**关于福州螺洲TOD项目2020年12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30日提交了2020年12月-2021年2月的《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，2020年12月资金计划审核结果如下：

1. **福州螺洲TOD项目公司2020年12月份资金汇总**

项目公司于2020年11月30日提交的2020年12月-2021年2月资金支出计划，12月份的计划资金支出共计56笔，合计3,536.12万元。其中：工程款支出2,891.85 万元，销售费用426.03 万元，管理费用18.24 万元，不可预见费用200.00万元。

|  |  |
| --- | --- |
| **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12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** | **12月计划金额** |
| 土地款支出 | - |
| 大配套支出 | - |
| 工程款支出 | 2,891.85 |
| 销售费用 | 426.03 |
| 管理费用 | 18.24 |
| 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** | **3,536.12** |

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。

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12月工程款支出金额共计2,891.85万元，其中包含设计费用1,319.13万元，前期费用186.77万元，具体分析如下：

1. 根据项目公司11月18日用印的《福州螺洲TOD项目设计咨询委托服务合同》，委托深圳市筑地建筑设计咨询有限公司为项目公司提供建筑地下室设计咨询服务和结构设计咨询服务，合同总价款为181.90万元,规定在合同签订盖章后45个工作日内支付合同总金额的15%；乙方提供项目地下室设计优化建议及反馈落实情况、结构优化建议及反馈落实情况DWG电子版并得到甲方确认后30个工作日内支付合同总金额的35%；通过施工图审查后30个工作日内支付合同总金额的30%；提交建筑地下室、结构设计咨询成果报告后30个工作日内支付合同总金额的20%；项目公司12月份计划完成第三阶段，通过施工图审查，支付合同总金额80%，即145.52万元，符合合同约定；
2. 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264.49万元，目前合同尚未签订，具体支付金额以实际签订的协议为准；
3. 计划支付给上海中房建筑设计有限公司的方案设计费570.34万元，目前合同尚未签订，具体支付金额以实际签订的协议为准；
4. 根据项目公司11月26日用印的云洲郡项目《建设工程设计合同施工图阶段》，合同总金额为1,049.70万元，合同规定嘉博联合设计股份有限公司为云洲郡项目提供施工图设计服务，约定在合同生效后的20天内，发包人支付设计费总额的10%，即104.97万元作为预付款，在设计人提交初步设计成果文件，经发包人审核确认并获取外部批复后20天内，发包人支付设计费总额的20%；设计人提交完整施工图成果文件经发包人审核确认并完成施工图纸会审后20天内，发包人支付设计费总额的40%；设计人完成室外总体，市政配套，精装等配合服务工作成果后并经发包人审核确认后20天内，发包人支付设计费总额的15%；结构封顶后，经发包人审核确认后20天内，发包人支付设计费总额的10%；发包人在竣工备案后20天内进行结算，在发包人确认设计人完成各项设计任务及施工配合工作后，且设计人无任何违约的前提下，在结算完毕后20天内一次性结清设计费余款；本次计划在12月份支付合同总金额的10%，即104.97万元作为预付款，符合合同要求；
