**关于融创杭州望江未来社区项目2021年1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12月30日提交了《融创杭州望江未来社区项目2021年1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2021年1月资金汇总**

项目公司2021年12月30日提交的2021年1月资金支出计划，计划支出共计20,351.13万元。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款项进行整理、分类，其中：土地成本支出19,310.00万元，前期费用支出1,011.13万元，管理费支出20.00万元,营销费支出10.00万元元。

|  |
| --- |
| **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（2021年1月份）** |
| **编制：杭州滨来置业有限公司 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** |
| 土地成本 | 639,985.00  | 618,564.00  | 96.65% | 618,564.00  | 19,310.00 |
| 前期费用 | 6,264.00  | 1,926.33  | 30.75% | 5.00  | 1,011.13  |
| 建安费用 | 238,122.00  | 0.00 | 0.00% | 0.49  | 0.00 |
| 管理费用 | 20,647.00  | 0.00 | 0.00% | 8.51  | 20.00 |
| 营销费用 | 20,647.00  | 0.00 | 0.00% | 0.00 | 10.00 |
| 财务费用 | 30,704.00  | 0.00 | 0.00% | 0.04  | 0.00 |
| 税费 | 99,812.00  | 0.00 | 0.00% | 15.00  | 0.00 |
| **总计** | **1,056,181.00** | **620,490.33** | **58.75%** | **618,593.04** | **20,351.13** |

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包括：（1）土地款、（2）土地契税和印花税、（3）市政配套费。
3. 建安费用包括：（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、12月份资金计划使用情况**

项目公司2020年12月资金计划支出329,321.60万元，实际资金支付309,288.12万元，其中：土地款支出309,282.00万元，建安费用支出0.37万元，管理费用支出5.75万元。12月份资金计划金额与执行情况对比如下表所示：

**12月份资金计划金额与执行情况对比表**

| **资金****类别** | **12月份资金计划申请金额（万元）** | **12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** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 土地成本 | 328,592.00  | 309,282.00  | 94.12% | 实际支付土地款309,282万元，土地款产生的契税、印花税和市政配套费产生的契税共计19,310万元未支付。 |
| 前期费用 | 493.00  | 0.00  | 0.00% | 由于项目未施工，未达到付款节点。 |
| 建安费用 | 220.60  | 0.37  | 0.17% | 支付水电费0.37万元（自动扣款）；其他款项未支付。 |
| 管理费用 | 8.00  | 5.75  | 71.88% | 支付员工报销款1.41万元，为办理公司资质缴纳社保4.34万元。 |
| 营销费用 | 8.00  | 0.00 | 0.00% | 项目暂无营销团队，未产生费用。 |
| **合计** | **329,321.60**  | **309,288.12**  | **93.92%** |  |

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《12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总体差异不大；前期费用、建安费用、营销费用资金计划与实际支付差异较大，原因为：项目未施工,暂未达到付款节点,故款项未支付。

**三、付款情况审核说明**

1. **土地成本支出计划说明**

项目公司在2021年1月计划支付土地成本共计19,310.00万元，其中土地款产生的印花税、契税为18,866.20万元，市政配套费产生的契税预估443.80万元。

经审核，项目公司资金计划中的契税为预估金额，需缴纳的印花税、契税根据已缴纳的土地款和应缴纳市政配套费，依据相关政策及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，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1月计划支付前期费用共计1,011.13万元，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合同总价的20%，方案出图后支付合同总价的20%；本次预计支付696.00万元，为该合同首次支付，占合同总价的60%，拟支付完成方案出图款；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，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%；本次预计支付动员酬金36.25万元，为该合同首次付款；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，确保资金支付合理、合规。
3. 依据项目公司2020年11月27日与中国建筑西南勘察设计研究院签订的《杭政储出【2020】35号商品住宅及商业商务用房项目建设工程勘察合同》，合同总价59.46万元；根据合同约定，项目完成并提交勘察成果资料经项目公司确认后支付合同总价款90%，本次预计支付53.52万元，为该合同首次付款，占合同总价的90%；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，确保资金支付合理、合规。
4. 依据项目公司2020年12月10日与浙江城建勘察研究院有限公司签订的《杭政储出【2020】35号商品住宅及商业商务用房项目工程勘察外业见证合同》，合同总价4.76万元；根据合同约定，勘察外业结束且提供的符合合同约定和项目公司要求的见证报告经建委备案审核通过后，一次性付清费用，本次预计一次性付清合同总价款4.76万元；实际支付时，我司会对付款申请、发票、流程、合同、结算单等依据进行审核、计算，确保资金支付合理、合规。
5. 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。
6. 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。
7. 费用中有不可预见前期费用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、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2021年1月前期费用中资金支出主要为项目设计费、工地临水、临电工程费用，资金支付计划与项目现场实际情况基本吻合，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。

**（三）管理费用资金支出计划说明**

项目公司在2021年1月计划支付管理费用共计20.00万元，为业务招待费、员工报销及日常办公费用等支出。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。

1. **营销费用资金支出计划说明**

项目公司在2021年1月计划支付营销费用共计10.00万元，因项目营销团队未组建，该费用为预估金额，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。

**四、结论：**

本次杭州滨来置业有限公司申报的2021年1月资金计划包含四大项目，分别为土地成本、前期费用、管理费用、营销费用，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2021年1月月份资金计划，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1,000万的款项，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31日**