

INVESTMENT OPPORTUNITY

投资机会

Prepared by



Hospitality

THIS ANNOUNCEMENT IS AN ADVERTISEMENT AND NOT A PROSPECTUS OR AN OFFER FOR SALE, OR A SOLICITATION OF AN OFFER TO ACQUIRE SHARES IN ANY JURISDICTION



The Balam Escape

A SUSTAINABLE COMMUNITY - BELIZE

巴拉姆度假社区
可持续发展社区——伯利兹

PHASE I 第一阶段

SUSTAINABLE COMMUNITY WITH A 101 VILLAS/SUITES RESORT, 59 SURROUNDING VILLAS, 20 CONDOMINIUMS
LOCATED IN COROZAL, BELIZE, CENTRAL AMERICA

投资机会

位于中美洲伯利兹（Belize）科罗萨尔（Corozal）的可持续发展社区，是拥有101套别墅/套房、59套周围别墅、20套公寓的度假村



- 巴拉姆度假社区（巴拉姆，**Balam Escape**）呈现一个特别投资机会，可投资位于伯利兹可持续、碳平衡的奢侈海滩度假胜地和别墅。

第一阶段

- 由主要高档酒店运营商运营
 - 101套套房/别墅，其中21套已出售给个人投资商
 - 59套周边品牌别墅以及20套酒店式公寓
 - 预计内部收益率超过20%
- 巴拉姆正在通过私募配售方式筹集3800万美元，这部分资金占75%的股权
 - 有机会与经验丰富、多向发展的开发商合作

目录

投资机会	2	7. 财务	25
目录	3	1. 融资要求	25
1. 简介	4	2. 资金使用	26
2. 位置	5	3. 债务方案	27
3. 工程	6	4. 施工成本	29
1. 第一阶段地图	8	5. 别墅&公寓销售	30
2. 概念别墅	9	6. 酒店经营业绩	34
3. 历史时间轴	10	7. IRR分析	35
4. 房间组合	11	8. 额外收入	36
5. 组成部分描述	12	9. 退出方案	37
6. 交通	14	10. SWOT分析	38
7. 运营商&品牌	15	8. 市场信息	39
4. 碳中和, 零废弃, 可持续	16	1. 伯利兹酒店信息	39
5. 团队	19	2. 其他地区市场信息	41
1. 开发商	20	3. 伯利兹的旅游活动	42
2. 团队	21	9. 关于伯利兹	43
6. 法律	22	免责声明	46
1. 公司结构	23	联系我们	47
2. 政府关系	24		

1. 简介

- 开发商拥有9500英亩（3800公顷）土地，包括超过4英里长的原始海滨。
- 综合开发具有超过20亿美元的工程价值，以及逾十亿美元的潜在利润。
- 此提案只涉及工程开发的第一阶段，即100英亩（40公顷）土地的开发。预计在这块土地添加全面服务、海滩度假酒店和住宅。
- 第一阶段包含的酒店和住宅将隶属于全球认可的高档品牌。
- 开发商的最终愿景是创造一个融合伯利兹自然景观的可持续发展、碳平衡社区，巧妙利用当地自然资源，并为人们提供与自然平衡的生活、工作、研究和学习的场所。此项目将利用最新技术水平提供能源、工艺固体和废水的替代物，同时生产饮用水并降低耗水量。

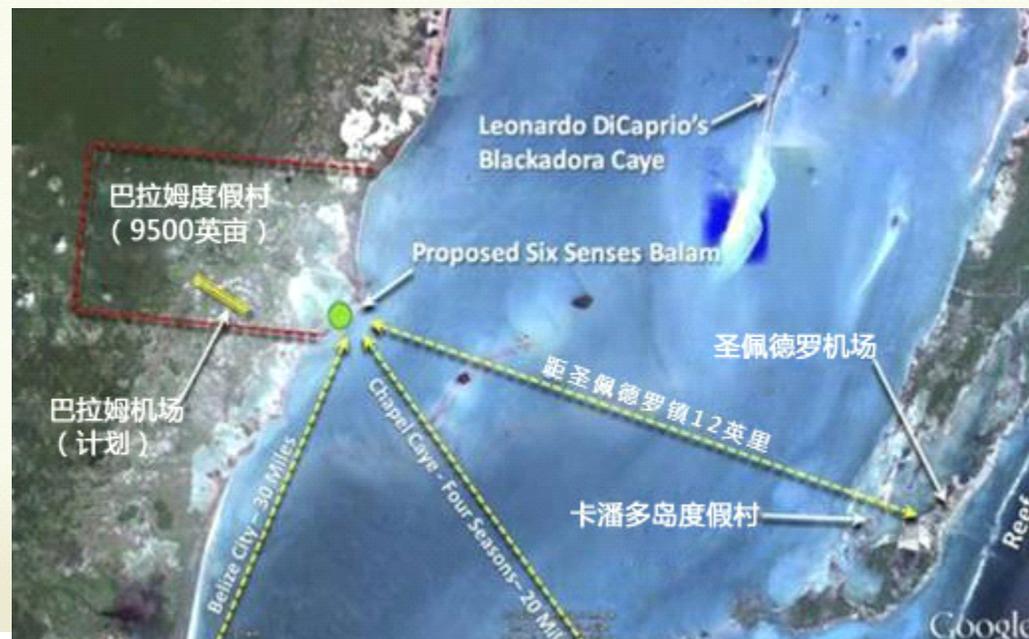
环境、经济和社会的持续性是保护自然、文化和历史资产的关键，也是联合国世界旅游组织（UNWTO）所有活动的核心。

可持续旅游并不是旅游的独特或特殊形式，但所有形式的旅游，包括生态旅游，应更努力追求可持续性。

塔勒布·瑞法依（Taleb Rifai），联合国世界旅游组织（UNWTO）秘书长

2. 位置

- 伯利兹位于中美洲，北部与墨西哥接壤，东临加勒比海，南面和西面是危拉马拉（Guatemala）。
- 伯利兹面积为8876平方英里，人口约330000，是中美洲面积第二小、人口最少的国家。
- 伯利兹是个开放、私营部门引导的经济体，以农业输出、制造业、旅游业和其他服务为主。
- 美国航空公司（American Airlines）、（美国）大陆航空公司（Continental Airlines）、达美航空公司（Delta）、全美航空公司（US Airways）和中美洲航空公司（TACA）都有飞往伯利兹的航班。此外，弗洛勒斯岛（Flores）、危地马拉市、圣佩德罗苏拉（San Pedro Sula）和坎昆（Cancun）也设有伯利兹的马雅岛航空公司（Maya Island Airways）。



3. 工程

项目发起人Dr. Hartmut W. Porsch是一位住在佛罗里达州迈阿密的美籍德裔房地产开发商，他正在创建一个名叫巴拉姆度假村的总体规划、可持续、碳平衡的生态社区。整个项目将最终包含4500套住房和三个奢华酒店、一个赌场、码头、高尔夫球场、水疗中心以及一个环境研究中心、学校和医院，都建立在原有的9,500英亩土地上。

