



DOLPHIN
CAPITAL
INVESTORS

PLAYA GRANDE

DOMINICAN REPUBLIC

PLAYA GRANDE CLUB & RESERVE DOMINICAN REPUBLIC

www.playagrande.com

www.dolphinci.com

March 2013

CONTENTS 目录

Playa Grande 俱乐部&自然保护区	03
投资亮点	04
项目地点及便利之处	05
项目总体规划	06
开发内容	07
前业主时期	08
Aman 高尔夫圣地	10
Playa Grande的Aman高尔夫圣地	11
Aman高尔夫圣地总体规划	12
Aman高尔夫圣地开发内容	13
Aman高尔夫圣地效果图	14
竞争力分析	17
Aman 景点	18
Aman 村	24
整个项目的建设资金	30

PLAYA GRANDE CLUB & RESERVE



Playa Grande的Aman高尔夫圣地—投资亮点

- › 约11公里的海岸线，是整个加勒比地区最壮观的景点之一，
- › 加勒比海圆石滩高级高尔夫球场现由罗伯特·特伦特·琼斯经营，俯视西半球上其他（10洞）高尔夫球场。
- › 针对现有的基础设施，所有许可证及长期免税已经到位
- › 项目第一阶段是准备开发世界上第一个高尔夫球集成的Aman度假酒店
- › 与附近的度假胜地相比，Amanyara的全球平均房价为1600美元且是特克斯和凯科斯群岛中最成功的Aman度假村之一
- › Aman高尔夫圣地在建的30组纽约高净值个人住宅，占地面积45公顷。
- › Grande海滩的潜力在于将成为北美东海岸的豪宅度假枢纽（纽约，波士顿和多伦多之间的飞行时间为3小时，从亚特兰大和迈阿密出发的飞行时间则少于2个小时）
- › 多米尼加共和国是加勒比地区最大和最多元化的旅游目的地
- › 低建设运营成本对于豪华高尔夫度假胜地（家坎波，蓬塔卡纳）国家传统的发展有着重大的意义
- › 海豚投资企业刚刚完成Aman景点Amannzoe的建设（ www.amanzoe.com ），项目地点位于在波尔图合力，希腊，，以至于整个地中海，是目前最高端的度假胜地
- › Aman别墅以600万美元（起拍价）这一极具竞争力的价格来吸引需求，最终特克斯和凯科斯群岛上的有限的Aman别墅以1,520万美元售出
- › 2014年年底将开始运作加勒比地区最高档以及极具潜力的的度假胜地，预期将会用来配合市场持续恢复（美国住宅市场已经持续7年的恶劣市场条件已经有复苏迹象）。那段时间非常少的新供应投入市场

