**关于福州正茂项目2022年1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2022年1月6日提交了2022年1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2022年1月份资金汇总**

项目公司于2022年1月6日提交的2022年1月的资金支出计划，计划资金支出合计8,567.00万元。其中：工程款支出3,577.00万元，销售费用300.00万元，管理费用760.00万元，财务费用260.00万元，开发贷还本3,670.00万元。

|  |  |
| --- | --- |
| **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2022年1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** | **1月计划金额** |
| 土地款支出 | - |
| 大配套支出 | - |
| 工程款支出 | 3,577.00 |
| 销售费用 | 300.00 |
| 管理费用 | 760.00 |
| 财务费用 | 260.00 |
| 本月到期商票 | 0.00 |
| 开发贷还本 | 3,670.00 |
| 不可预见费 | 0.00 |
| 分配资金 | 0.00 |
| **资金流出小计** | **8,567.00** |

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2022年1月工程款计划支出金额共计3,577.00万元，具体分析如下：

1. 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16,255.74万元，项目公司累计核定产值为24,176.80万元，累计应付金额17,845.37万元，计划在1月份使用银行存款支付该合同的部分工程款1,572.00万元，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，项目公司累计核定产值77.75万元，累计应付金额59.99万元，计划在1月份使用银行存款支付该合同的部分工程款28.00万元，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507.30万元，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12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2月2日签订的《福州正茂望山筑项目电梯设备安装合同》，对方单位名称上海三菱电梯有限公司福建分公司，合同总金额为192.90万元，付款节点为：完成安装前期工作10个工作日内支付该批次电梯安装总价的30%；电梯安装、调试完毕，通过安装地电梯质检部门验收合格并取得电梯准用证10个工作日内支付至该批次电梯安装总价的80%；双方共同确认结果7个工作日内支付至该批次电梯安装总价的100%。目前累计支付合同金额0.00万元，项目公司累计核定产值72.98万元，累计应付金额72.98万元，计划在1月份使用银行存款支付该合同的部分工程款57.87万元，符合合同的规定，该笔计划支付款项合理；
4. 根据项目公司2021年9月27日签订的《正茂望山筑项目城市展厅精装修工程》，对方单位名称福建嘉立信建设有限公司，合同总金额为99.00万元，付款节点为：承包人应于每月[ 25]日前向发包人报送工程款支付申请、经监理人确认的当月完成工程量。发包人应在收到上述资料后[15]个工作日内容完成审核确认，并且由承包人提供符合合同约定的发票后，发包人按审核确认的产值支付相应的进度款。工程进度款按以下计算公式计取并支付：每月进度款=[每月实际完成工程产值（按合同取费标准）]×[ 70 ]%—当期应扣费用月进度累计支付不超过合同金额的70%。工程全部完工，并通过发包人组织的竣工验收（若因发包人原因，工程不能及时进行竣工验收，但工程实际已交付或交付使用，则视同已实际竣工，唯承包人仍应积极主动并配合发包人进行工程竣工验收）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）。工程结算完成之日[60]日内支付至结算价款的[97]％。工程结算价款的3%作为质保金。目前累计支付合同金额0.00万元，项目公司累计核定产值99.00万元，累计应付金额84.15万元，计划在1月份使用银行存款支付该合同的部分工程款84.15万元，符合合同的规定，该笔计划支付款项合理；
5. 根据项目公司2021年3月27日签订的《正茂望山筑消防与通风工程施工合同》，合同总金额为1,075.95万元，对方单位名称福建文博建设工程有限公司，付款方式为：每月进度款=[每月实际完成工程产值（按合同取费标准）]×[ 70 ]%—当期应扣费用月进度累计支付不超过合同金额的70%。工程全部完工，付至签约合同价的[85]％（即竣工进度款）。工程结算完成之日[60]日内支付至结算价款的[97]％。工程结算价款的3%作为质保金。目前累计支付合同金额0.00万元，项目公司累计核定产值144.68万元，累计应付金额101.27万元，计划在1月份使用银行存款支付该合同的部分工程款101.27万元，符合合同的规定，该笔计划支付款项合理；
