

**广州资产·北京通州华业玫瑰东筑家园项目  
2022 年 6 月监管报告**

编制单位：北京康正宏基房地产评估有限公司

编制日期：二零二二年七月四日

## 目 录

一、项目基本情况 .....	- 4 -
二、本月重大事件披露 .....	- 6 -
五、印鉴证照使用情况 .....	- 14 -
六、合同签订情况 .....	- 15 -
七、项目周边竞品情况分析 .....	- 16 -
八、区域市场情况分析 .....	- 16 -
九、资金情况分析 .....	- 18 -
十、项目整体运行情况分析 .....	- 21 -
十一、附件 .....	- 23 -
附件一：银行对账单 .....	- 23 -
附件二：标的项目现场照片 .....	- 29 -

为了方便阅读之目的，本报告中将部分名称简写为：

- 项目公司：北京君合百年房地产开发有限公司
- 中粮信托：中粮信托有限责任公司
- 广州资产：广州资产管理有限公司
- 康正评估：北京康正宏基房地产评估有限公司

致广州资产管理有限公司：

根据广州资产与中粮信托于 2021 年 9 月 27 日签署的合同编号为 GZAMC-01-J0-ZCB-2021-065 的《债权转让协议》，约定中粮信托将 2017 年 11 月 2 日发行设立的“中粮信托·华业资本集合资金信托计划”(以下简称“信托计划”)相关所有权利转让给广州资产。

我司依据合同编号为 2017 中粮集字第【089】-8 号《投后监管服务协议》及其补充协议，受贵司委托对北京君合百年房地产开发有限公司开发建设位于北京市通州区梨园镇小街村的玫瑰东筑项目提供投后管理监管服务。

现就本期标的项目资金情况、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：

## 一、项目基本情况

### (1) 项目基本情况介绍

项目名称				广州资产·北京通州华业玫瑰东筑家园项目					
项目成立日				2021年6月					
项目总规模 (万元)	60,000	截至报告日存续规模 (万元)		20,373					
合作开发商/交易对手				华业资本					
交易结构简述				中粮信托出资 6 亿元以债权形式投资到北京君合百年房地产开发有限公司（项目公司），信托资金用于标的项目的土地和开发建设投入。广州资产与中粮信托于 2021 年 9 月 27 日签署《债权转让协议》，约定中粮信托将 2017 年 11 月 2 日发行设立的“中粮信托·华业资本集合资金信托计划”项下的标的项目的债权转让给广州资产。					
标的项目名称 (案名)	华业·玫瑰东筑家园	地址	北京市通州区梨园镇小街村，东至砖厂北里，南至香溪家园，西至临河里路，北至小街之春嘉园						
项目业态及面积	项目用地面积 7,183.39 平方米(分摊前 8,228.23 平方米), 竣工建筑总面积 25,356.35 平方米(分摊前 28,941.71 平方米, 差异主要在人防面积), 其中地上建筑面积 19,775.43 平方米(其中住宅 18,416.69 平方米、配套 1,358.74 平方米), 地下建筑面积 5,580.92 平方米(其中地下车位 2,285.86 平方米、配套 2,250.82 平方米、地下仓储 1,044.24 平方米)；车位 163 个, 所有车位只能出租, 不能出售。								

### (2) 监管交接情况

被监管主体：北京君合百年房地产开发有限公司

驻场时间：2018年11月20日起 驻场人员：李盼盼、李笑文

联系方式：18834174095、18910142679

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"/>							
监管物品	在管物品				待管物品/待落实监管事项			
印章	项目公司	公章						
		财务章						
		法人章						
		合同章						
		发票章						
证照	项目公司	营业执照（正本、副本）						
		基本存款账户信息						
		抵押权登记信息						

证照	项目公司	不动产权证	
		建设工程规划许可证	
		建设用地规划许可证	
		建筑工程施工许可证	
		商品房预售许可证	
银行账户密钥	项目公司	账号: 11001018200059000000 (建设银行)	
		账号: 110061281018010033639 (交行一般户)	
		账号: 110061668018010009229 (交行工会户)	
		账号: 01091488500120103001883 (北京一般户)	
		账号: 01091609000120103003100 (北京基本户)	
		账号: 692365533 (民生银行)	
		账号: 9550880075607200267 (广发监管户)	
		账号: 9550880075607200177 (广发一般户)	
保险柜钥匙	项目公司	钥匙 1 把 (驻场保管)	

## 二、本月重大事件披露

1、项目公司与北京市规划和自然资源委员会通州分局双方签订了《北京市通州区国有土地使用权出让合同》补充协议书(附件 3)，变更内容如下：竣工建筑面积由 28,941.71 平米变更为 25,356.35 平米，主要差异在人防面积，不影响住宅面积及抵押物货值；出让宗地面积由 8,228.23 平米变更为 7,183.39 平米；宗地位置变更为临河里路 8 号院 1 至 4 号楼 B1001；土地出让金由 26,221.7585 万元变更为 24,952.1856 万元，应退还项目公司土地出让金 1,269.5729 万元，因国土局资金紧张暂未退还。

2、因土地合同面积变更，需换取新的不动产权证书及不动产登记证明（他项权证）项目公司计划 7 月会办理完成此事项。驻场人员前往通州区不动产中心咨询得知：如换证前后抵押权利人（中粮信托）不变，抵押关系承继，无需办理解押再抵押手续。办理此事项需要债权人广州资产出具证明文件并提供不动产登记证明原件，一并交由通州区不动产登记事务中心申请办理。入件受理后 5 个工作日后方可领取新的不动产权证明和不动产登记证明。

3、本月项目公司银行账户被查封冻结情况如下：

深圳华业物业管理有限公司北京东方玫瑰家园分公司 2022 年 5 月向法院申请执行 7 起诉讼案件，执行标的总金额 1,492.00 万元。项目公司现已被强制执行 4 起，冻结账户金额合计 553.82 万元，本月增加 1 起，冻结金额增加 15.25 万元。

4、本月项目公司新增诉讼案件情况如下：

(1) 总包中天建设集团有限公司因建设工程施工合同纠纷已起诉北京君合百年房地产开发有限公司，起诉金额合计 38,778,528 元，其中总包工程款 33,078,545 元（含保修金 1,176,664 元），分包工程款 5,699,983 元（不含保修金）。逾期付款利息及案件保全

费、保险费、诉讼费等另外计算。已与项目公司工程部张伟沟通核实，总包中天建设集团有限公司意向与项目公司北京君合百年房地产开发有限公司和解。

(2) 原告张公仁因债权债务纠纷已起诉北京君合百年房地产开发有限公司，起诉金额 1,318,613 元，具体情况如下：2022 年 3 月 3 日，北京新饰丽装饰工程有限公司将君合百年的欠款 1,201,277 元债权转让给原告张公仁，同日，桐城市兮兰装饰材料销售有限公司将君合百年的欠款 117,336 元债权转让给原告张公仁，经多次债权债务转让后，项目公司应向原告张公仁偿还欠款总额为 1,318,613 元。但上诉两起债权债务转让发生时债权人均未告知债务人君合百年。

