**关于融创杭州庆隆项目2021年2月资金计划**

**审核说明**

**中航信托股份有限公司：**

杭州融滨昌盛置业有限公司（以下简称项目公司）于2021年2月1日提交了《融创杭州庆隆项目2021年2月支付计划》，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. **融创庆隆项目2021年2月资金计划汇总**
2. 资金计划流入情况

项目公司预计2月份资金流入23,000.00万元，其中：工商银行开发贷放款20,000.00万元，销售回款3,000.00万元。

1. 资金计划支出情况

项目公司2021年2月1日提交的2月份资金计划，计划资金支出共计18笔，合计5,253.57万元。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：工程费用支出 1,185.00万元，前期费用支出281.57万元，管理费用支出100.00万元,营销费用支出137.00万元，财务费用支出830.00万元，税费2,720.00万元。

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **中航信托•天垣12号融创庆隆项目股权投资集合资金信托计划**  **-融创杭州庆隆项目月度资金使用计划（2021年2月份）** | | | | | |
| **编制：杭州融滨昌盛置业有限公司 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 | 310,081.00 | 299,550.00 | 96.60% | 308,766.08 | 0.00 |
| 工程费用 | 116,273.00 | 45,473.85 | 39.11% | 8,854.69 | 1,185.00 |
| 前期费用 | 2,438.00 | 2,614.36 | 107.23% | 1357.66 | 281.57 |
| 管理费用 | 10,955.00 | 0.00 | 0.00% | 45.33 | 100.00 |
| 营销费用 | 10,955.00 | 1,118.83 | 10.21% | 592.52 | 137.00 |
| 财务费用 | 14,869.00 | 1021.25 | 6.87% | 1,268.81 | 830.00 |
| 税费 | 31,855.00 | 0.00 | 0.00 | 49.77 | 2,720.00 |
| 其他 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 48.70 | 0.00 |
| **总计** | **497,426.00** | **349,778.29** | **70.32%** | **320,983.56** | **5,253.57** |

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：（1）土地款、（2）土地契税和印花税、（3）市政配套费；
3. 工程费用成本包括：（1）建安工程款、（2）基础设施工程款、（3）公共配套设施工程款；
4. 税费包括：增值税加及附加、所得税；
5. 其他包括：缴纳保证金。

根据《2月份月度资金使用计划》显示，前期费用已签订合同金额超出目标成本7.23%，主要原因是尽调报告目标成本中的前期费用与项目公司实际目标成本存在差异，目标成本待首董会批准通过后进行调整。

**二、2021年1月份资金计划执行情况**

1. **资金流入情况**

1月份资金流入68,579.68万元，其中20,000.00万元为银行开发贷，48,579.68万元为房款、车位款收入。

1. **资金流出情况**

项目公司2020年1月资金支出计划5,876.24万元，实际资金支付4,684.32万元，其中：前期费用支出286.75万元；工程费用支出3,359.20万元；管理费用支出12.65万元；营销费用支出 266.72万元；财务费用支出719.32万元，税费支出10.88万元，其他支出28.70万元。1月份资金计划金额与执行情况对比如下表所示：

1月份资金计划金额与执行情况对比表

| **资金**  **类别** | **1月份资金计划申请金额（万元）** | **1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** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 前期费用 | 510.94 | 278.16 | 54.44% | 设计支付基坑维护设计费40.50万元，地下室会所设计费115.33万元，监理费31.92万元，地标高测量服务费23.60万元，造价咨询服务费22.44万元，水土保持方案编制及监测费16.00万元，人防测绘费22.5万元，水土保持补偿费3.87万元，其他前期费用未支付。 |
| 工程费用 | 3,787.88 | 3,359.20 | 88.68% | 支出电费10.00万元，水费12.36万元，支付总包单位工程进度款1,700.00万元，支付桩基进度款1,600.00万元，支付大区户型及公区装饰装修工程进度款36.84万元。 |
| 营销费用 | 549.42 | 275.31 | 50.11% | 支付样板间进度款132.06万元，滨融府展厅2021年1月份租金和运营管理费9.74万元，设计服务费（示范区售楼处装饰装修）49.48万元，看房通道及物料制作费用69.8万元，滨融府项目商务平台在线租用服务费4.00万元,示范区电梯进度款8.59万元等。 |
| 管理费用 | 100.00 | 12.65 | 12.65% | 支付人员工资及日常招待费、交通费、办公费、社保费用等 |
| 财务费用 | 928.00 | 719.32 | 77.51% | 支付开发贷利息719.10万元，银行自动划扣手续费0.22万元。 |
| 税费 | 0.00 | 10.88 | 0.00% | 支付印花税（银行自动划扣） |
| 其他 | 0.00 | 28.70 | 0.00% | 滨融府展厅租赁保证金 |
| **合计** | **5,876.24** | **4,684.22** | **79.71%** | **---** |