3,000英亩或31%的土地将保留为自然保护区。

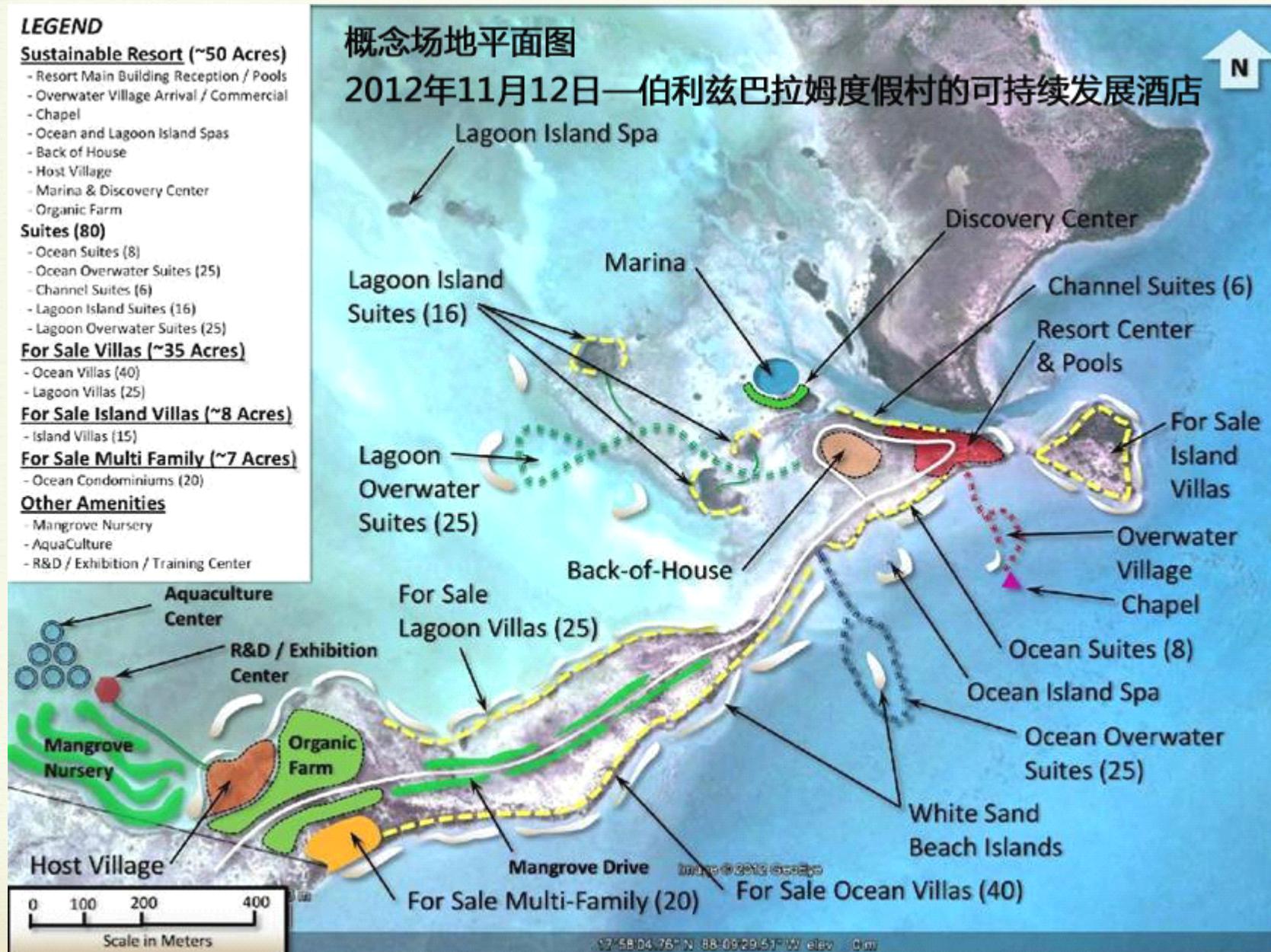


3. 工程 续

总体规划第一阶段

- 位于巴拉姆度假村场地东南部的100英亩土地
- 拥有80个房间的奢华5星级度假酒店，由一家国际管理公司运营
 - 21套酒店别墅将出售给个体投资商，可参与租赁项目
 - 19套酒店别墅将出售给个体投资商，无酒店服务
- 出售20套公寓
- 出售40套二卧室、三卧室和四卧室品牌别墅
- 拥有30个泊位的码头
- 有机农场和水产养殖中心
- 寄宿村庄
- 红树林苗圃
- 研究、开发和展览中心
- 飞机跑道和公路

3. 第一阶段地图



3.2 概念別墅



3.3 历史时间轴

(1) 环境影响评估；环境合规计划

日期	事件
2007-2008	概念开发的总体规划
2008年1月	伯利兹政府给予财政鼓励
2008年10月	当地政府对项目的批准（EIA / EOP）

3.4 房间组合

- 别墅组合的设计是为了吸引不同类型的宾客和投资商
- 第一批40套酒店别墅中有19套用于出售，但不包含在租赁项目中
- 其他住宅部分包括15套岛屿别墅、25套泻湖别墅和20套公寓



房屋类型		SQM	Units	
半独立复式公寓	酒店 组成 部分	103.3	26	
高级别墅		133.1	30	
别墅套房		154.6	22	
三卧室休息寓所		370.5	1	
四卧室休息寓所		534.9	1	80
二卧室酒店别墅	酒店 别墅 4套 出售	150.0	10	
三卧室酒店别墅		250.0	20	
四卧室酒店别墅		350.0	10	40
三卧室岛屿别墅	住宅 区 组 成 部 分	250.0	10	
四卧室岛屿别墅		460.0	5	
二卧室泻湖别墅		150.0	15	
三卧室泻湖别墅		250.0	10	
公寓		140.0	20	60
GFA		33,335		180

3.5 组成部分描述

- 拥有**101**套房间的酒店将散布在岛屿的第一阶段土地上。房间组合将包括复式公寓、豪华别墅、别墅套房，以及为较大家庭准备的三卧室和四卧室的休息寓所。每套别墅拥有自己的瀑布池、配备内外淋浴间的卧室和露天平台。另有**19**套酒店别墅用于个体业主，将不参与租赁项目



- 另有**40**套别墅和**20**套公寓将出售给个体业主。这些房屋分布在海湾的南部，将具备与酒店相同的装潢。房屋业主可以参与租赁项目。所有的别墅业主和他们的客人将能够使用酒店餐厅和其他酒店设施



- 拥有**30**个泊位的码头，船只可按天数或季度使用。别墅业主也可以在度假期间使用码头



- 探索中心的宗旨是让游客熟悉伯利兹的动植物、当地珊瑚礁及其保护区。这里还有为成人和儿童提供一系列活动，并将吸引来自其他度假村的客人



- 寄宿村庄展示本土农村的平台，供巴拉姆员工使用



3.5 组成部分描述_续

- 后勤部门包括酒店运营需要的所有的支持服务，包括预定、厨房、维护、仓库、洗衣、员工餐厅和休闲区及行政办公室。这里只设置部分屋顶，预计位于主餐厅、前台和码头附近



- 基础设施和飞机跑道将在第一阶段建设。宾客和货物运输可使用飞机跑道和度假村内的公路。预计度假村内只能运行高尔夫球车和其他电动车



- 研发中心（Research and Development Center）将监控项目的可持续性技术并继续寻找其他或改良的替代物。韦雷基金会（Verena Foundation，巴拉姆股东）将资助并操控研发中心



- 有机农场将为度假村厨房提供新鲜蔬菜和草本植物。这将降低度假村对大陆地区新鲜蔬菜的供给要求



- 建设一个水产养殖中心，采用可持续方法养殖，为度假村餐厅和员工提供食物



3.6 交通

- 公路：巴拉姆度假村西边有一条当地公路，连接伯利兹与科罗萨尔湾（Corozal Bay）

这条公路上有一条泥土路可以通往海边。这条公路之前是一家测井公司在使用，即这片土地之前的业主，现在将改善这条路的状况

- 航空：伯利兹国际机场位于度假村以南30英里，每天都有几趟航班飞往美国、墨西哥和危地马拉的主要城市。宾客可以从机场前往度假村。工程第一阶段包括一个飞机跑道，用于满足小型商用飞机和私人飞机的需求。巴拉姆飞机跑道将包含一个直升机起降场。一条新公路将连接飞机跑道和度假村
- 轮船：第一阶段将建立度假村码头，因此可以从海上前往度假村。建设度假村建筑物期间，船只可直接停在施工场地



3.7 运营商&品牌

- 开发商已与全球豪华生态度假村运营商——第六感集团（Six Senses）进行讨论。第六感集团表示有兴趣管理度假村并已提供：
 - 条款标题
 - 财务和经营业绩预测
 - 现阶段尚未签订合同
- 其他运营商也在考虑范围中，若投资者有首选的合作运营商也可以向开发商提议
- 四季酒店集团（Four Seasons hotel）最近的现场参观也得到很好的效果
- 其他适合的运营商包括：
 - 东方快车酒店（Orient Express）、One & Only、香格里拉（Shangri-La）、朱美拉（Jumeirah）、丽嘉酒店（Ritz-Carlton）、红木酒店&度假村集团（Rosewood Hotels & Resorts）、GHM、G.L.A. International、Patina、悦榕集团（Banyan Tree）、马里奥特（Marriott）、Oberstar、皇冠酒店（Tiara Hotels）、索内斯特酒店（Sonesta）、Common Hotels & Resorts、欧姆尼酒店（Omni Hotels）、洛兹饭店（Loews Hotels）



