情况。

5.2021年7月31日，驻场人员留意到由于恒大珠三角集团的现金流紧张，融瑞发公司为购房客户对未付房款部分提出13%-14.5%现金折扣优惠，另外对一次性付款客户额外享受15%-20%的优惠。目前大部分合同成交价额按预售备案价格的90%签订，且惠州市住房和城乡建设局要求规定商品房实际成交价格不得突破监制价格，下浮幅度不得超过10%，成交价格低于监制价格10%的，预售系统将限制其网签功能。在合同成交价上考虑以上优惠后，将违反商品房价格申报监制的规定，我司认为融瑞发公司提供的折扣优惠政策存在导致被查处并限制网签的风险，驻场人员在获知当日已告知五矿信托。

6.鉴于当前恒大集团的整体形势,2021年8月27日惠阳区房管局为保障项目后续建设等相关工作推进,确保继续建设资金的安全,保护购房人以及项目利益,维护社会稳定,拟将项目公司名下账户的预售资金监管账户全部款项及所有应收款项(包括但不限于购房款、公积金贷款、银行按揭贷款)全部委托相关付款单位(个人)直接将款项转入惠阳区房管局指定账户进行监管,指定账户出账需按惠阳区问题楼盘资金使用相关流程确认后支付给相关单位。目前贵司尚未同意用印。我司会持续关注该事项,并严格落实项目印鉴使用流程。

7.2021年9月17日，因项目拖欠工程款的问题，项目总包华新建工组织到现场拆除部分脚手架，目前项目存在烂尾的风险，请贵司知悉。

8、关于 2021 年 9 月 29 日，浦发银行私自划走项目在该银行开立的两个一般账户中资金（账户名称：惠州市融瑞发实业投资有限公司，账号：82140078801700000532 及 82140154800003870，共计 14,391,025.91 元）一事，项目公司于 2021 年 10 月 8 日向银行发函要求银行原路退回该笔资金。截止到目前为止，浦发银行尚未任何答复。我司驻场人员也多次给银行负责人打电话，不是没接就是不配合沟通。根据恒大资金部的人说，此次事件应该是恒大其他项目有在浦发的贷款后无法偿还，所以划走了项目上的资金。后续我司还将持续关注此事。

9、为协助处理项目在惠阳区投资建设的房地产项目建设和交付问题，保证项目顺利交付及防止项目款项纠纷的发生，项目公司与防范化解恒大集团在惠阳楼盘风险工作专班办公室和惠州市惠阳区建筑协会拟签订的《代收代管及代付协议》。2021 年 11 月 16 日，三方用印完毕且我司对协议中提到共管账户预留印鉴已实施共管，2021 年 11 月 18 日，已对转款银行凭证用印并寄出，后续我司会配合项目转款的完成。

10、关于项目公司申请增量留抵退税事项用印一事。最初惠阳区税局要求将该笔资金退到销售监控户（建设银行惠阳支行：44050171715100001809）。我司于监督用印时也确认退（抵）税申请表上退款账户为该监控户。但 2021 年 11 月 17 日，该笔退税资金实际到账为项目基本户（交通银行股份有限公司惠州市分行：491491001018800171377）。共计 995.99 万，其中 51.47 万被冻结，经与项目公司沟通并核查，是广州市第三市政工程有限公司向法院申请财产保全，法院裁判给冻结的，冻结时间为一年。且经核实，被冻结的金额与项目公司签发给广州市第三市政工程有限公司，但是尚未承兑的金额是一致的。对于此事及该账户资金的动向我司会持续关注此事。

11、截止到 2021 年 11 月 30 日，关于预售资金划付至政府指定账户一事。建设银行已经转款完成。中信银行因广州与恒大有其他业务，所以涉及出款业务都需上报至广州分行审批后执行，目前仍未通过，所以无法转款，目前资金还在账户中。后续我司现场人员会持续关注此事。

正文

五矿信托·惠州恒大百万花城花园项目 监管月报

一、项目基本情况介绍

1. 项目公司股东基本情况及关联关系

项目公司即惠州市融瑞发实业投资有限公司由恒大地产集团珠三角房地产开发有限公司与广州裕为贸易有限公司分别持股 52.2124%、47.7876%。

恒大地产集团珠三角房地产开发有限公司成立于 2015 年 12 月 28 日，曾用名广州市瑞宇房地产开发有限公司，现法定代表人王文渊，注册资本 55,000 万元，注册地址为广州市天河区黄埔大道西 78 号 3601 房自编之二(仅限办公用途)，该公司由恒大地产集团有限公司 100%持股；

广州裕为贸易有限公司成立于 2019 年 2 月 22 日，由恒大地产集团珠三角房地产开发有限公司 100%控股，现法定代表人纪佳星，注册资本 100,000 万元，注册地址为广州市天河区黄埔大道西 78 号 1001 房(仅限办公)。

2. 项目各项经济指标

标的项目现对外推广名为“恒大百万花城花园项目”，坐落于惠州市惠阳区秋长街道岭湖村地段。项目共分为三个地块，用地性质均为城镇住宅用地、其他商服用地，总用地面积 141,558 平方米，总规划建筑面积 554,317.86 平方米，其中计容建筑面积 389,460.80 平方米、不计容建筑面积 164,857.06 平方米，容积率 2.75，建筑密度 37.15%，绿地率 35%。拟配建社区用房、社区卫生服务中心、老年人综合福利服务中心、15 班幼儿园、社区室外活动场所及体育活动场所。总住宅户数 3,480 户，地下停车位 3,897 个。项目首期地块建设内容包含人才住房 100 套，计容建筑面积 9,506 平方米，建成后无偿移交政府相关职能部门。项目各项经济指标如下表所示：

表一：项目各项经济指标

序号	单位工程	用地面积 (平方米)	建筑面积 (平方米)	计容面积 (平方米)	可售面积 (平方米)	总货值 (万元)	备注
1	一期	53,899	182,088.41	130,103.00	118,203.64	——	住宅、商业
2	二期	87,659	372,229.45	259,357.80	257,448.73	——	住宅、商业
合计		141,558	554,317.86	389,460.80	375,652.37	——	——

注：一期面积依据《建设工程规划许可证》，二期面积依据项目公司提供面积指标。

二、信托资金使用情况

本项目信托资金于 2021 年 4 月由恒大地产集团向五矿信托全部偿还，鉴于五矿信托与恒大地产集团存有其他的合作项目，经由五矿信托和恒大地产集团协商，目前融瑞发公司作为五矿信托信泽投资集合资金信托计划第三十一号项目的共同还款人，将融瑞发公司百万花城花园项目的销售回款纳入以上资金计划的还款资金源，故本项目不再涉及信托资金使用情况。

