**关于海盐恒大都汇华庭项目2020年10月资金计划**

**审核说明**

**中航信托股份有限公司：**

海盐丰涛置业有限公司（以下简称项目公司）于2020年10月10日提交了《海盐恒大都汇华庭2020年10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：

1. **海盐恒大都汇华庭项目2020年10月资金汇总**

项目公司2020年10月10日提交的2020年10月资金支出计划，计划资金支出共计33笔，合计26,353.73万元。其中：开发报建费支出约16.01万元，工程款支出14,121.54万元，管理费支出51.00万元,营销费支出65.18万元，往来款支出12,000.00万元，财务费用支出20.00万元，其他支出80.00万元。

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **中航信托·天垣3号恒大嘉兴海盐项目**  **股权投资集合资金信托计划**  **-海盐恒大都汇华庭项目月度资金使用计划（2020年10月份）** | | | |
| **编制：海盐丰涛置业有限公司 单位：万元** | | | |
| **项目** | **合同金额** | **实际累计已付款** | **本月申请金额** |
| 开发报建费 | 0.00 | 144.38 | 16.01 |
| 工程款 | 229,411.74 | 2,283.89 | 14,121.54 |
| 管理费用 | 0.00 | 22.54 | 51.00 |
| 营销费用 | 133.00 | 12.25 | 65.18 |
| 往来款 | 0.00 | 21,166.37 | 12,000.00 |
| 财务费用 | 0.00 | 1.05 | 20.00 |
| 其他 | 0.00 | 0.00 | 80.00 |
| 总计 | | 23,630.48 | 26,353.73 |

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、付款情况审核说明**

1. **开发报建费支出计划说明**

项目公司在2020年10月开发报建金额共计16.01万元，具体分析如下：

（1）预计在10月向嘉兴市国华建设工程造价咨询有限公司海盐分公司支付提前预测绘费4.56万元，经核查，该合同尚未签订，此金额为项目公司预估金额。

（2）预计在10月向海盐县滨海规划测绘有限公司支付规划预测绘6.00万元，经核查，该合同尚未签订，此金额为项目公司预估金额。

（3）预计在10月向浙江恒欣建筑设计股份有限公司桐乡恒欣分公司支付建筑日照分析费5.45万元，经核查，该合同尚未签订，此金额为项目公司预估金额。

经审核，我司认为资金计划表中的金额为预估金额，需待合同签定后根据合同条款确定是否合理。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、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。

