**关于中航信托-福州世茂印山海项目2021年12月资金计划**

**审核说明**

**中航信托股份有限公司：**

福建东方新天地投资发展有限公司（以下简称项目公司）提交了2021年12月份《月度资金计划表》，我司对项目公司申报的资金使用计划进行了审核，审核结果如下：

1. **中航-福州世茂印山海项目2021年12月资金汇总**

项目公司提交的2021年12月资金支出计划，计划资金支出共计26笔，合计约 2,318.99万元。其中：工程类支出 332.76万元，商票到期承兑 151.44万元，保理到期承兑 1,674.29万元，营销类支出100.00万元，管理类支出50.00万元，财务类支出0.50万元，其他类支出10.00万元。

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **中航信托•天垣20A101号房地产开发股权投资集合资金信托计划-世茂-福州印山海项目月度资金使用计划（2021年12月份）** | | | | |
| **编制：福建东方新天地投资发展有限公司**  **单位：万元** | | | | |
| **用款分类** | **合同金额** | **实际累计已付款** | **本月申请金额** | **备注** |
| 工程类 | 2,225.55 | 923.01 | 332.76 |  |
| 合同商票承兑 |  |  | 151.44 |  |
| 合同保理承兑 |  |  | 1,674.29 |  |
| 开发类 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |  |
| 设计类 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |  |
| 营销类 | 100.00 | 0.00 | 100.00 |  |
| 管理类 | 50.00 | 0.00 | 50.00 |  |
| 财务类 | 0.50 | 0.00 | 0.50 |  |
| 其他类 | 10.00 | 0.00 | 10.00 |  |
| **总计** | 2,386.05 | 923.01 | 2,318.99 |  |

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。

**二、本12月资金计划与上11月资金使用情况**

| **类别** | **上11月使用金额** | **本12月申请金额** | **环比增减** |
| --- | --- | --- | --- |
| 土地款类 |  |  |  |
| 开发类 |  |  |  |
| 工程类 | 0.00 | 332.76 | 332.76 |
| 合同商票承兑 | 1069.31 | 151.44 | -917.87 |
| 合同保理承兑 | 0.00 | 1,674.29 | 1,674.29 |
| 设计类 |  |  |  |
| 营销类 | 2.73 | 100.00 | 97.27 |
| 管理类 | 18.95 | 50.00 | 31.05 |
| 财务类 | 0.03 | 0.50 | 0.47 |
| 其他类 | 4.87 | 10.00 | 5.13 |
| **合计：** | 1,095.89 | 2,318.99 | 1,223.1 |

单位：万元

项目公司2021年12月资金计划较11月资金使用增加1,223.1万元，主要是应承兑到期商业保理1,674.29万元，该保理商为世茂控股子公司，承兑事由集团安排。

由于商票与保理需要刚性兑付约为1,825.73万元，已经大于项目公司可以动用资金1,259.13万元，存在不能按时承兑的风险。目前项目公司正在与集团公司沟通，处理该事项。