三、项目证件办理情况

表二：项目五证办理情况

证照名称	政策要求	预计取证日期	实际取证日期	证载面积 (m²)	备注（进展及逾期原因）
国有土地使用证/不动产权证书	1、登记申请书 2、法定代表人证明、法定代表人身份证 3、营业执照 4、授权委托书及经办人身份证原件 5、土地合同 6、交付土地协议 7、出让金票据及土地契税票据 8、权籍调查表 9、宗地图 10、与他人利害关系的说明材料	已完成	2017/1/21	地块一二： 87,659 m² 地块三： 53,899 m²	2020 年 10 月 20 日收入保险柜。 2021 年 5 月 26 日，按照项目公司与深圳资产管理有限公司签订的《抵押协议》，将地块一、二的不动产权证书转交给项目公司不再监管。地块三的不动产权证书仍处监管中。
建设用地规划许可证	1、建设用地申请及审批表 2、法定代表人证明、法定代表人身份证 3、授权委托书、经办人身份证 4、营业执照 5、授权委托书 6、国有建设用地土地出让合同（含补充协议、变更协议，规划设计条件） 7、成交确认书 8、建设用地规划条件 9、建设用地位置图 10、基本建设投资项目备案证或项目立项批复	已完成	地块一、二： 2021/6/15； 地块三： 2020/11/17	地块一二： 87,659 m² 地块三： 53,899 m²	2021 年 6 月 23 日地块一二和地块三用地证原件已从惠阳区自然资源局处取回，并放入保险柜与项目实施共管。

证照名称	政策要求	预计取证日期	实际取证日期	证载面积(m²)	备注(进展及逾期原因)
建设工程规划许可证	1、建设工程申请及审批表 2、法定代表人证明、法定代表人身份证 3、授权委托书、经办人身份证 4、营业执照 5、不动产权证书 6、国有建设用地土地出让合同 7、建设用地规划条件 8、建设用地规划许可证及位置图 9、建设工程设计方案的批复 10、经审核的建设工程设计方案总平面图 11、建设工程施工图纸(蓝图)六套及电子文件 12、建设投资项目备案证或项目立项批复 13、水土保持方案皮肤 14、命名办命名文件 15、公共用房移交协议 16、土地勘测定界图	——	地块三: 2020/11/27	项目一期: 182920.3 m²	地块三工规证原件在惠阳区自然资源局处,暂不提供给项目公司,我司目前无法实现共管。
施工许可证	1、建筑施工许可证申请表 2、法定代表人证明、法定代表人身份证 3、授权委托书、经办人身份证 4、营业执照 5、发改委立项文件或投资项目备案表 6、不动产权证书 7、建设工程规划许可证 8、施工合同 9、施工图设计审查合格书 10、审核意见书 11、施工现场具备施工条件的说明 12、申请承诺书 13、建设资金落实承诺书 14、施工单位及分包单位安全生产许可证 15、工程预算书 16、施工、监理人员确认表 17、劳资员名单确认表	——	地块一、二已解押不在我方监管范围内;地块三: 2020/12/2	——	2021年6月23日,地块三施工证原件已取得,并放入保险柜与项目实施共管。
商品房预售许可证	1、商品房预售核发申请表 2、法定代表人证明、法定代表人身份证 3、授权委托书、经办人身份证 4、施工进度和竣工交付日期说明、建设工程监理单位出具的工程形象进度报告 5、营业执照 6、房地产开发资质证书(副本) 7、不动产权证书 8、不动产测量报告 9、建设工程规划许可证 10、建设工程施工许可证 11、地名办批复的命名文件 12、商品房预售款专用账户监管协议书 13、商品房预售方案(含价格备案表) 14、商业银行出具的项目资本金账户余额不低于本项目资本金10%的存储证明 15、社会投资项目核准通知书	——	2021/7/4取得#1、#2、#7、#8幢预售证	一期#1、#2、#7、#8幢预售房屋销售面积: 49,388.27 m²	目前取得一期#1、#2、#7、#8幢预售证, #3、#4、#5、#6幢预售证仍在办理中。 据项目开发说明,惠阳区预售证只有电子版,故无法实施共管

证照名称	政策要求	预计取证日期	实际取证日期	证载面积(m²)	备注（进展及逾期原因）
	16、建设工程质量监督注册表 17、建设工程安全监督通知书 18、建筑安装工程施工合同（主要条款） 19、房屋白蚁防治合同备案证明书 20、工程款支付证明 21、施工进度方案 22、投资计划 23、资金来源 24、规划平面图 25、建设用地规划许可证 26、前期物业管理登记表 27、商品房预售资金专用账户证明				

四、项目开发建设情况（2021年7月8日因拖欠工人工资导致项目停工，截止之2021年11月30日，项目仍未复工）

表三：项目开发进度计划

序号	单位工程/属期/楼栋	上期施工计划	本期施工进度	评价当前施工进度	备注（进度迟缓原因）
1	售楼部	装修完成	外立面完成,内装修完成（不含新出铺装及大门变更，铺装完成，大门核价过低，施工方不做）	停工	
2	样板房 1#-2 楼	装修完成	24 层悬挑安装完成；样板房装修完成，外墙装修完成，毛坯样板房抹灰完成，防护栏杆已安装，入户门安装完成	停工	
3	样板房 2#楼	/	26 层柱筋绑扎完成，外墙面涂喷涂完成，外架拆除完成，样板房装修完成，毛坯样板房抹灰完成，防护栏杆已安装，入户门安装完成	停工	
4	样板房 7#楼	/	27 层柱筋绑扎完成，样板房装修完成，外墙面涂完成，外架拆除完成，毛坯样板房抹灰完成，防护栏杆已安装，入户门安装完成	停工	
5	样板房 8#楼	/	27 层梁板钢筋绑扎完成，等待浇筑，样板房装修完成，外墙面涂完成，外架拆除完成，外墙石材收尾，毛坯样板房抹灰完成，防护栏杆已安装，入户门安装完成	停工	
6	中心园林	园林完成	园建完成，进入整改；园林乔木种植完成，地被进场完成，总体完成	停工	
7	大门	装修完成	装修完成	停工	

序号	单位工程/属期/ 楼栋	上期施工计划	本期施工进度	评价当前施工进度	备注（进度迟缓原因）
8	临街商业	/	9#楼商业：外墙装修完成 11#楼商业：抹灰完成，外墙装修完成	停工	
9	综合楼	/	精装修完成，外墙装修完成	停工	
10	城市展厅	/	已移交营销	停工	
11	红线外展示要素	/	原围蔽已完成，新增围蔽完成，道路混凝土浇筑完成，乔木种植完成，沥青路摊铺完成	停工	
12	3#(31F)	1.31 十层梁板模板完成	17 层梁板浇筑完成，悬挑安装完成 10%；	停工	
13	4#(31F)	1.31 十层梁板钢筋完成	17 层梁板钢筋绑扎完成，等待浇筑；	停工	
14	5#(31F)	1.31 负二层顶板砼完成	12 层梁板模板支撑完成 80%	停工	
15	6#(31F)	1.31 十层梁板钢筋完成	6-1#楼 11 层悬挑安装完成； 6-2#楼 12 层柱筋绑扎完成；13 层梁板支撑搭设完成 80%。	停工	

五、重要节点进度跟踪

表四：项目开发进度计划

序号	进度要求/计划	时间节点	目前完成进度情况	备注（对比节点逾期原因）
1	用地规划许可证	/	已完成	
2	不动产权证书	/	已完成	
3	工程规划许可证	/	已完成	
4	施工许可证	/	已完成	
5	开工	/	已完成	
6	首次董事会召开	/	/	
7	达到预售条件	/	已完成	
8	预售证	/	已完成 50%	
9	开盘	/	已完成	
10	去化率满足模拟清算	/	/	
11	结构封顶	/	/	
12	竣工备案证	/	/	
13	交付证	/	/	

