



# 关于融创杭州望江未来社区项目 2021 年 5 月资金计划 审核说明

中航信托股份有限公司：

杭州滨来置业有限公司（以下简称项目公司）于 2021 年 4 月 28 日提交了《融创杭州望江未来社区项目 2021 年 5 月资金支付计划》，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：

## 一、杭州望江未来社区项目 2021 年 5 月资金汇总

项目公司 2021 年 4 月 28 日提交的 2021 年 5 月资金支出计划，计划支出共计 1,074.17 万元。根据尽调查报告中的目标成本分类方式，我司对资金计划中的支付款项进行整理、分类，其中：支付前期费用 1,044.17 万元、管理费用 20.00 万元、营销费用 10.00 万元。

中航信托·天垣 11 号融创杭州望江未来社区项目 股权投资集合资金信托计划 -杭州融创望江未来社区项目月度资金使用计划（2021 年 5 月份）					
编制：杭州滨来置业有限公司				单位：万元	
项目	目标成本	合同金额	已签订合同占目标成本比例	累计已付款（含无合同）	本月申请金额
土地成本	639,985.00	618,564.00	96.65%	637215.77	0.00
前期费用	6,264.00	2,299.08	36.70%	1106.92	1,044.17
建安费用	238,122.00	0.00	0.00%	2.43	0.00
管理费用	20,647.00	0.00	0.00%	24.33	20.00
营销费用	20,647.00	0.00	0.00%	0.00	10.00
财务费用	30,704.00	0.00	0.00%	0.08	0.00
税费	99,812.00	0.00	0.00%	169.64	0.00
总计	1,056,181.00	620,863.08	60.57%	638,519.17	1,074.17

注：1、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；

2、项目公司目标成本来源于信托尽调报告，待取得首董会批准的目标成本测算后将进行修正；

3、土地成本及土地合同包括：（1）土地款、（2）土地契税（3）市政配套费。

4、建安费用包括：（1）建安工程款、（2）基础设施工程款、（3）公共配套设施工程款。



## 二、4 月份资金计划使用情况

项目公司 2021 年 4 月资金计划支出 941.50 万元，实际资金支付 129.92 万元，其中：前期费用支出 127.36 万元，建安费用支出 0.66 万元，管理费用支出 1.89 万元。2021 年 4 月份资金计划金额与执行情况对比如下表所示：

4 月份资金计划金额与执行情况对比表

资金类别	4 月份资金计划申请金额（万元）	4 月份资金计划执行金额（万元）	月度计划资金使用率	支出说明
前期费用	911.50	127.36	13.97%	装配式混凝土建筑工程设计费、日照分析费、幕墙工程设计费、户型优化设计费
建安费用	-	0.66	-	银行代扣代缴水电费
管理费用	20.00	1.89	9.46%	业务招待费、打印费
营销费用	10.00	-	-	项目未施工且无营销团队，未产生费用
合计	941.50	129.92	13.80%	-

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。

根据《3 月份资金计划金额与执行情况对比表》显示，项目公司的资金计划与实际支付产生的差异为：前期费用申请支付主要为设计费及不可预见费 150.00 万元，因确定工程规划方案滞后，各项进度延迟未达预计支付节点；管理费用、营销费用共计 30.00 万元为预估金额，管理费用实际仅支付业务费，因无营销团队、临时案场未定，未达到支付营销费用节点，故未使用营销费用。

## 二、付款情况审核说明

### （一）前期费用支出计划说明

项目公司在 2021 年 5 月计划支付前期费用共计 1,074.17 万元，具体分析如下：

（1）依据项目公司提供资料，项目公司与杭州市规划设计研究院签订《杭政储出【2020】35 号商品住宅及商业商务用房项目交通组织篇（规划设计合同）》，合同金额为 20.80 万元。根据合同约定，取得方案批复后 7 天内一次性支付总价款，本月预计支付 20.80 万元，为该



