



# 关于杭州富阳融创富春项目 2021 年 7 月资金计划 审核说明

中航信托股份有限公司：

杭州富阳融驰置业有限公司（以下简称项目公司）于 2021 年 7 月 05 日提交了《杭州富阳融创富春项目 2021 年 7 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、富阳融创富春项目 2021 年 7 月资金汇总

项目公司 2021 年 7 月 05 提交的 2021 年 7 月资金支出计划，计划资金支出共计 21 笔，合计 4,619.89 万元。根据尽调报告中的目标成本分类方式，我司对资金计划中的支付项进行整理、分类，其中：前期费用支出 178.28 万元，建安工程支出：2,196.90 万元，计划开出商票 1,101.72 万元，管理费用支出 90.00 万元，营销费用支出 404.71 万元，财务费用 450.00 万元，税款 1,300.00 万元。

### 中航信托•天垣 20A025 号房地产开发股权投资集合资金信托计划

#### -杭州富阳融创富春项目月度资金使用计划（2021 年 7 月份）

编制：杭州富阳融驰置业有限公司					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	本月申请金额
土地费用	122,818.72	122,818.72	100%	122,832.07	0.00
前期费用	1,951.00	1,301.46	66.71%	560.48	178.28
建安工程	60,818.00	37,616.88	61.85%	6,071.71	2,196.90
管理费用	7,713.66	505.56	20.10%	479.90	90.00
营销费用		1,045.08		642.43	404.71
财务费用	0	788.33	0	788.33	450.00
税费	12,348.89	34.52	0.28%	34.52	1,300.00
其他	0	120.22	0	120.22	0.00
总计	205,650.27	164,230.77	79.86%	131,529.66	4,619.89

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）土地合同印花税、（4）市政公建配套费，融创负责开发杭州富春项目中的住宅部分，仅承担住宅部分的土地成本；

4、建安工程成本包括：（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、6月份资金计划使用情况

项目公司2021年6月资金支出计划3,229.99万元，实际资金支付930.68万元，其中：土地费用：12.96万元，前期费用支出118.42万元；建安工程支出10.14万元；管理费用支出132.97万元；营销费用支出177.85万元；财务费用支出478.32万元。6月份资金计划金额与执行情况对比如下表所示：

6月份资金计划金额与执行情况对比表

资金类别	6月份资金计划申请金额(万元)	6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
土地费用	12.96	12.96	100.00%	退还合作方土地款
前期费用	118.42	118.42	100.00%	项目公司前期未办理施工证施工，富阳区住房和城乡建设局下发行政处罚罚款
建安工程	1,468.61	10.14	0.69%	支付施工水电费；
管理费用	80.00	132.97	166.21%	支付员工报销及工资等（超出原因：因项目公司员工增加，工资、社保及公积金扣款额比计划金额增加、业务招待费、员工福利费支出增加）
营销费用	400.00	177.85	44.46%	支付营销活动、广告等费用及营销工资等
财务费用	500.00	478.32	95.66%	银行手续费、开发贷利息（自动扣款）、开发贷银团安排费（自动扣款）
税 款	650.00	0.00	0.00%	-
其他费用	0.00	0.00	0.00%	-
合计	<b>3,229.99</b>	<b>930.66</b>	<b>28.81%</b>	

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《6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差异的原因：资金计划中建安费用部分工程款暂未达到付款节点延迟支付；管理费用因项目公司员工增加，工资及缴纳社保与公积金超出计划金额，业务招待费、员工福利报销增加；项目公司6月付款总额未超总计划。

## 三、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 7 月计划支付前期费用共计 178.28 万元，具体分析如下：

(1) 依据项目公司提供资料，项目公司与上海天华建筑设计有限公司签订《富春 70-2 地块方案设计合同》合同，合同价为 208.86 万元。合同付款条件为：预付款，设计合同签订 10 工作日内付 15%，31.33 万元；概念方案确认稿完成提交合格的设计成果后 10 工作日内支付 15%，31.33 万元；方案阶段设计成果出图后 20 工作日内付 15%，31.33 万元；方案阶段设计成果审批通过后 10 工作日内或发包人要求进下一设计阶段前付 15%，31.33 万元；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后 10 工作日内付 20%，41.77 万元建筑专业提供立面节点后 10 个工作日内付 15%，31.33 万元；完成最终版施工图并审图通过，获取审图合同证后 10 日内，支付结算款剩余款项。每次付款前，设计人应提供税率为 6% 的增值税专用发票。截至 6 月 30 日，项目公司累计审定产值 208.86 万元，累计付款 125.32 万元，本月拟支付前期费用 85.00 万元，符合合同约定，实际支付时，我司会对实时工程产值进行复核，对付款申请、发票、流程、合同、函证、工程进度等依据进行审核、计算，严格把控，确保资金支付合理、合规。

