**关于杭州富阳融创富春项目2021年3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03月03日提交了《杭州富阳融创富春项目2021年03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3月资金汇总**

项目公司2021年3月03日提交的2021年03月资金支出计划，计划资金支出共计18笔，合计63,659.22万元。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：土地费用支出61,381.49万元，前期费用支出414.36万元，建安工程支出：1,530.95万元，管理费用支出80.00万元,营销费用支出252.42万元。

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **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3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 | 61,381.49 |
| 前期费用 | 1,951.00 | 992.62 | 50.88% | 214.63 | 414.36 |
| 建安工程 | 60,818.00 | 36,957.50 | 60.77% | 5,068.07 | 1,530.95 |
| 管理费用 | 3,311.00 | 1.50 | 0.05% | 96.62 | 80.00 |
| 营销费用 | 4,415.00 | 260.05 | 5.89% | 63.96 | 252.42 |
| 财务费用 | 3,919.00 | 0.00 | 0.00 | 0.08 | 0.00 |
| 税费 | 12,281.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 其他 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 90.22 | 0.00 |
| **总计** | **205,014.00** | **161,030.39** | **78.55%** | **65,280.96** | **63,659.22** |

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、2月份资金计划使用情况**

项目公司2021年2月资金支出计划3,759.38万元，实际资金支付2,990.70万元，其中：前期费用支出93.74万元；建安工程支出2,827.21万元（含商业承兑汇票1,251.99万元）；管理费用支出55.33万元；营销费用支出14.40万元；财务费用支出0.02万元。2月份资金计划金额与执行情况对比如下表所示：

2月份资金计划金额与执行情况对比表

| **资金**  **类别** | **2月份资金计划申请金额（万元）** | **2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 | 0.00 | 0.00 | 0 |  |
| 前期费用 | 280.22 | 93.74 | 33.45% | 支付工程设计费、交通评估费等 |
| 建安工程 | 3,080.92 | 2,827.21 | 91.77% | 支付施工电费、桩基工程款、售楼部装修工程款、总包工程款等 |
| 管理费用 | 150.00 | 55.33 | 36.89% | 支付员工报销及工资等 |
| 营销费用 | 248.24 | 14.40 | 5.8% | 支付营销活动、广告等费用 |
| 财务费用 | 0.00 | 0.02 | 0 | 银行手续费（自动扣款） |
| **合计** | **3,759.38** | **2,990.70** | **79.55%** |  |

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《2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的原因：资金计划中营销费用为不可预见费，因项目暂未开盘，售楼处营销活动阶段的费用暂未达到付款节点；前期费用部分款项未达到付款节点及延迟支付；管理费用中部分不可预见费未发生。

**三、付款情况审核说明**

**（一）土地费用支出计划说明**

项目公司在2021年3月计划支付土地费用共计61,381.49万元，具体分析如下：

项目公司预计3月向杭州市富阳区财政局非税收入结算专户支付剩余土地款及契税61,381.49万元，其中土地款为59,593.68万元，契税支付1,787.81万元。待实际支付时以合同文件及政府文件为准。

**（二）前期费用支出计划说明**

项目公司在2021年3月计划支付前期费用共计414.36万元，具体分析如下：

（1）预计在3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，项目公司与杭州大麦室内设计有限公司于2021年01月25日签订《富政储出2020-21号地块大区精装修设计合同》，合同价67.98万元，合同付款条件为：签约并由甲方发出设计任务指令付20%预付款；概念方案设计完成后付20%设计款；方案扩初设计及甲方确认电气点位图后付20%设计款；施工图设计、软装设计完成后付30%设计款；施工完成并确认完成全部图纸变更验收合格后付10%设计款。本次拟支付预付款20%，概念方案设计费20%及方案扩初设计款20%，共计40.79万元，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。

