**关于海盐恒大都汇华庭项目2020年11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11月3日提交了《海盐恒大都汇华庭2020年11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11月资金汇总**

项目公司2020年11月3日提交的2020年11月资金支出计划，计划资金支出共计29笔，合计7,085.54万元。其中：开发报建费支出约912.00万元，工程款支出3,999.66万元，管理费支出28.00万元,营销费支出45.88万元，往来款支出2,000.00万元，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11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 | 146.37 | 912.00 |
| 工程款 | 35,805.59 | 4,405.35 | 3,999.66 |
| 管理费用 | 0.00 | 13.84 | 28.00 |
| 营销费用 | 103.50 | 144.27 | 45.88 |
| 往来款 | 0.00 | 35,629.37 | 2,000.00 |
| 财务费用 | 0.00 | 1.13 | 20.00 |
| 其他 | 0.00 | 0.00 | 80.00 |
| 总计 | | 40,340.33 | 7,085.54 |

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、10月份资金计划使用情况**

项目公司2020年10月资金支出计划37,453.73万元，实际资金支付16,709.87万元，其中：前期费用支出4.56万元；工程费用支出2,098.38万元；管理费用支出7.11万元；财务费用支出0.08万元，往来款支出14,463.00万元；营销费用56.73万元，不可预见费用80.00万元。10月资金支付中使用现金支付14,531.49万元，使用1年期商业承兑汇票支付1,160.38万元，9个月期商业承兑汇票支付1,018.00万元。10月份资金计划金额与执行情况对比如下表所示：

10月份资金计划金额与执行情况对比表

| **资金**  **类别** | **10月份资金计划申请金额（万元）** | **10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 | 16.01 | 4.56 | 28% | 原计划支付3笔费用，其中提前预测绘费4.56万元已支付；海盐县滨海规划测绘有限公司规划预测绘6.00万元未支付，浙江恒欣建筑设计股份有限公司桐乡恒欣分公司建筑日照分析费5.45万元未支付。 |
| 工程费用 | 14,121.54 | 2,098.38 | 15% | 原计划支付19笔工程款，10月仅支付桩基工程款2,062.00万元；基坑支护设计工程款26.8万元；项目施工图设计费9.58万元。其他项目未支付。 |
| 营销费用 | 65.18 | 56.73 | 87% | 原计划支付4笔费用，10月仅支付智慧社区展示区物料包装工程款23.65万元；销售中心软装工程款33.08万元，其他项目未支付。 |
| 管理费用 | 51.00 | 7.11 | 14% | 发放员工工资、社保、公积金等支出共计1.36万元；  水电费、网络费支出共计5.40万元；  办公用品0.35万元  由于项目尚未开盘，10月实际支付的员工工资、社保、公积金低于资金计划。 |
| 财务费用 | 20.00 | 0.08 | 0.4% | 均为手续费和税费；  税费支出以项目公司申报自动划扣，符合国家相关标准。 |
| 往来款 | 23,100.00 | 14,463.00 | 63% | 偿还借款14,463.00万元。 |
| 其他不可预见费 | 80.00 | 80.00 | 100% | 支付未在10月资金计划中列示的工程费用项目施工图设计费80.00万元。 |
| **合计** | **37,453.73** | **16,709.87** | **45%** |  |

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《10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较大，部分前期费用、工程款支付延迟。

**三、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11月开发报建金额共计912.00万元，具体分析如下：

1. 预计在11月向海盐县财政局支付无证施工（未取得施工证且未办理未批先建手续）处罚500.00万元，经核查，此金额为项目公司预估金额，实际支付时以海盐县财政局开具的罚款文件为准。
2. 预计在11月向海盐县财政局支付基础设施配套费400.00万元，根据盐政办发〔2015〕53号文件《海盐县人民政府办公室关于印发“海盐县城市基础设施配套费收取与使用管理规定（修订）的通知”》规定，基础设施配套费以《建设工程规划许可证》明确的建筑面积征收，海盐县县城中心城区（东至武原街道和西塘桥街道行政界线、南至环城南路南控制红线范围、西与北至东西大道（以承包组为界））住宅按每平方米50元收取。项目规划总建筑面积112,260.40㎡，基础设施配套费约为561.30万元，高于预算161.30万，实际支付时以海盐县政府具体相关文件为准。

