**关于福州大东海世茂天玺项目2021年9月资金计划**

**审核说明**

**中航信托股份有限公司：**

福建海茂时代置业有限公司（以下简称“项目公司”）于2021年8月31日提交了2021年9月的资金计划，我司对项目公司申报的资金计划进行了审核，审核说明如下：

1. **福州大东海世茂天玺项目公司2021年9月份资金汇总**

项目公司提交的2021年9月的资金支出计划共计18笔，合计2,557.40万元。其中：工程款支出1,957.40万元，销售费用150 万元，管理费用100万元，财务费用50万元，不可预见费300万元。

|  |
| --- |
| **中航信托·天垣20A045号房地产开发股权投资集合资金信托计划** |
| **福州海茂时代置业有限公司大东海世茂天玺项目2021年9月资金计划** |
| **编制单位：福州海茂时代置业有限公司 单位：万元** |
| **项目** | **9月计划金额** |
|  土地款支出  | - |
|  大配套支出  | - |
|  工程款支出  | 1957.40 |
|  销售费用  | 150  |
|  管理费用  | 100 |
|  财务费用  | 50 |
|  营业税金及附加  | **-** |
|  土地增值税  | - |
|  所得税  | - |
|  其他净支出  | - |
|  与世茂集团内各公司往来  | - |
| 不可预见费 | 300 |
|  **资金流出小计**  | **2,557.40** |

注：上表采用电算化连续计算得出，由于计算数据均按四舍五入保留两位小数或取整，故可能出现个别加总不完全相等的情况。

1. **福州大东海世茂天玺项目公司资金计划情况审核说明**

**（一）工程款资金支出计划说明**

项目公司在2021年9月工程款计划支出金额共计1,957.40万元，其中包含工程款1,900.58万元，设计费用56.82万元，具体分析如下：

1. 根据项目公司2021年3月用印的《建设工程施工合同》文件，项目公司委托厦门第一建筑工程集团有限公司为本项目提供总包工程合同服务，合同总价款为18269.02万元，甲方按工程进度施工产值付款。发包人在办理每一次付款手续前，承包人须向发包人开具与当期已完工并完成对应核算产值或结算产值等额的、合法有效的增值税专用发票，并加盖发票专用章，每次按确认产值的70%支付。该合同截止目前已经支付2438.62万元，累计产值已达6050万元，项目公司计划在9月份支付工程款1,006.1万元，符合合同规定；
2. 根据项目公司2020年10月份用印的文件《工矿产品购销合同》，合同总价款3030.30万元，委托众立诺贸易（平潭）有限公司提供钢材。截止目前合同已经支付货款1722.73万元，项目公司计划在9月份采购一批钢材，预计支付货款576.96万元，符合合同规定，该项支付计划合理；
3. 根据项目公司2021年2月用印的大东海世茂天玺项目《监理工程承包合同》，项目公司委托福建省京闽工程顾问有限公司承接本项目监理工作，合同总金额为106.45万元，合同规定：每两个月支付一次，每次支付上两个月的93%，监理费结算审核后付至95%，相关档案交付档案局后付清。该合同截止目前已经支付26.55万元，项目公司计划在9月份支付监理费9.4万元，符合合同规定；
4. 根据项目公司2021年3月用印的文件《基坑支护工程承包合同》，合同总金额为634.83万元，由福建闽武长城建设发展有限公司根据甲方提供的工程支护施工图纸，完成支护工程。合同规定按月付款，按照各施工进度完工进度款按比列支付工程款，该合同截止目前已经支付311.28万元，累计产值已达559.20万元，项目公司计划在9月份支付工程款65.05万元，符合合同规定；
5. 根据项目公司2021年4月用印的《土石方工程承包合同》文件，项目公司委托福州市长乐区安捷渣土运输有限公司为本项目提供项目的土石方的开挖，运输及回填服务，合同总价款为1022.29万元，合同规定：1.累计开挖大于3万m³，付当前完成量\*单价的70%；2.地下室开挖完成，付累计完成量\*单价的80%；3.地下室外墙边坡回填，付当期完成量\*单价80%；4.工程竣工验收，付结算造价95%；5.保修期满，付结算造价100%。该合同截止目前已经支付147.24万元，累计产值已达1310.50万元，项目公司计划在9月份支付工程款230.84万元，符合合同规定；
6. 根据项目公司2020年11月用印的《大东海天玺花园P1楼空调系统供货和安装工程合同》文件，项目公司与福州鑫锐机电设备有限公司签订大东海天玺花园P1楼空调系统供货和安装工程合同，合同总价款为42.88万元。合同约定：分批次付款，合同签订后，付本批次货款20%，室内机货到并安装后付至该批次60%，室外机货到并安装付至85%，空调工程安装完后付至97%，3%为保证金，质保期满两年后支付。该合同已支付34.30万元，工程已基本完工并验收，项目公司计划9月支付工程款7.23万元，符合合同规定，该项支付计划合理；
7. 根据项目公司2020年11月用印的《大东海天玺花园P1楼影音室设备供货安装合同》文件，项目公司与福建高能信息科技有限公司签订大东海天玺花园P1楼影音室设备供货安装合同，合同总价款为6.9万元。合同约定：1.合同签订后付20%；2.全部货到付至60%；3.安装完后，付至总价款97%；4.剩余3%作为质保金,保修期两年，到期按无息结算。该合同一直未支付，现该工程已开工，设备一部分已到货，项目公司计划9月支付工程款2.53万元，符合合同规定，该项支付计划合理；
8. 根据项目公司提供的《大东海天玺花园P1#楼室内外标识标牌供货及安装合同》文件，项目公司委托福州好兄弟广告标识工程有限公司为本项目提供P1#楼室内外标识标牌供货及安装服务，合同总价款为4.24万元，合同约定：分批次付款，合同签订后，付本批次货款20%，货到后付至该批次60%，该批次安装完成后付至该批次的85%，整体安装完工后付至该批次97%，3%为保证金，质保期满两年后，一次性将质保金无息支付。该合同截止目前一直未支付，该工程已基本完成，项目公司计划在9月份支付1.06万元，符合合同规定；
9. 根据项目公司2020年9月用印的《室内设计合同》文件，项目公司委托深圳市李益中空间设计有限公司为本项目提供P1#楼及样板房硬装设计及软装设计服务，合同总价款为134.54万元，合同约定：1.合同签订后，付款20%；2.提交平面概念设计，付款20%；3.提交方案设计，付款20%；4.提交室内装修施工图纸，付30%；5.完成这个工程施工按实际结算。该合同截止目前已支付121.08万元，该设计合同已基本完成，计划9月份支付设计费7.72万元，付款计划符合合同规定；
10. 根据项目公司2020年10月用印的《大东海天玺花园P1楼及样板房软装配饰采购施工合同》文件，项目公司与上海恩威建筑设计有限公司签订大东海天玺花园P1楼及样板房软装配饰采购施工合同，合同总价款为185.84万元。合同约定：1.合同签订后付30%；2.软装产品制作完成付至80%；3.货物到场安装完后，建房确认后付至总价款95%；4.剩余5%作为质保金,一年期满后支付。该合同已支付55.75万元，现软装产品已制作完成，项目公司计划9月支付工程款33.30万元，符合合同规定，该项支付计划合理；
11. 根据项目公司2020年9月用印的《景观工程设计合同》文件，项目公司与笛东规划设计（北京）股份有限公司签订景观工程设计合同，合同总价款为92.5万元。合同约定：1.合同签订后付10%；2.整体概念方案设计15%；3.景观方案设计20%；4.景观扩初设计20%；5.景观施工图25%；6.景观验收后10%。该合同已支付49.6万元，该设计合同已提交景观施工图，项目公司计划9月支付工程款15.6万元，符合合同规定，该项支付计划合理；
12. 项目公司计划在9月支付中国建筑东北设计研究院有限公司《建筑物沉降及垂直度监测、基坑监测工程技术服务合同》0.54万元，该合同已开始执行，中国建筑东北设计研究院有限公司已经进场监测；计划在9月支付佛山市万美装饰用品有限公司《P1#楼壁炉安装及供货合同》0.87万元，该合同已执行完毕，工程已完工；但项目公司暂未提供与这2家公司签订的合同，无法确认合同金额，需后期跟进；计划在9月支付长乐航城华乐图文店0.20万元，本次付款为无合同付款，付款金额以对方开具的发票金额为准。