5. 根据11月19日用印的《建筑工程施工图文件审查合同》，合同指定由福建天正建筑工程施工图审查事务有限公司为云洲郡项目提供施工图审查服务,合同总金额为53.31万元，在甲方收到审查成果后15个工作日内，付清施工图文件审查费的全部金额；项目公司计划在12月份完成施工图审查，支付合同总金额53.31万元，符合合同规定；
6. 计划支付给福建中联众科环境技术有限公司的检测服务费1.30万元，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. 计划支付给福建置信绿建工程咨询有限公司的设计费7.07万元，目前合同尚未签订，具体支付金额以实际签订的协议为准；
8. 计划支付给杭州东昊照明工程有限公司的泛光设计费6.00万元，目前合同尚未签订，具体支付金额以实际签订的协议为准；
9. 根据项目公司12月2日用印的文件《建设工程设计合同（幕墙）施工图阶段》，由福建省华荣建设集团有限公司为云洲郡项目提供幕墙设计服务，合同总金额为65.42万元，在合同生效后7天内，发包人支付设计费总额的20%，设计人提交初步设计成果文件经发包人审核确认并获取外部批复后7天内，发包人支付设计费总额的20%，设计人提交完整施工图成果文件经发包人审核确认并完成施工图纸会审后15天内，发包人支付设计费总额的40%，设计人完成室外总体、市政配套、精装等配合服务工作成果后，并经发包人审核确认后7天内，发包人支付设计费总额的15%，发包人在竣工备案后7天内进行结算，在发包人确认设计人完成各项设计任务及施工配合工作后，且设计人无任何违约的前提下，结算完毕后15天内一次性结清设计费余款；项目公司目前已经取得初步设计成果文件并且拿到第三阶段的施工图成果文件，计划在12月份支付合同总金额的40%，即26.17万元，符合合同的规定；
10. 计划支付给荷于景观设计咨询（上海）有限公司的设计费76.00万元，目前合同尚未签订，具体支付金额以实际签订的协议为准；
11. 计划支付给杭州优辰建筑设计咨询有限公司的设计费37.62万元，目前合同尚未签订，具体支付金额以实际签订的协议为准；
12. 计划支付给福建省建研工程顾问有限公司的设计费13.36万元，目前合同尚未签订，具体支付金额以实际签订的协议为准；
13. 计划支付给厦门万安智能有限公司的设计费12.98万元，目前合同尚未签订，具体支付金额以实际签订的协议为准；
14. 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12月份支付工程款333.02万元，目前展示区总包工程合同尚未签订，具体支付金额以实际签订的协议为准；
15. 根据项目公司11月份用印的景观工程中标文件，福建绿艺园林景观工程有限公司为中标单位，中标价格为638.97万元，计划在12月份支付工程款300.00万元，目前景观工程合同尚未签订，具体支付金额以实际签订的协议为准；
16. 根据项目公司10月份用印的外立面工程中标文件，泉州市磊盛装饰工程有限公司为中标单位，中标价格为372.99万元，计划在12月份支付工程款298.39万元，目前外立面工程合同尚未签订，具体支付金额以实际签订的协议为准；
17. 根据项目公司11月份用印的精装工程中标文件，齐家居美（苏州）精装科技有限公司为中标单位，中标价格为526.87万元，计划在12月份支付工程款300.00万元，目前精装工程合同尚未签订，具体支付金额以实际签订的协议为准；
18. 根据项目公司10月26日用印的临电合同，由福建榕普电力工程有限公司为云洲郡项目提供临时用电工程，合同总金额为92.70万元，正式竣工且通电后并经甲方书面确认后，发包方按合同价款每台箱变安装完成付款至85%，前两台完成后，阶段结算付款至97%；后两台结算一次，统一付款至97%，结算额的3%作为保修金；项目共需要安装4台变压器，目前已完成1台变压器的安装工作，计划支付工程进度80%的款项，计划12月份支付14.15万元，低于合同规定；