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。

项目公司1月份南京银行开发贷放款20,000.00万元，并已全部回流至项目公司账户，项目公司按各股东持股比例全额分配。

根据《1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资金总支出存在差异，管理费用中实际支付金额仅占资金计划的12.65%，因预估了开盘需要发生的管理费用，本月未支付；营销费用实际支付金额仅占资金计划的50.11%，主要为项目公司预估不可预见费用金额偏高，,前期费用资金计划与实际资金总支出差异原因为部分款项未达支付节点或延期支付。

**三、付款情况审核说明**

1. **工程费用支出计划说明**

项目公司在2021年2月计划支付工程费用共计1,185.00万元，具体分析如下：

（1）依据项目公司提供资料，杭政储【2020】41号地块总包工程合同，合同总价：38,579.79万元，根据合同约定每次按确认产值的80%支付，累计已支付4,280.00万元，本次预计支付金额200.00万元，本次支付完成后，累计支付金额占合同总价的11.61%。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，杭政储【2020】41号地块桩基及基坑支付工程合同，合同总价6,359.05万元，根据合同约定每次按确认产值的80%支付，累计已支付4,392.14万元，本月预计支付650.00万元，本次支付完成后，累计付款金额占合同总价的79.29%。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）依据项目公司提供的资金计划，水电费预计支出35.00万元；因年关将至，工程费用支出可能增多，预估不可预见费300.00万元；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。

经审核，2021年2月工程费用中资金支出主要为总包工程款和桩基工程款，因项目公司提供的资金支付中累计产值不准确，不可预见费用为预估金额，在实际使用不可预见费用和支付工程款时，我司会对付款申请、发票、流程、合同、现场签证等依据进行审核，确保资金支付合理、合规。

**（二）前期费用支出计划说明**

项目公司在2021年2月计划支付前期费用共计281.57万元，具体分析如下：

（1）依据项目公司提供资料，项目公司与浙江东方工程管理有限公司签订《杭政储【2020】41号地块监理工程合同》，合同总价339.10万元，监理工程开始时间：2020年7月24日，总工期为40个月，合同约定开工后每季度付一次款，按已完成合同金额的80%，进度款的金额按实际到场监理人员数量和合同中规定的监理机构人员月工资取费基数计算得出。累计已支付31.92万元，本月预计支付18.00万元，本次支付完成后，累计付款金额占合同总价的14.72%，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）依据项目公司提供的资金计划，项目公司与浙江鼎测地理信息技术有限公司签订《宗地测绘合同》，合同总价7.02万元，本月预计全额支付，支付金额7.02万元，项目公司未提供合同文本；实际支付时，我司会对合同文本、付款申请、发票、流程、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）依据项目公司提供的资金计划，项目公司与杭州市勘测设计研究院有限公司签订《建设项目规划监督测量技术服务合同》，合同总价6.51万元，本月预计全额支付，支付金额6.51万元，项目公司未提供合同文本，实际支付时，我司会对合同文本、付款申请、发票、流程、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。

（4）依据项目公司提供资料，项目公司与杭州市规划和自然资源调查监测中心（杭州市地理信息中心）签订《建设工程规划三维景观分析技术合同》，合同总价5.55万元，根据合同约定提交景观分析报告一次支付合同价款，本月预计全额支付，支付金额5.55万元，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。

（5）依据项目公司提供的资金计划，项目公司与杭州宏东勘测设计有限公司签订《建设工程测量合同》，合同总价4.55万元，本月预计全额支付，支付金额4.55万元，项目公司未提供合同文本；实际支付时，我司会对合同文本、付款申请、发票、流程、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。

（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浙江建筑设计院签订《建筑设计工程合同》，合同总价46.80万元，根据合同约定，设计人提交初步设计成果文件审核确认并获取外部批复后15天支付合同总价20%，提交完成施工图成果文件经审核确认支付合同总价45%，累计已支付9.36万元，本月预计支付31.00万元，本次支付完成后，累计付款金额占合同总价的86.24%；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。

（7）依据项目公司提供资料，项目公司与中哲创建科技股份有限公司签订《幕墙门窗设计合同》，合同总价为120.00万元，根据合同约定设计人提交大区住宅、办公施工图电子版，经审核确认并完成施工图纸会审后7天内累计支付至支付合同总价的60%，累计已支付48.00万元，本月预计支付24.00万元，本次支付完成后，累计付款金额占合同总价的60%，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。

