**关于福州螺洲TOD项目2021年2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2021年1月28日提交了2021年2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2月资金计划审核结果如下：

1. **福州螺洲TOD项目公司2021年2月份资金汇总**

项目公司于2021年1月28日提交的2021年2月的资金支出计划，2021年2月份的计划资金支出共计44笔，合计1,632.39万元。其中：工程款支出1,016.93万元，销售费用404.96 万元，管理费用10.50 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2021年2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** | **2月计划金额** |
| 土地款支出 | - |
| 大配套支出 | - |
| 工程款支出 | 1,016.93 |
| 销售费用 | 404.96 |
| 管理费用 | 10.50 |
| 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 | - |
| 不可预见费 | 200.00 |
| **资金流出小计** | **1,632.39** |

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2月工程款计划支出金额共计1,016.93万元，其中包含工程款688.95万元，设计费用300.89万元，前期费用27.10万元，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月份计划完成第二阶段，通过施工图审查，支付合同总价款50%，即90.95万元，符合合同约定；
2. 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；合同已支付第一阶段的预付款104.97万元，目前已完成第二阶段工程，本次计划在2月份支付合同总金额的20%，即209.94万元，符合合同要求；
3. 根据项目公司2021年12月18日用印的文件《云洲郡项目示范区总承包合同》，合同总金额为416.28万元，由中国建筑第二工程局有限公司提供示范区总承包工程劳务，截止到2021年1月31日该合同已经支付331.57万元，目前该合同规定的劳务已全部完成，项目公司计划在2月份支付20.81万元，符合合同规定，该计划合理；
4. 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%，目前该合同已经支付工程款252.93万元，该项工程已完工，项目公司计划2月份支付工程款290.20万元，符合合同规定，该项支付计划合理；
5. 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。该合同截止目前已经支付219.49万元，工程已经完工，项目公司计划在2月份支付工程款97.54万元，符合合同规定；
6. 根据项目公司12月份用印的文件《云洲郡C8#精装工程合同》，合同总价款526.87万元，委托齐家居美（苏州）精装科技有限公司提供精装修劳务。截止目前合同已经支付工程款290.32万元，工程已全部完工，项目公司计划在2月份支付工程款157.52万元，符合合同规定，该项支付计划合理；
7. 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2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；
8. 根据项目公司2021年12月31日用印的文件《福州云洲郡项目C8#楼空调安装合同》，合同总金额为23.49万元，截止目前尚未支付工程款，该项工程目前已全部完工，项目公司计划在2月份支付工程款23.49万元，符合合同规定，该项支付计划合理；
9. 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2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；
10. 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2月份支付合同工程款32.67万元，目前电梯已全部到货，计划2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；
11. 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2月份支付工程款52.00万元，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；
12. 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)本协议签订后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。”。该合同目前累计已经支付105.00万元，工程已全部完成，计划在2月份支付工程款27.10万元，符合合同规定，该计划支付合理；