**三、2021年11月份资金使用情况**

项目公司2021年11月资金支出共计29笔，合计1,095.89万元。

**11月份资金计划金额与执行情况对比表（万元）**

| **资金**  **类别** | **11月份计划申请额** | **11月份**  **执行额** | **资金**  **使用率** | **支出说明** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 工程费 | 332.76 | 0.00 | 0.00% | 无 |
| 保理 | 1,174.29 | 0.00 | 0.00% | 无 |
| 商票 | 1,059.70 | **1069.31** | 100.91% | 1、《粗芦岛丽水蓝湾项目钢质防火门供应合同》第二期，现金承兑商业票据17.80万  2、《粗芦岛丽水蓝湾项目公共部位精装修工程合同》第二期，现金承兑商业票据46.00万  3、《粗芦岛丽水蓝湾项目钢质入户门供应合同》第一期，现金承兑商业票据36.70万  4、《粗芦岛丽水蓝湾一期景观工程》第一期，现金承兑商业票据142.50万  5、《粗芦岛丽水蓝湾一期景观工程》第二期，现金承兑商业票据208.70万  6、《粗芦岛丽水蓝湾商住开发项目（一期）供配电工程合同》第一期，现金承兑商业票据83.00万  7、《粗芦岛丽水蓝湾项目门窗、栏杆及幕墙工程》第四期第1次，现金承兑商业票据104.00万  8、《粗芦岛丽水蓝湾总承包工程》第十期、第十一期、第十二期，现金承兑商业票据421.00万  9、《丽水蓝湾商住开发项目（一期工程）消防泵供货工程》第一期，现金承兑商业票据7.06万  10、《粗芦岛项目公区建筑灯具供货工程》第一期，现金承兑商业票据2.55万 |
| 营销费 | 100.00 | 2.73 | 2.73% | 1、2021.4.01-6.30推介服务合同（上海家和），现金支付1.90万  2、2021年3月26日福州6盘直播事项（怡生乐居），现金支付0.83万 |
| 管理类 | 50.00 | 18.95 | 37.90% | 1、2021年10月电费支付1.02万  2、2021年10月话费支付0.40万  3、2021年10月员工工资9.36万  4、2021年10月外包服务费支付0.04万  5、2021年10月代收代缴社保及住房公积金4.50万  6、2020年度财务报表进行审计费用报销1.00万  7、员工唐睿2021年4-9月话费报销0.04万  8、员工但小春2021年5-9月话费报销0.02万  9、员工张杰2021年5-9月话费报销0.06万  10、员工高芳2021年第三季度员工私车公用费用报销0.48万  11、员工刘璐璐2021年第三季度员工私车公用费用报销0.48万  12、员工江凤星2021年第三季度员工私车公用费用报销0.24万  13、员工黄金标2020年4季度异地补贴及探亲费用报销1.27万  14、员工唐睿新世纪成本交流-差旅费报销0.02万 |
| 财务类 | 0.50 | 0.03 | 6.00% | 1. 跨行支付手续费0.03万 |
| 其他类 | 10.00 | 4.87 | 48.70% | 1. 代收代缴客户专项维修基金1.05 万 2. 税费3.82万 |
| **合计** | 2,727.25 | **1095.89** | 40.18% |  |

根据《2021年11月份资金使用情况》显示，由于项目开发建设基本完成，项目公司主要支出集中在到期商票承兑，及营销费用支付。本月应承兑保理调整时间，由于保理商为世茂集团旗下子公司，支付是时间由集团安排。项目公司的资金支付情况良好，无拖欠工程款等情况。

**四、2021年12月份付款情况审核说明**

1. 营销类资金计划

2021年12月营销类计划支付，合计金额为100万元。具体分析如下：

由于项目公司营销费用合同是由实际已经发生费用为基础，在得到集团公司同意支付的申请后，才开始编制合同台账，营销类资金计划只能是在项目公司申请后方可得知，现申请营销类资金计划由项目公司营销人员按照集团计划大致估算的结果，为预计发生费用，无具体合同作为基础。