合同首次付款并一次性支付总价款。实际支付时，我司会对付款申请、发票、流程、合同、函证等依据进行审核、计算，确保资金支付合理、合规。

(2) 依据项目公司提供资料，项目公司与浙江宝业建筑设计研究院有限公司签订《杭政储出【2020】35号商品住宅及商业商务用房项目装配式混凝土建筑工程咨询合同》，合同金额为114.00万元。根据合同约定，完成预制构件平面布置图及预制构件加工图纸，并交甲方确认后10个工作日内向乙方支付总设计费的60%；合同已累计付款34.2万元，本月预计支付70万元，为该合同第二次付款，占合同金额的61.4%。实际支付时，我司会对付款申请、发票、流程、合同、函证等依据进行审核、计算，确保资金支付合理、合规。

(3) 依据项目公司提供资料，项目公司与浙江中南建设集团有限公司签订《杭政储出【2020】35号商品住宅及商业商务用房项目幕墙工程设计合同》，合同金额为190.00万元。根据合同约定，方案设计完成（经发包人及大象建筑设计有限公司确认）并提交相应方案文本后，支付合同总价的20%；合同已累计付款38万元，本月预计支付40.00万元，为该合同第二次付款，占合同金额的21.05%。实际支付时，我司会对付款申请、发票、流程、合同、函证等依据进行审核、计算，确保资金支付合理、合规。

(4) 依据项目公司提供资料，项目公司与深圳市万相无形设计有限公司签订《杭政储出【2020】35号地块项目户型优化设计合同》，合同金额为71.73万元。根据合同约定，提交户型梳理及优化成果册子一周内支付设计费总额的50%；合同已累计付款35.86万元，本月预计支付15万元，为该合同第二次付款，占合同金额的20.91%。实际支付时，我司会对付款申请、发票、流程、合同、函证等依据进行审核、计算，审核超出部分是否在合理区间内，确保资金支付合理、合规。

(5) 依据项目公司提供资料，项目公司与杭州市规划设计研究院签订的《杭政储出【2020】35号商品住宅及商业商务用房项目景观分析合同》，合同金额为30.00万元。根据合同约定，分析成果提交验收后一次性支付；本月申请支付合同总价款30.00万元，为该合同首次付款并一次性支付总价款。实际支付时，我司会对付款申请、发票、流程、合同、函证等依据进行审核、计算，确保资金支付合理、合规。

(6) 依据项目公司提供资料，项目公司与浙江省地矿勘察院有限公司签订《杭政储出【2020】35号商品住宅及商业商务用房项目基坑围护设计合同》，合同金额为58.00万元。



根据合同约定，基坑围护施工图交付后 10 个工作日支付合同价款的 80%。本次为该合同首次付款，预计支付至基坑维护施工图设计费 46.40 万元；实际支付时，我司会对付款申请、发票、流程、合同、函证等依据进行审核、计算，确保资金支付合理、合规。

(7) 依据项目公司提供资料，项目公司与大象建筑设计有限公司签订《杭政储出【2020】35 号商品住宅及商业商务用房项目建筑工程设计合同》，合同金额为 1,160.00 万元。根据合同规定：报建方案政府审批通过后 7 日内支付 10%，建筑专业初步设计出图后 7 日内支付 20%，配合施工图阶段提供深化设计的墙身大样及配合初步设计报审通过后 7 日内支付 10%；已支付至方案出图款 696.00 万元，占合同暂定总价的 60%，剩余未支付金额 464.00 元。本月拟支付 470.00 万元，超出合同暂定金额 6 万元。实际支付时，我司会对付款申请、发票、流程、合同、函证等依据进行审核、计算，审核超出部分是否在合理区间内，确保资金支付合理、合规。

(8) 依据项目公司提供资料，项目公司与上海于舍室内设计事务所签订《杭政储出【2020】35 号地块 C 户型室内设计工程合同》，合同金额为 109.75 万元。根据合同约定，合同签订一周内支付设计费总额的 20%作为定金，方案阶段提交室内装饰施工图设计平面布局、设计说明、效果图后一周内支付设计费总额的 30%；扩初图阶段：提交平面布置图、所有空间立面图、物料清单后一周内支付设计费总额的 20%。本次为首次付款，本月预计支付 60.00 万元，占合同金额的 54.67%。实际支付时，我司会对付款申请、发票、流程、合同、函证等依据进行审核、计算，确保资金支付合理、合规。

