



关于融创杭州庆隆项目 2021 年 5 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 4 月 30 日提交了《融创杭州庆隆项目 2021 年 5 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：

一、融创庆隆项目 2021 年 5 月资金计划汇总

1、资金计划流入情况

项目公司预计 5 月份流入销售回款 3,000.00 万元。

2、资金计划支出情况

项目公司 2021 年 4 月 30 日提交 5 月份资金计划，计划资金支出共计 15 笔，合计 5,520.14 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 2,230.07 万元，前期费用支出 59.87 万元，管理费用支出 70.00 万元，营销费用支出 465.20 万元，财务费用支出 860.00 万元，税费 1,635.00 万元，不可预见费 200.00 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 5 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	46,675.00	40.14%	10,754.22	2,230.07
前期费用	2,438.00	2,699.70	110.73%	1,519.36	59.87
管理费用	10,955.00	0	0.00%	229.90	70.00
营销费用	10,955.00	3,326.75	30.37%	1,261.99	465.20
财务费用	14,869.00	1,021.25	6.87%	4,002.93	860.00
税费	31,855.00	0	0.00%	274.35	1,635.00
其他	0	0	0.00%	48.70	200.00
总计	497,426.00	353,272.70	71.02%	326,857.54	5,520.14



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；

- 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：（1）土地款、（2）土地契税和印花税、（3）市政配套费；
- 4、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；
- 5、税费包括：增值税加及附加、所得税；
- 6、其他包括：缴纳保证金。

根据《5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 10.73%，主要原因是项目公司对前期费用合同签订与尽调报告中目标成本分类不一致，所以存在差异，但是合同签订总金额不超过目标成本总金额。

二、2021年4月份资金计划执行情况

1、资金流入情况

项目公司预计4月份流入销售回款 11,000.00 万元。

4月份实际资金流入 22,473.04 万元，其中 5,830.00 万元为销售房款，669.00 万元销售为车位款，4.04 万元为银行利息收入，15,970.00 万元为预售资金提款回笼资金。

2、资金流出情况

项目公司 2021 年 4 月计划资金支出 6,053.47 万元，实际资金支出为 3,176.19 万元，其中：前期费用支出 32.39 万元，工程费用支出 1656.29 万元，管理费用支出 26.94 万元，营销费用支出 598.05 万元，财务费用支出 859.18 万元，税费支出 3.34 万元。4 月份资金计划金额与执行情况对比如下表所示：

4 月份资金计划金额与执行情况对比表

资金类别	4 月份资金计划申请金额 (万元)	4 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	206.52	32.39	15.68%	支付杭州市规划和自然资源调查监测中心工程款 5.55 万元，艺普得（上海）城市设计咨询有限公司工程款 18.14 万元，杭州慕景景观设计咨询有限公司工程款 8.70 万元
工程费用	2,921.00	1656.29	56.70%	支付水费 4.75 万元，电费 10 万元，桩基工程款 535.99 万元，总包工程款 1,105.55 万元



资金类别	4月份资金计划申请金额(万元)	4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
营销费用	549.95	598.05	108.75%	支付住宅样板房衣柜及镜柜工程款 9.36 万元, 制作物费用 0.23 万元, 大悦城展厅 4 月基本租金、运营管理费 4.72 万元, 物业费 11 月-2 月 64.97 万元, 庆隆地块 11# 楼 300 方大平层东边套设计及装修费 168.30 万元, 地下会所工程款 65.80 万元, 庆隆项目售楼处设计及装修费 109.87 万元, 庆隆地块 11#楼 300 方大平层西边套设计费 168.30 万元, 公证费 6.50 万元
管理费用	70	26.94	38.49%	支付人员工资及日常招待费、交通费、办公费、社保及公积金费、福利费、差旅费、个税。
财务费用	776	859.18	110.72%	支付开发贷利息 858.96 万元 (其中不可预见费 83.13 万元), 银行自动划扣手续费 0.22 万元。
税费	1,530.00	3.34	0.22%	支付印花税 (银行自动划扣)
其他	0	0	0.00%	---
合计	6,053.47	3,176.19	52.47%	---

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 4 月份从预售资金监管账户转出预售房款 17,024.67 万元, 其中转给杭州星航建材销售有限公司 15,970.00 万元, 已全部回流项目公司账户, 剩余 1,054.67 万元从预售资金监管账户账内互转至项目公司基本存款账户; 项目公司将 1.7 亿元销售回款按合资公司融惠各股东持股比例全额分配, 未列在各类费用中。

根据《4 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, 差异较大主要为前期费用、税费、财务费用、营销费用。前期费用实际支付金额占资金计划的 15.68%, 未达到付款节点或延期支付; 税费实际支付金额占资金计划支出的 0.22%, 差异原因为未缴纳增值税、土地增值税; 财务费用实际支付金额超出资金计划支出的 10.72%, 为不可预见费 83.13 万元, 差异原因是财务费用的开发贷利息计息天数少算 3 天; 营销费用实际支付金额超出资金计划支出的 8.75%, 为不可预见费 48.10 万元, 差异原因达到付款节点或延期支付。

