**关于福州螺洲TOD项目2022年07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2022年06月28日提交了2022年07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，审核结果如下：

1. **福州螺洲TOD项目公司2022年07月份资金汇总**

项目公司于2022年06月28日提交的2022年07月的资金支出计划，计划资金支出共计90笔，合计5,626.70万元。其中：工程款支出1,916.32万元，销售费用843.62万元，管理费用1,739.37万元，营业税金及附加120.31万元，土地增值税72.92万元，企业所得税634.16万元，不可预见费用300.00万元。

|  |  |
| --- | --- |
| **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2022年07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** | **07月计划金额** |
| 土地款支出 | - |
| 大配套支出 | - |
| 工程款支出 | 1,916.32 |
| 销售费用 | 843.62 |
| 管理费用 | 1,739.37 |
| 财务费用 | - |
| 营业税金及附加 | 120.31 |
| 土地增值税 | 72.92 |
| 所得税 | 634.16 |
| 其他净支出 | - |
| 与融创集团内各公司往来 | - |
| 不可预见费 | 300.00 |
| **资金流出小计** | **5,626.70** |

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**
2. **工程款资金支出计划说明**

项目公司在2022年07月工程款计划支出金额共计19,163,180.50元,具体分析如下：

1. 根据2021年5月7日与中交第四航务工程局有限公司签订的《桩基与基坑支护工程合同》，承包范围：将福州云洲郡项目桩基及基坑支护工程委托实施完成本工程范围内的所有工作；合同总价25,498,747.24元。每月上报实际完成进度，经甲方及监理公司确认实际完成工程量后，支付实际完成工程量对应造价的80%。已完成付款17,128,973.10元，预计本期完成工程量2,750,000元，计划付款2,200,000.00元。符合合同约定付款。
2. 根据2021年4月27日与福建省建筑材料质量监督检验站签订的《桩基检测工程合同》，承包项目桩基检测工程，合同总价383,800元。完成检测工作并提交经质检站认可的质量桩基检测备案报告、基础验收合格且基础土方回填完成、结算手续办妥等条件同时具备后15个工作日内，支付工程结算总价款余款。已完成合同付款182,742元；剩余应付款201,058元，本期计划付款129,260元。未超出合同约定付款。
3. 根据2021年8月25日与福建省凡士建设集团有限公司签订的《B+C地块总承包工程（含机电）合同》，提供项目B+C地块总承包工程（含机电）；合同总价340,515,610.19元。按月度付款（安全文明施工费与实体工程款等比例支付）上部按月进度对应产值的80％。累计已完成付款67,529,752.72元；本期预计完成工程量17,000,000元,按上部按月进度对应产值的80％支付，本期计划付款13,600,000元。符合合同约定付款。
4. 根据2021年8月5日与福建宝宏人防工程防护设备有限公司签订的《云洲郡项目一期人防工程合同》，承包福州云洲郡项目人防工程，合同总价4,858,000.03元。按节点付款：合同签订生效后，甲方根据施工进度提前通知乙方组织门框及其它预埋件进场，乙方预埋安装完毕后甲方支付合同总价（除过滤吸收器设备费外）的40%；本期预计完成工程量3,500,000元，本期计划付款1,400,000元。符合合同约定付款。
5. 根据2022年6月23日与深圳鹏城建科集团有限公司签订的《C8#65C精装改造工程合同》，承包云洲郡项目C8#65C精装改造，合同总价298,730.81元。现场施工完成后支付至已完合同金额的85%；本期计划付款253,920.50元。符合合同约定付款。
6. 根据2022年3月31日与杭州西奥电梯有限公司签订的《福州云洲郡项目B+C地块电梯安装合同》，合同金额2,036,336.84元。B+C地块50台电梯的安装、调试、验收以及维修保养期内维修和更换、技术支持和培训，即交钥匙工程。发货前7个工作日内，需方向供方支付该批次订货单项下产品安装费总额的50%。本期预计完成产值640,000元，申请支付320,000元。符合合同约定付款。
7. 计划支付给福建凡龙装饰工程有限公司的B+C地块外立面涂料工程款1,260,000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6项已经签订。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07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。

