**关于杭州富阳融创富春项目2021年1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2021年01月06日提交了《杭州富阳融创富春项目2021年01月资金支付计划》，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2021年1月资金汇总**

项目公司2021年01月06日提交的2021年01月资金支出计划，计划资金支出共计30笔，合计7,679.03万元。根据尽调报告中的目标成本分类方式，我司对资金计划中的支付项进行整理、分类，其中：前期费用支出707.34万元，建安工程支出：6,631.69万元，管理费用支出60.00万元,营销费用支出280.00万元。

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **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（2021年1月份）** | | | | | |
| **编制：杭州富阳融驰置业有限公司 单位：万元** | | | | | |
| **项目** | **目标成本** | **合同金额** | **已签订合同占目标成本比例** | **累计已付款** | **本月申请金额** |
| 土地费用 | 118,319.00 | 122,818.72 | 103.80% | 59,747.38 | 0.00 |
| 前期费用 | 1,951.00 | 709.78 | 36.38% | 28.95 | 707.34 |
| 建安工程 | 60,818.00 | 33,146.82 | 54.50% | 18.09 | 6,631.69 |
| 管理费用 | 3,311.00 | 0.00 | 0.00 | 12.60 | 60.00 |
| 营销费用 | 4,415.00 | 26.40 | 0.59% | 3.96 | 280.00 |
| 财务费用 | 3,919.00 | 0.00 | 0.00 | 0.04 | 0.00 |
| 税费 | 12,281.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 其他 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| **总计** | **205,014.00** | **156,701.72** | **76.43%** | **59,811.02** | **7,679.03** |

注：1、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. 项目公司目标成本来源于信托尽调报告，待取得首董会批准的目标成本测算后将进行修正；
2. 土地成本及土地合同包括：（1）土地款、(2)土地契税、(3)土地合同印花税、(4)市政公建配套费，融创负责开发杭州富春项目中的住宅部分，仅承担住宅部分的土地成本；
3. 建安工程成本包括：（1）建安工程款、（2）基础设施工程款、（3）公共配套设施工程款。

**二、12月份资金计划使用情况**

项目公司2020年12月资金支出计划1,079.29万元，实际资金支付326.79万元，其中：土地费用：302.20万元；前期费用支出0.00万元；建安工程支出9.00万元；管理费用支出11.59万元；营销费用支出3.96万元；财务费用支出0.04万元。 12月资金支付均使用现金支付。12月份资金计划金额与执行情况对比如下表所示：

12月份资金计划金额与执行情况对比表

| **资金**  **类别** | **12月份资金计划申请金额（万元）** | **12月份资金计划执行金额**  **（万元）** | **月度计划资金使用率** | **支出说明** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 土地费用 | 302.20 | 302.20 | 100% | 支付城市市政基础设施配套费 |
| 前期费用 | 367.09 | 0.00 | 0 | 原计划支付施工罚款、租地租金及设计费，12月暂未支付。 |
| 建安工程 | 0.00 | 9.00 | 0 | 支付施工电费9.00万元（自动扣款） |
| 管理费用 | 60.00 | 11.59 | 19.32% | 支付员工报销及工资11.59万元 |
| 营销费用 | 200.00 | 3.96 | 1.98% | 支付广告信息、定制矿泉水、定制礼盒等费用 |
| 财务费用 | 0.00 | 0.04 | 0 | 银行手续费（自动扣款） |
| 其他费用 | 150.00 | 0.00 | 0 | 项目因相关租地合同暂未签订，故未支付租地保证金； |
| **合计** | **1,079.29** | **326.79** | **30.28%** |  |

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。

根据《12月份资金计划金额与执行情况对比表》显示，项目公司的资金计划与实际支付差异较大，项目处于开发初期阶段,前期费用部分款项未达到付款节点及延迟支付；项目暂未开盘，临展开放、筹备售楼处阶段的费用暂未达到付款节点。

**三、付款情况审核说明**

**（一）前期费用支出计划说明**

项目公司在2021年1月计划支付前期费用共计707.34万元，具体分析如下：

（1）预计在1月向富春区财政局支付无证施工（未取得施工证且未办理未批先建手续）处罚120.00万元（按一标段备案合同价1%预估）。因项目公司未办理施工证提前施工违反了《中华人民共和国建筑法》、《建筑工程施工许可管理办法》等法律法规,按规定最高以工程施工合同金额的2%处罚。经核查，此金额为项目公司预估金额，实际支付时以富阳区财政局开具的罚款文件为准。  
 （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构安全，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0.90万元。经审查合同约定公证服务完成一次性支付，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。  
 （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，暂定租金42万/年，一次性支付三年租金126万元；租地保证金5万元；经审查，租地事项暂未签订合同，收款方为政府指定单位，具体收款单位暂时未确定。本次计划支付租金及保证金共计131.00万元，后续会在总包单位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、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。