6. 根据项目公司2020年9月20日签订的《正茂望山筑项目桩基工程施工承包合同》，合同总金额为1,146.18万元，对方单位名称江西省地质工程(集团)公司，付款方式为：进度款按月进度每月支付一次，付至经甲方审核的已完成工程量造价的70%;本工程经竣工验收合格、乙方按甲方要求套数提交完整的竣工资料并与上部施工单位完成桩基交接工作后，支付至已完成工程量造价的80%;验收结算款：本工程结算完毕（结算结果经甲、乙双方确认）后，十五个工作日内支付至结算工程总造价的97%；结算款的3%作为质量质保金。目前累计支付合同金额434.01万元，项目公司累计核定产值834.30万元，累计应付金额584.01万元，计划在1月份使用银行存款支付该合同的工程款150.00万元，符合合同的规定，该笔计划支付款项合理；
7. 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。目前累计支付合同金额150.00万元，项目公司累计核定产值239.40万元，累计应付金额167.58万元，计划在1月份使用银行存款支付该合同的工程款17.58万元，符合合同的规定，该笔计划支付款项合理；
8. 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。目前累计支付合同金额100.00万元，项目公司累计核定产值235.93万元，累计应付金额165.15万元，计划在1月份使用银行存款支付该合同的工程款65.00万元，符合合同的规定，该笔计划支付款项合理；
9. 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775.51万元，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%。目前累计支付合同金额343.00万元，项目公司累计核定产值510.48万元，累计应付金额382.86万元，计划在1月份使用银行存款支付该合同的工程款39.20万元，符合合同的规定，该笔计划支付款项合理；
10. 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。目前累计支付合同金额0.00万元，项目公司累计核定产值148.30万元，累计应付金额44.49万元，计划在1月份使用银行存款支付该合同的工程款44.49万元，符合合同的规定，该笔计划支付款项合理；
11. 根据项目公司2021年11月3日签订的《正茂望山筑项目铝合金门窗采购合同》，合同总金额为975.66万元，对方单位名称福州百佳汇建筑装饰有限公司，付款方式为：进度款支付按不超过已完工程量70%核定；施工完毕并经甲方验收通过，支付至合同总价的80%；工程结算完毕，支付至结算款的97%，乙方向甲方提供100%全额增值税专用发票；剩余结算总价的3%将作为工程质量保修金。目前累计支付合同金额196.61万元，项目公司累计核定产值378.47万元，累计应付金额378.47万元，计划在1月份使用银行存款支付该合同的工程款181.00万元，符合合同的规定，该笔计划支付款项合理；
12. 根据项目公司2021年11月3日签订的《正茂望山筑项目铝合金门窗工程施工合同》，合同总金额为465.57万元，对方单位名称福州百佳汇建筑装饰有限公司，付款方式为：进度款支付按不超过已完工程量70%核定；工程全部完工，并通过发包人组织的竣工验收（若因发包人原因，工程不能及时进行竣工验收，但工程实际已交付或交付使用，则视同已实际竣工，唯承包人仍应积极主动并配合发包人进行工程竣工验收）并交付发包人后一个月内，付至签约合同价的[ 80 ]％（即竣工进度款）；工程结算完成之日[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。目前累计支付合同金额113.88万元，项目公司累计核定产值181.46万元，累计应付金额181.46万元，计划在1月份使用银行存款支付该合同的工程款67.00万元，符合合同的规定，该笔计划支付款项合理；
13. 根据项目公司2021年1月3日签订的《正茂望山筑项目基坑支护及挡土墙工程施工承包合同》，合同总金额为490.17万元，对方单位名称江西省地质工程(集团)公司，付款方式为：进度款按月进度每月支付一次，付至经甲方审核的已完成工程量造价的70%;本工程经竣工验收合格、乙方按甲方要求套数提交完整的竣工资料并与上部施工单位完成桩基交接工作后，支付至已完成工程量造价的80%;验收结算款：本工程结算完毕（结算结果经甲、乙双方确认）后，十五个工作日内支付至结算工程总造价的97%；结算款的3%作为质量质保金。目前累计支付合同金额146.76万元，项目公司累计核定产值254.44万元，累计应付金额178.11万元，计划在1月份使用银行存款支付该合同的工程款31.34万元，符合合同的规定，该笔计划支付款项合理；