1. **销售费用资金支出计划说明**

项目公司计划07月的销售费用支出共67笔，共计843.62万元，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. 根据2022年3月16日与台江区中彩办公设备店签订的《办公设备服务租赁合同》，租用打印机，合同总价1.8万元。费用每满1个季度（3个月）结算一次,已完成付款0.24万元，本期申请支付2022年第二季度费用0.24万元。符合合同约定付款。
2. 计划支付与中国联合网络通信有限公司福州市分公司的售楼处宽带费用0.40万元，实消实报，具体支付金额以实际签订的协议及完成产值为准。
3. 计划支付与中国联合网络通信有限公司福州市分公司的售楼处电话费用0.30万元，实消实报，具体支付金额以实际签订的协议及完成产值为准。
4. 根据2022年6月13日与上海易居房地产交易服务有限公司签订的《项目全民经纪代理服务合同》，老业主、员工、编外推荐等泛营销，本合同为框架合同。老业主、员工、编外推荐等泛营销点位2%；联动总包服务费（经纪人）实时结算，网签结算100%佣金（9%的税点）。对于达到二级联动服务费（全民经纪人）结算支付服务费标准的房源，由甲方确认。本月计划支付59.46万元，具体支付时我司会严格根据实际成交情况和审批资料，据实支付。
5. 计划支付中国邮政速递物流股份有限公司福州市分公司的营销中心EMS月结0.07万元，实消实报，具体支付金额以实际签订的协议及完成产值为准。
6. 计划支付给福建长颈鹿文化传媒有限公司的大牌投放广告费用5万元，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。
7. 计划支付给福州韦盛传媒有限公司的现场氛围升级包装费用1.45万元，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. 杭州臻挚标识有限公司杭州臻挚标识有限公司的标识标牌增补费用5.20万元，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。
9. 计划支付与安徽意识流文化传播有限公司的短视频制作费用0.9万元，实消实报，具体支付金额以实际签订的协议及完成产值为准。
10. 根据2022年3月17日与成都品悦互动科技有限公司签订的《榕耀之城项目今日头条及抖音广告发布合同》，全福州区域内投放今日头条、抖音信息流广告，合同总价5万元。验收合格后一次性支付，本期计划付款5万元。符合合同约定付款。
11. 根据2022年1月20日与福建九宫格纸制品有限公司签订的《螺洲TOD项目12月印刷品制作合同》，制作及印刷费；合同总价4.01万元。验收合格后一次性支付；本期计划付款4.01万元。符合合同约定付款。
12. 计划支付给福建九宫格纸制品有限公司的拓客展架制作费用0.9万元，实消实报，具体支付金额以实际签订的协议及完成产值为准。
13. 根据2022年1月20日与福建九宫格纸制品有限公司签订的《榕耀之城11月印刷服务合同》，制作渠道物料；合同总价3.95元。验收合格后一次性支付；本期计划付款3.95万元。符合合同约定付款。
14. 计划支付给福建九宫格纸制品有限公司的臻心公告制作费用0.42万元，实消实报，具体支付金额以实际签订的协议及完成产值为准。
15. 计划支付给福建九宫格纸制品有限公司的一次性纸杯定制费用0.39万元，实消实报，具体支付金额以实际签订的协议及完成产值为准。
16. 根据2021年7月23日与福建九宫格纸制品有限公司签订的《1月物料印刷制作合同》，DM单页、展架、展架画面增补，合同总价1.82万元。验收合格后一次性支付，本期计划付款1.82万元。符合合同约定付款。
17. 计划支付给福建九宫格纸制品有限公司的3月印刷物料制作费用1.95万元，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. 计划支付给福建九宫格纸制品有限公司的3月印刷物料制作增补费用1.61万元，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. 计划支付给福建九宫格纸制品有限公司的4月印刷品制作费用0.7万元，实消实报，具体支付金额以实际签订的协议及完成产值为准。
20. 计划支付给福建九宫格纸制品有限公司的4月零散物料印刷费用0.41万元，实消实报，具体支付金额以实际签订的协议及完成产值为准。
21. 根据2021年11月11日与福建蓝房网络科技有限公司签订的《蓝房网广告发布合同》，蓝房网广告发布，合同总价6万元。验收合格后一次性支付。本期计划付款6万元。符合合同约定付款。
22. 根据2022年4月14日与福建乐达城轨传媒有限公司签订的《福州地铁一号线、二号线车载广告发布合同》，增加地铁1/2号线出入口u型门楣广告；合同总价11.5万元。验收合格后一次性支付；本期计划付款11.5万元。符合合同约定付款。
23. 计划支付给福建乐达城轨传媒有限公司的5号线地铁灯箱投放费用3万元，实消实报，具体支付金额以实际签订的协议及完成产值为准。
24. 计划支付给福建伍贰捌道闸传媒有限公司的市区写字楼、商业停车场道闸广告投放费用6.52万元，具体支付金额以实际签订的协议及完成产值为准。
