**关于中航信托-福州世茂印山海项目2021年10月资金计划**

**审核说明**

**中航信托股份有限公司：**

福建东方新天地投资发展有限公司（以下简称项目公司）提交了2021年10月份《月度资金计划表》，我司对项目公司申报的资金使用计划进行了审核，审核结果如下：

1. **中航-福州世茂印山海项目2021年10月资金汇总**

项目公司提交的2021年10月资金支出计划，计划资金支出共计24笔，合计约 2,011.34 万元。其中：工程类支出 521.58万元，商票到期承兑154.97万元，保理到期承兑1,174.29万元，营销类支出100.00万元，管理类支出50.00万元，财务类支出0.50万元，其他类支出10.00万元。

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **中航信托•天垣20A101号房地产开发股权投资集合资金信托计划-世茂-福州印山海项目月度资金使用计划（2021年10月份）** | | | | |
| **编制：福建东方新天地投资发展有限公司**  **单位：万元** | | | | |
| **用款分类** | **合同金额** | **实际累计已付款** | **本月申请金额** | **备注** |
| 工程类 | 13,402.79 | 9,575.42 | 521.58 |  |
| 合同商票承兑 |  |  | 154.97 |  |
| 合同保理承兑 |  |  | 1,174.29 |  |
| 开发类 |  |  | 0.00 |  |
| 设计类 |  |  | 0.00 |  |
| 营销类 | 100.00 |  | 100.00 |  |
| 管理类 | 50.00 |  | 50.00 |  |
| 财务类 | 0.50 |  | 0.50 |  |
| 其他类 | 10.00 |  | 10.00 |  |
| **总计** | 13,563.29 | 9,575.42 | 2,011.34 |  |

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。

**二、本10月资金计划与上9月资金使用情况**

| **类别** | **上9月使用金额** | **本10月申请金额** | **环比增减** |
| --- | --- | --- | --- |
| 土地款类 |  |  |  |
| 开发类 |  |  |  |
| 工程类 | 588.42 | 521.58 | -66.84 |
| 合同商票承兑 | 96.08 | 154.97 | 58.89 |
| 合同保理承兑 | 0.00 | 1,174.29 | 1,174.29 |
| 设计类 |  |  |  |
| 营销类 | 149.33 | 100.00 | -49.33 |
| 管理类 | 33.17 | 50.00 | 16.83 |
| 财务类 | 0.01 | 0.50 | 0.49 |
| 其他类 | 1.77 | 10.00 | 8.23 |
| **合计：** | 868.78 | 2,011.34 | 1,142.56 |