三、付款情况审核说明

(一) 工程费用支出计划说明



项目公司在 2021 年 5 月计划支付工程费用共计 2,230.07 万元，具体分析如下：

(1) 依据项目公司提供资料，项目公司与陕西建工集团股份有限公司签订《杭政储【2020】41 号地块总包工程合同》，合同总价为 38,579.79 万元。根据合同约定，项目公司每次按双方确认产值的 80% 支付工程款。截至 4 月 30 日，项目公司累计已支付总包工程款 5,504.71 万元，本月预计支付工程进度款 1,971.40 万元。本月支付完成后，项目公司累计支付合同金额占合同总价的 19.38%。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，项目公司与浙江融邦建筑工程有限公司签订《杭政储【2020】41 号地块桩基及基坑支付工程合同》，合同总价为 6,359.05 万元。根据合同约定，项目公司每次按双方确认产值的 80% 支付工程进度款。截至 2021 年 4 月 30 日，项目公司累计已支付工程进度款 5,046.79 万元，本月预计支付工程进度款 332.77 万元。本月支付完成后，项目公司累计支付合同金额占合同总价的 84.60%。实际支付时，我司会对付款申请、发票、流程、工程合同、工程进度产值申报表、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) 依据项目公司提供资料，项目公司与北京东方雨虹防水技术股份有限公司签订《杭政储出【2020】41 号地块项目防水材料（东方雨虹）采购合同》，合同总价为 460.52 万元。根据合同约定，各批次货物到达现场并进场验收合格后，支付合同总价 95%。本月预计支付合同款 19.75 万元，为该合同首次付款，占合同总价的 4.29%。实际支付时，我司会对付款申请、发票、流程、工程合同、工程进度产值申报表、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，项目公司与上海睿彦环保成套设备有限公司签订《滨融府项目泳池设备的采购安装合同》，合同总价为 113.55 万元。根据合同约定，各批次货物到达现场并进行验收（数量、外观）合格，支付合同价款的 80%。本月预计支付合同款 60.14 万元，为该合同首次付款，占合同总价的 52.96%。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) 根据项目公司提供的资金计划，项目公司与上海三菱电梯有限公司签订《大区电梯三菱采购合同》，合同总价为 659.00 万元，项目公司尚未提供合同文本及相关附件。本月预



计支付合同款 26.01 万元，实际申请支付时，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。

经审核，,本月预计支付工程费用 5 笔，主要为总包工程款和桩基工程款，其中第（5）、项费用支出项目公司尚未提供合同文本及相关附件。因项目公司提供的资金支付申请中部分工程进度累计产值暂且未能核实，在支付工程款时，我司会对付款申请、发票、流程、合同、工程进度产值申报表、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 5 月计划支付前期费用共计 59.87 万元，具体分析如下：

（1）依据项目公司提供的资金计划，项目公司与浙江绿城建筑设计有限公司签订《建设方案设计》合同，合同总价为 28.49 万元。根据合同约定，取得的设计费总额为各分项设计费用总和，各分项设计费按各分项固定综合单价乘以对应的建筑面积计算，支付设计费总额的 35%。截至 2021 年 4 月 30 日，项目公司累计已支付工程进度款 5.70 万元，本月预计支付工程进度款 9.97 万元。本月支付完成后，项目公司累计支付合同金额占合同总价的 55.00%。实际支付时，我司会对付款申请、发票、流程、工程合同、工程进度产值申报表、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，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》，合同总价为 339.10 万元。监理工程开始时间为 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，按已完成工程季度产值金额的 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。截至 4 月 30 日，项目公司累计已支付监理费用 31.92 万元，本月预计支付金额 15.76 万元。本次支付完成后，累计支付金额占合同总价的 14.06%。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，项目公司与融创物业服务集团有限公司杭州分公司签订《庆隆小河单元 GS0304-R21/B1/B2-01 地块建设工程住宅项目物业前期介入服务合同》，合同总价为 85.34 万元。合同期限为 2020 年 6 月 23 日至 2023 年 10 月 31 日（项目交付时间）。合同约定，项目启动会之日起的六个月内，甲方应向乙方支付至暂定总价的 70%（暂



定总价的 40%)。截至 4 月 30 日,项目公司累计已支付服务费用 25.60 万元,本月预计支付金额 34.12 万元。本次支付完成后,累计支付金额占合同总价的 69.98%。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。

经审核,第(1)、(2)、(3)项符合合同付款条款约定,计划合理。实际支付时,我司会对合同、付款申请、工程结算单、发票、流程依据进行审核、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 5 月的管理费用预计支出 70.00 万元,主要为员工工资、日常报销款等费用。经审核,我司认为 5 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。

(四) 营销费用资金支出计划说明

项目公司在 2021 年 5 月的营销费用预计支出 465.20 万元,其中包括:高尔夫球区及地下会所装修费,示范区空调采购及安装费用,共支出 65.20 万元,另有不可预见费 400.00 万元。具体支付如下:

(1) 依据项目公司提供的资金计划,项目公司与深圳丹健环境艺术设计有限公司签订《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》,合同总价为 131.60 万元,项目公司尚未提供合同文本及相关附件。本月预计支付合同款 46.06 万元,实际支付时,我司会对合同、付款申请、发票、流程等依据进行审核、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,项目公司与美的空调签订《示范区空调采购合同》,合同总价为 30.00 万元,项目公司尚未提供合同文本及相关附件。本月预计支付采购款 19.14 万元,实际支付时,我司会对合同文本、付款申请、发票、流程等依据进行审核、计算,严格把控,确保资金支付合理、合规。

(3) 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 400.00 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 5 月预计支出财务费用开发贷利息 860.00 万元。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。

（六）税费计划说明

项目公司在 2021 年 5 月预计支出税费 1,635.00 万元，项目公司 4 月预收房款及车位款合计 6,499.00 万元，预计需要交纳土地增值税 1,365.00 万元、营业税金及附加 270.00 万元。

四、结论：

本次杭州融滨昌盛置业有限公司申报的 5 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。费用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 5 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 4 月 30 日