在实际发生申报时，我司会对付款申请、发票、流程等依据进行审核，严格把控，确保资金支付合理、合规。

1. 管理类资金计划

项目公司计划12月的管理费用共计50.00万元，包括项目公司员工工资、员工费用报销等其他日常行政费用。

后期申请相关款项支付时，我司会对付款申请、发票、流程、合同等依据进行审核，严格把控，确保资金支付合理、合规。

1. 财务类资金计划

项目公司计划12月的财务费用共计0.50万元，主要是利息支出及银行手续费。

1. 不可预见费用资金支出计划

项目公司在12月份的不可预见费用为10.00万元，以备一些不可预测的资金支付。

1. 工程类资金计划

2021年12月工程类支付共22笔，合计金额 2,158.49万元，均为工程费。具体分析如下：

1. 用款序号5为《粗芦岛丽水蓝湾一期景观工程》第四期第2次工程款支付72.20万元，收款单位为福州禾鑫园林工程有限公司，合同于2020年12月05日签订，工期为2020/12/15-2021/07/28（共120日），合同总金额为1030万元（无新增款项）。本次付款是该合同第四期支付工程款。不含本次累计付款479.20万元占比46.52%，含本次累计付款 552.00万元占比53.59%。其中：第一期142.50万、第二期208.70万，为商票付款期限6个月，利率为4%，付款期限为2021/12/2。根据合同约定付款要求： 1、本工程无预付款，（无线下变更）；2、过程付款按月申请，每月支付、过程付款比例为75%；3、竣工备案及单体清洁完成，支付已完成工程量的85%；4、竣工交付完成，维保责任明确并签署协议书，支付90%；5、结算书签署后6个月内，支付结算金额95%，保证金结算5%。经审核，第四期申报工程造价为 548.80万元（累计完成工程量831.27万元，占比80.55%），第四期可支付金额为140.20万元，已经支付68万元，本次申请支付72.20万元符合合同付款约定。
2. 用款序号6为《粗芦岛丽水蓝湾监理工程合同》第八、九（2021.2-2021.05）期工程款支付10.00万元（每期5万元），收款单位为福建宏业建设监理有限公司，合同于2019年5月05日签订，工期为2019/7/25-2021/5/30（共32个月），合同总金额为89.00万元（无新增款项）。本次付款是该合同第八、九期支付。不含本次累计付款 44.78 万元占比50.31%，含本次累计付款54.78万元占比61.55%。其中第六期5万，为商票付款期限6个月，利率为4%，付款期限为2021/8/3。根据合同约定付款要求：1、本工程5%预付款；2、中期付款，按每两个月支付合同金额5万元；3、签发缺陷修妥证明书后5%（尾款）。经审核，本次申报2021.02-2021.05为第八、九期，本次申请支付10.00万元符合合同付款约定。
3. 用款序号7为《粗芦岛丽水蓝湾项目供配电工程合同》第二期第2次工程款支付 190.50万元，收款单位为东能（福建）工程有限公司，合同于2021年2月1日签订，工期为2021/2/16-2021/4/29（共73日），合同总金额为830.00万元（无新增款项）。本次付款是该合同第二期支付工程款。不含本次累计付款 223.33万元占比26.91%，含本次累计付款 413.83万元占比49.86%。根据合同约定付款要求：1报建并通过图纸审核，付10%预付款；2高低压设备全部到货，付至45%；3电缆全部到货并按照完成，付至60%；4安装完毕送电前，付至85%；5电业局验收后，付至95%；6结算书签署后6个月内，付至100%。经审核，高低压设备全部到货已经运至现场并开始安装。第二期申请支付290.50万元，已经支付100万元，本次申请支付190.50万元符合合同付款约定。
