

# 红星美凯龙·爱琴海购物广场项目介绍

## 一、集团简介

陕西泰山置业集团有限公司（以下简称“泰山集团”）座落于司马故里、历史文化名城——陕西省韩城市。集团始建于1998年，现拥有5家全资子公司、1家参股公司，员工100余人，集团注册资金3000万元。

泰山集团作为以房地产开发为主的企业，历经20年市场风雨的洗礼，相继成立了泰山置业有限公司、金天地商贸有限公司、泰山小额贷款有限责任公司、正德物业管理有限责任公司、司马迁书画院，形成集房地产、商贸、金融、物业、书画为一体的多元化现代企业集团。

泰山集团先后在韩城市开发建设了清华园、文华园、泰山名园、博仕家园、泰山新天地等一系列精品工程，总建筑面积超过100万平方米，已在当地形成“泰山”品牌，引领当地房地产潮流，成为老百姓心目中的地产领军企业。

泰山集团以“和谐发展、造福社会”作为企业宗旨，奉行“创新、发展、合作、奉献”的企业精神和“合作、兼容、责任、创造、共赢”的企业核心价值观，成立了党支部、共青团、妇联、工会等组织，全方位共同打造“泰山集团”品牌形象，先后被授予“国家AAA级文明诚信单位”、“陕西省优秀私营企业”、“开发企业信用考评诚信单位”等荣誉称号。

集团公司董事长蔡勇当选为“世界杰出华商协会副会长”、“陕西省民营企业协会副会长”、“韩城市慈善协会副会长”、连续四届被选为“韩城市政协委员”，荣获“陕西省再就业先进个人”、“陕西省级劳动模范”、“渭南市级劳动模范”等荣誉称号。

## 二、项目开发公司介绍

韩城爱琴海置业有限公司成立于2017年7月，是由上海红星美凯龙家居集团股份有限公司和陕西泰山置业集团有限公司共同出资成立的有限公司。公司注册资金人民币10000万元，其中泰山集团出资8900万元，上海红星美凯龙出资1900万元。公司主要从事房地产开发、项目管理、物业管理、室内外装修、园林绿化、房屋租赁、商品房销售业务。

## 三、项目介绍

### 1、项目概况

爱琴海购物公园项目是韩城市政府2017年确定的重点工程项目，项目定位于高端商业综合体，为实现项目高标准运行，该项目由泰山集团联合上海爱琴海集团共同开发，由爱琴海集团派驻管理团队，引进爱琴海集团先进设计理念参与项目整体开发运营。

项目规划总占地56亩，总建筑面积16.6万平米，总投资8亿元，目前已完成投资5.8亿元。项目包括住宅3幢，酒店公寓1幢，商业综合体暨商业街区1幢。项目建设工期42个月，自2019年6月至2023年6月。项目目前住宅部分已完成销售并交房，住宅销售单价约6000元/平方米，实现销售收入约12000万元，项目商业部分目前已封顶，正进行内外装修工程。整个项目计划4.5万平方米商业由公司自持，其余全部对外出售，预测可实现销售回款约6.35亿元。

### 2、市场定位

爱琴海购物公园项目定位于**高端商业综合体**，是一个承载着消费者，尤其是18-40岁青年消费群体购物需求、生活休闲需求的公共空

间，它以社交平台的方式融入到消费者的日常生活中来，是具品质的、最时尚休闲的一站式乐享生活中心。

#### 四、项目投资估算

项目总建筑面积，总投资约 8 亿元，目前完成投资约 6 亿元，具体如下：

|            | 物业类型      | 建筑面积<br>(万 m <sup>2</sup> ) | 综合成本 (元<br>/m <sup>2</sup> ) | 总成本 (万元)     |
|------------|-----------|-----------------------------|------------------------------|--------------|
| 地上建筑       | 大商业       | 4.5                         | 7500                         | 33750        |
|            | 玫瑰天街      | 1.4                         | 5000                         | 7000         |
|            | 酒店及公寓     | 2.4                         | 5000                         | 12000        |
|            | 住 宅       | 4.2                         | 3346                         | 14053        |
|            | <b>小计</b> | <b>12.5</b>                 |                              | <b>66803</b> |
| 地下建筑       | 地下商业      | 0.7                         | 3500                         | 2450         |
|            | 车 库       | 3.16                        | 3198                         | 10105        |
|            | 设备用房等     | 0.24                        | 3158                         | 758          |
|            | <b>小计</b> | <b>4.1</b>                  |                              | <b>13313</b> |
| <b>合 计</b> |           | <b>16.6</b>                 |                              | <b>80116</b> |

