



关于融创杭州庆隆项目 2021 年 7 月资金计划 审核说明

中航信托股份有限公司：

杭州融滨昌盛置业有限公司（以下简称项目公司）于 2021 年 7 月 1 日提交了《融创杭州庆隆项目 2021 年 7 月支付计划》，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、融创庆隆项目 2021 年 7 月资金计划汇总

1、资金计划流入情况

项目公司预计 7 月份流入销售回款 15,000.00 万元。

2、资金计划支出情况

项目公司 2021 年 6 月 30 日提交 7 月份资金计划，计划资金支出共计 14 笔，合计 18,701.16 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：工程费用支出 2,430.00 万元，前期费用支出 187.79 万元，管理费用支出 2,460.00 万元，营销费用支出 1,285.57 万元，财务费用支出 850.00 万元，税费 11,487.80 万元。

中航信托•天垣 12 号融创庆隆项目股权投资集合资金信托计划 -融创杭州庆隆项目月度资金使用计划（2021 年 7 月份）					
编制：杭州融滨昌盛置业有限公司			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	310,081.00	299,550.00	96.60%	308,766.08	0.00
工程费用	116,273.00	48,827.55	41.99%	14,099.88	2,430.00
前期费用	2,438.00	2,755.89	113.04%	1,543.10	187.79
管理费用	10,955.00	0	0.00%	295.84	2,460.00
营销费用	10,955.00	3,246.01	29.63%	1,489.67	1,285.57
财务费用	14,869.00	1,021.25	6.87%	5,785.96	850.00
税费	31,855.00	0	0.00%	3,100.71	11,487.80
其他	0	0	0.00%	53.93	0.00
总计	497,426.00	355,400.69	71.45%	335,135.16	18,701.16



- 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：（1）土地款、（2）土地契税和印花税、（3）市政配套费；
4、工程费用成本包括：（1）建建筑工程款、（2）基础设施工程款、（3）公共配套设施工程款；
5、税费包括：增值税加及附加、所得税；
6、其他包括：缴纳保证金。

根据《7月份月度资金使用计划》显示，前期费用已签订合同金额超出目标成本 13.04%，主要是项目公司对前期费用合同签订与尽调报告中目标成本分类不一致，所以存在差异，但是合同签订总金额不超过目标成本总金额。

二、2021年6月份资金计划执行情况

1、资金流入情况

项目公司预计 6 月份流入销售回款 51,043.00 万元。

6 月份实际资金流入 94,729.73 万元，其中 66,606.00 万元为销售房款，4,616.60 万元为销售车位款，23,467.44 万元为销售大平层房款，39.69 万元为银行利息收入。

2、资金流出情况

项目公司 2021 年 6 月计划资金支出 3,684.10 万元，实际资金支出为 2,339.78 万元，其中：前期费用支出 0 万元，工程费用支出 1,235.47 万元，管理费用支出 36.85 万元，营销费用支出 115.88 万元，财务费用支出 951.59 万元，税费支出 0 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
前期费用	163.35	0.00	0.00%	---
工程费用	1,730.00	1,235.47	71.41%	支付水费 2.89 万元，电费 10 万元，总包工程款 1,222.58 万元。
营销费用	475.75	115.88	24.36%	支付汽车租赁费 1.68 万元，策划费 0.62 万元，物业费 32.78 万元，推广费 10 万元，高尔夫球区及地下会所工程款 46.06 万元，售楼处装修设计费 24.74 万元。



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
管理费用	60.00	36.85	61.42%	支付人员工资及日常招待费、交通费、办公费、社保及公积金费、福利费、差旅费、快递费、食堂费、个税。
财务费用	860.00	951.59	110.65%	支付开发贷利息 858.96 万元，银团代理费 92.50 万元，银行自动划扣手续费 0.129 万元。
税费	395.00	0.00	0.00%	---
其他	0.00	0.00	0.00%	---
合计	3,684.10	2,339.78	63.51%	---

