**关于海盐恒大都汇华庭项目2022年2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2022年2月10日提交了《海盐恒大都汇华庭2022年2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2022年2月资金汇总**

项目公司2022年2月10日提交的2022年2月资金支出计划，合计276.79万元。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23.55 万元，工程费用支出160.36万元，管理费支出36.83万元,营销费支出6.05万元，其他支出50.00万元（不可预见费）。

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **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2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**  **A** | **合同金额****（含已发生的无合同成本费用）**  **B** | **成本发生占比C=B/A** | **合同已付金额（含无合同已支付的成本费用）** | **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 | 3,059.81 | 47.50% | 788.03 | 23.55 |
| 工程费用 | 39,084.85 | 45,110.63 | 115.42% | 11,658.38 | 160.36 |
| 管理费用 | 2,505.33 | 1,803.59 | 71.99% | 263.30 | 36.83 |
| 营销费用 | 3,757.99 | 2,214.20 | 58.92% | 204.99 | 6.05 |
| 财务费用 | - | 1.22 | - | 1.22 | 0.00 |
| 税费 | 10,589.50 | 1,320.25 | 12.47% | 1,320.25 | 0.00 |
| 其他费用 | - |  |  | 1,264.44 | 50.00 |
| **总计** | **115,440.66** | **106,066.39** | **91.88%** | **66,792.87** | **276.79** |

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《2月份月度资金使用计划》显示，工程费用已签订合同（含已发生的无合同成本费用）金额超出目标成本15.42%，存在超付风险，提请委托方注意。合同签订总金额（含已发生的无合同成本费用）未超过目标成本总金额。

**二、2022年1月份资金计划使用情况**

项目公司2022年1月资金支出计划3,375.67万元，实际资金支付3,849.53万元，其中：工程费用支出3,822.14万元，管理费用支出21.10万元，营销费用2.53万元，财务费用0.05万元，税费支出3.71万元。2022年1月份资金计划金额与执行情况对比如下表所示：

**2022年1月份资金计划金额与执行情况对比表**

| **资金**  **类别** | **1月份资金计划申请金额（万元）** | **1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 | 67.85 | 0.00 | 0.00% |  |
| 工程费用 | 3,142.14 | 3,822.14 | 121.64% | 支付总包进度款、工程材料费、农民工工资等 |
| 管理费用 | 89.35 | 21.10 | 23.61% | 支付工资社保公积金、会审费等 |
| 营销费用 | 6.33 | 2.53 | 39.97% | 支付打印机租赁、固话费、保洁费 |
| 财务费用 | - | 0.05 | - | 支付手续费 |
| 税费 | - | 3.71 | - | 支付个税、增值税及附加 |
| 其他费用 | 70.00 | 0.00 | 0.00% |  |
| 往来款 | 0.00 | 0.00 | - |  |
| **合计** | **3,375.67** | **3,849.53** | **114.04%** |  |

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《2022年1月份资金计划金额与执行情况对比表》显示，工程费用超计划支付21.64%，主要原因是年底集中支付2021年8月以前的农民工工资及原计划于2021年12月支付的11月总包进度款1,100.00万元推迟到1月才支付，此部分费用未包含在2022年1月资金计划内。

**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2022年2月前期费用计划支出金额共计23.55万元，具体分析如下：

（1）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2022年1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。

（2）项目公司申请本月支付水土保持补偿费8.95万元，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，资金计划表中前期费用的金额为预估金额，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2022年2月工程款计划支出金额共计160.36万元，工程支出明细详见附件，具体分析如下：

1. 项目公司预计2022年2月与浙江博州幕墙科技有限公司签订【海盐恒大都汇华庭铝合金门窗购销合同】，本月预计支付材料费129.36万元，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。
2. 项目公司预计2022年2月采购PPR管卡、橡塑保温管，本月预计支付材料费20.00万元，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。
3. 项目公司本月预计支付电费、水费合计11.00万元。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，我司认为以上付款符合施工进度需要，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2022年2月的管理费用支出金额共计36.83万元，具体分析如下：

（1）项目公司依据与浙江泰豪律师事务所签订的《聘请常年法律顾问合同》，合同总价为14.50万元，海盐恒大都汇华庭项目应分摊支付4.83万元。截至2022年1月31日，项目公司累计已付0.00万元，本月预计支付律师服务费4.83万元。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33.33%（海盐恒大都汇华庭项目应分摊支付总价的100.00%）。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。

（2）预计本期支付工资、社保费用、公积金、个税合计32.00万元。

经审核，我司认为2022年2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2022年2月的营销费用支出金额共6.05万元，具体分析如下 ：

预计在2月支付活动费、日常办公开支、销售佣金等6.05万元,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，营销费用均未签订合同，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. **其他费用计划说明**

项目公司在2022年2月预计支付其他费用50.00万元，具体分析如下 ：

预计在2月支付不可预见费用50.00万元，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2022年2月资金计划包含五大项目，分别为前期费用、工程费用、管理费用、营销费用、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2022年2月份资金计划，并以此作为付款的依据。目前海盐项目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**

**2022年2月11日**