**关于海盐恒大都汇华庭项目2020年9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9月4日提交了《海盐恒大都汇华庭2020年9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9月资金汇总**

项目公司2020年9月4日提交的2020年9月资金支出计划，计划资金支出共计19笔，合计47,965.73万元。其中：开发报建费支出约138.97万元，工程款支出8,487.82万元，管理费支出21.1万元,土地款支出27,247.84万元，往来款支出12,000.00万元，税金支出20.00万元，其他支出50.00万元。

|  |
| --- |
| **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9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 | 92.612 | 0.00 | 138.97 |
| 工程款 | 4,055.13 | 0.00 | 8,487.82 |
| 管理费用 | 0.00 | 0.00 | 21.10 |
| 土地款 | 50,617.71 | 0.00 | 27,247.84 |
| 往来款 | 0.00 | 0.00 | 12,000.00 |
| 税金 | 0.00 | 0.00 | 20.00 |
| 其他 | 0.00 | 0.00 | 50.00 |
| **总 计：** | 47,965.73 |

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9月开发报建金额共计138.97万元，具体分析如下：

（1）预计在9月向海盐县天仙河市政工程有限公司支付临时水电开通费1.83万元，该费用已由项目公司员工莫云飞垫付，待实际支付时，我司会按照其垫付的支付凭证严格审核后执行。

（2）预计在9月向嘉禾大地园艺有限公司支付树木迁移费2.44万元，该费用已由项目公司员工莫云飞垫付，待实际支付时，我司会按照其垫付的支付凭证严格审核后执行。

（3）预计在9月向嘉兴数科测绘科技有限公司支付测绘费0.52万元，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9月向浙江宏业检测科技有限公司支付土壤氡浓度检测费4.38万元，经核查，该合同尚未签订，此金额为项目公司预估金额。

（5）预计在9月向海盐轩艺建筑劳务有限公司支电杆迁移费0.80万元，经核查，该合同尚未签订，此金额为项目公司预估金额。

（6）预计在9月向杭州峻贤建筑建筑咨询有限公司支付资质证书借用费2.56万元，经核查，该合同尚未签订，此金额为项目公司预估金额，待支付时，我司会依据已签订合同的付款条款严格审核后执行。

（7）依据项目公司2020年7月23日和嘉兴海房工程咨询有限公司签订的《咨询服务协议》，由嘉兴海房工程咨询有限公司负责协调相关管理部门不处罚海盐县20-033 号地块实际建设总包单位的事宜，协议金额40.00万元。根据该《咨询服务协议》第二条规定“甲方就以上服务内容支付乙方40万元工程咨询费，其中本协议签订后10日内支付20万元，相应的总包处罚完成后10日内支付剩余20万元，乙方提供金额相对应的3个点的增值税专用发票。”项目公司9月预计支付处罚咨询费39.22万元，待支付时，我司会对付款申请、发票、流程、合同等依据进行审核，根据实际申请情况审核该付款的合理性、合规性。

（8）由于项目公司在取得土地《不动产权利证书》前已使用项目地块，预计在9月需向海盐县财政局支付占地滞纳金34.61万元，待支付时，我司将严格按照政府部门开具的收费单进行支付。

（9）依据项目公司2020年7月23日和海盐县城市资产经营管理有限公司签订的《临时土地使用合同》，合同金额 52.612万元，按合同第5条约定，乙方同意自本合同签订日起5个工作日一次性缴纳临时使用土地补偿费2.612万元，土地保证金50.00万元。项目公司9月预计支付上述临地费用，待支付时，我司会对付款申请、发票、流程、合同等依据进行审核，根据实际申请情况审核该付款的合理性、合规性。

经审核，我司认为《咨询服务协议》的处罚咨询费、《临时土地使用合同》的土地补偿费及保证金支付符合合同约定，滞纳金缴纳合理；其它协议均未签订，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9月工程款支出金额共计8,487.82万元，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，9月预计支付工程进度款487.13万元，按合同9.2条约定，进度款按每月实际完成并验收合格的工程量支付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。

（2）预计在9月向慈溪市明城建设建材有限公司支付材料款0.69万元，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9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，项目公司未提供相关合同，该款项有为往来款项的可能，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，上报信托，经审批后再予以执行。

经审核，我司认为基坑支护及排水施工合同符合合同约定，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9月的管理费用支出金额共计21.10万元，具体分析如下：

1. 项目工程部办公网络宽带费、工地监控宽带费1.10万元。
2. 项目工程部水电费10.00万元。
3. 工资社保费用10.00万元。

经审核，我司认为9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. **土地款资金支出计划说明**

项目公司计划在2020年9月向海盐县财政局支付土地款及税金27,247.84万元，其中包括剩余出让金及违约金25,704.00万元,契税1,518.53万元，印花税25.31万元。项目土地成交价格50,617.71万元，2020年5月19日缴纳土地保证金10,111.00万元，2020年6月27日前缴纳首期余款15,197.86万元，2020年11月28日前还需缴纳25,308.85万元；项目公司实际于7月23日支付首期土地款，在9月缴纳土地款时需按每日土地首期款的千分之一缴纳违约金，违约金为395.00万。经审核，我司认为符合土地款（交易价）支付时间及比例。实际支付时，我司将按照土地转让协议严格审核，上报信托，经审批后再予以执行。

1. **往来款项支出计划说明**

项目公司在2020年9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，项目公司未提供相关合同，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. **税金支出计划说明**

项目公司在2020年9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9月其他不可预见费用预估总计50.00万元，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9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、土地款、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，除向深圳恒大材料设备有限公司支付材料预付款及向上海颖骏投资管理有限公司归还借款因无合同尚无法判断外，其他资金计划编制基本合理，我司拟同意项目公司9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9月7日