**关于红星苏州盛泽项目2021年3月资金计划**

**审核说明**

**中航信托股份有限公司：**

苏州星盛房地产开发有限公司（以下简称项目公司）于2021年3月5日提交了2021年3月份《月度资金计划表》，我司对项目公司申报的资金计划进行了审核，审核结果如下：

1. **苏州红星盛泽项目2021年3月资金汇总**

项目公司2021年3月5日提交的2021年3月资金支出计划，计划资金支出共计40笔，合计 1,893.61万元。其中：前期费用支出约242.50万元；管理费用支出约 312.00万元；营销费用支出约 241.11万元；税费约 980.00万元；其他费用约118.00万元。

|  |
| --- |
| **中航信托·天启【2020】352号红星苏州盛泽项目股权投资集合资金信托计划****-苏州红星盛泽项目月度资金使用计划（2021年3月份）** |
| **编制：苏州星盛房地产开发有限公司 单位：万元** |
| **费用类型** | **合同金额** | **实际累计已付款** | **本月申请金额** |
| 前期费用 | 731.64 | 318.26 | 242.50 |
| 建安费用 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 管理费用 | - | - | 312.00 |
| 营销费用 | 521.36 | 79.87 | 241.11 |
| 税费 | - | - | 980.00 |
| 其他费用 | - | - | 118.00 |
| **总 计：** | 1,893.61 |

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、付款情况审核说明**

1. 前期费用

2021年3月份前期费用计划支付7笔，金额约2,425,027.13元，包括。具体分析如下：

1. 用款编号33计划支付苏州奥略工程造价咨询有限公司“一期一标段总承包工程造价咨询技术服务”进度款154,227.13元，该合同于2020年11月签订，合同编号WJSZCDDDXM-Q1-KF-2020-011-0021，合同总金额171,363.48元。截至2月28日，未支付合同款项。根据合同约定单项工程满足委托人招标要求的成果资料提交之日起28日历天内，支付该单项工程服务费之60%，在支付前，承接人需提供《咨询单位履约情况评价表》扫描件；模拟清单招标后暂定量转闭口图纸算量完成并完成与总包对量工作后，签署该单项工程施工合同之日起或对量工作完成起计，28日历天内支付该单项工程服务费之30%，经审核，本月计划支付设计费符合合同付款约定，后期申请资金支付时，我司会对付款申请、发票、流程等支付依据进行审核。
2. 用款编号34计划支付上海颐玖贰壹设计装饰工程有限公司“苏州吴江盛泽售楼处精装修硬装设计合同”进度款97,000.00元，该合同于2020年8月签订，合同编号WJSZCDDDXM-Q1-SJ-2020-08-0001，合同总金额970,000.00元。截至2月28日，已累计支付合同款873,000.00元，根据合同约定在建工程施工全部完成后付款10% ，即97,000.00元。经审核，本月计划支付设计费符合合同付款约定，后期申请资金支付时，我司会对付款申请、发票、流程等支付依据进行审核。
3. 用款编号35计划支付毫设（上海）空间设计有限公司“苏州吴江盛泽105、140、180户型样板房精装硬装设计合同”进度款14,400.00元。该合同于2020年9月签订，合同编号WJSZCDDDXM-Q1-SJ-2020-09-0002，合同金额288,000.00元。截至2月28日，已支付合同款项273,600.00元，根据合同约定在建工程施工全部完成后，支付剩余价款5.00%，即14,400.00元 。经审核，本月计划支付样板房精装硬装设计合同款符合合同付款约定，后期申请资金支付时，我司会对付款申请、发票、流程等支付依据进行审核。
4. 用款编号36计划支付苏州柯利达装饰股份有限公司“吴江高新区（盛泽镇）绸都大道西侧2号地块北区住宅批量户型精装设计合同”进度款80,400.00元。该合同于2020年1月签订，合同编号为WJSZCDDDXM-Q1-SJ-2021-01-0024，合同总金额为402,000.00元。截至2月28日，未支付合同款项，根据合同约定合同生效后次月支付总价款的20%，即80,400.00元。经审核，本月计划支付2号地块北区住宅批量户型精装设计合同款符合合同付款约定，后期申请资金支付时，我司会对付款申请、发票、流程等支付依据进行审核。

