

**国民信托-新力长沙琥珀园项目股权投资集合资金计划  
(国民信托·新力长沙琥珀园项目)**

**监管月报  
第 001 期  
( 2021 年 09 月 )  
编号： 001**

编制单位：北京康信君安资产管理有限公司

编制时间： 2021 年 10 月 22 日

## 目 录

摘要.....	- 2 -
正文.....	- 12 -
一、项目基本情况介绍.....	- 12 -
二、信托资金投入使用情况.....	- 13 -
三、项目证件办理情况.....	- 14 -
四、项目开发建设情况.....	- 15 -
五、重要节点进度跟踪.....	- 16 -
六、项目合约及成本费用执行情况.....	- 16 -
七、项目销售情况统计.....	- 17 -
八、项目银行账户情况.....	- 20 -
九、资金收支情况.....	- 21 -
十、开发贷及其他融资情况.....	- 31 -
十一、项目周边竞品情况分析.....	- 33 -
十二、区域市场情况分析.....	- 35 -
十三、项目公司资金计划执行情况.....	- 37 -
十四、项目公司用印情况.....	- 37 -
十五、项目公司印章证照外出情况.....	- 40 -
十六、项目公司签约情况.....	- 41 -
十七、项目整体运行情况分析.....	- 44 -
十八、附件.....	- 46 -

**国民信托有限公司：**

受贵司委托，北京康信君安资产管理有限公司对长沙旺国置业有限公司开发建设位于湖南省长沙市开福区新力·琥珀园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 NT 托字-TAFDC03-21001-007 《监管委托协议》的约定，现就本期标的项目项目董事会/股东会决议及执行情况、证照办理情况、开发进度情况、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、合同签署情况、银行账户及余额情况、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：

- 项目公司：长沙旺国置业有限公司
- SPV 公司：湖南新淼房地产开发有限公司  
(以上公司已纳入监管范围)
- 国民信托：国民信托有限公司
- 康信君安：北京康信君安资产管理有限公司

## 摘要

### 1. 项目简介

项目名称	国民信托·新力长沙琥珀园项目		
业务部门	房地产信托三部	项目成立日	2021年3月9日
项目总规模(万元)	33,800.00	截至报告日已投放规模(万元)	33,700.00
合作开发商/交易对手	新力地产集团有限公司		
交易结构简述	信托出资3.38亿元受让湖南新淼房地产开发有限公司(SPV公司)98%股权，新力地产集团有限公司的子公司湖南新力在悦房地产开发有限公司和广昌隆诚贸易有限公司持剩余2%股权；湖南新淼房地产开发有限公司持长沙旺国置业有限公司95%股权、原法人刘明持剩余5%股权。湖南新力在悦房地产开发有限公司承诺待项目公司取得第一本预售证后，持股比例变更为SPV公司持项目公司100%股权，项目公司变更为其全资子公司。现已变更完毕		
标的项目名称(案名)	新力·琥珀园项目	地址	湖南省长沙市开福区西湖路以南，金马路以西
项目业态及面积	本项目占地面积为34045.27m <sup>2</sup> ，总建筑面积为153,781.84 m <sup>2</sup> ，可售面积为116,737 m <sup>2</sup> ，可售比为76%；其中：可售住宅面积88,164 m <sup>2</sup> 、商业面积6,618 m <sup>2</sup> 、公寓面积21,955 m <sup>2</sup> ，可售车位913个。		

注：数据来源于尽调报告。

### 2. 本期合同签署情况

项目本期签署合同7份（为项目公司与SPV公司合计数，个人购房借款与担保合同除外），签订合同总额为2,127.18万元；其中含2份工程施工类合同，金额1,948.67万元；3份营销类合同，金额99.76万元；2份三方协议，金额78.75万元。截至本期期末，项目总计已签订合同100份（根据项目公司提供的入场前合同台账，项目共签订合同87份。合同金额36,535.7万元），累计已签订合同总价38,704.88万元，

### 3. 项目证照办理情况

项目本期暂未取得相关证照。截至本期期末，项目已经取得《房地产开发企业暂定资质证书》、《不动产权证书》、《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》、1#栋预售证、2#栋预售证、4#栋预售证；已取得的证照已全部交接共管。

### 4. 项目开发成本支付情况

项目本期支付开发成本共计699.26万元，其中建筑工程费用83.11万元，前期费用70.46万元，

期间费用 428.04 万元，税费 117.66 万元。截至本期期末，累计完成产值项目公司尚未提供入场前相应数据。

## 5. 销售情况

项目本期成交总价 2,055.00 万元，其中商品房认购 13 套，单价为 13,096.52 元/平米；底商签约 0 套；车位签约 5 套，均价为 11.41 万元/个。销售回款合计 1,991.48 万元，其中商品房回款金额 1,986.48 万元，车位回款金额 5 万元。

截至本期期末，标的项目已取得预售证可售商品房（住宅）395 套，建筑面积 4.65 万平方米，累计销售 167 套，其中认购 60 套，已网签 67 套，合同价 26,769.32 万元，单价为 1.34 万元/平米，去化率为 42.28%；累计销售底商 0 套（底商是包销给三合联行（武汉）房地产营销管理有限公司代销，到目前为止真实底商销售为 0 套）；累计销售车位 58 个，均价为 10.27 万元/个，合同价 595.82 万元，去化率为 22.83%。累计成交总价 27,365.15 万元。

## 6. 资金收支及账户余额情况

本期 SPV 公司无资金流入；本期 SPV 公司资金支出 0.07 万元，其中财务费用 0.07 万元。  
截至本期期末 SPV 公司所有账户资金余额 0.17 万元，其中受限资金 0.00 万元，可用资金 0.17 万元。

本期项目公司资金流入 5,079.30 万元；其中往来款 1,762.09 万元，销售款 3,314.23 万元（包括销售人员倒款转入监管户的款项 1,322.75 万元），利息 2.99 万元；本期项目公司资金流出 3,772.51 万元，其中建筑工程费用 83.11 万元，前期费用 70.46 万元，财务费用 221.92 万元，管理费用 26.26 万元，营销费用 179.86 万元，收费退缴 1,322.75 万元（包括真实退房款 5 万元），税费 117.66 万元，往来款 1,750.50 万元。

截至本期期末项目公司所有账户资金余额 6,734.12 万元，其中受限资金 6,677.06 万元（预售资金监管户），可用资金 57.07 万元。

## 7. 现金流动态值计算

序号	项目	信托计划存续本金覆盖倍数计算过程（万元）
1	信托存续本金	33,700.00
2	现金流动态值（2.1+2.2+2.3-2.4-2.5）	8,272.99
2.1	账面现金	6,734.12
2.2	已售未回款金额	15,444.92
2.3	未销售货值	131,915.74
2.4	待投入金额	96,112.79
2.5	金融机构贷款	36,100.00
2.6	支付陈灿资金	13,609.00
3	现金流动态值覆盖倍数（2*0.98/1）	0.24

## 8. 项目开发贷及其他融资情况

项目公司本期未签订开发贷合同，未发生开发贷放款、还款事项。

本期项目公司未使用商业承兑汇票方式支付款项；本期项目公司无发生保理方式。截至本期期末发生商业承兑汇票总额为 98,584,541.01 元。

序号	出票时间	到期时间	收款方	金额（元）	出款行	承兑人信息	能否转让	票据状态
1	2021-02-24	2022-02-10	宁波梵际贸易有限公司	2,000,000.00	交通银行股份有限公司长沙沙湾路支行	长沙旺国置业有限公司	可再转让	提示收票已签收
2	2021-02-24	2022-02-10	宁波梵际贸易有限公司	2,000,000.00	交通银行股份有限公司长沙沙湾路支行	长沙旺国置业有限公司	可再转让	提示收票已签收
3	2021-02-24	2022-02-10	宁波梵际贸易有限公司	2,000,000.00	交通银行股份有限公司长沙沙湾路支行	长沙旺国置业有限公司	可再转让	提示收票已签收
4	2021-02-24	2022-02-10	宁波梵际贸易有限公司	2,000,000.00	交通银行股份有限公司长沙沙湾路支行	长沙旺国置业有限公司	可再转让	提示收票已签收
5	2021-02-25	2022-02-10	宁波梵际贸易有限公司	1,000,000.00	交通银行股份有限公司长沙沙湾路支行	长沙旺国置业有限公司	可再转让	提示收票已签收
6	2021-02-25	2022-02-10	宁波梵际贸易有限公司	1,000,000.00	交通银行股份有限公司长沙沙湾路支行	长沙旺国置业有限公司	可再转让	提示收票已签收
7	2021-03-09	2022-03-01	江西瑞达投资	3,000,000.00	交通银行股份	新力地产	可再	提示收

			有限公司		有限公司长沙 沙湾路支行	集团有限 公司	转让	票已签 收
8	2021-03-09	2022-03-01	江西瑞达投资 有限公司	3,000,000.00	交通银行股份 有限公司长沙 沙湾路支行	新力地产 集团有限 公司	可再 转让	提示收 票已签 收
9	2021-03-09	2022-03-01	江西瑞达投资 有限公司	4,630,000.00	交通银行股份 有限公司长沙 沙湾路支行	新力地产 集团有限 公司	可再 转让	提示收 票已签 收
10	2021-03-09	2022-03-01	江西瑞达投资 有限公司	3,000,000.00	交通银行股份 有限公司长沙 沙湾路支行	新力地产 集团有限 公司	可再 转让	提示收 票已签 收
11	2021-03-09	2022-03-01	江西瑞达投资 有限公司	3,000,000.00	交通银行股份 有限公司长沙 沙湾路支行	新力地产 集团有限 公司	可再 转让	提示收 票已签 收
12	2021-03-09	2022-03-01	江西瑞达投资 有限公司	1,000,000.00	交通银行股份 有限公司长沙 沙湾路支行	新力地产 集团有限 公司	可再 转让	提示收 票已签 收
13	2021-03-10	2022-03-02	江西瑞达投资 有限公司	1,000,000.00	交通银行股份 有限公司长沙 沙湾路支行	新力地产 集团有限 公司	可再 转让	提示收 票已签 收
14	2021-03-10	2022-03-02	江西瑞达投资 有限公司	4,700,000.00	交通银行股份 有限公司长沙 沙湾路支行	新力地产 集团有限 公司	可再 转让	提示收 票已签 收
15	2021-03-19	2022-03-08	江西瑞达投资 有限公司	1,000,000.00	交通银行股份 有限公司长沙 沙湾路支行	长沙旺国 置业有限 公司	可再 转让	背书已 签收
16	2021-03-19	2022-03-08	江西瑞达投资 有限公司	600,000.00	交通银行股份 有限公司长沙 沙湾路支行	长沙旺国 置业有限 公司	可再 转让	背书已 签收
17	2021-03-22	2022-03-11	江西瑞达投资 有限公司	500,000.00	交通银行股份 有限公司长沙 沙湾路支行	新力地产 集团有限 公司	可再 转让	背书已 签收
18	2021-03-22	2022-03-11	江西瑞达投资 有限公司	500,000.00	交通银行股份 有限公司长沙 沙湾路支行	新力地产 集团有限 公司	可再 转让	背书已 签收
19	2021-03-22	2022-03-11	江西瑞达投资 有限公司	500,000.00	交通银行股份 有限公司长沙 沙湾路支行	新力地产 集团有限 公司	可再 转让	背书已 签收
20	2021-03-22	2022-03-11	江西瑞达投资 有限公司	500,000.00	交通银行股份 有限公司长沙 沙湾路支行	新力地产 集团有限 公司	可再 转让	背书已 签收
21	2021-03-23	2022-03-15	江西瑞达投资 有限公司	100,000.00	交通银行股份 有限公司长沙 沙湾路支行	长沙旺国 置业有限 公司	可再 转让	背书已 签收