六、项目销售情况统计

1. 项目销售政策

恒大百万花城花园项目一期于 7 月 10 日开放认筹，2021 年 7 月 21 日正式开盘，根据恒大内部销售政策，分期首付由原 20%降到 10%；按揭方面推出特惠按揭，将原按揭首付的 30%拆分为三部分（其中 10%需 3 天付齐，40%需 1 个月内付齐，最后 50%需 2 个月内付齐）。根据本项目销售部通知，所有于 7 月 22 日、23 日支付首期或全款的客户可享受 9 折优惠。

2. 银行销售回款情况

本期（2021 年 11 月 1 日 17 时—2021 年 11 月 30 日 17 时）与销售相关收款 360,512.00 元，其中浦发银行（82140078801700000532，非预售监管户）收款 7,359.00 元，中信银行（8110901013201305087，预售监管户）收款 0.00 元，建设银行（44050171715100001809，预售监管户）收款 353,694.00 元，建设银行（44050171715100001842，政府专户）收款-541.00 元。其余银行账户未发生与销售回款的交易。

表五：项目销售情况

业态	项目	面积（㎡）	套数（套）	单价（元/㎡）	货值（万元）	回款（万元）	去化率（%）	月均去化面积（㎡/月）	较上期回款变化（万元）	备注
住宅	整体可售情况	103,866.20	1136	12,500.00	129,836.92	—	—	—	—	此行数据为项目提交至市场监督管理局备案数据。
	预售获批情况	72,658.86	706	12,500.00	85,638.38	—	—	—	—	此行数据为项目提交至市场监督管理局备案数据。
	上期销售情况	0	0	0	0	359.69	0	—	—	
	本期销售情况	0	0	0	0	36.05	0	—	—	
	累计销售情况	38,762.98	399	11,296.25	43,787.62	15,645.92	53.35	9,690.75	—	项目存在客户退房的情况
商业	整体可售情况	4,148.16	343	18,000.00	7,466.69	—	—	—	—	
	预售获批情况	4,148.16	43	18,000.00	7,466.69	—	—	—	—	

业态	项目	面积 (m²)	套数 (套)	单价 (元/m²)	货值 (万元)	回款 (万元)	去化率 (%)	月均去化面积 (m²/月)	较上期回款变化 (万元)	备注
	上期销售情况	---	---	---	---	---	---	---	---	
	本期销售情况	---	---	---	---	---	---	---	---	
	累计销售情况	---	---	---	---	---	---	---	---	
车库 (未开售)	整体可售情况	---	---	---	---	---	---	---	---	
	预售获批情况	---	---	---	---	---	---	---	---	
	上期销售情况	---	---	---	---	---	---	---	---	
	本期销售情况	---	---	---	---	---	---	---	---	
	累计销售情况	---	---	---	---	---	---	---	---	
总计	预售获批情况	76,807.02	749	12,500.00	93,105.07	---	---	---	---	此行数据为项目提交至市场监督管理局备案数据。
	累计销售情况	38,762.98	399	11,296.25	43,787.62	15,645.92	50.47	9,690.75	---	项目存在客户退房的情况。

注：①惠阳房预许字（2021）第 080 号中备案的楼栋号：恒大百万花城花园一期 1 幢 1 单元，为人才政策房，因人才政策房不存在货值及单价，本表中不予以统计；②去化率=销售建筑面积/预售获批建筑面积。

3. 各楼栋去化情况

截止到本期惠州恒大百万花城一期住宅共已认购 399 套，其中有 43 套已在惠州市惠阳区房产管理局备案已售。住宅类：惠州恒大百万花城一期 1 幢 2 单元已认购 73 套，余 25 套待售；惠州恒大百万花城一期 2 幢已认购 94 套，余 22 套待售；惠州恒大百万花城一期 3 幢已认购 31 套，余 91 套待售；惠州恒大百万花城一期 7 幢已认购 102 套，余 17 套待售；惠州恒大百万花城一期 8 幢已认购 99 套，余 19 套待售。

七、项目银行账户情况

截至本期期末融瑞发公司所有账户资金余额 152,268,879.14 元。期末融瑞发公司名下共有十四个银行账户。为协助处理项目在惠阳区投资建设的房地产项目建设和交付问题，保证项目顺利交付及防止项目款项纠纷的发生，项目公司与防范化解恒大集团在惠阳楼盘风险工作专班办公室和惠州市惠阳区建筑协会拟签订的《代收代管及代付协议》，协议约定将预售资金划付至政府指定账户（中国建设银行股份有限公司惠州惠阳支行：44050171715100001842），虽该账户开户单位为惠州市惠阳区建筑协会，但据协议约定，建协只是按照协议约定代收代管融瑞发公司的按揭资金和售房款，其账户内所有资金均属于融瑞发公司所有，故在此将该账户作为融瑞发公司名下账户计列。

表七：融瑞发公司银行账户基本情况

序号	银行名称	账号	账户性质	是否监管	是否开通网银	截止本期余额（元）	备注
1	交通银行股份有限公司惠州分行	491491001018800171377	基本户	是	否	9,954,829.56	
2	上海浦东发展银行股份有限公司广州珠江新城支行	82140154800003870	一般户	是	是	0.00	上海浦东发展银行广州珠江新城支行无故强制划转资金 187,885.5 元尚未归还。
3	上海浦东发展银行股份有限公司广州珠江新城支行	82140078801700000532	一般户	是	是	134,578.45	上海浦东发展银行广州珠江新城支行无故强制划转资金 14,203,140.41 元尚未归还
4	中国光大银行股份有限公司广州江南西支行	54290188000010267	一般户	是	否	3,206.09	
5	中国光大银行股份有限公司广州江南西支行	54290188000011325	一般户	是	否	1,107.52	
6	兴业银行股份有限公司惠州分行	393110100100521217	一般户	是	否	2,894.18	
7	惠州市农村商业银行惠阳支行	80020000015781590	一般户	是	否	0.00	
8	中信银行惠阳支行	8110901013201305087	一般户	是	否	35,354,665.68	预售监管户
9	上海浦东发展银行惠城支行	40060078801700000022	一般户	是	否	0.00	
10	中国建设银行股份有限公司惠州惠阳支行	44050171715100001809	一般户	是	否	0.00	预售监控户
11	中国银行股份有限公司惠州惠阳支行	713374691403	一般户	是	否	0	计划用于按揭一般户
12	中国建设银行股份有限公司惠州惠阳支行	44050171715100001816	一般户	是	否	0	保证金账户
13	中国农业银行股份有限公司惠州惠阳支行	44231001040047622	一般户	是	否	0	按揭一般户
14	中国建设银行股份有限公司惠州惠阳支行	44050171715100001842	专用存款账户	是	否	106,817,597.66	政府专户(户名：惠州市惠阳区建筑协会)
合计						152,268,879.14	

