**安庆恒大中央公园项目**

**在建工程财务审核报告**

诚信审字[2024]\*\*\*号

安庆市土地收购储备中心：

我们接受委托，对安庆粤通置业有限公司建设的“安庆恒大中央公园”项目在建工程进行财务审计。项目建设单位对所提供的与本项目有关文件、资料的真实性、完整性负责；我们的责任是对“安庆恒大中央公园”项目在建工程投资情况发表复核意见。我们的复核是依据《中国注册会计师审计准则》、《会计师事务所从事基本建设工程预算、结算、决算审核暂行办法》、《国家基本建设项目竣工、决算审计工作要求（暂行）》等相关工程竣工财务决算审核规定进行的。在复核过程中，我们结合该工程项目的实际情况，实施了包括审阅项目招投标资料、抽查会计记录、复核工程资料等我们认为必要的审核程序。现将复核结果报告如下：

一、项目情况

（一）建设项目基本情况

安庆市自然资源和规划局于2019年12月5日发布公告，以招拍挂的方式公开出让位于安庆市宜秀区，南至振风大道、北至神灵潭路、东至沪渝高速、西至龙眠山路地块、面积为116,905.05平方米的国有建设用地使用权（宗地编号：庆自然出字[2019]94号)，竞买保证金为人民币1.75亿元。2020年3月23日，恒大地产集团合肥有限公司以人民币8.77亿元竞得了该宗国有建设用地使用权。安庆市自然资源和规划局与恒大地产集团合肥有限公司于2020年3月23日签订《成交确认书》，双方于4 月3日签订了电子监管号为3408002020B00118的《国有建设用地使用权出让合同》(下称《出让合同》)。

2020年3月31日，恒大地产集团合肥有限公司出资成立安庆粤通置业有限公司，从事房地产开发经营。2020年4月10日，安庆市自然资源和规划局与安庆粤通置业有限公司签订《<国有建设用地使用权出让合同>变更协议》，将恒大地产集团合肥有限公司竞得庆自然出字（2019）94号地块（合同编号：340811出让[2020]010 号)中受让人由恒大地产集团合肥有限公司变更为安庆粤通置业有限公司。

（二）项目建设基本内容

安庆恒大中央公园项目位于安庆市宜秀区振风大道与龙眠山路交叉口东北侧，整体占地116,905.05平方米，总建筑面积335,452.50㎡。需代建DQ01-1716地块内18班小学一处，建筑面积不小于6885平方米。

建设内容：本项目包括12栋住宅楼、1栋办公楼、1栋综合楼、1栋售楼部、商业楼、幼儿园、菜市场、住宅公共配套、大门、样板房、地下车库及小区配套园建、绿化、管网、照明及智能化等项目，其中：

