



# 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
<b>总计</b>	<b>1,056,181.00</b>	<b>697,703.16</b>	<b>66.06%</b>	<b>638,584.85</b>	<b>878.02</b>

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，我司认为 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