1. **工程款资金支出计划说明**

项目公司在2020年10月工程款支出金额共计14,121.54万元，具体分析如下：

1. 依据项目公司2020年7月10日和江苏骏兴建设工程有限公司签订的《海盐恒大都汇华庭项目基坑支护及降排水工程施工合同》，合同金额4,055.13万元，10月预计支付8月工程进度款736.81万元。按合同约定，进度款按每月实际完成并验收合格的工程量支付80%，8月核定产值921.01万元，本次拟支付金额为8月核定产值的80%，支付完成后，累计付款比例47%。实际支付时，我司会对实际验收合格的工程量严格把控，并按合同条款严格审核后执行。
2. 依据项目公司2020年7月2日和江苏骏兴建设工程有限公司签订的《海盐恒大都汇华庭项目桩基工程施工合同》，合同金额7,596.27万元，10月预计支付工程进度款4,167.57 万元。按合同约定，进度款按每月实际完成并验收合格的工程量支付80%，8月份核定产值6,705.45万元，根据合同约定应付款5,364,36万元,累计已付8月进度款1,012.87万元，本次申请支付4,167.57万元。本次支付完成后，累计付款比例68%。实际支付时，我司会对实际验收合格的工程量严格把控，并按合同条款严格审核后执行。
3. 依据项目公司2020年9月16日和安徽省安泰科技股份有限公司签订的《海盐恒大都汇华庭售楼处、临时样板房智能化工程施工合同》，合同金额23.72万元，10月预计支付暂定合同总价80%工程进度款18.97万元。按合同约定，乙方进场施工后10天内，甲方支付乙方合同暂定总价的10%作为预付款，进度款按每月实际完成并验收合格的工程量支付70%，该工程已完工，核定产值23.72万元，本次支付完成后，累计付款比例80%。实际支付时，我司会对实际验收合格的工程量严格把控，并按合同条款严格审核后执行。
4. 依据项目公司2020年6月28日和广州市恒合工程监理有限公司签订的《建设工程监理合同（海盐恒大都汇华庭项目监理工程（非人防））》，合同金额347.62万元，10月预计支付20%预付款69.52万元。按合同约定，合同签订后7天内支付暂定承包总价的20%，实际支付时，我司会对实际验收合格的工程量严格把控，并按合同条款严格审核后执行。
5. 依据项目公司2020年9月17日和湖南美致空间设计空间有限公司签订的《海盐恒大都汇华庭项目滨河左岸销售中心室内软装工程施工合同》，合同金额66.15万元，按合同约定，到货后验收确认后7天内支付暂定总价的50%。售楼处拟于10月完成内部装修，10月预计支付工程进度款33.08万元，本次支付完成后，累计付款比例50%。实际支付时，我司会对实际验收合格的工程量严格把控，并按合同条款严格审核后执行。
6. 依据项目公司2020年8月11日和江苏省苏中建设集团股份有限公司签订的《海盐恒大都汇华庭项目主体及配套建设工程施工合同》，合同金额21,500.00万元，10月预计支付9月工程进度款520.00万元。按合同约定，进度款按每月实际完成并验收合格的工程量支付80%，9月份核定产值为650万元，本次拟支付金额为9月核定产值的80%，本次支付完成后，累计付款比例2.4%。实际支付时，我司会对实际验收合格的工程量严格把控，并按合同条款严格审核后执行。
7. 依据项目公司2020年8月28日和南京长岛建设工程有限公司签订的《海盐恒大都汇华庭临时样板房室内装修工程施工合同》，合同金额13.75万元，按合同约定，合同签订后乙方进场施工后7天内，支付50%的工程备料款。售楼处拟于10月完成内部装修，10月预计支付工程进度款6.87万元，本次支付完成后，累计付款比例50%。实际支付时，我司会对实际验收合格的工程量严格把控，并按合同条款严格审核后执行。
8. 依据项目公司2020年7月29日和上海电气承广电力工程有限公司签订的《电力安装工程设计施工承包合同(海盐恒大都汇华庭项目临时用电工程)》，合同金额56.53万元，按合同约定，合同生效之日起3天内，甲方向乙方预付设计及施工费用的100%。10月预计支付56.53万元，实际支付时，我司会对实际验收合格的工程量严格把控，并按合同条款严格审核后执行。
9. 依据项目公司2020年9月10日和上海继昱建设工程有限公司签订的《海盐恒大都汇华庭售楼处临时样板房、商业消防工程施工合同》，合同金额28.92万元，按合同约定，每期按实际完成工程量支付至双方确认金额的70%。该工程已完成，核定产值28.92万元，10月预计支付工程进度款20.24万元，本次支付完成后，累计付款比例70%。实际支付时，我司会对实际验收合格的工程量严格把控，并按合同条款严格审核后执行。