八、资金收支情况

1. 资金流入

2021年11月1日至2021年11月30日期间，公司资金流入117,139,099.37元，其中9,959,907.71元为退税所得，361,053.00元为营业收入，106,818,138.66元为融瑞发公司将预售资金账户资金转入政府专户。

表八：融瑞发公司资金收入情况

序号	日期	汇款方	款项用途	金额（元）	款项类型	收款行
1	2021/11/17	惠阳市税务局	增量留底退税款	9,959,907.71	退税所得	交通银行(1377)
2	2021/11/15	共计1笔购房款收款	销售房款	7,359.00	营业收入	浦发银行(0532)
3	2021/11/4	共计1笔购房款收款	销售房款	238,841.00	营业收入	建设银行(1809)
4	2021/11/6	共计1笔购房款收款	销售房款	114,853.00	营业收入	建设银行(1809)
5	2021/11/19	融瑞发投资实业有限公司	销售房款	106,818,138.66	营业收入	建设银行(1809)
合计				117,139,099.37		

2. 资金流出

本期融瑞发公司资金流出106,823,841.57元，其中106,818,138.66元是由融瑞发公司的预售资金监控账户资金转至政府专户，虽该政府专户是由惠州市惠阳区建筑协会开户办理，但建协只是按照协议约定代收代管融瑞发公司的按揭资金和售房款，其账户内所有资金仍属于融瑞发公司所有，所以本期资金实际支出为5,702.91元。

表九：融瑞发公司资金流出情况

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
1	2021/11/17	广东电网有限责任公司惠州供电局	代收电费	480.95	交行(1377)	管理费用	自动扣款
2	2021/11/17	中国电信股份有限公司惠州分公司	代扣网费	2,381.86	交行(1377)	管理费用	自动扣款
3	2021/11/17	中国电信股份有限公司惠州分公司	代扣网费	2,299.10	交行(1377)	管理费用	自动扣款
4	2021/11/19	惠州市惠阳区建筑协会	代收代管代付预售资金	106,818,138.66	建行(1809)	将预售资金转入政府专户	一般事项审批单 2-088 号
5	2021/11/20	建行惠州惠阳支行	开户费	100.00	建行(1842)	管理费用	自动扣款
6	2021/11/20	建行惠州惠阳支行	账户管理费	360.00	建行(1842)	管理费用	自动扣款
7	2021/11/20	建行惠州惠阳支行	单位结算卡年费	36.00	建行(1842)	管理费用	自动扣款
8	2021/11/20	建行惠州惠阳支行	自助设备使用费	45.00	建行(1842)	管理费用	自动扣款
合计				106,823,841.57			

九、开发贷及其他融资情况

1. 项目开发贷情况

项目公司暂不符合开发贷申请条件，本期无开发贷。

表十：开发贷情况表

序号	贷款银行	授信额（亿元）	抵押物情况	贷款期限 (起始日至到期日)	利率	期初贷款余额 (万元)	本期提款额 (万元)	本期还款额 (万元)	期末贷款余额 (万元)	本期付息金额 (万元)	累计付息金额 (万元)
1	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/

2. 其他融资情况

截至本期期末，融瑞发公司累计应付其他融资余额 176,193,881.68 元，包括商业承兑汇票 176,193,881.68 元。详情如下：

表十一：融瑞发公司其他融资情况表

序号	项目	商业承兑汇票（元）	其他（元）	对“项目”解释说明及备注
1	截至上期累计未兑付余额	176,193,881.68		
2	本期新增	0.00		
3	本期兑付	0.00		
4	累计到期未兑付余额	176,193,881.68		指项目公司签发的所有还没有兑现的商票面值总计（1+2-3=4）
5	截至本期末累计发生额	185,642,215.87		
6	本期到期未兑付	7,797,039.28		指项目公司签发的商票中，到期日为 2021.11.1-2021.11.30 日尚未兑现的商票面值总计。
7	截至期末累计未兑付余额	37,767,082.45		指项目公司签发的商票中，到期日截止 2021.11.30 日还未承兑的商票面值总计。
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：融瑞发公司本年其他融资到期情况

序号	到期时间	本年到期金额（元）			
		商业承兑汇票	保理	其他	合计
1	2021 年 1 月	3,115,700.00	0.00	0.00	3,115,700.00
2	2021 年 2 月	3,401,975.17	0.00	0.00	3,401,975.17
3	2021 年 3 月	0	0.00	0.00	0.00
4	2021 年 4 月	23,135.05	0.00	0.00	23,135.05
5	2021 年 5 月	424,987.30	0.00	0.00	424,987.30
6	2021 年 6 月	0	0.00	0.00	0.00
7	2021 年 7 月	1,976,936.86	0.00	0.00	1,976,936.86
8	2021 年 8 月	8,094,568.84	0.00	0.00	8,094,568.84
9	2021 年 9 月	12,194,030.60	0.00	0.00	12,194,030.60
10	2021 年 10 月	9,222,773.44	0.00	0.00	9,222,773.44
11	2021 年 11 月	7,797,039.28	0.00	0.00	7,797,039.28
12	2021 年 12 月	21,150,103.41	0.00	0.00	21,150,103.41
	本年合计	67,401,249.95	0.00	0.00	67,401,249.95

注：该表序号 11 数据为项目公司签发的商票中，到期日为 2021. 11. 01-2021. 11. 30 的所有商票数额总和，无论承兑与否。

表十三：融瑞发公司本期新增其他融资明细

序号	支付时间	收票方	用途	面值（元）	票据信息	费用类型	委托方审批方式
合计							

十、项目周边竞品情况分析

与惠阳恒大百万花城花园项目位于同一区域的尚有两个类似的楼盘——融创臻园和德威花园。融创臻园项目的开发商为融创房地产集团有限公司，融创房地产集团与恒大房地产集团相似，资金实力宏厚，品牌优势明显，融创对近期推出的楼盘给予客户 9 折优惠，折后均价在 1.25 万至 1.30 万元每平方米；德威花园项目的开发商为惠州市德威集团有限公司，是地方性的开发商，深耕惠州片区，对当地政策与客户群体的了解深刻，近期推出的楼盘暂未了解到有优惠活动，其备案均价为 1.45 万元每平方米。本年度这两个楼盘同样先后获得预售许可证，相比之下本项目拥有明显价格优势，所以去化率相比其他的楼盘更高。