#### 五、项目收入预测

项目大商业部分 45000 平方米计划自持，其余住宅、酒店、地下商业等部分计划出售，住宅、公寓等可售部分均按保守价计算，预测可实现销售回款 6.35 亿元，具体如下：

|            | 物业类型    | 建筑面积<br>(万 m <sup>2</sup> ) | 销售单价<br>(元/m <sup>2</sup> ) | 总金额 (万元)     | 备注        |
|------------|---------|-----------------------------|-----------------------------|--------------|-----------|
| 地上建筑       | 大商业     | 4.5                         | *                           | *            | 自持物业      |
|            | 玫瑰天街    | 1.4                         | 15000                       | 21000        | 可售        |
|            | 高层公寓    | 2.4                         | 7000                        | 16800        | 可售        |
|            | 住 宅     | 4.2                         | 5500                        | 23100        | 可售        |
| 地下建筑       | 地下商业    | 0.7                         | *                           | *            | 自持物业      |
|            | 地下车库    | 3.16                        | 3100                        | 2635         | 可售约 330 个 |
|            | 设备用房及其他 | 0.24                        | *                           | *            | 自持物业      |
| <b>合 计</b> |         | <b>16.6</b>                 |                             | <b>63535</b> |           |

## 六、项目目前进展

### (一) 住宅部分

1、公区装修（包含地下车库）已完成，墙面粉刷、涂料已完成；外墙保温真石漆已完成；地面砼已完成。

2、屋面电梯机房、风机房已完成。

3、室内门、窗、栏杆已完成。

4、电气（地上部分）：完成楼层及设备间、接线间电井内配电箱（柜）安装与调试；公区照明与应急照明已完成；泛光照明已完成；广电门禁楼宇对讲穿线完成，弱电箱安装完成，由市政广电信号总线暂未敷设；火灾报警穿线、设备安装完成，暂未联动调试。

5、电气（地下部分）：强弱电桥架安装完成；应急照明与普通照明线路敷设、灯具安装完成；监控布线完成分线箱安装完成；1#住宅配电室变压器、高低压配电柜安装完成；消防监控室、监控主机、

消防联动主机安装就位。

6、给排水及采暖：室内给排水完成；地暖完成；生活水泵、水箱安装调试完成；正式供水（根据7#楼进度配合）。

7、消防：消防工程已全部完成。

8、天然气：室内减压箱后完成100%；减压箱前完成100%（室外配套配合）。

9、广电：入户完成；室外碰口完成。

## （二）公寓部分

1、主体已完成。

2、二次结构已完成。

3、电气：主体电线管预埋完成，二次配管完成至9层。

4、给排水：屋面水箱间给水到位；室内排水完成60%。

5、消防：消防栓、喷淋主管完成100%；防排烟、送风系统完成90%。

## （三）大商业部分

1、主体已完成。

2、砌体已完成90%，抹灰完成50%。

3、负二层基础回填完成80%。

4、电气：主体电线管预埋完成，避雷引下线完成，二次配管完成90%；负一层、负二层强弱电桥架安装完成。

5、消防：超市消火栓、喷淋完成100%；负一、二层消火栓、喷淋完成；防排烟完成负一层～三层。

#### （四）玫瑰金街部分

- 1、砌体、抹灰已完成。
- 2、幕墙铝板安装完成 80%，玻璃完成 60%。
- 3、给排水：给排水完成；排油烟完成。
- 4、消防：消火栓、喷淋完成；排油烟、送风完成。
- 5、泛光照明：布线完成，灯具完成 90%（因交叉作业，部分灯具暂不能安装）。

#### （五）下沉广场部分

- 1、主体已完成，顶板防水及保护层已完成。
- 2、室内回填完成，地面砼完成。

### 七、招商进展

目前已签约品牌占比 66%。主力店包括华润万家、维也纳酒店、乐天大世界、直通车欢聚中心；生活精品周大福、六福珠宝、The green party 等；服装代表品牌 The sea life、欧时力、Lily 等，儿童小黄鸭、安踏 kids 等；餐饮娃他大烤肉、朝花里青花椒鱼、黄记煌、小肥羊等均已签约入驻。其中 60%品牌为首进韩城品牌。

### 八、融资需求

项目目前完成投资 6 亿元，计划 2023 年 9 月开业，目前资金缺口约 1 亿元，资金需求期限为 1-2 年，还款来源主要为项目销售收入和公司其他收入，可以项目在建工程或项目对应的股权进行抵质押。