					沙湾路支行	公司		收
37	2021-03-23	2022-03-12	江西瑞达投资有限公司	1,000,000.00	交通银行股份有限公司长沙沙湾路支行	新力地产集团有限公司	可再转让	提示承兑已签收
38	2021-03-23	2022-03-12	江西瑞达投资有限公司	1,000,000.00	交通银行股份有限公司长沙沙湾路支行	新力地产集团有限公司	可再转让	提示承兑已签收
39	2021-03-23	2022-03-12	江西瑞达投资有限公司	1,000,000.00	交通银行股份有限公司长沙沙湾路支行	新力地产集团有限公司	可再转让	提示承兑已签收
40	2021-03-23	2022-03-12	江西瑞达投资有限公司	1,000,000.00	交通银行股份有限公司长沙沙湾路支行	新力地产集团有限公司	可再转让	提示承兑已签收
41	2021-03-23	2022-03-12	江西瑞达投资有限公司	1,000,000.00	交通银行股份有限公司长沙沙湾路支行	新力地产集团有限公司	可再转让	提示承兑已签收
42	2021-08-05	2022-02-05	湖南化工业地质工程勘察院有限责任公司	803,285.40	交通银行股份有限公司长沙沙湾路支行	长沙旺国置业有限公司	可再转让	提示收票已签收
43	2021-02-25	2021-05-25	深圳市翔大装饰工程有限公司	751,255.61	交通银行股份有限公司长沙沙湾路支行	长沙旺国置业有限公司	可再转让	出票未登记
44	2021-03-23	2022-03-12	江西瑞达投资有限公司	1,000,000.00	交通银行股份有限公司长沙沙湾路支行	新力地产集团有限公司	可再转让	出票未登记
45	2021-03-23	2022-03-12	江西瑞达投资有限公司	1,000,000.00	交通银行股份有限公司长沙沙湾路支行	新力地产集团有限公司	可再转让	出票未登记
46	2021-03-23	2022-03-12	江西瑞达投资有限公司	1,000,000.00	交通银行股份有限公司长沙沙湾路支行	新力地产集团有限公司	可再转让	出票未登记
47	2021-03-23	2022-03-12	江西瑞达投资有限公司	1,000,000.00	交通银行股份有限公司长沙沙湾路支行	新力地产集团有限公司	可再转让	出票未登记
48	2021-03-23	2022-03-12	江西瑞达投资有限公司	1,000,000.00	交通银行股份有限公司长沙沙湾路支行	新力地产集团有限公司	可再转让	出票未登记
49	2021-03-23	2022-03-12	江西瑞达投资有限公司	1,000,000.00	交通银行股份有限公司长沙沙湾路支行	新力地产集团有限公司	可再转让	出票未登记
50	2021-03-23	2022-03-12	江西瑞达投资有限公司	1,000,000.00	交通银行股份有限公司长沙沙湾路支行	新力地产集团有限公司	可再转让	出票未登记
51	2021-03-23	2022-03-12	江西瑞达投资	1,000,000.00	交通银行股份	新力地产	可再	出票未





					沙湾路支行	公司		
81	2021-03-23	2022-03-12	江西瑞达投资有限公司	1,000,000.00	交通银行股份有限公司长沙沙湾路支行	新力地产集团有限公司	可再转让	出票未登记
82	2021-03-23	2022-03-12	江西瑞达投资有限公司	1,000,000.00	交通银行股份有限公司长沙沙湾路支行	新力地产集团有限公司	可再转让	出票未登记
83	2021-03-23	2022-03-12	江西瑞达投资有限公司	1,000,000.00	交通银行股份有限公司长沙沙湾路支行	新力地产集团有限公司	可再转让	出票未登记
合计				98,584,541.01				

## 9、项目监管交接情况

项目于 2021 年 8 月 27 日正式进场交接共管，截至本期期末，共管资料情况如下：

监管物品	在管物品			备注
印章	长沙旺国置业有限公司	公章		
		合同专用章		
		法人章		
		财务专用章		
		发票专用章		
	湖南新森房地产开发有限公司	公章		
		合同专用章		
		法人章		
		财务专用章		
		发票专用章		
证照	长沙旺国置业有限公司	营业执照正、副本		
		基本存款账户信息		
		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		
		房地产开发企业暂定资质证书正、副本		
		1#栋、2#栋、4#栋预售证		
	湖南新森房地产开发有限公司	营业执照正、副本		
		基本存款账户信息		
银行账户密钥	长沙旺国置业有限公司	开户行	账号	状态
		中国建设银行长沙金霞支行 0014	43050176513600000014	正常
		中国建设银行长沙双拥路支行 0424	43050181463600000424	正常
		广发银行长沙星沙支行	9550880214003300134	正常
		长沙银行汇融支行营业部 0001	810000204694000001	监管户
		长沙银行汇融支行营业部 0002	810000204694000002	监管户

		交通银行长沙沙湾路支行 9263	431706888013000879263	正常	
		交通银行长沙沙湾路支行 7818	431706888013000917818	正常	未交接
		中国银行长沙市新港支行	598977167749	正常	
		兴业银行股份有限公司长沙江滨支行	368120100100414144	正常	
		工商银行长沙东塘支行	1901009019200429622	正常	
		中国邮政储蓄银行股份有限公司长沙市雨花支行	943009010081978892	正常	
		华夏银行长沙河西支行 8186	13455000000628186	正常	未交接 (无网银)
		华夏银行长沙河西支行 9054	13455000000629054	正常	未交接 (无网银)
		中国建设银行长沙芙蓉支行 0035	4305017643360000035	已销户	
		中国建设银行长沙四方坪支行 0356	43050175373600000356	已销户	
		上海浦东发展银行长沙分行	6601007880140000674	已销户	
	湖南新森房地产开发有限公司	交通银行长沙沙湾路支行	431899991010003784387	正常	
		中国农业银行长沙新城支行	18081901040005796	正常	
其他共管资料	长沙旺国置业有限公司	已开立银行结算账户清单			无
	湖南新森房地产开发有限公司	已开立银行结算账户清单			
保险柜钥匙		主钥匙 1 把			

## 10. 项目存在的风险情况

项目公司存在违规销售行为（向没有购房资格的客户销售住房），已被长沙市房屋交易管理中心下达了整改通知书，目前已经向长沙市房屋交易管理中心递交情况说明。计划将违规销售的销售款退还给客户。项目因新力集团的资金问题，目前处于停工、停售状态。

正文  
国民信托·新力长沙琥珀园项目  
监管月报

## 一、项目基本情况介绍

### 1. 项目公司各个股东的基本情况及关联关系

项目公司长沙旺国置业有限公司是为标的项目建设而设立的公司，成立于 2015-12-07，法定代表人陈灿，坐落于湖南省长沙市开福区福元西路 199 号万国城二期综合楼五楼东端 501，注册资本为 10,000 万人民币，项目公司现由湖南新森房地产开发有限公司 100% 控股。

SPV 公司即湖南新森房地产开发有限公司是为项目公司的控股股东，成立于 2017-3-29，现法定代表人罗海波，坐落于湖南省长沙市开福区万家丽北路一段 899 号月湖兰庭 1 号栋 301 号，注册资本为 5,000 万人民币，该公司现由国民信托有限公司持股 98%，湖南新力在悦房地产开发有限公司与湖南广昌隆诚贸易有限公司各持股 1%。



### 2. 标的项目各项经济指标

标的项目现对外推广名为“新力·月湖郡”，地块处于长沙市开福区马栏山中心板块，地铁 5 号

线马栏山站位于本项目门口，距离 0.06km，距离市中心 8km，距离高速入口 300 米，离机场 18km，交通便利，配套成熟。距离地块 2.2 公里处的新河三角洲，已规划建成长沙滨江文化园，有博物馆、图书馆、规划展示馆、音乐厅四个场馆和景观塔，构成了长沙城“文艺生活圈”。地块周边基础生活配套较为完善，由周边市政府、五一广场核心商圈、长沙火车站等配套组成“15 分钟经济生活区”。形成集文化旅游、休闲度假、生态宜居为一体的大型城市综合体。

项目四至为东至星沙 4.3 公里，西至四方坪商圈 2.3 公里，南至马王堆商圈 3.8 公里。

表一：项目各项经济指标

规划指标	单位	尽调报告	建设工程规划许可证	销售许可证	备注
总用地面积	m <sup>2</sup>	34,045.27	34,045.27		
总建筑面积	m <sup>2</sup>	153,781.84	153,794.54		
地上计容建筑面积	m <sup>2</sup>	118,854.29	119,000.39		
其中	住宅	m <sup>2</sup>	88,164.06	85,514.52	
	商业	m <sup>2</sup>	6617.81	6,654.62	
	公寓	m <sup>2</sup>	21,954.96	24,759.67	
	配套用房	m <sup>2</sup>	2,117.46	2,071.58	
地上不计容建筑面积	m <sup>2</sup>	2,009.02	2,428.95		
地下建筑面积	m <sup>2</sup>	32,571.06	32,365.20		
总户数	户	748 (住宅)	748 (住宅)		
容积率		4.2	4.2		
机动车停车位	辆	998	1017		
其中	地上车位	辆	85	104	
	地下停车位	辆	913	913	

## 二、信托资金投入使用情况

信托资金共计投入 33,700.00 万元，已全部用于受让湖南新森房地产开发有限公司（即 SPV 公司）98% 股权。

### 三、项目证件办理情况

表二：项目五证办理情况

序号	证件	证 号	取得时间	面积
1	项目备案证	发改备【2017】68号	2017年8月18日	建筑面积 153,632.24 平方米，小区拟建商品房 7 栋，幼儿园一座； 总投 150,000 万元
2	建设项目环境影响登记表	20194301050000218	2019年4月18日	建筑面积 153,781.84 平方米
3	不动产权证	湘(2017)长沙市不动产权第 0084272 号	2017 年 4 月 27 日	18,268.74 平方米
		湘(2017)长沙市不动产权第 0366954 号	2017 年 12 月 26 日	5,779.75 平方米
		湘(2018)长沙市不动产权第 0060339 号	2018 年 2 月 13 日	4,242.64 平方米
4	建设工程规划许可证	建规【建】字第建 1【2019】0080 号	2019 年 7 月 25 日	15,963.03 平方米
		建规【建】字第建 1【2019】0061 号	2019 年 6 月 13 日	17,339.16 平方米
		建规【建】字第建 1【2019】0058 号	2019 年 7 月 2 日	55,445.4 平方米
		建规【建】字第建 1【2019】0059 号	2019 年 6 月 10 日	64,834.74 平方米
5	建设用地规划许可证	建规【地】字第出【2018】0004 号	2018 年 1 月 25 日	用地面积：6,355.92 平方米； 计容面积建筑规模：28,592.7 平方米
		建规【地】字第出【2018】0038 号	2018 年 7 月 25 日	用地面积：6,356.05 平方米； 计容面积建筑规模：21,213.2 平方米