项目位置及访问方式

位置：普拉塔港和萨马纳半岛北部海岸之间的多米尼加共和国



空运：

› 加勒比地区的多米尼加共和国的优势在于拥有着最优越的8个国际机场：

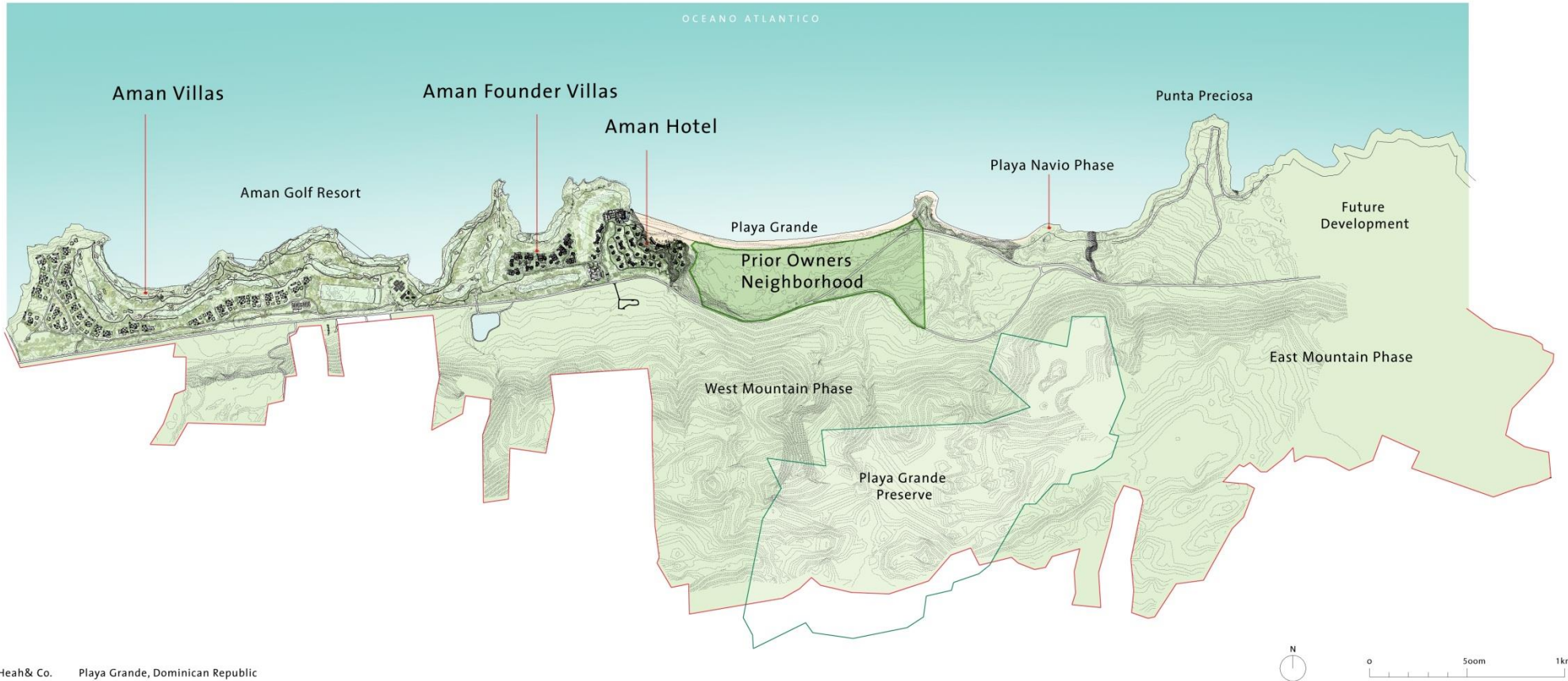
1. 普拉塔港（普拉塔港国际机场） - 距离Grande海滩1个小时的车程
2. NAGUA（萨马纳EL Catey国际机场） - 距离 Grande海滩1个小时的车程
3. 圣多明各（拉斯维加斯美洲JFPG国际机场） - 距离Grande海滩2个小时的车程
4. 圣地亚哥（希巴欧国际机场） - 距离Grande海滩2小时的车程
5. 蓬塔卡纳（Punta Cana国际机场）
6. 罗马纳（罗马纳国际机场）
7. 圣多明各（La Isabela国际机场）
8. 巴拉奥纳（玛丽亚·蒙特兹国际机场）

› 美国航空公司，捷蓝航空和大陆，其中包括服务的国家

› 从纽约，亚特兰大和迈阿密直飞普拉塔港

当前阶段的项目地图和总体规划

Grande海滩的俱乐部和储备拥有超过11公里的壮观海岸线和约130公顷的自然保护区山公园



开发内容

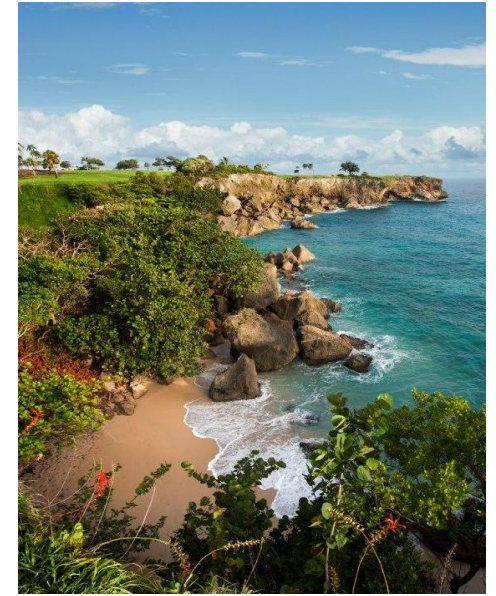
项目包括周边设施齐全的**470**个住宅单元和**100**个分散在**2-3**个奢华酒店中的房间。

阶段	休闲娱乐部分	住宅部分
当前阶段		
之前业主邻里	DRB海滩俱乐部	70个住宅单位*
Aman高尔夫度假村	Aman酒店的30间客房（由约翰HEAH设计） Aman水疗中心 Aman海滩俱乐部 Aman高尔夫俱乐部 高尔夫球课程（里斯琼斯负责更新整改）	38个品牌单位**
未来规划		
Playa Navio阶段	海滩和休闲俱乐部 餐旅设施	80个住宅单位
西部山区		C.80个住宅单位
东部山区	生态旅舍酒店（40-60个房间） 马场 自然保护区与小径 有机农场	C.200个住宅单位
合计	80-120间酒店客房	470个住宅单位

