**关于福州正茂项目2021年10月资金计划**

**审核说明**

**中航信托股份有限公司：**

正茂（福州）投资发展有限公司（以下简称“项目公司”）于2021年9月29日提交了2021年10月的资金计划，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. **福州正茂项目公司2021年10月份资金汇总**

项目公司于2021年9月29日提交的2021年10月的资金支出计划，计划资金支出合计33,778.69万元。其中：工程款支出2,248.69万元，销售费用400.00万元，管理费用650.00万元，财务费用280.00万元，开发贷还本2,000.00万元，不可预见费用200.00万元，分配资金28,000.00万元。

|  |  |
| --- | --- |
| **中航信托•天垣20A099号房地产开发股权投资集合资金信托计划** | |
| **正茂（福州）投资发展有限公司2021年10月资金计划** | |
| **编制单位：正茂（福州）投资发展有限公司 单位：万元** | |
| **项目** | **10月计划金额** |
| 土地款支出 | - |
| 大配套支出 | - |
| 工程款支出 | 2,248.69 |
| 销售费用 | 400.00 |
| 管理费用 | 650.00 |
| 财务费用 | 280.00 |
| 本月到期商票 | - |
| 开发贷还本 | 2,000.00 |
| 不可预见费 | 200.00 |
| 分配资金 | 28,000.00 |
| **资金流出小计** | **33,778.69** |