		建规【地】字第出【2018】0039号	2018年7月25日	用地面积: 21,333.30 平方米; 计容面积建筑规模: 69,421.21 平方米
6	建筑工程施工许可证	编号 430101201908260101	2019年8月26日	15,963.03 平方米
		编号 430101201908090101	2019年8月9日	137,619.3 平方米
7	商品房预售许可证	长住建售许字(2021)第0361号	2021年7月8日	用地面积: 16,069.52 平方米 批准预售建筑面积: 16,061.39 (住宅: 15,861.80 平方米, 135 套; 商业: 199.59 平方米)
		长住建售许字(2021)第0362号	2021年7月8日	用地面积: 16,179.42 平方米 批准预售建筑面积: 15,933.01 (住宅: 14,681.60 平方米, 124 套; 商业: 1,251.41 平方米)
		长住建售许字(2021)第0459号	2021年8月27日	用地面积: 15,963.58 平方米 批准预售建筑面积: 15,963.58 (住宅: 15,963.58 平方米, 136 套)

#### 四、项目开发建设情况

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	下期施工计划	备注（进度迟缓原因）
1	1#楼	已完成至十六层梁板浇筑	已完成至十九层梁板浇筑	已停工	住宅
2	2#楼	已完成至十四层梁板浇筑	已完成至十七层梁板浇筑	已停工	住宅
3	3#楼	已完成至五层梁板浇筑	已完成至九层梁板浇筑	已停工	住宅
4	4#楼	已完成至七层梁板浇筑	已完成至十一层梁板浇筑	已停工	住宅
5	5#楼	区域完成桩基 52 根桩基础	区域完成桩基 86 根桩基础	已停工	住宅
6	6#楼	未施工	未施工	已停工	住宅
7	7#楼	完成 57 根桩基础	完成 106 根桩基础	已停工	公寓
8	8#楼	已完工	已完工	已停工	商业, 现作为临时售楼部
9	9#楼	未施工	基础施工完成	已停工	幼儿园

## 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
1	不动产权证书	2018年2月	已完成
2	用地规划许可证	2018年7月	已完成
3	工程规划许可证	2019年6月	已完成
4	施工许可证	2019年8月	已完成
5	预售证	2021年7月	已取得1#、2#、4#

## 六、项目合约及成本费用执行情况

本期项目公司签订合同 7 份，合同金额 21,271,843.25 元；截至本期期末，项目总计已签订合同 100 份（根据项目公司提供的入场前合同台账，项目共签订合同 87 份。合同金额 36,535.7 万元），累计已签订合同总价 38,704.88 万元，已支付 7,287.2 万元，合同付款百分比为 18.83%。

截至本期期末，项目公司已发生（含无合同支付）成本及费用金额 39,013.25 万元（累计支付数据尚未提供），详见下表：

表五：项目公司成本费用执行情况表

单位：万元

序号	成本科目	对赌金额	已发生成本（合同额+已发生无合同成本）	本期支付	累计支付金额			备注
					资金付款	商票、保理等形式付款	合计	
1	土地费	—	20,439.89	—	—	—	—	—
2	前期费	—	2,364.89	75.48	75.48	—	75.48	—

3	建筑工程费	—	7,364.47	80.76	80.76	—	80.76	—
4	基础设施建设费用	—	288.13	—	—	—	—	—
5	财务费	—				—		—
6	管理费	—	8,067.28	501.79	501.79	—	501.79	—
7	销售费	—				—		—
8	税费	—	488.59	117.66	117.66	—	117.66	—
9	其他支出	—	—	—	—	—	—	—
	合计	—	39,013.25	775.68	775.68	—	775.68	—

## 七、项目销售情况统计

### 1. 项目推盘及去化情况

根据标的项目新力方负责人提供的《销售台账》数据，截至 2021 年 9 月 30 日，标的项目已取证可售商品房 395 套，可售建筑面积 46,506.98 平方米，其中签约 167 套，单价为 13,371.87 元/平米，去化率为 42.28%；底商签约 0 套（底商是包销给三合联行（武汉）房地产营销管理有限公司代销，到目前为止真实底商销售为 0 套）；车位签约 58 个，均价为 102,728.45 元/个，去化率为 22.83%。详细销售数据如下：

表六：项目销售情况汇总表

业态	推盘	累计销售套数	累计销售建筑面积 (m <sup>2</sup> )	累计签约总价 (元)	单价 (元)	累计回款金额 (元)	去化率
住房	395	167	20,019.13	267,693,236.00	13,371.87	116,900,253.00	42.28%
底商	15	0	0	0	0	0	100.00%

车位	254	58	—	5,958,250.00	—	1,282,000.00	22.83%
<b>总计</b>	<b>649</b>	<b>225</b>	<b>20,019.13</b>	<b>273,651,486.00</b>	<b>13,371.87</b>	<b>118,182,253.00</b>	<b>—</b>

注：（1）已收总额中不包括银联自动扣除的手续费；

（2）由于项目公司未提供网签秘钥查询，网签数据以企业提供为准；

（3）销售回款汇总不包含本月已刷款，下月到账的 POS 机进账；

（4）截至 9 月累计销售回款 118,182,253.00 元（不包含商业回款 320 万元），其中包括累计工抵房 7,439,559.00 元，退房累计 3,294,295.00 元（注明：已在回款中扣除）。

（5）累计工抵房 12 套，签约总价 19,253,574.00 元。

## 2、项目销售回款情况

根据标的项目新力方负责人提供的《销售台账》数据，项目本期销售回款合计 19,914,750.44 元，其中商品住房认购 13 套，回款金额 19,864,750.44 元，

单价为 13,096.52 元/平米；底商签约 0 套；车位签约 5 套，回款金额 50,000 元，均价为 114,100.00 元/个，去化率为 22.83%。详情如下：

表七：长沙旺国-2021 年 9 月销售回款流入合计表

业态	推盘	本期销售套数	本期销售建筑面积 (m <sup>2</sup> )	本期签约总价 (元)	本期单价 (元)	本期回款金额 (元)	去化率
住房	395	13	1525.56	19,979,526.00	13,096.52	19,864,750.44	42.28%
底商	0	0	0.00	0.00	0.00	0.00	—
车位	254	5	—	570,500.00	—	50,000.00	22.83%
<b>总计</b>	<b>649</b>	<b>18</b>	<b>1525.56</b>	<b>20,550,026.00</b>	<b>—</b>	<b>19,914,750.44</b>	<b>—</b>

注：（1）已收总额中不包括银联自动扣除的手续费；

（2）由于项目公司未提供网签秘钥查询，网签数据以企业提供为准；

（3）销售回款汇总不包含本月已刷款，下月到账的 POS 机进账；

(4) 本期销售回款合计 19,236,857.60 元，其中包括累计工抵房 787,547.00 元，退房累计 50,000.00 元（注明：已在回款中扣除）。收费退缴金额主要为退款给销售人员（再刷款到销售监管账户），此项已在回款中扣除，在成交总价及单价计算中扣除。

### 3. 动态货值

项目总用地面积为 34,045.27 平方米，容积率 4.2。可售建筑面 116,928.81 平方米，不可售（配套部分）面积 4,500.53 平方米，动态总货值为 159,280.89 万元。截至 2021 年 9 月 30 日动态货值详情如下：

表八：动态货值情况

	动态货值(元)(A) A=B+C+D	已售房屋合同额(元) (B)	已取得预售证的未售房屋货值(元) (按已售均价) (C)	未取得预售证房屋预计货值(元) (按已售均价) (D)
住宅	1,145,421,190.68	267,693,236.00	354,973,478.35	522,754,476.33
公寓	222,837,030.00	0.00		222,837,030.00
商业	133,092,400.00	0.00		133,092,400.00
车位	91,458,250.00	5,958,250.00		85,500,000.00
<b>合计</b>	<b>1,592,808,870.68</b>	<b>273,651,486.00</b>	<b>354,973,478.35</b>	<b>964,183,906.33</b>
	总可售面积 (m <sup>2</sup> )	已售面积 (m <sup>2</sup> )	已取得预售证的未售面积 (m <sup>2</sup> )	未取得预售证面积 (m <sup>2</sup> )
住宅	85,514.52	20,019.13	26487.85	39007.54
公寓	24,759.67			24759.67
商业	6,654.62			5203.62
车位	913 (个)	58 (个)		913 (个)
<b>合计</b>	<b>116,928.81</b>	<b>20,019.13</b>	<b>26,487.85</b>	<b>68,970.83</b>

## 八、项目银行账户情况

SPV 公司本期未开立新的银行账户，截至本期期末，SPV 公司所有银行账户余额共计 1,695.67 元，其中可用资金 1,695.67 元，受限资金 0.00 元。

项目公司本期未开立新的银行账户，截至本期期末，项目公司所有银行账户余额共计 67,341,205.96 元，其中受限资金 66,770,638.05 元（预售监管），可用资金 570,567.91 元。

表九：SPV 公司银行账户基本情况

序号	开户行	账号	账户性质	预留印鉴明细	是否开通网银	是否开通结算卡等其他功能	月末账户余额(元)
1	交通银行长沙沙湾路支行	431899991010003784387	基本户	财务章、法人章	是	否	1,623.76
2	中国农业银行长沙新城支行	18081901040005796	一般户	财务章、法人章	是	否	71.91
合计							1,695.67

表十：项目公司银行账户基本情况

序号	开户行	账号	账户性质	预留印鉴明细	是否开通网银	是否开通结算卡等其他功能	月末账户余额(元)
1	中国建设银行长沙金霞支行0014	43050176513600000014	基本户	财务章、法人章	是	否	314,269.38
2	中国建设银行长沙双拥路支行 0424	43050181463600000424	一般户	财务章、法人章	是	否	0.00
3	广发银行长沙星沙支行	9550880214003300134	一般户	财务章、法人章	是	否	1,516.30
4	长沙银行汇融支行营业部0001	810000204694000001	政府监管账户	财务章、法人章	是	否	43,079.78
5	长沙银行汇融支行营业部0002	810000204694000002	政府监管账户-只进不出	财务章、法人章	是	否	66,727,558.27
6	交通银行长沙沙湾路支行9263	431706888013000879263	一般户	财务章、法人章	是	否	46,468.48
7	交通银行长沙沙湾路支行7818	431706888013000917818	非预算单位专用存款户	财务章、法人章	否	否	190,528.31
8	中国银行长沙市新港支行	598977167749	一般户	财务章、法人章	是	否	0.00

9	兴业银行股份有限公司长沙江滨支行	368120100100 414144	一般户	财务章、法人章	是	否	0.00
10	工商银行长沙东塘支行	190100901920 0429622	一般户	财务章、法人章	是	否	9,514.56
11	中国邮政储蓄银行股份有限公司长沙市雨花支行	943009010081 978892	一般户	财务章、法人章	是	否	429.36
12	华夏银行长沙河西支行 8186	134550000006 28186	非预算单位专用存款户	财务章、法人章	否	否	7,680.85
13	华夏银行长沙河西支行 9054	134550000006 29054	一般户	财务章、法人章	否	否	160.67
14	中国建设银行长沙芙蓉支行 0035	430501764336 00000035	一般户	财务章、法人章	否	否	0.00
15	中国建设银行长沙四方坪支行 0356	430501753736 00000356	一般户	财务章、法人章	否	否	0.00
16	上海浦东发展银行长沙分行	660100788014 0000674	一般户	财务章、法人章	否	否	0.00
合计							67,341,205.96