之前业主海滩阶段

- › 位于Grande海滩中心，占地45公顷
- › 超过60套已经提交到位于纽约的一批知名人士，其中包括在金融，媒体和娱乐界的名人：
 - 咖喱家庭（怡高资本，著名的纽约对冲基金创始人）
 - 乔纳森·索罗斯（传奇投资者乔治·索罗斯之子）
 - 迈克·诺沃格拉茨（Fortress投资集团首席执行官）
 - 莫比（音乐家和艺术家）
 - 克里斯·马龙尼（星级的电视连续剧，法律与秩序）
 - 法里德·扎卡里亚（“新闻周刊”主编，国际，电视节目主持人的CNN“外汇”）
 - 理查德·迈耶（纽约著名建筑师）
 - 查理·罗斯（记者和脱口秀主持人）
 - 格雷格·马菲（CEO自由媒体，此前微软首席财务官）





AMAN GOLF RESORT



位于Playa Grande的Aman 高尔夫度假村

世界上第一个高尔夫球集成的Aman度假酒店，第二个Aman酒店在加勒比海，第四个在美洲

• 包括：

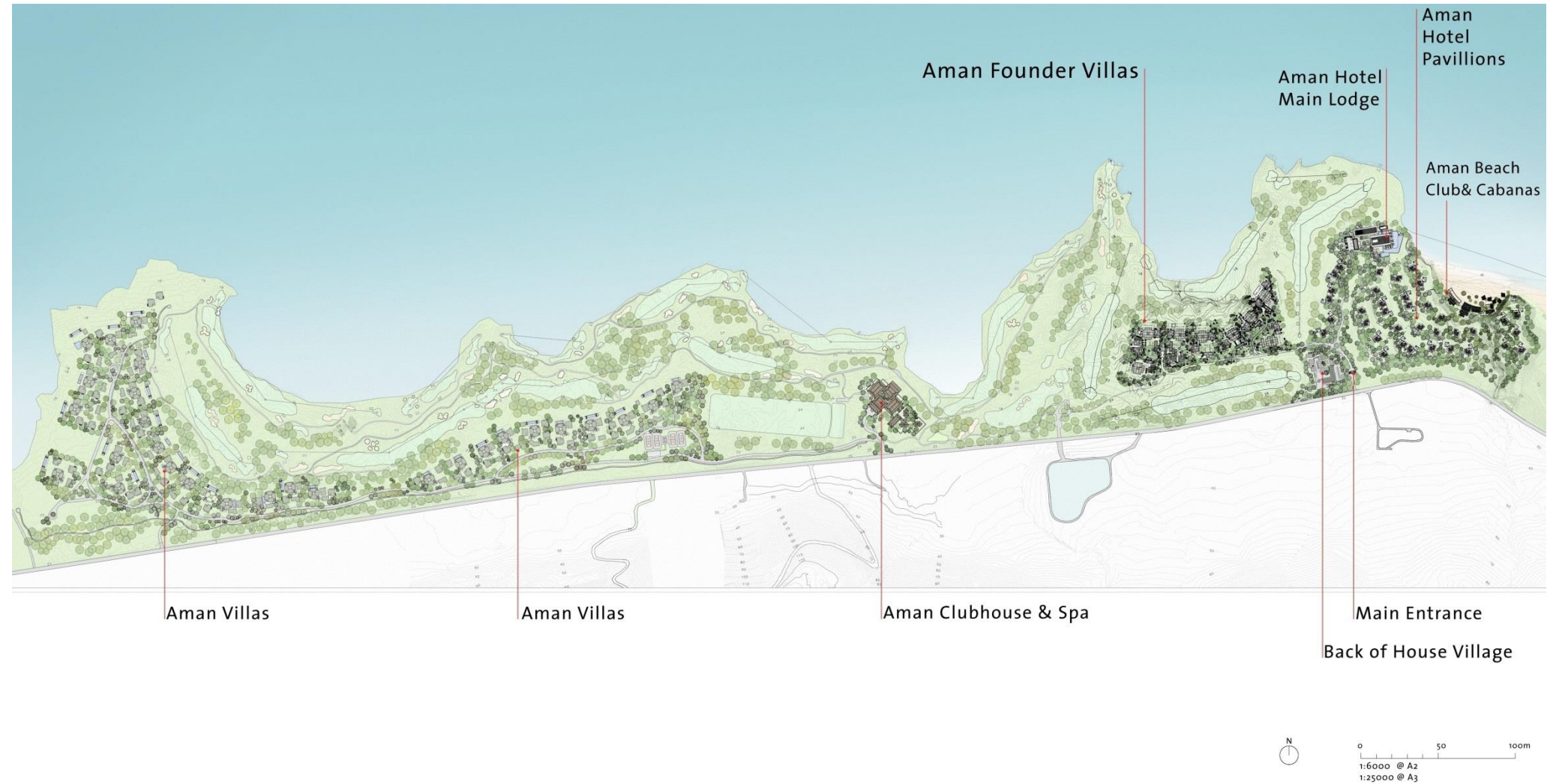
- 拥有30间客房的Aman酒店、水疗中心和约翰·HEAH设计海滩俱乐部。
- 38个Aman品牌和服务单位。
- 改造现有的罗伯特·特伦特·琼斯高级高尔夫球场由里斯 - 琼斯（原设计者的儿子）。
- 美洲Aman高尔夫俱乐部。