4. 碳中和，零废弃， 可持续

此项目的设计理念为碳中和开发、利用绿色技术及对环境敏感，采取下列方案：

- 项目的建筑物使用本土建筑材料，如土砖、石块、saltillo瓷砖和土地，以避免砍伐木材或输入大量建筑材料。使用这些自然材料也可降低制冷时所需的能源
- 绿色方案是这项工程的核心，项目将符合具有环境保护意识人士对整体碳还原和自然资源使用的期待
- 电力：计划使用可持续技术提供电力，包括生物柴油发电机设备。巴拉姆集团相信项目地点有足够的生物质能源，能够以低于伯利兹人目前从墨西哥输入电力的传统供电方式的价格，为这些替代技术提供电力

4. 碳中和，零废弃， 可持续 续

- 另一个电力选择是使用漂浮在附近一个泻湖中的光电材料（太阳能电池）
- 运输系统：开发者希望这个社区中没有汽油驱动、造成空气污染的车辆。巴拉姆度假村将设计支持步行、自行车和电动车辆的基础设施，同时也将满足残疾客人和员工的需要。除混合动力和重型服务汽车外，巴拉姆度假村将不使用或租赁汽油车



4. 碳中和，零废弃， 可持续 续

- 供水方案包括用回收水浇灌花园、无输入饮用水、室内虑水器及使用反渗透清洗系统、雨水收集、对水需求低的园林绿化植物
 - 项目计划将可回收水/再生水用于灌溉（伯利兹的最大发电机和回收水使用者）
 - 饮用水由反渗透装置和/或空气制水机提供
 - 小型污水处理装置，如使用各样尺寸的Klargester Bio Disc系统处理住宅和商用建筑的废水
- 固体废物：除了避免浪费计划，开发者还采取了零废弃原则，保证所有废弃材料得到重新利用、回收或转为不向环境排放任何有毒物质的能源
- 碳中和：开发者将追踪项目所有的碳排放，并在自己的3000英亩土地上开发造林项目，以消耗第一阶段施工和运营造成的碳排放，达到项目的碳中和
- 自然保护：此工程包含一个自然保护区。一个大泻湖中的岛屿已指定为自然保护区，那里是200多种本地黑头鸚鵡的家園

5. 团队

5.1 开发商

Dr. Porsch是美籍德裔房地产开发商，目前住在佛罗里达州的迈阿密。

执行总裁Dr. Hart Porsch是一个有远见的开发商，曾两次成功指导大型土地开发项目，完工总价值超过5亿美元。他具有土地成功开发的敏锐洞察力和挖掘土地潜力的独特能力，为实现愿景而兢兢业业。他在美国和德国的土地开发方面有不小业绩。

美国新墨西哥州阿尔伯克基 (Albuquerque), Unit16 West Development, LLC,——这个开发项目包括3500多套房屋的土地和140英亩商业用地，获得内部收益率超过60%。Dr. Porsch是这个项目的主要开发商和投资商。

德国柏林——这个项目是位于柏林外的大型开发项目，包括700多套住宅房屋、两个高尔夫球场和一个酒店。



5.2 团队

主办人挑选了专业的外部顾问，组成一个执行团队：

Balam Investments

Dr. Porsch

www.balamescape.com

开发商

Victor Barrett

建筑师

Blue Dolphin Research & Consulting

Dr. Harzen

持续性

Chromo Design

www.chromodesign.com

平面设计

Ecoworks

www.ecoworks-bz.com

EIA

EDSA

www.edsaplan.com

规划

Habitare

www.habitare.com.gt

市场营销/销售

HVS

www.hvs.com

Hospitality咨询公司

5.2 团队 续

Jones Lang Lasalle
www.jll.com

顾问

Paola Penafiel

市场营销

Rider Levett Bucknall
www.rlb.com

成本顾问

Swaback partners
www.swabackpartners.com

规划

Verena Foundation
www.verenafoundation.org

美术顾问

Douglas Walker
Professional Engineering Services

工程服务

3R Hospitality
www.3rhospitality.com

接待顾问

6. 法律

签订融资协议后，施工前还需执行其他有法律约束力的文件，包括：

- 巴拉姆土地投资一期有限公司（Balam Land Investments I Ltd）与投资商之间签订合营企业协议（包括投资协议、股息）
- 与酒店经营商签订管理及相关协议
- 建筑许可证
- 贷款协议
- 与建筑公司签订施工协议
- 出售别墅的法人团体协议

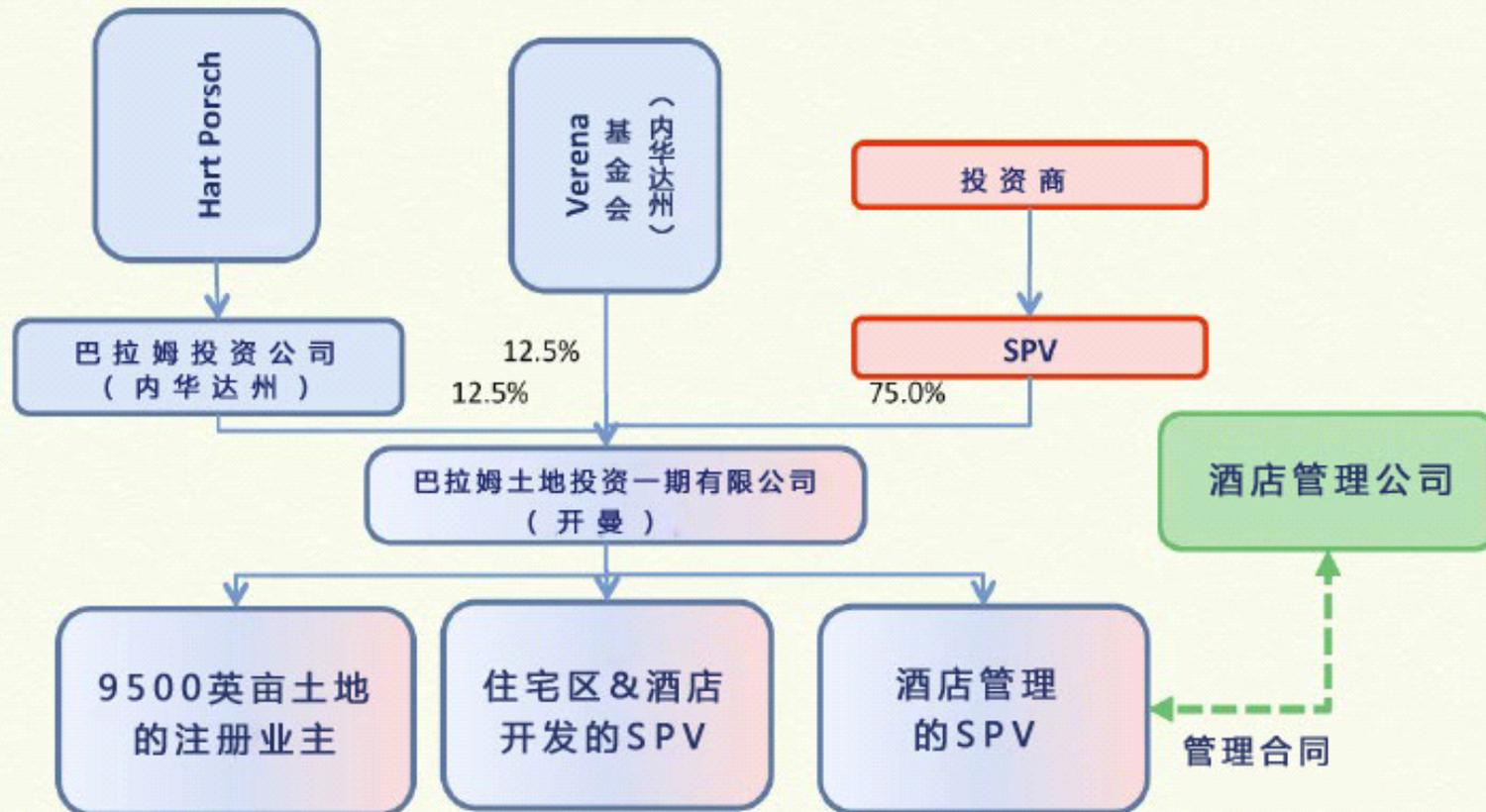
财政结构

- 巴拉姆土地投资一期有限公司是接收投资商资金的实体。开曼政府（Cayman authorities）将处理接收资金的财政需求，且每位投资商将办理自己的财政结构和税务责任
- 巴拉姆度假村、开发商和3R Hospitality不是财政顾问，任何对此投资机会有意向的投资商应咨询独立的财政建议



