**关于海盐恒大都汇华庭项目2021年8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2021年8月4日提交了《海盐恒大都汇华庭2021年8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2021年8月资金汇总**

项目公司2021年8月4日提交的2021年8月资金支出计划，合计7,918.86万元。根据尽调报告中的目标成本分类方式，我司对资金计划中的支付项进行整理、分类，其中：前期费用支出约653.07万元，工程费用支出2,612.41万元，管理费支出35.07万元,营销费支出828.32万元，财务费用支出490.00万元，其他支出3,300.00万元，其中退息差3,000.00万元，不可预见费300.00万元。

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **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8月度资金使用计划（2021年8月份）** | | | | | |
| **编制：海盐丰涛置业有限公司 单位：万元** | | | | | |
| **资金类别** | **目标成本** | **合同金额** | **已签订合同占目标成本比例** | **累计已付款** | **本月申请支付** |
| 土地费用 | 53,061.00 | 52,556.69 | 99.05% | 52,556.69 | 0.00 |
| 前期费用 | 6,442.00 | 2,524.84 | 39.19% | 784.17 | 653.07 |
| 工程费用 | 39,084.85 | 39,911.19 | 102.11% | 5,428.48 | 2,612.41 |
| 管理费用 | 2,505.33 | 1,525.79 | 60.90% | 196.15 | 35.07 |
| 营销费用 | 3,757.99 | 1,630.09 | 43.38% | 199.66 | 828.32 |
| 财务费用 | - | - | - | 1.09 | 0.00 |
| 税费 | 10,589.50 | - | - | 1,315.52 | 490.00 |
| 其他费用 | - | - | - | 1,264.44 | 3,300.00 |
| **总计** | **115,440.66** | **98,148.61** | **85.02%** | **61,746.20** | **7,918.86** |

注： 1、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；

1. 项目公司目标成本来源于信托尽调报告，待取得首董会批准的目标成本测算后将进行修正；
2. 土地成本及土地合同：（1）土地款、（2）土地契税和印花税、（3）市政配套费；
3. 工程费用成本包括：（1）建安工程款、（2）基础设施工程款、（3）公共配套设施工程款；
4. 税费包括：增值税加及附加、所得税；
5. 其他包括：缴纳保证金。

根据《8月份月度资金使用计划》显示，工程费用已签订合同金额超出目标成本2.11%，主要原因是项目公司对前期费用合同签订与尽调报告中目标成本分类不一致，所以存在差异，但合同签订总金额未超过目标成本总金额。

**二、7月份资金计划使用情况**

项目公司2021年7月资金支出计划4,723.22万元，实际资金支付271.21万元，其中：工程费用支出10.06万元；管理费用支出26.16万元；财务费用支出6.48万元；其他费用228.51万元。7月份资金计划金额与执行情况对比如下表所示：

**7月份资金计划金额与执行情况对比表**

| **资金**  **类别** | **7月份资金计划申请金额（万元）** | **7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 | 24.15 | 0.00 | 0.00% | - |
| 工程费用 | 2,450.48 | 10.06 | 0.41% | 主要为工程水、电费 |
| 管理费用 | 35.00 | 26.16 | 74.74% | 工资、社保公积金 |
| 营销费用 | 923.59 | 0.00 | 0.00% | - |
| 财务费用 | 490.00 | 6.48 | 1.32% | 税费、手续费 |
| 其他费用 | 800.00 | 228.51 | 28.56% | 退息差 |
| 往来款 | 0.00 | 0.00 | - | **-** |
| **合计** | **4,723.22** | **271.21** | **5.74%** | **-** |

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《7月份资金计划金额与执行情况对比表》显示，月度计划资金使用率较低，主要因为工程款、营销费用大部分未付，与7月26日后暂停海盐项目付款有关。

**三、付款情况审核说明**

1. **前期费用支出计划说明**

项目公司在2021年8月前期费用计划支出金额共计653.07万元，具体分析如下：

（1）项目公司依据与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》补充协议（4），合同总价为9.03万元。截至7月31日，项目公司累计已付0.00万元，本月预计支付海盐恒大都汇华庭项目围蔽工程赶工奖9.03万元。本月支付完成后，项目公司累计支付合同金额占合同总价的100%。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）项目公司依据与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》补充协议（3），合同总价为39.68万元。截至7月31日，项目公司累计已付0.00万元，本月预计支付海盐恒大都汇华庭项目勘察工程结算款27.68万元。本月支付完成后，项目公司累计支付合同金额占合同总价的69.75%。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）项目公司依据与江苏博森建筑设计有限公司签订的《海盐恒大都汇华庭项目施工图设计合同》，合同总价为431.57万元。截至7月31日，项目公司累计已付89.58万元，本月预计支付海盐恒大都汇华庭项目施工图设计291.04万元。本月支付完成后，项目公司累计支付合同金额占合同总价的88.19%。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。