（4）用款编号37计划支付苏州柯利达装饰股份有限公司“吴江高新区（盛泽镇）绸都大道西侧2号地块北区住宅公区及架空层室内设计合同”进度款97,000.00元。该合同于2020年1月签订，合同编号为WJSZCDDDXM-Q1-SJ-2021-01-0025，合同总金额为485,000.00元。截至2月28日，未支付合同款项，根据合同约定合同生效后次月支付总价款的20%，即97,000.00元。经审核，本月计划支付2号地块北区住宅公区及架空层室内设计合同款符合合同付款约定，后期申请资金支付时，我司会对付款申请、发票、流程等支付依据进行审核。

（5）用款编号38计划支付上海海洋地质勘察设计有限公司“吴江高新区（盛泽镇）绸都大道西侧2#地块住宅项目基坑设计合同”进度款54,000.00元。该合同于2020年9月签订，合同编号为WJSZCDDDXM-Q1-SJ-2020-09-0007，合同总金额为180,000.00元。截至2月28日，已支付合同款108,000.00元，根据合同约定施工图纸审图通过后7天内付总设计费的30% ，即54,000.00元 。经审核，本月计划支付2#地块住宅项目基坑设计合同款符合合同付款约定，后期申请资金支付时，我司会对付款申请、发票、流程等支付依据进行审核。

（6）用款编号39计划支付上海原构设计咨询有限公司“吴江高新区（盛泽镇）绸都大道西侧2号地块住宅项目建筑施工图设计合同 ”进度款1,928,000.00元。该合同于2020年9月签订，合同编号为WJSZCDDDXM-Q1-SJ-2020-10-0019，合同总金额为4,820,000.00元。截至2月28日，已支付合同款1,928,000.00元，根据合同约定交付主体施工图并获得甲方认可、政府批准后总价40%,即 1,928,000.00元 。经审核，本月计划支付2号地块住宅项目建筑施工图设计合同款符合合同付款约定，后期申请资金支付时，我司会对付款申请、发票、流程等支付依据进行审核。

经审核，我司认为3月份前期费用7笔资金计划编制合理，符合相关合同的付款约定，现阶段进度与月度资金计划中列明的支付款项及支付比例基本吻合。待项目公司后期申请相关款项支付时，我司会对缴费通知单、付款申请流程、收据或发票等依据进行审核，严格把控，确保资金支付合理、合规。

（二）管理费用资金计划

2021年3月份管理费用计划共申请2笔，合计金额3,120,000.00元，包括行政办公费、人员报销、员工工资，具体分析如下：

1. 用款编号30计划支付员工工资250万，此金额为项目公司预估金额，待支付时，我司会依据劳动合同及工资表严格执行。
2. 用款编号31为行政办公费预计62万元，主要支出是差旅费，车辆费，招待费、行政办公费、三八妇女节福利费等。

经审核，我司认为3月份管理费用2笔资金计划编制合理，公司行政办公费、人员报销、员工工资支出符合编制符合企业情况。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）营销费用资金计划