## 九、资金收支情况

### 1. 资金收入

2021年09月01日-2021年09月30日期间，项目公司资金流入 50,793,014.25 元。具体明细如下：

表十一：项目公司资金收入情况

序号	日期	汇款方	款项用途	金额(元)	款项类型	收款行
1	2021/9/1	朱眉陈	个人贷款	490,000.00	销售款	工商银行长沙东塘支行
2	2021/9/1	田三琛	个人贷款	1,180,000.00	销售款	工商银行长沙东塘支行
3	2021/9/1	待清算商户款项-POS机	收单清算款-POS机收款	1,129,204.20	销售款	中国建设银行长沙金霞支行 0014
4	2021/9/1	商户资金过渡户-POS机	商户资金入账-POS机入账	1,849,235.00	销售款	长沙银行汇融支行营业部 0002
5	2021/9/1	商户资金过渡户-POS机	商户资金入账-POS机入账	449,980.00	销售款	长沙银行汇融支行营业部 0002

序号	日期	汇款方	款项用途	金额(元)	款项类型	收款行
6	2021/9/2	彭沙	放贷	650,000.00	销售款	长沙银行汇融支行营业部 0002
7	2021/9/3	待清算商户款项-POS机	收单清算款-POS机收款	59,985.00	销售款	中国建设银行长沙金霞支行 0014
8	2021/9/3	商户资金过渡户-POS机	商户资金入账-POS机入账	688,444.00	销售款	长沙银行汇融支行营业部 0002
9	2021/9/3	商户资金过渡户-POS机	商户资金入账-POS机入账	868,588.00	销售款	长沙银行汇融支行营业部 0002
10	2021/9/5	陈越希	2-301 首付款	150,000.00	销售款	中国建设银行长沙金霞支行 0014
11	2021/9/6	待清算商户款项-POS机	收单清算款-POS机收款	49,985.00	销售款	中国建设银行长沙金霞支行 0014
12	2021/9/8	田圣泽	转账	250,160.00	销售款	中国建设银行长沙金霞支行 0014
13	2021/9/8	商户资金过渡户-POS机	商户资金入账-POS机入账	571,399.00	销售款	长沙银行汇融支行营业部 0002
14	2021/9/8	商户资金过渡户-POS机	商户资金入账-POS机入账	1,697,955.00	销售款	长沙银行汇融支行营业部 0002
15	2021/9/9	待清算商户款项-POS机	收单清算款-POS机收款	319,945.00	销售款	中国建设银行长沙金霞支行 0014
16	2021/9/9	湖南新力在悦房地产开发有限公司	往来	10,000.00	往来款	交通银行长沙沙湾路支行 9263
17	2021/9/10	待清算商户款项-POS机	收单清算款-POS机收款	59,975.00	销售款	中国建设银行长沙金霞支行 0014
18	2021/9/10	蒋朝宁	转账	1,020,000.00	销售款	长沙银行汇融支行营业部 0002
19	2021/9/10	湖南新力在悦房地产开发有限公司	往来款	1,500,000.00	往来款	交通银行长沙沙湾路支行 7818
20	2021/9/11	袁百华	电子汇入	300,000.00	销售款	中国建设银行长沙金霞支行 0014
21	2021/9/12	待清算商户款项-POS机	收单清算款-POS机收款	39,985.00	销售款	中国建设银行长沙金霞支行 0014
22	2021/9/13	待清算商户款项-POS机	收单清算款-POS机收款	679,944.60	销售款	中国建设银行长沙金霞支行 0014
23	2021/9/13	刘晓晖	放贷	900,000.00	销售款	长沙银行汇融支行营业部 0002
24	2021/9/14	待清算商户款项-POS机	收单清算款-POS机收款	1,236,162.00	销售款	中国建设银行长沙金霞支行 0014
25	2021/9/14	陈丽屏	转账存入	130,000.00	销售款	中国建设银行长沙金霞支行 0014

序号	日期	汇款方	款项用途	金额(元)	款项类型	收款行
26	2021/9/14	陈丽屏	转账存入	155,382.00	销售款	中国建设银行长沙金霞支行 0014
27	2021/9/14	湖南新力在悦房地产开发有限公司	往来	430,000.00	往来款	交通银行长沙沙湾路支行 9263
28	2021/9/14	商户资金过渡户-POS机	商户资金入账-POS机入账	389,083.00	销售款	长沙银行汇融支行营业部 0002
29	2021/9/14	商户资金过渡户-POS机	商户资金入账-POS机入账	359,980.00	销售款	长沙银行汇融支行营业部 0002
30	2021/9/15	待清算商户款项-POS机	收单清算款-POS机收款	194,704.00	销售款	中国建设银行长沙金霞支行 0014
31	2021/9/15	陈丽屏	车位 A079 定金	10,000.00	销售款	中国建设银行长沙金霞支行 0014
32	2021/9/15	商户资金过渡户-POS机	商户资金入账-POS机入账	1,628,701.00	销售款	长沙银行汇融支行营业部 0002
33	2021/9/16	待清算商户款项-POS机	收单清算款-POS机收款	1,259,393.24	销售款	中国建设银行长沙金霞支行 0014
34	2021/9/17	待清算商户款项-POS机	收单清算款-POS机收款	740,347.00	销售款	中国建设银行长沙金霞支行 0014
35	2021/9/17	商户资金过渡户-POS机	商户资金入账-POS机入账	507,224.00	销售款	长沙银行汇融支行营业部 0002
36	2021/9/17	商户资金过渡户-POS机	商户资金入账-POS机入账	1,493,393.00	销售款	长沙银行汇融支行营业部 0002
37	2021/9/17	深圳市嘉盛建筑工程有限公司	往来款	8,000,000.00	往来款	交通银行长沙沙湾路支行 7818
38	2021/9/18	待清算商户款项-POS机	收单清算款-POS机收款	861,696.20	销售款	中国建设银行长沙金霞支行 0014
39	2021/9/18	湖南新力在悦房地产开发有限公司	往来	5,100,000.00	往来款	交通银行长沙沙湾路支行 9263
40	2021/9/18	湖南新力在悦房地产开发有限公司	往来	2,217,890.28	往来款	长沙银行汇融支行营业部 0001
41	2021/9/18	商户资金过渡户-POS机	商户资金入账-POS机入账	309,980.00	销售款	长沙银行汇融支行营业部 0002
42	2021/9/18	黄志成	放贷	980,000.00	销售款	长沙银行汇融支行营业部 0002
43	2021/9/19	陈波	2-304 陈丹	400,000.00	销售款	中国建设银行长沙金霞支行 0014
44	2021/9/19	商户资金过渡户-POS机	商户资金入账-POS机入账	6,325,769.00	销售款	长沙银行汇融支行营业部 0002
45	2021/9/19	商户资金过渡户-POS机	商户资金入账-POS机入账	1,025,548.00	销售款	长沙银行汇融支行营业部 0002

序号	日期	汇款方	款项用途	金额(元)	款项类型	收款行
46	2021/9/20	商户资金过渡户-POS机	商户资金入账-POS机入账	669,960.00	销售款	长沙银行汇融支行营业部 0002
47	2021/9/20	待清算商户款项-POS机	收单清算款-POS机收款	20,144.20	销售款	中国建设银行长沙金霞支行 0014
48	2021/9/20	陈波	2-304 陈丹	10,000.00	销售款	中国建设银行长沙金霞支行 0014
49	2021/9/21	银行	结息	1,246.49	利息	中国建设银行长沙金霞支行 0014
50	2021/9/21	银行	入息	7,952.32	利息	长沙银行汇融支行营业部 0001
51	2021/9/21	银行	结息	1.24	利息	广发银行长沙星沙支行
52	2021/9/21	银行	入息	167.96	利息	工商银行长沙东塘支行
53	2021/9/21	银行	季度结息	0.36	利息	中国邮政储蓄银行股份有限公司长沙市雨花支行
54	2021/9/21	银行	结息	12,125.80	利息	长沙银行汇融支行营业部 0002
55	2021/9/21	银行	结息	7,795.46	利息	长沙银行汇融支行营业部 0002
56	2021/9/21	银行	利息入账	414.59	利息	交通银行长沙沙湾路支行 7818
57	2021/9/21	银行	季度结息	0.12	利息	华夏银行长沙河西支行 9054
58	2021/9/21	银行	季度结息	5.88	利息	华夏银行长沙河西支行 8186
59	2021/9/22	银行	利息入账	162.31	利息	交通银行长沙沙湾路支行 9263
60	2021/9/23	何淇	放贷	1,030,000.00	销售款	长沙银行汇融支行营业部 0002
61	2021/9/24	湖南景昇昌昊贸易有限公司	往来款	63,000.00	往来款	交通银行长沙沙湾路支行 7818
62	2021/9/24	湖南景昇昌昊贸易有限公司	往来款	300,000.00	往来款	交通银行长沙沙湾路支行 7818
合计				50,793,014.25	—	—

## 2. 资金支出

本期 SPV 公司资金支出 0.07 万元，其中财务费用 0.07 万元；项目公司资金支出 3,772.51 万元。

具体明细如下：

表十二：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
1	2021/9/8	银行	短信费	15.00	新淼中国农业银行长沙新城支行	财务费用	自动扣款
2	2021/9/24	银行	查询服务费	100.00	新淼中国农业银行长沙新城支行	财务费用	自动扣款
3	2021/9/24	银行	网银年服务费	400.00	新淼中国农业银行长沙新城支行	财务费用	自动扣款
4	2021/9/24	银行	账户维护-普通户账 户管理费	200.00	新淼中国农业银行长沙新城支行	财务费用	自动扣款
合计				715.00	——		