（4）项目公司依据与上海柏涛工程设计顾问有限公司签订的《海盐恒大都汇华庭项目非标立面方案设计合同》，合同总价为115.00万元。截至7月31日，项目公司累计已付57.50万元，本月预计支付海盐恒大都汇华庭项目园林综合设计预付款46.00万元。本月支付完成后，项目公司累计支付合同金额占合同总价的90%。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）项目公司依据与深圳市江尚幕墙设计顾问有限公司(原设计单位为：深圳市建装业集团股份有限公司)签订的《海盐恒大都汇华庭项目幕墙设计工程施工图深化套图框、配合消防报审合同》，合同总价为66.11万元。截至7月31日，项目公司累计已付0.00万元，本月预计支付设计费44.30万元。本月支付完成后，项目公司累计支付合同金额占合同总价的67%。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）项目公司依据与上海联创建筑设计集团股份有限公司签订的《海盐恒大都汇华庭项目园林综合设计合同》，合同总价为32.46万元。截至7月31日，项目公司累计已付0.00万元，本月预计支付海盐恒大都汇华庭项目园林综合设计预付款2.27万元。本月支付完成后，项目公司累计支付合同金额占合同总价的7%。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）项目公司依据与深圳市赛瑞景观工程设计有限公司签订的《海盐恒大都汇华庭项目（拓地）非展示区园林工程设计合同》，合同总价为18.22万元。截至7月31日，项目公司累计已付0.00万元，本月预计支付海盐恒大都汇华庭项目（拓地）非展示区园林方案设计4.31万元。本月支付完成后，项目公司累计支付合同金额占合同总价的23.65%。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）项目公司依据与江苏博森建筑设计有限公司签订的《海盐恒大都汇华庭项目施工图设计合同》补充协议（3），合同总价为:当月报审项目施工图已完成设计产值=当月报审该项目施工图建筑总面积×施工图设计单价×90%。截至7月31日，项目公司累计已付0.00万元，本月预计支付海盐恒大都汇华庭项目施工图设计47.92万元。实际支付时，我司会严格审核付款资料，并按合同要求审核产值进行支付。

（9）项目公司依据与江苏博森建筑设计有限公司签订的《海盐恒大都汇华庭项目施工图设计合同》补充协议（4），合同总价为199.93万元。截至7月31日，项目公司累计已付0.00万元，本月预计支付海盐恒大都汇华庭项目施工图设计177.31万元。本月支付完成后，项目公司累计支付合同金额占合同总价的92.38%。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）项目公司依据与杭州勘测设计研究院有限公司签订的《海盐恒大都汇华庭项目基坑支护计合同》补充协议（2），合同总价为3.22万元。截至7月31日，项目公司累计已付0万元，本月预计支付海盐恒大都汇华庭项目施工图设计费3.22万元。本月支付完成后，项目公司累计支付合同金额占合同总价的100%。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2021年8月工程款计划支出金额共计2,612.41万元，工程支出明细详见附件，具体分析如下：

（1）项目公司依据与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》，合同总价为1,060.70万元。截至7月31日，项目公司累计已付388.18万元，本月预计支付海盐都汇华庭项目土方单位进度款300.00万元。本月支付完成后，项目公司累计支付合同金额占合同总价的64.88%。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）项目公司依据与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》补充协议（1-赶工奖），合同总价为57.62万元。截至7月31日，项目公司累计已付0.00万元，本月预计支付海盐都汇华庭项目总包单位赶工奖57.62万元。本月支付完成后，项目公司累计支付合同金额占合同总价的100%。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(该项付款于8月4日已发起流程）。

（3）项目公司依据与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》，合同总价为21,500.00万元。截至7月31日，项目公司累计已付7581.35万元，本月预计支付海盐都汇华庭项目总包单位进度款1,786.06万元。本月支付完成后，项目公司累计支付合同金额占合同总价的43.57%。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(该项付款于8月4日已发起流程）。

（4）项目公司依据与上海继昱建设工程有限公司签订的《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》补充协议（1-赶工奖），合同总价为1.97万元。截至7月31日，项目公司累计已付0.00万元，本月预计支付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赶工奖1.97万元。本月支付完成后，项目公司累计支付合同金额占合同总价的100%。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）项目公司依据与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》补充协议（1-赶工奖）），合同总价为18.91万元。截至7月31日，项目公司累计已付0.00万元，本月预计支付海盐恒大都汇华庭售楼处、商业外立面幕墙工程施工合同赶工奖18.91万元。本月支付完成后，项目公司累计支付合同金额占合同总价的100%。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）预计8月项目方向广州恒大材料设备有限公司计划支付项目材料费300.00万元，经核查，该合同尚未签订，此金额为项目公司预估金额，该款项涉及关联方交易，实际支付时，我司会严格审核付款资料并及时向贵司请示报备。

