**关于福州螺洲TOD项目2021年1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12月28日提交了2021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，2021年1月资金计划审核结果如下：

1. **福州螺洲TOD项目公司2021年1月份资金汇总**

项目公司于2020年12月28日提交的2021年1月的资金支出计划，2021年1月份的计划资金支出共计70笔，合计3,112.49万元。其中：工程款支出2,324.26万元，销售费用571.63 万元，管理费用16.60 万元，不可预见费用200.00万元。

|  |  |
| --- | --- |
| **中航信托·天启【2021】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2021年1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** | **1月计划金额** |
| 土地款支出 | - |
| 大配套支出 | - |
| 工程款支出 | 2,324.26 |
| 销售费用 | 571.63 |
| 管理费用 | 16.60 |
| 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** | **3,112.49** |

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2021年1月工程款计划支出金额共计2,324.26万元，其中包含工程款1，061.55万元，设计费用1,221.61万元，前期费用41.10万元，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。约定在合同签订盖章后45个工作日内支付合同总价款的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价款的35%；通过施工图审查后30个工作日内支付合同总价款的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价款的20%。项目公司1月份计划完成第三阶段，通过施工图审查，支付合同总价款80%，即145.52万元，符合合同约定；
2. 计划支付给福建省建研工程顾问有限公司的基坑支护设计费12万元，目前合同尚未签订，具体支付金额以实际签订的协议及完成产值为准；
3. 根据项目公司9月28日用印的《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本项目提供装饰装修工程设计，合同总价款为138.06万元。合同约定在签约并由甲方发出设计任务指令后支付合同金额20%的预付款；按照甲方要求完成平面白图设计阶段最终成果，并经甲方书面确认阶段支付合同总价款的20%；甲方书面确认电气点位图完成方案扩初设计阶段支付合同总价款的20%；甲方书面确认施工图、材料样板阶段最终成果支付合同总价款的30%；完成施工现场服务、工程阶段支付合同总价款的10%。该合同截至到12月份已累计支付82.84万元，计划在1月份完成所有工程，支付剩余合同金额55.22万元，符合合同的规定；
4. 根据项目公司11月19日用印的《建筑工程设计合同》，项目公司委托上海中房建筑设计有限公司承担本项目方案阶段设计任务，合同总价款为712.92万元。根据项目进度在12月份完成建筑单专业扩初设计提交合格的成果并通过相关部门审核，向乙方支付人民币570.3392万元。根据合同规定的付款条件为设计合同签订后15个工作日内支付合同总价款的15%，即1,069,386.00元;概念方案确认稿（含总图、主要平面图或主要户型、主要剖面图），完成提交合格的设计成果后15个工作日内支付合同价款的15%，即1,069,386.00元;方案设计阶段设计成果出图后15个工作日内支付合同价款15%,即1,069,386.00元,方案设计阶段设计成果获当地审批部门通过后15个工作日内或发包人要求进入下一设计阶段前支付合同价款的15%，即1,069,386.00元；扩初阶段建筑单专业设计提交合格的成果并通过相关部门的审核后15个工作日内支付合同价款的20%，即1,425,848.00元；建筑专业建筑提交合格的主要大样节点后，施工图审查合格后15个工作日内支付合同总价款的15%，即1,069,386.00元;完成立面实体样板段通过联合评审后30天内，结算款扣除已付款后的余额。项目公司计划在1月份支付该合同的工程款为106.94万元，即乙方提交合格的主要打样节点后，施工图审查合格后15个工作日内合同总价款的15%，符合合同的规定，该笔计划支付款项合理；
5. 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》，合同总价款为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；该合同在12月25日按规定支付了合同预付款，即合同总价款的10%，计划在1月份支付429.82万元，即乙方提交完整施工图成果并经发包方审核确认阶段，累计支付到合同总金额的60%，由于项目公司资金紧张，故仅支付该阶段的部分费用，符合合同要求；
6. 根据11月19日用印的《建筑工程施工图文件审查合同》，合同约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,合同总价款为53.31万元。在项目公司收到审查成果后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1月份完成施工图审查，支付合同总价款53.31万元，符合合同规定；
7. 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及完成产值为准；
8. 计划支付给福建置信绿建工程咨询有限公司的设计费14.14万元，目前合同尚未签订，具体支付金额以实际签订的协议为及完成产值准；
9. 计划支付给杭州东昊照明工程有限公司的泛光设计费11.40万元，目前合同尚未签订，具体支付金额以实际签订的协议为及完成产值准；