（8）依据项目公司提供资料，项目公司与艺普得（上海）城市设计咨询有限公司签订《杭政储出2020-41号地块景观工程设计合同》，合同总价145.10万元，根据合同约定完成方案深化阶段支付至合同总价的65%，累计已支付58.04万，本月预计支付37.00万元，本月支付完成后，累计付款金额占合同总价65.50%，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。

（9）依据项目公司提供资料，项目公司与上海兴邦建筑技术有限公司签订《设计服务合同》，合同总价97.70万元，根据合同约定PC设计启动后支付合同总价20%，PC初步设计方案评审通过后支付合同总价的20%，约定装配式施工图报建通过后支付合同总价的40%，本月预计支付78.16万元占合同总价80%，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。

（10）依据项目公司提供的资金计划，项目公司与杭州铁木辛柯建筑结构设计事务所有限公司签订《杭州庆隆项目1#楼钢结构设计合同》，合同总价14.52万元，本月预计支付金额13.07万元占合同总价90%，项目公司未提供合同文本，实际支付时，我司会对合同文本、付款申请、发票、流程、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。

（11）依据项目公司提供的资金计划，项目公司与浙江省地矿勘察院有限公司签订《地质勘探技术服务合同》，合同总价43.55万元，根据合同约定完成高程测量及钻探工作经甲方验收通过后，甲方向乙方支付工程合同价款的30%；提供准确的高程测量技术报告和勘探技术报告，经甲方审定后，双方办理工程结算，结算完毕，甲方向乙方支付至工程结算价款的90%，本月预计支付36.00万元占合同总价的82.66%，实际支付时，我司会对合同文本、付款申请、发票、流程、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。

（12）依据项目公司提供的资金计划，《滨融府项目交评》合同，合同总价12.00万元，本月预计支付12.00万元，项目公司未提供合同，实际支付时，我司会对合同文本、付款申请、发票、流程、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。

（13）依据项目公司提供的资金计划，项目公司与杭州慕景景观设计咨询有限公司签订《杭政储出【2020】41号地块 景观工程施工图设计合同》，合同总价43.53万元，根据合同约定签订合同支付预付款，付合同总价的20%，本月预计支付预付款8.71万元占合同总价的20%，项目公司未提供合同，实际支付时，我司会对合同文本、付款申请、发票、流程、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。

上述资金计划为预计支付金额，依据项目公司提供的资金计划，结合项目公司的现场施工进度，资金支付计划编制基本合理，实际支付时，我司会对合同文本、付款申请、工程结算单、发票、流程、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。

**（三）管理费用资金支出计划说明**

项目公司在2021年1月的管理费用预计支出100.00万元，主要为员工工资、年终奖及报销款等费用。

1. **营销费用资金支出计划说明**

项目公司在2021年1月的营销费用预计支出137.00万元，其中：样板房装修、大悦城样板厅装修支出87.00万元，不可预见费50万元。具体支付如下：

1. 依据项目公司提供资料，项目公司与苏州金螳螂建筑装饰股份有限公司签订《庆隆地块示范区售楼处会所及139户型样板间装饰装修工程设计合同》，合同总价：97.80万元，预付款为合同总价的20%，完成概念方案设计阶段最终成果，经书面确认付合同总价的20%，本次为该合同首次付款，预计支付至概念方案设计款31.00万元，占合同总价31.70%，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。
2. 依据项目公司提供资料，项目公司与宁波市中环建筑装饰有限公司签订《大悦城样板展厅》合同，合同总价70.00万元，本月预计支付56.00万元，项目公司未提供合同，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）根据项目公司提供的资金计划，营销费用中不可预见费计划支出50.00万元，项目公司未提供支出明细及对应合同，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）财务费用计划说明**

项目公司在2021年1月财务费用预计支出830.00万元，包括开发贷利息支出，银团代理费等，项目公司未提供支出明细，实际支付时，我司会对付款申请、流程、协议等依据进行审核，确保资金支付合理、合规。

1. **税费计划说明**

项目公司在2021年2月税费预计支出2,720.00万元，主要是项目公司于1月首开收房款及车位款合计金额48,579.68万元，预计需要交纳土地增值税1,200.00万元、营业税金及附加1,520.00万元。

**四、结论：**

本次杭州融滨昌盛置业有限公司申报的2月资金计划包含六大项目，分别为前期费用、工程费用、管理费用、营销费用、财务费用、税费，分类方式为项目公司各部门提供，与目标成本分类不相符，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，资金计划费用明细与现场实际情况基本吻合，编制基本合理，实际支付时我司会对相关付款资料、合同等进行审核，严格把控。对费用明细进行审核分析后，拟同意项目公司2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**

**杭州融创庆隆项目组**

**2021年2月2日**