(2) 依据项目公司提供资料，项目公司与杭州浙大精创建筑节能科技有限公司签订《70-2 项目节能评估》合同，合同价为 11.59 万元。合同付款条件为：在收到乙方提交的《节能评估报告书》及增值税专用发票 7 日内一次性支付。截至 6 月 30 日，项目公司累计审定产值 11.59 万元，累计付款 0 万元，本月拟支付前期费用 11.59 万元，符合合同约定，实际支付时，我司会对实时工程产值进行复核，对付款申请、发票、流程、合同、函证、工程进度等依据进行审核、计算，严格把控，确保资金支付合理、合规。

(3) 依据项目公司提供资料，项目公司与杭州富阳勘察测绘有限公司签订《70-2 项目预（实）测绘》合同，合同价为 22.73 万元。合同付款条件为：收到乙方交付的《房屋建筑面积预测绘成果书》、《建筑工程人防预测建筑面积测量成果报告书》及增值税专用发票 15 日内，一次性支付预测地块价款 5.59 元；收到乙方交付《房屋建筑面积实测绘成果书》、《建筑工程人防实测建筑面积测量成果报告书》及增值税专用发票后 15 日内一次性支付实测价款 14.50 元。截至 6 月 30 日，项目公司累计审定产值 15.18 万元，累计付款 0 万元，本月拟支付前期费用 15.18 万元，符合合同约定，实际支付时，我司会对实时工程产值进行复核，对付款申请、发票、流程、合同、函证、工程进度等依据进行审核、计算，严格把控，确保资金支付合理、合规。



(4) 依据项目公司提供资料，项目公司与浙江瑞邦建设工程检测有限公司签订《富政储出【2020】21号地块项目建筑物周边监测工程》合同，合同价为49.00万元。合同付款条件为：乙方每次完成报告，甲方7日内支付单次结算监测费用。截至6月30日，项目公司累计审定产值21.59万元，累计付款0万元，本月拟支付前期费用21.59万元，符合合同约定，实际支付时，我司会对实时工程产值进行复核，对付款申请、发票、流程、合同、函证、工程进度等依据进行审核、计算，严格把控，确保资金支付合理、合规。

(5) 依据项目公司提供资料，项目公司与浙江中特幕墙工程有限公司签订《融创富春70-2号地块门窗幕墙设计合同》合同，合同价为12.50万元。合同付款条件为：签订合同7日内支付设计总额20%，预付款；提交初步设计成果付20%；提交完整施工图付40%；完成室外总体，市政配套等付15%；竣工备案后结算，一次性付清。截至6月30日，项目公司累计付款0万元，本月拟支付前期费用12.50万元，符合合同约定，实际支付时，我司会对实时工程产值进行复核，对付款申请、发票、流程、合同、函证、工程进度等依据进行审核、计算，严格把控，确保资金支付合理、合规。

(6) 依据项目公司提供资料，项目公司与中天建设集团有限公司签订《富政储出【2020】21号地块装配式建筑设计合同》合同，合同价为72.62万元。合同付款条件为：施工图审查通过后支付40%，装配式深化设计蓝图完成后支付50%，装配式楼栋土建结构封顶30日内支付剩余款项。截至6月30日，项目公司累计审定产值65.36万元，累计付款25.09万元，本月拟支付前期费用36.31万元，符合合同约定，实际支付时，我司会对实时工程产值进行复核，对付款申请、发票、流程、合同、函证、工程进度等依据进行审核、计算，严格把控，确保资金支付合理、合规。

(7) 依据项目公司提供资料，项目公司与杭州大麦室内设计有限公司签订《富春70-2地块示范区精装设计项目》合同，合同价为28.20万元。合同付款条件为：签约并由甲方发出设计任务指令后20%预付款，按甲方要求完成概念方案设计，20%，甲方确认电气点位图，完成主要平、立面图完成方案扩初设计20%；甲方确认施工图、材料样板、软装设计阶段最终成果30%；室内装修施工完成，并确认完成全部图10%。截至6月30日，项目公司累计审定产值28.20万元，累计付款25.38万元，本月拟支付前期费用2.82万元，符合合同约定，实际支付时，我司会对实时工程产值进行复核，对付款申请、发票、流程、合同、函证、工程进度等依据进行审核、计算，严格把控，确保资金支付合理、合规。