4#楼为地下1层，地上24层住宅，地上建筑面积11,139.81㎡；

5#楼为地下1层，地上26层住宅，地上建筑面积9,681.54㎡；

6#楼为地下1层，地上25层住宅，地上建筑面积11,792.45㎡；

7#楼为地下1层，地上26层住宅，地上建筑面积12,962.21㎡；

8#楼为地下1层，地上26层住宅，地上建筑面积12,260.58㎡；

9#楼为地下1层，地上26层住宅，地上建筑面积12,264.46㎡；

10#楼为地下1层，地上26层住宅，地上建筑面积11,440.84㎡；

11#楼为地下1层，地上26层住宅，地上建筑面积18,808.59㎡；

16#楼为地下1层，地上26层住宅，地上建筑面积10,685.6㎡；

17#楼为地下1层，地上24层住宅，地上建筑面积9,852.43㎡；

18#楼为地下1层，地上10层住宅，地上建筑面积5,475.49㎡；

19#楼为地下1层，地上10层住宅，地上建筑面积4,977.33㎡；

综合楼为地下1层，地上2层建筑，地上建筑面积1,000.91㎡；

售楼部为地上2层建筑，建筑面积1,080.75㎡；

26#商业楼为地上2层建筑，建筑面积581.71㎡；

27#商业楼为地上2层建筑，建筑面积727.88㎡；

样板房为地上1层建筑，建筑面积419.33㎡；

地下车库为地下一层，建筑面积55,339.06㎡。

园建工程包含展示区、人工湖、屋顶花园及红线外部分园路铺装、活动场地铺设、景观小品、给排水管道及设施、照明线路及灯具等项目，总占地面积约21000㎡。

绿化工程包含各种苗木、草皮、花卉栽植及养护，施工面积约67200㎡。

智能化工程包含电梯对讲系统、监控系统、停车收费管理系统、电子巡更系统、综合布线系统、公共广播音乐系统、有线电视系统、门禁控制系统、信息发布系统、紧急报警系统等。

（三）项目报批情况

2020年4月10日，安庆粤通置业有限公司取得安庆恒大中央公园项目编号为地字第340800202000002号《建设用地规划许可证》。

2020年5月11日，安庆市自然资源和规划局出具《规划设计方案审定（查）意见通知书》（编号：建规审2020005号），原则同意拟建的安庆恒大中央公园项目方案。

2020年5月13日，安庆粤通置业有限公司取得安庆恒大中央公园项目编号为3408002020000015号的《建设工程规划许可证》。

2020年8月4日，安庆粤通置业有限公司取得安庆恒大中央公园21#、22#、26#、27#楼的《建筑工程施工许可证》，证书编号3408112004030015-SX-001。

2020年9月1日，安庆粤通置业有限公司取得安庆恒大中央公园4#～11#楼、16#～19#楼及首一期非人防地库《建筑工程施工许可证》，证书编号3408112004030015-SX-002。

（四）项目招标投标情况

恒大地产集团第一招投标中心根据开发计划提供“安徽安庆市2020年第二季度主体及配套建设工程价格标准(ZTB20-056)”，以“1、在满足招标单位招标要求的前提下，投标总报价合理最低的投标单位中标；2、招标单位可根据投标单位的报价及实力选择1家或多家中标单位承包该工程”为中标原则前提下，恒大地产集团合肥有限公司采取邀请招标方式组织招标工作，招标单位安庆粤通置业有限公司组织内部相关部门开标。

通过招标，安庆恒大中央公园项目部分中标单位为：首一期（一标段、二标段）主体及配套建设工程中标单位为江苏天亿建设工程有限公司，地质勘察工程中标单位为核工业芜湖工程勘察院，建设工程设计中标单位为安徽寰宇建筑设计院，综合楼室内外装修工程中标单位为深圳广田集团股份有限公司。

（五）项目主要合同签订情况

1.安庆市自然资源和规划局与恒大地产集团合肥有限公司于2020年3月23日签订《成交确认书》，双方并于4 月3日签订了电子监管号为3408002020B00118的《国有建设用地使用权出让合同》。

2.2020年4月10日，安庆粤通置业有限公司取得安庆恒大中央公园项目编号为地字第340800202000002号《建设用地规划许可证》。

3.2020年5月11日，安庆市自然资源和规划局出具《规划设计方案审定（查）意见通知书》（编号：建规审2020005号）。

4.2020年5月13日，安庆粤通置业有限公司取得安庆恒大中央公园项目编号为3408002020000015号的《建设工程规划许可证》。

5.2020年8月4日，安庆粤通置业有限公司取得安庆恒大中央公园21#、22#、26#、27#楼的《建筑工程施工许可证》，证书编号3408112004030015-SX-001。

6.2020年9月1日，安庆粤通置业有限公司取得的安庆恒大中央公园4#-11#楼、16#-19#楼及首一期非人防地库《建筑工程施工许可证》，证书编号3408112004030015-SX-002。

7.安庆粤通置业有限公司与江苏天亿建设工程有限公司签订《安庆恒大中央公园首一期一标段主体及配套建设工程施工合同》，合同价款354,000,000.00元，2021年2月1日与江苏天亿建设工程有限公司签订《安庆恒大中央公园首一期一标段主体及配套建设工程施工合同》补充协议，赶工奖2,320,446.49元；签订《安庆恒大中央公园首一期二标段主体及配套建设工程合同》，合同价款41,100,000.00元。

8.安庆粤通置业有限公司与安徽寰宇建筑设计院签订了《安庆恒大中央公园建设工程设计合同》，合同价款7,483,137.20元，2021年2月25日与安徽寰宇建筑设计院签订了《安庆恒大中央公园建设工程设计合同》补充协议，赶工奖184,509.38元；签订了《安庆恒大中央公园室内外装修深化设计合同》，合同价款1,589,894.00元。