1. **福州正茂项目公司资金计划情况审核说明**

**（一）工程款资金支出计划说明**

项目公司在2021年10月工程款计划支出金额共计2,248.69万元，具体分析如下：

1. 根据2020年7月9日用印的《正茂望山筑项目监理工程合同》，合同约定由福建省京闽工程顾问有限公司为正茂望山筑项目提供工程监理服务,合同总价款为152.04万元。付款节点为：预付开办费用10%；月进度款分三部分，基本监理费（开工接受监理的相应各栋号建筑面积\*监理费单方报价/（各栋号房建合同工期月份+2个月）\*70%\*（1-20%监理考核金））、监理考核金、监理人员个人监理考核金；竣工结算至总金额的97%；验收合格满一年后一个月内付清预留的3%。目前累计支付合同金额31.79万元，项目公司已核定产值30.10万元，计划在10月份支付核定产值的70%，即21.06万元，符合合同的规定；
2. 根据项目公司2021年1月12日签订的《福州正茂望山筑项目电梯设备购销合同》，合同总金额为507.296万元，对方单位名称上海三菱电梯有限公司，约定合同签订后需方将合理安排设备进场计划并通知乙方生产，收到乙方保函后需支付所排产电梯设备款20%给乙方；乙方于《电梯生产安排通知》指定交货日前35天开具该批次设备总价35%“见索即付”银行保函，正茂方于收到保函之日起15个工作日内向乙方支付相应批次设备总价的35%；排产货物全部到工地并经需方验收合格之日起10个工作日内支付设备总价的25%；乙方取得政府主管部门颁发的电梯证明等相关文件移交给需方10个工作日内，需方与乙方结清该批次设备余款。截至目前已收到部分货物，已核定产值405.84万元，合同已支付279.01万元，本次计划在10月份支付合同价款40.58万元，符合合同规定，该笔计划支付款项合理；
3. 根据项目公司2021年6月15日签订的《正茂望山筑项目大区幕墙工程》，对方单位名称中建远泰幕墙装饰工程有限公司，合同总金额为588.62万元，付款节点为：每月进度款=[每月实际完成工程产量-甲供材料]\*70%-当前应扣费用；工程全部完工，付至签约合同价的85%；工程结算完成之日60日内支付至结算价款的97%；工程结算款的3%作为质保金。合同已支付0.00万元，本次核定完工量177.39万元，故项目公司计划在10月份支付核定工程量的70%，即124.17万元，符合合同规定，该项支付计划合理；
4. 根据项目公司在2021年8月11日签约《正茂望山筑项目栏杆施工及供货合同》，对方单位名称：杭州浩瀚机电设备有限公司，合同总价款413.22万元，付款节点：非玻璃栏杆单栋栏杆成品进场安装完成后，经检验符合要求，支付至该栋号栏杆工程施工和供货合同价款的70%；玻璃栏杆单栋栏杆外框安装完成后，经检验符合要求，支付至该幢号栏杆工程施工和供货合同价款的30%；单栋栏杆玻璃安装完成后，经检验符合要求，支付至该幢号栏杆工程施工和供货合同价款的70%；工程全部完工，并通过发包人组织的竣工验收并交付发包人后一个月内，付至签约合同价的85％（即竣工进度款）；本工程所依附房建总承包工程竣工验收合格，承包人完成工程内业竣工资料，经发包人办理完成工程结算手续之日起30日内支付至结算价款的97％；工程结算价款的3％作为质保金。合同已支付0.00万元，截至目前1#、11#楼玻璃栏杆已施工完成，计划于10月份支付合同总价款的30%，即123.97万元，该项支付计划合理，该笔款项在申请付款时会严格审核合同签订情况及核实合同内容；
5. 根据项目公司在2021年8月11日签约《正茂望山筑项目防水工程供货及施工承包合同》，对方单位名称：上海东方雨虹防水工程有限公司，合同总价款772.89万元，付款节点：本合同无预付款；乙方将当月付款申请主送需方，经甲方、监理等各方校核实际已完工工程量后，甲方将在30个日历天内支付已完工程产值的75%；防水工程竣工验收合格后30个日历天内，付至已完工程产值的90%；防水工程全部竣工验收合格，结算手续办理完成后 30 个日历天内，付至结算价款 的 100%。合同已支付0.00万元，本次核定完工量458.20万元，故项目公司计划在10月份支付核定工程量的75%，即343.65万元，符合合同规定，该项支付计划合理；
6. 根据项目公司2021年3月10日签订的《福州正茂望山筑项目防火门及防火窗供货安装工程》，合同总金额为316.20万元，对方单位名称福建省金盾消防科技有限公司，付款方式为：门框安装款：单体门框安装完成付款至该批次货款的30%；门扇安装款：单体门扇安装完成付款至该批次货款的70%；验收款：本工程通过最终的竣工验收及消防验收，并且交付给发包人甲方后付款至合同总价的80%；结算款：发包人甲方、承包人乙方双方办理完结算手续后，发包人甲方在28个工作日内，向承包人乙方支付至结算款的 97%;保修款：结算款的3%作为质量保修金。合同已支付0.00万元，本次核定完工量270.00万元，项目公司计划在10月份支付核定工程量的30%，即80.00万元，符合合同规定，该项支付计划合理；
7. 根据项目公司2020年11月9日签订的《正茂望山筑项目燃气迁改事宜合同》，由福建宝畅建设发展有限公司为项目公司提供燃气迁改服务，合同总金额为38.77万元，付款方式为：每月支付经核准完成金额的70%；工程全部竣工验收后的一周内，付至合同金额的100%。合同已支付27.14万元，截至目前已完成合同规定内容，故项目公司计划在10月份支付合同剩余价款，即11.63万元，符合合同规定，该项支付计划合理；
8. 根据项目公司2020年9月8日签订的《正茂望山筑（金鸡新苑三期）基建用水工程》，合同总金额为37.00万元，对方单位名称福建兆亿建设工程有限公司，付款方式为：按照现场施工进度付款，每月支付经核准完成金额的70%；工程全部竣工验收后的一周内，付至合同金额的100%。截至目前工程已竣工并经项目公司验收，合同已支付25.90万元，本次计划在10月份支付合同剩余价款，即11.10万元，该笔计划支付款项合理；
9. 根据项目公司2020年11月10日签订的《福州正茂望山筑通信广电迁改工程合同》，合同总金额为11.84万元，对方单位名称福建金朝通信工程有限公司，付款方式为：按照现场施工进度付款，每月支付经核准完成金额的70%；工程全部竣工验收后的一周内，付至合同金额的90%；结算完成后付至结算金额100%。截至目前合同已履行完毕，合同已支付10.66万元，本次计划在10月份支付合同剩余价款，即1.18万元，该笔计划支付款项合理；
10. 根据项目公司签订的《正茂望山筑项目总承包工程》，项目公司委托中国核工业华兴建设有限公司承担本项目施工建设任务。合同总价款为32,267.34万元，付款节点见下表，目前已累计支付工程款共计13,705.27万元，项目公司累计核定产值为21,206.44万元，累计应付金额15,118.07万元，计划在10月份使用商票支付该合同的部分工程款900.00万元，支付时我司根据实际情况复核付款的合理性、合规性；