10. 根据项目公司12月7日用印的《云洲郡景观（方案-施工图）设计合同》文件，项目公司委托荷于景观设计咨询（上海）有限公司为本项目提供概念设计、方案设计、扩初设计、施工图设计和施工现场服务，合同总价款为380.00万元。合同规定预付款为合同总价款的15%；完成概念设计阶段，支付合同总价款的5%；完成方案深化阶段，支付合同总价款的25%；完成扩初设计阶段，支付合同总价款的25%；完成施工图设计阶段，支付合同总价款的20%；完成施工图现场服务阶段，支付合同总价款的10%。项目公司计划在1月份完成概念设计阶段并支付76.00万元，即合同总价款的20%，符合合同要求，计划支付款项合理；
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及完成产值为准；
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及完成产值为准；
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及完成产值为准；
14. 根据项目公司在入场前签订的《云洲郡项目地铁安全评估技术咨询合同》，项目公司委托广州地铁设计研究院股份有限公司和北京国科天创建筑设计院有限责任公司江西分公司两家单位为项目公司提供地铁安全评估技术咨询服务，合同总价款为360.00万元，规定在合同签订且收到等额合规发票后，甲方15日内支付第一笔合同费用，即甲方支付合同总价的30%作为预付款，即人民币108.00万元；在乙方完成成果报告并提交甲方审核且甲方收到等额合规发票后15日内支付第二阶段合同费用，即甲方支付合同总价的30%作为期间成果咨询费，本阶段甲方支付人民币108.00万元；乙方向甲方提交全部成果报告并经地铁公司相关主管部门（地保科）认可且收到等额合规发票后，甲方于15日内支付第三阶段合同费用，即剩余合同款项，计人民币144.00万元。项目公司已经在8月4日支付该合同的预付款，即108.00万元，项目公司计划在1月份完成全部成果报告并经地铁公司相关主管部门（地保科）认可，并支付该合同的剩余款项252.00万元，符合合同要求；
15. 根据项目公司12月18日用印的《福州云洲郡项目C8#外立面工程》文件，项目公司委托泉州市磊盛装饰工程有限公司为本项目提供外立面工程服务，合同总价款为372.99万元，约定承包人每月25日提交已完工程的付款申请书交发包人审批（措施费与实体工程款等比例支付）。发包人在办理每一次付款手续前，承包人须向发包人开具与当期已完工并完成对应核算产值或结算产值等额的、合法有效的增值税专用发票，并加盖发票专用章，每次按确认产值的80%支付。项目公司计划在1月份支付工程款298.39万元，即合同总价款的80%，符合合同规定；
16. 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。项目公司计划在1月份支付工程款121.50万元，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及完成产值为准；
17. 根据项目公司12月21日用印的《云洲郡C8#景观工程合同》文件，项目公司委托福建绿艺园林景观工程有限公司为本项目提供示范区景观工程劳务，合同总价款为638.97万元。合同约定按周期付款，以实际完成工程量，并经发包人验收合格、资料为付款依据。承包人每月25日提交已完工程的付款申请书交发包人审批，项目公司计划在1月份支付工程款511.18万元，即合同价款的80%，承包人向发包人提价完整的竣工资料后，按已核实完工的合格工程量，计算有关累计工程款，支付至该累计工程款的80%，故1月份计划支付款项符合合同的规定；
18. 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。约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。项目公司在12月份完成钻探工作，累计支付了合同工程款的80%,即33.06万元，计划在1月份完成全部工程，并支付剩余工程款8.26万元，该合同沿用城采协议，合同里规定的履约保证金不单独扣除，故该笔支出符合合同规定；
19. 根据项目公司11月份用印的泛光照明工程中标文件，厦门科实照明有限公司为中标单位，中标价格为14.83万元。项目公司计划1月份支付14.39万元，目前泛光照明工程合同尚未签订，具体支付金额以实际签订的协议及完成产值为准；
20. 根据项目公司12月10日用印的《空调工程设备采购合同》，项目委托天津宏易空调设备安装工程有限公司为本项目提供空调设备采购服务，合同总价款为48.82万元。规定在合同签订后10日内，发包方支付承包合同价款90%，剩余合同价款在货物验收合格并完成合同结算10日内支付完毕，12月份已支付合同总价款的90%，即43.94万元，剩余款项计划在1月份支付，即货物验收合格并完成合同结算10内支付合同总价款的10%,即4.88万元，符合合同规定，该项计划支付款项合理；
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25.00万元，目前合同尚未签订，具体支付金额以实际签订的协议及完成产值为准；
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》文件，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1月份支付合同工程款32.67万元，目前电梯已全部到货，计划1月在质量技术监督局取得《电梯监督检验合格证》，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》文件，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（有效期与保修期相同，金额为产品安装费的5%）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（有效期与保修期相同，金额为结算金额减合同金额的5%，若结算金额小于合同金额，则乙方按照上述2）已提供的银行质量保函不予调整）给甲方后7日内，甲方向乙方支付至结算金额的100%。项目公司计划1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月份用印的全过程造价咨询工程中标文件，上海正弘建设工程顾问有限公司为中标单位，中标价格为465.32万元，计划在1月份支付工程款37.05万元，目前全过程造价咨询工程合同尚未签订，具体支付金额以实际签订的协议及完成产值为准；
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及完成产值为准；
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及完成产值为准；