19. 根据项目公司11月12日用印的《地质勘察技术服务合同》，由福建岩土工程勘察研究院有限公司为云洲郡项目提供地质勘察技术服务，合同总价款为41.32万元，规定在乙方完成钻探工作，经甲方盖章审定合格后，甲方向乙方支付已完成工程合同价款的80%；乙方向甲方提供准确的勘探技术报告，经甲方审定且经图审中心审查合格通过后，双方办理工程结算，甲方向乙方支付至工程结算价款的95%；工程结算工程款的5%作为履约保证金，在本项目土方及桩基基础工程完成，且主体桩基础验收合格后30个工作日内，若实际情况与乙方提供的勘探技术报告内容相符，甲方一次性向乙方无息付清；若不相符，则甲方有权扣除相应的履约保证金。项目公司计划在12月份完成钻探工作，支付合同工程款的80%,即33.06万元，符合合同规定；
20. 计划支付天津宏易空调设备安装工程有限公司空调采购工程款43.94万元，目前合同尚未签订，具体支付金额以实际签订的协议为准；
21. 计划支付天津宏易空调设备安装工程有限公司空调安装工程款22.50万元，目前合同尚未签订，具体支付金额以实际签订的协议为准；
22. 根据项目公司11月18日用印的《云洲郡售楼部项目电梯采购合同》，合同约定由杭州西奥电梯有限公司为云洲郡项目提供售楼部电梯采购服务，合同总价款32.67万元，合同第一笔付款条件为采购合同签署生效后，甲方发出《订货通知单》之日起7个工作日内，甲方向实际供方支付产品合同价款的20%作为预付款，实际供方收到此款项即刻进行生产；合同第二笔付款条件为经甲方提前确认乙方具备发货条件后，甲方在《发货确认函》确认的发货日期前，向乙方支付产品该批次合同价款的50%；合同第三笔付款条件为电梯项目经监督检验合格并在当地质量技术监督局取得《电梯监督检验合格证》后7个工作日内，乙方协助甲方办毕使用登记手续并向甲方移交产品的全部竣工资料的情况下，且供方按规定格式开出银行质量保函给甲方后，甲方向乙方支付该批次合同价款的30%；项目公司计划12月份支付合同工程款32.67万元，目前电梯已全部到货，价款一次性支付给供货方，符合合同规定，该项支付计划合理；
23. 根据项目公司11月18日用印的《云洲郡售楼部项目电梯安装合同》，合同约定由杭州西奥电梯有限公司为云洲郡项目提供售楼部电梯安装服务，合同总价款8.23万元，合同第一笔付款条件为发货前7个工作日内，甲方向乙方支付该批次产品安装费用总额的50%；合同第二笔付款条件为电梯安装完毕并通过当地政府部门的有关验收并取得相应的证件后，且乙方按规定格式开出银行质量保函给甲方后7日内，支付该批次产品安装费的50%；合同第三笔工程款付款条件为工程竣工验收和配合甲方全面工程验收后乙方需配合办理结算，结算完成且乙方按规定格式开出银行质量保函给甲方7日内，甲方向乙方支付至结算金额的100%，项目公司计划12月份完成电梯安装后一次性支付全部合同价款8.23万元，符合合同规定，该项支付计划合理；
24. 根据项目公司11月26日用印的《测绘一体化服务合同》，由福州市勘测院为云洲郡项目提供测绘一体化服务，合同总金额为289.67万元，规定在合同生效后，甲方向乙方支付合同金额的40%作为预付款，即115.87万元；在项目规划监督测量进场前，甲方向乙方支付合同金额的30%作为进度款，即86.90万元；全部测绘工作结束后，乙方根据实际完成工作量进行项目结算，甲方收到项目结算材料并确认无误后，在领取全部成果资料前一次性结清余款；目前已完成工程进度的40%，本次计划在12月份支付合同预付款及进度款115.87万元，低于合同的规定，该支付计划款项合理；
25. 计划支付给福州永洁环保服务有限公司的前期费用34.60万元，目前合同尚未签订，具体支付金额以实际签订的协议为准；
26. 计划支付给福建省鑫耀峰建设工程有限公司基建用水二次施工的前期费用6.50万元，目前合同尚未签订，具体支付金额以实际签订的协议为准；
27. 根据项目公司11月份用印的云洲郡项目交通影响评价《技术咨询合同书》，由广州博厦建筑设计研究院有限公司福建分公司为云洲郡项目提供咨询服务，合同总金额为29.80万元，约定在项目总评或交评通过规划局审查后两周内一次性支付全款；对方在6月份已将交评报告提供到项目公司，项目公司计划在12月份支付合同总金额29.80万元，符合合同的规定，该资金支付计划款项合理。