5、小区业主投诉小区地下车库设施等问题，物业发函申请对地下车库及自来水表相关工程进行改造。驻场人员已对现场情况进行核查，并已邮件形式向委托方汇报。业主投诉问题涉及的三个工程施工合同于 2022 年 3 月已提审批邮件，由于项目公司资金问题，合同暂未审批签订。

### 三、工程款支付情况

截至2022年6月，玫瑰东筑家园项目已全部完成竣工验收。截至2022年6月30日，项目公司应付工程款219,585,985.59元，实际已付工程款155,262,514.40元，未付工程款64,323,471.19元。

项目成本执行情况

序号	类别	合同份数	合同金额(元)	合同已付金额(元)	未付款总合计(元)
1	土地开发	0	0.00	0.00	0.00
2	设计及前期开发工程	10	2,413,880.00	1,691,502.00	722,378.00
3	样板间	6	1,648,575.00	1,601,549.00	47,026.00
4	建安工程费	38	141,699,666.74	98,648,142.74	43,051,524.00
5	精装修工程费	1	15,410,668.00	12,614,067.00	2,796,601.00
6	市政、园林、配套设施费	22	47,479,492.00	35,271,857.00	12,207,635.00
7	其他费用	7	6,337,550.85	1,279,618.66	5,057,932.19
8	设计费	22	4,596,153.00	4,155,778.00	440,375.00
合计		106	219,585,985.59	155,262,514.40	64,323,471.19

注：

① 项目公司与总包约定以玫瑰东筑家园项目五套房源作为工抵房，抵房金额共计31,611,320.00元。《总包抵房协议》目前尚未审批，待协议审批签订后将从未付工程款中进行扣减，扣减后建安工程费未付工程款合计金额为12,125,079.00元。

② 上表中包含东方玫瑰家园项目工程未付款金额1,924,523.00元，为两份已签订的《华业·东方玫瑰家园项目返修工程施工合同》工程款。

③ 项目公司计划签署《地下机械车位坑槽内增加排水设施工程施工合同》、《立体停车喷淋及照明改造工程施工合同》、《地下车库增加监控系统、自流平地面及自来水表工程施工合同》，合同金额合计1,621,000.00元。目前三份合同尚在审批中，实际签署后会增加项目的应付工程款。

④ 合同台账中总包有3个补充协议的预估结算金额比合同金额高68.4875万元，因目前这三个补充协议未结算，故进行以下更正：通州区梨园镇小街村住宅及配套项目1#住宅楼等5项建安总承包工程施工合同补充协议(4)-配电箱工程预估结算价126.2313万元改为合同价147.7438万元；通州区梨园镇小街村住宅及配套项目1#住宅楼等5项建安总承包工程施工合同补充协议(8)-太阳能工程预估结算价79.1224万元改为69.1224万元；通州区梨园镇小街村住宅及配套项目1#住宅楼等5项建安总承包工程施工合同补充协议(10)-门窗制作、安装工程预估结算价574.3888万元改为494.3888万元，待实际结算后会增加项目的应付工程款。

## 四、项目销售情况统计

项目已取得预售证商品房共计 163 套，预售建筑面积共计 18,421.76 平米。截至 2022 年 6 月 30 日销售房屋共计 122 套，销售面积 12,810.59 平米。网签合同价款合计 59,099.76 万元，已回款 57,214.67 万元，在途资金 1,885.09 万元；项目草签合同价款合计 1,248.08 万元，已回款 850.08 万元，在途资金 398.00 万元；项目认购合同价款合计 664.25 万元，已回款 5.00 万元，在途资金 659.25 万元。现剩余未售住宅 41 套（含总包工抵房 5 套），建筑面积合计为 5,611.17 平方米，按项目成交均价计算，剩余未售住宅货值约 25,250.27 万元。项目未来现金流入预计 28,192.61 万元。

2022 年 6 月项目网签 0 套，草签 0 套，认购 0 套，退房 0 套；已网签房屋销售回款 240.00 万元。

销售情况表一览表

状态	面积 (m <sup>2</sup> )	套数 (套)	合同额 (万元)	已收金额 (万元)	在途资金 (万元)
网签房屋	12,392.59	119	59,099.76	57,214.67	1,885.09
草签房屋	273.87	2	1,248.08	850.08	398.00
认购房屋	144.13	1	664.25	5.00	659.25
已售房源合计	<b>12,810.59</b>	<b>122</b>	<b>61,012.09</b>	<b>58,069.75</b>	<b>2,942.34</b>
未售房屋(预计)	5,611.17	41	25,250.27	-	25,250.27
合计	<b>18,421.76</b>	<b>163</b>	<b>86,262.36</b>	<b>58,069.75</b>	<b>28,192.61</b>

## 网签购房合同明细表

序号	客户姓名	房号	网签合同号	合同总价(元)	网签日期	付款方式	已收款(含贷款)(元)
1	高硕	2-701	Y2196641	3,457,821	2019/7/21	组合贷	3,457,821
2	魏兰	5-304	Y2196867	5,676,155	2019/7/21	全款	5,676,155
3	李明静	2-602	Y2196646	3,309,278	2019/7/22	全款	3,309,278
4	李锦贤、杨晶	1-201	Y2196393	4,373,462	2019/7/24	组合贷	4,373,462
5	李明翰	2-502	Y2196643	3,303,693	2019/7/25	全款	3,303,693
6	杨秀玲	3-802	Y2196146	3,374,129	2019/7/25	商业贷款	3,374,129
7	高亚男	7-801	Y2196561	5,908,147	2019/7/25	商业贷款	5,908,147
8	李京姝	7-1002	Y2196092	3,004,650	2019/7/25	商业贷款	3,004,650
9	李桂妍	5-404	Y2196582	5,889,926	2019/7/27	组合贷	5,889,926
10	李赵丹	7-502	Y2197295	2,977,425	2019/7/28	组合贷	2,977,425
11	常微	7-902	Y2196647	2,999,651	2019/7/28	组合贷	2,999,651
12	韩雪蓉	3-902	Y2197452	3,382,643	2019/7/30	商业贷款	3,382,643
13	刘旭东	7-602	Y2197305	2,892,000	2019/7/30	商业贷款	2,892,000
14	苏雅娜	7-1001	Y2196865	5,813,893	2019/7/30	公积金贷	5,813,893
15	蒋平	3-502	Y2197488	3,340,204	2019/8/1	商业贷款	3,340,204
16	李晓倩	5-403	Y2197473	2,868,083	2019/8/3	组合贷款	2,868,083
17	刘国红	7-702	Y2197940	2,896,800	2019/8/4	全款	2,896,800
18	王章羽	7-402	Y2196407	2,907,575	2019/8/8	公积金贷款	2,907,575
19	刘猛	3-601	Y2198060	4,989,338	2019/8/9	商业贷款	4,989,338
20	刘继英	7-802	Y2197200	2,931,825	2019/8/12	组合贷款	2,931,825
21	刘婧	1-101	Y2198259	4,369,555	2019/8/15	商业贷款	4,369,555
22	王旭龙	1-301	Y2198054	4,386,434	2019/8/15	公积金贷款	4,386,434
23	管雅洁	3-1101	Y2199593	3,436,676	2019/8/16	组合贷款	3,436,676
24	李明、施蒙	3-602	Y2196347	3,362,835	2019/8/17	公积金贷款	3,362,835
25	高亚双	7-701	Y2198012	5,719,273	2019/8/19	全款	5,719,273
26	陈敏、邵磊	7-1103	Y2197175	10,206,112	2019/8/19	商业贷款	10,206,112
27	沈玉连、王振营	8-802	Y2200208	7,591,328	2019/8/21	商业贷款	7,591,328
28	何青、朱阳阳	7-302	Y2196434	2,965,001	2019/8/24	商业贷款	2,965,001
29	和雨凡	6-302	Y2200070	5,177,400	2019/9/3	组合贷款	5,177,400
30	杨唐俊杰	6-202	Y2200039	5,164,563	2019/9/3	组合贷款	5,164,563
31	何迎、刘星明	5-302	Y2201651	4,279,434	2019/9/8	组合贷款	4,279,434
32	张学锋	8-702	Y2199629	7,578,068	2019/9/13	组合贷款	7,578,068
33	王晨龙	2-102	Y2207483	3,039,498	2019/9/15	商业贷款	3,039,498
34	李昕	5-303	Y2200424	2,778,750	2019/9/19	全款	2,778,750
35	缪永贵	7-901	Y2201109	5,803,852	2019/9/20	商业贷款	5,803,852
36	何雅琴	3-702	Y2207379	3,130,333	2019/9/21	组合贷款	3,130,333