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。

项目公司 6 月份从工商银行预售资金监管账户转出预售后房款 10,149.93 万元，10,149.93 万元从预售资金监管账户账内互转至项目公司基本存款账户；项目公司将 1 亿元销售回款按合资公司融惠各股东持股比例全额分配，未列在各类费用中；剩余 149.93 万元暂存基本存款账户尚未使用。从浙商银行预售资金监管账户直接支付总包工程款 1,222.58 万元。

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资金总支出存在差异，差异较大主要为前期费用、税费、财务费用。前期费用本月未支付，差异原因为未达到付款节点或延期支付；税费本月未支付，差异原因为延期支付；财务费用实际支付金额超资金计划支出的 10.65%，差异原因为支付银团代理费 92.50 万元为不可预见费。

三、付款情况审核说明

(一) 工程费用支出计划说明

项目公司在 2021 年 7 月计划支付工程费用共计 2,430.00 万元，具体分析如下：

(1) 依据项目公司提供资料，项目公司与陕西建工集团股份有限公司签订《杭政储【2020】41 号地块总包工程合同》，合同总价为 38,579.79 万元。根据合同约定，项目公司每次按双方确认产值的 80% 支付工程款。截至 6 月 30 日，项目公司累计已支付总包工程款 7,296.11 万元，本月预计支付工程进度款 2,430.00 万元。本月支付完成后，项目公司累计支付合同金额占合同总价的 25.21%。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，严格把控，确保资金支付合理、合规。



经审核，本月预计支付工程费用 1 笔，主要为总包工程款，因项目公司提供的资金支付申请中部分工程进度累计产值暂且未能核实，在支付工程款时，我司会对付款申请、发票、流程、合同、工程进度产值申报表、现场签证等依据进行审核，确保资金支付合理、合规。

（二）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 187.79 万元，具体分析如下：

（1）依据项目公司提供的资金计划，项目公司与浙江绿城建筑设计有限公司签订《建设工程设计合同（方案阶段）》，合同总价为 560.97 万元。根据合同约定，取得的设计费总额为各分项设计费用总和，各分项设计费按各分项固定综合单价乘以对应的建筑面积计算，支付设计费总额的 5%。截至 2021 年 6 月 30 日，项目公司累计已支付工程进度款 532.93 万元，本月预计支付工程进度款 28.05 万元。本月支付完成后，项目公司累计支付合同金额占合同总价的 100%。实际支付时，我司会对付款申请、发票、流程、工程合同、工程进度产值申报表、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。

（2）依据项目公司提供资料，项目公司与浙江绿城建筑科技有限公司签订《智能化设计服务合同》，合同总价为 16.23 万元。根据合同约定，取得的设计费总额为各分项设计费用总和，各分项设计费按各分项固定综合单价乘以对应的建筑面积计算，支付设计费总额的 30%。截至 2021 年 6 月 30 日，项目公司累计已支付工程进度款 3.25 万元，本月预计支付工程进度款 4.87 万元。本月支付完成后，项目公司累计支付合同金额占合同总价的 50%。实际支付时，我司会对付款申请、发票、流程、工程合同、工程进度产值申报表、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。

（3）依据项目公司提供资料，项目公司与融创物业服务集团有限公司杭州分公司签订《庆隆小河单元 GS0304-R21/B1/B2-01 地块建设工程住宅项目物业前期介入服务合同》，合同总价为 85.34 万元。合同期限为 2020 年 6 月 23 日至 2023 年 10 月 31 日（项目交付时间）。合同约定，项目启动会之日起的六个月内，甲方应向乙方支付至暂定总价的 40%。截至 6 月 30 日，项目公司累计已支付服务费用 25.60 万元，本月预计支付金额 34.14 万元。本次支付完成后，累计支付金额占合同总价的 70%。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。