10. 依据项目公司2020年9月8日和上海徐汇园林发展有限公司签订的《海盐恒大都汇华庭园建施工合同》，合同金额570.08万元，10月预计支付9月工程进度款48.00万元。按合同约定，进场7天内付10%，每期按实际完成工程量支付至双方确认金额的70%，园建单位已进场，9月核定产值60.00万元，本次支付完成后，累计付款比例8%，实际支付时，我司会对实际验收合格的工程量严格把控，并按合同条款严格审核后执行。
11. 依据项目公司2020年6月22日和上海煜铂广告有限公司签订的《海盐恒大都汇华庭项目围蔽工程施工合同》，合同金额182.50万元，10月预计支付9月工程进度款80.00万元，按合同约定，乙方每月申报一次进度款，经甲方页核定后7天内甲方支付乙方当月实际完成合格工程量的80%作为工程进度款，9月核定产值为100万元，本次拟支付金额为9月核定产值的80%，本次支付完成后，累计付款比例44%，实际支付时，我司会对实际验收合格的工程量严格把控，并按合同条款严格审核后执行。
12. 依据项目公司2020年8月22日和杭州芝浦机电设备工程有限公司签订的《海盐恒大都汇华庭项目售楼处小型中央空调安装施工合同》，合同金额10.52万元，按合同约定，甲方在验收合格之日起60日内向乙方支付该批货物安装费的60%。空调均已到货，10月预计支付工程进度款6.31万元，实际支付时，我司会对实际验收合格的工程量严格把控，并按合同条款严格审核后执行。
13. 依据项目公司2020年9月3日和杭州芝浦机电设备工程有限公司签订的《海盐恒大都汇华庭临时样板房小型中央空调安装施工合同》，合同金额2.11万元，按合同约定，甲方在验收合格之日起60日内向乙方支付该批货物安装费的60%。空调均已到货，10月预计支付工程进度款1.27万元，实际支付时，我司会对实际验收合格的工程量严格把控，并按合同条款严格审核后执行。
14. 依据项目公司2020年8月5日和深圳恒大材料设备有限公司签订的《海盐恒大都汇华庭材料物资供货合同》，预计在10月向深圳恒大材料设备有限公司支付材料预付款8,000.00万元，实际支付时，我司会对实际验收合格的工程量严格把控，并按合同条款严格审核后执行。
15. 依据项目公司2020年9月11日和西安高科幕墙门窗有限公司签订的《海盐恒大都汇华庭售楼处、商业外立面幕墙工程施工合同》，合同金额196.95万元，10月预计支付9月工程进度款157.57万元，按合同约定，乙方进场施工后7天内，甲方支付乙方合同暂定总价的10%作为工程备料款,本工程乙方每30天申报一层进度款，经核实后7天内甲方按乙方当期实际完成工程量金额的70%作为工程进度款，本工程已完工，9月核定产值196.95万元，本次支付完成后，累计付款比例80%，实际支付时，我司会对实际验收合格的工程量严格把控，并按合同条款严格审核后执行。
16. 依据项目公司2020年7月2日和浙江华坤建设有限公司签订的《海盐恒大都汇华庭项目临时道路工程施工合同》，合同金额100.04万元，10月预计支付9月工程进度款12.00万元。按合同约定，每月支付实际完成工程量金额80%的进度款，9月核定产值15.00万元，本次拟支付金额为9月核定产值的80%，本次支付完成后，累计付款比例12%，实际支付时，我司会对实际验收合格的工程量严格把控，并按合同条款严格审核后执行。
17. 依据项目公司2020年7月2日和浙江尚都建设有限公司签订的《海盐恒大都汇华庭项目土石方工程施工合同》，合同金额1,060.70万元，10月预计支付9月工程进度款112.00万元。按合同约定，每月支付实际完成工程量金额80%的进度款，9月核定产值140万元，本次拟支付金额为9月核定产值的80%，本次支付完成后，累计付款比例11%，实际支付时，我司会对实际验收合格的工程量严格把控，并按合同条款严格审核后执行。
18. 依据项目公司2020年7月23日和浙江中材工程勘测设计有限公司签订的《海盐恒大都汇华庭项目勘察工程施工合同》，合同金额60.75万元，10月预计支付工程进度款48万元。按合同约定，完成全部土方开挖工程经甲方确认后30天内，甲方支付暂定总价的50%作为进度款;完成全部土方回填工程经甲方确认后30天内，甲方支付暂定总价的30%作为进度款，本次支付完成后，累计付款比例79%，实际支付时，我司会对实际验收合格的工程量严格把控，并按合同条款严格审核后执行。
19. 依据项目公司2020年7月23日和杭州市勘测设计研究院签订的《海盐恒大都汇华庭项目基坑支护设计合同》，合同金额40.00万元，10月预计支付工程设计款26.8万元，按合同约定，乙方在合同签订5日内缴纳合同总价的3%履约保证金、施工图经过相关部门审查后15天内发包人支付合同总价的80%。本次申请支付合同总价的70%，扣除3%履约保证金。实际支付时，我司会对实际验收合格的设计严格把控，并按合同条款严格审核后执行。

