



# 关于融创杭州望江未来社区项目 2021 年 8 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 7 月 27 日提交了《融创杭州望江未来社区项目 2021 年 8 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 7 月资金汇总

项目公司 2021 年 7 月 28 日提交的 2021 年 8 月资金支出计划，计划支出共计 3,947.50 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 617.50 万元、建安费用 3,300.00 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 8 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%	637,215.77	0.00
前期费用	6,264.00	4,437.55	70.84%	2,063.07	617.50
建安费用	238,122.00	78,093.20	32.80%	31.65	3,300.00
管理费用	20,647.00	0.00	0.00%	27.45	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%	0.18	0.00
税费	99,812.00	0.00	0.00%	169.64	0.00
总计	1,056,181.00	701,094.75	66.38%	639,507.77	3,947.50

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等的情况；

2、项目公司目标成本来源于信托尽调查报告，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、7 月份资金计划使用情况

项目公司 2021 年 7 月资金计划支出 908.86 万元，实际资金支付 281.27 万元，其中：前期费用支出 257.63 万元，建安费用支出 20.85 万元，管理费用支出 2.73 万元。2021 年 7 月份资金计划金额与执行情况对比如下表所示：

7 月份资金计划金额与执行情况对比表

资金类别	7 月份资金计划申请金额（万元）	7 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	878.86	257.63	29.31%	测绘费、设计费
建安费用	0.00	20.85	-	银行代扣代缴水电费
管理费用	20.00	2.73	13.65%	业务招待费及审计费
营销费用	10.00	0.00	-	项目未施工且无营销团队，未产生费用
财务费用	0.00	0.06	-	银行划扣手续费
合计	908.86	281.27	30.95%	-

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《7 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，因确定工程整体开发滞后，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办公费，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）建安费用支出计划说明

项目公司在 2021 年 8 月计划支付建安费用共计 3,300.00 万元，具体分析如下：

（1）依据项目公司与浙江杭州湾建筑集团有限公司签订的《杭政储出【2020】35 号商品住宅及商业商务用房项目（二期）工程总承包合同》，合同金额为 29,486.23 万元；本月



申请工程预付款 300.00 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。

(2) 依据项目公司与广源建设集团有限公司签订的《杭政储出【2020】35 号商品住宅及商业商务用房项目（一期）工程总承包合同》，合同金额为 45,232.36 万元；本月申请支付预付款及进度款 2,700.00 万元，为该合同的第一次付款。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。

(3) 建安费用中有不可预见费 300.00 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。

## (二) 前期费用支出计划说明

项目公司在 2021 年 8 月计划支付前期费用共计 617.50 万元，具体分析如下：

(1) 依据项目公司与浙江东南建筑设计有限公司签订的《杭政储出【2020】35 号商品住宅及商业商务用房项目建筑工程施工图设计合同》，合同金额为 839.44 万元；根据合同约定，建筑设计费（804.88 万元）在施工图审查通过后 10 日内支付 35%；本合同已累计支付 442.68 万元，本月预计支付 281.71 万元，为该合同第二次付款，占建筑设计费合同金额的 35%；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) 依据项目公司与浙江华智建筑技术推广中心签订的《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 29.00 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；本月预计支付 29.00 万元，为该合同第一次付款并全额支付合同价款；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。

(3) 依据项目公司与浙江中南建设集团有限公司签订的《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%。本合同已累计支付 38.00 万元，本月预计支付 38.00 万元，为该合同第二次付款；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。

(4) 依据项目公司与上海于舍室内设计事务所签订的《杭政储出【2020】35 号地块 C 户型室内设计工程》，合同金额为 109.75 万元；根据合同约定，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%。本合同已累计支付 21.95 万元，本月预计支付 32.93 万元，为该合同第二次付款；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。

(5) 依据项目公司与深圳市万相无形设计有限公司签订的《杭政储出【2020】35 号地块户型优化设计合同》，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%。本合同已累计支付 35.86 万元，本月预计支付 35.86 万元，为该合同第二次付款；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) 前期费用中有不可预见费 200.00 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 5 笔，均已签订合同，支付金额基本符合合同约定，我认为 2021 年 8 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 200.00 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 8 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 8 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 8 月资金计划包含四大项目，分别是建安费用、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 8 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 7 月 28 日