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 节点 | 付款比例 | 付款支付形成 |
|  | 应付款垫资至首栋达到预售，此部分垫资利息按年华8%补偿 |  |
| 预售前地下室顶板封顶完成（按达标面积算） | 50% | 现金或ABS |
| 开工批次达1层顶 | 50% | 现金或ABS |
| 开工批次到预售条件后 | 60% | 现金或ABS50%、商票50% |
| 单体结构完成30%、60%两个节点付款 | 60% | 现金或ABS50%、商票50% |
| 封顶 | 70% | 现金或ABS50%、商票50% |
| 预售后地下室顶板封顶完成（按达标面积算） | 70% | 现金或ABS50%、商票50% |
| 砌体每完成30%付一次，一共付三次 | 70% | 现金或ABS50%、商票50% |
| 单栋结构验收 | 70% | 现金或ABS50%、商票50% |
| 单栋内墙抹灰每完成50%付一次，一共付两次 | 70% | 现金或ABS50%、商票50% |
| 单栋外墙抹灰每完成50%付一次，一共付两次 | 70% | 现金或ABS50%、商票50% |
| 保温、涂料每完成50%付一次，一共付两次 | 70% | 现金或ABS50%、商票50% |
| 单栋主体落外架 | 75% | 现金或ABS50%、商票50% |
| 单栋精装修交接完成 | 75% | 现金或ABS50%、商票50% |
| 回填土完成 | 75% | 现金或ABS50%、商票50% |
| 开工批次工程竣工 | 85% | 现金或ABS50%、商票50% |
| 整体交付（交付率达90%） | 90% | 现金或ABS50%、商票50% |
| 合同结算完毕 | 97% | 现金或ABS50%、商票50% |
| 保修期满1年 | 1% | 现金 |
| 保修期满2年 | 2% |
| 保修期满3年 | 0% |

1. 根据项目公司2021年7月5日签订的《居民用户管道燃气设施配套合同（多层、高层——房地产）》，合同总金额为322.46万元，对方单位名称福州华润燃气有限公司，付款方式为：甲方应于本合同签订5个工作日内，向乙方支付全部合同价款的60%，即支付1,934,772.00元；其余40%的合同价款，即1,289,848.00元，在乙方完成施工并竣工验收后十日内付清。故项目公司计划在10月份支付合同总价款的60%，即193.48万元，符合合同规定，该项支付计划合理；
2. 预计支付福州百佳汇建筑装饰有限公司《正茂望山筑项目铝合金门窗工程采购合同》、《正茂望山筑项目铝合金门窗工程施工合同》工程款220.00万元。目前合同尚未签订，实际支付时，我司会按合同条款严格审核后执行。
3. 预计支付德爱威建设工程有限公司《正茂望山筑项目外墙涂料工程合同》工程款120.00万元。目前合同尚未签订，实际支付时，我司会按合同条款严格审核后执行。
4. 预计支付上海三菱电梯有限公司福建分公司《福州正茂望山筑项目电梯设备安装合同》工程款57.87万元。目前合同尚未签订，实际支付时，我司会按合同条款严格审核后执行。

经审核，根据项目公司提供的资金计划表，上述计划支付内容与计划开发进度基本相符，我司认为10月项目公司有关工程款支出的资金计划编制合理。后期我司会对合同签订严格把控，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，根据实际情况复核付款的合理性、合规性。