（4）依据项目公司提供资料，项目公司与上海天华建筑设计有限公司于2020年11月10日签订了《富春70-2地块方案设计合同》，合同价208.86万元，合同付款条件为：合同签订10日内支付15%预付款，概念方案确认稿完成后10日内支付15%，方案阶段设计成果出图后20日内支付15%，方案阶段设计成果审批通过10日内支付15%，建筑单专业扩初设计提交合同成果并通过相关部门审核后10日内支付20%，建筑专业提供立面节点后10日内支付15%，完成最终版施工图并审图通过后10日内支付5%。根据项目公司提供资料目前已完成方案阶段设计成果并审批通过，本期拟支付预付款31.33万元（15%）、进度款93.99万元（45%），共计125.32万元，符合合同约定，实际支付时，我司会对付款申请、发票、流程、合同、函证等依据进行审核、计算，严格把控，确保资金支付合理、合规。

(5)依据项目公司提供资料，项目公司与上海天华建筑设计有限公司签订《融创富春70-2地块建设工程 施工图设计合同》，合同价暂定为212.91万元。合同付款条件为：合同签订10日后，支付合同总价10%作为预付款，设计人提交初步设计成果文件经甲方审核确认并获得外部批复10日内付设计费总价20%，设计人提交完整施工图成果文件经甲方审核确认并完成施工图纸会审10内付设计费总价40%，设计人完成室外总体、市政配套、精装修等配合服务工作成果后经甲方审核确认10日内支付设计费总价15%，结构封顶后，经甲方审核确认10日内支付设计费总价10%，在竣工备案后30日内进行结算，在设计人无任何违约前提下，结算完毕后10日内一次性付设计费余款。本期预估支付预付款21.29万元（10%）及进度款42.58万元（20%），共计63.87万元，符合合同约定，实际支付时，我司会对付款申请、发票、流程、合同、函证等依据进行审核、计算，严格把控，确保资金支付合理、合规。

（6）依据项目公司提供资料，项目公司与中建三局第二建设工程有限责任公司签订《富春70-2地块人防施工图设计》，合同价暂定为30.10万元。合同付款条件为：合同签订15日内支付预付款20%；提交初步设计成果文件后15日内支付20%；提交完整施工图成果文件后15日内支付45%；结构封顶后15日内支付10%；竣工备案后15日内支付剩余款项。本期支付预付款20%，提交初步设计成果文件进度款20%；提交完整施工图成果文件进度款45%，共计85%即25.59万元。符合合同约定，实际支付时，我司会对付款申请、发票、流程、合同、函证等依据进行审核、计算，严格把控，确保资金支付合理、合规。

（7）依据项目公司提供资料，项目公司与浙江绿城建筑科技有限公司准备签订《富政储出【2020】21号地块项目BIM设计服务合同》，合同价暂定为22.55万元，本月拟支付设计费12.50万元。项目公司尚未提交该合同用印，本期支付为预估金额。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、合同、函证等依据进行审核、计算，严格把控，确保资金支付合理、合规。

（8）依据项目公司提供资料，项目公司与浙江绿城建筑科技有限公司准备签订《富政储出【2020】21号地块项目智能化设计合同》，合同价暂定为10.92万元，本月拟支付设计费5.50万元。项目公司尚未提交该合同用印，本期支付为预估金额。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、合同、函证等依据进行审核、计算，严格把控，确保资金支付合理、合规。

（9）依据项目公司提供资料，项目公司与杭州市城乡建设设计院股份有限公司准备签订《富政储出【2020】21号地块室外管线综合设计合同》，合同价暂定为9.10万元，本月拟支付设计费1.81万元。项目公司尚未提交该合同用印，本期支付为预估金额。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、合同、函证等依据进行审核、计算，严格把控，确保资金支付合理、合规。

（10）依据项目公司提供资料，项目公司与杭州建业造价工程师事务所有限公司准备签订《富政储出【2020】21号地块（富春70-2）项目造价咨询工程》，合同价暂定为131.42万元，本月拟支付服务咨询费10.00万元。项目公司尚未提交该合同用印，本期支付为预估金额。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、合同、函证等依据进行审核、计算，严格把控，确保资金支付合理、合规。

(11)依据项目公司提供资料，项目公司与浙江瑞邦建设工程检测有限公司签订《富政储出【2020】21号地块项目建筑物周边监测工程》，合同价为49.00万元。合同付款条件为：合同签订后，支付25.00万元作为预付款，项目完成提交总体监测报告后7日内支付余款。本期支付预付款25.00万元，符合合同约定，实际支付时，我司会对付款申请、发票、流程、合同、函证等依据进行审核、计算，严格把控，确保资金支付合理、合规。