(8) 依据项目公司提供资料，项目公司与深圳市方向照明有限公司签订《泛光照明设计》合同，合同价为 8.27 万元。合同付款条件为：双方合同签定之日起 7 天内支付 15%；概念方案设计经甲方相关部门审批通过后 7 天内支付 40%；每提交完成一个区域的施工图设计，并经甲方相关部门审批通过后 7 天内支付 40%；工程顾问阶段完成并配合甲方完成招标，施工验收后支付剩余 5%。截至 6 月 30 日，项目公司累计付款 0 万元，本月拟支付前期费用 4.55 万元，符合合同约定，实际支付时，我司会对实时工程产值进行复核，对付款申请、发票、流程、合同、函证、工程进度等依据进行审核、计算，严格把控，确保资金支付合理、合规。

经审核，我司认为以上付款申请符合实际情况，计划合理。实际支付时，我司会按照相关文件通知严格执行，确保资金支付合理、合规。

## (二) 建安费用支出计划说明

项目公司在 2021 年 7 月计划支付建安费用共计 2,196.90 万元，具体分析如下：

(1) 依据项目公司提供资料，项目公司与浙江富水建设有限公司签订《富政储出【2020】21 号（富春 70-2）地块总承包工程》合同，合同价为 28,295.33 万元。合同付款条件为：乙方在签订合同后 15 日内向甲方提供不低于合同总金额 5% 的履约保函，选用按月度付款；乙方每月 25 日提交已完工程的付款申请书交甲方审批经甲方及监理单位审核后，转固定前按完成工程量 75% 支付，每期工程进度款 = (合同价款中已完工程金额 - 甲供材、甲分包部分) × 支付比例 - (违约金或罚款 + 甲方代付代缴项)；合同完成转固，确定合同总价后，月进度款按产值的 80% 支付；工程竣工验收合格，乙方提供全套合格的工程技术资料并配合甲方提供退回墙改基金等所需的发票及资料，且移交全部竣工资料经档案馆验收合格（如甲方提供资料不全，责任由甲方承担），填写《工程质量保证书》并向甲方交钥匙以后，甲方向乙方支付至已完合格工程价款的 90%；完成物业移交手续，同时完成项目交付并结算完成后，支付至结算金额的 95%，但开具 100% 足额增值税专用发票，结算额的 5% 作为保修金；本工程采用现金、商票、保理、工抵等多种形式，暂定如下：现金 60%+ 商票 30%+ 工抵 10%，工抵项目为锦宁里商铺。截至 6 月 30 日，项目公司累计付款 4,183.35 万元，本月拟支付工抵房款 1,762.92 万元，开具商票 943.10 万元，符合合同约定，实际支付时，我司会对实时工程产值进行复核，对付款申请、发票、流程、合同、函证、工程进度等依据进行审核、计算，严格把控，确保资金支付合理、合规。



(2) 依据项目公司提供资料，项目公司与天津兴航建材销售有限公司签订《富政储出【2020】21 地块项目防水材料（三棵树）供货工程》，暂定合同价为 570.19 万元。合同约定：各批次货物到达现场经甲方验收后，支付该批货物价款 95%；单项防水工程施工完毕，结算后 10 日内支付剩余货款。截至 6 月 30 日，项目公司累计到货 36.78 万元，累计已付款 34.94 万元，本月拟支付工程款 7.91 万元，开具商票 36.23 万元，符合合同约定。实际支付时，我司会对付款申请、发票、流程、合同、函证、工程进度等依据进行审核、计算，严格把控，确保资金支付合理、合规。

(3) 依据项目公司提供资料，项目公司与杭州佳悦建筑设计有限公司签订《富政储出（2020）21 号地块项目施工图校审》合同，合同价为 6.90 万元。合同付款条件为：施工图校对结束后一周内一次性支付。截至 6 月 30 日，项目公司累计付款 0 万元，本月拟支付工程款 6.90 万元，符合合同约定，实际支付时，我司会对实时工程产值进行复核，对付款申请、发票、流程、合同、函证、工程进度等依据进行审核、计算，严格把控，确保资金支付合理、合规。

(4) 依据项目公司提供资料，项目公司与杭州大航雕塑景观工程有限公司签订《富政储出【2020】21 号地块示范区雕塑工程》合同，合同价为 29.48 万元。合同付款条件为：每月 25 日提交付款申请书，经甲方确认后按 70% 支付进度款；现场工作全部完成后，支付至合同总价 85%；结算完成后支付至结算总价 95%；5% 作为保修金。截至 6 月 30 日，项目公司累计审定产值 29.48 万元，累计付款 0 万元，本月拟支付工程款 19.16 万元，开具商票 8.85 万元，符合合同约定，实际支付时，我司会对实时工程产值进行复核，对付款申请、发票、流程、合同、函证、工程进度等依据进行审核、计算，严格把控，确保资金支付合理、合规。

