**关于福州螺洲TOD项目2020年11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11月03日提交了2020年11月-2020年01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11月份资金汇总**

项目公司于2020年11月03日提交的2020年11月-2021年01月资金支出计划，11月份的计划资金支出共计39笔，合计2,817.31万元。其中：工程款支出2,359.81 万元，销售费用431.00 万元，管理费用26.50 万元，不可预见费用200.00万元。11月份的计划资金流入共计2笔，合计3,000.00万元，其中与融创集团内各公司往来1,410.00万元，区域公司与非融创股东往来1,590.00万元。

|  |
| --- |
| **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11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** | **11月计划金额** |
|  土地款支出  | - |
|  大配套支出  | - |
|  工程款支出  | 2,359.81  |
|  销售费用  | 431.00  |
|  管理费用  | 26.50  |
|  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  | - |
|  **资金流出小计**  | **2,817.31** |
|  与融创集团内各公司往来  | 1,410.00 |
|  区域公司与非融创股东往来  | 1,590.00 |
|  **资金流出小计**  | **3,000.00** |

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11月工程款支出金额共计2,359.81 万元，其中包含设计费用1,763.40万元，具体分析如下：

1. 根据8月份用印的展示区总包招标文件，中国建筑第二工程局有限公司为中标单位，中标价格为416.27万元，计划11月份支付第一笔工程款228.95万元，目前展示区总包工程合同尚未签订，需待合同签订后根据合同条款确定是否合理；
2. 根据项目公司在2020年10月26日与福建榕普电力工程有限公司签订的福州云洲郡项目临时用电工程合同文件，合同总价款为927,039.51元，工程款的支付以实际完成工程量并经监理及发包人验收合格、资料齐全为付款依据，项目公司计划在11月份支付工程款18.54万元，付款时以具体的产值为依据进行审核；
3. 计划支付给深圳市筑地建筑设计咨询有限公司设计费145.52万元，目前合同尚未签订，需待合同签订后根据合同条款确定是否合理；
4. 计划支付给福建岩土工程勘察研究院有限公司的地勘工程款33.06万元，目前合同尚未签订，需待合同签订后根据合同条款确定是否合理；
5. 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%，11月计划完成工程设计的第四阶段即施工图设计，支付合同总金额的90%，即支付124.25万元，符合合同约定；
6. 计划支付给上海卡纳建筑装饰设计工程有限公司的软装设计及制作费用268.48万元，目前合同尚未签订，具体支付金额以实际签订的协议为准；
7. 计划支付给上海中房建筑设计有限公司的云洲郡项目方案设计费用679.44万元，目前合同尚未签订，需待合同签订后根据合同条款确定是否合理；
8. 支付给福建嘉博联合设计股份有限公司的施工图设计费314.91万元，合同尚未签订，需待合同签订后根据合同条款确定是否合理；
9. 支付给福建天正建筑工程施工图审查事务有限公司的审查设计费50.29万元，合同尚未签订，需待合同签订后根据合同条款确定是否合理；
10. 支付给福建中联众科环境技术有限公司的检测费1.30万元，合同尚未签订，需待合同签订后根据合同条款确定是否合理；
11. 支付给福建置信绿建工程咨询有限公司的设计费7.07万元，合同尚未签订，需待合同签订后根据合同条款确定是否合理；
12. 支付给杭州东昊照明工程有限公司的示范区泛光设计合同的设计费6.00万元，合同尚未签订，需待合同签订后根据合同条款确定是否合理；
13. 支付给福建省华荣建设集团有限公司的建筑工程设计合同（幕墙）施工图设计费26.17万元，合同尚未签订，需待合同签订后根据合同条款确定是否合理；
14. 支付给荷于景观设计咨询（上海）有限公司的景观设计合同的设计费76.00万元，合同尚未签订，需待合同签订后根据合同条款确定是否合理；
15. 支付给杭州优辰建筑设计咨询有限公司的BIM设计合同设计费37.62万元，合同尚未签订，需待合同签订后根据合同条款确定是否合理；
16. 支付给福建省建研工程顾问有限公司设计合同的设计费13.36万元，合同尚未签订，需待合同签订后根据合同条款确定是否合理；
17. 支付给厦门万安智能有限公司设计合同的设计费12.98万元，合同尚未签订，需待合同签订后根据合同条款确定是否合理；
18. 支付给福州市勘测院的前期费用115.87万元，合同尚未签订，需待合同签订后根据合同条款确定是否合理；
19. 11月份的工程款不可预见费用为200.00万元，以备不可预测的工程款资金支付。

