**关于杭州富阳融创富春项目2020年11月资金计划**

**审核说明**

**中航信托股份有限公司：**

杭州富阳融驰置业有限公司（以下简称项目公司）于2020年11月03日提交了《杭州富阳融创富春项目2020年11月支付计划》，并于11月06日修改后重新提交，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. **富阳融创富春项目2020年11月资金汇总**

项目公司2020年11月06日提交的2020年11月资金支出计划，计划资金支出共计10笔，合计703.72万元。其中：开发报建费支出约302.3万元，工程款支出110.10万元，管理费支出91.32万元,营销费支出50.00万元，其他支出150万元。

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **中航信托•天垣20A025号房地产开发**  **股权投资集合资金信托计划**  **-杭州富阳融创富春项目月度资金使用计划（2020年11月份）** | | | |
| **编制：杭州富阳融驰置业有限公司 单位：万元** | | | |
| **项目** | **合同金额** | **实际累计已付款** | **本月申请金额** |
| 开发报建费 | 0.00 |  | 302.30 |
| 工程款 | 0.00 |  | 110.10 |
| 管理费用 | 0.00 |  | 91.32 |
| 营销费用 | 0.00 |  | 50.00 |
| 往来款 | 0.00 |  | 0.00 |
| 财务费用 | 0.00 |  | 0.00 |
| 其他 | 0.00 |  | 150.00 |
| 总计 | |  | 703.72 |

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. **开发报建费支出计划说明**

项目公司在2020年11月开发报建金额共计302.30万元，具体分析如下：

（1）预计在11月向富阳县政府单位缴纳城市市政基础设施配套费，收费标准（住宅）55元/m²，面积未最终确定，暂估73385㎡，富阳区暂按70%征收，暂预估283万元。经核查该金额为项目公司预估金额，待实际支付时以政府具体相关文件为准。

（2）预计在11月向富阳县政府单位城市市政基础设施配套费，收费标准（非住宅）90元/㎡，面积未最终确定，暂估3063.24㎡，富阳区暂按70%征收，暂预估19.30万元。经核查该金额为项目公司预估金额，待实际支付时以政府具体相关文件为准。

经审核，我司认为资金计划表中的金额为预估金额，需待相关文件确定后根据文件条款确定是否合理。实际支付时，我司会对付款申请、发票、流程、文件等依据进行审核、计算，严格把控，确保资金支付合理、合规。

1. **工程款资金支出计划说明**

项目公司在2020年11月工程款支出金额共计110.10万元，具体分析如下：

1. 依据项目公司提供资料，杭州富阳70-2地块临时用电施工单位为浙江容大电力施工有限公司，中标价为521,981.00元，合同工期为2020年10月14日到11月2日。经审查合同暂未签订，本次支付金额为预估金额，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，严格把控，确保资金支付合理、合规。
2. 依据项目公司提供资料，70-2项目地块工程建设需要，为确保周边住宅房屋结果安全，委托浙江瑞邦建设工程检测有限公司对所在辖区范围内建筑进行入户监测，为预防纠纷，固定证据，需进行公证，向浙江省杭州市国立公证处申请法律服务，本次保全公证收费为9,000.00元。经审查，该事项合同流程已审核完成，暂未签订，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，严格把控，确保资金支付合理、合规。
3. 依据项目公司提供资料，项目公司因施工需要，计划在富阳区环保局南侧收储地块租用约12亩地，租期为三年，用于临时居住场地，以解决临时办公宿舍及食堂。预估年租金3.5万/亩，一年一付，暂定租金42万/年。另外租用金浦路沿约3亩地，用于地库施工安全，租期一年，预估年租金5万/亩，租金为15万元。经审查，两租地事项暂未签订合同，收款方为政府指定单位，收款具体单位暂时未确定。本次计划支付租金共计57万元，待总包单位签订后，在其工程款中扣回该租金。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、流程等依据进行审核、计算，严格把控，确保资金支付合理、合规。

经审核，我司认为以上付款均未签订合同，为预估金额，后期我司会对合同签订严格把控，实际支付时，我司会严格按照相关合同付款条款严格执行，确保资金支付合理、合规。

1. **管理费用资金支出计划说明**

项目公司在2020年11月的管理费用支出金额共计91.32万元，因项目公司正在筹备开工前工作，人员暂未确定完成，预估工资及报销等费用91.32万元。

经审核，我司认为11月管理费用资金支出计划编制合理，实际支付时，我司会对付款申请、发票、流程、协议等依据进行审核，确保资金支付合理、合规。

1. **营销费用资金支出计划说明**

项目公司在2020年11月的营销费用支出金额共计50.00万元，因项目公司正在筹备营销团队，人员及方案暂未确定，暂时预估销售费用为50.00万元。后期我司会对相关合同签订严格把控，实际支付时，我司会对付款申请、发票、流程、合同等依据进行审核、计算，严格把控，确保资金支付合理、合规。

1. **其他费用计划说明**

项目公司在2020年11月预估需支付租地保证金150万元，项目公司拟租用临时居住场地富阳区环保局南侧收储地块及租用金浦路临时用地共计15亩，按照政府保证金缴纳要求10万元/亩，租地保证金共计150万元。实际支付时，我司会对付款申请、发票、流程、相关合同、等依据进行审核，严格把控，确保资金支付合理、合规。

**四、结论：**

本次杭州富阳融驰置业有限公司申报的11月资金计划包含五大项目，分别为开发报建费、工程款、管理费用、营销费用、其他费用。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11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，对于其中单笔支付超1,000万的，上报信托，经审批后，据实支付，请审批。

**北京康信君安资产管理有限公司**

**杭州富阳融创富春项目组**

**2020年11月06日**