9.安庆粤通置业有限公司与深圳广田集团股份有限公司签订《安庆恒大中央公园综合楼室内外装修工程施工合同》，合同金额4,816,309.96元。

（六）项目主要参建单位

1.建设单位：安庆粤通置业有限公司；

2.勘察单位：核工业芜湖工程勘察院；

3.设计单位：安徽寰宇建筑设计院；

4.施工单位：江苏天亿建设工程有限公司；

5.监理单位：广州市恒合监理有限公司。

（七）项目已完进度情况

截止2021年9月，安庆恒大中央公园项目完工进度如下：

4#楼15层及以下主体结构完成，二次结构完成，剪力墙电线管、等电位、开关盒及套管预埋完成，13层及以下卫生间排水立管安装完成。

5#楼14层及以下主体结构完成，二次结构完成，剪力墙电线管、等电位、开关盒及套管预埋完成，12层及以下卫生间排水立管安装完成。

6#楼13层及以下主体结构完成，二次结构完成，剪力墙电线管、等电位、开关盒及套管预埋完成，10层及以下卫生间排水立管安装完成。

7#楼12层及以下主体结构完成，二次结构完成，剪力墙电线管、等电位、开关盒及套管预埋完成，9层及以下卫生间排水立管安装完成。

8#楼11层及以下主体结构完成，二次结构完成，剪力墙电线管、等电位、开关盒及套管预埋完成，8层及以下卫生间排水立管安装完成。

9#楼11层及以下主体结构完成，二次结构完成，剪力墙电线管、等电位、开关盒及套管预埋完成，8层及以下卫生间排水立管安装完成。

10#楼26层及以下主体结构完成，二次结构完成，4层及以下砌体砌筑完成，剪力墙电线管、等电位、开关盒及套管预埋完成。

11#楼22层及以下主体结构完成，二次结构完成，剪力墙电线管、等电位、开关盒及套管预埋完成。

16#楼26层及以下主体结构完成，二次结构完成，19层及以下砌体砌筑完成，剪力墙电线管、等电位、开关盒及套管预埋完成。

17#楼24层及以下主体结构完成，2层至6层砌体砌筑及二次结构完成，9层砌体砌筑完成，剪力墙电线管、等电位、开关盒及套管预埋完成。

18#楼屋面及以下主体结构完成，10层及以下砌体砌筑及二次结构完成，剪力墙电线管、等电位、开关盒及套管预埋完成，10层及以下卫生间排水立管安装完成。

19#楼屋面及以下主体结构完成，10层及以下砌体砌筑及二次结构完成，剪力墙电线管、等电位、开关盒及套管预埋完成，10层及以下卫生间排水立管安装完成。

办公楼CFG桩基施工完成，未检测，塔吊基础桩已施工完成。

综合楼主体结构、消防、智能化、泳池、空调、内外装修等已施工完成。

售楼部主体结构、消防、智能化、空调、内外装修等已施工完成。

商业楼主体结构、消防、内外装修等已施工完成。

幼儿园土方已施工完成。

菜市场未动工。

住宅公共配套未动工。

大门主体结构、内外装修等已施工完成。

样板房主体结构、内外装修等已施工完成。

地下车库中心园区、4～9#楼北边地库、16～19#楼南边地库结构已完成、砌体及二次结构已完成。

中心园林、红线外及综合楼屋顶处园建、绿化、管网、照明及智能化等项目已完成。

二期1#楼、2#楼、12#楼、13#楼、14#楼CFG桩基施工完成，3#楼及15#楼未动工，基坑支护桩已完成，地库土方部分开挖，代建小学勘查完成。

二、审核依据

1.《中国注册会计师审计准则》；

2.《会计师事务所从事基本建设工程预算、结算、决算审核暂行办法》；

3.《国家基本建设项目竣工、决算审计工作要求（暂行）》；

4.《基本建设财务规则》（财政部令第81号）；

5.《关于印发<基本建设项目竣工财务决算管理暂行办法>的通知》(财建[2016]503号)；

6.《关于印发<基本建设项目建设成本管理规定>的通知》(财建[2016]504号)；

7.与该工程相关的会计凭证、账簿等；

8.安徽瑞邦工程造价有限公司出具的审核报告;