4. 用款序号8为《粗芦岛丽水蓝湾商住开发项目（一期工程）弱电工程》---第一期第2次工程款支付10.30万元，收款单位为中移建设有限公司，合同于2020年5月13日签订，工期为2021/1/23-2021/3/31（共67日），合同总金额为88.15万元（无新增款项）。本次付款是该合同第一期第2次支付工程款。不含本次累计付款40.00万元占比45.38%，含本次累计付款50.30万元占比57.06%。根据合同约定付款要求： 1、本工程无预付款，（无线下变更）；2、过程付款按月申请，每月支付、过程付款比例为75%；3、竣工备案及单体清洁完成，支付已完成工程量的85%；4、竣工交付完成，维保责任明确并签署协议书，支付90%；5、结算书签署后6个月内，支付结算金额95%，保证金结算5%。经审核，本期申报工程造价为 67.07万元，本期第1次已经支付了40.00万元，本次申请第2次支付10.30万元符合合同付款约定。
5. 用款序号9为《粗芦岛丽水蓝湾配电箱供货工程合同》第二期工程款支付17.95万元，收款单位为上海锦燊企业发展有限公司，合同于2020年5月13日签订，供货时间为2020/7/14 - 2020/8/28（共45日），合同总金额为29.35万元，该合同为集团公司统一采购合同。本次付款是该合同第二期支付工程款。不含本次累计付款8.46万元占比28.82%，含本次累计付款 26.41万元，占比89.98%；根据合同约定付款要求：1、本工程无预付款；2、货到工地，并取得验收合格，付90%；3、结算双方盖章后，付10%。经审核，本次申报由配电箱已经到达现场，并经验收合格，可支付至合同价格的90%，本次申请支付17.95万元符合合同付款约定。
6. 用款序号10为《粗芦岛项目售楼处部分①室内软装设计》第二期工程款支付31.81万元，收款上海颐玖贰壹设计装饰工程有限公司，合同于2019年4月15日签订，软装设计：2019/4/24 - 2019/5/9（共15日），软装施工2019/5/15 - 2019/7/14（共60日），合同总金额为159.05万元。本次付款是该合同第二期支付工程款。不含本次累计付款127.24万元占比80.00%，含本次累计付款159.05 万元，占比100.00%；根据合同约定付款要求：1软装提案经甲方授权后付30%，2软装深化方案及清单通过审核后付50%，3工程完工且结算后付15%，4保质期1年后5%。经审核，粗芦岛项目售楼处于2019年10月就已经施工完成并投入使用，至今已经2年，可支付至合同价格的100%，本次申请支付31.81万元符合合同付款约定。
7. 用款序号11为商票到期承兑0.85万元，收款方为项目公司开户行农商信用社，该商票由2021/6/17支付《粗芦岛丽水蓝湾项目售楼部电梯设计及供应》第三期0.85万元，期限6个月。经审核，该商票到期日为2021/12/17，本次申请支付0.85万元，符合付款约定。
8. 用款序号12为商票到期承兑2.99万元，收款方为项目公司开户行农商信用社，该商票由2021/6/17支付《粗芦岛丽水蓝湾展示区标识工程》第二期（除质保金外）2.99万元，期限6个月。经审核，该商票到期日为2021/12/17，本次申请支付2.99万元，符合付款约定。
9. 用款序号13为商票到期承兑40.50万元，收款方为项目公司开户行农商信用社，该商票由2021/6/30支付《粗芦岛丽水蓝湾展示区外立面工程》（除质保金外）40.50万元，期限6个月。经审核，该商票到期日为2021/12/30，本次申请支付40.50万元，符合付款约定。
10. 用款序号14为商票到期承兑11.82万元，收款方为项目公司开户行农商信用社，该商票由2021/6/30支付《粗芦岛丽水蓝湾项目人防工程》第二期第2次11.82万元，期限6个月。经审核，该商票到期日为2021/12/30，本次申请支付11.82万元，符合付款约定。
11. 用款序号15为商票到期承兑21.26万元，收款方为项目公司开户行农商信用社，该商票由2021/6/30支付《粗芦岛丽水蓝湾项目消防工程》第六期第2次21.26万元，期限6个月。经审核，该商票到期日为2021/12/30，本次申请支付21.26万元，符合付款约定。
12. 用款序号16为商票到期承兑28.82万元，收款方为项目公司开户行农商信用社，该商票由2021/6/30支付《粗芦岛丽水蓝湾项目消防工程》第七期28.82万元，期限6个月。经审核，该商票到期日为2021/12/30，本次申请支付28.82万元，符合付款约定。
