



关于融创杭州望江未来社区项目 2021 年 6 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 2021 年 5 月 28 日提交了《融创杭州望江未来社区项目 2021 年 6 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：

一、杭州望江未来社区项目 2021 年 6 月资金汇总

项目公司 2021 年 5 月 28 日提交的 2021 年 6 月资金支出计划，计划支出共计 878.02 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：支付前期费用 848.02 万元、管理费用 20.00 万元、营销费用 10.00 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（2021 年 6 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（含无合同）	本月申请金额
土地成本	639,985.00	618,564.00	96.65%	637,215.77	0.00
前期费用	6,264.00	4,420.57	70.57%	1,170.68	848.02
建安费用	238,122.00	74,718.59	31.38%	3.05	0.00
管理费用	20,647.00	0.00	0.00%	25.61	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%	0.10	0.00
税费	99,812.00	0.00	0.00%	169.64	0.00
总计	1,056,181.00	697,703.16	66.06%	638,584.85	878.02

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包括：（1）土地款、（2）土地契税（3）市政配套费。

4、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、5 月份资金计划使用情况

项目公司 2021 年 5 月资金计划支出 1,074.17 万元，实际资金支付 65.66 万元，其中：前期费用支出 63.77 万元，建安费用支出 0.62 万元，管理费用支出 1.27 万元。2021 年 5 月份资金计划金额与执行情况对比如下表所示：

5 月份资金计划金额与执行情况对比表

资金类别	5 月份资金计划申请金额（万元）	5 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	1,044.17	63.77	6.11%	交通组织专篇技术咨询费、景观分析费用、宗地测绘技术服务费
建安费用	0.00	0.62	-	银行代扣代缴水电费
管理费用	20.00	1.27	6.35%	业务招待费
营销费用	10.00	0	-	项目未施工且无营销团队，未产生费用
合计	1,074.17	65.66	6.11%	-

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《5 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产生的差异为：前期费用申请支付主要为设计费及不可预见费，因确定工程整体开发滞后，各项进度延迟未达预计支付节点；管理费用、营销费用共计 30.00 万元为预估金额，管理费用实际仅支付业务费，因无营销团队、临时案场未定，未达到支付营销费用节点，故未使用营销费用。

二、付款情况审核说明

（一）前期费用支出计划说明

项目公司在 2021 年 6 月计划支付前期费用共计 848.02 万元，具体分析如下：

（1）依据项目公司与杭州市勘测设计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预定位计算及定位合同》，合同金额为 7.71 万元；根据合同约定，乙方提供各子项测绘成果后 15 天，甲方支付各自子项工程款，本月预计支付 7.71 万元，



为该合同首次付款并一次性支付总价款；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) 依据项目公司与浙江省地矿勘察院有限公司签订的《杭政储出【2020】35号商品住宅及商业商务用房项目基坑围护设计合同》，合同金额为58万元；根据合同约定，基坑围护施工图交付后10个工作日支付合同价款的80%；本月预计支付46.40万元，为该合同第一次付款，占合同金额的80%。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) 依据项目公司与浙江东南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施工图设计合同》，合同金额为839.44万元，其中建筑设计费804.88万元，BIM设计费34.56万元。根据合同约定，建筑设计费于合同签订后10日内，支付20%；施工图甲方内审合格10日内，支付35%；施工图审查通过后10日内，支付35%；BIM设计费于合同签订后10日内，支付20%；管线综合图纸提交并确认后10日内，支付70%。本月预计支付643.90万元，为该合同第一次付款，占合同金额的76.70%。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) 前期费用中有不可预见费150.00万元，该金额为预估金额，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，项目公司提供的资金计划中前期费用预计支付3笔，均已签订合同，支付金额基本符合合同约定，我认为2021年6月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。前期费用中不可预见费为150万元，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。

(二) 管理费用资金支出计划说明

项目公司在2021年6月计划支付管理费用共计20.00万元，为报销业务招待费、办公费用、缴纳社保等支出。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。



（三）营销费用资金支出计划说明

项目公司在 2021 年 6 月计划支付营销费用共计 10.00 万元，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 6 月资金计划包含三大项目，分别是前期费用、管理费用、营销费用，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。我司统计了项目公司的资金计划，对费用明细进行审核分析，拟同意项目公司 2021 年 6 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，实际支付时对于资金计划外款项，我司上报信托，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

2021 年 5 月 28 日