9.其他相关的资料。

三、工程造价审核情况

根据安徽瑞邦工程造价有限公司出具的审核报告，“安庆恒大中央公园”项目工程造价222,584,471.84元（含税金额），具体如下：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 单位工程 | 工程造价 | 其中甲供材费用 | 施工单位 |
| 一 | 土石方工程 | 10,477,115.43 |  | 安庆中洲汽车运输有限公司 |
| 二 | 地下部分 | 88,009,649.76 |  |  |
| 1 | 地下车库 | 67,927,789.89 | 1,569,083.40 | 江苏天亿建设工程有限公司 |
| 2 | 基坑支护（一期） | 4,670,426.57 |  | 安徽岩土工程有限责任公司 |
| 3 | 基坑支护（二期） | 3,424,685.86 |  | 安徽岩土钻凿工程有限责任公司 |
| 4 | 抗浮锚杆 | 4,850,829.23 |  | 安徽岩土钻凿工程有限责任公司 |
| 5 | CFG桩（一期） | 5,367,960.28 |  | 安徽省城建基础工程有限公司 |
| 6 | CFG桩（二期） | 1,767,957.93 |  | 安徽省城建基础工程有限公司 |
| 三 | 主楼部分（地上） | 102,007,117.33 |  |  |
| 1 | 4# | 5,713,946.12 |  | 江苏天亿建设工程有限公司 |
| 2 | 5# | 4,483,792.43 |  | 江苏天亿建设工程有限公司 |
| 3 | 6# | 5,077,678.98 |  | 江苏天亿建设工程有限公司 |
| 4 | 7# | 4,811,139.26 |  | 江苏天亿建设工程有限公司 |
| 5 | 8# | 4,246,678.50 |  | 江苏天亿建设工程有限公司 |
| 6 | 9# | 4,261,284.12 |  | 江苏天亿建设工程有限公司 |
| 7 | 10# | 9,443,144.40 |  | 江苏天亿建设工程有限公司 |
| 8 | 11# | 13,022,403.51 |  | 江苏天亿建设工程有限公司 |
| 9 | 16# | 9,763,559.42 |  | 江苏天亿建设工程有限公司 |
| 10 | 17# | 8,656,426.04 |  | 江苏天亿建设工程有限公司 |
| 11 | 18# | 5,914,893.17 |  | 江苏天亿建设工程有限公司 |
| 12 | 19# | 5,599,209.36 |  | 江苏天亿建设工程有限公司 |
| 13 | 21#综合楼 | 7,469,039.49 | 290,923.19 | 江苏天亿建设工程有限公司、深圳广田集团股份有限公司 |
| 14 | 22#售楼部 | 6,129,671.29 | 358,185.60 | 江苏天亿建设工程有限公司、深圳广田集团股份有限公司 |
| 15 | 临时样板房 | 1,221,835.37 | 241,494.11 | 江苏天亿建设工程有限公司、深圳广田集团股份有限公司 |
| 16 | 大门 | 1,469,719.19 | 18,112.16 | 江苏天亿建设工程有限公司、深圳广田集团股份有限公司 |
| 17 | 26#、27#商业 | 4,722,696.68 | 24,209.40 | 江苏天亿建设工程有限公司、深圳广田集团股份有限公司 |
| 四 | 材料调价 | 2,329,963.49 |  |  |
| 五 | 室外部分 | 13,488,170.74 |  |  |
| 1 | 园建工程 | 11,964,752.24 | 539,208.31 | 南京园林建设集团有限公司 |
| 2 | 绿化工程 | 1,523,418.50 |  | 恒大园林集团有限公司 |
| 六 | 其他项目 | 5,876,455.64 |  |  |
| 1 | 综合楼、商业、临时样板房、大门等防火门工程 | 24,974.36 |  | 武汉蓝盾门业有限公司 |
| 2 | 样板房、综合楼、大门、26#-27#展示商业铝合金百页及铝合金门窗安装工程 | 476,160.76 |  | 山东东林铝业有限公司 |
| 3 | 售楼部、大门、26#-27#商业及综合楼泛光照明工程 | 722,379.17 |  | 安徽极光照明工程有限公司 |
| 4 | 大门、综合楼智能化工程 | 177,290.42 |  | 安徽省安泰科技股份有限公司 |
| 5 | 售楼部及综合楼中央空调工程 | 447,234.99 |  | 安徽胜荣电子电器有限公司 |
| 6 | 综合楼、26#-27#商业及大门消防工程 | 97,979.32 |  | 安徽海越建设工程有限公司 |
| 7 | 深基坑防护（二期） | 40,587.90 |  | 安徽蓬冉建筑装饰工程有限公司 |
| 8 | 深基坑排水（二期） | 43,890.00 |  | 安徽蓬冉建筑装饰工程有限公司 |
| 9 | 场地清表、配合勘探工程 | 185,200.00 |  | 安徽两淮建设有限责任公司 |
| 10 | 售楼部停车场沥青及停车位标线工程 | 183,731.25 |  | 安徽格鲁伯建设工程有限公司 |
| 11 | 售楼部至临时样板房过道，中心园林地库采光井，楼梯钢结构雨棚工程 | 173,527.27 |  | 安徽格鲁伯建设工程有限公司 |
| 12 | 中心园林地库采光井防雨百叶工程 | 12,392.00 |  | 安徽蓬冉建筑装饰工程有限公司 |
| 13 | 工地监控视频系统工程 | - |  | 合肥饰界装饰有限公司 |
| 14 | 红线外临时道路监控工程 | 46,296.88 |  | 安徽两淮建设有限责任公司 |
| 15 | 展示区智能化工程 | 54,677.81 |  | 安徽省安泰科技股份有限公司 |
| 16 | 智慧社区展示项目工程 | - |  | 安徽省安泰科技股份有限公司 |
| 17 | 中心湖雾森系统工程 | 114,828.84 |  | 合肥龙润喷泉水景设备有限公司 |
| 18 | 中心园林音乐喷泉工程 | 880,396.50 |  | 合肥隆润喷泉水景设备有限公司 |
| 19 | 首二期箱变移位工程 | 70,000.00 |  | 合肥志伟电力安装工程有限公司 |
| 20 | 临电工程 | 2,124,908.17 |  | 合肥志伟电力安装工程有限公司 |
| 21 | 桩基检测费 | 395,999.45 |  | 安徽建筑大学勘测设计研究院有限公司 |
| **合 计** | | **222,584,471.84** | **3,041,216.17** |  |