（3）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地块施工图设计合同》，合同价212.91万元，合同付款条件为：合同签订10日内支付10%预付款，提交初步成果文件并通过审核后10日内支付20%，提交完整施工图成果文件经甲方审核后10日内支付40%，完成室内外总体、市政配套成果后10日内支付15%，结构封顶经甲方审核后10日内支付10%，竣工验收后支付5%。根据项目公司提供资料目前已提交完整施工图成果文件，本期拟支付预付款10%、进度款60%，共计149.04万元，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。

（4）依据项目公司提供资料，项目公司与杭州西南检测技术股份有限公司签订《富政储出【2020】21号地块项目桩基检测及基坑监测合同》，合同金额63.44万元。本期完成实际检测产值15.37万元，本次支付15.37万元，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，项目公司与中建三局第二建设工程有限责任公司浙江建筑设计院拟签订《富政储出【2020】21号地块项目-地下室人防设计》，合同价为30.10万元。本月拟支付工程款25.59万元。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。

（6）依据项目公司提供资料，项目公司与中国人寿财产保险股份有限公司上海分公司《富政储出【2020】21号地块项目工程保险》，合同金额3.57万元。本次支付3.57万元，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，项目公司与上海墨刻景观工程有限公司于2020年12月30日签订了《富政储出【2020】21号地块项目景观工程设计合同》，合同价72.80万元，本期完成产值60.00万元，拟计划支付60.00万元。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。

经审核，我司认为以上付款中1、5项未签订合同，为预估金额，后期我司会对合同签订严格把控；第2-4、6、7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）建安费用资金支出计划说明**

项目公司在2021年3月计划支付建安费用共计1,530.95万元，具体分析如下：

(1)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。本期拟支付工程进度款1,003.56万元（产值为1338.08\*75%），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。

(2)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244.71万元（产值为349.57万元\*70%），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。

(3)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号地块项目交通设施配套工程》，暂定合同价为12.40万元。合同约定：经相关部门验收合格后30日内支付95%，5%万作为质保金。本期支付95%即11.78万元，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，项目公司与浙江宏恩装饰工程有限公司签订《富政储出【2020】21号地块示范区精装修工程》，合同价暂定为285.15万元，根据合同约定：工程全部完工，保洁完成，经发包人及监理验收达到竣工标准，发包人支付至85%。本月拟支付工程款241.64万元。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，项目公司与浙江之江工程项目管理有限公司签订《富阳70-2地块项目监理工程合同》，合同价暂定为190.36万元，根据合同约定：每季度付完成工程量的80%作为进度款。本月拟支付监理费4.2万元，本期支付为预估金额。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，项目公司拟与杭州大航雕塑景观工程有限公司签订《富政储出【2020】21号地块示范区雕塑小品工程》，合同价暂定为30.00万元，本月拟支付工程款25.06万元，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

经审核，我司认为以上付款中第6项未签订合同，为预估金额，后期我司会对合同签订严格把控；第1-5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。

**（四）管理费用资金支出计划说明**

项目公司在2021年3月的管理费用支出金额共计80.00万元，为员工工资及报销等费用。 经审核，我司认为3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。

**（五）营销费用资金支出计划说明**

（1）依据项目公司提供资料，项目公司与杭州金辰置业有限公司签订《富春70-2地块售楼处软装（搬杭源里软装）合同》，合同价为47.71万元，合同约定：软装到货后支付100%货款。本月支付货款47.71万元，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。

（2）依据项目公司提供资料，项目公司与杭州汉斯人工环境工程有限公司签订《富政储出【2020】21号地块示范区户外家俱供货安装工程》，合同价为4.96万元，合同约定：合同签订15日内支付20%预付款，到货后支付70%，结算完成后支付至95%，5%作为质保金。本次支付4.71万元，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。

（3）因项目公司营销团队已组建完成，展厅已开放，筹备营销活动等，暂时预估不可预见销售费用为200.00万元，营销费用共计252.42万元。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3月资金计划包含五大项目，分别为土地费用、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**

**杭州富阳融创富春项目组**

**2021年03月05日**