(12)依据项目公司提供资料，项目公司与中国建筑西南勘察设计研究院有限公司签订《富政储出【2020】21号地质勘探技术服务合同》，合同价为20.03万元。合同付款条件为：乙方完成钻探工作后，支付合同价30% ，乙方提供勘探报告后结算至90% ，10%为保修金，本项目土方及桩基完成后支付。本期支付进度款6.00万元（合同价30%），符合合同约定，实际支付时，我司会对付款申请、发票、流程、合同、函证等依据进行审核、计算，严格把控，确保资金支付合理、合规。

（13）依据项目公司提供资料，项目公司本期付中国建筑西南勘察设计研究院有限公司地勘外业见证费1.50万元，经审查该事项暂未签订合同，本期支付为预估金额。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、合同、函证等依据进行审核、计算，严格把控，确保资金支付合理、合规。

（14）依据项目公司提供资料，项目公司与中天建设集团有限公司准备签订《富政储出【2020】21号地块装配式设计合同》，合同价暂定为72.62万元，本月拟支付设计费65.36万元，经审查项目公司尚未提交该合同用印，本期支付为预估金额。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、合同、函证等依据进行审核、计算，严格把控，确保资金支付合理、合规。

（15）依据项目公司提供资料，项目公司与浙江工业大学工程设计集团有限公司准备签订《富政储出【2020】21号地块基坑设计合同》，合同价暂定为35.00万元，本月拟支付设计费31.50万元，经审查项目公司尚未提交该合同用印，本期支付为预估金额。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、合同、函证等依据进行审核、计算，严格把控，确保资金支付合理、合规。

（16）依据项目公司提供资料，项目公司与杭州大麦室内设计有限公司准备签订《富政储出【2020】21号地块精装修设计合同》，合同价暂定为97.00万元，本月拟支付设计费20.00万元，经审查项目公司尚未提交该合同用印，本期支付为预估金额。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、合同、函证等依据进行审核、计算，严格把控，确保资金支付合理、合规。

（17）依据项目公司提供资料，项目公司与杭州金辰置业有限公司准备签订《富春70-2地块售楼处软装设计合同》，合同价暂定为60.00万元，本月拟支付设计费60.00万元，经审查项目公司尚未提交该合同用印，本期支付为预估金额。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、合同、函证等依据进行审核、计算，严格把控，确保资金支付合理、合规。

（18）依据项目公司提供资料，项目公司本期付安徽正书项目管理有限公司开发资质服务费1.49万元，经审查该事项暂未签订合同，本期支付为预估金额。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、合同、函证等依据进行审核、计算，严格把控，确保资金支付合理、合规。

经审核，我司认为以上付款中1、3、7-10、13-18项均未签订合同，为预估金额，后期我司会对合同签订严格把控；第2、4-6、11、12项符合合同付款条款约定，计划合理。 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。

**（二）建安费用资金支出计划说明**

项目公司在2021年1月计划支付前期费用共计6,631.69万元，具体分析如下：

(1)依据项目公司提供资料，项目公司与杭州富阳旭磊渣土处置有限公司拟签订《富政储出【2020】21号（富春70-2）地块土方工程》，合同价为2,151.10万元。本月拟支付工程款850.00万元，支付方式为商业承兑汇票400.00万元，现金450.00万元。项目公司尚未提交该合同用印，本期支付为预估金额。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、合同、函证等依据进行审核、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，项目公司与杭州富阳同行文化传播有限公司拟签订《富政储出【2020】21号（富春70-2）地块广告围档制作安装合同》，合同价为41.67万元。本月拟支付工程款35.50万元。项目公司尚未提交该合同用印，本期支付为预估金额。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、合同、函证等依据进行审核、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，项目公司与浙江富水建设有限公司签订《富政储出【2020】21号（富春70-2）地块总承包工程》，合同价为28,295.33万元。合同付款条件为：乙方在签订合同后15日内向甲方提供不低于合同总金额5%的履约保函,选用按月度付款；乙方每月25日提交已完工程的付款申请书交甲方审批经甲方及监理单位审核后，转固定前按完成工程量75%支付，每期工程进度款=（合同价款中已完工程金额－甲供材、甲分包部分）×支付比例―（违约金或罚款+甲方代付代缴项）；合同完成转固，确定合同总价后，月进度款按产值的80%支付；工程竣工验收合格，乙方提供全套合格的工程技术资料并配合甲方提供退回墙改基金等所需的发票及资料，且移交全部竣工资料经档案馆验收合格（如甲方提供资料不全，责任由甲方承担），填写《工程质量保证书》并向甲方交钥匙以后，甲方向乙方支付至已完合格工程价款的90%；完成物业移交手续，同时完成项目交付并结算完成后，支付至结算金额的95%，但开具100%足额增值税专用发票，结算额的5%作为保修金；本工程采用现金、商票、保理、工抵等多种形式，暂定如下：现金 60%+商票 30%+工抵 10%，工抵项目为锦宁里商铺。本期支付工抵房（现金）2,864.46万元，符合合同约定，实际支付时，我司会对付款申请、发票、流程、合同、函证、工程进度等依据进行审核、计算，严格把控，确保资金支付合理、合规。