6.1 公司结构

公司预期结构如下，可以根据投资商的要求调整。



6.2 与政府的关系

项目第一阶段预计为伯利兹公民创造**300**个新工作岗位，并将促进对伯利兹基础设施逾**2000**万美元的直接投资，无需伯利兹政府的资助，且政府为巴拉姆集团提供税款抵减额。

此项目已取得政府要求的所有批准文件，包括环境许可（Ecoworks制作的《环境影响评估》）。

注意，建筑许可证将在提供工作图纸后发放，一旦资金到位且选定最终经营商后即可准备工作图纸。

为表示对项目的支持，伯利兹政府为巴拉姆度假村提供了几项鼓励措施，如进口材料和机械设备免税。可申请获得相关资料。



7. 财务

7.1 融资要求

- 投资媒体将通过发行普通股或优先股筹集38,000,000美元
- IDB（泛美开发银行）已出具意向书（LOI），提供酒店施工费用40%的资金
- 其他商业贷方提供的额外借款需达到约50%的项目成本
- 物业作为贷款的担保
- 股票配售将占投资媒体普通股的75%，超过七年便具有融资内部收益率高于20%优先回报率
- 股权安排符合按照债务时间表，与施工进度保持一致。投资商的四次现金注入将安排在每月的1号、8号、17号和24号
- 酒店开业六个月后开始分配利润，留出最少5百万美元的储备金
- 别墅建筑的开工将根据预售情况安排，因此，工程的资金要求和时间安排会有所不同

7.2 资金使用

- 提议股权为整个第一阶段股权的75%，包括开发商提供的土地部分付款
- 预计IRR超过20%，通过下列方式向投资商分配
 - 20%IRR时为资金的75%
 - 25%IRR时为资金的75%
 - 之后为50%
- 土地价值为1200万美元
- RLB已估算了施工成本
- 已估算其他成本
- LTV建立在IDB⁽⁴⁾的意向书为基础
 - 高级贷款占酒店和公共区域的40%
- 低级贷款占总开发成本的20%
- 20%别墅销售额将用于融资开发

注4：泛美开发银行

Partial payment for land	2,500,000
Hotel construction cost	58,073,494
Villas construction cost	34,176,506
Other costs	23,130,000
FF&E	4,700,000
Construction cost (exc. land)	120,080,000
Construction insurance	600,000
Due iligence final approval	2,000,000
Equipment	2,000,000
Total development costs ⁽¹⁾	127,180,000
Cost excluding villas	93,003,494
Senior loan to cost ⁽²⁾	40%
Senior debt	37,201,398
Junior loan to cost (total value ³⁾	20%
Junior debt	25,436,000
Total debt	62,637,398
Equity	64,542,602
Total rev. from villa sale	134,100,000
20% used to finance	26,820,000
Equity required	37,722,602
Rounding	38,000,000

(1) Total development cost only includes 20% of land value

(2) 40% of the Hotel and common area, excludes villas

(3) Junior expected at 20% ot Total Cost

7.3 债务方案

- 泛美开发银行（Inter American Development Bank，IDB www.iadb.org）创建于1959年，为拉丁美洲和加勒比海提供发展融资，并支持可持续和气候友善项目的开发。其资金来自48个成员国家，其中包括26个拉丁美洲和加勒比海国家

- 其意向书通过高级贷款形式为项目成本提供高达40%的贷款
- 另外20%的贷款需通过资本市场或关系银行筹集

- 商业银行
 - 现阶段并未接触其他银行
- 模式设想
 - 50%LTC（以IDB的LOI为基础）
 - 25年分期偿还
 - 开发商的部分付款250万美元，包括在LTC估算中
- 其他考虑
 - 借款人为开曼群岛（Cayman Islands）的特殊目的实体
 - 抵押品包含第一阶段的土地和施工进度
 - 其他抵押品需与贷方协商

7.4 施工成本

Construction Timing

Type of Units		SQM	Units	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 6	Year 7	
Semi-Detached Duplex	Hotel Component	103.3	26	10	10	6					26
Deluxe Villa		133.1	30	10	10	10					30
Villa Suite		154.6	22	9	9	4					22
Retreat-3BR		370.5	1	0.5	0.5						1
Reserve-4BR		534.9	1	0.5	0.5						1
2-BR Hotel Villa	Hotel Villas 4 Sale	150.0	10	4	4	2					10
3-BR Hotel Villa		250.0	20	7	7	6					20
4-BR Hotel Villa		350.0	10	4	4	2					10
3-BR Island Villas	Residential Component	250.0	10			3	4	3			10
4-BR Island Villas		460.0	5			1	2	2			5
2-BR Lagoon Villas		150.0	15			5	6	4			15
3-BR Lagoon Villas		250.0	10			4	4	2			10
Condominiums		140.0	20			6	7	7			20
GFA		33,335	180								180
Total Units Built				45	45	49	23	18	-	-	
Cumulative				45	90	139	162	180	180		

Construction Cost Timing

Type of Units		SQM	Cost	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 6	Year 7	Total
Semi-Detached Duplex	Hotel Component	103.3	285,865	2,858,650	2,858,650	1,715,190	-	-	-	-	7,432,491
Deluxe Villa		133.1	368,331	3,683,314	3,683,314	3,683,314	-	-	-	-	11,049,942
Villa Suite		154.6	427,829	3,850,461	3,850,461	1,711,316	-	-	-	-	9,412,237
Retreat-3BR		370.5	1,025,295	512,648	512,648	-	-	-	-	-	1,025,295
Reserve-4BR		534.9	1,480,244	740,122	740,122	-	-	-	-	-	1,480,244
2-BR Hotel Villa	Hotel Villas 4 Sale	150.0	415,099	1,660,397	1,660,397	830,199	-	-	-	-	4,150,993
3-BR Hotel Villa		250.0	691,832	4,842,825	4,842,825	4,150,993	-	-	-	-	13,836,642
4-BR Hotel Villa		350.0	968,565	3,874,260	3,874,260	1,937,130	-	-	-	-	9,685,649
3-BR Island Villas	Residential Component	250.0	691,832	-	-	2,075,496	2,767,328	2,075,496	-	-	6,918,321
4-BR Island Villas		460.0	1,272,971	-	-	1,272,971	2,545,942	2,545,942	-	-	6,364,855
2-BR Lagoon Villas		150.0	415,099	-	-	2,075,496	2,490,596	1,660,397	-	-	6,226,489
3-BR Lagoon Villas		250.0	691,832	-	-	2,767,328	2,767,328	1,383,664	-	-	6,918,321
Condominiums		140.0	387,426	-	-	2,324,556	2,711,982	2,711,982	-	-	7,748,520
Total Hotel Room Cost				22,022,676	22,022,676	14,028,141	-	-	-	-	58,073,494
Total Villas Cost				-	-	10,515,848	13,283,176	10,377,482	-	-	34,176,506
Total Hotel + Villa Costs				22,022,676	22,022,676	24,543,989	13,283,176	10,377,482	-	-	92,250,000
Other Costs Timing				30%	30%	20%	20%				100%
Other Amenities			3,900,000	1,170,000	1,170,000	780,000	780,000	-	-	-	3,900,000
Preliminaries			19,230,000	5,769,000	5,769,000	3,846,000	3,846,000	-	-	-	19,230,000
Total Other Costs				6,939,000	6,939,000	4,626,000	4,626,000	-	-	-	23,130,000
FF&E (Carpet, beds, chairs)				1,050,648	1,050,648	1,279,050	751,188	568,467	-	-	4,700,000
Total Resort Construction				30,012,324	30,012,324	30,449,039	18,660,364	10,945,948	-	-	120,080,000



7.4 施工成本 续

根据建筑师提供的规划和第六感集团提供的计划表，比利有限公司（Rider Levett Bucknall）估算了施工成本。此成本包括出售给个体业主的其他别墅。

工程将遵守戴德郡（Dade County）的施工规范（FL, USA）。

其他费用包括：

- 将土地提升一米的补助
- 暗礁工作
- 码头
- 房屋正面和背面
- 小教堂
- 水疗中心
- 公路和飞机跑道

除RLB的成本估算，使用资金（P25）还包括其他共计930万美元费用。这些费用的分配如下：

- 家具、固定装置和设备（FF&E）需470万美元（平均每套房屋花费26100美元）
- 根据施工进度投保建筑保险60万美元
- 设备需200万美元（IT、高尔夫球车、水上运动产品）
- 最终建筑平面图、完整审批流程以及别墅的营销&市场推广活动