**（二）销售费用资金支出计划说明**

项目公司计划2021年10月的销售费用支出金额共计400.00万元，具体分析如下：

预计本期支付工资社保费用80.00万元，销售佣金200.00，职工福利费20.00万元，其他营销合同及日常费用付款100.00万元。

项目公司营销计划及人员工作计划尚未排定，届时将根据实际人员安排进行支付相应费用，后期申请相关款项支付时，我司会对付款申请、发票、流程、合同等依据进行审核，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**

项目公司计划在2021年10月的管理费用支出金额共计650.00万元，具体分析如下：

1. 预计本期支付工资社保费用20.00万元，水电费15.00万元，招待费用及其他65.00万元。
2. 提取管理费550.00万元。

根据项目公司2021年4月30日签订的《企业管理服务合同》、《项目开发服务协议》，对方单位名称：正荣（福州）职业发展有限公司、厦门祺翎企业管理有限公司，付款方式均为：按照销售总额的0.75%计算管理费，每季度计提一次管理费，每次可提取的管理费额=项目累计总签约额×0.75% -乙方已提取管理费。截至目前销售总额为235,094.21万元，已各提取管理费1,438.43万元，可提取管理费最高金额=（235,094.21\*0.75%-1,438.43）\*2=649.55万元，本次计划在10月份支付第二笔管理费550.00万元（小于最高限额），该笔计划支付款项合理

经审核，我司认为10月管理费用资金支出计划编制合理，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，严格把控，确保资金支付合理、合规。

1. **财务费用资金支出计划说明**

项目公司计划在2021年10月的财务费用支出为应付开发贷利息，金额280.00万元，具体分析如下：

项目公司于2021年3月1日收到开发贷54,500.00万元，2021年6月22日还本110.00万元，2021年6月29日收到开发贷12,300.00万元，2021年8月23日还本1,000.00万元。截至2021年8月31日，未归还的开发贷款金额为65,690.00万元。利率4.75%，开发贷利息按月支付。

经审核，我司认为10月财务费用资金支出计划编制合理，实际支付时，我司会对付款申请、流程、协议等依据进行审核，严格把控，确保资金支付合理、合规。

1. **开发贷还本计划说明**

项目公司计划在2021年10月还本开发贷2,000.00万元，具体分析如下：

项目公司于2021年3月1日收到开发贷54,500.00万元，2021年6月22日还本110.00万元，2021年6月29日收到开发贷12,300.00万元，2021年8月23日还本1,000.00万元。截至2021年8月31日，未归还的开发贷款金额为65,690.00万元。

经审核，我司认为10月开发贷还本资金支出计划编制合理，实际支付时，我司会对付款申请、流程、协议等依据进行审核，严格把控，确保资金支付合理、合规。

**（六）不可预见费用资金支出计划说明**

项目公司在10月份的不可预见费用为200.00万元，以备一些不可预测的资金支付。

**（七）分配资金**

项目公司计划在10月份分配资金28,000.00万元（预计将收到政府回款30,000.00万元），按照各股东占股比例进行分配。福州苇庭企业管理有限公司（40%）分配11,200.00万元；福州华瑞正兴投资发展有限公司（10%）、正荣正耀（香港）有限公司（30%）均为正荣方公司，且调拨到同一账户，故合并在一起计算分配资金，即分配11,200.00万元；福建东君投资有限公司（20%）分配5,600.00万元。

届时各股东净投入分别为：福州苇庭企业管理有限公司11,602.57万元；福州华瑞正兴投资发展有限公司、正荣正耀（香港）有限公司共11,602.57万元；福建东君投资有限公司6,520.50万元。

1. **结论：**

项目公司本次提交的2021年10月资金计划按款项类别分类，分类信息明确，直观，费用明细与现场实际情况基本吻合。涉及的合同及付款与开发节奏匹配，部分付款时间较之现金流预测表略有调整。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、计算，根据实际申请情况审核付款的合理性、合规性。

我司拟同意项目公司2021年10月份的资金计划，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**

**2021年9月29日**