经审核，本月工程款涉及的合同中11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，需待合同签订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2月的销售费用支出共29笔，共计404.96万元，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. 编外人员底薪5.00万元；
2. 场地租金为5.00万元；
3. 渠道拓展专项活动（商会、大客户单位等）3.00万元；
4. 渠道拓展礼品9.00万元；
5. 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，2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；
6. 根据项目公司2021年1月21日用印的《技术服务合同》，合同总金额为10.00万元，委托杭州据象网络科技有限公司提供微信推广服务，服务期限为2020年11月1日至2020年12月31日，目前乙方已完成合同规定的劳务，项目公司计划在2月份支付合同总金额10.00万元，该计划合理，符合合同规定；
7. 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1月该合同累计支付了146.00万元，2月份计划支付58.40万元，完成安装与施工现场服务阶段，符合合同规定，该支付计划款项合理；
8. 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；
9. 根据项目公司2021年1月15日用印的文件《手绘设计服务合同》，项目公司委托杭州一拳网络科技有限公司制作手绘效果图1张，合同总金额为8.00万元，并规定在乙方提交全部成果文件并经甲方验收合格后15个工作日内，一次性支付乙方合同总价款。目前乙方已经完成合同规定的劳务，项目公司计划在2月份支付合同总金额8.00万元，该计划合理，符合合同规定；
10. 根据项目公司2021年1月28日用印的文件《设计服务合同》，合同总金额为14.97万元，委托乙方制作精神堡垒设计1张及精神堡垒效果图1张，并在乙方提交全部精神堡垒设计成果文件并完成附赠、制作、安装服务后，验收合格，支付合同总价款的100%,乙方按规定完成合同规定的劳务后，项目公司计划在2月份支付合同全部价款，该支付款项合理，符合合同规定；
11. 根据项目公司2021年1月28日用印的文件《沙盘服务合同》，合同总金额为45.50万元，委托上海市山之田模型设计有限公司为项目公司提供沙盘模型制作服务，目前乙方已经完成合同规定的全部劳务，项目公司计划在2月份支付合同总价款的100%,该资金计划合理，符合合同规定；
12. 计划支付项目印刷品制作费用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；
13. 根据项目公司2021年1月21日用印的文件《设计服务合同》，委托合肥零壹捌陆商业设计有限公司提供万达展台设计服务，合同总金额为23.80万元，在乙方提交全部万达展台设计成果文件并完成附赠安装服务后，经甲方验收合格30个工作日内，支付合同总价款的100%，项目公司计划在2月份支付合同总价款的100%,即23.80万元，符合合同规定，该计划合理；
14. 根据项目公司2021年1月28日用印的文件《展台设计服务合同》，委托厦门图易文化传播有限公司提供汇达展台设计，合同总金额为7.00万元，预计乙方在2月份完成全部劳务，并计划支付给乙方合同总价款的100%，即7.00万元，符合合同规定，该计划合理；计划支付三坊七巷展点租赁费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；
15. 计划支付给福州壹家文化传播有限公司的项目活动费用15.50万元，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；
16. 根据项目公司2021年1月15日用印的文件《【云洲郡】礼品采购合同》，委托台江区优润日用品经营部提供礼品采购劳务，合同总金额为4.07万元，货物已经全部验收合同，项目公司计划在2月份支付合同全部价款的100%，即4.07万元，符合合同规定，该支付计划合理；
17. 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；
18. 计划支付的项目暖场、路宣视频拍摄费用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；
19. 计划支付的项目大区、特写、户型渲染效果图、小视频费用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及完成产值为准；
20. 根据项目公司2021年1月15日用印的文件《LED显示屏及广告机服务合同》，委托杭州角动量科技有限公司提供LED显示屏及广告机系统设备，合同总金额为51.38万元，目前已完成合同规定的全部劳务，计划在2月份支付合同总价款的100%,即51.38万元，该计划合理，符合合同规定；
21. 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；
22. 计划支付5G智慧屏平台搭建费用36.00万元，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. 根据项目公司用印的文件《集团电话服务合同》，委托中国联合网络通信有限公司福州市分公司提供集团电话服务，费用按照每月实际用量进行缴费，保底3000元/月，首存1.00万元，项目公司计划2月份支出1.70万元，符合合同规定，具体缴费金额要以实际为准；
24. 计划支付给上海华臻网络科技有限公司的深信服设备采购费用2.5778万元，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. 计划支付给福州瑞意互动文化传播有限公司的样板房拍照费用0.16万元，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. 计划支付给台江区优润日用品经营部的拓客物料费用0.55万元，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. 计划支付给佣金制营销人员的守盘补贴8.1万元，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. 计划支付给杭州赢锐科技有限公司的办公网络设备采购费用6.00万元，具体支付金额以实际签订的协议及完成产值为准；
29. 计划支付给福州日报的宣传费用1.5万元，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2月的管理费用支出共计3笔，共计10.50万元，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2月预计支付9.00万元；
2. 水电物管2月份支付0.40万元；
3. 其他日常行政费用共计1.10万元。

经审核，我司认为项目公司2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2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2月资金计划表中2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订属正常情况，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2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**

**2021年1月29日**