序号	客户姓名	房号	网签合同号	合同总价(元)	网签日期	付款方式	已收款(含贷款)(元)
37	李斌	3-1001	Y2208001	3,201,690	2019/9/23	组合贷款	3,201,690
38	宋思雨	1-302	Y2208564	3,163,310	2019/9/26	组合贷款	3,163,310
39	刘骁远	7-601	Y2209108	5,411,879	2019/10/9	商业贷款	5,411,879
40	丁丽	3-102	Y2210734	3,096,049	2019/10/9	公积金贷款	3,096,049
41	聂鹏、薛颖	1-401	Y2214884	3,181,078	2019/10/12	组合贷款	3,181,078
42	陈朝	7-703	Y2213337	6,996,693	2019/10/15	商业贷款	6,996,693
43	李吉	1-102	Y2208089	3,118,337	2019/10/21	商业贷款	3,118,337
44	禹怀刚	3-402	Y2215185	3,041,644	2019/10/27	商业贷款	3,041,644
45	张少辉	5-402	Y2221048	4,022,100	2019/11/10	组合贷款	4,022,100
46	解珊	2-402	Y2218064	3,121,037	2019/11/14	组合贷款	3,121,037
47	杨淑会	8-1001	Y2221939	7,446,393	2019/11/18	全款	7,446,393
48	崔勇	4-101	Y2222890	5,058,289	2019/11/27	组合贷款	5,058,289
49	包晓拯	2-101	Y2214003	4,811,750	2019/11/30	商业贷款	4,811,750
50	徐鑫	6-301	Y2217832	4,936,033	2019/12/19	组合贷款	4,936,033
51	王艳	2-202	Y2230383	3,076,215	2019/12/21	商业贷款	3,076,215
52	王屹淳	3-202	Y2234098	3,064,953	2019/1/12	商业贷款	3,064,953
53	李沙沙、叶斌	3-701	Y2245651	4,400,000	2020/1/20	组合贷款	4,400,000
54	赵泽刚	8-801	Y2247310	7,426,299	2020/2/17	组合贷款	7,426,299
55	陈威	4-1201	Y2247306	4,850,100	2020/3/7	组合贷款	4,850,100
56	张雅美	2-302	Y2246360	3,084,070	2020/3/16	组合贷款	3,084,070
57	聂杰龙、李德蕊	8-502	Y2251890	7,305,302	2020/3/29	商业贷款	7,305,302
58	刘长春	2-501	Y2245638	4,412,700	2020/4/17	全款分期	4,412,700
59	曹超	9-702	Y2259501	7,830,205	2020/5/8	全款分期	7,830,205
60	王宝军	4-602	Y2261688	6,257,580	2020/5/17	全款分期	6,257,580
61	胡保清	4-902	Y2263736	6,294,232	2020/5/19	商业贷款	6,294,232
62	周依群、吴双	3-302	Y2264065	3,072,779	2020/5/23	商业贷款	3,072,779
63	张彪	3-303	Y2274803	5,369,360	2020/6/24	商业贷款	5,369,360
64	于思云	1-202	Y2274817	3,120,984	2020/6/24	组合贷款	3,120,984
65	高瑛瑛	4-1002	Y2274978	6,310,471	2020/6/24	组合贷款	6,310,471
66	李平章	4-1101	Y2280323	4,769,078	2020/7/17	全款分期	4,769,078
67	徐明硕	3-203	Y2288878	5,355,420	2020/8/10	商业贷款	5,355,420
68	刘宏	4-12-02	Y2290030	7,053,932	2020/8/14	全款分期	7,053,932
69	王雪 田光亚	3-703	Y2287946	5,506,868	2020/8/19	组合贷款	5,506,868
70	黄茜、牛高	3-401	Y2267746	4,164,150	2020/8/23	组合贷款	4,164,150
71	李旭	6-201	Y2295736	4,923,994	2020/8/29	组合贷款	4,923,994
72	谷清恩	2-503	Y2298185	5,275,600	2020/9/7	公积金贷款	5,275,600
73	高凯	2-401	Y2303742	4,139,500	2020/9/21	商业贷款	4,139,500