2021年3月份营销费用申请29笔费用，合计金额2,411,119.02元，具体分析如下：

1. 用款编号1计划支付苏州红星品唯物业管理有限公司吴江分公司“环沪公司盛泽项目2020年示范区物业服务协议”服务款270,215.22元。该合同于2020年10月签订，合同编号WJSZCDDDXM-Q1-XS-2020-010-0026，合同总金额3,324,810.20元。截至2月28日，已支付合同款398,723.67元 ，根据合同约定示范区物业人员服务费按预算服务费包含内容据实结算，每月1日乙方编制本月《物业服务人员月度配置及费用确认单》、《增加/减少物业服务人员工作确认单》，并与上月的《临时用工工作确认单》及其他费用的凭证一并交给甲方，甲方在收到相关材料3日内与乙方确认，双方确认后乙方提供相应的物业服务费用发票给甲方，甲方于收到发票后3个工作日内确认并一次性支付给乙方。经审核，本月计划支付盛泽项目2021年示范区物业服务协议1月费用符合合同付款约定，后期申请资金支付时，我司会对付款申请、发票、流程等支付依据进行审核。
2. 用款编号2计划支付上海红观广告有限公司“环沪公司盛泽项目2020年全案企划推广及销售顾问整合服务合同”100,000.00元。该合同于2020年8月签订，合同编号WJSZCDDDXM-Q1-XS-2020-08-0001，合同总金额1,200,000.00元。截至2月28日，已支付合同款400,000.00元 ，合同约定在合同期内甲方应在每月的 15 日前支付上月的服务费，即100,000.00元。经审核，本月计划支付2020年全案企划推广及销售顾问整合服务合同款符合合同付款约定，后期申请资金支付时，我司会对付款申请、发票、流程等支付依据进行审核。
3. 用款编号3计划支付苏州工业园区金钥匙贸易有限公司“环沪公司盛泽项目3月物业物资采购费用”9,900.00元。经核查，该合同尚未签订，此金额为项目公司预估金额，后期申请资金支付时，我司会对已签订的合同、付款申请、发票、流程等支付依据进行审核。
4. 用款编号4计划支付吴中经济技术开发区新动力广告制作部“盛泽项目集团新年红包活动费用”9,800.00元。经核查，该合同尚未签订，此金额为项目公司预估金额，后期申请资金支付时，我司会对已签订的合同、付款申请、发票、流程等支付依据进行审核。
5. 用款编号5计划支付吴中经济技术开发区新动力广告制作部“盛泽项目问卷调研红包充值费用”4,200.00元。经核查，该合同尚未签订，此金额为项目公司预估金额，后期申请资金支付时，我司会对已签订的合同、付款申请、发票、流程等支付依据进行审核。
6. 用款编号6计划支付吴中经济技术开发区新动力广告制作部“盛泽项目钢琴搬运及调音费用”2,750.00元。经核查，该合同尚未签订，此金额为项目公司预估金额，后期申请资金支付时，我司会对已签订的合同、付款申请、发票、流程等支付依据进行审核。
7. 用款编号7计划支付吴中经济技术开发区新动力广告制作部“盛泽项目2月来访激励奖品费用”3,000.00元。经核查，该合同尚未签订，此金额为项目公司预估金额，后期申请资金支付时，我司会对已签订的合同、付款申请、发票、流程等支付依据进行审核。
8. 用款编号8计划支付吴中经济技术开发区新动力广告制作部“盛泽项目1月份零星物料制作费用”8,515.00元。经核查，该合同尚未签订，此金额为项目公司预估金额，后期申请资金支付时，我司会对已签订的合同、付款申请、发票、流程等支付依据进行审核。
9. 用款编号9计划支付苏州世诺广告有限公司“盛泽项目仿古不锈钢展示台定制费用”3,500.00元。经核查，该合同尚未签订，此金额为项目公司预估金额，后期申请资金支付时，我司会对已签订的合同、付款申请、发票、流程等支付依据进行审核。
10. 用款编号10计划支付苏州世诺广告有限公司“盛泽项目新春来访礼及新年包装费用”7,930.00元。经核查，该合同尚未签订，此金额为项目公司预估金额，后期申请资金支付时，我司会对已签订的合同、付款申请、发票、流程等支付依据进行审核。
11. 用款编号11计划支付姑苏区永誉工艺品商行“盛泽项目新年礼品零星采购费用”4,120.00元。经核查，该合同尚未签订，此金额为项目公司预估金额，后期申请资金支付时，我司会对已签订的合同、付款申请、发票、流程等支付依据进行审核。
12. 用款编号12计划支付姑苏区永誉工艺品商行“盛泽项目抽奖礼品采购合同”合同款12,524.80元。该合同于2020年12月签订，合同编号WJSZCDDDXM-Q1-XS-2020-12-0117，合同总金额85,000.00元。截至2月28日，尚未支付合同款项，根据合同约定甲方自货物验收合格并收到乙方发票之日起7日内支付100 %的货款。经审核，本月计划支付盛泽项目抽奖礼品采购合同款符合合同付款约定，后期申请资金支付时，我司会对付款申请、发票、流程等支付依据进行审核。