7.5 别墅 & 公寓销售

项目包括用于出售给个体投资商的100套房屋，其中包括：

- 40套别墅将隶属酒店——条款规定19套别墅不参与租赁项目
- 40套二卧室、三卧室和四卧室别墅可与酒店经营商签订租赁协议
- 20套公寓可与酒店经营商签订租赁协议
- 房屋业主委员会（法人团体）将协调房产经营商与管理机构的关系

时间安排

- 需考虑施工与别墅销售的时间差异。基本方案是在预售别墅前确定主要投资商，一旦获得资金便开始建造度假村主体部分
- 模式只依赖别墅销售额的20%，便可增强项目的可行性、减少风险并将有助于从借款人获得较低的利息
- 预计从项目启动第二年起，别墅可在四年时间售完
- 若实际别墅销售与基础方案不同，开发商与投资商可能会推迟一些别墅的建设

7.5 别墅 & 公寓销售 续

价格：

- 每套房屋的净面积和预计售价请见第33页。模式不包括因各阶段启动的时间差异导致的销售价格增长，也不包括通货膨胀导致的价格调整。我们已计算了扣除交易费用（过户和代理费）和品牌费用后的净价

房地产代理商：

- 我们已经与几个国际代理商进行接洽。大部分主要代理商（Knight Franck、Savills、Sotheby、Christie）在伯利兹没有设置办事处。为了利用他们的国际销售优势，我们预计在伯利兹为其中一个代理商创办特许经营权，这个成本包含在项目估价中。
- 正式投标申请书将在适当时候发送给这些代理商。

公共关系和市场营销：

- 制作、通过并实施推广策略，以便将此项目输入预期别墅业主的思想中。此策略将为每个主要市场量身定制。

业主预计来自几个主要市场，包括美国、加拿大、欧洲、中东、俄国、中国、南亚和东南亚国家。

7.5 别墅 & 公寓销售 续

下列地区和周边国家也有一些别墅销售的项目：

位置	名称	别墅	开发商
里维埃拉玛雅 (Riviera Maya, 墨西哥)	Fairmont Mayakoba	401	OHL Desarrollos
里维埃拉玛雅	Banyantree Mayakoba	107	OHL Desarrollos
里维埃拉玛雅	Rosewood Mayakoba	128	OHL Desarrollos
Santa Lucia	第六感集团	163	Malgretroute (Wayne Girard)
土耳其&凯科斯群岛	第六感集团	53	Salt Cay Devco Ltd.
牙买加	第六感集团	60	James Burr (Private Investor)
伯利兹	Caye Chapel (Plan.)	-	Qatar Investment Authority
伯利兹	桑迪角海滩度假村 (Sandy Point Resort)	48	Herman and Douglas Penland
伯利兹	Zophora	100	Amble Resorts
伯利兹	Blackadore Caye (Plan.)	-	Leonardo di Caprio
总计		1,060	



7.5 別墅 & 公寓銷售 續

Unit Inventory		SQM	#	NET Sell Price	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 6	Year 7
Semi-Detached Duplex	Hotel Component	103	26								
Deluxe Villa		133	30								
Villa Suite		155	22								
Retreat-3BR		371	1								
Reserve-4BR		535	1								
2-BR Hotel Villa	Hotel Villas 4 Sale	150	10	900,000		1	3	4	2		
3-BR Hotel Villa		250	20	1,500,000		2	5	8	5		
4-BR Hotel Villa		350	10	2,100,000		1	3	4	2		
3-BR Island Villas	Residential Component	250	10	1,500,000		1	3	4	2		
4-BR Island Villas		460	5	2,760,000		0	1	3	1		
2-BR Lagoon Villas		150	15	900,000		1	4	5	5		
3-BR Lagoon Villas		250	10	1,500,000		0	3	4	3		
Condominiums		140	20	840,000		1	6	8	5		
Total Units Sold					-	7	28	40	25	-	-
Cumulative Units Sold					-	7	35	75	100	100	100
Notes: Prices are net and already exclude Operator Branding fees, transfer fees, brokerage fees etc											
Net Villa Sales Revenue Timing		SQM	#		Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 6	Year 7
Semi-Detached Duplex	Hotel Component	103	26								
Deluxe Villa		133	30								
Villa Suite		155	22								
Retreat-3BR		371	1								
Reserve-4BR		535	1								
2-BR Hotel Villa	Residential Component	150	10	900,000	-	900,000	2,700,000	3,600,000	1,800,000	-	-
3-BR Hotel Villa		250	20	1,500,000	-	3,000,000	7,500,000	12,000,000	7,500,000	-	-
4-BR Hotel Villa		350	10	2,100,000	-	2,100,000	6,300,000	8,400,000	4,200,000	-	-
3-BR Island Villas	Residential Component	250	10	1,500,000	-	1,500,000	4,500,000	6,000,000	3,000,000	-	-
4-BR Island Villas		460	5	2,760,000	-	-	2,760,000	8,280,000	2,760,000	-	-
2-BR Lagoon Villas		150	15	900,000	-	900,000	3,600,000	4,500,000	4,500,000	-	-
3-BR Lagoon Villas		250	10	1,500,000	-	-	4,500,000	6,000,000	4,500,000	-	-
Condominiums		140	20	840,000	-	840,000	5,040,000	6,720,000	4,200,000	-	-
Total Revenue from Sale					-	9,240,000	36,900,000	55,500,000	32,460,000	-	-
Cumulative					-	9,240,000	46,140,000	101,640,000	134,100,000	134,100,000	134,100,000
Average Villa Price						1,320,000	1,318,286	1,355,200	1,341,000	1,341,000	1,341,000

7.6 酒店经营业绩

101个酒店套房 (120套减去19套不参与租赁项目的业主)