Aman高尔夫度假村将受益于在特克斯和凯科斯群岛的Aman品牌，相比其他在加勒比海的豪华酒店，它将提供一个独特的体验。

首席设计师是约翰·HEAH，他设计的“乌布的四季”在许多出版物中多次被评为世界上最好的酒店。



Aman 高尔夫度假村总体规划



Aman高尔夫度假村开发组件

Grande海滩上的Aman酒店

- › 作为独立的客户展馆建成的30间客房，每个约客房约 120平方米（内部加上外部卧底区）
- › 主楼（大堂）、接待区、酒吧、图书馆、正式的餐厅、健身区以及大型的露台和周边的开放空间以及周围环绕的三个游泳池都是Grande海滩的壮丽景色
- › 海滩俱乐部和网球中心
- › 提供水疗客房的特殊区域，以及在一些靠近海滩俱乐部的水疗小屋

Grande海滩上的Aman别墅

- › 别墅开发基于与酒店相同的建筑风格，并且业主可以享用酒店的租赁游泳池
- › Aman别墅包括38个被分成3至5间卧室的小别墅：
 - 8个在酒店附近的Aman别墅，后方则被9洞的高尔夫球场环绕
 - 27个在九洞高尔夫球场前方的Aman别墅
 - 某些Aman地段致力于海豚债券持有人和其他第三方，共建造成19个Aman别墅，2个非Aman的地段和1个型号可供出售的高尔夫别墅



Playa Grande Aman Hotel Guest Pavilion Rendering



Playa Grande Aman Hotel Lobby Rendering



Playa Grande Aman Hotel Lobby Rendering

竞争力分析

标准	Playa Grande	Casa de Campo	Cap Cana	Punta Cana	Amanyara	Parrot Cay	Viceroy
位置	多米尼加共和国	多米尼加共和国	多米尼加共和国	多米尼加共和国	特克斯和凯科斯群岛	特克斯和凯科斯群岛	安圭拉岛
沿海土地比	●	◐	○	◐	◐	◐	◐
长沙滩	●	○	●	◐	●	●	◐
自然之美 (山, 海景色, 茂密的植被)	●	◐	◐	◐	○	◐	◐
奢华酒店	●	◐	◐	●	●	●	●
壮观的高尔夫场	●	●	●	●	○	○	○
码头	○	●	●	◐	○	○	○
自然保护区公园和小径	●	○	○	◐	○	◐	○
其他休闲设施/活动	●	●	◐	◐	○	◐	◐
可比产品价格 (百万)	5 - 8	6 - 12	5 - 10	5 - 10	15 - 19	6 - 15	6 - 10

Aman度假村

- › Aman度假村世界上最豪华的酒店经营品牌：
 - 是一个寻求独特的创造、优雅的设计和高品质服务的“生活方式”的度假村
 - 尊重当地的建筑风格和传统，建立环保和美观的度假胜地
- › Aman度假村在全球17个国家设有25个豪华度假村
- › 最靠近Playa Grande Aman的Amanyara度假村在土耳其和卡克斯岛，是最成功的Aman度假村系列之一
 - 平均房间价为\$1,600，2011年已完成No.1,价值6百万美元
 - Amanyara已经卖出了价值从6百万美元到1900万美元的别墅，最后的别墅成交价为1500万美元