（3）预计在11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。

（4）预计在11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。

经审核，我司认为资金计划表中的金额为预估金额，对于未签订合同的款项，需待合同签订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：对于行政单位事业性收费，我司会在后期申请相关款项支付时，对付款申请、票据、流程、通知等依据进行审核，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11月工程款支出金额共计3,999.66万元，工程支出明细详见附件，具体分析如下：

1. 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，11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，我司会严格审核付款资料，并按合同条款进行支付。
2. 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，11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，我司会严格审核付款资料，并按合同条款进行支付。
3. 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，11月预计支付工程进度款2,105.57 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4,589.18万元，根据合同约定应付款3,671,34万元,累计已付8月进度款3,074.87万元，本次申请支付8月剩余进度款596.47万元。9月份核定产值1,886.37万元，本次申请支付1,509.10万元，本次支付完成后，累计付款比例占合同价的68%，占已核定产值的77%。实际支付时，我司会严格审核付款资料，并按合同条款及贵司审批意见进行支付。
4. 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%。11月预计支付56.53万元，实际支付时，我司会严格审核付款资料，并按合同条款进行支付。
5. 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，11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，我司会严格审核付款资料，并按合同条款进行支付。
6. 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，11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，我司会严格审核付款资料，并按合同条款进行支付。
7. 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，11月预计支付工程进度款6.31万元，实际支付时，我司会严格审核付款资料，并按合同条款进行支付。
8. 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，11月预计支付工程进度款1.27万元，实际支付时，我司会严格审核付款资料，并按合同条款进行支付。
9. 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，11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，我司会严格审核付款资料，并按合同条款进行支付。
10. 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。售楼处内部装修已完工，11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，我司会严格审核付款资料，并按合同条款进行支付。
11. 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，11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，我司会严格审核付款资料，并按合同条款进行支付。
12. 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，11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，我司会严格审核付款资料，并按合同条款进行支付。
13. 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，11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，我司会严格审核付款资料，并按合同条款进行支付。
14. 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，11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，我司会严格审核付款资料，并按合同条款进行支付。
15. 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，11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，我司会严格审核付款资料，并按合同条款进行支付。
16. 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，11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，我司会严格审核付款资料，并按合同条款进行支付。

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11月的管理费用支出金额共计28.00万元，具体分析如下：

1. 项目工程部水费3.00万元；电费5.00万元。
2. 工资社保费用20.00万元。

经审核，我司认为11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11月的营销费用支出金额共计45.88万元，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。11月预计支付2020年6月份-9月份全案广告费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20日和深圳钛铂新媒体营销股份有限公司签订的《海盐恒大都汇华庭项目3D宣传片制作合同》，合同金额13.50万元，按合同约定，合同签订后15个工作日内，甲方应向乙方支付合同暂定总价的30%作为预付款，9月25日已支付4.05万元，整体模型经甲方确认后15个工作日内支付50%，11月预计支付6.75万元。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。
3. 预计在11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。

经审核，营销部3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订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11月计划向上海颖骏投资管理有限公司归还借款2,000.00万元，待项目公司还款时，我司将严格按照实际借款金额进行审核，对付款申请、流程、合同等依据进行审核，上报贵司，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11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11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。

**四、结论：**

本次海盐丰涛置业有限公司申报的11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11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，上报贵司，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11月4日**