经审核，本月工程款涉及的合同中9项已经签订，剩余的合同均未签订，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开发进度相符，我司认为12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12月的销售费用支出共21笔，共计426.03万元，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. 12月的营销人员的薪金费用为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招聘工作；
2. 人员报销费用预计16.23万元，包括差旅费、社会统筹、内部团建等费用。
3. 12月份售楼处的电话通讯费和网络费用为8.00万元；
4. 员工通讯费、交通费补贴和会议费共计2.00万元；
5. 食堂费和员工福利费共计1.80万元；
6. 根据项目公司和杭州捷群广告有限公司签订的广告服务合同，合同总金额为55.00万元，每月服务费总额为11.00万元，12月份计划支付11.00万元，符合合同规定，该项资金计划款项合理；
7. 计划支付给杭州据象网络科技有限公司微信月费5.00万元，目前合同尚未签订，具体支付金额以实际签订的协议为准；
8. 根据项目公司11月19日用印的《展厅服务合同》，由上海良晓信息科技有限公司为云洲郡项目提供展厅服务，合同总金额为292.00万元，合同规定在正式签订日起15个工作日内，甲方书面确认展厅及各展项设计方案、施工图、强弱电点位图，并支付合同总金额10%款项；第二次款项支付条件为完成软硬件深化阶段支付合同总金额为调整后合同包干总价的30%；第三次款项支付在硬件采购阶段支付至调整后合同包干总价的50%；第四次款项支付在安装与施工现场服务阶段支付至调整后合同包干总价的70%；第五次款项支付在软硬件现场调试阶段支付至结算合同总价的95%；最后在维护阶段，支付至结算合同总价的100%。11月份已支付合同总金额的10%，目前已经进行到第三阶段硬件采购，项目公司计划第二阶段和第三阶段的款项一起支付，故本次计划在12月份支付合同总价款的40%，即116.80万元，符合合同规定，该支付计划款项合理。
9. 计划支付给上海良晓信息科技有限公司的服务费为1.00万元，相关的增补展厅服务合同尚未签订，具体支付金额以实际签订的协议为准；
10. 项目公司拟与杭州绘物所文化创意有限公司签订两份合同，合同暂定总金额为9.90万元，预计12月份支付4.50万元，具体情况如下：根据11月份用印的《绘物所形象设计约稿合同》，由杭州绘物所文化创意有限公司为云洲郡项目提供二维形象设计，合同总金额为4.04万元，合同约定在甲方收到《验收结算单》等付款材料后15日内向乙方支付全部费用，目前乙方已经提交设计成果，项目公司计划在12月份支付手绘设计费4.04万元，符合合同约定；项目公司拟与杭州绘物所文化创意有限公司签订的功能手绘地图合同尚未完成，金额尚未确定，资金计划中涉及该部分的金额预计延迟到1月份进行支付；
11. 计划支付给福州万达广场商业物业管理有限公司仓山分公司的场地租金费用为100.50万元，相关展览展示服务合同尚未签订，具体支付金额待合同签订后确定；
12. 计划支付给汇融和(福州）商业管理有限公司的场地租金费用为13.20万元，相关商业管理服务协议尚未签订，具体支付金额待合同签订后确定；
13. 计划在三坊七巷展点租赁场地的租金费用为9.00万元，相关租赁合同尚未签订，具体支付金额待合同签订后确定；
14. 计划支付给福州吉造传媒有限公司的营销费用为10.00万元，相关合同尚未签订，具体支付金额待合同签订后确定；
15. 计划5G智慧平台搭建的费用为100.00万元，收款单位尚未确定，具体支付金额待合同签订后确定；

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12月的管理费用支出共计8笔，共计18.24万元，包括月度招待费、办公室房租、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12月预计支付11.00万元；
2. 办公室房租12月份预计支付2.34万元，该笔费用按季度支付；
3. 水电物管12月份支付0.40万元；
4. 其他日常行政费用共计4.50万元。

经审核，我司认为项目公司12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12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。

1. **结论：**

项目公司本次提交的2020年12月-2021年2月《季度资金计划表》中12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、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12月份项目公司新出的资金预算可能和此次的季度预算中12月份的金额会略有差别。

我司拟同意项目公司2020年12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12月01日**