Financial Model Output		Year 1				Year 2				Year 3				Year 4				Year 5			
DEPARTMENTAL REVENUES		Apr-16				Apr-17				Apr-18				Apr-19				Apr-20			
Rooms Available	85					88				93				96				101			
Rooms Sold	30,800	31,760				33,360				34,320				35,920							
Occupancy	13,890	16,218				18,472				19,914				20,678							
Average Daily Rate	45.1%	51.1%				55.4%				58.0%				57.6%							
RevPAR	786	841				906				943				1,000							
	354	430				501				547				576							
DEPARTMENTAL REVENUE (USD'000)		N				N				N				N				N			
		PAR	POR		PAR	POR		PAR	POR	PAR	POR	PAR	POR	PAR	POR	PAR	POR				
Room Revenue (1)	10,598	67.2%	124.7	763	13,073	67.1%	248.6	806	15,685	67.0%	268.7	849	17,482	66.8%	182.1	878	18,902	67.0%	187.2	934	
F&B Revenue	3,614	22.9%	42.5	260	4,428	22.7%	50.3	273	5,240	22.4%	56.3	284	5,818	22.2%	60.6	292	6,221	22.1%	61.6	301	
Sport Revenue	1,042	6.6%	12.3	75	1,281	6.6%	14.6	79	1,515	6.5%	16.3	82	1,673	6.4%	17.4	84	1,799	6.4%	17.8	87	
Spa Revenue	506	3.2%	6.0	36	715	3.7%	8.1	44	960	4.1%	10.3	37	1,192	4.6%	12.4	60	1,284	4.6%	12.7	62	
Total Hotel Revenue	15,760	100.0%	185.4	1,135	19,497	100.0%	221.6	1,302	23,400	100.0%	251.6	1,267	26,165	100.0%	272.6	1,314	28,206	100.0%	279.3	1,364	
DEPARTMENTAL EXPENSES		N				N				N				N				N			
		PAR	POR		PAR	POR		PAR	POR	PAR	POR	PAR	POR	PAR	POR	PAR	POR				
Room Expenses	2,543	24.0%	29.9	183	2,745	21.0%	31.2	169	2,980	19%	32.0	161	3,147	18.0%	32.8	158	3,402	18%	33.7	165	
F&B Expenses	2,891	80.0%	34.0	208	3,454	78.0%	39.2	213	3,773	72.0%	40.6	204	3,956	68.0%	41.2	199	4,168	67.0%	41.3	202	
Sport Expenses	750	72.0%	8.8	54	897	70.0%	10.2	55	1,030	68.0%	11.1	56	1,104	66.0%	11.5	55	1,169	65.0%	11.6	57	
Spa Expenses	364	72.0%	4.3	26	486	68.0%	5.5	30	624	65.0%	6.7	34	751	63.0%	7.8	38	796	62.0%	7.9	38	
Total Dept. Expenses	6,549	41.6%	77.0	471	7,582	38.9%	86.7	468	8,407	35.9%	90.4	435	8,958	34.2%	93.3	450	9,536	33.8%	94.4	461	
Departmental Profit	9,211	58.4%	108.4	663	11,915	61.1%	135.4	735	14,993	64.1%	161.2	812	17,207	65.8%	179.2	864	18,670	66.2%	184.9	903	
UNDISTRIBUTED EXPENSES		N				N				N				N				N			
		PAR	POR		PAR	POR		PAR	POR	PAR	POR	PAR	POR	PAR	POR	PAR	POR				
Admin & Gal	2,049	13.0%	24.1	147	2,340	12.0%	26.6	144	2,574	11%	27.7	139	2,747	10.5%	28.6	138	2,962	11%	29.3	143	
Six Senses Social Fund	79	0.5%	0.9	6	97	0.5%	1.1	6	117	1%	1.3	6	131	0.5%	1.4	7	141	1%	1.4	7	
Sales & Marketing	1,261	8.0%	14.8	91	1,365	7.0%	15.5	84	1,404	6%	15.1	76	1,570	6.0%	16.4	79	1,692	6%	16.8	82	
POMEC/Utilities	2,128	13.5%	25.0	153	2,437	12.5%	27.7	150	2,808	12%	30.2	152	3,009	11.5%	31.3	151	3,244	12%	32.1	157	
Total Undistributed Expenses	5,516	35.0%	64.9	397	6,239	32.0%	70.9	385	6,903	29.5%	74.2	374	7,457	28.5%	77.7	374	8,039	28.5%	79.6	389	
Gross Operating Profit	3,695	23.4%	43.5	266	5,676	29.1%	64.5	350	8,090	34.6%	87.0	438	9,750	37.3%	101.6	490	10,632	37.7%	105.3	514	
Base Fees	552	3.5%	6.5	40	682	3.5%	7.8	42	819	3.5%	8.8	44	916	3.5%	9.5	46	987	3.5%	9.8	48	
Incentive Fees / AGOP	283	1.8%	3.3	20	499	2.6%	5.7	31	727	3.1%	7.8	39	972	3.7%	10.1	49	1,061	3.8%	10.5	51	
Total Management Fees	834	5.3%	9.8	60	1,182	6.1%	13.4	73	1,546	6.6%	16.6	84	1,888	7.2%	19.7	95	2,048	7.3%	20.3	99	
EBITDA	2,860	18.1%	33.6	206	4,494	23.1%	51.1	277	6,544	28.0%	70.4	354	7,862	30.0%	81.9	395	8,583	30.4%	85.0	415	
FIXED EXPENSES		N				N				N				N				N			
		PAR	POR		PAR	POR		PAR	POR	PAR	POR	PAR	POR	PAR	POR	PAR	POR				
Taxes & Gov. Fees	473	3.0%	5.6	34	585	3.0%	6.6	35	702	3.0%	7.5	38	785	3.0%	8.2	39	846	3.0%	8.4	41	
Insurance	100	0.6%	1.2	7	103	0.5%	1.2	6	106	0.5%	1.1	6	109	0.4%	1.1	5	113	0.4%	1.1	5	
Fixed Expenses Total	573	3.6%	6.7	41	688	3.5%	7.8	42	808	3.5%	8.7	44	894	3.4%	9.3	45	959	3.4%	9.5	46	
Net Operating Profit	2,287	14.5%	26.9	165	3,806	19.5%	43.3	235	5,736	24.5%	61.7	311	6,968	26.6%	72.6	350	7,625	27.0%	75.5	369	
FF&E Reserve	394	2.5%	4.6	28	682	3.5%	7.8	42	1,170	5.0%	12.6	63	1,308	5.0%	13.6	66	1,410	5.0%	14.0	68	
Cash Flow to Owners	1,893	12.0%	22.3	136	3,124	16.0%	35.5	193	4,566	19.0%	49.1	247	5,660	21.6%	59.0	284	6,214	22.0%	61.5	301	

7.7 IRR分析

投资商的分期投资预计安排在每月的1号、8号、17号和24号。

假设50%长期总成本（LTC）的债务情况

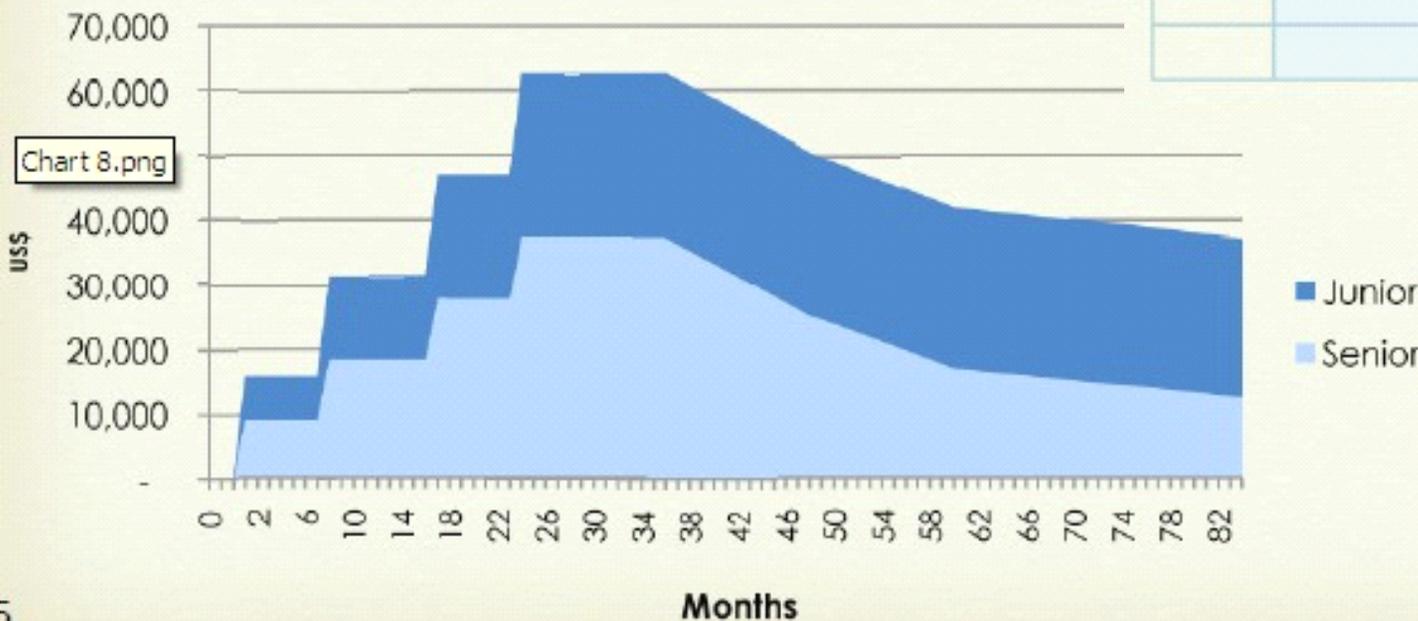
酒店运营不足6个月时不向投资商分配利润

储备金低于500万美元时不向投资商分配利润

债务仅收取36个月的利息，酒店开张后开始分期偿还

年度IRR预计

	OUTFLOW	INFLOWS	CF
1	(19,000)	0	(19,000)
2	(19,000)	0	(19,000)
3	0	0	0
4	0	44,509	44,509
5	0	8,443	8,443
6	0	0	0
7	0	0	0
8	0	23,674	23,674
	(38,000)	76,627	38,627
		IRR	21.61%
		Equity Mtpl.	2.02