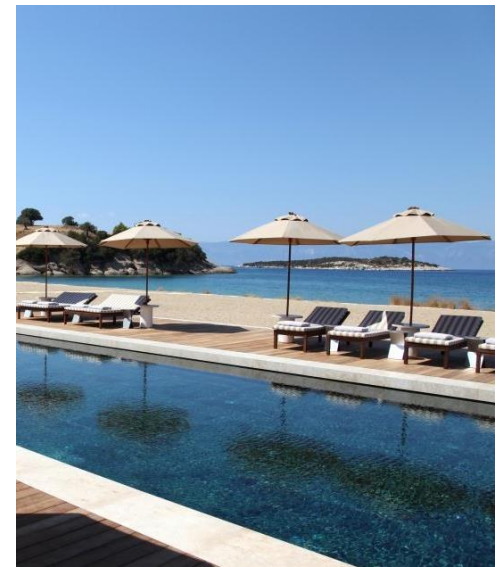


AMANZO'E

www.amanzoe.com

Amanzoe, 希腊: 海豚物业

- 2012年8月开始运作
- 是今天在地中海最高端的度假胜地
- 38个Aman房产和36个阿曼品牌别墅出售
- 安曼水疗中心, 海滩俱乐部, 图书馆, 餐厅及其他设施
- 最后以一个900万美元的价格售出7套别墅





Amanzoe panoramic, Greece



Amanpuri spa, Thailand



Amangiri evening fire view, USA



Amandari swimming pool, Indonesia



Playa Grande Aman Villa Rendering

Aman 四卧室别墅设计（一楼）

Aman Founder Villas

Lot 1: Ground Floor

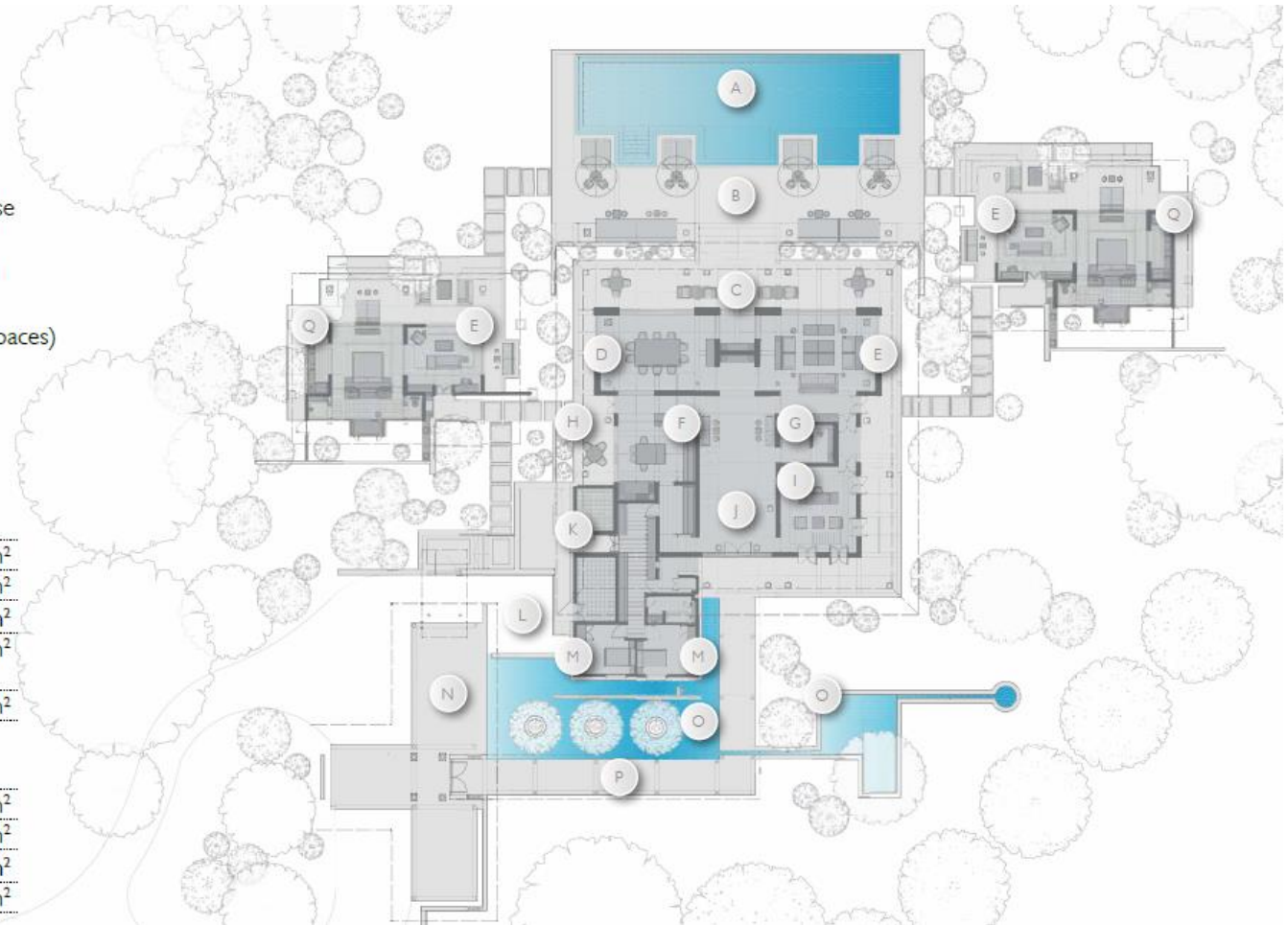
- | | | | |
|---|-----------------|---|------------------------------|
| A | Swimming pool | J | Entrance hall & staircase |
| B | Pool terrace | K | Store |
| C | Terrace | L | Buggy park (3 spaces) |
| D | Dining room | M | Staff bedroom |
| E | Living room | N | Entrance car park (5 spaces) |
| F | Kitchen | O | Water feature |
| G | Cloakroom & WC | P | Entrance terrace |
| H | Kitchen terrace | Q | Guest pavillion |
| I | Study/library | | |

