

# 西安地铁置业有限公司财务简报

(截止 2020 年 5 月)

西安地铁置业有限公司开发的置地·时代 MOMOPARK 项目于 2012 年 5 月 12 日开始开工建设, 2016 年 9 月 29 日商业住宅楼、公寓楼开盘销售, 2017 年 7 月安置住宅楼、商业住宅楼、公寓楼等陆续交付使用。2018 年 9 月 24 日商业综合体开业运营, 出租率超过 99%, 商业运营情况良好。现将置地时代项目的财务情况按照地产部分和商业部分做如下说明:

## 第一部分 地产部分财务情况

置地时代项目预计总投资 22.27 亿左右, 截止 2020 年 5 月已投入 17.26 亿。后期待投入金额约 5 亿 (若考虑归还各类借款); 项目总货值 13.11 亿, 已累计销售 9.98 亿, 剩余可售货值 3.13 亿。具体指标情况如下表所示:

成本项目	预计投入金额	已支付金额	待支付金额
土地报建前期	37,057.37	32,847.24	4,210.13
工程成本	133,216.55	102,578.07	30,638.48
税金	16,776.64	5,333.16	11,443.48
财务利息	22,418.81	20,385.41	2,033.40
管理费用	5,949.05	4,536.95	1,412.10
营销费用	7,262.06	6,960.22	301.84
小计	222,680.48	172,641.05	50,039.43

### 剩余货值明细表

收入	项目分类	总货值 (万元)	已售金额 (万元)	预估待出售金额 (万元)
住宅	销售收入	44811.84	44871.06	售罄
公寓	销售收入	27502.37	27502.37	售罄
办公楼	销售收入	45786.354	25372.59	20,413.76
车位	销售收入	12825.64	2109.64	10,716.00
合计		<b>130926.204</b>	<b>99855.66</b>	<b>31129.764</b>

数据说明:

- 1、写字楼未售面积为 11340.98 平方米, 按照每平米 1.8 万元预估剩余写字楼货值。
- 2、负四层 剩余待售停车位 376 个, 每个车位按照 28.5 万元预估剩余停车位货值。

### 第二部分 商业部分财务情况说明

MOMOPARK 购物中心试营业时间为 2018 年 9 月 22 日, 正式开业于 2018 年 9 月 24 日, 至今已运营近两年时间, 商场面积为 9.4 万方(其中包含转租 1001 厂 1.25 万方), 截止目前, 商业主要以商铺出租、物业费收入为主, 开业至今收入情况如下 (单位: 万元):

收入项目	期间			合计
	2018年9-12月 (含税)	2019年1-12月 (含税)	2020年1-5月 (含税)	
主营业务收入	2,260.03	8,960.65	2,815.48	14,036.16
场地租金收入	1,738.60	7,151.57	2,262.27	11,152.45
物业管理费收入	521.43	1,809.08	553.20	2,883.70
其他业务收入	328.11	300.37	75.59	704.07
日常管理收入	0.26	0.55	0.07	0.88
库房租赁收入	8.50	28.41	3.42	40.34
灯箱广告位租赁收入	7.17	95.48	18.00	120.65
临时场地租赁收入	3.47	126.70	32.98	163.15
临时场地物业管理费收入	-	5.00	0.56	5.56
电费	-	3.52	0.19	3.71
用电服务费	-	2.68	0.14	2.82
综合管理费	-	0.86	1.71	2.57
停车场租金收入	-	-	-	-
其他收入	308.70	37.17	18.52	364.40
合计(万元)	2,588.14	9,261.02	2,891.07	14,740.23

- 一、 因 2018 年试营业时间为 9 月 22 日，2018 年当年含税营业收入为 2588.14 万元，其中租金为 1738 万，物业费 521 万元；2019 年全年含税收入为 9261 万。
- 二、 2020 年受疫情影响，我司于 2020 年年 1 月 27 日-2020 年 3 月 6 日暂停营业 41 天，3 月 7 日恢复营业，截止目前，仍有一部分主力品牌受政府管控不能同期开业，(例如 UME 影院、瑞力健身、乐天大世界、顶尖芭蕾、星际传奇等)，同时为维稳商户，对于全场品牌在暂时停业期予以租金及物业费减免，减少金额 905.48 万元，故对 2020 年全年收益有一定的影响。
- 三、 若剔除疫情影响因素，预计 2020 年可实现含税收入 1.09 亿元；结合招商对品牌调整和增铺规划，预计在 2021 年可实现含税收入 1.19 亿元，2022 年实现含税收入 1.3 亿元，具体明细如下 (单位：万元)：

收入项目	预算年度		
	2020年预算含税收入	2021年预算含税收入	2022年预算含税收入
主营业务收入	10,121.92	11,038.30	12,041.52
场地租金收入	8,205.65	9,026.22	9,928.84
物业管理费收入	1,916.27	2,012.08	2,112.69
其他业务收入	814.42	875.15	936.95
日常管理收入	0.13	0.15	0.20
库房租赁收入	39.78	41.77	43.86
灯箱广告位租赁收入	95.76	100.55	105.58
临时场地租赁收入	278.75	292.69	307.32
停车场租金收入	400.00	440.00	480.00
其他收入			
合计（万元）	10,936.34	11,913.45	12,978.48

备注：目前租赁合同签约，大餐饮基本上每2年上浮5%，零售品牌每年上浮5%，部分小餐饮和多径点位每年上浮不低于10%-50%，上浮空间视面积、位置等因素影响。

### 第三部分 资金情况

截止2020年5月，项目累计支出17.26亿元，预计完成项目清算仍需资金支出9.05亿元，其中待支付工程款（含报建费用）3.48亿元，待支付税金及期间费用1.52亿元，待归还开发贷借款3.15亿元，待归还第三方机构借款2048万元，待归还地铁公司股东借款7000万元。若MOMOPARK购物中心仍采用自持经营模式，除购物中心租金收益以外，预计写字楼和停车位售罄后，可获得3.1亿资金流入。

西安地铁置业有限公司

2020年6月24日