



关于海盐恒大都汇华庭项目 2022 年 5 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 4 月 29 日提交了《海盐恒大都汇华庭 2022 年 5 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：

一、海盐恒大都汇华庭项目 2022 年 5 月资金汇总

项目公司 2022 年 4 月 29 日提交的 2022 年 5 月资金支出计划，合计 1,446.12 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 1,337.60 万元，管理费支出 24.57 万元，营销费支出 10.40 万元，其他费用支出 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 5 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	47,619.62	121.84%	13,246.92	1337.60
管理费用	2,505.33	1,870.00	74.64%	334.54	24.57
营销费用	3,757.99	2,216.41	58.98%	207.46	10.40
财务费用	-	1.28	-	1.28	0.00
税费	10,589.50	1,321.72	12.48%	1,321.72	0.00
其他费用	-	-	-	1,321.53	50.00
总计	115,440.66	108,645.52	94.11%	69,778.18	1446.12



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；

- 2、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；
- 3、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；
- 4、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；
- 5、税费包括：增值税加及附加、所得税；
- 6、其他包括：缴纳保证金。

根据《5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 21.84%，存在超付风险，提请注意。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 4 月份资金计划使用情况

项目公司 2022 年 4 月资金支出计划 692.48 万元，实际资金支付 55.73 万元，其中：工程费用支出 20.31 万元，管理费用支出 33.42 万元，营销费用支出 1.99 万元，财务费用 0.004 万元。2022 年 4 月份资金计划金额与执行情况对比如下表所示：

2022 年 4 月份资金计划金额与执行情况对比表

资金类别	资金计划申请金额（万元）	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	23.55	0.00	0.00%	
工程费用	1313.15	20.31	1.55%	支付水费、材料款
管理费用	24.37	33.42	137.17%	支付工资社保公积金
营销费用	3.86	1.99	51.69%	支付电话费、保洁费、打印机费用
财务费用	0.00	0.004	—	支付手续费、短信费
税费	0.20	0.00	—	
其他费用	50.00	0.00	0.00%	
往来款	0.00	—	—	
合计	692.48	55.73	8.05%	

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 4 月份资金计划金额与执行情况对比表》显示，资金计划费用使用率较低，主要是因为项目公司计划 4 月支付的部分费用当月并未申请支付或未审批通过，计



划在 3 月支付的 2 月份工资延期至 4 月支付。

三、付款情况审核说明

（一）前期费用支出计划说明

项目公司在 2022 年 5 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 3 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设计技术咨询费 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 100.00%。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）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。

（二）工程款资金支出计划说明

项目公司在 2022 年 5 月工程款计划支出金额共计 1,337.60 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 4 月 30 日，项目公司累计已付 14,222.61 万元(含已开商票未兑付 3,140.15 万元，不含已付商票贴息赶工奖)，本月预计支付海盐都汇华庭项目 1-3 月总包单位进度款 379.87 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 66.15%。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》，合同总价为 60.75 万元。截至 4 月 30 日，项目公司累计已付 58.60 万元（含已开商票未兑付 48.60 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 17.68 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 125.56%，将超出合同总价。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统一安装集团有限公司签订的《海盐恒大都汇华庭消防工程施工合同》，合同总价为 901.72 万元。截至 4 月 30 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消防进度款 30.00 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 3.33%。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中舜建设集团有限公司签订的《海盐恒大都汇华庭防水材料购销合同》，合同总价为 176.46 万元。截至 4 月 30 日，项目公司累计已付 60.70 万元，本月预计支付防水材料费 23.89 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 47.94%。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。

（5）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 4 月 30 日，项目公司累计已付 89.58 万元（均为商票未兑付），本月预计支付项目施工图设计费 100.00 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 43.93%。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）项目公司依据与嘉兴巨匠防护设备有限公司签订的《海盐都汇华庭项目人防门供货及安装工程施工合同》，合同总价为 72.03 万元。截至 4 月 30 日，项目公司累计已付 19.45 万元（均为商票未兑付），本月预计支付工程进度款 21.61 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 57.00%。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）项目公司依据与浙江博州幕墙科技有限公司签订的《海盐恒大都汇华庭 1-10 号楼外立面幕墙工程施工合同》，合同总价为 4,791.26 万元。截至 4 月 30 日，项目公司累计已付 335.39 万元，本月预计支付工程进度款 103.08 万元，拟因质保方式变更退还已扣履约保证金 143.74 万元，合计支付 246.81 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 12.15%。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 4 月 30 日，项目公司累计已付 474.18 万元(含已开商票未兑付 232.55 万元)，本月预计支付工程进度款 50.00 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 49.42%。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) 项目公司依据与湖北大洋塑胶有限公司签订《海盐恒大都汇华庭-管材管件采购合同（非安装类）》，合同总价为 2.34 万元。截至 4 月 30 日，项目公司累计已付 0.00 万元，本月预计支付材料款 2.34 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 100.00%。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。

(10) 项目公司依据与浙江博州幕墙科技有限公司签订的《海盐恒大都汇华庭铝合金门窗购销合同》合同总价为 1,293.59 万元。截至 4 月 30 日，项目公司累计已付 0.00 万元，本月预计预付材料款 103.08 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 7.97%。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) 项目公司依据与嘉兴市兴晨施工图审查中心签订的《嘉兴市建设工程施工图设计文件联合审查专用合同书》，合同总价为 3.78 万元。截至 4 月 30 日，项目公司累计已付 0.00 万元，本月预计支付合同款 3.78 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 100.00%。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。

(12) 项目公司预计 5 月与海盐天泰燃气有限公司签订《嘉居民管道燃气开发合同》，本月预计支付合同款 182.56 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。

(13) 项目公司本月预计支付海绵城市专项设计费 9.90 万元，支付办理资质延期费 5.00 万元，支付电费、水费合计 11.00 万元，支付前期未付材料款 0.08 万元，因采购工程材料预计支付 150.00 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。

（三）管理费用资金支出计划说明

项目公司在 2022 年 5 月的管理费用支出金额共计 24.57 万元，具体分析如下：

（1）项目公司本月预计支付工资、社保费用、公积金合计 24.57 万元。

经审核，我认为 2022 年 5 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。

（四）营销费用资金支出计划说明

项目公司在 2022 年 5 月的营销费用支出金额共 10.40 万元，具体分析如下：

（1）项目公司本月预计支付活动费、日常办公开支、礼品采购报销等 10.40 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。

（五）其他费用资金支出计划说明

项目公司在 2022 年 5 月预计支付其他费用 50.00 万元，具体分析如下：

（1）项目公司本月预计支付不可预见费用 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 5 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（海盐恒大都汇华庭项目勘察工程结算款支付 17.68 万元后项目公司累计支付合同金额将超出合同总价，后续项目申请付款时，我司将对此事项的付款资料及合理性进行严格审查），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 5 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 5 月 5 日