（4）依据项目公司提供资料，项目公司与艺普得（上海）城市设计咨询有限公司签订《杭



政储出 2020-41 号地块景观工程设计合同》，合同总价为 145.10 万元。根据合同约定，取得的设计费总额为各分项设计费用总和，各分项设计费按各分项固定综合单价乘以对应的建筑面积计算，支付设计费总额的 12.5%。截至 2021 年 6 月 30 日，项目公司累计已支付工程进度款 76.17 万元，本月预计支付工程进度款 18.14 万元。本月支付完成后，项目公司累计支付合同金额占合同总价的 65%。实际支付时，我司会对付款申请、发票、流程、工程合同、工程进度产值申报表、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。

(5) 依据项目公司提供资料，项目公司与上海兴邦建筑技术有限公司签订《设计服务合同》，合同总价为 97.70 万元。根据合同约定，取得的设计费总额为各分项设计费用总和，各分项设计费按各分项固定综合单价乘以对应的建筑面积计算，支付设计费总额的 80%。截至 2021 年 6 月 30 日，项目公司累计已支付工程进度款 0 万元，本月预计支付工程进度款 78.16 万元。本月支付完成后，项目公司累计支付合同金额占合同总价的 80%。实际支付时，我司会对付款申请、发票、流程、工程合同、工程进度产值申报表、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。

(6) 依据项目公司提供资料，项目公司与杭州建业造价工程师事务所有限公司签订《杭政储【2020】41 号地块全过程造价咨询服务合同》，合同总价为 233.58 万元。根据合同约定，项目服务周期内按季度平均发放 80%。截至 2021 年 6 月 30 日，项目公司累计已支付工程进度款 24.44 万元，本月预计支付工程进度款 24.44 万元。本月支付完成后，项目公司累计支付合同金额占合同总价的 21%。实际支付时，我司会对付款申请、发票、流程、工程合同、工程进度产值申报表、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 6 笔，均已签订合同计划合理。实际支付时，我司会对合同、付款申请、工程结算单、发票、流程依据进行审核、计算，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 2021 年 7 月的管理费用预计支出 2,460.00 万元，主要为员工工资、日常报销款等费用。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

项目公司在 2021 年 7 月的营销费用预计支出 1,285.57 万元，其中包括：300 户型样板间及公区装饰装修费用，共支出 29.69 万元，另有不可预见费 1,255.88 万元。具体支付如下：

(1) 依据项目公司提供的资金计划，项目公司与深圳市郑中设计股份有限公司签订《杭州庆隆地块 300 方大平层样板间及公区硬装设计合同》，合同总价为 98.98 万元，根据合同约定，取得的设计费总额为各分项设计费用总和，各分项设计费按各分项固定综合单价乘以对应的建筑面积计算，支付设计费总额的 30%。截至 2021 年 6 月 30 日，项目公司累计已支付工程进度款 59.34 万元，本月预计支付工程进度款 29.69 万元。本月支付完成后，项目公司累计支付合同金额占合同总价的 90%。实际支付时，我司会对付款申请、发票、流程、工程合同、工程进度产值申报表、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。

(2) 根据项目公司提供的资金计划，营销费用中不可预见费计划支出 1,255.88 万元，项目公司未提供支出明细及对应合同，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。

(五) 财务费用计划说明

项目公司在 2021 年 7 月预计支出财务费用开发贷利息 850.00 万元。实际支付时，我司会对付款申请、流程、协议等依据进行审核，确保资金支付合理、合规。

(六) 税费计划说明

项目公司在 2021 年 7 月预计支出税费 11,487.80 万元，项目公司 6 月预收房款及车位款合计 94,690.04 万元，预计需要交纳土地增值税 3,109.62 万元、营业税金及附加 3,544.74 万元，企业所得税 4,833.44 万元。

四、结论：

本次杭州融滨昌盛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、工程费用、管理费用、营销费用、财务费用、税费。费用分类方式为项目公司各部门提供，与目标成本分类不相符，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。资金计划费用明细与现场实际情况基本吻合，编制基本合理，不可预见费为预估金额，实际支付时我司会对相关付款资料、合同等进行审核，严格把控。对费用明细进行审核分析后，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

杭州融创庆隆项目组

2021年7月01日