经审核，由于本月工程款涉及的合同签订了两份，其余合同均未签订，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基本相符，我司认为11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11月的销售费用支出共15笔，共计431.00万元，包括营销部员工的工资、奖金、福利及餐费报销、销售部电话网络费以及广告宣传等费用，具体分析如下：

1. 11月的营销人员的工资每月27.00万元，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面试工作；
2. 人员报销费用预计17.00万元，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. 11月份支付给广告公司月费11.00万元，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，该部分费用合理；
4. 根据销售部人员2020年10月30日用印的文件关于福州螺洲TOD项目优号安装申请函，11月计划支付销售部电话、网络费用2.00万元；
5. 项目推广的需要在朋友圈等渠道投放广告的网络（网络广告、项目自由网站等）费用为10.00万元，短信方式投放广告的费用为6.00万元；
6. 户型图、楼书、宣传册等印刷品的费用为3.00万元；
7. 宣传片、3D、效果图的费用为30.00万元；
8. 项目计划在仓山万达设置展点，租赁费用预计为120.00万元，该方案尚未发起立项，具体金额待立项流程通过后确定；
9. 巡展搭建费用为20.00万元，主要为榕耀之城阵地包装方案，灯杆旗、罗马旗、阵地桁架、阵地蓝牌、以及精神堡垒的费用，预估金额如下表，该方案尚未发起立项，具体金额待立项流程通过后确定；

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **项目** | **数量** | **制作费** | **制作费** | **发布费** | **发布费** | **备注** |
| **（单价元）** | **（合计元）** | **（单价元/月）** | **（合计元/月）** |
| 精神堡垒 | 1 | / | / | 20,000元 | 20,000 | 审批高度15米 |
| 灯杆旗 | 178 | / | / | 600元/根 | 106,800 |  |
| 桁架 | 2 | / | / | 25,000元/面 | 50,000 |  |
| 罗马旗 | 30 | 2,100元 | 63,000 | 1,600元/座 | 48,000 |  |
| 蓝牌 | 7 | / | / | 1,000元/面 | 7,000 |  |
| 合计 |  | 63,000 |  | 231,800 |  |
| **打包优惠价格** |  | **63,000** |  | **200,000** |  |

1. 渠道拓展专项活动（商会、大客户单位等）费用计划支付5.00万元，促销赠品费用计划为20.00万元。

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，其中第四项到第十项的支付款项中涉及到的合同均未签订，目前计划的金额为预估金额，待项目公司发起立项流程之后确定具体金额，本月的销售费用相比上月大幅度增加主要是因为销售推广的需要，其中销售场地租赁和宣传效果图费用占较大比例，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11月的管理费用支出共计6笔，共计26.50万元，包括月度招待费、水电物管及其他日常行政费用，具体分析如下：

1. 月度招待费在11月预计支付5.00万元；
2. 水电物管11月份支付0.50万元，参考9月和10月该笔费用的支出，该笔款项的计划支出合理；
3. 其他日常行政费用共计1.00万元；
4. 不可预见费用为20.00万元。

经审核，我司认为项目公司11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）资金流入计划审核说明**

融创方、非融创方股东预计在11月份分别投入1,410.00万元、1,590.00万元，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11-2021年01月《季度资金计划表》中11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11月份项目公司新出的资金预算可能和此次的季度预算中11月份的金额会略有差别。

我司拟同意SPV公司和项目公司2020年11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11月03日