

陕西天宇实业投资有限公司

10 亿元融资土地项目简介

陕西天宇实业投资有限公司拟计划参与，航天基地行政辖区内三府井路以南、神舟大道以东、航开路以北、高望路以西净用地约 109.2 亩储备用地的竞拍，地籍编号为 HT01-5-47-1，意向地价为 16.38 亿元，天宇公司自筹 6.38 亿元。由于公司在该项目前期及自己产业中投入较大，因此，公司在该项目土地出让金缴纳方面有一定的资金缺口，特申请以股权融资的方式申请 10 亿元项目流动资金借款。

一、融资项目介绍

1、项目名称：住宅项目

2、项目情况：项目总占地 109.2 亩。项目总建筑面积约 29.36 万平方米，其中地上总建筑面积 20.38 万平方米，地下建筑面积 8.98 万平方米，容积率 2.8，绿地率 35%，车位 2637 个。计划建设成为景观优美、配套齐全、交通便利的精装修大平层（高层、小高层）、洋房多种产业业态组合的高端改善住宅。住宅地块地上总建筑面积 18.3754 万 m²，住宅地块由约 7 栋高层、4 栋小高层、2 栋洋房组成，配套商业 1.345 万 m²，社区配套 0.6589 万 m²。

二、融资主体公司简介

陕西天宇实业投资有限公司成立于 2007 年，注册资本 1.5 亿元。公司主要经营范围为房地产开发、矿业开发，工业与民用建筑施工、市政道路桥梁、水利工程施工；设备安装及装饰装修工程施工，物业

投资管理、计算机软硬件研制开发等多种业务，并下辖陕西天宇菲尔德国际大酒店有限公司、陕西天泽凯隆物业管理有限公司、汕头建安实业（集团）有限公司等控股公司。公司成立以来，投资开发建设了纬二十六街经济适用房工程，建筑面积 170000 平方米，投资金额 6 亿元人民币；投资潼关 210 矿区金矿 3000 万元；投资甘肃省肃北县金矿区 7000 万元；相继承建了紫薇田园都市 G 区 150000 平方米群体工程，西安市第八医院高层住宅工程，碑林区政府综合楼工程、西安城墙火车站段改造工程、西安国税局办公楼、西安房地产交易大厦工程、西安文物院博物库馆、京东大厦、西安雁东集中供热站等大型代表性工程。2011 年开发位于西安市航天产业基地神舟三路 239 号的天赐颐府项目，项目占地 121 亩，规划建面 40 万平米，经三年不间断努力，天赐颐府小区于 2014 年 9 月整体交房，成为区域共同拍卖 21 宗地中首家整体开发、整体交房的品牌项目，得到了管委会领导的好评。

三、融资金额、期限、借款用途

1、融资期限： $1+T \leq 1.5$ 年

2、融资金额：10 亿

3、借款用途：土地出让金配资，土地拍卖预估总价 16.38 亿元

四、抵押物情况介绍

1、项目公司 85% 股权融资。

五、还款来源

1、项目住宅销售，18.3754 万平方米，其中：

序号	产品类型	单价 (元/M ²)	面积 (M ²)	销售总价(万元)
1	高层	23000	123754	284634.2
2	小高层	24000	49200	118080
3	洋房	26000	10800	28080
	合计		183754	430794.20

预计回款 43.08 亿元。

- 2、项目配套商业及车位销售。
- 3、项目开发贷款。
- 4、股东自有资金。

陕西天宇实业投资有限公司

2020 年 10 月 19 日