表十四：项目周边竞品情况

项目	预售许可证号	发证日期	占地（m²）	业态	房屋户型（m²）	成交（或拟定）均价（元/m²）	去化量/总量（套）
融创臻园（三期）5 幢	惠阳房预许字（2021）第 013 号	2021/1/21	39,148.50	住宅/商铺	三房二厅(88.12 m²或 97.35 m²)	13,249.49	111/125
融创臻园（三期）4 幢	惠阳房预许字（2021）第 013 号	2021/1/21		住宅/商铺	三房二厅(88.08 m²或 97.30 m²)	13,342.30	125/150
融创臻园（三期）3 幢	惠阳房预许字（2021）第 013 号	2021/1/21		住宅/商铺	三房二厅(87.30 m²、96.44 m²或 97.09 m²)	13,299.91	119/150
融创臻园（二期）3 幢	惠阳房预许字（2021）第 052 号	2021/4/30		住宅/商铺	三房二厅(85.79 m²或 96.18 m²)、四房二厅(114.96 m²)	13,723.90	108/150
融创臻园（二期）4 幢	惠阳房预许字（2021）第 057 号	2021/5/21		住宅/商铺	三房二厅(85.79 m²或 96.18 m²)、四房二厅(114.96 m²)	13,838.55	89/150
融创臻园（二期）1 幢	惠阳房预许字（2021）第 066 号	2021/6/18		住宅/商铺	三房二厅(85.79 m²或 96.18 m²)、四房二厅(114.96 m²)	13,933.23	44/150
融创臻园（三期）6 幢	惠阳房预许字（2021）第 079 号	2021/7/9		住宅	三房二厅(99.15 m²或 106.27 m²)	13,453.91	3/120
融创臻园（三期）7 幢	惠阳房预许字（2021）第 079 号	2021/7/9		住宅	三房二厅(99.15 m²或 106.27 m²)	13,147.73	5/120
德威花园二期 1 幢	惠阳房预许字（2021）第 068 号	2021/6/22	84,285.00	住宅/商铺	三房二厅(71.36 m²或 105.41 m²)	13,721.09	7/104
德威花园二期 7 幢	惠阳房预许字（2021）第 068 号	2021/6/22		住宅	三房二厅(101.73 m²)、四房二厅(130.13 m²)	15,200.07	7/120

德威花园二期 9 幢	惠阳房预许字（2021）第 068 号	2021/6/22		住宅/商铺	三房二厅(96.60 m²或 100.88 m²)、四房二厅(116.91 m²)	14,258.95	18/104
------------	---------------------	-----------	--	-------	---	-----------	--------

数据来源来自：<http://218.14.121.21:8080/ysw/outyssearch.aspx>

十一、市场及政策

1. 客群情况分析

项目地块位于临深一小时都市生活圈，凭借交通优势，深圳客将成为区内的主要投资、置业客户。目标客户群拟以刚需为主，辅以部分改善型客户；以地缘性客户及深圳客户为主，辅以部分惠州及仲恺地区客户。

（1）刚需客户

区域是未来发展的重点新区，本地居民对区域的认可度较高，不少企事业单位员工选择在此置业，因此本项目兼顾部分刚需客户。

（2）改善型消费人群

旧城的老化和规划落后，新区的建设会吸引部分意向改善居住空间和环境当地居民选择环境更为优越、未来城市和商业配套更新更便利的新区，客户主要来源为企事业单位从业者、公务员等当地高收入的人群，因此本项目目标客户为具有较高经济实力和社会地位的改善型消费人群。

（3）投资型消费人群

项目所在区域是惠阳未来城市发展的重点区域，城市综合配套趋近完善，将成为一个崭新、现代化的新区。片区发展潜力大，有利于吸引对该片区的市场认可度高的投资客户。因此本项目目标客户将兼顾部分投资型消费人群。

2. 新出台政策分析

针对项目所在地惠州市人民政府办公室于 2021 年 04 月 07 日颁布了《惠州市商品房预售资金监督管理办法的通知》，《办法》修订的主要内容为：①本市行政区域内取得预售许可的商品房项目，其预售资金的收存、支取、使用及监督管理，适用本办法；②分阶段设置预售资金的留存额度，分为预售、规划验收、竣工验收备案、不动产首次登记四个阶段，不同阶段对应不同的预留额度；③企业行为和预售资金监管力度挂钩。

《办法》主要规定商品预售资金收存和使用行为，其中分阶段设置预售资金的留存额度，对预售资金分步解除进行细化，分为预售、规划验收、竣工验收备案、不动产首次登记四个阶段，不同阶段对应不同的预留额度，一方面可以缓解恒大房地产集团的资金压力，另一方面有效促进项目尽早达到资金解冻各阶段指标；另外企业行为和预售资金监管力度挂钩，对违规记录较多、群众投诉集中的企业，监管部门应当加强其预售资金的收存与使用监管，由于恒大整体近期受到“三道红线”的政策指标影响，而且融瑞发公司拖欠施工单位工程款，施工单位找到惠阳区相关政府部门的介入，导致融瑞发公司可能会受到政府部门严格的监管。

此外区域市场暂无颁布新的相关政策。

3. 预售资金监管资金政策

目前预售许可证登记预售资金监管账户有：中信银行股份有限公司惠州惠阳支行（监控帐号：8110901013201305087）；中国建设银行股份有限公司惠州惠阳支行（监控帐号：44050171715100001809）。

（1）位于惠州市惠阳区秋长接到岭湖村地段项目恒大百万花城花园一期楼盘的全部预售资金能存入专用账户以及将存入专用账户内的款项用于购买项目建设必需的建筑材料、设备和支付项目建设的施工进度款及法定税费，不挪作他用。

（2）负责通知预购人按合同约定的付款时间，将商品房预售资金（含购房金）直接存入专用账户内，凭银行出具的存款凭证，给予换领交款票据。

（3）依据《广东省商品房预售管理条例》及《惠州市区中心区商品房预售资金监督管理办法》的有关规定对存入上述专用账户内的商品房预售资金的使用进行监管。如出现另设账户收存或另行收取商品房预售资金的行为，惠州市惠阳区住房和城乡建设局可采取行政措施。

（5）严格按惠州市惠阳区住房和城乡建设局出具的《拨付预售资金通知书》确定的用款单位、用款金额等拨付资金，未经核准支付的款项，应一律拒绝支付。

（6）在领取预售证后方可对外销售，已销售的商品房在规定的时间内进行登记备案后，根据项目建设方案及施工进度向惠州市惠阳区住房和城乡建设局申请使用商品房预售款专用账户内的资金。

（7）监管的楼栋全部办理商品房初始登记后，可以向惠州市惠阳区住房和城乡建设局申请解除对专用账户的监管。

4. 按揭账户政策

目前与银行签订贷款业务银企合作协议有：中国农业银行股份有限公司惠州惠阳支行（银行账号：44231001040047622）。

（1）银行为购房人提供的单笔个人住房贷款最高金额不超过房屋成交价的 70%，贷款年限最长不超过 30 年；个人商用房贷款最高金额不超过房屋成交价与房屋评估价格低者的 50%，贷款年限最长不超过 10 年。

（2）开发商应将购房人的首付款全部存入资金监管账户；银行按照借款合同约定发放贷款，并按照购房人的授权，将购房人的借款划转到资金监管账户。

（3）开发商为银行向合作项目的购房人发放的个人贷款提供连带责任保证担保。

（4）开发商如需从资金监管账户支取款项的，支取的款项应全额划入以下由房产管理部门指定的预售款专用账户：（开户行：中信银行股份有限公司惠州惠阳支行；账号：8110901013201305087）

5. 其他政策

1. 当地预售政策、限购限售、限价政策描述

惠州市住房和城乡建设局于 2021 年 08 月 09 日印发《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》（惠市住建[2021]117 号），其中对于限价限购有新要求。