7.8 额外收入

基础方案中没有考虑到的其他几个潜在的收入来源，也将对项目产生一定影响。

缩短施工期

- 第六感集团提供的现金流量预测显示完成酒店的各项设施需要五年时间。开发商认为酒店能够在36个月内完成第一阶段的开发，可提供更多出售房间，带来额外收益

减少不参与租赁项目的酒店别墅业主

- 基础方案允许19位酒店别墅业主不参与租赁项目。若减少不参与租赁项目的业主，便能带来额外收入及有限的追加成本

公寓、岛屿及泻湖别墅业主可参与租赁项目

- 其他别墅可增加房屋组织，以便通过酒店出租，为酒店带来额外收入
- 模式没有包含40套岛屿及泻湖别墅以及20套公寓的业主使用餐厅、水疗中心、设施等的收入

为别墅业主提供的其他服务

- 别墅业主支付额外费用，可获得清洁、维护、餐饮服务
- 分析不包含码头停泊费，这能带来大量收入

7.9 退出方案

投资者可选择的两个退出方案

- 巴拉姆收购投资者的股份
 - 以事先商定的价格
 - 获得最小优先回报后
 - 5年至7年持有期后
- 使用国际经济公司，通过招标的方式将度假村卖给第三方。

我们所提供的第二种方案（度假村销售）需符合以下条款：

- 持有期限为7年（3年建设期，4年运营期）
- 9%的终端资本化比率
- 3%的交易成本

优先受益：

- 假定投资者将获得75%的回报，多达内部收益率的20.0%
- 一旦实现20%的内部收益率，投资者将获得60%的回报，多达内部收益率的25.0%
- 投资者和开发商将平分任何超过内部收益率25%的资金。

7.10 SWOT 分析

优势 (Strengths)

- 独特的环境
- 可持续发展
- 碳中和
- 当地政府支持
- 飞机跑道项目将促进游客增长
- 原始美丽的周围景观
- 重点保护土地区域
- 赞助商在总体开发上有丰富经验
- 稳定的美元汇率 (c. 2/1)
- HVS对伯利兹的发展前景持正面的观点

劣势 (Weaknesses)

- 在游客的心中伯利兹还不是一个度假目的地
- 伯利兹合格的建设和酒店人才不多。人力资本将从邻国引进 (墨西哥、危地马拉)
- 地区偏远将产生额外成本

机会 (Opportunities)

- 可以将伯利兹定位为生态旅游目的地
- 预计10年内, 旅游增长可以翻倍
- 基础设施的改善将吸引更多游客
- 缩短美国主要城市飞往伯利兹的时间
- 是巴拉姆未来其他旅游项目计划的一部分
- 与世界第二大的堡礁仅相差几英里

风险 (Threats)

- 全球金融危机可能会影响伯利兹的经济稳定
- 天气的不稳定性
- 其他加勒比国家的可持续发展计划可能会影响需求

8.市场信息

8.1 伯利兹酒店市场

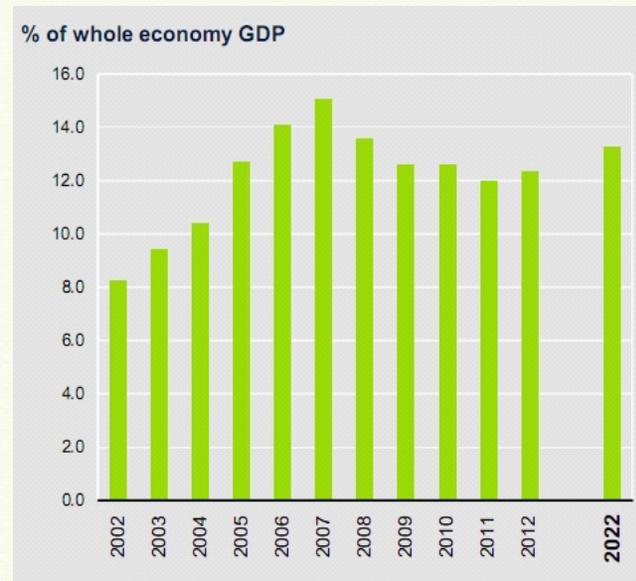
- 根据WTO发布的数据，2011年旅游行业对GDP的直接贡献达350.6mn伯利兹元（GDP的12%），预计2012年将上升5.6%，达370.4mn伯利兹元，2022年将达530.0mn伯利兹元（占GDP的13.2%）

- 这主要反应了旅游行业对经济活动带来的冲击，例如酒店、旅行社、航空及其其他交通运输服务（不包括市郊运输）。但同时也包括了由旅游业直接带动的餐厅和休闲等经济活动。

- 美国是伯利兹游客来源最大的国家（66%），其次是欧洲（12%）和加拿大（7.5%）。

- 在两年的衰退期后（2008至2009年），接下来的几年，来伯利兹的旅游人数就不断增长。

来源：世界旅游组织（World Tourism Organization）
加勒比旅游组织（Caribbean Tourism Organization）

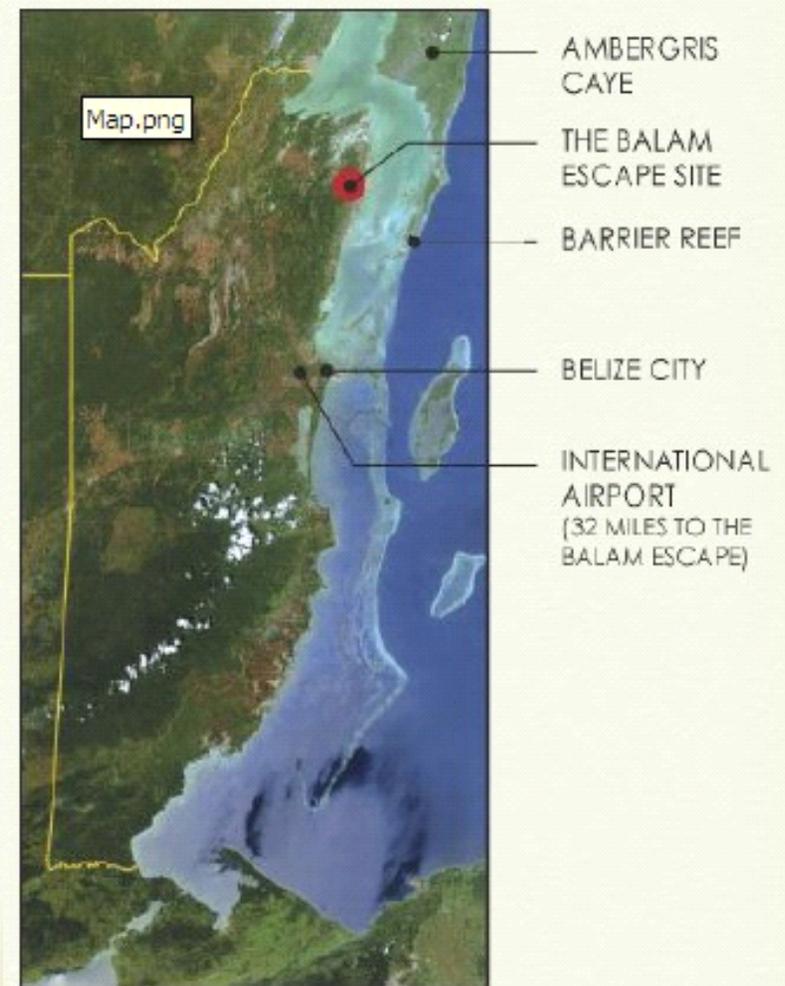


8.1 伯利兹酒店市场 接上

- 伯利兹是加勒比地区增长最快的旅游目的地
- 伯利兹的酒店大多是比较低端的独立酒店
- 酒店的房间数量都趋于较少
- 近几年来，有一些机构宣称有计划进入伯利兹酒店市场，但都还在计划阶段

HOTELS IN BELIZE						
Region	2005	2006	2007	2008	2009	2010P
Belize District	60	54	59	61	56	54
Ambergris	92	98	99	108	125	141
Caye Caulker	67	70	73	71	75	79
Cayo	87	89	97	95	101	101
Corozal	29	31	29	34	34	36
Orange Walk	17	18	20	19	19	19
Stann Creek	55	55	56	60	58	56
Placencia	81	81	88	99	109	104
Toledo	33	29	35	36	37	38
Other Islands	36	36	35	37	37	36
TOTAL	557	561	591	620	651	664

