**关于中航信托-福州世茂印山海项目2022年5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2022年5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2022年5月资金汇总**

项目公司提交的2022年5月资金支出计划，计划资金支出共计15笔，合计约477.03万元。其中：工程类支出416.53万元，营销类支出20.00万元，管理类支出30.00万元，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（2022年5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 | 4,576.05 | 1,750.03 | 416.53 |  |
| 合同商票承兑 |  |  | 0.00 |  |
| 合同保理承兑 |  |  | 0.00 |  |
| 开发类 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |  |
| 设计类 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |  |
| 营销类 | 20.00 | 0.00 | 20.00 |  |
| 管理类 | 30.00 | 0.00 | 30.00 |  |
| 财务类 | 0.50 | 0.00 | 0.50 |  |
| 其他类 | 10.00 | 0.00 | 10.00 |  |
| **总计** | 4,636.55 | 1,750.03 | 477.03 |  |

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5月资金计划与上4月资金使用情况**

单位：万元

| **类别** | **上4月使用金额** | **本5月申请金额** | **环比增减** |
| --- | --- | --- | --- |
| 土地款类 |  |  |  |
| 开发类 |  |  |  |
| 工程类 | 0.00 | 416.53 | 416.53 |
| 合同商票承兑 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 合同保理承兑 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 设计类 |  |  | 0.00 |
| 营销类 | 0.00 | 20.00 | 20.00 |
| 管理类 | 13.56 | 30.00 | 16.44 |
| 财务类 | 0.01 | 0.50 | 0.49 |
| 其他类 | 9.46 | 10.00 | 0.54 |
| **合计：** | 23.03 | 477.03 | 454.00 |

项目公司2022年5月资金计划较2022年4月资金使用增加454.00万元，主要是应付工程支付416.53万元。

由于项目公司可以动用资金约20.00万元，仅能支付项目公司正常运营费用，工程款支付金额仍然主要来源集团公司调拨，目前项目公司已向世茂集团发出申请。项目公司保理支付由集团公司统一安排，项目公司对其支付安排情况尚不清楚，故将保理支付列为资金计划以外。

**三、2022年4月份资金使用情况**

项目公司2022年4月资金支出共计12笔，合计23.03万元。

**4月份资金计划金额与执行情况对比表（万元）**

| **类别** | **4月**  **申请额** | **4月**  **执行额** | **资金**  **使用率** | **支出说明** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 工程费 | 781.03 | 00.00 | 0.00% | 无 |
| 保理 | 0.00 | 0.00 | 0.00% | 无 |
| 商票 | 0.00 | 0.00 | 0.00% | 无 |
| 营销费 | 100.00 | 0.00 | 0.00% | 无 |
| 管理类 | 50.00 | 13.56 | 27.12% | 1、2022年3月电费支付0.98万（农商）  2、2022年4月电费支付1.89万（农商）  3、2022年2月话费支付0.40万（工行）  4、农商行询证费用支付0.02万（工行）  5、项目公司缴纳代收代缴客户专项维修基金（4#102陈以钦）0.48（中行）  6、项目公司诉业主【王丽玲、林艾珍】回款案件缴纳诉讼费2.10万（中行）  7、2022年3月外包服务费支付0.03万（中行）  8、2022年3月代收代缴社保及住房公积金3.28万（中行）  9、2022年3月员工工资5.27万（中行） |
| 财务类 | 0.50 | 0.01 | 2.00% | 1、跨行支付手续费0.01万（中行） |
| 其他类 | 10.00 | 9.46 | 94.6% | 1. 税费0.20万元（农商） 2. 税费9.26万元（中行） |
| **合计** | 941.53 | 23.03 | 2.45% |  |

根据《2022年4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工程款、管理费用。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，支付时间是由集团安排。

**四、2022年5月份付款情况审核说明**

1. 营销类资金计划

2022年5月营销类计划支付，合计金额为20.00万元。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5月的管理费用共计30.00万元，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5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5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