（1）预售政策：

开发企业已取得房地产开发资质证书和营业执照；按照土地管理部门有关规定交付土地使用权出让金，已取得土地使用权证书；持有建设工程规划许可证和建设工程施工许可证，并已办理建设工程质量和安全监督手续；已确定施工进度和竣工交付使用时间；七层以下(含本数)的商品房项目，已完成结构工程并封顶，七层以上(不含本数)的商品房预售项目，已完成三分之二结构工程；已在项目所在地商业银行开设商品房预售款专用账户；预售商品房项目及其土地使用权未设定他项权；法律、法规规定的其他条件。

（2）限购政策：

①严防居民挪用消费贷款、个人经营性贷款等用于购房，禁止非银行金融机构向个人提供购房贷款。严格执行新购住房三年限售政策，重点片区暂停向区域内拥有一套及以上住房的非本市户籍居民出售新建商品住房，坚决遏制投机炒房。

注：“重点片区”，是指大亚湾经济技术开发区、惠阳区。今后将根据市场变化情况，及时调整重点片区的范围。

②2018 年 5 月 29 日，大亚湾区关于严厉打击恶意炒房、恶意炒作等违法违规行为发表声明，对一次性购买 3 套以上(含 3 套)的购房行为采取暂缓网签。国家规定境外个人在境内只能购买一套用于自住的住房，境外个人购房必须提供在内地就业或学习的证明材料才能购买一套商品房。

（3）限售政策

①在 2017 年 4 月 9 日零时后购买的商品住房(含新建商品住房和二手住房)，须取得不动产权证满 3 年方可转让。

（4）限价政策：

①大力开展房地产市场专项整治，严厉打击捂盘惜售、炒买炒卖、价外加价、发布虚假广告等扰乱市场行为，加大对网络、自媒体等媒介利用虚假统计数据炒作、发布背离“房住不炒”定位信息的惩治力度。

②对高价楼盘价格进行评估，半年内成交平均折扣率低于 95 折的，对未推售房源备案价格进行调降，坚决防止价格虚高扰乱市场预期。

③惠州市商品房实际成交价格不得突破监制价格，下浮幅度不得超过 10%，成交价格低于监制价格 10%的，预售系统将限制其网签功能。房地产开发企业办理价格申报监制后，2 个月内不予办理价格调整的申报监制。

十二、项目公司资金计划执行情况

1. 本期资金计划执行情况

融瑞发公司提供的 11 月资金计划表，总计 158 个付款项目，金额共计 171,918,430.63 元。本期融瑞发公司执行支付了其中的 0 个付款项目。

表十五：11 月资金计划执行情况统计表

资金类别	资金计划申请金额 (元)	资金计划执行金额 (元)	月度计划资金使用 率	备注
计划内	171,918,430.63	0.00	0.00%	
其中：工程类	110,735,424.56	0.00	0.00%	
开发类	0.00	0.00	0.00%	
营销类	18,658,076.32	0.00	0.00%	
管理类	0.00	0.00	0.00%	
财务类	0.00	0.00	0.00%	
其他	42,524,929.75	0.00	0.00%	包括到期商票解付
计划外	/	0.00	/	/
其中：管理类	/	0.00	/	/
工程类	/	0.00	/	/
财务类	/	0.00	/	/
营销类	/	0.00	/	/
商票到期解付	/	0.00	/	/
合计	171,918,430.63	0.00	/	/

2. 下期资金计划执行情况

融瑞发公司未向我司提供了 12 月资金计划表。

表十六：11 月资金计划情况分析表

资金类别	下期资金申请金额 (元)	本期资金申请金额 (元)	同比资金申请金额 情况分析	备注
工程类	0.00	110,735,424.56	0.00%	

资金类别	下期资金申请金额 (元)	本期资金申请金额 (元)	同比资金申请金额 情况分析	备注
开发类	0.00	0.00	0.00%	
营销类	0.00	18,658,076.32	0.00%	
管理类	0.00	0.00	0.00%	
财务类	0.00	0.00	0.00%	
其他	0.00	42,524,929.75	0.00%	包括到期商票解付
合计	0.00	171,918,430.63	0.00%	

十三、项目公司用印情况

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；监管人员审查项目公司内部审批流程，盖章内容与审批事由的关联性和一致性，并按监管协议权限要求发起一般事项审批单流程，完成报审后前往监察室，把相应章给到监察员加盖文件，并按要求制作相关印章使用台账。

表十七：2021 年 11 印章使用情况表

日期	印章类别	用印事由	用印材料及份数	申请部门	经办人	监印人	审批方式
2021/11/3	公章	项目 1-9 月台账申请用印	恒大百万花城 1-9 月台账（一式一份）	开发报建部	赖晓航	刘运韬、唐世福	康正内部审核
2021/11/15	公章	项目退（抵）税申请表申请用印	退（抵）税申请表（一式四份）	财务部	练影	刘运韬、唐世福	五矿一般事项审批-1-102
2021/11/15	公章	项目 7 月电费申请及电费退费说明	7 月份电费申请、预售电费退费说明（各一式一份）	工程部	黄丽晶	刘运韬、唐世福	康正内部审核
2021/11/15	公章	项目《代收代管及代付协议》申请用印	《代收代管及代付协议》（一式三份）	开发报建部	文东	刘运韬、唐世福	五矿一般事项审批-2-81
2021/11/25	公章	项目 1-11 月台账申请用印	恒大百万花城 1-9 月台账（一式一份）	开发报建部	赖晓航	刘运韬、唐世福	康正内部审核
2021/11/25	公章	项目退房时间说明申请用印	《退房时间说明》（一式一份）	工程部	黄丽晶	刘运韬、唐世福	五矿一般事项审批-2-89
2021/11/8	合同章	《惠州恒大百花城花园项目营销环境升级改造工程施工合同》补充协议（一）申请用印	《惠州恒大百花城花园项目营销环境升级改造工程施工合同》补充协议（一）一式四份	招投标及采购部	许志晶	田红利	康正内部审核
2021/11/8	合同章	《惠州恒大百万花城花园项目地块三展示区五动力污水处理装置结构工程施工合同》补充协议（一）申请用印	《惠州恒大百万花城花园项目地块三展示区五动力污水处理装置结构工程施工合同》补充协议（一）一式四份	招投标及采购部	许志晶	田红利	康正内部审核
2021/11/8	合同章	《惠州恒大百万花城花园给项目地块三展示区音乐喷泉工程施工合同》补充协议（一）申请用印	《惠州恒大百万花城花园给项目地块三展示区音乐喷泉工程施工合同》补充协议（一）一式四份	招投标及采购部	陈佳存	田红利	康正内部审核