表十三：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
1	2021/9/1	银行	手续费	52.32	工商银行长沙东塘支行	财务费用	自动扣款
2	2021/9/1	长沙市雨花区万亦红办公用品商行	案场物资	9,758.00	交通银行长沙沙湾路支行 9263	营销费	授权事项
3	2021/9/1	南昌亿品数字科技有限公司	设计费	58,849.00	交通银行长沙沙湾路支行 9263	前期费	授权事项
4	2021/9/1	湖南优单信息技术有限公司	执行费	18,158.90	交通银行长沙沙湾路支行 9263	营销费	授权事项
5	2021/9/1	长沙天印文化传播有限公司	制作费	89,343.00	交通银行长沙沙湾路支行 9263	营销费	授权事项
6	2021/9/1	南昌市轩达建材有限公司	工程款	17,357.90	交通银行长沙沙湾路支行 9263	建筑工程费	授权事项
7	2021/9/1	湖南公共传媒有限公司	广告费	99,998.00	交通银行长沙沙湾路支行 9263	营销费	授权事项
8	2021/9/1	长沙菲美文化传播有限公司	活动费	62,000.00	交通银行长沙沙湾路支行 9263	营销费	授权事项
9	2021/9/1	上海圆迈贸易有限公司	预付款	18,900.00	交通银行长沙沙湾路支行 9263	营销费	授权事项
10	2021/9/1	上海圆迈贸易有限公司	预付款	14,990.00	交通银行长沙沙湾路支行 9263	营销费	授权事项
11	2021/9/1	湖南君胜土石方工程有限公司	工程款	494,410.30	交通银行长沙沙湾路支行 9263	建筑工程费	授权事项
12	2021/9/1	江西省地基基础建筑工程有限公司	工程款	300,000.00	交通银行长沙沙湾路支行 9263	建筑工程费	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
13	2021/9/1	湖南楚嘉工程咨询有限公司	工程款	100,000.00	交通银行长沙沙湾路支行 9263	建筑工程费	授权事项
14	2021/9/1	湖南楚地恒大检测有限公司	工程款	224,108.83	交通银行长沙沙湾路支行 9263	建筑工程费	授权事项
15	2021/9/1	南昌创东贸易有限公司	工程款	19,282.20	交通银行长沙沙湾路支行 9263	建筑工程费	授权事项
16	2021/9/1	北京城建勘测设计研究院有限责任公司	工程款	377,250.00	交通银行长沙沙湾路支行 9263	建筑工程费	授权事项
17	2021/9/1	南京苏宁易购电子商务有限公司	采购款	45,800.00	交通银行长沙沙湾路支行 9263	营销费	授权事项
18	2021/9/1	上海轩品营销策划有限公司	采购款	1,925.00	交通银行长沙沙湾路支行 9263	营销费	授权事项
19	2021/9/1	上海轩品营销策划有限公司	制作费	7,840.00	交通银行长沙沙湾路支行 9263	营销费	授权事项
20	2021/9/1	中国联合网络通信有限公司长沙市分公司	电信费	2,030.00	交通银行长沙沙湾路支行 9263	前期费	授权事项
21	2021/9/1	有家实业(湖南)有限公司	采购款	78,000.00	交通银行长沙沙湾路支行 9263	营销费	授权事项
22	2021/9/1	丝路视觉科技股份有限公司北京分公司	设计费	34,000.00	交通银行长沙沙湾路支行 9263	前期费	授权事项
23	2021/9/1	大连鼎辉营销策划有限公司	策划费	235,339.80	交通银行长沙沙湾路支行 9263	营销费	授权事项
24	2021/9/1	长沙市雨花区万亦红办公用品商行	案场物资	11,351.10	交通银行长沙沙湾路支行 9263	营销费	授权事项
25	2021/9/1	长沙乐艺文化传播有限公司	策划费	103,000.00	交通银行长沙沙湾路支行 9263	营销费	授权事项
26	2021/9/1	银行	手续费	250.00	交通银行长沙沙湾路支行 9263	财务费用	授权事项
27	2021/9/2	钟灵	退款给销售人员	688,464.00	交通银行长沙沙湾路支行 9263	收费退缴	授权事项
28	2021/9/2	王微	退款给销售人员	868,608.00	交通银行长沙沙湾路支行 9263	收费退缴	授权事项
29	2021/9/2	陈维	测绘费	3,200.00	交通银行长沙沙湾路支行 9263	营销费	授权事项
30	2021/9/2	刘扬	报销	600.00	交通银行长沙沙湾路支行 9263	营销费	授权事项
31	2021/9/2	赵冰	报销	2,260.00	交通银行长沙沙湾路支行 9263	营销费	授权事项
32	2021/9/2	马宏驰	报销	19,630.00	交通银行长沙沙湾路支行 9263	营销费	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
33	2021/9/2	银行	手续费	53.00	交通银行长沙沙湾路支行 9263	财务费用	自动扣款
34	2021/9/6	银行	手续费	134.00	中国建设银行长沙金霞支行 0014	财务费用	自动扣款
35	2021/9/7	银行	手续费	40.08	工商银行长沙东塘支行	财务费用	自动扣款
36	2021/9/7	银行	账户维护-普通户账户管理费	190.37	中国建设银行长沙双拥路支行 0424	财务费用	授权事项
37	2021/9/7	赵婷	退款给销售人员	510,984.00	交通银行长沙沙湾路支行 9263	收费退缴	授权事项
38	2021/9/7	钟灵	退款给销售人员	50,000.00	交通银行长沙沙湾路支行 9263	收费退缴	授权事项
39	2021/9/7	张燕	退款给销售人员	521,439.00	交通银行长沙沙湾路支行 9263	收费退缴	授权事项
40	2021/9/7	曾佳	退款给销售人员	597,031.00	交通银行长沙沙湾路支行 9263	收费退缴	授权事项
41	2021/9/7	银行	手续费	70.00	交通银行长沙沙湾路支行 9263	财务费用	自动扣款
42	2021/9/8	银行	手续费	8.00	中国建设银行长沙金霞支行 0014	财务费用	自动扣款
43	2021/9/9	湖南省财政厅国库处非税收入汇缴结算户	业主侵权案件诉讼费	800.00	交通银行长沙沙湾路支行 9263	管理费	授权事项
44	2021/9/9	湖南省财政厅国库处非税收入汇缴结算户	业主侵权案件诉讼费	800.00	交通银行长沙沙湾路支行 9263	管理费	授权事项
45	2021/9/9	王少轩	报销	2,161.00	交通银行长沙沙湾路支行 9263	营销费	授权事项
46	2021/9/9	王少轩	报销	519.50	交通银行长沙沙湾路支行 9263	营销费	授权事项
47	2021/9/9	陈维	报销	329.00	交通银行长沙沙湾路支行 9263	营销费	授权事项
48	2021/9/9	童冬深	报销	11,445.00	交通银行长沙沙湾路支行 9263	营销费	授权事项
49	2021/9/9	童冬深	报销	9,677.00	交通银行长沙沙湾路支行 9263	营销费	授权事项
50	2021/9/9	童冬深	报销	6,360.00	交通银行长沙沙湾路支行 9263	营销费	授权事项
51	2021/9/9	童冬深	报销	660.25	交通银行长沙沙湾路支行 9263	营销费	授权事项
52	2021/9/9	银行	手续费	7.00	交通银行长沙沙湾路支行 9263	财务费用	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
53	2021/9/10	个人 / 单位存款	工资	612,786.17	中国建设银行长沙金霞支行 0014	营销费	授权事项
54	2021/9/13	湖南省湘联不动产商会	会费	30,000.00	交通银行长沙沙湾路支行 9263	管理费	授权事项
55	2021/9/13	陈娇	退款	50,000.00	交通银行长沙沙湾路支行 9263	收费退缴	授权事项
56	2021/9/13	银行	手续费	1.00	交通银行长沙沙湾路支行 9263	财务费用	自动扣款
57	2021/9/13	银行	手续费	10.00	交通银行长沙沙湾路支行 9263	财务费用	自动扣款
58	2021/9/14	唐振湘	退款给销售人员	1,182,204.00	交通银行长沙沙湾路支行 9263	收费退缴	授权事项
59	2021/9/14	王莎	退款给销售人员	446,537.00	交通银行长沙沙湾路支行 9263	收费退缴	授权事项
60	2021/9/14	银行	手续费	23.64	交通银行长沙沙湾路支行 9263	财务费用	自动扣款
61	2021/9/14	银行	手续费	15.00	交通银行长沙沙湾路支行 9263	财务费用	自动扣款
62	2021/9/14	银行	缴税	26,330.12	中国建设银行长沙金霞支行 0014	管理费	自动扣款
63	2021/9/14	银行	缴税	721,985.61	中国建设银行长沙金霞支行 0014	税费	自动扣款
64	2021/9/14	银行	缴税	11,009.44	中国建设银行长沙金霞支行 0014	税费	自动扣款
65	2021/9/14	银行	缴税	11,710.80	中国建设银行长沙金霞支行 0014	税费	自动扣款
66	2021/9/14	银行	缴税	86,601.90	中国建设银行长沙金霞支行 0014	税费	自动扣款
67	2021/9/14	银行	缴税	345,260.51	中国建设银行长沙金霞支行 0014	税费	自动扣款
68	2021/9/15	马宏驰	备用金	50,000.00	中国建设银行长沙金霞支行 0014	营销费	授权事项
69	2021/9/16	唐振湘	退款给销售人员	507,244.00	交通银行长沙沙湾路支行 9263	收费退缴	授权事项
70	2021/9/16	张苗	退款给销售人员	453,473.00	交通银行长沙沙湾路支行 9263	收费退缴	授权事项
71	2021/9/16	江苏邦芒服务外包有限公司	渠道工资	83,902.07	交通银行长沙沙湾路支行 9263	营销费	授权事项
72	2021/9/16	银行	手续费	45.00	交通银行长沙沙湾路支行 9263	财务费用	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
73	2021/9/17	王军	报销	1,200.00	交通银行长沙沙湾路支行 9263	营销费	授权事项
74	2021/9/17	刘杨	报销	2,256.00	交通银行长沙沙湾路支行 9263	营销费	授权事项
75	2021/9/17	赵冰	报销	11,675.00	交通银行长沙沙湾路支行 9263	营销费	授权事项
76	2021/9/17	银行	手续费	3.00	交通银行长沙沙湾路支行 9263	财务费用	自动扣款
77	2021/9/17	深圳市嘉盛建筑工程有限公司	往来款	8,000,000.00	长沙银行汇融支行营业部 0001	往来款	自动扣款(进场前盖的划款指令)
78	2021/9/17	湖南新力在悦房地产开发有限公司	往来款	500,000.00	交通银行长沙沙湾路支行 7818	往来款	未交接
79	2021/9/17	单位国内汇款手续费收入	手续费	15.00	交通银行长沙沙湾路支行 7818	财务费用	未交接
80	2021/9/17	湖南新力在悦房地产开发有限公司	往来款	8,000,000.00	交通银行长沙沙湾路支行 7818	往来款	未交接
81	2021/9/17	单位国内汇款手续费收入	手续费	160.00	交通银行长沙沙湾路支行 7818	财务费用	未交接
82	2021/9/18	樊纬煌	退款给销售人员	1,682,204.00	交通银行长沙沙湾路支行 9263	收费退缴	授权事项
83	2021/9/18	曾佳	退款给销售人员	506,579.00	交通银行长沙沙湾路支行 9263	收费退缴	授权事项
84	2021/9/18	唐振湘	退款给销售人员	594,724.00	交通银行长沙沙湾路支行 9263	收费退缴	授权事项
85	2021/9/18	钟灵	退款给销售人员	519,009.00	交通银行长沙沙湾路支行 9263	收费退缴	授权事项
86	2021/9/18	钟灵	退款给销售人员	200,000.00	交通银行长沙沙湾路支行 9263	收费退缴	授权事项
87	2021/9/18	钟灵	退款给销售人员	830,904.00	交通银行长沙沙湾路支行 9263	收费退缴	授权事项
88	2021/9/18	唐振湘	退款给销售人员	447,873.00	交通银行长沙沙湾路支行 9263	收费退缴	授权事项
89	2021/9/18	张燕	退款给销售人员	457,031.00	交通银行长沙沙湾路支行 9263	收费退缴	授权事项
90	2021/9/18	胡雪	退款给销售人员	671,451.00	交通银行长沙沙湾路支行 9263	收费退缴	授权事项
91	2021/9/18	张燕	退款给销售人员	740,000.00	交通银行长沙沙湾路支行 9263	收费退缴	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
92	2021/9/18	钟灵	退款给销售人员	250,291.00	交通银行长沙沙湾路支行 9263	收费退缴	授权事项
93	2021/9/18	张苗	退款给销售人员	451,451.00	交通银行长沙沙湾路支行 9263	收费退缴	授权事项
94	2021/9/18	银行	手续费	33.64	交通银行长沙沙湾路支行 9263	财务费用	自动扣款
95	2021/9/18	银行	手续费	195.00	交通银行长沙沙湾路支行 9263	财务费用	自动扣款
96	2021/9/21	银行	贷息	1,822,455.56	长沙银行汇融支行营业部 0001	财务费用	自动扣款
97	2021/9/21	银行	贷息	44,488.89	长沙银行汇融支行营业部 0001	财务费用	自动扣款
98	2021/9/21	银行	贷息	153,923.61	长沙银行汇融支行营业部 0001	财务费用	自动扣款
99	2021/9/21	银行	贷息	98,511.11	长沙银行汇融支行营业部 0001	财务费用	自动扣款
100	2021/9/21	银行	贷息	98,511.11	长沙银行汇融支行营业部 0001	财务费用	自动扣款
101	2021/9/22	湖南景昇昌昊贸易有限公司	往来款	1,005,000.00	交通银行长沙沙湾路支行 7818	往来款	未交接
102	2021/9/22	单位国内汇款手续费收入	手续费	1.00	交通银行长沙沙湾路支行 7818	财务费用	未交接
103	2021/9/24	银行	缴税	123,854.18	中国建设银行长沙金霞支行 0014	管理费	自动扣款
104	2021/9/24	瞿荣	报销招待费	3,000.00	交通银行长沙沙湾路支行 7818	管理费	未交接
105	2021/9/24	瞿荣	报销税控盘	280.00	交通银行长沙沙湾路支行 7818	管理费	未交接
106	2021/9/24	王少轩	报销福利费	358.00	交通银行长沙沙湾路支行 7818	管理费	未交接
107	2021/9/24	汪盼	报销差旅费	1,999.50	交通银行长沙沙湾路支行 7818	管理费	未交接
108	2021/9/24	汪盼	报销差旅费	758.00	交通银行长沙沙湾路支行 7818	管理费	未交接
109	2021/9/24	李倩	报销二手房端口信息费	9,488.00	交通银行长沙沙湾路支行 7818	营销费	未交接
110	2021/9/24	童冬深	报销业务招待费	15,048.60	交通银行长沙沙湾路支行 7818	管理费	未交接
111	2021/9/24	童冬深	报销差旅费	200.09	交通银行长沙沙湾路支行 7818	管理费	未交接