单位：万元

项目公司2021年10月资金计划较9月资金使用增加1,142.56万元，主要是由于9月份应付商票、保理到期承兑1,174.29万元，推迟至10月份支付。

**三、2021年9月份资金使用情况**

项目公司2021年9月资金支出共计68笔，合计868.78万元。

**9月份资金计划金额与执行情况对比表（万元）**

| **资金**  **类别** | **9月份计划申请额** | **9月份**  **执行额** | **资金**  **使用率** | **支出说明** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 工程费 | 1,188.38 | 588.42 | 49.51% | 1、《粗芦岛丽水蓝湾展示区精装修工程》第三期，现金支付47.00万元  2、《粗芦岛丽水蓝湾项目门窗、栏杆及幕墙工程》第五期，现金支付41.00万元  3、《粗芦岛丽水蓝湾防火门工程》第三期，现金支付21.90万元  4、《粗芦岛丽水蓝湾项目供配电工程》第二期第1次，现金支付100.00万元  5、《粗芦岛丽水蓝湾一期景观工程》第三期第2次，现金支付32.00万元  6、《粗芦岛丽水蓝湾一期景观工程》第四期第1次，现金支付68.00万元  7、《建设工程远程智能监控业务服务协议续签（2020/7-2021/4）》一次性付，现金支付25.92万元  8、《粗芦岛丽水蓝湾机械车位安装工程》第一期，现金支付49.80万元  9、《粗芦岛项目售楼处部分2室内软装设计》第二期，现金支付37.00万元  10、《粗芦岛丽水蓝湾项目电梯设计及供应》第二期，现金支付30.24万元  11、《粗芦岛丽水蓝湾电梯安装》第三期，现金支付18.26万元  12、《粗芦岛丽水蓝湾项目综合机电工程》第七期，现金支付48.30万元  13、《丽水蓝湾公共部位精装修工程合同》第三期第2次，现金支付19.00万元  14、《丽水蓝湾公共部位精装修工程合同》第四期第1次，现金支付50.00万元 |
| 保理 | 1,174.29 | 0.00 | 0.00% | 无 |
| 商票 | 0.00 | 96.08 | 0.00% | 1、《粗芦岛丽水蓝湾项目公共部位精装修工程合同》第二期，现金承兑商业票据46.00万  2、《粗芦岛丽水蓝湾项目消防工程》第六期第2次，现金承兑商业票据21.26万  3、《粗芦岛丽水蓝湾项目消防工程》第七期，现金承兑商业票据28.82万 |
| 营销费 | 100.00 | 149.33 | 149.33% | 1、《2020.11月大V投放（稻壳）》现金支付1.60万  2、《2020.9月大V投放（稻壳）》现金支付1.40万  3、《2020.11月福州大V 投放（号外》现金支付1.40万  4、《2020.9月福州大V 投放（号外）》现金支付1.40万  5、《2021年3月分销带客活动合同（大榕树）》现金支付0.19万  6、《2021年2月分销带客活动合同（大榕树）》现金支付0.24万  7、《2020.11月大V投放（大榕树）》现金支付0.14万  8、《2021年6月行销渠道拓客活动（大榕树）》现金支付4.73万  9、《2021年3月分销达成激励合同（大榕树）》现金支付0.30万  10、《2021年1-6月自建渠道推介服务合同（多客）》现金支付10.07万  11、《2019年12月第4次月结（奥斯卡）》现金支付0.11万  12、《2019年10月第4次月结（奥斯卡）》现金支付0.12万  13、《2019年8月第4次月结（奥斯卡）》现金支付0.17万  14、《2019年9月第4次月结（奥斯卡）》现金支付0.23万  15、《2020年1月第4次月结（奥斯卡）》现金支付0.29万  16、《2021年4-6月《班车租赁协议》（启迪星）》现金支付5.57万  17、《2021年4月渠道电话Call客合同（大榕树）》现金支付3.76万  18、《2021年3月渠道电话Call客合同（大榕树）》现金支付5.32万  19、《2021年4月分销带客活动合同（大榕树）》现金支付0.26万  20、《2021年1-3月全民营销联动合同协议（易居）》现金支付28.09万  21、《2020.7-2021.3推介服务合同（上海家和）》现金支付31.18万  22、《2021年4-6月推介服务合同（上海家和）》现金支付15.04万  23、《2020.7.31第一次月结（东峰宏）》现金支付0.24万  24、《2020.5.31第一次月结（东峰宏）》现金支付0.25万  25、《2019.8-9月沙盘制作（中美）》现金支付0.53万  26、《2019年10月印章制作（方天）》现金支付0.06万  27、《2019年12月气球定制（方天）》现金支付0.12万  28、《2019.11.28-11.30示范区围墙修补（方天）》现金支付1.56万  29、《2020.6.30第一次月结（玉鼎）》现金支付0.27万  30、《2020.5.31-6.5提示牌（玉鼎）》现金支付0.49万  31、《2020.10.27电瓶车采购（朗迈）》现金支付5.95万  32、《2020.6.30第一次月结（万博）》现金支付0.16万  33、《2020年12月新春定制日历礼品（玖号）》现金支付0.34万  34、《2020年4.30第二次月结（智立方）》现金支付0.25万  35、《2021.1.1-3.31推介服务合同（易杰优）》现金支付4.48万  36、《2021.6.28 线上工地开放活动（金鼠标）》现金支付2.45万  37、《2021年4月一日游导客（厦门睿志）》现金支付19.89万  38、《2019.9.25-12.31全民营销推介服务合同（悦欣）》现金支付2.10万  39、《2021年2-12月广告公司代理费（虎见）》2、3月现金支付12.00万  40、《2021.1.1-3.31推介服务合同（易杰优）》现金支付4.48万 |
| 管理类 | 50.00 | 33.17 | 66.34% | 1、2021年8月份员工工资支付12.63万  2、2021年8月外包服务费支付0.04万  3、2021年8月代收代缴社保及住房公积金5.62万  4、2021年4月外包服务费0.03万  5、员工罗宇翔2020年11月话费报销0.01万  6、员工罗宇翔2021年1-8月话费报销，0.08万  7、粗芦岛项目员工6-8月餐费报销，1.16万  8、2021年第一、二季度员工私车公用费用报销（刘璐璐）0.96万  9、2021年9月份员工工资支付12.63万 |
| 财务类 | 0.50 | 0.01 | 2.00% | 1. 跨行支付手续费0.01元 |
| 其他类 | 10.00 | 1.77 | 17.70% | 1、代收代缴客户专项维修基金1.77万元 |
| **合计** | 2,523.17 | 868.78 | 34.43% |  |

