**关于福州螺洲TOD项目2020年10月资金计划**

**审核说明**

**中航信托股份有限公司：**

福州首融房地产有限公司（以下简称项目公司）于2020年10月12日提交了2020年10月-12月《季度资金计划表》，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. **福州螺洲TOD项目公司2020年10月份资金汇总**

项目公司于2020年10月12日提交的2020年10月-12月资金支出计划，10月份的计划资金支出共计22笔，合计1,017.83万元。其中：工程款支出761.01万元，销售费用29.82万元，管理费用27.00万元,不可预见费用200.00万元。10月份的计划资金流入共计2笔，合计1,000.00万元，其中与融创集团内各公司往来470.00万元，区域公司与非融创股东往来530.00万元。

|  |  |
| --- | --- |
| **中航信托·天启【2020】201号福州螺洲TOD项目股权投资集合资金信托计划** | |
| **福州首融房地产开发有限公司螺洲TOD项目2020年10月资金计划** | |
| **编制单位：福州首融房地产开发有限公司 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 | 761.01 |
| 销售费用 | 29.82 |
| 管理费用 | 27.00 |
| 财务费用 | - |
| 营业税金及附加 | **-** |
| 土地增值税 | - |
| 所得税 | - |
| 其他净支出 | - |
| 与融创集团内各公司往来 | - |
| 不可预见费 | 200.00 |
| **资金流出小计** | **1,017.83** |
| 与融创集团内各公司往来 | 470.00 |
| 区域公司与非融创股东往来 | 530.00 |
| **资金流入小计** | **1,000.00** |

1. **福州螺洲TOD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2020年10月工程款支出金额共计1,017.83 万元，其中包含设计费用619.89万元，具体分析如下：

1. 根据9月份用印的福州市云洲郡项目装饰装修工程设计合同，项目公司委托上海卡纳建筑装饰设计工程有限公司为项目展示区提供装饰装修工程设计工作，合同总价款为138.06万元，根据合同第8条第一款规定第一阶段在双方签约并由甲方发出设计任务指令后需支付合同总金额的20%，第二阶段乙方按照甲方要求完成平面白图设计阶段最终成果，并经甲方书面确认支付合同总金额的20%，第三阶段为甲方书面确认电气点位图完成主要平、立面图，材料说明及概算，修改完成方案扩初设计阶段最终成果时支付合同总金额的20%，第四阶段为甲方书面确认施工图、材料样板阶段最终成果时支付合同总金额的30%，最后一个阶段为室内装修施工完成，并确认完成全部图纸变更单，工程完工并验收合格支付合同总金额的10%，10月计划完成工程设计的第三阶段即方案扩初设计后支付合同总金额的60%，即支付82.84万元，符合合同约定；
2. 支付上海中房建筑设计有限公司的设计费286.08万元，合同尚未签订，需待合同签定后根据合同条款确定是否合理；
3. 支付给福建嘉博联合设计股份有限公司的设计费104.97万元，合同尚未签订，需待合同签定后根据合同条款确定是否合理；
4. 根据9月份项目公司提供的尚未用印的临电工程合同，由福建榕普电力工程有限公司为螺洲TOD项目提供临时用电工程，合同总金额为92.70元 ，合同无付款条件描述，项目公司计划10月份支付工程款19.00万元，需待出具正式临电合同后根据合同付款条款确定是否合理，并根据实际发生金额进行支付；
5. 支付给深圳市筑地建筑设计咨询有限公司设计费146.00万元，涉及的云洲郡施项目设计咨询委托服务合同尚未签订，需待合同签定后根据合同条款确定是否合理；
6. 支付给福建岩土工程勘察研究院有限公司的工程款33.00万元，地勘工程合同尚未签订，具体支付金额以实际签订的协议为准；
7. 根据项目公司2020年7月30日与福建榕桓建设有限公司签订的搬迁协议，合同总金额为132.09万元，根据合同第三条第2款规定，“(1)本协议签定后15 个工作日内，甲方向乙方支付人民币（15）万元；除施工大门外范围搬迁完毕、交付甲方且通过甲方验收后15个工作日内，甲方向乙方支付人民币90万元；施工大门范围搬迁完毕，交付甲方且通过甲方验收后15 个工作日内，甲方支付人民币（27.096）万元。”。项目公司已于2020年8月17日支付了第一笔工程款15.00万元，计划在10月份支付给福建榕桓建设有限公司第二笔工程款90.00万元，符合合同约定。

经审核，已签订合同部分的计划资金支付均符合合同的规定付款时间，剩余5笔未签订合同的工程款在资金计划表中的金额为预估金额，需待合同签定后根据合同条款确定是否合理。根据项目公司提供的《项目开发节奏表》，上述计划支付内容与计划进度相符，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，根据实际申请情况该付款的合理性、合规性。

**（二）销售费用资金支出计划说明**

项目公司在10月的销售费用支出共8笔，共计29.82万元，包括营销部员工的工资、奖金、福利及餐费报销以及广告宣传等费用，具体分析如下：

1. 10月的营销人员的工资4.30万元，具体的销售人员数额尚未确认，项目公司目前正在组织销售人员的招聘工作；
2. 人员报销费用预计3.52万元，包括差旅费、杂费、福利费、社会统筹、办公用品及外部接待等费用。
3. 10月份支付给广告公司月费22.00万元，根据项目公司2020年8月1日签订的螺洲TOD项目2020年度广告服务合同，合同总金额为55.00万元,由杭州捷群广告有限公司为项目公司提供销售策略、推广策划、广告推广等服务，整合推广服务费用为每月11.00万元，10月份计划支付8月和9月两个月的费用共计22.00万元。

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**

项目公司在10月的管理费用支出共计7笔，共计27.00万元，包括月度招待费、水电物管和其他日常行政费用，具体分析如下：

1. 月度招待费在10月预计支付24.00万元，因为10月份涉及到两个节假日，所以该部分金额要高于9月份；
2. 水电物管10月份支付1.00万元，因为项目公司在10月会陆续增加办公人员，故水电费要高于9月份该部分资金支出；
3. 其他日常行政费用共计2.00万元。

经审核，我司认为项目公司10月份的管理费用资金支出计划表编制基本合理，公司的办公室房租及水电物管的支出符合企业情况，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。

**（四）不可预见费用资金支出计划说明**

项目公司在9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。

**（五）资金流入计划审核说明**

融创方、非融创方股东预计在10月份分别投入470.00万元、530.00万元，用于项目日常支出和工程款支付。

1. **结论：**

项目公司本次提交的2020年10-12月《季度资金计划表》中10月份的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。由于部分合同在提交预算时未签定属正常情况，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，根据实际申请情况判断该付款的合理性、合规性。同时因为项目公司的资金计划是以滚动预算方法编制，即以3个月为一个周期，每个月都会出具本月和未来两个月的资金计划预算，故10月份项目公司新出的资金预算和前期提交的季度预算中10月份的金额会略有差别。

我司拟同意项目公司2020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**

2020年10月12日