

文件审批

发起人	孙莹	发起时间	2024-06-25 18:44																																																																
公司	浙江公司/财务部	流水号	2024062500073																																																																
呈：	邓泉瑛 总	*文件类型	请示报告																																																																
事宜	关于浙江地区宁波5/6/7号御章府项目预算变更的请示																																																																		
文件号	浙富力财请字[2024]08号																																																																		
正文内容	<p>浙江地区宁波5/6/7号御章府项目于2016年12月通过招拍挂方式取得土地，项目占地面积106,111m²（约合159亩），计容建筑面积141,911m²。该项目自2018年8月开工建设，2019年7月取得预售证。根据项目实际销售、成本支出，现申请变更预算，具体情况如下：</p> <p>一、变更前后关键运营指标对比</p> <table border="1"><thead><tr><th>指标</th><th>原预算(2020版)</th><th>变更后预算</th></tr></thead><tbody><tr><td rowspan="4">运营指标</td><td>净利润</td><td>40,071万元</td><td>34,669万元</td></tr><tr><td>净利润率</td><td>17.31%</td><td>14.86%</td></tr><tr><td>现金流回正日期</td><td>2019年12月</td><td>2019年12月</td></tr><tr><td>现金流回正周期</td><td>3年1个月</td><td>3年1个月</td></tr></tbody></table> <p>二、预算变更-销售成本预算对比</p> <table border="1"><thead><tr><th>预算科目</th><th>原预算(2020版)</th><th>变更后预算</th><th>差异</th></tr></thead><tbody><tr><td>总货值（含税）</td><td>252,310</td><td>254,376</td><td>2,066</td></tr><tr><td>收入合计</td><td>252,310</td><td>254,376</td><td>2,066</td></tr><tr><td>土地成本（含税）</td><td>59,288</td><td>59,392</td><td>104</td></tr><tr><td>建造成本（含税）</td><td>95,876</td><td>108,895</td><td>13,019</td></tr><tr><td>管理费用</td><td>9,259</td><td>8,168</td><td>-1,091</td></tr><tr><td>销售费用</td><td>4,630</td><td>4,667</td><td>37</td></tr><tr><td>财务费用</td><td>8,047</td><td>3,481</td><td>-4,566</td></tr><tr><td>税金及附加</td><td>11,838</td><td>11,505</td><td>-333</td></tr><tr><td>土地增值税</td><td>9,945</td><td>11,480</td><td>1,536</td></tr><tr><td>企业所得税</td><td>13,357</td><td>12,119</td><td>-1,238</td></tr><tr><td>支出合计</td><td>212,239</td><td>219,708</td><td>7,469</td></tr></tbody></table> <p>1、建造成本增加13,019万元， 主要原因： 1) 天力总包建安成本增加5,168万元： ①钢筋、混凝土价格大幅上涨，增加成本1,948万元；②别墅门窗单价大幅上涨，门窗结算价较目标成本增加342万元；③地库措施费增长较多，成本增加1,230万元；④别墅增加屋面廊架，成本增加777万元； 2) 土地违约金及赔偿款等合计3,678万元： ①5#地块延期开工违约金1,327万元；②6#地块延期开工违约金812万元；③7#地块延期开工、交付违约金1,342万元；④其他零星施工罚款及法院判决赔偿197万元。 3) 土方工程成本超目标成本2,732万元； 以上三点见附件一，张生签批成本增加报告，变更后建安总成本108,895万元。 2、财务费用减少4,566万元 主要原因：浙江地区现金流已整体回正，该项目每月资金占用费为负数，因此财务费用总数降低。 3、土地增值税增加1,535万元 主要原因：因该项目住宅和叠拼售价提高，增值额增加9,700万元，增加土增税金额1,535万元。 4、企业所得税减少1,238万元 主要原因：所得税占收入的比例由原预算5.77%下降至5.19%，降幅0.58%。原预算按利润总额的25%计算，现根据项目实际纳税情况调整，后期未售货值较少，预计项目清盘时，将有未弥补亏损。 浙江公司申请变更宁波5/6/7号御章府项目预算，预算变更审批表及各部门签批资料详见附件。 以上请示妥否，呈领导批示。</p>			指标	原预算(2020版)	变更后预算	运营指标	净利润	40,071万元	34,669万元	净利润率	17.31%	14.86%	现金流回正日期	2019年12月	2019年12月	现金流回正周期	3年1个月	3年1个月	预算科目	原预算(2020版)	变更后预算	差异	总货值（含税）	252,310	254,376	2,066	收入合计	252,310	254,376	2,066	土地成本（含税）	59,288	59,392	104	建造成本（含税）	95,876	108,895	13,019	管理费用	9,259	8,168	-1,091	销售费用	4,630	4,667	37	财务费用	8,047	3,481	-4,566	税金及附加	11,838	11,505	-333	土地增值税	9,945	11,480	1,536	企业所得税	13,357	12,119	-1,238	支出合计	212,239	219,708	7,469
指标	原预算(2020版)	变更后预算																																																																	
运营指标	净利润	40,071万元	34,669万元																																																																
	净利润率	17.31%	14.86%																																																																
	现金流回正日期	2019年12月	2019年12月																																																																
	现金流回正周期	3年1个月	3年1个月																																																																
预算科目	原预算(2020版)	变更后预算	差异																																																																
总货值（含税）	252,310	254,376	2,066																																																																
收入合计	252,310	254,376	2,066																																																																
土地成本（含税）	59,288	59,392	104																																																																
建造成本（含税）	95,876	108,895	13,019																																																																
管理费用	9,259	8,168	-1,091																																																																
销售费用	4,630	4,667	37																																																																
财务费用	8,047	3,481	-4,566																																																																
税金及附加	11,838	11,505	-333																																																																
土地增值税	9,945	11,480	1,536																																																																
企业所得税	13,357	12,119	-1,238																																																																
支出合计	212,239	219,708	7,469																																																																
附件	1、浙江地区宁波慈城567号御章府项目运营责任书对比-老板签字.pdf 2、【变更前】浙江地区宁波慈城567号御章府项目财务测算底稿-2020年版本.xlsx																																																																		