根据《2021年9月份资金使用情况》显示，由于项目开发建设基本完成，项目公司主要支出集中在工程合同款支付，及营销费用支付。本月应承兑保理调整时间，约10月中旬支付。项目公司的资金支付情况良好，无拖欠工程款等情况。

**四、2021年10月份付款情况审核说明**

1. 营销类资金计划

2021年10月营销类计划支付，合计金额为100万元。具体分析如下：

由于项目公司营销费用合同是由实际已经发生费用为基础，在得到集团公司同意支付的申请后，才开始编制合同台账，营销类资金计划只能是在项目公司申请后方可得知，现申请营销类资金计划由项目公司营销人员按照集团计划大致估算的结果，为预计发生费用，无具体合同作为基础。

在实际发生申报时，我司会对付款申请、发票、流程等依据进行审核，严格把控，确保资金支付合理、合规。

1. 管理类资金计划

项目公司计划10月的管理费用共计50.00万元，包括项目公司营建费、员工工资、员工费用报销等其他日常行政费用。

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. 财务类资金计划

项目公司计划10月的财务费用共计0.50万元，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

项目公司在10月份的不可预见费用为10.00万元，以备一些不可预测的资金支付。

1. 工程类资金计划

2021年10月工程类支付共20笔，合计金额1,851.44万元，均为工程费。具体分析如下：

1. 用款序号5为《粗芦岛丽水蓝湾一期景观工程》第四期第2次工程款支付72.20万元，收款单位为福州禾鑫园林工程有限公司，合同于2020年12月05日签订，工期为2020/12/15-2021/07/28（共120日），合同总金额为1030万元（无新增款项）。本次付款是该合同第四期支付工程款。不含本次累计付款479.20万元占比46.52%，含本次累计付款 552.00万元占比53.53%。其中：第一期142.50万、第二期208.70万，为商票付款期限6个月，利率为4%，付款期限为2021/12/2。根据合同约定付款要求： 1、本工程无预付款，（无线下变更）；2、过程付款按月申请，每月支付、过程付款比例为75%；3、竣工备案及单体清洁完成，支付已完成工程量的85%；4、竣工交付完成，维保责任明确并签署协议书，支付90%；5、结算书签署后6个月内，支付结算金额95%，保证金结算5%。经审核，第四期申报工程造价为 548.80万元（累计完成工程量831.27万元，占比80.55%），第四期可支付金额为140.20万元，已经支付68万元，本次申请支付72.20万元符合合同付款约定。
2. 用款序号6为《粗芦岛丽水蓝湾公共部位精装修工程合同》第四期第2次工程款支付 77.00万元，收款单位为中星联丰建设集团有限公司，合同于2020年9月10日签订，样板房工期为2020/10/1-2021/10/30（共28日），公区精装工期2020/12/30-2021/6/30（共90日），合同总金额为420万元（无新增款项）。本次付款是该合同第四期支付工程款。不含本次累计付款187.00万占比44.52%，含本次累计付款264.00万元，占比62.86%，其中第二期46.00万，为商票付款期限6个月，利率为4%，付款期限为2021/12/1；。根据合同约定付款要求：1、本工程无预付款；2、过程付款按月申请，每月支付、过程付款比例为75%；3、竣工备案及单体清洁完成，支付已完成工程量的85%；4、竣工交付完成，维保责任明确并签署协议书，支付90%；5、结算书签署后6个月内，支付结算金额95%，保证金结算5%。经审核，第四期申报工程造价为285.00万元（累计完成工程量352.30万元，占比83.48%），第四期可支付金额为127.00万元，已经支付50万元，本次申请支付77.00万元符合合同付款约定。