14. 根据项目公司2021年11月3日签订的《正茂望山筑项目外墙涂料工程供货及施工承包合同》，合同总金额为677.81万元，对方单位名称德爱威建设工程有限公司，付款方式为：涂料施工工程款按每月已完产值的50%付款；单体完工（指大面施工完毕，不包括非施工单位原因导致无法施工的局部工作面，如塔吊、施工电梯未拆除等情况）确认后付至已完产值的80%；单体涂料施工项目验收合格后付至已完产值的90%；结算完成后付至结算款的97%，剩余3%作为质保金。目前累计支付合同金额0.00万元，项目公司累计核定产值310.01万元，累计应付金额155.00万元，计划在1月份使用银行存款支付该合同的工程款155.00万元，符合合同的规定，该笔计划支付款项合理；
15. 根据项目公司2021年6月16日签订的《福州正茂望山筑项目电线电缆采购工程供货合同》，合同总金额为766.80万元，对方单位名称东莞市民兴电缆有限公司，付款方式为：货到甲方指定地点后由甲方组织入库，甲乙双方办理完到货确认手续后30日历天内甲方支付到货货物总价的100%。目前累计支付合同金额0.00万元，项目公司累计核定产值132.01万元，累计应付金额132.01万元，计划在1月份使用银行存款支付该合同的工程款132.00万元，符合合同的规定，该笔计划支付款项合理；
16. 根据项目公司2021年9月21日签订的《正茂望山筑项目市政供水及一户一表工程施工合同》，合同总金额为729.03万元，对方单位名称福建宏盛建设集团有限公司，付款方式为：合同签订后30个工作日内支付合同价款的80%；完全通水、经相关部门验收合格并办理好一户一表转交自来水公司的手续且结算办理完毕后一个月内支付至结算总价的100%。目前累计支付合同金额0.00万元，按照合同约定预付金额583.22万元，计划在1月份使用银行存款支付该合同的工程款290.00万元，符合合同的规定，该笔计划支付款项合理；
17. 根据项目公司2020年8月16日签订的《福州金鸡新苑项目地质勘察工程合同》，合同总金额为83.18万元，对方单位名称福建泉成勘察有限公司，付款方式为： 勘察报告经图审部门审查通过30个工作日内付至已完合格勘查工程造价总价的50%；桩基工程验收通过后30个工作日内付至已完合格勘查工程造价总价的70%；工程施工完成付至实际结算勘察费的100%。目前累计支付合同金额41.11万元，项目公司累计核定产值81.76万元，累计应付金额57.24万元，计划在1月份使用银行存款支付该合同的工程款16.12万元，符合合同的规定，该笔计划支付款项合理；
18. 根据项目公司2021年6月21日签订的《正茂望山筑项目基坑监测及房屋沉降观测工程施工合同》，合同总金额为28.96万元，对方单位名称福建省现代工程勘察院，付款方式为：基坑各区域进行布点且进行检测1个月后，甲方支付乙方基坑监测费用40%；基坑监测继结束后，乙方提交正式检测报告并经甲方审核确认后15个工作日内日，甲方支付剩余基坑监测费用；主体结构封顶后，支付上部检测费用的50%；工程竣工验收后，支付上部检测费用的40%； 全部检测结束后，乙方应于三日内提交检测报告，经甲方审核合格后15个工作日内日，甲方付清余款。目前累计支付合同金额0.00万元，项目公司累计核定产值20.44万元，累计应付金额8.18万元，计划在1月份使用银行存款支付该合同的工程款8.18万元，符合合同的规定，该笔计划支付款项合理；
19. 根据项目公司2021年6月23日签订的《有线电视桥架施工承包合同》，合同总金额为165.90万元，对方单位名称福建广电网络实业发展有限公司，付款方式为：本合同签订后7个工作日内日，甲方向乙方支付总价款的80%，即132.72万元；工程竣工验收合格后7个工作日内日，甲方向乙方支付工程总价款的20%，即33.18万元。目前累计支付合同金额0.00万元，按照合同约定预付金额132.72万元，计划在1月份使用银行存款支付该合同的工程款132.72万元，符合合同的规定，该笔计划支付款项合理；
20. 根据项目公司2021年8月23日签订的《低压元器件及配电箱供货合同》，合同总金额为252.78万元，对方单位名称镇江隽昱电气有限公司，付款方式为：需方在产品交货验收并收到齐全的付款资料之后45个日历天内支付供方到货总价80%的到货款；产品通过工程竣工验收并办理完结算手续后，需方于收到齐全的付款资料之后45个日历天内支付至到货材料总价95％的到货款给供方；剩余结算总价的5%将作为工程质量保修金。目前累计支付合同金额0.00万元，项目公司累计到货总价46.82万元，累计应付金额37.46万元，计划在1月份使用银行存款支付该合同的工程款37.46万元，符合合同的规定，该笔计划支付款项合理；
21. 根据项目公司2021年6月23日签订的《广电公共服务配套设施工程建设合同》，合同总金额为132.56万元，对方单位名称福建广电网络集团股份有限公司晋安分公司，付款方式为：合同签订后60日内，甲方一次性将该款汇入乙方指定银行账户。目前累计支付合同金额0.00万元，项目公司按照合同约定预付金额132.56万元，计划在1月份使用银行存款支付该合同的工程款132.56万元，符合合同的规定，该笔计划支付款项合理；
22. 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193.48万元；其余40%的合同价款，即128.98万元，在乙方完成施工并竣工验收后十日内付清。目前累计支付合同金额0.00万元，按照合同约定预付金额193.48万元，计划在1月份使用银行存款支付该合同的工程款193.48万元，符合合同的规定，该笔计划支付款项合理；