四、财务审计情况

（一）在建工程财务审计情况

经复核，安庆粤通置业有限公司“安庆恒大中央公园”在建工程项目投资审定金额为260,993,725.11元（含税金额），具体如下：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 单位工程名称 | 审定数（元） | 备注 |
| **一** | **建筑安装工程投资** | **228,750,677.22** |  |
| 1 | 工程审核造价 | 222,584,471.84 |  |
| 2 | 其他工程 | 6,166,205.38 |  |
| **二** | **待摊投资支出** | **25,515,182.97** |  |
| 1 | 工程前期费用 | 8,905,512.45 |  |
| 2 | 土地费用 | 297,479.10 |  |
| 3 | 与建设项目有关的费用 | 13,642,686.55 |  |
| 4 | 开发间接费用 | 2,669,504.87 |  |
| 三 | **期间费用** | **4,108,241.64** |  |
| 1 | 办公费用 | 301,134.50 |  |
| 2 | 市场推广费 | 3,807,107.14 |  |
| 四 | **税金** | **2,429,355.28** |  |
| 五 | **期后费用** | **190,268.00** | 已由土储垫付 |
| **合 计** | | **260,993,725.11** |  |

详见《在建工程审核情况表》。

（二）债权债务情况

1.应付工程款

依据工程完工进度，工程施工及服务采购合同及实际付款情况，审定报表基准日实际工程造价及往来情况，截止2021年9月30日安庆恒大中央公园项目审定总投资260,993,725.11元，扣除施工过程中的罚款267,000.00元，应付工程款共计260,726,725.11元。