(4)依据项目公司提供资料，项目公司与浙江天润建设有限公司签订《富政储出【2020】21号（富春70-2）地块桩基及基坑支护工程》，合同价为4,788.05万元。合同付款条件为：每月25日上报实际完成进度，经甲方及监理公司确认实际完成工程量后，支付实际完成工程量对应造价的70%；项目桩基工程施工完成，经甲方及监理公司验收合格，甲方在验收合格30日内付至实际完成工程量对应造价的85%；项目桩基工程竣工验收合格后，乙方向甲方提供完整的工程结算书，甲方在工程结算完毕后30日内支付至本工程结算总价款的95%；工程结算总价的5%作为质量保证金；乙方同意甲方按合同额10%，即工程款/或进度款以抵房形式进行支付，乙方同意甲方可以以银行承兑的形式支付工程款，但不超过本工程总产值的30%。本期支付进度款2,707.29万元（产值为3,867.56万元\*70%），支付方式为：商业承兑汇票2,407.69万元，工抵房（现金）299.60万元，符合合同约定。实际支付时，我司会对付款申请、发票、流程、合同、函证、工程进度等依据进行审核、计算，严格把控，确保资金支付合理、合规。

(5)依据项目公司提供资料，项目公司与杭州路翔交通设施有限公司签订《富春70-2号地块项目施工开设道口工程承诺书》，合同价为12.40万元。合同约定：经相关部门验收合格后30日内支付12.06万，余0.34万作为质保金。本期支付12.06万元，符合合同约定。实际支付时，我司会对付款申请、发票、流程、合同、函证、工程进度等依据进行审核、计算，严格把控，确保资金支付合理、合规。

（6）依据项目公司提供资料，项目公司与浙江宏恩装饰工程有限公司准备签订《富政储出【2020】21号地块示范区精装修工程》，合同价暂定为400.00万元，本月拟支付工程款125.00万元，经审查项目公司尚未提交该合同用印，本期支付为预估金额。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、合同、函证等依据进行审核、计算，严格把控，确保资金支付合理、合规。

（7）依据项目公司提供资料，项目公司与天津宏易空调设备安装工程有限公司准备签订《富政储出【2020】21地块售楼处及样板房空调供货工程》，合同价暂定为14.87万元，本月拟支付工程款13.38万元，经审查项目公司尚未提交该合同用印，本期支付为预估金额。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、合同、函证等依据进行审核、计算，严格把控，确保资金支付合理、合规。

（8）依据项目公司提供资料，项目公司与浙江之江工程项目管理有限公司准备签订《富阳70-2地块项目监理工程合同》，合同价暂定为190.36万元，本月拟支付监理费24.00万元，支付方式为商业承兑汇票10.00万元，现金14.00万元。项目公司尚未提交该合同用印，本期支付为预估金额。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、合同、函证等依据进行审核、计算，严格把控，确保资金支付合理、合规。

经审核，我司认为以上付款中1、2、6、7、8项均未签订合同，为预估金额，后期我司会对合同签订严格把控；第3、4、5项符合合同付款条款约定，计划合理。 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。

**（三）管理费用资金支出计划说明**

项目公司在2021年1月的管理费用支出金额共计60.00万元，为员工工资及报销等费用。 经审核，我司认为1月管理费用为预估金额，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**

(1)依据项目公司提供资料，项目公司与杭州御润兆地装饰工程有限公司准备签订《富政储出【2020】21号地块样板房软装设计采购合同》，合同价暂定为85.05万元，本月拟支付工程款80.00万元，经审查项目公司尚未提交该合同用印，本期支付为预估金额。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、合同、函证等依据进行审核、计算，严格把控，确保资金支付合理、合规。

（2）因项目公司营销团队已组建完成，临时展厅已开放，正在筹备正式展厅开放工作，暂时预估不可预见销售费用为200.00万元，营销费用共计280.00万元。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。

**四、结论：**

本次杭州富阳融驰置业有限公司申报的1月资金计划包含四大项目，分别为前期费用、建安费用、管理费用、营销费用。分类方式为项目公司各部门提供，与目标成本分类不符，但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。我司重新整理、统计了项目公司的资金计划，对上述费用的类别进行了调整，对费用明细进行审核分析，拟同意项目公司1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**

**杭州富阳融创富春项目组**

**2021年01月07日**