**附件 工程支出明细**

| **费用类型** | **施工单位名称** | **款项用途** | **合同金额（万元）** | **合同付款条件** | **已完成产值（万元）** | **累计已付款（万元）** | **累计支付比例(%)** | **本月拟支付额（万元）** | **付款后累计支付比例(%)** | **备注** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 工程材料款 | 西安高科幕墙门窗有限公司 | 海盐都汇华庭售楼处、商业、临时样板房外立面铝板备料款及进度款 | 196.95 | 进场7天内付10%--按月付产值的70%--结算付至97.5%--三年质保期满付清 | 196.95 | 0 | 0% | 157.57 | 80% |  |
| 一般工程款 | 江苏骏兴建设工程有限公司 | 海盐恒大都汇华庭支护工程进度款，用于支付农民工工资和材料款 | 4,055.13 | 进度款付月产值80%--结算付清 | 2,404.92 | 1,187.13 | 29% | 736.81 | 47% |  |
| 一般工程款 | 江苏骏兴建设工程有限公司 | 海盐恒大都汇华庭基桩工程进度款，用于支付农民工工资和材料款 | 7,596.27 | 进度款付月产值80%--竣工验收97%--质保期满100% | 6,705.45 | 3,074.87 | 46% | 2,105.57 | 68% |  |
| 工程设计费 | 上海电气承广电力工程有限公司 | 海盐恒大都汇华庭临时电工程款 | 56.53 | 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%。 | / | 0 | 0% | 56.53 | 100% |  |
| 一般工程款 | 江苏省苏中建设集团股份有限公司 | 海盐恒大都汇华庭项目主体及配套建设工程进度款 | 21,500.00 | 按月进度的80% | 650.00 | 0 | 0% | 520.00 | 2.4% |  |
| 监理费 | 广州市恒合工程监理有限公司 | 海盐恒大都汇华庭监理工程预付款 | 347.62 | 首付款付20%+主体基础开工付20%+封顶付40%+竣工验收付余款 | / | 0 | 0% | 69.52 | 20% |  |
| 工程安装费 | 杭州芝浦机电设备工程有限公司 | 海盐恒大都汇华庭售楼处小型中央空调工程安装款 | 10.52 | 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% | / | 0 | 0% | 6.31 | 60% |  |
| 工程安装费 | 杭州芝浦机电设备工程有限公司 | 海盐恒大都汇华庭临时样板房小型中央空调安装工程款 | 2.11 | 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% | / | 0 | 0% | 1.27 | 60% |  |
| 一般工程款 | 上海煜铂广告有限公司 | 海盐恒大都汇华庭围蔽进度款 | 182.5 | 进度款按月产值80%--竣工验收97%--质保期满100% | 100.00 | 0 | 0% | 80.00 | 44% |  |
| 工程材料款 | 南京长岛建设工程有限公司 | 海盐恒大都汇华庭临时样板房室内装修备料款 | 13.75 | 合同签订后乙方进场施工后7天内，支付50%的工程备料款 | / | 0 | 0% | 6.87 | 50% |  |
| 一般工程款 | 安徽省安泰科技股份有限公司 | 售楼处、临时样板房智能化工程进度款 | 23.72 | 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% | 23.72 | 0 | 0% | 18.97 | 80% |  |
| 工程勘察费 | 浙江中材工程勘测设计有限公司 | 海盐恒大都汇华庭勘察工程进度款 | 60.75 | 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 | / | 0 | 0% | 48.00 | 79% |  |
| 一般工程款 | 上海徐汇园林发展有限公司 | 海盐恒大都汇华庭展示区园建工程进度款 | 570.08 | 进场7天内付10%--每月按产值70%报进度款--竣工验收合格付至97%--质保期2年后付清 | 60.00 | 0 | 0% | 48.00 | 8% |  |
| 一般工程款 | 浙江尚都建设有限公司 | 海盐恒大都汇华庭土方工程进度款 | 1,060.70 | 进度款付月产值80%--竣工验收97%--质保期满100% | 140.00 | 0 | 0% | 112.00 | 11% |  |
| 一般工程款 | 浙江华坤建设工程有限公司 | 海盐恒大都汇华庭临时道路进度款 | 100.04 | 进度款付月产值80%--竣工验收97%--质保期满100% | 15.00 | 0 | 0% | 12.00 | 12% |  |
| 一般工程款 | 上海继昱建设工程有限公司 | （海盐恒大都汇华庭项目展示区售楼处、临时样板房、商业消防工程施工合同） | 28.92 | 进度款付月产值70%--竣工验收付至97%--质保期满付清 | 28.92 | 0 | 0% | 20.24 | 70% |  |
| **合计** | | | | | **10,324.96** | **4,262.00** |  | **3,999.66** |  |  |