截止2021年9月30日，安庆粤通置业有限公司以货币资金支付安庆恒大中央公园项目工程款项目款项33,187,754.24 元。

未支付工程款94,756,393.37元，加上尚未兑付的商业承兑汇票132,782,577.50元，安庆恒大中央公园项目待付工程款合计227,538,970.87元（含安庆市土地收购储备中心代垫款项190,268.00元）。

2.其他应付款

根据《安庆粤通置业有限公司公司章程》规定，公司认缴注册资本20,000.00万元，于2024年12月31日之前实缴完毕。截止2021年9月30日，安庆粤通置业有限公司股东认缴的投资款尚未到位，所支付的款项均通过集团往来资金进行调配，经审核，安庆粤通置业有限公司应付其他单位往来款41,583,263.40元（该金额未包含在上述安庆恒大中央公园项目待付工程款内）。

五、相关情况说明

1.经与安庆市土地收购储备中心商定，本次审计复核参照安庆市审计局2018年1月审计安庆市泰鑫置业有限公司“原氮肥厂及周边地块项目投入成本费用”的办法，将安庆粤通置业有限公司账面反映的开发间接费2,669,504.87元、办公费用301,134.50元、市场推广费3,807,107.14元、实缴税金2,429,355.28元计入本次在建工程项目投资中。

2.本次财务复核是以安庆粤通置业有限公司提供的财务资料及根据安徽瑞邦工程造价有限公司工程造价审核报告的结果为依据进行的，部分已签订合同、账上未反映且不包含在造价审核中的项目，我们按以下原则处理：

⑴后期已补充资料证明已发生且经安庆粤通置业有限公司确认的未入账项目；

⑵关联工程经工程造价审核且影响关联工程进行的项目。

属于上述两项内容根据实际情况进行审计调整，未补充资料或不具有相关性的项目未计入在建工程项目投资中。

3.未计入审计结果的费用包括且不限于下列项目：

⑴本次审计未考虑后期续建时对已建建筑物的安全性鉴定检测费用；

⑵关于长时间停工导致已建工程出现损坏而进行修复的费用本次审计中未列入；

⑶本次审计未列入截止本审计报告日，由安庆市土地收购储备中心进行的项目管理、维护等发生的一切费用。

4.《出让合同》约定：宗地的国有建设用地使用权出让价人民币8.77亿元，定金1.75亿元，定金抵作土地出让价款；出让价款分两期缴清，第一期于2020年5月2日前付4.385亿元，第二期在地块规划建筑设计方案批准后6个月内付清余款，超出签订出让合同后1年的，须在一年内付清余款。

该宗地规划建筑设计方案于2020年5月13日完成批准。故第二期出让价款4.385亿元应于2020年11月12日之前付清。安庆粤通置业有限公司除支付了由竞买保证金转为定金的人民币1.75亿元外，未再按合同约定支付国有建设用地使用权出让价款。

《出让合同》第三十条约定“受让人应当按照本合同约定，按时支付国有建设用地使用权出让价款。受让人不能按时支付国有建设用地使用权出让价款的，自滞纳之日起，每日按迟延支付款项的1‰向出让人缴纳违约金，延期付款超过60日，经出让人催交后仍不能支付国有建设用地使用权出让价款的，出让人有权解除合同，受让人无权要求返还定金，出让人并可请求受让人赔偿损失”。

安庆市自然资源和规划局于2021年9月17日下达关于解除《国有建设用地使用权出让合同》的通知：

⑴解除与安庆粤通置业有限公司签订的电子监管号为3408002020B00118的《出让合同》；

⑵安庆粤通置业有限公司已经缴纳的1.75亿元定金不予返还。

六、其他事项

我们关注到安庆市土地收购储备中心已代垫如下支出：1、“恒大绿洲”项目农民工工资人民币540.20万元、“恒大珺睿府”项目农民工工资人民币2,573.00万元，“中央公园”项目农民工工资1,380.00万元。