经审核，本月工程款涉及的13份合同中已经签订并已收到11份，2份已签订未收到，根据项目公司提供的付款需求，上述计划支付内容与计划开发进度基本相符，我司认为9月项目公司有关工程款支出的资金计划编制合理。后期我司会对合同签订严格把控，实际支付时，我司会对付款申请、发票、流程、工程合同、现场签证等依据进行审核、计算，根据实际情况复核付款的合理性、合规性。

**（二）销售费用资金支出计划说明**

项目公司计划9月的销售费用共计150万元，包括营销部员工的工资、奖金、福利及餐费报销以及广告宣传等费用。

后期申请相关款项支付时，我司会对付款申请、发票、流程、合同等依据进行审核，严格把控，确保资金支付合理、合规。

**（三）管理费用资金支出计划说明**

项目公司计划9月的管理费用共计100万元，包括月度招待费、水电物管及其他日常行政费用。

后期申请相关款项支付时，我司会对付款申请、发票、流程、合同等依据进行审核，严格把控，确保资金支付合理、合规。

1. **财务费用资金支出计划说明**

项目公司计划9月的财务费用共计50万元，主要是利息支出及银行手续费。

1. **不可预见费用资金支出计划说明**

项目公司在9月份的不可预见费用为300.00万元，以备一些不可预测的资金支付。

三、**结论：**

项目公司本次提交的2021年9月付款需求，涉及的合同及付款与开发节奏匹配，由于部分合同在提交预算时还未及时收到，后期我司会对合同严格把控。实际支付时，我司会对付款申请、发票、流程、合同、现场签证等依据进行审核、计算，根据实际申请情况该付款的合理性、合规性。

我司拟同意项目公司2021年9月份的资金计划，并以此作为付款的依据。待实际支付时，我司人员将对相关付款资料的合理、合规性一一核实，据实支付，请审批。

 **北京康信君安资产管理有限公司**

 **2021年9月1日**