



关于杭州富阳融创富春项目 2021 年 5 月资金计划 审核说明

中航信托股份有限公司：

杭州富阳融驰置业有限公司（以下简称项目公司）于 2021 年 5 月 10 日提交了《杭州富阳融创富春项目 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、富阳融创富春项目 2021 年 5 月资金汇总

项目公司 2021 年 5 月 10 提交 2021 年 5 月资金支出计划，计划资金支出共计 13 笔，合计 5,963.65 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：土地费用支出 12.96 万元，前期费用支出 214.49 万元，建安工程支出：4,056.20 万元，管理费用支出 80.00 万元，营销费用支出 400.00 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 5 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%	122,819.12	12.96
前期费用	1,951.00	1,039.14	53.26%	316.11	214.49
建安工程	60,818.00	37,622.93	61.86%	5,063.15	4,056.20
管理费用	7,713.66	300.25	14.46%	265.77	80.00
营销费用		815.23		233.63	400.00
财务费用	0.00	0.00	0.00	55.94	0.00
税费	12,348.89	0.00	0.00	0.00	1,200.00
其他	0.00	0.00	0.00	95.22	0.00
总计	205,650.27	162,596.27	79.06%	128,848.94	5,963.65

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、4月份资金计划使用情况

项目公司2021年4月资金支出计划8,211.85万元，实际资金支付6,339.12万元，其中：土地费用支出3,679.2万元；前期费用支出82.55万元；建安工程支出2,307.07万元（另开具商业承兑汇票225.38万元）；管理费用支出107.49万元；营销费用支出102.11万元；财务费用支出55.70万元。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
土地费用	3,580.06	3,679.2	102.77	支付契税及印花税（包含商业部分113.97万元，合作方已转入项目公司）
前期费用	254.02	82.55	32.50%	支付工程设计费、水土保持评估费用等
建安工程	4,097.77	2,307.07	56.30%	支付施工电费、总包工程款、桩基工程款等；另开具商业承兑汇票3份，金额225.38万元
管理费用	80.00	107.49	134.36%	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）
营销费用	200.00	102.11	51.06%	支付营销活动、广告等费用
财务费用	0.00	55.70	-	银行手续费、开发贷利息（自动扣款）
其他费用	0.00	5.00	-	退还投标保证金
合计	8,211.85	6,339.12	77.19%	

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《4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：资金计划中营销费用为不可预见费，售楼处营销活动阶段的费用暂未达到付款节点；前期费用部分款项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，超支27.49万元；项目公司4月付款总额未超总计划。

三、付款情况审核说明



(一) 土地费用支出计划说明

项目公司在 2021 年 5 月计划支付土地费用共计 12.96 万元，具体分析如下：

(1) 项目公司计划 5 月向项目地块商办部分合作方退还土地款 12.96 万元，土地款已按计划分配金额全额缴纳，因重新调整分配金额，融创应承担的土地款比计划多 12.96 万元。

(二) 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 214.49 万元，具体分析如下：

(1) 依据项目公司提供资料，项目公司与杭州大麦室内设计有限公司于 2021 年 01 月 25 日签订《富政储出 2020-21 号地块大区精装修设计合同》，合同价 67.98 万元，合同付款条件为：签约并由甲方发出设计任务指令付 20% 预付款；概念方案设计完成后付 20% 设计款；方案扩初设计及甲方确认电气点位图后付 20% 设计款；施工图设计、软装设计完成后付 30% 设计款；施工完成并确认完成全部图纸变更验收合格后付 10% 设计款。本月拟支付预付款 20%，概念方案设计费 20% 及方案扩初设计款 20%，共计 40.79 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，项目公司与上海天华建筑设计有限公司于 2020 年 11 月 10 日签订了《富春 70-2 地块施工图设计合同》，合同价 212.91 万元，合同付款条件为：合同签订 10 日内支付 10% 预付款，提交初步成果文件并通过审核后 10 日内支付 20% 设计款，提交完整施工图成果文件经甲方审核后 10 日内支付 40% 设计款，完成室内外总体、市政配套成果后 10 日内支付 15% 设计款，结构封顶经甲方审核后 10 日内支付 10% 设计款，竣工验收后支付 5% 设计款。根据项目公司提供资料，目前已提交完整施工图成果文件，本月拟支付已完成产值 85.16 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，项目公司与上海天华建筑设计有限公司于 2020 年 11 月 10 日签订了《融创富春 72 号地块建设工程方案设计合同》，合同价 208.86 万元，已完成产值 125.32 万元，累计已支付 125.32 万元，本月拟计划支付 83.54 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,项目公司与杭州金涵建筑咨询有限公司拟签订《富春70-2地块物业招投标代理委托合同》,合同价5.00万元,本月计划支付5.00万元。项目公司尚未提交该合同用印,本期支付为预估金额。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、函证等依据进行审核、计算,严格把控,确保资金支付合理、合规。

经审核,我司认为以上付款中第4项未签订合同,为预估金额,后期我司会对合同签订严格把控;1-3项付款申请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) 建安费用资金支出计划说明

项目公司在2021年5月计划支付建安费用共计4,056.20万元,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2021年4月累计完成产值6,086.19万元,应付工程进度款为4,564.65万元,累计已支付2,624.08万元(包含商票);本月拟支付工程进度款1,626.51万元,工抵房款1,664.06万元,合计支付3,290.57万元,计划超出目前产值进度款约定,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，项目公司与浙江天润建设有限公司签订《富政储出【2020】21号（富春70-2）地块桩基及基坑支护工程》，合同价为4,788.05万元。合同付款条件为：每月25日上报实际完成进度，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70%；项目桩基工程施工完成，经甲方及监理公司验收合格，甲方在验收合格30日内付至实际完成工程量对应造价的85%；项目桩基工程竣工验收合格后，乙方向甲方提供完整的工程结算书，甲方在工程结算完毕后30日内支付至本工程结算总价款的95%；工程结算总价的5%作为质量保证金；乙方同意甲方按合同额10%，即工程款/或进度款以抵房形式进行支付，乙方同意甲方可以以银行承兑的形式支付工程款，但不超过本工程总产值的30%。截至2021年4月累计已完成产值4,788.05万元，应付进度款为3,351.64万元，累计已支付2,351.63万元（包含商票），本月计划支付进度款718.21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；本月到货36.78万元，支付该批次的95%货款即34.94万元，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。

(4) 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2021年1月18日签订《富政储出【2020】21号地块项目监理工程合同》，合同价为190.36万元。截至4月累计支付10.00万元，本月拟支付工程款12.48万元，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。

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。

（四）管理费用资金支出计划说明

项目公司在2021年5月的管理费用计划支出金额共计80.00万元，为员工工资及报销等



费用。经审核，我司认为5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。

（五）营销费用资金支出计划说明

项目公司首期已开盘，暂时预估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。

（六）税款资金支出计划说明

项目公司截至2021年4月首期1、2#楼已开盘，销售162套，认购金额45,222.94万元，本月预估税款1,200.00万元，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。

四、结论：

本次杭州富阳融驰置业有限公司申报的5月资金计划包含六个项目，分别为土地费用、前期费用、建安费用、管理费用、营销费用、税款。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，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05月10日