

关于丹龙置业常州有限公司 2018 年一季度资金使用预算监管汇报

道诚（上海）股权投资基金管理有限公司

丹龙置业常州有限公司（下称“项目公司”）于 2017 年 12 月 20 日提报了《2018 年第一季度资金预算表》（下称“预算”），预算金额总计 3810.73 万元。其中开发成本 2758.44 万元，占比 72.386%；委托管理服务（蓝城北方建设管理有限公司代建月费）450 万元，占比 11.809%；期间费用 562.59 万元，占比 14.763%；固定资产购置费 39.70 万元，占比 1.042%。以上开发成本、期间费用、固定资产购置费构成情况如下：

表一：2018 年一季度预算开发成本构成情况表

费用名称		预算金额（万元）	占比
前期费用	设计费	481.35	17.450%
	政府规费	1863.30	67.549%
	前期工程费	14.91	0.541%
工程成本	工程施工前费用	398.88	14.460%
合计		2758.44	100.000%

表二：2018 年一季度预算期间费用构成情况表

费用名称		预算金额（万元）	占比
营销费用	广告及策划推广费	31.10	5.53%
	营销工资性费用	29.78	5.29%
	市区营销中心租赁费及其他	58.30	10.36%
市区营销中心装修费	装修设计费	9.78	1.738%
	硬装施工费	48.63	8.644%
	软装施工费	31.70	5.635%
管理费用	工资性费用	194.76	34.619%
	其他管理费用	158.54	28.180%
合计		562.59	100.000%

表三：2018 年一季度预算固定资产购置费构成情况表

费用名称	预算金额（万元）	占比
电子设备	6.90	17.380%
家具	32.80	82.620%
总计	39.70	100.000%

我司根据现项目公司一期《建设工程规划许可证》的办理进度、项目公司 2017 年 12 月 5 日提报的《总体开发计划》、项目公司合同签订情况及行政福利方面有关制度情况等，对以上预算做出如下说明：

1.开发成本

开发成本预算以 2018 年一季度取得一期《建设工程规划许可证》，开始办理一期《建设工程施工许可证》及二期《建设工程规划许可证》为预期。

前期费用中占比较大的政府规费主要为一期，二期办理《建设工程规划许可证》需要缴纳的市政基础设施配套费；工程成本中农民工保证金缴纳（实际为建设工程担保中的业主支付担保，办理工程总包招标手续所需）及 A 地块工地围挡工程费用占比较大。

2.期间费用

期间费用主要由营销相关费用及管理费用构成，其中营销相关费用预算占期间费用比例 37.2%，主要为市区营销中心的租赁费、运营费用及营销部人员工资；管理费用中工资性费用因本季度涉及发放员工 2017 年下半年年度绩效工资，较上一季度工资性支出增加较为明显；同时本季度涉及春节节假日，其他管理费用中业务招待费（各政府机构部门关系维护）有明显增加，除此之外，2018 年一季度土地使用税及各咨询费用为占比较大项目。

3.固定资产购置费

固定资产购置费用中电子设备及办公家具购买费用占比较大，此两项费用以施工前项目公司及监理单位临时办公区建设为预期。

4.委托管理服务费

委托管理服务费为蓝城北方建设管理有限公司代建月费，我司查看项目公司签订的有关合同及以往的支付记录，该费用预算为 2018 年 1 月至 3 月的月费。

除以上说明外，关于工程成本预算中的农民工保证金，根据我司查询有关资料及项目公司介绍，具体情况为建设单位在办理总包招标手续时，需提供总包价款 5%的支付担保（含劳务工程款及农民工工资支付担保），采用银行保函或专业担保公司出具保函的方式。项目公司拟采用专业担保公司出具保函的方式，需要向担保机构缴纳保函金额的 10%作为履约保证金。

经分析，我司原则上同意项目公司 2018 年一季度的预算编制，但就各项费用具体实际的支付金额，我司在项目公司提交完整的审批单及付款依据的前提下，

根据实际情况，再次核算申请支付金额的合理性。对于季度预算内无法调整、超出季度预算的款项支付，我司不予以批准支付，或经道诚（上海）股权投资基金管理有限公司特批后，我司配合完成支付。

驻场工作人员： 

北京康正宏基房地产评估有限公司

2017 年 12 月 26 日