3. 用款序号7为《粗芦岛丽水蓝湾总承包工程合同》第十四期工程款支付107.00万元，收款单位为福建省畅元建筑工程有限公司，合同于2019年6月05日签订，工期为2019/7/25-2021/5/30（共675日），合同总金额为10,709.00万元（含新增84万工程变更）。本次付款是该合同第十四期支付工程款。不含本次累计付款 8,422.00万元占比78.64%，含本次累计付款8,592.00万元占比79.64%。其中：第九期第4次230万，为商票付款期限6个月，利率为4%，付款期限为2021/10/6；第十期172万，第十一期153万，第十二期96万为商票付款期限6个月，利率为4%，付款期限为2021/12/2；；第三期第1次400万，为保理付款，期限12个月，利率9%，付款期限为2021/12/17；第六期512万，为保理付款，期限12个月，利率9%，付款期限为2021/9/30；第七期311万，为保理付款，期限12个月，利率9%，付款期限为2021/9/30；第八期223万，为保理付款，期限12个月，利率9%，付款期限为2021/11/20；；其余已付清。根据合同约定付款要求： 1、本工程无预付款；2、过程付款按月申请，每月支付、过程付款比例为75%；3、竣工备案及单体清洁完成，支付已完成工程量的85%；4、竣工交付完成，维保责任明确并签署协议书，支付90%；5、结算书签署后6个月内，支付结算金额95%，保证金结算5%。经审核，本次申报工程造价为 142.67万元，可支付实际本造价的85%，本次申请支付107.00万元符合合同付款约定。
4. 用款序号8为《粗芦岛丽水蓝湾监理工程合同》第八、九（2021.2-2021.05）期工程款支付10.00万元（每期5万元），收款单位为福建宏业建设监理有限公司，合同于2019年5月05日签订，工期为2019/7/25-2021/5/30（共32个月），合同总金额为89.00万元（无新增款项）。本次付款是该合同第八、九期支付。不含本次累计付款 44.78 万元占比50.31%，含本次累计付款54.78万元占比61.55%。其中第六期5万，为商票付款期限6个月，利率为4%，付款期限为2021/8/3。根据合同约定付款要求：1、本工程5%预付款；2、中期付款，按每两个月支付合同金额5万元；3、签发缺陷修妥证明书后5%（尾款）。经审核，本次申报2021.02-2021.05为第八、九期，本次申请支付10.00万元符合合同付款约定。
5. 用款序号9为《粗芦岛丽水蓝湾项目供配电工程合同》第二期第2次工程款支付 190.50万元，收款单位为东能（福建）工程有限公司，合同于2021年2月1日签订，工期为2021/2/16-2021/4/29（共73日），合同总金额为830.00万元（无新增款项）。本次付款是该合同第二期支付工程款。不含本次累计付款 223.33万元占比26.91%，含本次累计付款 413.83万元占比49.86%。根据合同约定付款要求：1报建并通过图纸审核，付10%预付款；2高低压设备全部到货，付至45%；3电缆全部到货并按照完成，付至60%；4安装完毕送电前，付至85%；5电业局验收后，付至95%；6结算书签署后6个月内，付至100%。经审核，高低压设备全部到货已经运至现场并开始安装。第二期申请支付290.50万元，已经支付100万元，本次申请支付190.50万元符合合同付款约定。
6. 用款序号10为《粗芦岛丽水蓝湾商住开发项目（一期工程）弱电工程》---第一期第2次工程款支付10.30万元，收款单位为中移建设有限公司，合同于2020年5月13日签订，工期为2021/1/23-2021/3/31（共67日），合同总金额为88.15万元（无新增款项）。本次付款是该合同第一期第2次支付工程款。不含本次累计付款40.00万元占比45.38%，含本次累计付款50.30万元占比57.06%。根据合同约定付款要求： 1、本工程无预付款，（无线下变更）；2、过程付款按月申请，每月支付、过程付款比例为75%；3、竣工备案及单体清洁完成，支付已完成工程量的85%；4、竣工交付完成，维保责任明确并签署协议书，支付90%；5、结算书签署后6个月内，支付结算金额95%，保证金结算5%。经审核，本期申报工程造价为 67.07万元，本期第1次已经支付了40.00万元，本次申请第2次支付10.30万元符合合同付款约定。