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
112	2021/9/24	蒋春明	报销业务招待费	14,973.70	交通银行长沙沙湾路支行 7818	管理费	未交接
113	2021/9/24	李倩	报销差旅费	1,768.50	交通银行长沙沙湾路支行 7818	营销费	未交接
114	2021/9/24	何玉元	报销差旅费	569.00	交通银行长沙沙湾路支行 7818	管理费	未交接
115	2021/9/24	张凡	报销差旅费	997.00	交通银行长沙沙湾路支行 7818	营销费	未交接
116	2021/9/24	张凡	报销差旅费	2,418.00	交通银行长沙沙湾路支行 7818	营销费	未交接
117	2021/9/24	赵冰	报销分销经纪人便当费	5,557.00	交通银行长沙沙湾路支行 7818	营销费	未交接
118	2021/9/24	付中国联合网络通信有限公司长沙市分公司电信费	通讯费	2,025.00	交通银行长沙沙湾路支行 7818	营销费	未交接
119	2021/9/24	孟振清	报销差旅费	2,903.00	交通银行长沙沙湾路支行 7818	营销费	未交接
120	2021/9/24	单位国内汇款手续费收入	手续费	32.00	交通银行长沙沙湾路支行 7818	财务费用	未交接
121	2021/9/27	银行	手续费	13.33	中国建设银行长沙金霞支行 0014	财务费用	自动扣款
122	2021/9/28	长沙住房公积金管理中心	付员工9月份公积金	17,639.00	交通银行长沙沙湾路支行 7818	营销费	未交接
123	2021/9/28	长沙住房公积金管理中心	付员工9月份公积金	1,898.00	交通银行长沙沙湾路支行 7818	管理费	未交接
124	2021/9/28	长沙住房公积金管理中心	付员工9月份公积金	31,511.00	交通银行长沙沙湾路支行 7818	管理费	未交接
125	2021/9/28	长沙住房公积金管理中心	付员工9月份公积金	51,048.00	交通银行长沙沙湾路支行 7818	营销费	未交接
126	2021/9/28	张思尧	报销业务招待费	6,068.00	交通银行长沙沙湾路支行 7818	管理费	未交接
127	2021/9/28	张思尧	报销业务招待费	938.00	交通银行长沙沙湾路支行 7818	管理费	未交接
128	2021/9/28	耿龙龙	报销差旅费	529.00	交通银行长沙沙湾路支行 7818	管理费	未交接
129	2021/9/28	王少轩	报销差旅费	642.00	交通银行长沙沙湾路支行 7818	管理费	未交接
130	2021/9/28	单位国内汇款手续费收入	手续费	5.00	交通银行长沙沙湾路支行 7818	财务费用	未交接
合 计				37,725,070.63	——		

### 3. 资金平衡表

表十四：项目资金平衡表

	项目总预算	本月资金实际（元）	累计资金实际(截至 2021.09月)（元）
<b>经营性资金流入</b>			
销售回款	166,861.12	19,914,750.44	121,615,684.44
其他收入	0	-	-
<b>经营性收入合计</b>	<b>166,861.12</b>	<b>19,914,750.44</b>	<b>121,615,684.44</b>
<b>经营性资金流出</b>			-
土地费用	51,487.92	-	204,398,860.70
前期费用	3,533.86	704,558.83	23,598,733.69
建筑安装工程	35,186.70	831,050.40	76,549,517.07
基础设施建设费用	21,001.64	-	
营销费用	4,984.30	4,250,519.61	79,905,391.54
管理费用	8,656.16		
财务费用	11,690.75		
支付各类税费	34,305.13	1,176,568.26	4,885,932.27
其他支出	1,275.08	-	82,568.81
<b>经营性支出合计</b>	<b>/</b>	<b>6,962,697.1</b>	<b>389,421,004.08</b>
<b>经营性净现金流</b>	<b>/</b>	<b>12,952,053.34</b>	<b>-267,805,319.64</b>
筹资性资金净现金流	/		-
内部往来流入	/	17,620,890.28	117,620,890.28
内部往来流出	/	17,505,000.00	143,474,364.68
外部融资款流入	/	-	361,000,000.00
外部融资款流出	/		-
净现金流量	/	13,067,943.62	<b>67,341,205.96</b>
期初余额	/	54,273,262.34	
<b>期末余额</b>	<b>/</b>	<b>67,341,205.96</b>	<b>67,341,205.96</b>

## 十、开发贷及其他融资情况

### 1. 项目开发贷情况

项目公司本月支付开发贷利息 2,217,890.28 元。

### 2. 其他融资情况

截至本期期末，项目公司本期未出现未兑付到期商业承兑汇票

## 十一、项目周边竞品情况分析

标的项目周边同类在售竞品存量不多，与本项目最为接近的竞品是绿地·V岛，本项目体量较小，整体小区配套略逊色于绿地V岛项目，根据绿地V岛项目高层均价14,000元/m<sup>2</sup>，本项目定价13,500.00元/m<sup>2</sup>。绿地V岛项目商业约40,000元/m<sup>2</sup>，鉴于本项目紧邻大市场，且紧邻湖南广电周边饮食餐饮配套已经较为齐全，项目居住人口远小于绿地V岛项目人口，本项目商业定价22,000.00元/m<sup>2</sup>。整个开福区新楼盘较少，本项目依托湖南广电和地铁5号线，定价合理，预计未来去化良好。

表十五：项目周边主要竞品情况

项目名称	威尔士春天	绿地V岛	九玺铭城
距离	约612m	约830m	约942m
楼盘定位	刚需/刚改	刚需/刚改	刚需/刚改
开发商	湖南省友联置业有限公司	长沙绿地星湾置业有限公司	湖南九玺房地产开发有限公司
开盘时间	2019/10/19	2021/3/29	2021年8月7日
主要户型	1居(建面32 m <sup>2</sup> ) 1居(建面35 m <sup>2</sup> ) 1居(建面38 m <sup>2</sup> )	1居(建面23 m <sup>2</sup> ) 1居(建面39 m <sup>2</sup> ) 3居(建面115 m <sup>2</sup> )	2居(建面32 m <sup>2</sup> ) 2居(建面35 m <sup>2</sup> ) 3居(建面128 m <sup>2</sup> )
容积率	3.5	4.2	2.4
装修状况	毛坯	毛坯,带装修	毛坯
总建筑面积	360,000 m <sup>2</sup>	475,078 m <sup>2</sup>	22,674.4 m <sup>2</sup>
成交均价 (元/m <sup>2</sup> )	毛坯公寓8,800元/m <sup>2</sup>	毛坯公寓9,500元/m <sup>2</sup> ; 非毛坯住宅13,500元/m <sup>2</sup>	毛坯住宅9,200元/m <sup>2</sup> ; 毛坯公寓11,000元/m <sup>2</sup>

项目与直接竞品区位图如下：



## 十二、区域市场情况分析

### 1. 客群情况分析

核心客户：占比 50%，项目所处版块内的广电及视频文化创意从业人员、市场私营业主及周边企事业单位职员等，首置+刚改，关注地段、品质、环境、生活便利等。

重要客户：占比 35%，项目周边板块产业客户、学校与机关单位客户；四方坪、马王堆板块改善客户与老小区置换客群；首置+首改，关注板块的生态环境、交通、社区品质。

次要客户：占比 15%，少数星沙区域公务人员与产业客群、长沙市其他区域外溢客户；高知阶层，追求市区配套。

### 2. 政策分析

#### 2.1 限购

①长沙户籍原籍长沙可购房群体：无住房的已婚家庭或成年未婚，离婚 2 年内（未再婚）按离异前家庭总套数评估限购；

②长沙户籍原籍外地可购房群体：通过人才新政落户；

③非长沙户籍：限购区域内无住房，且在长沙稳定就业且连续缴纳 24 个月个税或社保。

#### 2.2 限贷：

住宅：首套 30%、二套（首套还清）35%、二套（不再区分职工家庭首套房是否有住房贷款或贷款已结清）45%

商业：50%

按揭放款：网签后即可放款

#### 2.3 预售政策：

(1)取得土地使用权证书；

(2)取得商品房建设工程规划许可证；

- (3)取得商品房建筑施工许可证;
- (4)房屋土建工程完成 50%以上或多层次建筑封顶、高层建筑达到十层，并已确定施工进度和竣工交付日期（含环境和配套设施建设）；
- (5)已确定商品房预售方案；
- (6)已在本市银行开立商品房预售款监管帐户，与银行签订了预售款监管协议；
- (7)物业管理方案。

#### 2.4 预售资金：

预售资金监管覆盖商品房预售全过程，自取得商品房预售许可证至项目竣工验收备案止，对购房人按照合同约定支付的全部房价款（含全装修价格）进行监管（以开发企业办理预售许可时报备的房屋备案价格和批准的商品房面积的乘积核定）。