序号	客户姓名	房号	网签合同号	合同总价(元)	网签日期	付款方式	已收款(含贷款)(元)
74	祁伟、苏瑞	4-702	Y2295736	6,332,075	2020/9/21	公积金贷款	6,332,075
75	于洪丹	8-601	Y2306379	6,721,301	2020/9/29	组合贷款	6,721,301
76	王秀	4-901	Y2296718	4,496,100	2020/10/20	商业贷款	4,496,100
77	王华凤	8-701	Y2312886	6,888,311	2020/10/21	全款分期	6,888,311
78	杨娜	3-501	Y2312935	4,164,150	2020/10/22	全款分期	4,164,150
79	王波	4-801	Y2315780	4,442,575	2020/10/30	商业贷款	4,442,575
80	孙伟翔	9-401	Y2316956	7,001,140	2020/11/3	商业贷款	7,001,140
81	刘振兵	7-903	Y2213750	6,622,362	2020/12/22	公积金贷款	6,622,362
82	肖佟	9-701	Y2308048	7,495,697	2020/12/22	全款分期	7,495,697
83	魏继明	3-901	Y2354208	4,093,560	2021/1/22	公积金贷款	4,093,560
84	李善国	4-1001	Y2353758	4,389,050	2021/1/22	商业贷款	4,389,050
85	王海艳	3-201	Y2353967	4,030,000	2021/1/22	商业贷款	4,030,000
86	康立华 高鹏程	2-301	Y2356045	4,042,100	2021/1/22	组合贷款	4,042,100
87	卿密蕊	4-502	Y2356084	6,257,580	2021/2/1	组合贷款	6,257,580
88	李文	9-602	Y2363021	7,048,981	2021/2/25	全款分期	7,048,981
89	郝春启	4-501	Y2365159	4,303,410	2021/3/2	全款分期	4,303,410
90	刘畅	4-601	Y2365063	4,340,878	2021/3/2	公积金贷款	4,340,878
91	管艾淇	2-601	Y2364674	4,069,490	2021/3/3	商业贷款	4,069,490
92	詹智萍	2-603	Y2365265	5,500,000	2021/3/5	全款分期	5,500,000
93	俎璐阳	3-301	Y2367275	4,262,130	2021/3/15	全款分期	4,262,130
94	李庆江	4-1301	Y2373675	4,418,980	2021/3/25	全款分期	4,418,980
95	姚洁	8-602	Y2389426	6,957,820	2021/5/13	组合贷款	6,957,820
96	周岳佳	3-603	Y2389429	5,500,320	2021/5/20	商业贷款	5,500,320
97	马秋玲	4-1302	Y2393383	6,257,580	2021/5/20	公积金贷款	6,257,580
98	何继超	9-501	Y2393382	6,940,000	2021/6/1	商业贷款	6,940,000
99	李继航	8-901	Y2389425	6,837,204	2021/6/1	组合贷款	6,837,204
100	李颖	7-1003	Y2391859	6,467,406	2021/6/1	组合贷款	6,467,406
101	陈浩、田建影	2-201	Y2395809	4,041,270	2021/6/2	公积金贷款	4,041,270
102	魏春和	4-701	Y2403129	4,346,230	2021/6/16	全款分期	4,346,230
103	张英顺	9-801	Y2403019	7,053,063	2021/6/16	全款分期	7,053,063
104	赵雅娟	7-1101	Y2405335	7,963,995	2021/6/22	全款分期	7,963,995
105	赵佟、紫阳	3-803	Y2406577	5,500,320	2021/6/24	组合贷款	5,500,320
106	李雷	4-402	Y2409298	6,010,000	2021/6/30	全款分期	6,010,000
107	袁荣霞	8-401	Y2410205	6,837,553	2021/6/30	全款分期	6,837,553
108	陈雅渝	4-1102	Y2410612	5,907,580	2021/7/1	组合贷款	2,367,580
109	温梅	3-801	Y2393394	4,093,560	2021/8/3	全款分期	4,093,560
110	刘斌	4-201	Y2427564	4,270,400	2021/8/10	全款分期	1,710,400

序号	客户姓名	房号	网签合同号	合同总价(元)	网签日期	付款方式	已收款(含贷款)(元)
111	刘银花	9-601	Y2429605	7,122,271	2021/9/6	组合贷款	7,122,271
112	孙士伟	7-803	Y2391592	6,214,832	2021/9/8	组合贷款	6,214,832
113	孙超、王佳	3-101	Y2436215	3,850,880	2021/9/9	组合贷款	1,530,000
114	刘红艳	3-1002	Y2437013	5,598,539	2021/9/13	全款分期	2,248,539
115	李欣	3-503	Y2438260	5,550,000	2021/9/15	全款分期	5,550,000
116	李朋宸	2-403	Y2441709	5,341,545	2021/9/27	组合贷款	5,341,545
117	李争硕	8-501	Y2442887	6,642,519	2021/10/1	组合贷款	6,642,519
118	张公仁	1-103	Y2446329	5,909,400	2021/10/8	全款分期	2,369,400
119	彭晓峰	4-802	Y2438327	5,907,580	2021/10/27	组合贷款	2,367,580
合计							<b>572,146,741.00</b>

注：网签客户张英顺 **423** 万元、李雷 **300** 万元、魏春和 **260** 万元、温梅 **245** 万元、赵雅娟 **472** 万元，共计 **1,700** 万元已入银行一般户，暂未入广发银行预售资金监管专户。

#### 草签购房合同明细表

序号	客户姓名	房号	合同总价(元)	草签日期	付款方式	已收金额(元)
1	曹磊	7-503	6,638,301	2022/1/25	全款分期	2,658,301
2	刘娜	5-401	5,842,520	2022/2/27	全款分期	5,842,520
合 计						<b>8,500,821</b>

注：草签客户曹磊 **265.83** 万元、刘娜 **584.25** 万元，共计 **850.08** 万元已入银行一般户，暂未入广发银行监管专户。  
(草签客户房款暂不入广发银行预售资金监管专户)

#### 客户认购明细表

序号	客户姓名	房号	合同总价(元)	认购日期	已收金额(元)
1	王超	9-402	6,642,519	2021/4/26	50,000
合 计					<b>50,000</b>

注：认购客户王超 **5** 万元已入银行一般户，暂未入广发银行监管专户。（认购客户房款暂不入广发银行预售资金监管专户）

## 五、印鉴证照使用情况

监管人员与项目公司工作人员按照监管协议之规定，严格履行印鉴、证照使用流程，并通过相关负责人审批，待广州资产审批后方给予盖章，使用情况详见下表：

印章使用情况表

序号	项目名称	日期	印鉴名称及次数	用印事由	用印材料	申请部门	经办人	监印人
1	玫瑰东筑	2022/6/1	公章（12） 法人章（4）	《北京市通州区国有土地使用权出让合同》补充协议书用印申请	《北京市通州区国有土地使用权出让合同》补充协议书（附件三）4份	营销开发部	杨瑞雪	孙超
2	东方玫瑰	2022/6/8	公章（21） 法人章（6）	麦博文化租赁合同纠纷案强制执行用印申请	申请执行书3份、执行案款计算表3份、授权委托书3份、营业执照副本复印件3份、法定代表人身份证明书3份、人民法院送达地址确认书3份、在职证明3份	法务部	余健	孙超
3	玫瑰东筑	2022/6/9	公章（1）	李争硕付款通知书用印申请	付款通知书1份	财务部	陈雅渝	陈雅渝
4	玫瑰东筑	2022/6/9	公章（6） 发票章（2）	李争硕收房通知书及结算单用印申请	通知书1份、结算单5份、发票2份	营销部	岳洋	陈雅渝
5	玫瑰东筑	2022/6/9	公章（1）	广发监管专户资金分配用印申请	资金监管账户用款申请1份	财务部	陈雅渝	陈雅渝
6	玫瑰东筑	2022/6/14	公章（15） 法人章（3）	万商天勤委托代理合同纠纷案应诉资料用印申请	授权委托书3份、营业执照副本复印件3份、人民法院送达地址确认书3份、法定代表人身份证明书3份、在职证明3份	法务部	余健	陈雅渝
7	玫瑰东筑	2022/6/15	公章（16）	君合百年5月员工工资及代扣代缴费用承诺书用印申请（员工16人）	员工工资及代扣代缴费用承诺书16份（员工16人）	财务部	陈雅渝	陈雅渝
8	玫瑰东筑	2022/6/17	公章（4） 法人章（4）	项目公司员工魏小梅、虞京伟降薪用印申请	魏小梅劳动合同变更书2份、虞京伟劳动合同变更书2份	财务部	陈雅渝	陈雅渝
9	玫瑰东筑	2022/6/20	公章（16）	君合百年5月员工工资承诺书用印申请	员工工资承诺书16份（16人）	财务部	陈雅渝	陈雅渝
10	玫瑰东筑	2022/6/23	公章（4） 法人章（4）	电梯保养合同补充协议用印申请	电梯保养合同补充协议4份	工程部	魏小梅	陈雅渝
11	玫瑰东筑	2022/6/27	公章（6）	李晓倩案件延期开庭用印申请	延期开庭申请书3份、证明3份	法务部	余健	陈雅渝
12	玫瑰东筑	2022/6/30	公章（4） 法人章（4）	玫瑰东筑业主王秀抵押贷款合同补充协议二用印申请	补充协议二4份	财务部	陈雅渝	陈雅渝