13. 用款编号13计划支付苏州永传广告有限公司“盛泽项目制作物料（展架、易拉宝）合同”合同款16,640.00元。该合同于2020年12月签订，合同编号为WJSZCDDDXM-Q1-XS-2020-12-0119，合同总价款为92,020.00元，截至2月28日，尚未支付合同款项。根据合同约定本合同签订并且验收合格之日起 30 个工作日内支付合同总价的 100%。本次申请款项为合同款总额的18.08%，符合合同约定。经审核，本月计划支付盛泽项目制作物料（展架、易拉宝）合同款符合合同付款约定，后期申请资金支付时，我司会对付款申请、发票、流程等支付依据进行审核。
14. 用款编号14计划支付苏州工业园区多宝阁百货商行“盛泽项目2021年新春礼盒采购合同”合同款60,564.00元。该合同于2021年1月签订，合同编号为WJSZCDDDXM-Q1-XS-2021-01-0137，合同总价款60,564.00元，截至2月28日，尚未支付合同款项。根据合同约定甲方自货物验收合格并收到乙方发票之日起20日内支付100%的货款。经审核，本月计划支付盛泽项目2021年新春礼盒采购合同款符合合同付款约定，后期申请资金支付时，我司会对付款申请、发票、流程等支付依据进行审核。
15. 用款编号15计划支付深圳市明源云科技有限公司上海分公司“盛泽项目明源云客企业微信搭建合同”合同款26,400.00元。经核查，该合同尚未签订，此金额为项目公司预估金额，后期申请资金支付时，我司会对已签订的合同、付款申请、发票、流程等支付依据进行审核。
16. 用款编号16计划支付无锡精一准信息科技有限公司“盛泽项目手机霸屏发送服务合同”合同款42,000.00元，该合同签订于2020年12月，合同编号为WJSZCDDDXM-Q1-XS-2020-12-0103，合同总金额为42,000.00元，截至2021年2月28日，未支付合同款项。根据合同约定乙方提供短信服务的费用按以下方式计付：短信资费：0.14元/条，发布数量为300000条，在移动短信发布结束经甲方验收合格后30个工作日内一次性支付100%合同款。经审核，本月计划支付盛泽项目手机霸屏发送服务合同款符合合同付款约定，后期申请资金支付时，我司会对付款申请、发票、流程等支付依据进行审核。
17. 用款编号17计划支付苏州蜜投信息技术有限公司“盛泽项目苏南房地产公众号推广合同”合同款60,000.00元。该合同于2020年12月签订，合同编号为WJSZCDDDXM-Q1-XS-2020-12-0095，合同总金额60,000.00元。截至2月28日，尚未支付合同款项，根据合同约定待广告正式发布结束后，乙方按合同完成相关工作并经甲方认可后30个工作日内甲方向乙方支付全部合同金额。经审核，本月计划支付盛泽项目苏南房地产公众号推广合同款符合合同付款约定，后期申请资金支付时，我司会对付款申请、发票、流程等支付依据进行审核。
18. 用款编号18计划支付苏州蓝天商务客运有限公司 “盛泽项目2020年12月小蜜蜂派发单页用车合同”合同款23,250.00元。该合同于2020年11月签订，合同编号WJSZCDDDXM-Q1-XS-2020-11-0054，合同总金额23,250.00元。截至2月28日，尚未支付合同款项，根据合同约定本合同履行完毕且服务经甲方验收合格之日起 30 个工作日内支付合同总价的100%，即23,250.00元。经审核，本月计划支付盛泽项目2020年12月小蜜蜂派发单页用车合同款符合合同付款约定，后期申请资金支付时，我司会对付款申请、发票、流程等支付依据进行审核。
19. 用款编号19计划支付苏州七月文化传媒有限公司“盛泽项目临时展厅开放活动客户伴手礼（橙子礼盒）采购费用”6,000.00元。经核查，该合同尚未签订，此金额为项目公司预估金额，后期申请资金支付时，我司会对付款申请、发票、流程等支付依据进行审核。
20. 用款编号20计划支付苏州新征程广告有限公司“盛泽项目售楼处礼品堆头及美陈制作合同”合同款17,468.00元。该合同于2020年10月签订，合同编号WJSZCDDDXM-Q1-XS-2020-12-0092，合同总金额17,468.00元。截至2月28日，尚未支付合同款项，根据合同约定甲方在活动验收合格且收到乙方等额有效增值税专用发票后，30日内支付总费用。经审核，本月计划支付盛泽项目售楼处礼品堆头及美陈制作合同款符合合同付款约定，后期申请资金支付时，我司会对付款申请、发票、流程等支付依据进行审核。