7. 用款序号11为《粗芦岛丽水蓝湾项目展示区弱电工程合同》---最后质保金支付3.63万元，收款单位为福建天鸿祥建设工程有限公司，合同于2020年1月9日签订，工期为2020/1/10-2021/1/29（共20日），合同总金额为36.30万元。本次付款是该合同最后一次工程款。不含本次累计付款32.67万元占比90.00% ，含本次累计付款36.30万元，占比100.00%。根据合同约定付款要求：1本工程无预付款；2过程付款按月申请，每月支付、过程付款比例为75%；3竣工备案及单体清洁完成，支付已完成工程量的85%；4竣工交付完成，维保责任明确并签署协议书，支付90%；5结算书签署后6个月内，支付结算金额95%，保证金结算5%。经审核，本合同已经执行完毕，展示区2019年已经完工并开始投入使用，符合合同要求支付最后保证金。本次申请支付3.63万元符合合同付款约定。
8. 用款序号12为《粗芦岛丽水蓝湾项目展示区泛光照明工程合同》---最后质保金支付1.19万元，收款单位为福建天鸿祥建设工程有限公司，合同于2020年1月6日签订，工期为2020/1/10-2021/1/29（共20日），合同总金额为 11.94万元。本次付款是该合同最后一次工程款。不含本次累计付款10.75 万元占比90.00% ，含本次累计付款 11.94万元，占比100.00%。根据合同约定付款要求：1本工程无预付款；2过程付款按月申请，每月支付、过程付款比例为75%；3竣工备案及单体清洁完成，支付已完成工程量的85%；4竣工交付完成，维保责任明确并签署协议书，支付90%；5结算书签署后6个月内，支付结算金额95%，保证金结算5%。经审核，本合同已经执行完毕，展示区2020年已经完工并开始投入使用，符合合同要求支付最后保证金。本次申请支付1.19万元符合合同付款约定。
9. 用款序号13为《粗芦岛丽水蓝湾配电箱供货工程合同》第二期工程款支付17.95万元，收款单位为上海锦燊企业发展有限公司，合同于2020年5月13日签订，供货时间为2020/7/14 - 2020/8/28（共45日），合同总金额为29.35万元，该合同为集团公司统一采购合同。本次付款是该合同第二期支付工程款。不含本次累计付款8.46万占比28.82%，含本次累计付款 26.41万元，占比89.98%；根据合同约定付款要求：1、本工程无预付款；2、货到工地，并取得验收合格，付90%；3、结算双方盖章后，付10%。经审核，本次申报由配电箱已经到达现场，并经验收合格，可支付至合同价格的90%，本次申请支付17.95万元符合合同付款约定。
10. 用款序号14为《粗芦岛项目售楼处部分①室内软装设计》第二期工程款支付31.81万元，收款上海颐玖贰壹设计装饰工程有限公司，合同于2019年4月15日签订，软装设计：2019/4/24 - 2019/5/9（共15日），软装施工2019/5/15 - 2019/7/14（共60日），合同总金额为159.05万元。本次付款是该合同第二期支付工程款。不含本次累计付款127.24万占比80.00%，含本次累计付款159.05 万元，占比100.00%；根据合同约定付款要求：1软装提案经甲方授权后付30%，2软装深化方案及清单通过审核后付50%，3工程完工且结算后付15%，4保质期1年后5%。经审核，粗芦岛项目售楼处于2019年10月就已经施工完成并投入使用，至今已经2年，可支付至合同价格的100%，本次申请支付31.81万元符合合同付款约定。
11. 用款序号15为商票到期承兑18.26万，收款方为项目公司开户行农商信用社，该商票由2021年4月29日支付《粗芦岛丽水蓝湾项目电梯安装(商住)》第二期18.26万元，期限6个月，利率4%。经审核，该商票到期日为2021年10月30日，本次申请支付18.26万元，符合付款约定。