(9) 依据项目公司提供资料，项目公司与杭州市勘测设计研究院有限公司签订《杭政储出【2020】35 号商品住宅及商业商务用房项目宗地测绘技术服务合同》，合同金额为 12.97 万元。根据合同约定，乙方向甲方提交经市规划和自然资源局相关处室审核通过的测绘成果并得到甲方确认后 5 个工作日内支付全部测绘工程费。本月预计支付 12.97 万元，为该合同首次付款并一次性支付总价款。实际支付时，我司会对付款申请、发票、流程、合同、函证等依据进行审核、计算，确保资金支付合理、合规。

(10) 依据项目公司提供资料，项目公司与浙江省建筑设计研究院签订的《杭政储出【2020】35 号商品住宅及商业商务用房项目涉杭州地铁 7 号线结构安全评估技术咨询合同》，合同金额为 50 万元。根据合同约定，专家论证通过且收到乙方按合同约定的发票类型和相应税率开具的发票后一个月内付清，本月预计支付 50 万元，为该合同首次付款并一次性支付总价款。



实际支付时，我司会对付款申请、发票、流程、合同、函证等依据进行审核、计算，确保资金支付合理、合规。

(11) 依据项目公司提供资料，项目公司与浙江华智建筑技术推广中心签订《杭政储出【2020】35号商品住宅及商业商务用房项目节能评估技术服务合同》，合同金额为29万元。根据合同约定，项目通过施工图审查后7个工作日内支付总价款本次为首次付款。本月预计支付29万元，为该合同首次付款并一次性支付总价款；实际支付时，我司会对付款申请、发票、流程、合同、函证等依据进行审核、计算，确保资金支付合理、合规。

(12) 依据项目公司提供资料，项目公司与贝尔高林园林设计(深圳)有限公司签订的《杭政储出【2020】35号商品住宅及商业商务用房项目环境设计服务合同书》，合同金额为145万元。根据合同约定，总体规划细部评估完成支付合同总价的15%；概念设计完成支付合同总价的15%；硬景扩初2A设计完成支付合同总价的10%；合同已累计付款36.25万元，本月预计支付50万元，本次为第二次付款，占合同金额的34.48%。实际支付时，我司会对付款申请、发票、流程、合同、函证等依据进行审核、计算，确保资金支付合理、合规。

(13) 前期费用中有不可预见费150.00万元，该金额为预估金额，后期我司会对合同签订严格把控，在使用不可预见费支付时，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，严格把控，确保资金支付合理、合规。

经审核，项目公司提供的资金计划中前期费用预计支付12笔，均已签订合同，支付金额基本符合合同约定。我司认为2021年5月资金支付计划与项目现场实际情况基本吻合，资金计划编制合理。前期费用中不可预见费为150万元，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，确保资金支付合理、合规。

## (二) 管理费用资金支出计划说明

项目公司在2021年5月计划支付管理费用共计20.00万元，为报销业务招待费、办公费用、缴纳社保等支出。实际支付时，我司会对付款申请、发票、流程、协议等依据进行审核，确保资金支付合理、合规。

## (三) 营销费用资金支出计划说明

项目公司在2021年5月计划支付营销费用共计10.00万元，项目营销团队未组建，该



费用为预估金额，实际支付时，我司会对付款申请、发票、流程、相关合同、等依据进行审核，严格把控，确保资金支付合理、合规。

#### 四、结论：

本次杭州滨来置业有限公司申报的 2021 年 5 月资金计划包含三大项目，分别是前期费用、管理费用、营销费用，费用明细与现场实际情况基本吻合，资金计划编制基本合理。我司统计了项目公司的资金计划，对费用明细进行审核分析，拟同意项目公司 2021 年 5 月份资金计划，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，实际支付时对于资金计划外款项，我司上报信托，经审批后，据实支付，请审批。

北京康信君安资产管理有限公司

杭州望江未来社区项目组

2021 年 4 月 29 日