

项目介绍

项目位于佛坪高铁站核心区域，西安北客站——佛坪 45 分钟，项目分为：

项目一期： 商业已建成 4700 m²，公寓已建成 7200 m²，五证齐全。

蓝豆自然世界主体是一个集“酒店、餐饮、艺术、 文创、剧场、茶道、亲子娱乐空间、会议、旅游服务”等多种功能于一体，并和 秦岭自然、人文等元素相结合的泛博物馆，为业主、会员及游客提供高品质酒店 与商业服务。项目总用地面积 9365.13 m²，建筑占地面积 3679.12 m²，建筑密度 39.26%，容积率 1.85，绿地率 35%，建筑层数地上 7 层，地下 1 层。总投资 15000 万元。

总建筑面积 19900 m²，其中：

- 商业 6700 m²，其中已建成 4700 m²
- 公寓 11200 m²，其中已建成 7200 m²
- 车库 2000 m²

项目三期： 已建成 3 栋住宅楼 15000 m²，商业 5000 m²，车库 15000 m²，五证齐全。

蜂巢花园毗邻佛坪高铁站南广场，以“共享”和“养生”为核心理念，为高端圈层打造生态住宅社区。将“共享客厅”提到空中，满足中国人的院落情节，结合养生项目的配套，为客户提供身体平衡的居养条件。目前项目已整体与途家精品民宿合作签约，由途家托管运营。基础配套包括同居共享花园洋房 30000 m²项目总用地面积 17942.6 m²，建筑占地面积 4467.7 m²，建筑密度 24.9%，容积率 1.98，绿地 率 40%，建筑层数地上 7 层，地下 2 层。总投资 15000 万元。总建筑面积 50853 m²，其中：

住宅 35562.2 m²（已建成 14000 m²）

商业 4551.58 m²（已建成 1500 m²）

车库 10739.32 m²（已建成 4500 m²，车位 320 个）

其他 3225.56 m²（夹层）

项目二期—— 四证齐全，待建。

彩虹谷大自然创意中心为文化、艺术、设计、科技创意圈层打造的商业综合

空间，以“谷”为概念打造全新的创意山地建筑，并以“个性公寓、创意工作空间、高端商业配套”汇聚全球的创意工作者，形成大自然创意文化新社区。

项目总用地面积 16488.31 m²，建筑占地面积 7410 m²，建筑密度 44.9%，容积率 2.5，绿地率 35%，建筑层数地上 6 层，地下 2 层。总投资 22000 万元。

总建筑面积 62133 m²，其中：

商业 10027.8 m²（地上 1508.8 m²+地下 8519 m²）

公寓 39711 m²

车库 12394 m²（车位 412 个）

已获证件情况	一期五证齐全；二期四证齐全（未预售）；三期五证齐全（商品房取得预售约15000 m²）		
资金投入	项目总投资额	约 52000 万元	
	其中：自有资金	约 38000 万元	
	项目已投资金 （请列出已投入大项）	土地 3100 万、建安 7800 万、间接费用 3400 万，总计约合 15000 万元	
	其中：自有资金	约 12000 万元	
	其他资金来源	银行贷款	
已有抵押、贷款	银行贷款 1000 万；2130 万；其他融资 1000 万		
已有贷款的抵押 情况说明	二期土地抵押；三期土地抵押		
项目已完成情况	一期完成建设及外装修 13000 m²（预售）；二期取得四证待建；三期建设完成20000 m²（预售）		
项目周边楼盘 及均价	商业 元/m²	住宅 元/m²	
	暂无参考价	4000-5000	
项目预估价值	一二三期预计销售价值合计约 99630 万元		
融资金额	≧5000 万元	融资期限	3 年
融资成本	12%	期望融资方式	债权+股权
资金用途（详细）	1.投入一期蓝豆自然世界建成商业物业 13800 m²的整体装修及部分工程款支付； 2.投入三期蜂巢花园剩余 4 栋住宅楼的主体建设及精装修；		
还款来源（详细）	1.三年内可形成物业总面积 231900 m²，其中： 住宅及公寓 158200 m²；		

	商业 36700 m ² ; 车库 37000 m ² ; 2.三年内运营类项目预计收入 15572 万元, 其中: 民宿酒店类 1540 万元; 蓝豆自然世界商业 3940 万元; 蓝色乡村俱乐部运营 6600 万元; 秦岭新天地物业出租 2592 万元; 景区及文创农产品销售 900 万元; 3.自融资到款之日起, 三年计划住宅及公寓销售回款 67000 万元, 其中: 住宅: 25000 m ² ×10000 元/m ² =25000 万元 公寓: 47000 m ² ×9000 元/m ² =42000 万元 4.根据公司业务发展的需要, 合理安排商业物业及车库的自持或销售, 实现融资 20000 万元。	
抵押物说明	抵押物	一期蓝豆自然世界酒店商业、二期彩虹谷大自然创意中心在建工程、三期蜂巢花园住宅
	抵押物位置	陕西省汉中市佛坪县(秦岭南麓)西成高铁佛坪站高铁片区
	抵押物现状	一期五证齐全正在装修, 二期四证齐全待建, 三期五证齐全精装修
	抵押物评估值 (详细, 最好有评估报告)	一期预估 10390 万元: 按销售市价, 酒店公寓 8000 元/m ² (精装), 商业 11000 元/m ² , 车库车位 10 万元/个(约 50 个), 扣除已售酒店公寓 1500 m ² 二期土地评估 2528.85 万元 (陕西建华地产评估有限责任公司/2019.11) 三期建成商品房评估总价 8591 万元, (陕西珑溁房地产资产评估有限责任公司/2019.12)

2020 年 6 月 2 日