12. 用款序号16为商票到期承兑74.80万，收款方为项目公司开户行农商信用社，该商票由2021年4月5日支付《粗芦岛丽水蓝湾项目综合机电工程》第五期74.80万元，期限6个月，利率4%。经审核，该商票到期日为2021年10月6日，本次申请支付74.80万元，符合付款约定。
13. 用款序号17为商票到期承兑23.00万，收款方为项目公司开户行农商信用社，该商票由2021年4月5日支付《粗芦岛丽水蓝湾总承包工程》第九期第4次23.00万元，期限6个月，利率4%。经审核，该商票到期日为2021年10月6日，本次申请支付23.00万元，符合付款约定。
14. 用款序号18为商票到期承兑38.91万，收款方为项目公司开户行农商信用社，该商票由2021年4月25日支付《关于连江粗芦岛营建费2019/9~2021/2》2020年补充10%差价费用38.91万元，期限6个月，利率4%。经审核，该商票到期日为2021年10月27日，本次申请支付38.91万元，符合付款约定。
15. 用款序号19为保理到期承兑78.11万，收款方为 深圳优泓商业保理有限公司，该保理由2020/9/21支付《粗芦岛丽水蓝湾商住开发项目（一期工程）施工图设计合同》第二期费用78.11万元，期限12个月，利率9%。经审核，该保理到期日为2021/9/22，本次申请支付78.11万元，符合付款约定。
16. 用款序号20为保理到期承兑512.00万，收款方为元达信资本管理（北京）有限公司，“元达信资本-中银理财一号但-资产管理计划”，该保理由2020/9/29支付《粗芦岛丽水蓝湾总承包工程合同》第六期费用512.00万元，期限12个月，利率9%。经审核，该保理到期日为2021/9/30，本次申请支付512.00万元，符合付款约定。
17. 用款序号21为保理到期承兑311.00万，收款方为元达信资本管理（北京）有限公司，“元达信资本-中银理财一号但-资产管理计划”，该保理由2020/9/29支付《粗芦岛丽水蓝湾总承包工程合同》第七期费用311.00万元，期限12个月，利率9%。经审核，该保理到期日为2021/9/30，本次申请支付311.00万元，符合付款约定。
18. 用款序号22为保理到期承兑139.50万，收款方为深圳优泓商业保理有限公司，该保理由2020/9/29支付《福州世茂粗芦岛项目综合机电工程》第二期费用139.50万元，期限12个月，利率9%。经审核，该保理到期日为2021/9/30，本次申请支付139.50万元，符合付款约定。
19. 用款序号23为保理到期承兑41.90万，收款方为深圳优泓商业保理有限公司，该保理由2020/9/29支付《福州世茂粗芦岛项目综合机电工程》第三期费用41.90万元，期限12个月，利率9%。经审核，该保理到期日为2021/9/30，本次申请支付41.90万元，符合付款约定。
20. 用款序号24为保理到期承兑91.78万，收款方为深圳优泓商业保理有限公司，该保理由2020/9/21支付《粗芦岛项目规划、建筑方案设计及建筑专业扩初设计》第三期费用91.78万元，期限12个月，利率9%。经审核，该保理到期日为2021/9/22，本次申请支付91.78万元，符合付款约定。

经审核，我司认为工程类的20笔资金计划编制合理，符合付款约定。项目公司后期申请相关款项支付时，我司会对付款申请、发票、流程、现场签证等依据进行审核，严格把控，确保资金支付合理、合规。

**五、结论**

本次福建东方新天地投资发展有限公司申报的2021年10月资金计划包含营销类、管理类、财务类、其他类、工程类。分类信息明确，直观，符合项目实际情况。费用明细与现场实际情况基本吻合，资金计划编制基本合理，我司拟同意项目公司2021年10月份资金计划，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10月8日