



关于杭州富阳融创富春项目 2021 年 6 月资金计划 审核说明

中航信托股份有限公司：

杭州富阳融创置业有限公司（以下简称项目公司）于 2021 年 6 月 07 日提交了《杭州富阳融创富春项目 2021 年 6 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：

一、富阳融创富春项目 2021 年 6 月资金汇总

项目公司 2021 年 6 月 07 提交的 2021 年 6 月资金支出计划，计划资金支出共计 8 笔，合计 3,229.99 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 12.96 万元，前期费用支出 118.42 万元，建安工程支出：1,468.61 万元，管理费用支出 80.00 万元，营销费用支出 400.00 万元，财务费用 500.00 万元，税款 650.00 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 6 月份）					
编制：杭州富阳融创置业有限公司				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	122,818.72	122,818.72	100%	122,819.12	12.96
前期费用	1,951.00	1,044.14	53.52%	442.06	118.42
建安工程	60,818.00	37,629.20	61.87%	6,061.56	1,468.61
管理费用	7,713.66	381.64	18.59%	348.54	80.00
营销费用		1,052.20		613.07	400.00
财务费用	0.00	0.00	0.00	310.00	500.00
税费	12,348.89	0.00	0.00	34.52	650.00
其他	0.00	0.00	0.00	120.22	0.00
总计	205,650.27	162,925.9	79.22%	130,749.09	3,229.99

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等的情况；

2、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；

3、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；

4、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、4月份资金计划使用情况

项目公司 2021 年 5 月资金支出计划 5,963.65 万元,实际资金支付 1,900.79 万元,其中: 税款: 34.52 万元,前期费用支出 125.95 万元;建安工程支出 998.41 万元;管理费用支出 82.77 万元;营销费用支出 380.08 万元;财务费用支出 254.06 万元。5 月份资金计划金额与执行情况对比如下表所示:

5 月份资金计划金额与执行情况对比表

资金类别	5 月份资金计划申请金额(万元)	5 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	12.96	0	0.00%	
前期费用	214.49	125.95	58.72%	支付工程设计费等
建安工程	4,056.20	998.41	24.61%	支付施工电费、总包工程款、桩基工程款等;
管理费用	80	82.77	103.46%	支付员工报销及工资等(超出原因:因项目公司员工增加,工资、社保及公积金扣款额比计划金额增加)
营销费用	400	380.08	95.02%	支付营销活动、广告等费用及营销工资等
财务费用	0	254.06	—	银行手续费、开发贷利息(自动扣款)
税款	1,200.00	34.52	2.88%	个人所得税及企业所得税等
其他费用	0	25.00	—	退房款
合计	5,963.65	1,900.79	31.87%	

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《5 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:资金计划中建安费用部分工程款暂未达到付款节点延迟支付;前期费用部分款项未达到付款节点延迟支付;管理费用因项目公司员工增加,工资及缴纳社保与公积金超出计划金额,超支 2.77 万元;项目公司 5 月付款总额未超总计划。

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 6 月计划支付土地费用共计 12.96 万元，具体分析如下：

(1) 项目公司计划 6 月向项目地块商办部分合作方退还土地款 12.96 万元，土地款已按计划分配金额全额缴纳，因重新调整分配金额，融创应承担的土地款比计划多 12.96 万元。

（二）前期费用支出计划说明

项目公司在 2021 年 6 月计划支付前期费用共计 118.42 万元，具体分析如下：

项目公司前期未办理施工证施工，富阳区住房和城乡建设局下发行政处罚告知书，根据《建筑工程施工许可证管理办法及《浙江省住房和城乡建设系统行政处罚裁量基准（2018 版）》第 115 条，对项目公司处以施工合同金额（112,782,316 元）1%的罚款，即 1,127,823.00 元，对直接负责人处以单位罚款数额 5%的罚款，即 56,391.00 元，合计 1,184,214.00 元。

经审核，我认为以上付款申请符合实际情况，计划合理。实际支付时，我司会按照相关文件通知严格执行，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 6 月计划支付建安费用共计 1,468.61 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，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。截至 2021 年 5 月累计完成产值 6,086.19 万元，应付工程进度款为 4,564.65 万元，累计已支付 2,814.64 万元（包含商票）；本月拟支付工抵房款 1,464.06 万元，符合合同约定，实际支付时，我司会对实时工程产值进行复核，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，项目公司与天津兴航建材销售有限公司签订《富政储出【2020】21 地块项目防水材料（三棵树）供货工程》，暂定合同价为 570.19 万元。合同约定：各批次货物到达现场经甲方验收后，支付该批货物价款 95%；单项防水工程施工完毕，结算后 10 日内支付剩余货款；本月到货 4.80 万元，支付该批次的 95% 货款即 4.56 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。

经审核，我司认为以上付款符合合同付款条款约定，计划合理。实际支付时，我司会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 6 月的管理费用计划支出金额共计 80.00 万元，为员工工资及报销等费用。经审核，我司认为 6 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

项目公司首期已开盘，暂时预估不可预见销售费用为 400.00 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。

(六) 税款资金支出计划说明

本月预估税款 650.00 万元，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。

(七) 财务费用

本月预估开发贷利息及银行续费等 500.00 万元，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6月资金计划包含七大项目，分别为土地费用、前期费用、建安费用、管理费用、营销费用、税款、财务费用。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6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06月07日