Central building area ground floor

Enclosed areas	353m ²
Covered terrace	256m ²
Total	609m²
Uncovered terrace, parking, drop off, water features	594m ²
Swimming pool	123m ²

Guest pavilions 1 & 2 (each)

Enclosed areas	73m ²
Covered terrace	86m ²
Total	159m²
Uncovered terrace	30m ²



四卧室别墅设计（二楼）

Aman Founder Villas

Lot I: First Floor

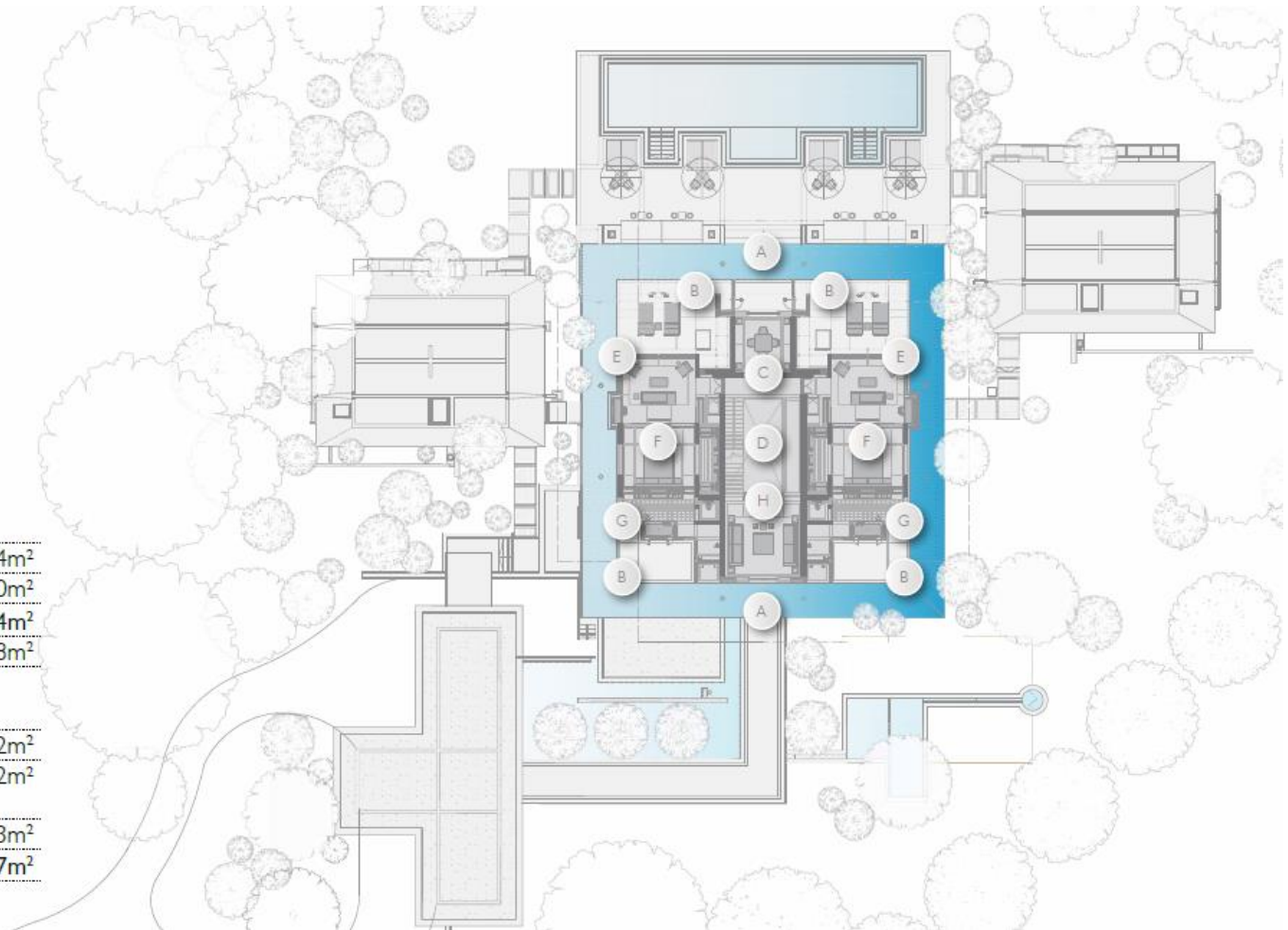
- A Water feature
- B Terrace
- C Breakfast room
- D Gallery staircase
- E Living room
- F Bedroom suite
- G Bathroom
- H Family room