(5) 依据项目公司提供资料，项目公司与杭州御润兆地装饰工程有限公司签订《富春 70-2 地块样板房及示范区软装设计及采购》合同，合同价为 93.99 万元。合同付款条件为：签订合同后支付 30% 预付款；软装设计阶段完成支付 20%；软装物料制作后支付 35%；家具灯具装饰安装完成后支付至 95%；结算款 5% 为质保金，保修期满后支付。截至 6 月 30 日，项目公司累计审定产值 79.89 万元，累计付款 79.89 万元，本月拟支付工程款 9.39 万元，符合合同约定，实际支付时，我司会对实时工程产值进行复核，对付款申请、发票、流程、合同、函证、工程进度等依据进行审核、计算，严格把控，确保资金支付合理、合规。



(6) 依据项目公司提供资料，项目公司与杭州富阳旭磊渣土处置有限公司签订《富政储出【2020】21号（富春70-2）地块土方工程》合同，合同价为2,151.12万元。合同付款条件为：在首次付款前，承包人须提供发包人认可的履约保函原件或支付履约保证金；每月25日提交已完成工程付款申请，经双方确认产值后，按产值70%支付进度款；现场工作全部完成，支付至合同总价85%，且不高于发包人确认的实际完成工作量85%；全部工作完成并完成结算，支付至结算总价的95%，结算额5%作为保修金；每次付款，承包人需提供足额增值税专用发票，支付至95%时，需提供结算价款全额的增值税专用发票；本工程的工程款可采用甲方主导的有追索权保理、商票等方式支付，使用总金额不低于合同40%（商票不低于30%+工抵不低于10%）。截至6月30日，项目公司累计审定产值1,206.06万元，累计付款338.72万元，本月拟支付工抵房款382.00万元，开具商票107.77万元，符合合同约定，实际支付时，我司会对实时工程产值进行复核，对付款申请、发票、流程、合同、函证、工程进度等依据进行审核、计算，严格把控，确保资金支付合理、合规。

(7) 依据项目公司提供资料，项目公司与浙江之江工程项目管理有限公司签订《富阳70-2地块项目监理工程》合同，合同价为190.36万元。合同付款条件为：每季度付款一次，按已完成合同金额80%支付，节点款：竣工验收后付5%，最后一批集中交付后，付至90%，奖励总奖金上限为合同金额10%，本合同完成结算并提供发票后，付至95%，质保金5%。一年保修完成后支付。截至6月30日，项目公司累计审定产值28.10万元，累计付款14.50万元，本月拟支付工程款8.62万元，开具商票5.78万元，符合合同约定，实际支付时，我司会对实时工程产值进行复核，对付款申请、发票、流程、合同、函证、工程进度等依据进行审核、计算，严格把控，确保资金支付合理、合规。

经审核，我司认为以上付款符合合同付款条款约定，计划合理。实际支付时，我司会按照相关合同付款条款严格执行，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2021年7月的管理费用计划支出金额共计90.00万元，为员工工资及报销等费用。经审核，我司认为7月管理费用为预估金额，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。

### (四) 营销费用资金支出计划说明



(1) 依据项目公司提供资料，项目公司与杭州汉斯人工环境工程有限公司签订《富政储出【2020】21号地块示范区户外家俱供货安装工程》合同，合同价为4.96万元。合同付款条件为：合同签订15日内支付20%预付款；到货后支付70%，结算完成后支付至95%，5%作为质保金。截至6月30日，项目公司累计付款0万元，本月拟支付销售费用4.71万元，符合合同约定，实际支付时，我司会对实时工程产值进行复核，对付款申请、发票、流程、合同、函证、工程进度等依据进行审核、计算，严格把控，确保资金支付合理、合规。

项目公司首期已开盘，暂时预估其他不可预见销售费用为400.00万元。后期我司会对相关合同签订严格把控，实际支付时，我司会对付款申请、发票、流程、合同等依据进行审核、计算，严格把控，确保资金支付合理、合规。

#### (五) 税款资金支出计划说明

本月预估税款1,300.00万元，实际支付时，我司会对付款申请流程等依据进行审核、计算，严格把控，确保资金支付合理、合规。

#### (六) 财务费用

本月预估开发贷利息及银行续费等450.00万元，实际支付时，我司会对付款申请、流程、合同等依据进行审核、计算，严格把控，确保资金支付合理、合规。

### 四、结论：

本次杭州富阳融驰置业有限公司申报的7月资金计划包含六个项目，分别为前期费用、建安费用、管理费用、营销费用、税款、财务费用。分类方式为项目公司各部门提供，与目标成本分类不符，但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。我司重新整理、统计了项目公司的资金计划，对上述费用的类别进行了调整，对费用明细进行审核分析，拟同意项目公司7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，据实支付，请审批

北京康信君安资产管理有限公司

杭州富阳融创富春项目组

2021年07月05日