序号	项目名称	日期	印鉴名称及次数	用印事由	用印材料	申请部门	经办人	监印人
13	东方玫瑰/玫瑰东筑	2022/6/30	公章 (14) 法人章 (4)	总包中天建设案、 张公仁案委托代理 资料用印申请	授权委托书(总包)2份、授权委 托书(张公仁)2份、营业执照副 本复印件2份、法定代表人身份证 明书2份、张伟在职证明2份、人 民法院送达地址确认书2份、张伟 身份证复印件2份、余健在职证明 2份、法人身份证复印件2份	法务部	余健	陈雅渝
14	玫瑰东筑	2022/6/30	法人章 (2)	国锐民合银行业务 变更用印申请	中国银行股份有限公司企业网银服 务申请变更表2份	财务部	陈雅渝	陈雅渝
15	玫瑰东筑	2022/6/30	公章 (1)	向广州资产出具的 办理不动产权证书 说明用印申请	说明 1 份	财务部	陈雅渝	孙超

2022 年 6 月无印章、证照外借情况。

## 六、合同签订情况

东方玫瑰项目 2022 年 6 月未签订合同。

玫瑰东筑家园项目 2022 年 6 月签订合同 2 份，总价 12,695,729.00 元，具体明细如下：

序号	项目名称	合同编号	合同类型	对方单位	合同文件名称	合同内容	合同金额(元)	签约日期
1	玫瑰东筑	-	前期类	北京市规划和自然 资源委员会通 州分局	《北京市通州 区国有土地使 用权出让合同》 补充协议书(附 件三)	玫瑰东筑土地出让变更合 同；退还土地出让金	-12,695,729.00	2022/6/1
2	玫瑰东筑	JHBN-16 51 (补)	工程类	上海三菱电梯有 限公司北京分公 司	电梯保养合同 补充协议	原合同中约定的保养期限 由“2020 年 7 月 1 日至 2020 年 6 月 30 日”更改为 “2020 年 7 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日”	0.00	2022/6/23

## 七. 项目周边竞品情况分析

项目周边竞品情况

项目	建成日期	占地面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	户型	面积区间 (m <sup>2</sup> )	成交(或拟定)均价 (元/m <sup>2</sup> )
京澜誉府	2022 年	26014	109351	3-4 居室	100-139	59,800
北京·东湾	2022 年	51979	248136	1-4 居室	59-160	68,500
金融街武夷·融御	2023 年	62181	257044	2-4 居室	72-176	66,000
禹洲·朗廷湾	2022 年	46793	109651	3 居室	82-130	52,000
城市之光·东望	2024 年	110493	276232	2-4 居室	70-148	51,585
新地国际家园	2016 年	95398	239552	2-3 居室	96-140	49,000
京贸国际城	2021 年	206944	722932	1-3 居室	69-140	72,000

## 八. 区域市场情况分析

### 1.客群情况分析

标的项目位于北京市通州区梨园镇，由于政策限定，客户群体主要以刚需及改善现有住宅情况的客户为主，项目一居及两居户型的主要为刚需客户群体，三居及四居户型的均为改善型客户群体；基本无投资性客户群体。

### 2.政策分析

符合现行政策有关规定且符合以下条件之一的家庭，限购 1 套通州区商品住房：

- (1) 没拥有住房的本市户籍居民家庭。
- (2) 已拥有 1 套住房、户籍属于通州区且落户 3 年(含)以上的本市户籍居民家庭。
- (3) 已拥有 1 套住房、近 3 年在通州区连续缴纳社会保险或个人所得税的本市其他区县户籍居民家庭。
- (4) 在本市没拥有住房，连续 5 年社保或个税记录且近 3 年在通州区连续缴纳的非本市户籍居民家庭。

## 北京市通州区购房政策

政策/地区	限购	限价	限售	限贷
北京市通州区	夫妻离异的，原家庭在离异前拥有住房套数不符合本市商品住房限购政策规定的，自离异之日起 3 年内，任何一方均不得在本市购买商品住房。	在严控地价的同时，对项目未来房价进行预测，试点采取限定销售价格并将其作为土地招拍挂条件的措施	企业购买的商品住房再次上市交易，需满 3 年及以上，若其交易对象为个人，按照本市限购政策执行	居民家庭名下本市无住房且无商业性住房贷款记录公积金住房贷款记录的，购买普通自住房的执行现行首套房政策，即首付款比例不低于 35%，购买非普通自住房的首付款比例低于 40%（自住型商品住房、两限房等政策性住房除外）。居民家庭名下在本市已拥有 1 套住房，以及在本市无住房但有商业性住房贷款记录或公积金住房贷款记录的，购买普通自住房的首付款比例不低于 60%，购买非普通自住房的首付款比例不低于 80%；暂停发放贷款期限 25 年（不含 25 年）以上的个人住房贷款（含住房公积金贷款）

## 3. 同业态成交量分析

2022 年 5 月，北京市通州区商品房累计成交 1,046 套，成交面积约 74,134 m<sup>2</sup>。商品房住宅成交量方面，通州区商品房住宅共成交 334 套，成交面积约 36,192 m<sup>2</sup>。

2022 年 6 月，北京市通州区商品房累计成交 668 套，环比下降 36.14%，成交面积约 51,516 m<sup>2</sup>，环比下降 30.51%。商品房住宅成交量方面，通州区商品房住宅共成交 334 套，环比下降 18.26%，成交面积约 32,770 m<sup>2</sup>，环比下降 9.46%。

## 项目周边竞品成交情况

周边竞品	2022 年 5 月		2022 年 6 月			
	成交量（套）	成交面积（m <sup>2</sup> ）	成交量（套）	增长率（%）	成交面积（m <sup>2</sup> ）	增长率（%）
京澜誉府	9	986	1	-88.89	99	-89.96
北京·东湾	14	1,246	3	-78.57	359	-71.19
金融街武夷·融御	62	6,530	50	-19.35	5,596	-14.30
禹洲·朗廷湾	9	781	8	-11.11	681	-12.80
城市之光·东望	27	2,566	50	85.19	2,673	4.17
新地国际家园	4	553	2	-50.00	277	-49.91
京贸国际城	11	1,059	6	-45.45	546	-48.44

注：数据来源于 CREIS 中指数据。

## 4. 本地土地市场分析

2022年5月，北京市土地成交量共计8宗，成交面积463,515.88 m<sup>2</sup>，成交总价2,191,287.64万元，其中综合用地（含住宅）4宗，住宅用地3宗，工业用地1宗；通州区无成交地块。

2022年6月，北京市土地成交量共计1宗，环比下降87.5%，成交面积17,308.80 m<sup>2</sup>，环比下降96.27%，成交总价91,400万元，环比下降95.83%，为商业用地；通州区无成交地块。