房地产开发企业应将被监管的预售资金（含全装修资金）全部用于本项目的工程建设（含全装修），申请解控时应满足下列条件（本通知另有规定的除外）：

- (1)取得预售许可证后，被监管资金达到拟监管预售资金总额的 20%，可申请解控超出部分的资金（不含全装修资金）；
- (2)房屋建至 10 层以上，被监管资金不得低于预售资金总额的 15%（不含全装修资金）；
- (3)结构封顶，被监管资金不得低于预售资金总额的 8%（含全装修资金）；
- (4)房屋竣工验收备案，可申请解除全部预售资金监管。

#### 3.同业态售房成交量分析

2020 年受新冠疫情的影响，2 月份开福区销售套数为 182 套，3 月起，市场有所回温。2020 年 1~10 月，长沙市开福区共成交商品住宅 9,600 套，销售面积 124.71 万平方米，成交套数及面积均已超过 2019 年全年总销量，成交均价为 10,912/m<sup>2</sup>。

#### 4.土地成交量分析

自 2016 年以来至 2020 年，长沙市土地成交量逐年呈上升趋势，成交楼面价也呈现上升趋势，2020 年自 1 月至 11 月份已成交土地供给 416 宗，平均成交楼面地价为 2,053 元/m<sup>2</sup>。根据 2016-2020.11 年长沙市开福区住宅用地成交情况来看，2017 年长沙市开福区成交比例小幅下滑后逐年上升，2019 年成交比例为 112.03%，而成交楼面地价自 2016 年至 2020 年 11 月都稳定在超过 3,000 元/m<sup>2</sup>，2018 年和 2019 年成交楼面价达 3,900 元/m<sup>2</sup>，2020 年受疫情影响，成交楼面价小幅下降 3,861.04 元/m<sup>2</sup>。

### 十三、项目公司资金计划执行情况

表十六：本期资金计划执行情况

序号	支出项目	计划金额（元）	实际金额（元）	差异金额（元）	备注
1	土地费用	9,956,400.00	0.00	9,956,400.00	
2	开发费用	0.00	0.00	0.00	
3	前期费用	0.00	704,558.83	-704,558.83	主要支付监理费用、设计费
4	建筑工程费用	62,923,000.00	831,050.40	62,091,949.60	支付土石方合同款
5	营销费用	4,000,000.00	1,798,557.29	2,201,442.71	
6	管理费用	2,000,000.00	262,587.19	1,737,412.81	
7	财务费用	3,000,000.00	2,219,247.66	780,752.34	支付开发贷利息
8	税费	5,000,000.00	1,176,568.26	3,823,431.74	
9	其他	0.00	0.00	0.00	
10	合计	86,879,400.00	6,992,569.63	79,886,830.37	

### 十四、项目公司用印情况

2021 年 9 月，SPV 公司及项目公司用印明细表如下：

表十七：SPV 公司印鉴使用情况表

用印日期	用印名称	用印事由	用印材料及份数	经办部门	经办人	监印人	审批日期	备注
2021/9/1	公章、法人章、财务专用章	关于交行网银开通自助查询企业信用报告功能申请用印	交通银行企业网银客户新增申请表（公章、财务专用章、法人章）、法人授权委托书（公章、法人章）、出纳人员身份证（公章）各 1 份	财务部	瞿荣	贺玲玲	2021/9/1	报主管审批

表十八：项目公司印鉴使用情况表

用印日期	用印名称	用印事由	用印材料及份数	经办部门	经办人	监印人	审批日期	备注
------	------	------	---------	------	-----	-----	------	----

2021/9/1	公章	关于长沙月湖郡 2-602周桃云催签加 盖公章	长沙月湖郡 2-602 周桃云催签单 (一式两份)	营销部	瞿荣	贺玲玲	2021/9/1	报主管 审批
2021/9/1	公章	关于长沙月湖郡王 荣华 1-2502 拆定函 加盖公章	长沙月湖郡王荣华 1-2502 拆定函 (一式两份)	营销部	瞿荣	贺玲玲	2021/9/1	报主管 审批
2021/9/1	合同章	关于月湖郡项目 202109 新环境分销 合同加盖合同章	月湖郡 202109 新环境分销合同 (一式六份)	营销部	瞿荣	贺玲玲	2021/9/1	报主管 审批
2021/9/1	公章	关于国民信托 SPV 融资贷后监管资料 加盖公章	国民信托 SPV 融资贷后监管资料 (一式一份)	融资部	瞿荣	贺玲玲	2021/9/1	报主管 审批
2021/9/2	公章	关于业主维权名誉 侵权案诉讼文件加 盖公章	授权委托书(1份)、民事诉状(6 份)、劳动合同(4份)、营业执照(6 份)、身份证复印件(2份)、 法定代表人身份证明(2份)	法务部	瞿荣	贺玲玲	2021/9/2	报主管 审批
2021/9/3	公章	关于新力长沙琥珀 园项目收入证明申 请公章(将春明)	个人收入证明(3份)	行政部	瞿荣	贺玲玲	2021/9/3	报主管 审批
2021/9/3	公章	关于长沙琥珀园项 目长沙银行开发贷 3#栋在建工程评估 所需资料加盖公章	支付情况证明、调查情况、估价对 象未销售证明、房地产估价委托 书、抵押物清单各1份	融资部	瞿荣	贺玲玲	2021/9/3	报主管 审批
2021/9/6	公章	关于新力月湖郡项 目近期施工受阻情 况加盖公章	关于新力月湖郡项目近期施工受 阻情况汇报-开福区政府(2份)- 月湖街道(2份)	营销部	瞿荣	贺玲玲	2021/9/6	报主管 审批
2021/9/6	合同章	关于新力长沙月湖 郡项目供配电工程 施工合同加盖合同 章	新力长沙月湖郡项目供配电工程 施工合同(一式六份)	成本部	瞿荣	贺玲玲	2021/9/6	报主管 审批
2021/9/6	公章	关于长沙月湖郡外 电进场用电资料加 盖公章	新建住宅小区供配电设施运行维 护方式意向书(2份);长沙供电分 公司业扩服务廉政风险防范作业 卡、请客户给予监督、可选技术服 务告知书、高压业扩报装受理资料 登记表、客户用电清单、用电申请 书、联系人资料表、授权委托书(各 1份);客户电力工程设计施工试验 设备采购委托通知书(4份)、新 建住宅小区供配电设施资产无偿 移交意向协议书(4份)	工程部	瞿荣	贺玲玲	2021/9/6	报主管 审批
2021/9/8	公章、法人 章	关于长沙月湖郡预 约 19 户车位协议加 盖公章、法人章	每户《车位使用权转让协议书》3 份、认购协议 3 份, 共 19 户	营销部	瞿荣	贺玲玲	2021/9/8	报主管 审批

2021/9/8	公章、法人章	关于 2 户工商按揭银行贷款加盖公章、法人章	个人购房借款/担保合同各（一式三份），共 6 份	营销部	瞿荣	贺玲玲	2021/9/8	报主管审批
2021/9/9	公章、法人章	关于 5 户中行按揭贷款合同加盖公章、法人章	《个人一手住房贷款合同》（一式三份），共 15 份	营销部	瞿荣	贺玲玲	2021/9/9	报主管审批
2021/9/10	合同章	关于展示区拼接供货及安装合同结算审批加盖合同章	工程结算造价确认单（一式四份）	成本部	瞿荣	贺玲玲	2021/9/10	报主管审批
2021/9/10	公章、法人章	关于 3 栋预售资金监管协议加盖公章、法人章	长沙市新建商品房预售资金监管协议书（一式三份）	融资部	瞿荣	贺玲玲	2021/9/10	报主管审批
2021/9/10	公章	关于新力月湖郡分销进场告知函加盖公章	新力月湖郡分销进场告知函（一式三份）	营销部	瞿荣	贺玲玲	2021/9/10	报主管审批
2021/9/13	公章	关于殷毅离职补偿协议加盖公章	离职补偿协议（一式两份）	行政部	瞿荣	贺玲玲	2021/9/13	报主管审批
2021/9/14	公章	关于长沙月湖郡项目立项批复及总平图申请加盖公章	平面图复印件(2 份)、长沙市开福区投资项目备案证（4 份）、平面图原件	工程部	瞿荣	贺玲玲	2021/9/14	报主管审批
2021/9/15	公章、法人章	关于长沙月湖郡分销新环境佣金冲抵及结佣保证金协议书加盖公章、法人章	佣金冲抵及结佣保证金协议书（一式四份）	营销部	瞿荣	贺玲玲	2021/9/15	报主管/信托审批
2021/9/15	公章、法人章、财务章	关于长沙市房屋预售资金监管系统支付结算服务合作书用印申请加盖法人章、公章、财务章	长沙市房屋预售资金监管系统支付结算服务合作书（一式两份）	财务部	瞿荣	贺玲玲	2021/9/15	报主管审批
2021/9/15	合同章	关于长沙月湖郡金蛋台制作合同 13500 元加盖合同章	新力月湖郡金蛋台制作及安装合同（一式六份）	营销部	瞿荣	贺玲玲	2021/9/15	报主管审批
2021/9/15	合同章	关于长沙月湖郡朋友圈定投事项合同 10 万元加盖合同章	网络广告发布合同（一式六份）	营销部	瞿荣	贺玲玲	2021/9/15	报主管审批
2021/9/15	公章、法人章	关于玉玺、秦敏 2 户工商按揭银行贷款加盖公章、法人章	个人购房借款/担保合同各（一式三份），共 6 份	营销部	瞿荣	贺玲玲	2021/9/15	报主管审批
2021/9/15	公章、法人章	关于分销新环境工抵 1-501 何正勇、2-3201 刘冰加盖公章、法人章	三方协议（一式三份）	营销部	瞿荣	贺玲玲	2021/9/15	报主管审批
2021/9/15	公章	关于 4# 栋一房一价	长沙市开福区新力琥珀园项目 4	营销部	瞿荣	贺玲玲	2021/9/15	报主管

		公示表申请加盖公章	栋一房一价表					审批
2021/9/15	公章	关于 7 栋报建图变更加盖公章	关于新力琥珀园 7#栋报建图变更面积复核差异说明、承诺函	开发报 建部	瞿荣	贺玲玲	2021/9/15	报主管 审批
2021/9/18	发票专用章	关于湖南增值税普通发票 (16478211-16478 220) 加盖发票专用章	湖南增值税普通发票 (10 份)	财务部	瞿荣	贺玲玲	2021/9/18	报主管 审批
2021/9/22	公章	关于长沙月湖郡包销合同解除协议加盖公章、法人章	《包销合同》之解除协议 (一式三份)	营销部	瞿荣	贺玲玲	2021/9/22	报主管 审批
2021/9/23	公章	关于建设工程消防设计审核申报表加盖公章	建设工程消防设计审核申报表	设计部	瞿荣	贺玲玲	2021/9/23	报主管 审批
2021/9/23	合同章	关于员工报考中级土建考试加盖公章	2021 年土建工程专业初中级职称考试登记表	设计部	瞿荣	贺玲玲	2021/9/23	报主管 审批
2021/9/24	公章	关于湖南增值税普通发票 (16478221-16478 270) 加盖发票专用章	湖南增值税普通发票 (50 份)	财务部	瞿荣	贺玲玲	2021/9/24	报主管 审批