日期	印章类别	用印事由	用印材料及份数	申请部门	经办人	监印人	审批方式
2021/11/8	合同章	《惠州恒大悦府房屋租赁合同解除协议》申请用印	《惠州恒大悦府房屋租赁合同解除协议》一式四份	珠三角认识行政部	刘学	田红利	康正内部审核
2021/11/15	财务章	就项目公司九月水电费及九月电费违约金请其他项目公司先行垫付事宜对《委托付款函》申请用印	《委托付款函》一份	珠三角财务部	杜文斐	田红利	一般事项审批单 1-101 号
2021/11/18	财务章	将监控户（中信银行：8110901013201305087、建设银行：44050171715100001809）资金转入政府专户（建设银行：44050171715100001842）事宜对银行结算业务申请书用印	中信银行结算业务申请书（09000052947）一份、建设银行结算业务申请书（0900052947）一份	珠三角财务部	刁晓燕	田红利	一般事项审批单 2-088 号
2021/11/19	财务章	将监控户（中信银行：8110901013201305087）资金转入政府专户（建设银行：44050171715100001842）事宜，因中信银行结算业务申请书（09000052947）出现重影，申请对中信银行结算业务申请书重新用印	中信银行结算业务申请书（09000052012）一份	珠三角财务部	刁晓燕	田红利	一般事项审批单 2-088 号

十四、项目公司印章证照使用情况

表十八：本月项目公司印章证照外借情况统计表

外借日期	借用印章 证照事由	借用印章证照名称	是否用印	用印文件	申请 部门	经办人	陪同共 管人员	归还日期	备注
/	/	/	/	/	/	/	/	/	/

本期印章使用文件份数为 31 份，印章用印章数为 47 个，印章使用事项手续齐全完整，印章使用事项与流程显示一致。印章使用情况如下表：

表十九：本月项目公司印章使用情况统计表

印章类别	用印文件份数	用印章数	备注
公章	11	11	/
合同章	16	32	/
财务专用章	4	4	/
工程专用章	0	0	/
发票章	0	0	/
合计	31	47	/

十五、项目公司签约情况

2021 年 11 月期间，项目公司共计签订商业合同 5 份，详见合同签订情况表：

表二十：2021 年 11 月合同签订情况表

序号	对方单位	合同文件名称	合同内容	合同类别	合同金额 (元)	签约日期
1	广通建设集团有限公司惠州分公司	恒大百万花城花园二期项目工程造价咨询合同	编制工程预算（注：只用于施工合同价登记用）	前期类	446,675.34	2021-9-30
2	广东桥邑建设工程有限公司	《惠州恒大百万花城花园项目营销环境升级改造工程施工合同》补充协议（一）	鉴于乙方承接的《惠州恒大百万花城花园项目营销环境升级改造工程》在/年/月/日至/年/月/日的施工进度达到甲方设定的目标进度，甲方同意支付乙方赶工奖，具体赶工奖金额为：¥75,808.78 元。	工程施工类	75,808.78	2021/10/13
3	广东桥邑建设工程有限公司	《惠州恒大百万花城花园项目地块三展示区五动力污水处理装置结构工程施工合同》补充协议（一）	鉴于乙方承接的《惠州恒大百万花城花园项目地块三展示区五动力污水处理装置结构工程施工合同》在/年/月/日至/年/月/日的施工进度达到甲方设定的目标进度，甲方同意支付乙方赶工奖，具体赶工奖金额为：¥157,367.32 元。	工程施工类	157,367.32	2021/10/13
4	宜兴市美迪水景工程有限公司	《惠州恒大百万花城花园给项目地块三展示区音乐喷泉工程施工合同》补充协议（一）	鉴于乙方承接的《惠州恒大百万花城花园项目地块三展示区音乐喷泉工程施工合同》在/年/月/日至/年/月/日的施工进度达到甲方设定的目标进度，甲方同意支付乙方赶工奖，具体赶工奖金额为：¥41,061.64 元。	工程施工类	41,061.64	2021/11/4
5	叶月标	《惠州恒大悦府房屋租赁合同解除协议》	于 2021 年 9 月 10 日解除原合同恒粤珠租盒子 21[0.85-19]15 的租房合同，且乙方将保证金 2000 元作为剩余未支付房租	营销类	-	2021/8/30

十六、项目整体运行情况分析

1. 项目开发建设情况评价

截至 9 月 30 日，项目整体工程施工进度滞后，影响后续工程施工进度，由于融瑞发公司对总包施工单位进度款拖欠，施工单位不满，导致工人罢工，项目现场目前仍处于停工状态，且在 2021 年 10 月 31 日，项目总包施工单位组织到现场拆除部分脚手架。另外，项目一期已开盘发售，即将进入下一个开发周期，故开发部也筹备项目二期的基础设施建设，并尽快到达办理证照的条件。

2. 项目销售情况评价

自 2021 年 7 月 21 日项目一期正式开盘以来，项目凭借着价格上的优势，项目的销售情况火热，去化率相比周边竞品更高，但由于实际成交价格过低，存在因扰乱市场价格而被房管局或市场监督管理局查处的风险。

因受当前恒大形势的负面和停工的影响，项目目前销售情况比较差，从 2021 年 8 月 19 日起，项目每天认购均为 0。

3. 资金（成本）使用评价

本期融瑞发公司账户资金流出 106,823,841.57，其中 106,818,138.66 元是由融瑞发公司的预售资金监控账户资金转至政府专户，所以本期资金实际支出为 5,702.91.00 元。