## 九、资金情况分析

### 1. 资金流出情况

2022年6月监管项目公司账户资金流出总额共计2,590,123.94元，其中玫瑰东筑家园项目资金流出2,590,123.94元，东方玫瑰家园项目资金流出0.00元。以上资金流出中不含银行付款自动扣除的手续费、工本费以及项目公司各账户间的往来款。

根据《资金监管协议之补充协议二》现阶段销售款的19%作为专项资金，用于支付玫瑰东筑家园项目工程款、人员工资及税款等，由预售资金监管户转入项目公司北京银行基本户，供项目公司使用；另外5%用于直接支付销售渠道佣金费用。

**2022年6月玫瑰东筑家园项目资金流出情况表**

序号	支付日期	资金用途	收款单位	付款金额 (元)	出款行	用款类型
1	2022/6/15	支付委托方应付未付款	中粮信托有限责任公司	2,310,400.00	广发银行监管户	财务费用
2	2022/6/20	君合百年员工社保代扣	待报解预算收入（财库联网集中户）	103,039.29	交行工会户	管理费用
3	2022/6/20	个人所得税	待报解预算收入（电子缴税）*标准	73,699.51	交行工会户	税费
4	2022/6/20	君合百年6月员工住房公积金	北京住房公积金管理中心	48,278.00	交行工会户	管理费用
5	2022/6/23	李继航8-901代理佣金	北京中广信房地产顾问有限公司	54,707.14	广发银行一般户	销售费用
合计(元)		—	—	2,590,123.94	—	—

注：以上资金流出不含银行付款自动扣除的手续费、工本费以及项目公司各账户间的往来款。

2022年6月东方玫瑰家园项目无资金流出情况。

## 2022年6月专项资金收支情况表

开户行及账号		交通银行股份有限公司北京通州梨园支行（工会账户） 110061668018010009229		
序号	日期	收入（元）	支出（元）	专项资金余额（元）
1	期初余额	-	-	-21,128,898.53
2	2022/6/15	577,600.00	0.00	-20,551,298.53
3	2022/6/20	0.00	103,039.29	-20,654,337.82
4	2022/6/20	0.00	73,699.51	-20,728,037.33
5	2022/6/20	0.00	48,278.00	-20,776,315.33
6	2022/6/23	0.00	54,707.14	-20,831,022.47
总计（元）		577,600.00	279,723.94	—

注：以上资金流出不含银行自动扣除的手续费、工本费。（因防止被法院冻结，将本应按照协议转为北京基本户的专项资金转为交行工会户使用）。

## 2.资金流入情况

2022年6月项目公司资金流入共计2,440,179.48元，其中玫瑰东筑家园项目销售回款及代收款共计2,440,179.48元（其中销售回款2,400,000.00元，房屋面积补差款及产权代办费1,954.00元，利息收入38,225.48元），东方玫瑰家园项目收入共计0.00元。

以上资金流入不含项目公司各账户间往来款项等。具体情况如下表：

## 玫瑰东筑家园项目资金流入情况表

序号	日期	款项说明	金额（元）	单位名称	回款银行	款项类型
1	2022/6/8	房款（公积金贷款）	300,000.00	李争硕（8-501）	广发银行监管户	销售回款
2	2022/6/8	房款（建行商业贷款）	2,100,000.00	李争硕（8-501）	广发银行监管户	销售回款
3	2022/6/13	房屋面积补差款及产权代办费	1,954.00	李争硕（8-501）	广发银行监管户	销售回款
4	2022/6/21	第二季度账户结息	287.20	交通银行	交行工会户	其他收入
5	2022/6/21	第二季度账户结息	13.46	交通银行	交行一般户	其他收入
6	2022/6/21	第二季度账户结息	5.39	广发银行	广发银行一般户	其他收入
7	2022/6/21	第二季度账户结息	37,783.16	广发银行	广发监管户	其他收入
8	2022/6/21	第二季度账户结息	12.97	北京银行	北京银行一般户	其他收入
9	2022/6/21	第二季度账户结息	34.01	北京银行	北京银行基本户	其他收入
10	2022/6/21	第二季度账户结息	82.94	建设银行	建设银行	其他收入
11	2022/6/21	第二季度账户结息	6.35	民生银行	民生银行	其他收入
总计（元）		—	2,440,179.48	—	—	—

注：以上资金流入不含往来款项。

2022年6月东方玫瑰家园项目无资金流入情况。

### 3.各账户余额

截至 2022 年 6 月 30 日，项目公司各资金账户账面余额总计 9,776,724.68 元。各账户余额见下表：

各银行账户余额表

序号	开户行	账号	账面余额(元)	可用余额(元)	账户冻结金额(元)
1	中国建设银行北京通州潞河支行	11001018200059000351	49,571.99	0.00	4,760,710.89
2	交通银行股份有限公司北京通州支行	110061281018010033639	18,261.18	0.00	4,608,248.92
3	北京银行股份有限公司瑞都支行	01091488500120103001883	828.45	828.45	0.00
4	北京银行股份有限公司运河支行 (基本户)	01091609000120103003100	8,094.95	0.00	4,608,248.92
5	民生银行北京陶然桥支行	692365533	8,283.35	8,283.35	0.00
6	广发银行魏公村支行(专户)	9550880075607200267	9,144,339.37	4,201,960.87	4,942,378.50
7	广发银行魏公村支行(一般户)	9550880075607200177	673.62	673.62	0.00
8	交通银行股份有限公司北京通州梨园 支行(工会账户)(一般户)	110061668018010009229	314,431.95	314,431.95	0.00
9	平安银行北京通州支行	15167728440037	232,239.82	0.00	777,513.83
总计(元)		—	9,776,724.68	4,526,178.24	19,697,101.06

注：

- ① 建行 0351 为深圳华业物业管理有限公司北京东方玫瑰家园分公司 (2020) 京 0112 民初 17576 号、(2020) 京 0112 民初 17609 号、(2020) 京 0112 民初 17870 号三起案件合计冻结 4,760,710.89 元。
- ② 北京银行基本户 3100、交行一般户 33639 为深圳华业物业管理有限公司北京东方玫瑰家园分公司 (2020) 京 0112 民初 17576 号、(2020) 京 0112 民初 17609 号两起案件合计冻结 4,608,248.92 元。(与建行 0351 第一、二起案件为相同案件)
- ③ 广发银行监管户 0267 总冻结金额 4,942,378.5 元，其中第一笔为链家案案号 (2021) 京 0115 民初 69137 号冻结 2,550,000 元；第二笔为万商天勤律所 (2022) 粤 0304 执保 2252 号案件冻结 1,614,864.67 元；第三笔为深圳华业物业管理有限公司北京东方玫瑰家园分公司 (2020) 京 0112 民初 17645 号案件冻结 777,513.83 元。
- ④ 平安银行 0037 为深圳华业物业管理有限公司北京东方玫瑰家园分公司 (2020) 京 0112 民初 17645 号案件冻结 777,513.83 元。(与广发银行监管户 0267 第三起为相同案件)