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1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2022年1月的销售费用支出金额共计300.00万元，具体分析如下：

预计本期支付工资社保费用60.00万元，职工福利费20.00万元，企划费用100.00万元，渠道费用120.00万元。

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2022年1月的管理费用支出金额共计760.00万元，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10.00万元，招待费用及其他30.00万元。
2. 提取管理费用700.00万元

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265,067.89万元，已各提取管理费1,438.43万元，可提取管理费最高金额=（265,067.89\*0.75%-1,438.43）\*2=1,099.16万元，本次计划在1月份支付第二笔管理费700.00万元（小于最高限额），该笔计划支付款项合理

经审核，我司认为1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2022年1月的财务费用支出为应付开发贷利息，金额260.00万元，具体分析如下：

截至2021年12月31日，项目公司未归还的开发贷款金额为66,360.00万元，利率4.75%，开发贷利息按月支付。

经审核，我司认为1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. **开发贷还本资金支出计划说明**

项目公司计划在2022年1月还本开发贷3,670.00万元，具体分析如下：

截至2021年12月31日，未归还的开发贷款金额为66,360.00万元。开发贷收支明细如下表：

|  |  |
| --- | --- |
| **日期** | **收款金额（万元）** |
| 2021-3-1 | 54,500.00 |
| 2021-6-22 | -110.00 |
| 2021-6-29 | 12,300.00 |
| 2021-8-23 | -1,000.00 |
| 2021-10-28 | -2,000.00 |
| 2021-11-22 | -1,000.00 |
| 2021-12-4 | 4,000.00 |
| 2021-12-22 | -330.00 |
| 合计： | 66,360.00 |

经审核，我司认为1月份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。

1. **结论：**

项目公司本次提交的2022年1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2022年1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**

**2022年1月6日**