- 3、【变更后】浙江地区宁波慈城567号御章府项目财务测算底稿-2024年变更.xlsx
 4、浙江地区宁波慈城567号御章府项目预算变更套表（集团领导已签批）.pdf
 5、关于浙江地区宁波慈城567号御章府项目预算变更说明.pdf

本流程单据为第1次打印

打印日期：2024年07月10日

审批历史

处理意见	审批	审批人	审批时间
浙江地区宁波5/6/7号御章府项目申请变更预算，本次变更后整盘净利润为34,669万元，净利率14.86%，请领导审批。	通过	孙莹	2024-06-25 18:54
浙江地区宁波慈城御章府项目5/6/7号地块申请变更预算，本次变更后整盘净利润为34,669万元（较2020版预算下降5402万元），净利率为14.86%（较2020版预算下降2.45%），主要原因为建安成本增加13,019万元（报告老板已签批），已复核，请领导审批。	通过	负孟娟	2024-06-26 19:12
浙江公司宁波慈城御章府项目5/6/7号地块2020年版建安成本预算不足，本次申请调增建安成本13,019万元（张生已批），特申请预算变更。 本次变更后整盘净利润为34,669万元（较2020版预算下降5402万元），净利率为14.86%（较2020版预算下降2.45%），拟同意，请领导批示。	通过	刘艺	2024-07-02 17:02
请加签意见。	加签：王嘉胜	万莉芹	2024-07-03 10:20
本次变更后宁波慈城御章府项目整盘净利润为34,669万元，净利率从17.31%降至14.86%，主要原因为建安成本增加13,019万元，成本增加报告张生已签批，拟同意，请领导批示。	回复加签	王嘉胜	2024-07-03 10:34
请修改意见。	加签：负孟娟,刘艺	万莉芹	2024-07-03 11:41
浙江地区宁波慈城御章府项目5/6/7号地块申请变更预算，主要变更为建安成本增加13,019万元，报告老板已签批，其中总包建安成本增加5,168万元，延期开工延期交付及零星罚款3,678万元，土方成本增加2,732万元，其他零星增加1,441万元。 整盘净利润由2020版预算40,071万元变更为34,669万元，下降5,402万元；净利率由2020版预算17.31%变更为14.86%，下降2.45%，已复核，请领导审批。	回复加签	负孟娟	2024-07-04 10:52
浙江公司宁波慈城御章府项目5/6/7号地块开工违约金和延期交付赔偿3,678万元、天力总包及土方工程结算增加7900万导致该项目2020版预算建安成本不足，本次申请调增建安成本13,019万元（张生已批）。 本次预算变更后整盘净利润为34,669万元（较2020版预算下降5402万元），净利率为14.86%（较2020版预算下降2.45%），拟同意，请领导批示。	回复加签	刘艺	2024-07-06 00:26
根据成控审核、张生签批预算调整报告，浙江宁波慈城御章府5/6/7号地2020年版预算支出总计调增7469万。 1、成本调增13,124万元，其中：违约金及罚款3678万，其他建筑及土地成本9446万； 2、税金及费用调整-5655万。 拟同意，请领导审批。	通过	万莉芹	2024-07-09 09:28
项目因建安成本增加，净利率调减2.45%（从17.31%降至14.86%）。	通过	邓泉瑛	2024-07-09 16:58