附表一：在建工程审核汇总表。

安徽诚信会计师事务所 中国注册会计师：江启宁

安徽·安庆 中国注册会计师：何爱明

二〇二四年十二月三十日

附表一

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **在建工程审核情况表** | | | |
| 项目名称：安庆恒大中央公园项目 | |  | 单位：元 |
| 序号 | 工程项目及费用名称 | 金额 | 备 注 |
|
| **一** | **土石方工程** | **10,477,115.43** |  |
| **二** | **地下部分** | **88,009,649.76** |  |
| 1 | 地下车库 | 67,927,789.89 |  |
| 2 | 基坑支护（一期） | 4,670,426.57 |  |
| 3 | 基坑支护（二期） | 3,424,685.86 |  |
| 4 | 抗浮锚杆 | 4,850,829.23 |  |
| 5 | CFG桩（一期） | 5,367,960.28 |  |
| 6 | CFG桩（二期） | 1,767,957.93 |  |
| **三** | **主楼部分（地上）** | **102,007,117.33** |  |
| 1 | 4# | 5,713,946.12 |  |
| 2 | 5# | 4,483,792.43 |  |
| 3 | 6# | 5,077,678.98 |  |
| 4 | 7# | 4,811,139.26 |  |
| 5 | 8# | 4,246,678.50 |  |
| 6 | 9# | 4,261,284.12 |  |
| 7 | 10# | 9,443,144.40 |  |
| 8 | 11# | 13,022,403.51 |  |
| 9 | 16# | 9,763,559.42 |  |
| 10 | 17# | 8,656,426.04 |  |
| 11 | 18# | 5,914,893.17 |  |
| 12 | 19# | 5,599,209.36 |  |
| 13 | 21#综合楼 | 7,469,039.49 |  |
| 14 | 22#售楼部 | 6,129,671.29 |  |
| 15 | 临时样板房 | 1,221,835.37 |  |
| 16 | 大门 | 1,469,719.19 |  |
| 17 | 26#、27#商业 | 4,722,696.68 |  |
| **四** | **材料调价** | **2,329,963.49** |  |
| **五** | **室外部分** | **13,488,170.74** |  |
| 1 | 园建工程 | 11,964,752.24 |  |
| 2 | 绿化工程 | 1,523,418.50 |  |
| **六** | **其他项目** | **6,272,455.09** |  |
| 1 | 综合楼、商业、临时样板房、大门等防火门工程 | 24,974.36 |  |
| 2 | 样板房、综合楼、大门、26#-27#展示商业铝合金百页及铝合金门窗安装工程 | 476,160.76 |  |
| 3 | 售楼部、大门、26#-27#商业及综合楼泛光照明工程 | 722,379.17 |  |
| 4 | 大门、综合楼及展示区智能化工程 | 177,290.42 |  |
| 5 | 售楼部及综合楼中央空调工程 | 447,234.99 |  |
| 6 | 综合楼、26#-27#商业及大门消防工程 | 97,979.32 |  |
| 7 | 深基坑防护（二期） | 40,587.90 |  |
| 8 | 深基坑排水（二期） | 43,890.00 |  |
| 9 | 场地清表、配合勘探工程 | 185,200.00 |  |
| 10 | 售楼部停车场沥青及停车位标线工程 | 183,731.25 |  |
| 11 | 售楼部至临时样板房过道，中心园林地库采光井，楼梯钢结构雨棚工程 | 173,527.27 |  |
| 12 | 中心园林地库采光井防雨百叶工程 | 12,392.00 |  |
| 13 | 工地监控视频系统工程 | 0.00 |  |
| 14 | 红线外临时道路监控工程 | 46,296.88 |  |
| 15 | 展示区智能化工程 | 54,677.81 |  |
| 16 | 智慧社区展示项目工程 | 0.00 |  |
| 17 | 中心湖雾森系统工程 | 114,828.84 |  |
| 18 | 中心园林音乐喷泉工程 | 880,396.50 |  |
| 19 | 首二期箱变移位工程 | 70,000.00 |  |
| 20 | 临电工程 | 2,124,908.17 |  |
| 21 | 桩基检测费 | 395,999.45 |  |
| **七** | **其他工程** | **6,166,205.38** |  |
