**关于福州螺洲TOD项目2020年8月-10月资金计划**

**审核说明**

**中航信托股份有限公司：**

宁德融熙置业有限公司（以下简称SPV公司）及福州首融房地产有限公司（以下简称项目公司）于2020年8月7日提交了2020年8月-10月《季度资金计划表》，我司对SPV公司及项目公司申报的资金计划进行了审核，审核结果如下：

1. **SPV公司2020年8月-10月份资金汇总**

SPV公司于2020年8月7日提交的2020年8月-10月资金支出计划，计划资金流入共计56,600.00万元，其中贷款新增56,000.00万元；区域公司内部往来600.00万元。计划资金支出共计9笔，合计56,600.00万元。其中：财务费用600.00万元；其他净支出560.00万元，区域公司内部往来55,440.00万元。

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **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** | | | | |
| **宁德融熙置业有限公司2020年8月-10月资金计划** | | | | |
| **编制单位：宁德融熙置业有限公司 单位：万元** | | | | |
| **项目** | **8月计划金额** | **9月计划金额** | **10月计划金额** | **8-10月合计** |
| 贷款新增 | 56,000.00 | - | - | **56,000.00** |
| 区域公司内部往来 | - | 600.00 | - | **600.00** |
| **资金流入小计** | **56,000.00** | **600.00** | **-** | **56,600.00** |
| 财务费用 | - | 600.00 | - | **600.00** |
| 其他净支出 | 560.00 | - | - | **560.00** |
| 区域公司内部往来 | 55,440.00 | - | - | **55,440.00** |
| **资金流出小计** | **56,000.00** | **600.00** | **-** | **56,600.00** |

1. **SPV公司资金计划情况审核说明**

**（一）资金流入计划说明**

2020年8月-10月共有5笔资金流入，金额共计56,600.00万元，具体分析如下：

（1）8月预计分别在每周收到新增信托贷款四笔，分别为20,000.00万元、10,000.00万元、10,000.00万元和16,000.00万元，共计56,000.00万元。

（2）9月预计收到项目公司的一笔600.00万元的拨款用于信托贷款的利息支付。

**（二）资金流出计划说明**

2020年8月-10月共支付9笔资金，金额共计56,600.00万元，具体分析如下：

1. 9月支付的一笔600.00万元的财务费用是向中航信托融资所缴纳的利息费用。
2. 其他净支出的560.00万元为SPV公司缴纳的信托业保障基金，按收到信托放款的时间在8月分4笔每周缴纳，支出的金额分别为200.00万元、100.00万元、100.00万元、160.00万元（即新增信托贷款金额的1%）。
3. 区域公司内部往来的金额55,440.00万元是SPV公司在陆续收到新增贷款金额后分笔在8月的每周支付给区域公司的金额，分别为19,800.00万元、9,900.00万元、9,900.00万元、15,840.00万元。

经审核，我司认为SPV公司8月-10月的支付信托保障基金及信托利息的流出计划编制合理。依据《中航信托•天启【2020】201号福州螺洲TOD项目投资集合资金信托计划监管服务协议》中第4.2条规定“在监管期间，除其他交易文件另有约定，SPV及项目公司账户内的资金仅可用于项目的开发建设投入、偿还交易文件项下相关债权及其他款项或甲方另行书面同意的其他用途。”，我司会在项目公司后期申请相关款项支付时，对付款申请、发票、流程等资料进行审核，并按照《监管服务协议》附件一：权限划分明细及审批流程规定，在收到信托审批通过的指令后，才配合进行资金支付。

1. **福州螺洲TOD项目公司2020年8月-10月份资金汇总**

项目公司于2020年8月7日提交的2020年8月-10月资金支出计划，计划资金支出共计17笔，合计2,537.76万元。其中：工程款支出2,453.97万元，销售费用60.64万元，管理费用23.15万元。计划资金流入共计4笔，合计2,000.00万元。其中：与融创公司集团内各公司往来流入共计940.00万元，区域公司与非融创股东往来流入共计1,060.00万元。

| **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8月-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** | **8月计划金额** | **9月计划金额** | **10月计划金额** | **8-10月合计** |
| 工程款支出 | 316.91 | 936.72 | 1,200.34 | **2,453.97** |
| 销售费用 | 15.00 | 22.82 | 22.82 | **60.64** |
| 管理费用 | 11.25 | 7.15 | 4.75 | **23.15** |
| **资金流出小计** | **343.16** | **966.69** | **1,227.91** | **2,537.76** |
| 与融创集团内各公司往来 | - | 470.00 | 470.00 | **940.00** |
| 区域公司与非融创股东往来 |  | 530.00 | 530.00 | **1,060.00** |
| **资金流入小计** | **-** | **1,000.00** | **1,000.00** | **2,000.00** |

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8月-10月工程款支出金额共计2,453.97万元，其中包含设计费用1,504.11万元，具体分析如下：

1. 展示区总包工程费预计在9月支付工程款290.00万元、10月份支付174.00万元，合同尚未签订，具体支付金额以实际签订的协议为准；
2. 预计在9月给深圳市筑地建筑设计咨询有限公司支付优化设计费146.00万元，设计合同尚未签订，具体支付金额以实际签订的协议为准；
3. 临水、临电合工程款预计在9月分别支付19.00万元、65.00万元；
4. 展示区精装修和外立面工程费用预计在10月分别支付150.00万元、100.00万元，合同尚未签订，具体支付金额以实际签订的协议为准；
5. 依据项目公司2020年7月30日和福建榕桓建设有限公司签订的搬迁协议，合同金额132.096万元，8月、9月分别支付的金额为105.00万元、27.00万元，其中8月拟支付的金额包含7月预计支付但尚未支付的工程款15.00万元；
6. 预计在8月至10月给上海中房建筑设计有限公司支付的方案设计费用共计约570.34万元，设计合同尚未签订，具体支付金额以实际签订的协议为准；
7. 预计在8月至10月给福建嘉博联合设计股份有限公司支付的施工图设计费用共计约734.79万元，施工图设计合同尚未签订，具体金额以实际签订的协议为准；
8. 施工图审查合同设计费用预计在9月支付金额约53.32万元，合同尚未签订，具体金额以实际签订的协议为准。

经审核，搬迁协议的工程款支付符合合同约定；其它协议均未签订，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相符，我司认为8月-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8月-10月的销售费用支出共6笔，共计60.64万元，包括营销部员工的工资、奖金、福利及餐费报销等费用，具体分析如下：

1. 9月至10月的营销人员的工资每月4.30万元，人员报销费用预计7.04万元，包括差旅费、杂费、福利费、餐费、社会统筹及办公用品等费用。
2. 8月至10月支付给广告公司月费15.00万元，合同尚未签订，具体金额以实际签订的协议为准。

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8月-10月的管理费用支出共计13笔，共计23.15万元，包括月度招待费、项目地办公室房租、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8月预计支付10.00万元，9月、10月分别支付4.00万元；
2. 办公室房租9月预计支付2.40万元，水电物管8月至10月预计每月支付0.25万元；
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8月-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，由于今年中秋、国庆集中在10月，我司认为项目公司8-10月招待费支付时间可能会有所调整。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9月和10月每月分别投入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：**

SPV公司、项目公司本次提交的2020年8月-10月《季度资金计划表》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。由于本次提交的为季度预算，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。

我司拟同意SPV公司和项目公司2020年8月-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8月10日