4. 操作风险评价（项目公司内部管理）

暂无。

5. 其他

暂无。

十七、附件

附件一：银行账户

请见附件各银行账户交易明细

附件二：合同付款台账

表二十一：本期合同付款统计表

序号	对方单位	合同文件名称	合同金额（元）	本期付款金额	累计付款金额	累计已付款比例
合计						

附件三：项目销售回款统计表

表二十二：本期项目销售回款统计表

日期	截止每日 17 时的银行账户收款情况				截止每日 17 时的银行账户余额情况			
	浦发银行(0532)	中信银行(5087)	建设银行(1809)	建设银行(1842)	浦发银行(0532)	中信银行(5087)	建设银行(1809)	建设银行(1842)
2021/11/1	0.00	0.00	0.00	0.00	127,219.45	35,354,665.68	106,464,444.66	0.00
2021/11/2	0.00	0.00	0.00	0.00	127,219.45	35,354,665.68	106,464,444.66	0.00
2021/11/3	0.00	0.00	0.00	0.00	127,219.45	35,354,665.68	106,464,444.66	0.00
2021/11/4	0.00	0.00	238,841.00	0.00	127,219.45	35,354,665.68	106,703,285.66	0.00
2021/11/5	0.00	0.00	0.00	0.00	127,219.45	35,354,665.68	106,703,285.66	0.00
2021/11/6	0.00	0.00	114,853.00	0.00	127,219.45	35,354,665.68	106,818,138.66	0.00
2021/11/7	0.00	0.00	0.00	0.00	127,219.45	35,354,665.68	106,818,138.66	0.00
2021/11/8	0.00	0.00	0.00	0.00	127,219.45	35,354,665.68	106,818,138.66	0.00
2021/11/9	0.00	0.00	0.00	0.00	127,219.45	35,354,665.68	106,818,138.66	0.00
2021/11/10	0.00	0.00	0.00	0.00	127,219.45	35,354,665.68	106,818,138.66	0.00
2021/11/11	0.00	0.00	0.00	0.00	127,219.45	35,354,665.68	106,818,138.66	0.00
2021/11/12	0.00	0.00	0.00	0.00	127,219.45	35,354,665.68	106,818,138.66	0.00
2021/11/13	0.00	0.00	0.00	0.00	127,219.45	35,354,665.68	106,818,138.66	0.00
2021/11/14	0.00	0.00	0.00	0.00	127,219.45	35,354,665.68	106,818,138.66	0.00
2021/11/15	7,359.00	0.00	0.00	0.00	134,578.45	35,354,665.68	106,818,138.66	0.00
2021/11/16	0.00	0.00	0.00	0.00	134,578.45	35,354,665.68	106,818,138.66	0.00
2021/11/17	0.00	0.00	0.00	0.00	134,578.45	35,354,665.68	106,818,138.66	0.00
2021/11/18	0.00	0.00	0.00	0.00	134,578.45	35,354,665.68	106,818,138.66	0.00
2021/11/19	0.00	0.00	(106,818,138.66)	106,818,138.66	134,578.45	35,354,665.68	0.00	106,818,138.66
2021/11/20	0.00	0.00	0.00	(541.00)	134,578.45	35,354,665.68	0.00	106,817,597.66
2021/11/21	0.00	0.00	0.00	0.00	134,578.45	35,354,665.68	0.00	106,817,597.66
2021/11/22	0.00	0.00	0.00	0.00	134,578.45	35,354,665.68	0.00	106,817,597.66
2021/11/23	0.00	0.00	0.00	0.00	134,578.45	35,354,665.68	0.00	106,817,597.66
2021/11/24	0.00	0.00	0.00	0.00	134,578.45	35,354,665.68	0.00	106,817,597.66
2021/11/25	0.00	0.00	0.00	0.00	134,578.45	35,354,665.68	0.00	106,817,597.66
2021/11/26	0.00	0.00	0.00	0.00	134,578.45	35,354,665.68	0.00	106,817,597.66
2021/11/27	0.00	0.00	0.00	0.00	134,578.45	35,354,665.68	0.00	106,817,597.66
2021/11/28	0.00	0.00	0.00	0.00	134,578.45	35,354,665.68	0.00	106,817,597.66
2021/11/29	0.00	0.00	0.00	0.00	134,578.45	35,354,665.68	0.00	106,817,597.66
2021/11/30	0.00	0.00	0.00	0.00	134,578.45	35,354,665.68	0.00	106,817,597.66
合计	7,359.00	0.00	(106,464,444.66)	106,817,597.66	142,306,841.79			

附件四：项目现场照片



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

附件四：项目公司月度财务报表（资产负债表、利润表）

资产负债表					
编制单位：惠州惠泰实业投资有限公司			2021年10月31日		会企01表
					单位：元
资产	期末余额	上年年末余额	负债和所有者权益 (或股东权益)	期末余额	上年年末余额
流动资产：			流动负债：		
货币资金	156,544,647.25	20,064,867.34	短期借款		
交易性金融资产			交易性金融负债		
衍生金融资产			衍生金融负债		
应收票据			应付票据	176,193,881.68	49,575,566.60
应收账款			应付账款	19,130,584.67	8,002,042.92
预付款项	27,468,068.02	33,054,518.19	预收款项	159,114,811.00	
其他应收款	1,328,549,308.05	1,325,485,884.03	应付职工薪酬		
存货	999,277,353.29	313,594,856.35	应交税费	3,775,300.19	1,132,464.00
持有待售资产			其他应付款	613,786,026.32	62,952,558.44
一年内到期的非流动资产			持有待售负债		
其他流动资产	25,327,980.07	7,906,044.34	一年内到期的非流动负债		
流动资产合计	2,536,967,356.68	1,700,106,170.25	其他流动负债		
非流动资产：			流动负债合计	972,000,603.86	121,662,631.96
债权投资			非流动负债：		
其他债权投资			长期借款		
长期应收款			应付债券		
长期股权投资			其中：优先股		
其他权益工具投资			永续债		
其他非流动金融资产			长期应付款		
投资性房地产			预计负债		
固定资产	25,008.95	62,612.03	递延收益		
在建工程			递延所得税负债		
生产性生物资产			其他非流动负债		
油气资产			非流动负债合计		
无形资产			负债合计	972,000,603.86	121,662,631.96
开发支出			所有者权益		
商誉			(或股东权益)：		
长期待摊费用			实收资本(或股本)	1,190,000,000.00	1,190,000,000.00
递延所得税资产			其他权益工具		
其他非流动资产			其中：优先股		
非流动资产合计	25,008.95	62,612.03	永续债		
			资本公积	397,000,000.00	397,000,000.00
			减：库存股		
			其他综合收益		
			专项储备		
			盈余公积		
			未分配利润	-22,008,238.23	-8,493,849.68
			归属于母公司所有者权益	1,564,991,761.77	1,578,506,150.32
			合计		
			少数股东权益		
			所有者权益		
			(或股东权益)合计	1,564,991,761.77	1,578,506,150.32
资产总计	2,536,992,365.63	1,700,168,782.28	负债和所有者权益		
			(或股东权益)总计	2,536,992,365.63	1,700,168,782.28

公司负责人：纪信星

财务负责人：朱玲

复核人：饶雯娟

制表人：肖杰

利润表

编制单位: 惠州融瑞发实业投资有限公司			
2021 年 10 月			
单位: 元			
	本月金额	本年累计金额	上年同期累计金额
一、营业收入			
减: 营业成本			
税金及附加	9,505.58	897,433.92	295,468.70
销售费用	54,069.17	4,505,544.76	
管理费用	2,398,680.75	3,206,194.86	17,365.05
研发费用			
财务费用	339.55	4,861,775.56	-224,856.65
其中: 利息费用			
利息收入		67,220.73	226,296.15
加: 其他收益			3,297.96
投资收益 (损失以“-”号填列)			
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益			
净敞口套期收益 (损失以“-”号填列)			
公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)			
信用减值损失 (损失以“-”号填列)			
资产减值损失			
资产处置收益 (损失以“-”号填列)	-438.46	-438.46	
二、营业利润 (亏损以“-”号填列)	-2,463,033.51	-13,471,387.56	-84,679.14
加: 营业外收入		69.62	661.27
减: 营业外支出	2,563.81	43,070.61	0.78
三、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)	-2,465,597.32	-13,514,388.55	-84,018.65
减: 所得税费用			
四、净利润 (净亏损以“-”号填列)	-2,465,597.32	-13,514,388.55	-84,018.65
(一) 按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润 (净亏损以“-”号填列)	-2,465,597.32	-13,514,388.55	-84,018.65
2. 终止经营净利润 (净亏损以“-”号填列)			
(二) 按所有权归属分类			
1. 归属于母公司所有者的净利润 (净亏损以“-”号填列)	-2,465,597.32	-13,514,388.55	-84,018.65
2. 少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)			
五、其他综合收益的税后净额			
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
六、综合收益总额	-2,465,597.32	-13,514,388.55	-84,018.65
归属于母公司所有者的综合收益总额	-2,465,597.32	-13,514,388.55	-84,018.65
归属于少数股东的综合收益总额			
七、每股收益:			
(一) 基本每股收益			
(二) 稀释每股收益			

公司负责人: 纪伟星

财务负责人: 朱玲

复核人: 饶奕娟

制表人: 肖杰

注 5 财务报表于 2021 年 12 月 8 日由融瑞发公司提供