经审核，本月工程款涉及的合同中13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及完成产值情况确定是否合理。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1月的销售费用支出共38笔，共计571.63万元，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. 1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. 社会统筹、办公费用、人员报销费用预计39.23万元，包括差旅费、办公家具、内部团建等费用。
3. 1月份售楼处的通讯费用为4.00万元；
4. 员工通讯费、交通费补贴和会议费共计3.30万元；
5. 食堂费和员工福利费共计3.00万元；
6. 编外人员底薪3.00万元；
7. 媒体等关系维系5.00万元；
8. 渠道拓展礼品2.00万元；
9. 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，合同总价款为55.00万元，每月服务费总额为11.00万元，1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；
10. 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及完成产值为准；
11. 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，合同总价款为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，并支付合同总价款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价款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月份已支付合同总价款的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，截止到12月该合同累计支付了146.00万元，1月份计划支付131.40万元，完成软硬件现场调试阶段，符合合同规定，该支付计划款项合理；
12. 计划支付给上海良晓信息科技有限公司21.00万元，为云洲郡项目提供展厅服务，目前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及完成产值为准；
13. 计划支付给杭州一拳网络科技有限公司8.00万元，目前合同尚未签订，具体支付金额以实际签订的协议及完成产值为准；
14. 计划支付给杭州臻挚标识有限公司的精神堡垒制作费用15.00万元，目前合同尚未签订，具体支付金额以实际签订的协议及完成产值为准；
15. 计划支付给上海市山之田模型设计有限公司的项目沙盘制作费用43.23万元，目前合同尚未签订，具体支付金额以实际签订的协议及完成产值为准；
16. 计划支付给合肥零壹捌陆商业设计有限公司的项目万达展点搭建费用28.00万元，目前合同尚未签订，具体支付金额以实际签订的协议及完成产值为准；
17. 计划支付给厦门图易文化传播有限公司的项目汇达、三坊七巷展点搭建费用7.00万元，目前合同尚未签订，具体支付金额以实际签订的协议及完成产值为准；
18. 计划支付三坊七巷展点租赁费9.00万元，目前合同尚未签订，具体支付金额以实际签订的协议及完成产值为准；
19. 计划支付给福州壹家文化传播有限公司的项目活动费用10.00万元，目前合同尚未签订，具体支付金额以实际签订的协议及完成产值为准；
20. 计划支付给台江区优润日用品经营部的活动礼品采购费用4.07万元，目前合同尚未签订，具体支付金额以实际签订的协议及完成产值为准；
21. 计划支付自媒体投放费用10.00万元，目前合同尚未签订，具体支付金额以实际签订的协议及完成产值为准；
22. 计划支付福州吉造传媒有限公司的营销中心开放大视频费用10.00万元，目前合同尚未签订，具体支付金额以实际签订的协议及完成产值为准；
23. 计划支付的项目暖场、路宣视频拍摄费用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及完成产值为准；
24. 计划支付的项目大区、特写、户型渲染效果图、小视频费用15.00万元，目前合同尚未签订，具体支付金额以实际签订的协议及完成产值为准；
25. 计划支付给的杭州角动量科技有限公司关于LED屏幕及广告机制作安装费用36.40万元，目前合同尚未签订，具体支付金额以实际签订的协议及完成产值为准；
26. 计划支付给的深圳市文达智通科技有限公司关于人脸识别采购费用10.00万元，目前合同尚未签订，具体支付金额以实际签订的协议及完成产值为准；
27. 计划支付航拍视频费用3.00万元，目前合同尚未签订，具体支付金额以实际签订的协议及完成产值为准；
28. 计划支付5G智慧屏平台搭建费用100.00万元，目前合同尚未签订，具体支付金额以实际签订的协议及完成产值为准；
29. 计划支付户型图三维拍摄费用3.00万元，目前合同尚未签订，具体支付金额以实际签订的协议及完成产值为准；

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1月的管理费用支出共计6笔，共计16.60万元，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1月预计支付15.00万元；
2. 水电物管1月份支付0.60万元；
3. 其他日常行政费用共计1.00万元。

经审核，我司认为项目公司1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1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2021年1月资金计划表中1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。

我司拟同意项目公司2021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**

**2020年12月29日**