经审核，我司认为以上合同付款符合合同约定，实际支付时，我司会对付款申请、流程、工程合同、现场签证等依据进行审核、计算，确保资金支付合理、合规。支付的材料款为项目公司预估金额，后期我司会对合同签订严格把控，实际支付时，我司会严格按照相关合同付款条款严格执行，确保资金支付合理、合规。

1. **管理费用资金支出计划说明**

项目公司在2020年10月的管理费用支出金额共计51.00万元，具体分析如下：

1. 项目工程部水电费31.00万元，水电费支出较9月有较大增加，增加原因为施工量及人员增加，导致水电费增加。
2. 工资社保费用20.00万元，较上月增加的原因是临近开盘，项目需提前招人准备。

经审核，我司认为10月管理费用资金支出计划编制合理，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。

1. **营销费用资金支出计划说明**

项目公司在2020年10月的营销费用支出金额共计65.18万元，具体分析如下

1. 依据项目公司2020年7月1日和上海鹤琢广告有限公司签订的《海盐恒大都汇华庭项目全案广告代理合同》，合同金额90.00万元，项目开盘前，每月支付广告费约8.60万元，开盘后，每月广告费约6.50万元。10月预计支付2020年6月份-9月份全案广告公司费32.93万元，实际支付时，我司会依据发票对实际支付金额把控，并按合同条款严格审核后执行。
2. 依据项目公司2020年8月19日和广东天广联会展有限公司签订的《海盐恒大都汇华庭智慧社区展示区物料包装合同》，合同金额43.00万元，按合同约定，合同签订后7日内付款20%、工程进度完成60%，15个工作日内支付35%，10月预计支付售楼处智慧社区展示区23.65万元，支付比例55%。实际支付时，我司会对实际验收合格的工程量严格把控，并按合同条款严格审核后执行。
3. 预计在10月向上海锋艺广告有限公司支付示范区开放包装物料采购货款6.20万元，经核查，该合同尚未签订，此金额为项目公司预估金额。
4. 依据项目公司和中国联合网络通信有限公司嘉兴市分公司签订的《框架合作协议（华东公司浙江区域通讯合作协议）》，10月预计支付售楼部2020.10.09-2021.10.09宽带费（2根100M）2.4万元。

经审核，营销部4笔付款中已签订合同部分的计划资金支付均符合合同的规定付款时间，未签订合同的需待合同签定后根据合同条款确定是否合理。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、合同等依据进行审核、计算，严格把控，确保资金支付合理、合规。

1. **往来款项支出计划说明**

项目公司在2020年10月计划向上海颖骏投资管理有限公司归还借款12,000.00万元，根据借款协议项目公司应归还上海颖骏投资管理有限公司30,000.00万元，已归还借款19,155.00万元，待还款金额10,845.00万元，如项目公司实际还款超过已签订借款协议，我司将要求项目公司按协议约定金额还款或提供新的借款协议。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、流程、合同等依据进行审核，上报信托，经审批后再予以执行。

1. **财务费用支出计划说明**

项目公司在2020年10月预估支付税金20.00万元，实际支付时，我司将严格按当月实际需缴纳的税款执行。

1. **其他费用计划说明**

项目公司在2020年10月其他不可预见费用预估总计80.00万元，实际支付时，我司会对付款申请、发票、流程、相关合同、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。

**三、结论：**

本次海盐丰涛置业有限公司申报的10月资金计划包含七大项目，分别为开发报建费、工程款、管理费用、营销费用、往来款项、税金，其他费用。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10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，对于其中单笔支付超1,000万的，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**

**海盐恒大都汇华庭项目组**

2020年10月12日