（7）预计8月项目方向恒大园林集团有限公司计划支付项目园林款100.00万元，经核查，该合同尚未签订，此金额为项目公司预估金额，该款项涉及关联方交易，实际支付时，我司会严格审核付款资料并及时向贵司请示报备。

预计支付工程电费、水费、材料款47.85万元。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。

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8月的管理费用支出金额共计35.07万元，具体分析如下：

预计本期支付工资、社保费用35.07万元。

经审核，我司认为8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8月的营销费用支出金额共828.32万元，具体分析如下 ：

（1）项目公司依据与上海迪探节能科技有限公司签订的《海盐恒大都汇华庭售楼处、商业、临时样板房铝合金门窗购销合同》，合同总价为22.51万元。截至7月31日，项目公司累计已付0.00万元，本月预计支付海盐恒大都汇华庭售楼处、商业、临时样板房铝合金门窗购销合同款18.01万元。本月支付完成后，项目公司累计支付合同金额占合同总价的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）项目公司依据与南京唯启广告传媒有限公司签订的《海盐恒大都汇华庭展示区导视系统及精神堡垒制作安装工程施工合同》，合同总价为15.03万元。截至7月31日，项目公司累计已付11.58万元，本月预计支付海盐恒大都汇华庭展示区导视系统及精神堡垒制作安装工程施工合同结算款2.55万元。本月支付完成后，项目公司累计支付合同金额占合同总价的93.98%。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）项目公司依据与江苏宏洁智慧科技有限公司签订的《海盐恒大都汇华庭项目临时展示区亮化工程施工合同》，合同总价为29.00万元。截至7月31日，项目公司累计已付22.33万元，本月预计支付海盐恒大都汇华庭项目临时展示区亮化工程施工合同结算款4.93万元。本月支付完成后，项目公司累计支付合同金额占合同总价的94%。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。

（4）项目公司依据与上海迪探节能科技有限公司签订的《海盐恒大都汇华庭售楼处、商业、临时样板房铝合金门窗安装工程施工合同》，合同总价为3.97万元。截至7月31日，项目公司累计已付0.00万元，本月预计支付海盐恒大都汇华庭售楼处、商业、临时样板房铝合金门窗安装工程进度款3.17万元。本月支付完成后，项目公司累计支付合同金额占合同总价的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。

（5）项目公司依据与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》，合同总价为13.93万元。截至7月31日，项目公司累计已付0.00万元，本月预计支付海盐恒大都汇华庭临时样板房装修工程备料款6.96万元。本月支付完成后，项目公司累计支付合同金额占合同总价的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。

（6）项目公司依据与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》，合同总价为168.00万元。截至7月31日，项目公司累计已付32.29万元，本月预计支付海盐都汇华庭项目2020年10月-2021年6月份全案广告公司月费68.10万元。本月支付完成后，项目公司累计支付合同金额占合同总价的59.75%。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）项目公司依据与房车宝信息技术（深圳）有限公司签订的《房车宝营销服务合作协议》，合同总价为服务费=成交总价\* 3.2 %,预计8月支付服务费500.00万元。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。

预计在8月支付其他包装费、活动费、物料费、广宣费等224.59万元,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。

经审核，营销费用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. **财务费用支出计划说明**

项目公司在2021年8月预估支付税金490.00万元，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2021年8月预计支付其他费用3,300.00万元。其中，预计支付其他不可预见费用300.00万元；预计向各客户计划支付息差3,000.00万元，经核查，该息差协议属于待签协议（我司已及时报备待签协议清单），此次付款金额为项目公司预估金额，实际支付时，我司会严格审核付款资料据实支付。

经审核，其他费用中退息差、不可预见费为预估金额，实际支付时我司会根据协议约定进行审核，并报贵司审批通过后进行支付。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8月资金计划包含六大项目，分别为前期费用、工程费用、管理费用、营销费用、税费、其他费用，分类方式为项目公司各部门提供，与目标成本分类不符，但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。我司重新整理、统计了项目公司的资金计划，对上述费用的类别进行了调整，对费用明细进行审核分析，拟同意项目公司8月份资金计划，并以此作为付款的依据。7月26日接到贵司通知暂停海盐项目付款，在此期间所有付款均走贵司特殊用款审批流程，后续待贵司通知付款恢复正常后，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1,000.00万的，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**

**2021年8月4日**