Central building area first floor

Enclosed	234m ²
Covered terrace	120m ²
Total	354m²
Uncovered terrace, water features	178m ²

Total Villa size

Enclosed and Covered Terraces Areas	1,282m ²
Uncovered terrace, parking, drop off, water features	832m ²
Swimming Pool	123m ²
Total	2,237m²



Aman别墅业主服务及设施

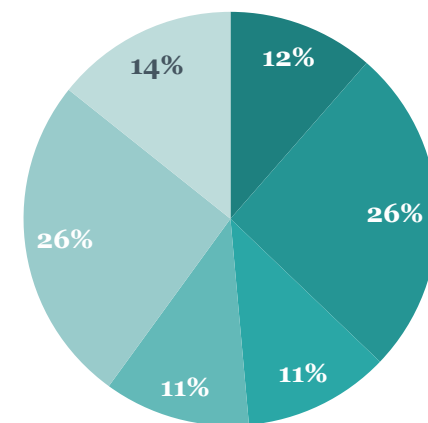
- › 所有Aman度假村的设施和服务的访问：
 - Aman酒店的大堂，餐厅和酒吧
 - Aman海滩俱乐部，水上运动和潜水俱乐部
 - Aman的SPA和高尔夫球会所
 - Aman健身房，网球场设施
- › 豁免Playa Grande的高尔夫球场会籍入会费
- › 每间别墅有专门的两个服务人员（厨师和管家），在别墅一年四季任全职
- › 所有别墅都配有泳池清洁工，园林绿化，维修人员和维护人员，由Aman的Playa Grande海滩别墅经理监督
- › 参与Aman别墅度假村经营管理和租赁计划
- › 由Aman酒店提供的餐饮及迷你酒吧服务
- › 整个度假区和别墅区有有高度复杂且独立的安全设施
- › 水，电，光纤电缆，电话和互联网和有线电视

*Assumption for standard 4 bedroom villas. Dedicated staff may vary depending on villa size.

对Playa Grande的Aman别墅的需求

- › **纽约/美国东海岸：** 由于距离较近（到纽约和波士顿只需3小时的直达航班）以及可能集中大量对在加勒比有第二故乡十分感兴趣的富裕人士。进一步带动居住在Playa Grande附近的居民，其中包括来自世界各地的金融，媒体和娱乐项目赞助的知名人士。
- › **Grande海滩的高尔夫球爱好者：** 高尔夫球场已经营超过10年，广泛流传并被称为是“圆石滩加勒比海”。在全球过去有潜力的球员中，包括来自DR、美国、欧洲和亚洲的高净值人士。
- › **多米尼加共和国高净值段：** 目标公司将是那些DR个人隐私和世界级的奢侈产品。
- › **Aman junkies网络：** Aman度假村将促进项目超过25万“Aman junkies”（专用的品牌追随者）网络。Grande是一个为数不多的Aman度假村，它是一个提供阿曼别墅、销售和拥有全球唯一的高尔夫球集成的Aman度假酒店。
- › **Dolphin销售网络：** Dolphin的全球业务包括设在伦敦、希腊、塞浦路斯、俄罗斯、中国的销售办事处网络，它将有提升来自欧洲和欧洲以外的国家销量。
- › **其他主要市场：** 其他主要市场除了DR和美国东海岸，预计将包括欧洲（尤其是法国，意大利，英格兰和西班牙），委内瑞拉，哥伦比亚和迈阿密

Projected Distribution of Aman villa sales



- Dominican Republic
- New York Metropolitan Area
- Other East Coast (Boston, Philadelphia, Miami)
- Other United States
- Europe (England, France, Italy, Russia)
- South America (Puerto Rico, Venezuela, Colombia)