25. 计划支付给湖州视新传媒广告有限公司的公交车车身广告投放费用8.5万元，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. 计划支付给福建优思文化发展有限公司的3月物料采购费用1.65万元，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. 计划支付给福州策元第文化传媒有限公司的架空层焕新开放活动费用5万元，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. 根据2022年4月14日与福州海方网络技术有限公司签订的《榕耀之城项目彩信投放合同》，彩信投放广告，合同总价5万元。验收合格后一次性支付，本期计划付款5万元。符合合同约定付款。
29. 计划支付给福建九宫格纸制品有限公司的一次性纸杯定制费用0.26万元，实消实报，具体支付金额以实际签订的协议及完成产值为准。
30. 根据2021年11月11日与福州日报文化传播有限公司签订的《日报广告发布合同》，广告发布，合同总价5万元。广告发布验收合格后一次性支付。本期计划付款5万元。符合合同约定付款。
31. 计划支付给福州市鼓楼区创华贸易有限公司的2022年3月物料采购费用1.65万元，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。
32. 计划支付给福州市台江区华胜日用百货商行的2022年1月日耗采购费用0.94万元，实消实报，具体支付金额以实际签订的协议及完成产值为准。
33. 计划支付给福州市台江区华胜日用百货商行的项目2022年2月日耗采购费用0.5万元，实消实报，具体支付金额以实际签订的协议及完成产值为准。
34. 计划支付给福州市台江区华胜日用百货商行的项目2022年3月日耗采购费用0.5万元，实消实报，具体支付金额以实际签订的协议及完成产值为准。
35. 计划支付给福州市台江区华胜日用百货商行的项目2021年11月日耗采购费用0.5万元，实消实报，具体支付金额以实际签订的协议及完成产值为准。
36. 根据2022年3月17日与福州造梦时代文化传媒有限公司签订的《圣诞节导客活动委托服务合同》，举行圣诞节导客活动，合同总价1.59万元。验收合格后一次性支付，本期计划付款1.59万元。符合合同约定付款。
37. 根据2022年4月7日与福州首创广告有限公司签订的《榕耀之城项目阵地公交站牌户外广告发布合同》，项目附近公交站牌投放，合同总价2.63万元。验收合格后一次性支付，本期计划付款2.63万元。符合合同约定付款。
38. 计划支付给福州韦盛传媒有限公司的1月零散物料制作费用1.47万元，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。
39. 计划支付给福州韦盛传媒有限公司的4月案场包装费用1.49万元，目前合同尚未签订，具体支付金额以实际签订的协议及完成产值为准。
40. 计划支付给福州韦盛传媒有限公司的3月防疫活动费用0.26万元，实消实报，具体支付金额以实际签订的协议及完成产值为准。
41. 根据2022年4月7日与福州壹家文化传播有限公司签订的《“福州开门红 榕耀在此刻”榕耀之城开盘活动增补活动委托服务合同》，开盘活动增补活动委托服务，合同总价1.53万元。验收合格后一次性支付，本期计划付款1.53万元。符合合同约定付款。
42. 计划支付给福州印象五和印务有限公司的销售道具印刷增补费用0.78万元，实消实报，具体支付金额以实际签订的协议及完成产值为准。
43. 根据2022年3月17日与福州映榕环境工程有限公司签订的《消杀外包合同》，续约四害消杀，合同总价2万元。验收合格后一次性支付，本期计划付款2万元。符合合同约定付款。
44. 计划支付给福州众翼传媒有限公司的1-2月阵地包装费用23.58万元，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。
45. 根据2022年与福州众翼传媒有限公司的签订的《榕耀之城4月阵地户外广告发布合同》，提供榕耀之城项目阵地户外包装事项，合同总价9.30万元。验收合格后一次性付款，本期计划付款9.30万元。符合合同约定付款。
46. 计划支付给福州众翼传媒有限公司的阵地户外包装投放费用7.95万元，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。
47. 根据2022年3月17日与杭州迦密科技有限公司签订的《香薰设备租赁框架协议》，采购香薰续约，合同总价3.43万元。验收合格后一次性支付，本期计划付款3.43万元。符合合同约定付款。
48. 计划支付给杭州角动量科技有限公司的楼梯LED维修费用0.08万元，实消实报，具体支付金额以实际签订的协议及完成产值为准。
49. 根据2022年4月7日与杭州捷群广告有限公司签订的《2022年3-6月广告服务合同》，2021年及2022年1-2月合作供应商，本次续约4个月，合同总价36万元。验收合格后一次性支付，本期计划付款27万元。未超出合同约定付款。
50. 根据2022年4月28日与合肥多谷互动科技有限公司签订的《榕耀之城项目IP设计合同》，设计项目IP形象用于策划推广及大区景观落地，合同总价2.60万元。验收合格后一次性付款，本期计划付款2.60万元。未超出合同约定付款。
51. 根据2022年5月19日与合肥多谷互动科技有限公司签订的《定制互动H5制作合同》，定制互动H5制作，合同总价2.00万元。验收合格后一次性付款，本期计划付款2.00万元。未超出合同约定付款。