2022年5月工程类支付共11笔，合计金额416.53万元，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。
2. 用款序号6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10.30万元、第二期13.70万元，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、第二期支付工程款。不含本次累计付款40.00万元占比45.38%，含本次累计付款64.00万元占比72.60%。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，本次申请第一期第2次10.30万元、第二期13.70万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（一期工程）消防检测合同》第一期5.44万元，收款单位为福建省晖乾消防检测有限公司，合同于2021年5月10日签订，为检测合同，合同总金额为10.89万元。本次付款是该合同第一期工程款。不含本次累计付款0.00万元占比0.00%，含本次累计付款5.44万元占比49.95%。根据合同约定付款要求：1合同签订后，预付合同总价50%；2出具检测报告且确认验收合同，付至100%。经审核，本次申请第一期5.44万元符合合同付款约定。
4. 用款序号8为《粗芦岛项目地坪漆、地下划线及交通设施工程》第一期第3次2.80万元，收款单位为福建富思特装饰工程有限公司，合同于2021年3月3日签订，工期为2021/4/10-2021/5/20（共40日），合同总金额为 54.23 万元（无新增款项）。本次付款是该合同第一期第3次支付工程款。不含本次累计付款26.00万元占比47.94%，含本次累计付款28.80万元占比53.11%，其中：第一期第1次20万，为商票付款期限6个月，利率为4%，付款期限为2022/6/30，其余已结清。根据合同约定付款要求：1本工程无预付款；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，本次申请第一期第3次2.80万元符合合同付款约定。
5. 用款序号9为《福州粗芦岛项目户内精装修工程》第四期第2次82万元，收款单位为中闽世嘉建设工程有限公司，合同于2021年7月28日签订，工期为2021/8/01-2022/02/30（共213日），合同总金额为 2250.00 万元。本次付款是该合同第四期第2次82.00万元。不含本次累计付款382.00万元占比16.98%，含本次累计付款464.00万元占比20.62%。根据合同约定付款要求：1本工程无预付款；2过程付款按月申请，每月支付、过程付款比例为83%；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97%，保证金结算3%。经审核，本次申请第四期第2次82万元符合合同付款约定。
6. 用款序号10为《福州粗芦岛项目室内墙地砖供货合同》第一期第2次23.60万元，收款单位为蒙娜丽莎集团股份有限公司，合同于2021年9月03日签订，为供货采购合同，合同总金额为354.708万元。本次付款是该合同第一期第2次23.60万元支付工程款。不含本次累计付款30.00万元占比8.46%，含本次累计付款53.60万元占比15.11%。其中：第一期第1次30万，为商票付款期限6个月，利率为4%，付款期限为2022/6/30，其余已结清。根据合同约定付款要求1无预付款；2货到现场，并验收合格后付80%；3安装完毕，并验收合格后付15%；4结算书签署付5%。经审核，本次申请第一期第2次23.60万元，符合合同付款。
7. 用款序号11为《粗芦岛丽水蓝湾公共部位精装修工程合同》第四期第5次7.00万，第五期72.00万，收款单位为中星联丰建设集团有限公司，合同于2020年9月10日签订，样板房工期为2020/10/1-2021/10/30（共28日），公区精装工期2020/12/30-2021/6/30（共90日），合同总金额为420万元（无新增款项）。本次付款是该合同第四期第5次7.00万，第五期72.00万支付工程款。不含本次累计付款257.00万占比61.19%，含本次累计付款336.00万元，占比80.00%，其中：第四期第3次40万，为商票付款期限6个月，利率为4%，付款期限为2022/6/30。根据合同约定付款要求：1、本工程无预付款；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%。经审核现场已经施工完成，预计本月将进行竣工验收。本次申请支付第四期第5次7.00万，第五期72.00万符合合同付款约定。
8. 用款序号12为《粗芦岛丽水蓝湾项目消防工程合同》第九期第2次工程款支付20.38万元，收款单位为福建省金达安装工程有限公司，合同于2020年5月13日签订，工期为2020/6/10-2021/10/30（共475日），合同总金额为304.00万元（无新增款项）。本次付款是该合同第九期第2次支付工程款。不含本次累计付款238.02万元占比78.30%，含本次累计付款258.40万元占比85.00%。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，本次申请第九期第2次工程款支付20.38万元符合合同付款约定。
9. 用款序号13为《福州粗芦岛红线外给水管网工程》一次性第4次（尾款）77.15万元，收款单位为福州市水务工程有限责任公司连江分公司，合同于2021年8月5日签订，该合同为政府垄断合同，合同总金额为265.15万元。本次付款是该合同一次性第4次77.15万元支付工程款。不含本次累计付款188.00万元占比70.90%，含本次累计付款265.15万元占比100.00%。根据合同约定付款要求合同签订后20日，一次性支付合同总价100%。经审核，本次申请77.15万元，符合合同付款。
10. 用款序号14为《福州粗芦岛项目公区建筑灯具供货工程》第二期5.81万，收款单位为杭州鸿雁电器有限公司，合同于2020年12月28日签订，供货时间为2021/01/25-2021/2/14（共20日），合同总金额为15.58万元（无新增款项），该合同为集团公司统一采购合同。本次申请第二期5.81万工程款。不含本次累计付款2.55万占比16.37%，含本次累计付款8.36万元，占比53.66%。根据合同约定付款要求：1本工程无预付款；2货到现场支付70%；3安装完毕并验收合格付20%；4签署结算书付10%；经审核本次申请第二期5.81万符合合同付款约定。
11. 用款序号15为《福州世茂粗芦岛项目综合机电工程合同》第八期工程款支付78.40万元，收款单位为厦门中宸集团有限公司，合同于2020年5月13日签订，工期为2020/6/10-2021/10/30（共475日），合同总金额为784.00万元（无新增款项）。本次付款是该合同第八期支付工程款。不含本次累计付款578.00万元占比73.72%，含本次累计付款656.40万元占比83.72%。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，现场综合机电工程基本已经完成，进入合同收尾阶段，本次申请支付78.40万元符合合同付款约定。

经审核，我司认为工程类的15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2022年5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2022年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**

2022年4月28日