项目总体财政概要

Summary Financials 财务数据概要	Units 单元数	面积 m ²	总面积 Total m ²	每平方米价格/成本 Price/Cost \$ per m ²	Price/Cost 每单元价格/成本 \$ per unit	Total 总共
Sales 销售						
Residential Units 住宅单位	175	590	103,230	5,461	3,221,114	563,695,000
Residential Lots 住宅区	222	4,923	1,093,000	266	1,310,473	290,925,000
Total Residential Sales 总住宅销售						854,620,000
Leisure 休闲类型						
Aman Hotel EBITDA 阿曼酒店税息折旧及摊销前利润						14,945,384
Aman Hotel Terminal Value 阿曼酒店终值						73,483,311
Golf course Terminal Value (at replacement cost) 高尔夫球场终值 (重置成本)						25,000,000
Terminal Value of leisure (at cost) 休闲终值 (成本)						132,000,000
Total sales 总销售量						1,100,048,694
Construction costs 建设成本						
Total Project Infrastructure 项目总基础设施						100,000,000
Residential Units 住宅单位	175	590	103,230	1,737	1,024,800	179,340,000
Leisure 休闲类型						
Aman Hotel 阿曼酒店	30				1,121,003	33,630,077
Golf course renovation 高尔夫球场的改造						9,000,000
Playa Navio Beach Hotel, Playa Navio 海滩酒店	150				666,667	100,000,000
Eco-lodge hotel 生态旅馆酒店	50				400,000	20,000,000
Beach clubs-other phases 海滩俱乐部-其他阶段						2,000,000
Equestrian and other leisure 马术及其他休闲项目						10,000,000
Total Construction costs 项目总基础设施						453,970,077
Other costs 其他成本						
Central Bank Loan (as of Jan 2013) 央行贷款 (截至2013年1月)						13,000,000
Soft costs (10% of total construction costs) 软成本 (10%的总建筑成本)						45,397,008
Contingency (10% of total construction costs) 意外成本 (10%的总建筑成本)						45,397,008
Marketing, branding and sales costs (10% of residential sales) 市场营销, 品牌推广和销售费用 (10%的住宅销售成本)						85,462,000
Total Costs (incl. contingency) 总成本 (包括意外开支)						658,226,092
Total project EBIT 项目总利息及税前盈利						441,822,602

项目总体来源和用途

Sources & Uses 项目来源和用途			
Uses 用途	\$	Sources 来源	\$
<i>Infrastructure, leisure and other costs 基础设施, 休闲及其他成本</i>			
Total Project Infrastructure 项目基础设施	\$100,000,000		
Aman Hotel 阿曼酒店	\$33,630,077		
Golf course renovation 高尔夫球场的改造	\$9,000,000		
Playa Navio Beach Hotel, Playa Navio 海滩酒店	\$100,000,000		
Eco-lodge hotel 生态旅馆酒店	\$20,000,000		
Beach clubs-other phases 海滩俱乐部-其他阶段	\$2,000,000		
Equestrian and other leisure 马术及其他休闲项目	\$10,000,000		
Soft costs (10% of total construction costs) 软成本 (10%的总建筑成本)	\$45,397,008		
Contingency (10% of total construction costs) 意外成本 (10%的总建筑成本)	\$45,397,008		
Other 其他	\$13,000,000		
Subtotal 小计	\$378,424,092	Debt / Equity 债务/股东权益	\$378,424,092
<i>Residential construction costs 住宅建筑成本</i>	<i>\$179,340,000</i>	<i>Residential Sales 住宅销售</i>	<i>\$179,340,000</i>
Total 共计	\$557,764,092	Total 共计	\$557,764,092

通用条款

这份目的是为了增加背景知识的报告里的信息，本质上是初步的想法，并且是可以改变的。这份报告不在广大群众之间流通。这份报告也不构成任何作为与DCI联系和委托的授权或邀请。

Dolphin和它的子公司以及（行政人员，管理人员，员工，经理，代理人或股东）在法律允许的最大范围内否认了对这份报告的全部和任何责任，也表达(或被推测出)对与这份报告有任何联系，报告中所包含的或被忽略、书面或口头交流的内容的否定。

Dolphin和它的子公司，以及任何他们的代表官员、员工、经理、特工和股东，都没有核实这份报告中所表达的观点和信息，并且也不代表或认可它的准确性和完整性。报告不能也不应该被作为承诺或预言，也不能作为未来计划、预告或其它观点的准确性、结果以及理由的认证。

此演示文稿是保密的，既不是没有任何内容可以被全部或部分复制或传递给任何人未经同意海豚资本合伙人（“DCP”）。此演示文稿的目的不是吸引合同，没有它旨在形成一个投资决策的基础。收到本文件并不构成投资或其他建议，由海豚或DCP给予和接受者，建议咨询自己的独立顾问。