**关于融创杭州望江未来社区项目2020年12月资金计划**

**审核说明**

**中航信托股份有限公司：**

杭州滨来置业有限公司（以下简称项目公司）于2020年11月30日提交了《融创杭州望江未来社区项目2020年12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. **杭州望江未来社区项目2020年12月资金汇总**

项目公司2020年11月30日提交的2020年12月资金支出计划，计划资金支出预计9笔，合计329,321.60万元。其中：土地款支出309,282.00万元,税金支出约19,310.00万元，前期报建费用支出493.00万元，建安费用支出220.60万元，销售费用8.00万元、管理费用支出8.00万元。

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **中航信托•天垣11号融创杭州望江未来社区项目**  **股权投资集合资金信托计划**  **-杭州融创望江未来社区项目月度资金使用计划（2020年12月份）** | | | |
| **编制：杭州滨来置业有限公司 单位：万元** | | | |
| **项目** | **合同金额** | **实际累计已付款** | **本月申请金额** |
| 土地款 | 618,564.00 | 309,282.00 | 309,282.00 |
| 税金 | 0.00 | 0.00 | 19,310.00 |
| 前期报建费用 | 1,305.00 | 0.00 | 493.00 |
| 建安费用 | 213.25.00 | 0.00 | 220.60 |
| 销售费用 | 0.00 | 0.00 | 8.00 |
| 管理费用 | 0.00 | 0.00 | 8.00 |
| 总计 | | 309,282.00 | 329,321.60 |

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。

（转下页）

1. **付款情况审核说明**
2. **土地款支出计划说明**

项目公司在2020年12月支付土地款309,282.00万元，土地总价款618,564.00万元，2020年7月30日前已缴纳土地款309,282.00万元，剩余土地款最迟于2020年12月30日缴纳给杭州市规划和自然资源局。

经审核，我司认为资金计划表中土地款支付符合《国有建设用地使用权出让合同》的约定，实际支付时，我司会对付款申请、流程、文件等依据进行审核、计算，严格把控，确保资金支付合理、合规。

1. **税金支出计划说明**

项目公司在2020年12月支付税款约19,310.00万元；其中土地款产生的契税和印花税是18,866.20万元，大配套费产生的契税预估443.80万元；因为土地款缴纳时点处于2020年12月30日，考虑到年终关账等原因，契税和印花税可能延迟到2021年1月初支付。

经审核，项目公司资金计划中的契税和印花税金额为预估金额，需缴纳土地款和大配套费后根据文件及相关缴款通知确定是否合理。实际支付时，我司会对付款申请、票据、流程、文件等依据进行审核、计算，严格把控，确保资金支付合理、合规。

1. **前期报建费用资金支出计划说明**

项目公司在2020年12月前期报建费用支出金额共计493.00万元，具体分析如下：

1. 依据项目公司2020年11月5日与大象建筑设计有限公司签订的《杭政储出【2020】35号商品住宅及商业商务用房项目建筑工程设计合同》，合同金额为1,160.00万元；根据合同规定：合同签订后支付合同总价的20%，完成概念方案项目公司确认后支付至合同总价的40%；本次预计支付464.00万元，为该合同首次支付，拟支付完成概念方案款；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2020年11月17日与贝尔高林园林设计（深圳）有限公司签订的《杭政储出【2020】35号商品住宅及商业商务用房项目环境设计服务合同》，合同金额为145.00万元；根据合同约定，签约一周内支付动员酬金36.25万元，占合同总价的25%，本次预计支付29.00万元，占合同总价的20%，低于合同约定；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. **建安费用资金支出计划说明**

项目公司在2020年12月的建安费用支出金额共计220.60万元。

1. 依据项目公司2020年11月3日与浙江城源电力承装工程有限公司签订的《杭政储出【2020】35号商品住宅及商业商务用房项目施工临时用电合同》，合同金额为204.68万元；根据合同约定，施工完毕通电后支付合同价款的80%，本次预计支付163.75万元，占合同总价的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。
2. 依据项目公司与杭州同人水务工程有限公司签订的《杭政储出【2020】35号商品住宅及商业商务用房项目施工临时用水合同》，合同金额为8.57万元；根据合同约定，施工完毕通水后支付合同总价的80%，本次预计支付6.85万元，占合同总价的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。
3. 建安费用中有不可预见费用50.00万元，本次支付金额为预估金额，后期我司会对合同签订严格把控，在使用不可预见费支付时，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，我司认为12月建安费用资金支出主要为项目工地临水、临电工程费用，施工进度计划与项目开发全景计划匹配，资金计划编制合理，实际支付时，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。

1. **管理费用资金支出计划说明**

项目公司在2020年12月的管理费用支出金额共计8.00万元，主要为日常报销款。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。

1. **营销费用资金支出计划说明**

项目公司在2020年12月的营销费用支出金额共计8.00万元，主要为日常报销款。实际支付时，我司会对付款申请、发票、流程、相关合同、等依据进行审核，严格把控，确保资金支付合理、合规。

1. **结论：**

本次杭州滨来置业有限公司申报的12月资金计划包含六大项目，分别为土地款、税金、前期报建费用、建安费用、管理费用、营销费用。分类信息明确，直观，符合项目实际情况。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，我司拟同意项目公司12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，对于其中单笔支付超1,000万的，上报信托，经审批后，据实支付，请审批。

**北京康信君安资产管理有限公司**

**杭州望江未来社区项目组**

2020年12月01日