



关于项目公司申请使用销售回款向深圳恒大材料设备有限公司支付 材料款 3,000 万元的审核说明

事由：本次项目公司申请支付深圳恒大材料设备有限公司材料预付款 3000 万元。

依据：基于以上事由，项目公司向我司提供了项目公司与江苏省苏中建设集团股份有限公司于 2020 年 8 月 7 日签订《江阴恒大华府主体及配套建设工程施工合同》，本项目暂定合同价款合计 7.9 亿元，及合同附件 22；与江苏省苏中建设集团股份有限公司、深圳恒大材料设备有限公司于 2021 年 1 月 6 月进行追认备案的《代扣代付材料物资款三方协议》，合同金额为 6.08 亿元；《用款申请》；《情况说明》；《监理报告》。

分析：

（1）根据《中粮信托-福享 11 号集合资金信托计划监管服务协议》第 3.7.8 条款约定，项目开发建设资金不足，留存资金可用于项目开发建设。截至 2021 年 6 月 28 日销售回款累计约 7.28 亿元，向南京置业（南京胜智）累计支付往来款约 3.24 亿元，占销售回款总额的 44.47%；使用销售回款 40%沉淀资金支付工程款两次，约 1.31 亿元。现为第三次使用销售回款 40%沉淀资金支付申请，申请支付工程材料预付款 3000 万元。

（2）《江阴恒大华府主体及配套建设工程施工合同》第八条第二款第一项该工程款根据 20.4 款执行，规定按进度款通用条款进行支付，合同附件 22 第 2 条规定“本附件清单涉及水泥、钢材、预拌砂浆、混凝土等材料，在项目取得施工许可证前，可预付至材料总价的 10%；在取得施工许可证后，可预付材料总价的 30%；在工程进度达正负零时，可预付至 40%；后续支付进度可根据现场实际的工程进度（以监理单位出具的监理报告为准）支付（若实际支付进度与本条款不一致，可另行约定）”。合同签订属实，合同附件 22 扫描件已提供备案，以待后期备查。按监理月报现场施工进度满足合同约定付款。



(3) 《代扣代付材料物资款三方协议》于我方进场前签订，已于 2021 年 1 月 6 月进行追认备案。该合同第三条中规定“采购部分较大金额物资需预付采购款给乙方”，对总包工程款支付方式发生调整。深圳恒大材料设备有限公司为恒大集团投资的子公司，为项目公司的关联企业。

(4) 截至 2021 年 6 月 28 日，该合同下已支付 30,695.17 万元。本次付款后将达到合同的 55.42%。根据项目公司提供的工程进度显示，工程进度与监理月报进度相符。以下为《江阴恒大华府主体及配套建设工程施工合同》及《代扣代付材料物资款三方协议》的付款统计情况表（截至 2021 年 6 月 28 日）：

序号	付款日期	付款金额（万元）	备注
1	2021/1/6	3,900.00	信托监管账户付款
2	2021/1/11	1,386.00	信托监管账户付款
3	2021/1/13	213.07	资金支付计划内商票付款
4	2021/1/20	990.00	信托监管账户付款
5	2021/2/2	990.00	信托监管账户付款
6	2021/2/8	1,366.20	信托监管账户付款
7	2021/2/23	3,712.50	信托监管账户付款
8	2021/3/1	1,346.40	信托监管账户付款
9	2021/3/9	5,405.00	信托监管账户付款
10	2021/3/18	4,986.00	信托监管账户付款
11	2021/3/31	2,500.00	信托监管账户付款
	2021/3/31	100.00	商票付款
12	2021/5/14	300.00	资金计划外申请现金付款



13	2021/5/20	1,000.00	资金计划外申请现金付款
14	2021/5/21	2,500.00	资金计划外申请现金付款
合计		30,695.17	

结论：我认为该项付款申请符合相关合同约定，我司对该项付款申请最终执行情况以贵司具体意见为准，我司及驻场人员将积极执行。

北京康信君安资产管理有限公司

中粮江阴恒大华府项目组

2021 年 6 月 28 日