13. 用款序号17为商票到期承兑20.00万元，收款方为项目公司开户行农商信用社，该商票由2021/6/17支付《粗芦岛丽水蓝湾项目外立面涂料工程》第三期第1次20.00万元，期限6个月。经审核，该商票到期日为2021/12/17，本次申请支付20.00万元，符合付款约定。
14. 用款序号18为商票到期承兑25.20万元，收款方为项目公司开户行农商信用社，该商票由2021/6/17支付《粗芦岛丽水蓝湾项目售楼部电梯设计及供应》第二期（除质保金外）25.20万元，期限6个月。经审核，该商票到期日为2021/12/17，本次申请支付25.20万元，符合付款约定。
15. 用款序号19为保理到期承兑78.11万元，收款方为深圳优泓商业保理有限公司，该保理由2020/9/21支付《粗芦岛丽水蓝湾商住开发项目（一期工程）施工图设计合同》第二期费用78.11万元，期限12个月，利率9%。经审核，该保理到期日为2021/9/22，本次申请支付78.11万元，符合付款约定。
16. 用款序号20为保理到期承兑512.00万元，收款方为元达信资本管理（北京）有限公司，“元达信资本-中银理财一号但-资产管理计划”，该保理由2020/9/29支付《粗芦岛丽水蓝湾总承包工程合同》第六期费用512.00万元，期限12个月，利率9%。经审核，该保理到期日为2021/9/30，本次申请支付512.00万元，符合付款约定。
17. 用款序号21为保理到期承兑311.00万元，收款方为元达信资本管理（北京）有限公司，“元达信资本-中银理财一号但-资产管理计划”，该保理由2020/9/29支付《粗芦岛丽水蓝湾总承包工程合同》第七期费用311.00万元，期限12个月，利率9%。经审核，该保理到期日为2021/9/30，本次申请支付311.00万元，符合付款约定。
18. 用款序号22为保理到期承兑139.50万元，收款方为深圳优泓商业保理有限公司，该保理由2020/9/29支付《福州世茂粗芦岛项目综合机电工程》第二期费用139.50万元，期限12个月，利率9%。经审核，该保理到期日为2021/9/30，本次申请支付139.50万元，符合付款约定。
19. 用款序号23为保理到期承兑41.90万元，收款方为深圳优泓商业保理有限公司，该保理由2020/9/29支付《福州世茂粗芦岛项目综合机电工程》第三期费用41.90万元，期限12个月，利率9%。经审核，该保理到期日为2021/9/30，本次申请支付41.90万元，符合付款约定。
20. 用款序号24为保理到期承兑91.78万元，收款方为深圳优泓商业保理有限公司，该保理由2020/9/21支付《粗芦岛项目规划、建筑方案设计及建筑专业扩初设计》第三期费用91.78万元，期限12个月，利率9%。经审核，该保理到期日为2021/9/22，本次申请支付91.78万元，符合付款约定。
21. 用款序号25为保理到期承兑100.00万元，收款方为深圳优泓商业保理有限公司，该保理由2020/12/17支付《粗芦岛丽水蓝湾项目外立面涂料工程》第一期3次100.00万元，期限12个月，利率9%。经审核，该保理到期日为2021/12/17，本次申请支付100.00万元，符合付款约定。
22. 用款序号26为保理到期承兑400.00万元，收款方为深圳优泓商业保理有限公司，该保理由2020/12/17支付《粗芦岛丽水蓝湾总承包工程》第三期第1次400.00万元，期限12个月，利率9%。经审核，该保理到期日为2021/12/17，本次申请支付400.00万元，符合付款约定。

经审核，我司认为工程类的22笔资金计划编制合理，符合付款约定。项目公司后期申请相关款项支付时，我司会对付款申请、发票、流程、现场签证等依据进行审核，严格把控，确保资金支付合理、合规。

**五、结论**

本次福建东方新天地投资发展有限公司申报的2021年12月资金计划包含营销类、管理类、财务类、其他类、工程类。分类信息明确，直观，符合项目实际情况。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，我司拟同意项目公司2021年12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**

2021年12月3日