**关于海盐恒大都汇华庭项目2021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2021年11月8日提交了《海盐恒大都汇华庭2021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2021年11月资金汇总**

项目公司2021年11月8日提交的2021年11月资金支出计划，合计1,987.58万元。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655.23 万元，工程费用支出891.16万元，管理费支出33.39 万元,营销费支出260.61 万元，财务费用支出1.50万元，其他支出145.79万元，其中退认筹、定金等93.29万元，政府专办补贴2.5万元，不可预见费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11月度资金使用计划** | | | | | |
| **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% | 787.43 | 655.23 |
| 工程费用 | 39,084.85 | 39,911.19 | 102.11% | 6,546.16 | 891.16 |
| 管理费用 | 2,505.33 | 1,525.79 | 60.90% | 201.55 | 33.29 |
| 营销费用 | 3,757.99 | 2,053.24 | 54.64% | 200.30 | 260.61 |
| 财务费用 | - | - | - | 1.14 | 1.50 |
| 税费 | 10,589.50 | - | - | 1,316.41 | 0.00 |
| 其他费用 | - | - | - | 1,264.44 | 145.79 |
| **总计** | **115,440.66** | **98,571.76** | **85.39%** | **62,874.12** | **1,987.58** |

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《11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、10月份资金计划使用情况**

项目公司2021年10月资金支出计划1,422.45万元，实际资金支付6.41万元，其中：工程费用支出4.24万元，管理费用支出2.02万元，税费支出0.14万元。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 | 645.23 | 0.00 | 0.00% |  |
| 工程费用 | 443.16 | 4.24 | 0.96% | 支付工程水、电费 |
| 管理费用 | 9.97 | 2.02 | 20.28% | 支付社保公积金 |
| 营销费用 | 254.04 | 0.00 | 0.00% |  |
| 财务费用 | 0.00 | 0.00 | - |  |
| 税费 | 0.05 | 0.14 | 303.21% | 支付税费 |
| 其他费用 | 70.00 | 0.00 | 0.00% |  |
| **合计** | **1,422.45** | **6.41** | **0.45%** |  |

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，月度计划资金使用率较低，主要因为海盐丰涛账户资金紧张，前期费用、工程费用、营销费用大部分款项未付，本期已用印付款资料截至统计期在政府处审核，未及时出款。

**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11月前期费用计划支出金额共计655.23 万元，具体分析如下：

1. 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》及补充协议，合同总价为634.25万元。截至10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516.27万元。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95.52%。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10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。

（3）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10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。

（4）项目公司依据与浙江施朗龙山工程设计有限公司签订的《海盐恒大都汇华庭项目住宅及公建报建、施工图前置审图》补充协议2，合同总价为4.72万元。截至10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报建、施工图前置审图费4.72万元。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10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10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7.00%。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10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。

（8）项目公司依据与浙江省建筑科学设计研究院有限公司签订的《绿色建筑咨询合同》，合同总价为14.60万元。截至10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费14.60万元。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。

（9）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》，合同总价为60.75万元。截至10月31日，项目公司累计已付48.60万元（均为已开商票未兑付），本月预计支付海盐恒大都汇华庭项目勘察费10.00万元。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96.46%。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。

项目方申请本月支付水土保持补偿费、噪声检测费等9.55万元，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11月工程款计划支出金额共计891.16万元，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10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60.00万元。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42.25%。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》，合同总价为21,500.00万元。截至11月4日（因10月申请进度款于11月4日由政府托管专户出款），项目公司累计已付8,893.18万元(含已开商票未兑付3,140.15万元)，本月预计支付海盐都汇华庭项目总包单位进度款800.00万元。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45.08%。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. 项目公司依据与南京长岛建设工程有限公司签订的《海盐恒大都汇华庭售楼处室内装修工程施工合同》，合同总价为110.90万元。截至10月31日，项目公司累计已付55.45万元(已开商票未兑付)，本月预计支付海盐都汇华庭项目装修结算款16.20万元。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64.61%。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6.97万元。截至10月31日，项目公司累计已付13.93万元，本月预计支付海盐都汇华庭项目装修工程款6.97万元。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50.00%。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。

预计支付工程电费、水费合计8.00万元。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11月的管理费用支出金额共计33.29万元，具体分析如下：

预计本期支付工资、社保费用28.50万元，日常办公开支4.79万元。

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、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260.61万元，具体分析如下 ：

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10月31日，项目公司累计已付32.29万元(含已开商票未兑付23.57万元)，本月预计支付海盐都汇华庭项目全案广告公司月费81.10万元。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67.50%。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。

预计在11月支付其他广宣费、活动费等179.51万元,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. **财务费支出计划说明**

项目公司在2021年11月预计支付财务费用1.50万元，实际支付时，我司将严格审核实际付款资料，确保支付合理、合规。

1. **其他费用计划说明**

项目公司在2021年11月预计支付其他费用145.79万元。其中，预计支付其他不可预见费用50.00万元，预计向各客户计划支付退认筹、定金、返息差合计93.29万元，预计支付政府专办补贴2.50万元。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，其他费用中不可预见费、退认筹等为预估金额，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11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、财务费用、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11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，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，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11月8日**