| 1 | 大门永久道口开设 | 43,686.51 |  |
| 2 | 大门永久道口开设通信铁塔迁移 | 250,073.25 |  |
| 3 | 综合楼超豪华型电梯轿厢装潢配套设备 | 68,080.00 | 根据合同价计入 |
| 4 | 21#综合楼电梯安装工程 | 22,540.93 | 根据合同价计入 |
| 5 | 电梯改造 | 24,900.00 |  |
| 6 | 综合楼泳池除湿机组和地暖系统安装工程施工 | 742,830.29 |  |
| 7 | 综合楼十一室内软装工程施工 | 167,571.20 |  |
| 8 | 营销中心示范区包装 | 981,900.00 |  |
| 9 | 中心园林包装 | 750,590.00 |  |
| 10 | 商业街包装 | 770,930.00 |  |
| 11 | 红线外及样板间围蔽制作安装工程 | 71,118.50 |  |
| 12 | 营销围蔽工程施工 | 669,982.70 |  |
| 13 | 临时展厅后侧活动及停车区域硬化工程 | 154,893.25 |  |
| 14 | 项目S28-01户型深海视界风格样板房室内软装饰施工 | 330,521.63 |  |
| 15 | 项目L6-B户型倾心米兰风格样板房室内软装饰施工 | 154,437.60 |  |
| 16 | 项目售楼部室内软装饰工程 | 579,180.00 |  |
| 17 | 综合楼屋面回填土工程 | 14,419.52 |  |
| 18 | 营销中心氛围提升包装 | 368,550.00 |  |
| **八** | **待摊投资支出** | **25,515,182.97** |  |
| **（一）** | **工程前期费用** | **8,905,512.45** |  |
| 1 | 地质勘察 | 528,000.00 |  |
| 2 | 代建小学地质勘察费 | 35,075.40 | 根据合同价计入 |
| 3 | 测绘费 | 175,000.00 |  |
| 4 | 原地貌测绘费 | 21,106.80 | 根据合同价计入 |
| 5 | 室内外装修深化设计 | 187,909.24 |  |
| 6 | 建设工程设计 | 7,637,538.02 |  |
| 7 | 项目园林工程设计 | 291,704.99 |  |
| 8 | 项目音乐喷泉方案及施工图设计 | 27,500.00 |  |
| 9 | 临水设计费 | 1,678.00 |  |
| **（二）** | **土地费用** | **297,479.10** |  |
| 1 | 代建圣埠小学项目被征地农保金 | 297,479.10 |  |
| **（三）** | **与建设项目有关的费用** | **13,642,686.55** |  |
| 1 | 城市基础设施配套费 | 9,147,746.00 |  |
| 2 | 临水配套费 | 128,000.00 |  |
| 3 | 大门永久道口开设道路挖掘修复费 | 19,784.00 |  |
| 4 | 施工用水接桩道路挖掘费 | 3,573.76 |  |
| 5 | 水土保持补偿费 | 116,906.00 |  |
| 6 | 土壤氡浓度含量检测 | 30,750.00 |  |
| 7 | 安庆恒大中央公园及圣埠小学项目交通分析 | 78,000.00 |  |
| 8 | 安庆恒大中央公园及圣埠小学项目日照分析 | 79,000.00 |  |
| 9 | 安庆恒大中央公园及及圣埠小学项目节能评估报告编制 | 37,000.00 |  |
| 10 | 主体及配套建设工程监理费 | 2,684,528.04 | 根据合同约定计算 |
| 11 | 建设工程施工图设计文件审查费 | 323,311.67 | 根据合同价计入 |
| 12 | 首一期基坑支护监测费 | 420,516.84 | 根据合同价计入 |
| 13 | 首二期基坑支护监测费 | 573,570.24 | 根据合同价计入 |
| **(四)** | **开发间接费用** | **2669,504.87** |  |
| **九** | **期间费用** | **4,108,241.64** |  |
| 1 | 办公费 | 301,134.50 |  |
| 1 | 市场推广费 | 3,807,107.14 |  |
| **十** | **税 金** | **2,429,355.28** |  |
| 1 | 印花税 | 607,584.90 |  |
| 2 | 土地使用税 | 1,821,770.38 |  |
| **十一** | **期后费用** | **190,268.00** | 已由土储垫付 |
| 1 | 水电费 | 79,268.00 |  |
| 2 | 管护费 | 90,000.00 |  |
| 3 | 二期基坑监测费 | 21,000.00 |  |
|  | **合 计** | **260,993,725.11** |  |