来源: HVS



8.2 其他地区市场信息

- 相比2011年，截至2012年6月，从拉丁美洲到加勒比的大多数地区的酒店入住率都得到增长。
- 只有波哥大（Bogota）、坎昆（Cancun）/切图马尔（Chetumal）和巴拿马城（Panama City）称以当地货币支付的每间房的入住率下降了。与其他地区相比，这三个市场的酒店供应是最大的。
- 就酒店入住率而言，巴拿马城的房间需求增长，比其他在调研中的拉美国家高出11%。然而，这种巨大的酒店房间供应增长也将导致酒店入住率比其他市场都低。
- STR在10月12日发布了墨西哥和加勒比的酒店建设报告（Construction Pipeline Report），指出墨西哥处于领先地位，目前有2627个房间在建设，紧接着的是巴哈马（2250间房），这个比重很大原因是由巴哈马度假村项目（加勒比地区有史以来最大的酒店项目）导致。多米尼克共和国（Dominican Republic）有1613个房间在建。波多黎各（Puerto Rico）有651个房间在建
- 多米尼克共和国每间可销售房的收入是这些在调研中的加勒比目的地中最高的，相比前一年增长超过35%。
- 在所有选中的市场中，巴巴多斯的平均房价（美元）是最高的，2012年房间供应收缩了10.8%。

8.3 伯利兹的旅游活动

- 著名的伯利兹堡礁（**Belize's Barrier Reef**）是西半球最长的堡礁，长达**185**英里，为潜水者们提供了一堵从墨西哥到近民气果群岛（**Sapodilla Cayes**）几乎连续布点的珊瑚墙——是世界第二大的堡礁。
- 海洋活动，例如潜水、浮潜、垂钓、泛舟、帆船以及乘坐独木舟，在伯利兹堡礁都是非常流行的。
- 考古（**Archeology**）- 伯利兹是玛雅世界的一部分，从墨西哥南部延伸穿过中美洲。玛雅遗址包括寺庙、宫殿、洞穴和金字塔都被包围在密林和国家公园之中。
- 伯利兹城有着殖民时期保留下来的魅力，还有一个有着美味的餐厅和纪念品商店的村庄。
- 生态旅游 – 与哥斯达黎加一样，伯利兹也是领先的生态旅游目的地。这个国家有着丰富的自然资源，包括美丽的森林、瀑布、河流和洞穴。你可以去赏鸟、徒步、远足和划皮艇，用心感受这里原始的环境。
- 洞穴游览 – 伯利兹新增加的景点。
- 巴拉姆度假村将来的研究和展览中心也将计划吸引游客。

9. 关于伯利兹

- 在公元1世纪末玛雅文化没落前，伯利兹曾有好几个玛雅城市。17世纪到18世纪期间，英国和西班牙互相争夺这片土地，1854年，正式成为英属洪都拉斯（**British Honduras**）的殖民地。英国和危地马拉（**Guatemala**）之间的领土争端将伯利兹的独立推迟到1981年。危地马拉直至1992年才承认伯利兹这个新的国家，而且这两个国家现在还有着边界纠纷。
- 伯利兹拥有333,000人口，是美洲最小的无岛屿主权国家。尽管克里奥尔语（**Kriol**）和西班牙语与被广泛使用，伯利兹是中美洲唯一一个官方语言为英语的国家。
- 伯利兹是热带气候，可以分为两个季节：雨季（5月到11月）旱季（2月到5月）。
- 伯利兹海岸线总长为386公里，领土面积为23,000平方公里，大概是美国马萨诸塞州（**Massachusetts**）的面积。首都是贝尔莫潘（**Belmopan**）建于19世纪60年代后期。1970年正式成为伯利兹首都
- 伯利兹是四个签署了中美洲堡礁项目（**MesoAmerican Barrier Reef Project**）的国家之一，其他三个国家为墨西哥、危地马拉和洪都拉斯，总部位于伯利兹。该项目是全球环境基金（**Global Environmental Facility**）在1992年联合国世界可持续发展首脑会议（**United Nations World Summit on Sustainable Development**）后建立的，由世界银行管理。该项目的两个目标：
 - 通过防止陆源污染确保西半球最长的堡礁——伯利兹堡礁海洋生物的可持续发展；以及
 - 保护捕捞范围内渔民们的生计

9. 关于伯利兹 接上

- 从1980年开始，大约50000中美洲的居民（大多是危地马拉人、萨尔瓦多人和尼加拉瓜人）为了逃离自己国家的内乱移民至伯利兹。现在，大约有10000台湾人在伯利兹定居。

-

伯利兹可以分为6个区：科罗萨尔（Corozal）、橘园（Orange Walk）、伯利兹、卡约（Cayo）、斯坦港（Stann Creek）以及托莱多（Toledo），每一个地区都有非常独特的旅游景观，但是这些地区共同的旅游活动就是沿海度假、野生动物丛林冒险以及玛雅历史遗址探索。

- 伯利兹是一个有着丰富的文化和自然美景的旅游目的地。尽管伯利兹是一个很小的国家，但是它的地理环境却非常丰富，从繁茂的松林、葱郁的热带雨林、大草原和红树林到沙滩、河流、小溪和瀑布，这些都使得伯利兹成为一个顶级的自然和冒险旅游目的地。

- 伯利兹最具吸引力的景点是这个国家的海岸，由成百上千的小沙岛组成以及拥有世界第二大的堡礁。

9. 关于伯利兹 接上

- 伯利兹的司法系统是基于英国普通法和习惯法（English common law and practice），由最高法院（Supreme Court）、上诉法院（Court of Appeal）和地方法院组成。伯利兹签署了加勒比共同市场（CARICOM）下的关于建立加勒比地区法院的协议（Establishment of the Caribbean Court of Justice）
- 2004年4月19日，伯利兹港有限公司（Port of Belize Limited）与全球最大的游轮公司嘉年华企业（Carnival Corporation）就在伯利兹城港口建立游轮码头和旅游设施建设达成了一项合资协议。该项目覆盖面积达30英亩，由伯利兹港有限公司所有，包括250米的码头和航道建设，容纳游轮与码头区的对接，消除游客和船员在游轮停靠所产生的问题。
- 伯利兹几乎与每一个国家建立了外交关系，是联合国（United Nation）、美洲国家组织（the Organization of American States）、泛美开发银行（the Inter-American Development Bank）和中美洲统合体（Sistema de la Integración Centroamericana）成员。伯利兹还是加勒比国家联盟（Association of Caribbean States）、加勒比共同市场、加勒比太平洋国家组织（the African Caribbean Pacific group of countries）、加勒比开发银行（Caribbean Development Bank）、英联邦（the British Commonwealth）、国际复兴银行（International Labor Organization）、国际劳工组织（International Labor Organization）、国际货币基金组织（the International Monetary Fund）及其他国际组织的成员。
- 伯利兹认为自然资源的管理和环境保护对于它的居民来说是最重要的。意识到经济增长和对社会和生态环境之间相互平衡的重要性，伯利兹以及开始稳步实施环境策略

免责声明

- 该文件由3R Hospitality (3R)制定，仅供巴拉姆度假村的产权所有者及其下属公司（包括“Balam”）使用，不可出版和披露给其他机构。这份文件是不完整的没有提及关于该份材料的口头阐述部分，应与该份材料的口头阐述结合使用。
- 3R不是评估者，也没有评估执照，因此投资机会不应依赖于这份分析，也不作为贷款的依据。
- 该报告和口头阐述都是本着诚信的原则制定和准备的，3R对于涉及这类信息和观点相关的机构没有任何责任和义务。有些信息可能是错误的或者已经过时。
- 本文信息来源是可靠的，但未经过3R的独立查证。
- 该报告和口头阐述中一些涉及“前瞻性预测”的部分是基于3R、巴拉姆、潜在运营商和其他外部顾问的预测、评估、推测和设想。
- 文章中使用的诸如“预计”“期望”“计划”“相信”“预定”“估计”和其他类似的词语和表达方式都只“前瞻性预测”，包括但不限于入住率、收入、现金流、现金流量比率、建设成本和市场表现的预测。
- 前瞻性预测并不是对未来市场表现、所涉及的风险和其他一切难以预测的不确定性的保证。因此未来实际的结果和趋势由于各种因素可能会与前瞻性预测不同。

联系我们

Dr. Hart Porsch

总裁

Balam Investments, LLC.

地址: 2625 Collins Avenue, Ste. 1206,
Miami Beach, FL 33140 USA

电话: +1 305 674 8388

Email: hartporsch@balamescape.com

Pierre - Edouard Vintrou

总监

3R Hospitality

地址: Park Ventures 18,57 Wireless Road
Bangkok 10330 Thailand

电话: +66 809 669 181

Email: pierre.e.vintrou@3rhospitality.com

Robert J. Wilson

常务董事

3R Hospitality

地址: 710 Collins Street,
Melbourne 3008, Victoria, Australia

电话: +61 3 9097 1622

Email: robert.j.wilson@3rhospitality.com