21. 用款编号21计划支付苏州蓝天商务客运有限公司 “盛泽项目2020年派发单页用车合同”合同款20,150.00元。该合同于2020年10月签订，合同编号WJSZCDDDXM-Q1-XS-2020-10-0025，合同总金额20,150.00元。截至2月28日，尚未支付合同款项，根据合同约定本合同履行完毕且服务经甲方验收合格之日起 30 个工作日内支付合同总价的100%，即20,150.00元。经审核，本月计划支付盛泽项目2020年派发单页用车合同款符合合同付款约定，后期申请资金支付时，我司会对付款申请、发票、流程等支付依据进行审核。
22. 用款编号22计划支付苏苏州星澈传媒文化有限公司“盛泽项目年货大街活动”费用8,692.00元。经核查，该合同尚未签订，此金额为项目公司预估金额，后期申请资金支付时，我司会对付款申请、发票、流程等支付依据进行审核。
23. 用款编号23计划支付苏州张熙文化传播有限公司“盛泽项目销售工作照拍摄费用”3,000.00元。经核查，该合同尚未签订，此金额为项目公司预估金额，后期申请资金支付时，我司会对付款申请、发票、流程等支付依据进行审核。
24. 用款编号24计划支付吴江区松陵镇小精灵艺术传播工作室“盛泽项目插画暖场活动费用”4,000.00元。经核查，该合同尚未签订，此金额为项目公司预估金额，后期申请资金支付时，我司会对付款申请、发票、流程等支付依据进行审核。
25. 用款编号25计划支付苏吴江区松陵镇小精灵艺术传播工作室“盛泽项目圣诞树DIY活动费用”3,300.00元。经核查，该合同尚未签订，此金额为项目公司预估金额，后期申请资金支付时，我司会对付款申请、发票、流程等支付依据进行审核。
26. 用款编号26计划支付苏州市高新区诺艺琴韵文化产业有限公司“盛泽项目绸都丽人活动”费用9,200.00元。经核查，该合同尚未签订，此金额为项目公司预估金额，后期申请资金支付时，我司会对付款申请、发票、流程等支付依据进行审核。
27. 用款编号27计划支付深圳市明源云科技有限公司上海分公司“盛泽项目2020年明源云客电子商务平台技术服务合同”合同款174,000.00元。该合同于2020年11月签订，合同编号WJSZCDDDXM-Q1-XS-2020-11-0036，合同总金额174,000.00元。截至2月28日，尚未支付合同款项，根据合同约定甲方于本合同签署之日起5日内，甲方向乙方支付云客租用服务全额款项。经审核，本月计划支付盛泽项目2020年明源云客电子商务平台技术服务合同款符合合同付款约定，后期申请资金支付时，我司会对付款申请、发票、流程等支付依据进行审核。
28. 用款编号28计划支付营销员工工资1,000,000.00元。此金额为项目公司预估金额，待支付时，我司会依据劳动合同及工资表严格执行。
29. 用款编号29支付营销策划部员工报销500,000.00元，主要支出是营销部门差旅费，车辆费、餐费，招待费、日常物料费用等。此金额为项目公司预估金额，后期申请资金支付时，我司会对付款申请、发票、流程等支付依据进行审核。

经审核，我司认为3月份营销费用29笔资金计划编制基本合理，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。

（四）税费

 2021年3月份项目公司申请税费9,800,000.00元，用于支付增值税及附加税、土地增值税、印花税等，经核查，此金额为预估金额，待支付时，我司会依据项目公司财务报表等支付依据严格执行。

1. 其他费用

2021年3月份其他费用申请2笔费用，合计金额1,180,000.00元。具体分析如下：

1. 用款编号40为项目公司2021年3月份申请备用金1笔费用，计提项目公司资金计划的5%作为备用金，合计金额880,000.00元，用于退还投标保证金等，经核查，此金额为预估金额，待支付时，我司会依据项目公司招投标进程、付款申请、入账凭证等支付依据严格执行。
2. 用款编号41计划支付上海洛翊资产管理有限公司“用于支付北京康信君安资产管理有限公司监管费用”300,000.00元。根据中航信托·天启【2020】352号红星苏州盛泽项目投资集合资金信托计划监管服务协议，申请支付2020年7月30日至2021年1月30日监管服务费，可认为支付金额及节点合理。

**三、结论：**

本次苏州星盛房地产开发有限公司申报的3月资金计划，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3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

 红星苏州盛泽项目组

 2021年3月5日