**关于融创杭州庆隆项目2021年3月资金计划**

**审核说明**

**中航信托股份有限公司：**

杭州融滨昌盛置业有限公司（以下简称项目公司）于2021年3月2日提交了《融创杭州庆隆项目2021年3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3月资金计划汇总**
2. 资金计划流入情况

项目公司预计3月份资金流入销售回款4,663.00万元。

1. 资金计划支出情况

项目公司2021年3月2日提交3月份资金计划，计划资金支出共计14笔，合计3,622.66万元。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 1,535.00万元，前期费用支出145.24万元，管理费用支出80.00万元，营销费用支出637.42万元，财务费用支出1,180.00万元，税费45.00万元。

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **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3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 | 46,561.46 | 40.05% | 9,092.51 | 1,535.00 |
| 前期费用 | 2,438.00 | 2,614.36 | 107.23% | 1,461.37 | 145.24 |
| 管理费用 | 10,955.00 | 0.00 | 0.00% | 144.91 | 80.00 |
| 营销费用 | 10,955.00 | 1189.35 | 10.86% | 679.80 | 637.42 |
| 财务费用 | 14,869.00 | 1,021.25 | 6.87% | 2,098.86 | 1,180.00 |
| 税费 | 31,855.00 | 0.00 | 0.00 | 233.54 | 45.00 |
| 其他 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 48.70 | 0.00 |
| **总计** | **497,426.00** | **350,936.42** | **70.55%** | **322,525.77** | **3,622.66** |

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《3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2月份资金计划执行情况**

1. **资金流入情况**

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。

2月份实际资金流入20,670.32万元，其中20,000.00万元为银行开发贷，664.00万元为房款、车位款收入，6.32万元银行利息收入。

1. **资金流出情况**

项目公司2021年2月计划资金支出5,253.57万元，实际资金支付1,542.14万元，其中：前期费用支出103.71万元；工程费用支出237.81万元；管理费用支出98.25万元；营销费用支出 87.27万元；财务费用支出830.05万元，税费支出185.10万元。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** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 前期费用 | 281.57 | 103.71 | 36.83% | 支付项目地质勘察费用35.75万元，宗地测绘费用7.02万元，项目地块测量费用6.51万元，门窗幕墙设计费用24万元，人防设计费30.42万元，其他前期费用未支付。 |
| 工程费用 | 1,185.00 | 237.81 | 20.07% | 支付总包单位工程进度款119.16万元，支付桩基进度款118.65万元，其他工程费用未支付 |
| 营销费用 | 137.00 | 87.27 | 63.70% | 支付展厅模型设计费9.62万元，大悦城展厅1月租金8.85万元，开盘购买办公用品0.70万元，大悦城展厅装修费61.67万元，营销服装采购4.18万元，大悦城展厅物业用品1.81万元。 |
| 管理费用 | 100.00 | 98.39 | 98.39% | 支付人员工资及日常招待费、交通费、办公费、社保费、年终奖等。 |
| 财务费用 | 830.00 | 830.05 | 100.01% | 支付开发贷利息829.93万元，银行自动划扣手续费0.12万元。 |
| 税费 | 2,720.00 | 184.97 | 6.80% | 支付印花税、附加税（银行自动划扣） |
| 其他 | 0.00 | 0.00 | 0.00% | **---** |
| **合计** | **5,253.57** | **1,542.20** | **29.35%** | **---** |

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2月份收到工商银行开发贷放款20,000.00万元，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，未列在各类费用中。

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资金总支出存在差异，差异较大主要为税费、工程费用，税费实际支付金额占资金计划支出的6.80%，差异原因为未缴纳增值税、土地增值税；工程费用实际支付金额占资金计划支出的20.07%，主要为总包工程款、桩基及基坑支付工程款实际支付金额减少，不可预见费未使用。前期费用中实际支付金额占资金计划的36.83%，未达到付款节点或延期支付。

**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3月计划支付工程费用共计1,535.00 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4,399.16万元，本次预计支付金额1,000.00万元，本次支付完成后，累计支付金额占合同总价的13.99%。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4,510.80万元，本月预计支付300.00万元，本次支付完成后，累计付款金额占合同总价的75.65%。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；预估不可预见费200万元；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3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3月计划支付前期费用共计145.24万元，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。

（2）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。

（3）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。

（4）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58.38万，本月预计支付36.27万元，本月支付完成后，累计付款金额占合同总价65.23%，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，根据合同约定签订后支付合同总价的20%作为预付款，本月预计支付预付款8.71万元，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。

（6）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。

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，我司认为以上已签合同付款符合合同约定，未签订合同的需待合同签订后根据合同条款确定是否合理。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3月的管理费用预计支出80.00万元，主要为员工工资、日常报销款等费用。

1. **营销费用资金支出计划说明**

项目公司在2021年3月的营销费用预计支出637.42万元，其中：样板房装修、样板房衣柜、镜柜的采购，高尔夫会所装修费支出117.42万元，不可预见费520.00万元。具体支付如下：

1. 依据项目公司提供资料，项目公司与深圳市郑中设计股份有限公司签订《杭州庆隆地块300方大平层样板间及公区硬装设计合同》，合同总价：98.98万元，根据合同约定预付款付合同总价的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%，完成方案扩初设计阶段最终成果阶段，付合同总价款的20%，完成施工图设计最终成果，付合同总价的30%，累计已支付59.39万元，本月预计支付29.69万元，本次支付完成后累计已支付金额占合同总价90.00%，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，项目公司与上海丹健环境艺术设计有限公司签订《杭州庆隆项目300户型样板间装饰装修工程设计合同》，合同总价41.85万元，根据合同约定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%，完成方案扩初设计阶段最终成果阶段，付合同总价款的20%，完成施工图设计最终成果，付合同总价的30%，累计已支付25.11万元，本月预计支付12.56万元，本月支付完成后累计已支付金额占合同总价90.00%，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，项目公司与杭州宁丽家居有限公司签订《滨融府项目住宅样板房衣柜及镜柜（索菲亚）采购合同》，合同总价11.71万元，根据合同约定货物到达现场并进行验收（数量、外观）合格后，支付至合同总价的80%，本月预计支付9.37万元，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。
4. 依据项目公司提供的资金计划，《庆隆项目一层过厅高尔夫球区及会所软装设计及采购合同》，合同总价131.60万元，本月预计支付65.80万元，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。

（5）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520.00万元，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3月财务费用预计支出1,180.00万元，包括开发贷利息支出，银团代理费等，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3月税费预计支出45.00万元，主要是项目公司于2月收房款及车位款合计金额664.00万元，预计需要交纳土地增值税20.00万元、营业税金及附加25万元。

**四、结论：**

本次杭州融滨昌盛置业有限公司申报的3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，不可预见费为预估金额，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**

**杭州融创庆隆项目组**

**2021年3月3日**