## 十、项目整体运行情况分析

### 1.项目开发建设情况评价

目前项目已竣工验收，113 户业主已办理入住，但还未办理产权证；项目公司正处于办理大产权证阶段。

### 2.项目销售情况评价

由于华业资本债务危机，导致商誉和品牌形象存在一定负面影响。基于上述，自 2019 年 7 月 7 日销售开盘以来，开盘首月销售情况稍好，其他月份销售不容乐观，且销售期内遭遇多次建委暂停网签，使得很长一段时间内玫瑰东筑家园销售受到阻碍，预售证经历三次延期。2021 年 10 月 10 日，玫瑰东筑家园销售预售证第三次延期时限到期，建委自动停止认购审核、网签等办理业务，现项目公司需办理现房销售证后，才能在建委网正常办理业务。

### 3.操作风险评价

(1) 目前项目公司存在较多潜在诉讼案件，如不能及时偿还判决款项或妥善处理，会有冻结银行账户或者查封房屋的风险，特提醒贵司注意。

项目公司银行账户被查封冻结情况如下：

① 深圳华业物业管理有限公司北京东方玫瑰家园分公司向法院申请执行 7 起诉讼案件，执行标的总金额 1,492.00 万元，项目公司现已被强制执行 4 起，冻结账户金额合计 553.82 万元。

② 万商天勤律所与华业资本发生诉讼案件，项目公司作为事件关联方被万商天勤律所申请冻结账户金额 161.49 万元，案号为 (2022) 粤 0304 执保 2252 号。

③ 北京链家高策房地产经纪有限公司因商品房委托代理销售合同纠纷起诉北京君合百年房地产开发有限公司，冻结金额 255 万元，案号为 (2021) 京 0105 民初 69137 号。

本月项目公司新增诉讼案件情况如下：

① 总包中天建设集团有限公司因建设工程施工合同纠纷已起诉北京君合百年房地产开发有限公司，起诉金额合计 38,778,528 元，其中总包工程款 33,078,545 元（含保修金 1,176,664 元），分包工程款 5,699,983 元（不含保修金）。逾期付款利息及案件保全费、保险费、诉讼费等另外计算。与项目公司工程部张伟沟通核实，总包中天建设集团有限公司意向与项目公司北京君合百年房地产开发有限公司和解，具体和解意见已发送至委托方广州资产的邮箱。

② 原告张公仁因债权债务纠纷已起诉北京君合百年房地产开发有限公司，起诉金额 1,318,613 元，具体情况如下：2022 年 3 月 3 日，北京新饰丽装饰工程有限公司将君合百年的欠款 1,201,277 元债权转让给原告张公仁，同日，桐城市兮兰装饰材料销售有限公司将君合百年的欠款 117,336 元债权转让给原告张公仁，经多次债权债务转让后，项目公司应向原告张公仁偿还欠款总额为 1,318,613 元。

（2）项目公司预售证到期，期转现阶段无证销售，有被行政处罚的风险。

（3）项目公司逾期交房需赔付业主违约金，因资金紧张无法支付，可能会出现群体性诉讼的风险。

#### 4.其他

无。

## 十一、附件

### 附件一：银行对账单

#### 北京银行股份有限公司运河支行 3100 (基本户)

提取表格

北京银行电子回单

账号: 01091609000120103003100 账户名称: 北京君合百年房地产开发有限公司

查询范围日期: 20220601—20220630

对手方账号	对手方名称	对手方开户行	记账日期	借方发生额	贷方发生额	余额	摘要	用途	操作员	备注
010916090001521011 000	北京银行	北京银行北京自贸试验区运河商务区支行	20220621	-	34.01	8,094.95	利息	-	111	季末结息

本页汇总: 借方笔数: 0笔 借方总金额: 0.00元 贷方笔数: 1笔 贷方总金额: 34.01元  
统计: 借方笔数: 0笔 借方总金额: 0.00元 贷方笔数: 1笔 贷方总金额: 34.01元

第1页 共1页  
本页回单: 第1 - 1笔 共1笔

电子回单专用章

#### 北京银行股份有限公司瑞都支行 1883 (一般户)

提取表格

北京银行电子回单

账号: 01091488500120103001883 账户名称: 北京君合百年房地产开发有限公司

查询范围日期: 20220601—20220630

对手方账号	对手方名称	对手方开户行	记账日期	借方发生额	贷方发生额	余额	摘要	用途	操作员	备注
010914885001521011 000	北京银行	北京银行瑞都支行	20220621	-	12.97	828.45	利息	-	111	季末结息

本页汇总: 借方笔数: 0笔 借方总金额: 0.00元 贷方笔数: 1笔 贷方总金额: 12.97元  
统计: 借方笔数: 0笔 借方总金额: 0.00元 贷方笔数: 1笔 贷方总金额: 12.97元

第1页 共1页  
本页回单: 第1 - 1笔 共1笔

电子回单专用章

## 广发银行魏公村支行 0177 (一般户)

账户交易明细表

户名：北京君合百年房地产开发有限公司

账号	9550880075607200177			币种	人民币
起止日期	20220601-20220630			单位	元
支出总金额	632,318.14	支出总笔数	4	电子回单 记录数	8
收入总金额	632,550.37	收入总笔数	4	专用章	
账户当前余额	673.62				

流水号	交易时间	收入	支出	余额	对方账号	对方户名	交易行所	对方开户行	对方开户行	凭证号	摘要	用途	附言
000003031 756	2022-06-23 09:24:05	-	3.00	673.62			广发银行 股份有限公司北京 魏公村支行				汇款费		
000003031 756	2022-06-23 09:24:05	-	54,707.14	676.62	110929278110701	北京中广 信房地产 顾问有限公司	30810005 842	招商银行 股份有限公司北京 西客站支行			普通汇兑	销售代理 佣金	
000002911 076	2022-06-23 09:16:05	53,000.00	-	55,383.76	110061668018010009229	北京君合 百年房地 产开发有 限公司工 会	30110000 015	交通银行 股份有限公司北京 市分行			普通汇兑		往来款
000008682 808	2022-06-21 00:27:51	5.39	-	2,383.76							结息转入		
000015587 372	2022-06-15 21:29:24	-	8.00	2,378.37			广发银行 股份有限公司北京 魏公村支行				汇款费		
000015587 372	2022-06-15 21:29:24	-	577,600.00	2,386.37	110061668018010009229	北京君合 百年房地 产开发有 限公司	30110001 171	交通银行 北京通州 梨园支行			普通汇兑	往来款	

第1页,共 2页

						限公司工 会	魏公村支 行						
000013071 582	2022-06-15 18:37:33	577,600.00	-	579,986.37	9550880075607200267	北京君合 百年房地 产开发有 限公司政 策东风筑	广发银行 股份有限 公司北京 魏公村支 行	137101	广发银行 股份有限 公司北京 魏公村支 行	广发银行 股份有限 公司北京 魏公村支 行	转账存入 电子回单 专用章	转账存入 电子回单 专用章	支付工程 款、税费 、人员工 资
000005174 241	2022-06-13 11:15:22	1,944.98	-	2,386.37	991100000162	北京银联 商务有限 公司备付 金	广发银行 股份有限 公司总行 运营及流 程管理部 (核算)	49981029					0610- 0610费 9.02元