## 十五、项目公司印章证照外出情况

2021 年 9 月，SPV 公司及项目公司印章证照外出使用明细

表十九：SPV 公司印章证照外出情况表

申请日期	印鉴/证照名称	事由	外出机构	经办人	经办人部门	监印/证人	外出日期	归还日期	委托方审批日期	备注
无										

表二十：项目公司印章证照外出情况表

申请日期	印鉴/证照名称	事由	外出机构	经办人	经办人部门	监印/证人	外出日期	归还日期	委托方审批日期	备注
2021/9/1	公章、法人章	长沙琥珀园项目银行开发贷办理 3#栋在建工程抵押	不动产中心	朱鲁静	融资部	瞿荣、贺玲玲	2021/9/8	2021/9/8	2021/9/2	报主管/信 托审批
2021/9/3	4 栋预售证	办理维修基金设立收费标准	房管局	王婧	营销部	瞿荣、贺玲玲	2021/9/3	2021/9/8	2021/9/3	报主管/信 托审批

## **十六、项目公司签约情况**

项目公司本期合同签订情况明细如下：

表二十一：项目公司合同签订

编号	用印日期	对方单位	合同主要信息			付款项情况		备注
			合同文件名称	合同内容	合同金额(元)	已付款合计	未付金额	
1	2021/9/1	湖南新环境房地产经纪连锁有限公司	《新环境分销合同》	<p>1、甲方委托乙方代为推销 新力长沙月湖郡 楼盘(以下简称本项目)，预售许可证核定名称为:新力琥珀园，预售许可证核定地址为:长沙市开福区杨家湖路9号。乙方负责寻找、搜集、挖掘潜在购买客户，并最终促成甲方与客户签订《商品房买卖合同》。</p> <p>2、合作物业性质: 住宅</p> <p>3、本次合作房源为 新力长沙月湖郡项目。</p>	每月据实按 3%、3.5%、4% 结算	0.00	0.00	
2	2021/9/6	湖南畅达电力建设有限公司	《新力长沙月湖郡项目供配电网施工合同》	<p>1、工程名称: 新力长沙月湖郡项目供配电网施工。</p> <p>2、工程地点: 长沙市开福区万家丽路与三一大道交汇处。</p> <p>3、项目概况: 工程建筑面积 153582.33 方, 住宅面积 118788.18m<sup>2</sup>, 住户外数 748 户, 公寓户数 525 户, 商业 74 户, 幼儿园 1 块电表。</p> <p>4、工程内容: 供配电及路由工程</p>	19,473,211.00	0.00	19,473,211.00	
3	2021/9/15	湖南新环境房地产经纪连锁有限公司	《佣金冲抵及结佣保证金协议书》	<p>1、甲乙一致同意, 自本协议签订之日起, 甲方用 3 套房源(以下简称“抵押房源”)的首付款冲抵本协议第一条所述甲乙方已达到结算条件且未付的佣金款¥ 897585.25 元(大写: 人民币: 捌拾玖万柒仟伍佰捌拾伍元贰角伍分)。</p> <p>2、本次抵押房源甲方不做指定, 乙方促成购房者购买抵押房源的, 双方按月度进行核算, 由乙方提供销售明细、冲抵明细等材料, 提请甲方进行书面确认。</p>	897,585.25	787,547.00	110,038.25	

				3、甲方确保抵押房源自本协议签订之日起均无任何权属纠纷，也不存在无法出售、过户的情形。				
4	2021/9/15	长沙紫橙文化传播有限公司	《新力月湖郡金蛋台制作及安装合同》	1、总价：¥13500 元（大写：人民币壹万叁仟伍佰圆整），此价款为含税价，增值税率为 6%,不含税价为人民币¥12735.85 元，税金为¥764.15 元。 2、以上价格采用包干价的形式，已含材料、制作、策划、文案、包装、运输、装卸、现场安装（保修期内维护）、（电源）及税收等一切费用。	13,500.00	0.00	13,500.00	
5	2021/9/15	上海盟聚信息科技有限公司	《网络广告发布合同-微信朋友圈广告推广》	1、本合同项下广告发布价格在广告刊例价(见附件)暂定总价：人民币 100000 元（大写：人民币拾万元），此价款为含税价，增值税率为 6%,不含税价为人民币 94339.62 元，税金为 5660.38 元。	100,000.00	0.00	100,000.00	
6	2021/9/15	乙方：湖南新环境房地产经纪连锁有限公司； 丙方：何正勇	《三方协议》	1、甲、乙、丙三方在自愿、公平和诚实信用的基础上，就甲方向乙方转让甲方对丙方在【2021】年【9】月【13】日签署的《商品房认购书》项下相关债权事宜，经协商一致达成如下条款，以资共同遵照执行。	437,547.00	0.00	437,547.00	
7	2021/9/15	乙方：湖南新环境房地产经纪连锁有限公司； 丙方：刘冰	《三方协议》	甲、乙、丙三方在自愿、公平和诚实信用的基础上，就甲方向乙方转让甲方对丙方在【2021】年【9】月【15】日签署的《商品房认购书》项下相关债权事宜，经协商一致达成如下条款，以资共同遵照执行。	350,000.00	0.00	350,000.00	

## **十七、项目整体运行情况分析**

### **1. 项目开发建设情况评价**

项目目前已取得建设用地规划许可证、不动产权证书、建设工程规划许可证、建设施工许可证以及 1、2、4 栋预售许可证。其他暂未取得。对赌协议中约定 3#、6#、7#楼开盘计划时间为 2021 年 7 月 30 日，5#楼开盘计划时间为 2021 年 8 月 30 日，8#楼开盘计划时间为 2021 年 10 月 20 日，以上楼栋的预售许可证未按计划时间取得。

### **2. 项目销售情况评价**

项目已取得预售证套数 395 套，现已累计销售 167 套，去化率为 42.28%。已售住宅的销售均价 13,371.87 元/m<sup>2</sup>，高于对赌协议约定（12,500 元/m<sup>2</sup>）；截止报告基准日期（2021 年 9 月 30），商业采用包销方式销售面积 1,451 m<sup>2</sup>，已销售额为 3,192.13 万元，销售均价为 21,999.50 元/m<sup>2</sup>，但 2021 年 9 月底包销协议解除，商业实际未进行网签，为保证销售数据真实、适用性，本报告中商业按暂未销售考虑；标的项目已售住宅销售价格与周边在售竞品项目销售价格基本持平。截止报告基准日期，项目销售去化面积累计 20,019.13m<sup>2</sup>，远低于对赌协议中约定的当期预计销售面积（9 万 m<sup>2</sup>），项目销售进展缓慢。

### **3. 操作风险评价**

项目公司存在违规销售行为（向没有购房资格的客户销售住房），已被长沙市房屋交易管理中心下达了整改通知书，目前已经向长沙市房屋交易管理中心递交情况说明。计划将违规销售的销售款退还给客户。项目因新力集团的资金问题，目前处于停工、停售状态。

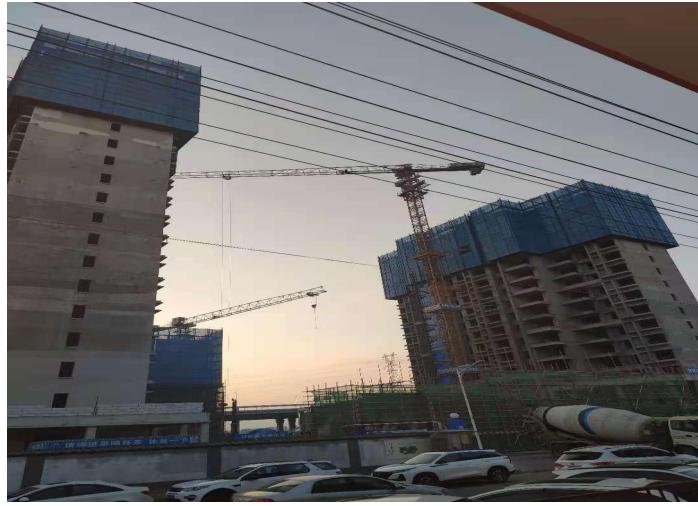
### **4. 其他**

2021 年 10 月 28 日在查询项目公司序时账时发现“交通银行长沙沙湾路支行 7818”账户存在资金流水，经查询项目公司私自领取了网银 U 盾，该账户主要用于开发贷资金转账。在入场交接时，项目

公表示没有开网银转账功能，经开户银行查询，也表示未开网银转账功能。正在协调项目公司将复核 U  
盾交接共管。

## 十八、附件

### 标的项目现场照片（2021年9月）



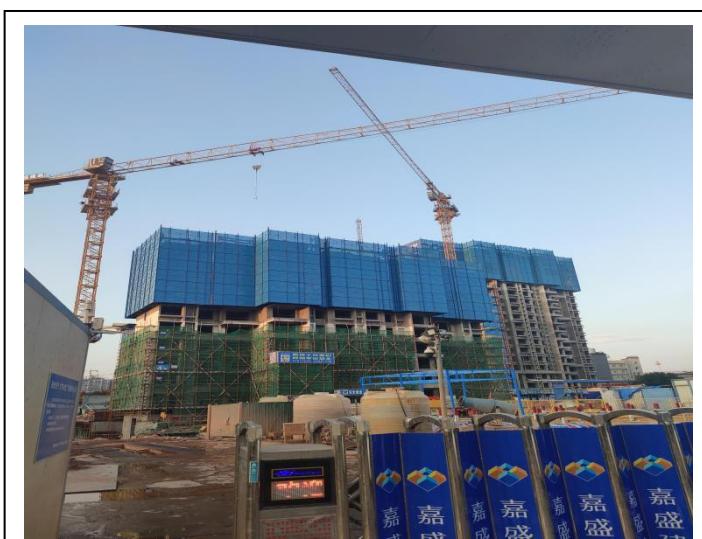
1、主入口情况



2、1#号楼施工情况



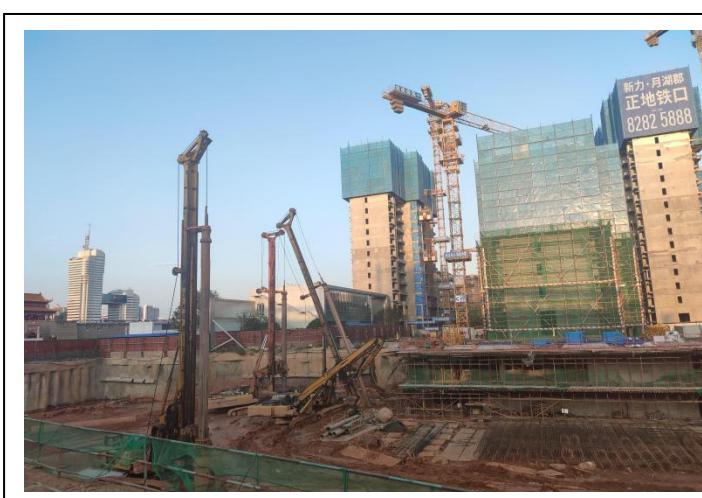
3、2#3#号楼施工情况



4、4#号楼施工情况



5、5#6#号楼施工情况



6、7#8#号楼施工情况