52. 计划支付给合肥多谷互动科技有限公司的IP动作手绘延展费用0.2万元，实消实报，具体支付金额以实际签订的协议及完成产值为准。
53. 根据2022年5月12日与融创物业服务集团有限公司福州分公司签订的《福州云洲郡案场物业服务合同》，委托负责对案场进行物业服务工作；合同总价220.39万元。按编制签订框架协议后，每月根据考勤实际结算，1.考勤验收：策划线针对物业提交考勤，进行复核首开融创主策签字确认。2.验收方式：物业根据复核签字版考勤绘制《验收单》案场负责人签字后，签订对应金额子合同。3.结算方式：以实际考勤及签订合同金额为准。已完成付款72.73万元，本期计划支付2022年5月-2022年6月份案场服务费支付40万元。具体支付时我司会严格审核考勤和审批资料，据实支付。
54. 计划支付给瑞庭网络技术（上海）有限公司福州分公司的2021年4月安居客广告投放广告发布费用10.50万元，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。
55. 根据2022年5月19日与瑞庭网络技术（上海）有限公司福州分公司签订的《3月安居客投放广告发布合同》，进行安居客网站投放，合同总价10.50万元。验收合格后一次性付款，本期计划付款10.50万元。符合合同约定付款。
56. 根据2022年5月19日与厦门芳华正耀文化传媒有限公司签订的《样板房拍摄活动委托服务合同》，65㎡样板房实景拍摄，合同总价1.18万元。验收合格后一次性付款，本期计划付款1.18万元。符合合同约定付款。
57. 根据2021年9月23日与上海良晓信息科技有限公司签订的《展厅服务合同补充协议》，展厅服务增补，合同总价12万元。验收合格后一次性支付，本期计划付款12万元。符合合同约定付款。
58. 计划支付给上海市山之田模型设计有限公司的11月沙盘增补费用0.75万元，实消实报，具体支付金额以实际签订的协议及完成产值为准。
59. 计划支付给台江区华胜日用品商行的12月日耗采购费用0.95万元，实消实报，具体支付金额以实际签订的协议及完成产值为准。
60. 根据2022年4月15日与台江区优润日用品经营部签订的《物料采购专项活动委托服务合同》，2022年1月榕耀之城示范区物料采购专项，合同总价4.15万元。验收合格后一次性支付，本期计划付款12万元。符合合同约定付款。
61. 计划支付给台江区优润日用经营部的柿子采购费用0.6万元，实消实报，具体支付金额以实际签订的协议及完成产值为准。
62. 计划支付给台江区优润日用经营部的三只松鼠新增采购费用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。
63. 计划支付给台江区优润日用经营部的3月礼品互动活动费用0.94万元，实消实报，具体支付金额以实际签订的协议及完成产值为准。
64. 计划支付给福州市台江区华胜日用百货商行的项目4月日耗采购费用0.5万元，实消实报，具体支付金额以实际签订的协议及完成产值为准。
65. 计划支付给厦门优思麓文化传播有限公司的5月IP周边增补制作费用3.68万元，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。
66. 计划支付给福州市台江区华胜日用百货商行的项目5月日耗采购费用0.5万元，实消实报，具体支付金额以实际签订的协议及完成产值为准。
67. 7月份计划计提2020年7月-2021年12月营销费用517.79万元。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07月的管理费用支出共13笔，共计1,739.37万元，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. 月度员工社保预计支付2.30万元；
2. 月度员工医保预计支付1.30万元；
3. 月度员工住房公积金预计支付1.80万元；
4. 月度员工工资预计支付16万元；
5. 月度员工福利预计支付3.50万元；
6. 月度招待费在预计支付7.00万元；
7. 月度水电物管费用0.40万元；
8. 其他日常行政费用共计1.50万元；
9. 计提2020年7月-2021年12月管理费1,671.18万元。
10. 月度印花税支付1.82万元；
11. 城镇土地使用税季度预计需缴纳8.53万元；
12. 夏季防洪费19.57万元；
13. 房产税季度预计需缴纳4.47万元。

经审核，我司认为项目公司07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。

1. **税金预估支出计划说明**
2. 营业税金及附加月度预计需缴纳120.31万元；
3. 土地增值税月度预计需缴纳72.92万元；
4. 企业所得税634.16万元；

**（五）不可预见费用资金支出计划说明**

项目公司在07月份的不可预见费用为300.00万元，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2022年07月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，根据实际申请情况审核付款的合理性、合规性。

我司拟同意项目公司2022年07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**

**2022年06月28日**