第2页,共 2页

## 广发银行魏公村支行 0267 (预售资金监管专户)

账户交易明细表												
户名: 北京君合百年房地产开发有限公司玫瑰东筑												
账号	9550880075607200267					币种	人民币					
起止日期	20220601-20220630					单位	元					
支出总金额	2,888,000.00		支出总笔数		2		电子回单 记录数		5			
收入总金额	2,437,783.16		收入总笔数		3		专用章					
账户当前余额	9,144,339.37											
流水号	交易时间	收入	支出	余额	对方账号	对方户名	交易行所	对方开户行	凭证号	摘要	用途	附言
000008682 809	2022-06-21 00:27:51	37,783.16	-	9,144,339.37						结息转入		
000013110 828	2022-06-15 18:40:12	-	2,310,400.00	9,106,556.21	955088002682201005	中粮信托 有限责任 公司	广发银行 股份有限 公司北京 魏公村支 行	137101	广发银行 股份有限 公司北京 魏公村支 行	转账支出	支付应付 未付款及 其补充协 议	
000013071 582	2022-06-15 18:37:33	-	577,600.00	11,416,956.21	9550880075607200177	北京君合 百年房地 产开发有 限公司	广发银行 股份有限 公司北京 魏公村支 行	137101	广发银行 股份有限 公司北京 魏公村支 行	转账支出	支付工程 款、税费 、人员工 资	
000006838 774	2022-06-08 13:10:47	2,100,000.00	-	11,994,556.21	11001072500050000001696 82	李争锁		105100018 033	中国建设 银行北京 通州潞河 支行	普通汇兑	发放贷款	Y2442887
000006826 835	2022-06-08 13:09:50	300,000.00	-	9,894,556.21	11001072500050000001698 66	李争锁		105100018 033	中国建设 银行北京 通州潞河 支行	普通汇兑	发放贷款	Y2442887

## 中国建设银行北京通州潞河支行 0351

中国建设银行账户明细信息

打印日期: 2022年7月1日

本方户名: 北京君合百年房地产开发有限公司

账号	交易时间	借方发生额	贷方发生额	余额	币种	对方户名	对方账号	对方开户机构	记账日期	摘要	备注	账户明细编号-交易流水号	企业流水号	凭证种类	凭证号	交易介质编号
11001018 20005900 0351	20220621 00:07:57	0.00	82.94	49571.99	人民币元				20220621	结息		3324-null				

## 交通银行股份有限公司北京通州支行 3639 (一般户)

交通银行  
对账专用章  
D9DD864C

## 交通银行北京市分行明细对账单

开户机构: 交通银行北京通州分行  
账号: 110061281018010033639

币种: 人民币 年份: 2022 月份: 06 账户类型: 对公活期账户  
户名: 北京君合百年房地产开发有限公司

页码: 1-1

序号	会计日期	交易日期	交易名称	凭证种类	凭证号码	借方发生额	贷方发生额	余额	卡号	交易地点	对方账号	对方户名	对方行名	摘要	流水号	
承前								18,247.72								
1	20220621	20220621	对公活期存款 利息					13.46			1106160012710 00100001899	应付企业普通活期存款利息			20220620利息入账	110CD30000123123
当前账单借方发生数:	0										1					
本月累计借方发生数:	0										1					
本月累计借方发生额:	0.00										13.46					
出单截至日期:	2022-06-30															

以下此页无其他交易信息

## 交通银行股份有限公司北京通州梨园支行 9229 (工会账户)

交通银行  
对账专用章  
10420A8F

## 交通银行北京市分行明细对账单

开户机构: 交通银行北京通州梨园支行  
账号: 110061668018010009229

币种: 人民币 年份: 2022 月份: 06 账户类型: 对公活期账户  
户名: 北京君合百年房地产开发有限公司工会

页码: 1-1

序号	会计日期	交易日期	交易名称	凭证种类	凭证号码	借方发生额	贷方发生额	余额	卡号	交易地点	对方账号	对方户名	对方行名	摘要	流水号	
承前								14,562.55								
1	20220615	20220615	支付系统来账 交易					577,600.00	592,162.55	支付平台	6550880007560 7200177	北京君合百年房 地产开发有限公 司	交通银行股份有 限公司北京梨园 支行	EEA0000037816022 05		
2	20220620	20220620	单笔借方转账 服务					103,039.29			489,123.26		企业网银	交通银行北京梨园 支行	EEA0000016616593 05	
3	20220620	20220620	单笔借方转账 服务					73,699.51			415,423.75		企业网银	交通银行北京梨园 支行	EEA0000016619113 05	
4	20220620	20220620	一借一贷转账 交易					48,278.00			367,145.75		企业网银	北京君合百年房 产管理有限公司 交通银行北京大 连支行	EEA0000016749245 0001	
5	20220621	20220621	对公活期存款 利息						287.20		367,432.95		批处理	1106160012710 0010000203994	1106160012710 0010000203994	
6	20220623	20220623	支付系统往账 交易服务					53,000.00			314,432.95		企业网银	北京君合百年房 地产开发有限公 司	交通银行股份有 限公司北京梨园 支行	6550880007560 7200177
7	20220623	20220623	支付系统往账 交易服务					1.00			314,431.95		企业网银	单位保证金汇款 交通银行北京市 分行	110800017090 100310001099	

当前账单借方发生数: 5  
本月累计借方发生数: 5  
本月累计借方发生额: 278,017.80  
出单截至日期: 2022-06-30

当前账单贷方发生数: 2  
本月累计贷方发生数: 2  
本月累计贷方发生额: 577,887.20

以下此页无其他交易信息

## 民生银行北京陶然桥支行 5533

中国民生银行 CHINA MINSHENG BANK | 企业网上银行 [返回企网2.0](#)  [搜索](#) [页面放大](#) [页面缩小](#)

首页 账户管理 转账汇款 票据 现金管理 财富管理 商户服务 贸易金融 手机银行服务 网络融资 网络收银 管理员设置 操作员设置 审批

**账户管理**

**财务总览**

客户名称: 北京君合百年房地产开发有限公司 客户号: 2005148622

**存款 | 存款总汇总(折合人民币):**

产品名称	账号	币种	利率	余额	开户日期	到期日	最近交易日
单位人民币协定存款	692365533	人民币	1%	8,283.35	2014-10-20		2022-06-20

人民币存款汇总: 8,283.35 其中人民币保证金汇总: 0.00

账户余额查询 交易明细查询 法透查询及还款 定期存款查询

## 平安银行北京通州支行 0037 (东方玫瑰契税专用账户)

余额明细

账号: 151\*\*\*\*0037  
币种: 人民币  
余额: 232,239.82  
可用余额: 0.00

没有更多记录了~

 下拉更新

## 附件二：标的项目现场照片



1、标的项目 1# 楼



2、标的项目 2#配套楼



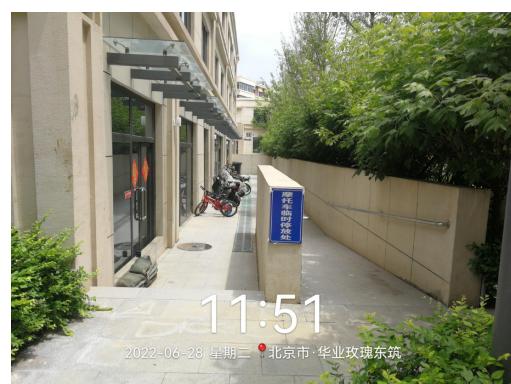
3、标的项目 3# 配套楼



4、标的项目 4#配套楼



5、立体停车设备



6、小区电动单车充电棚