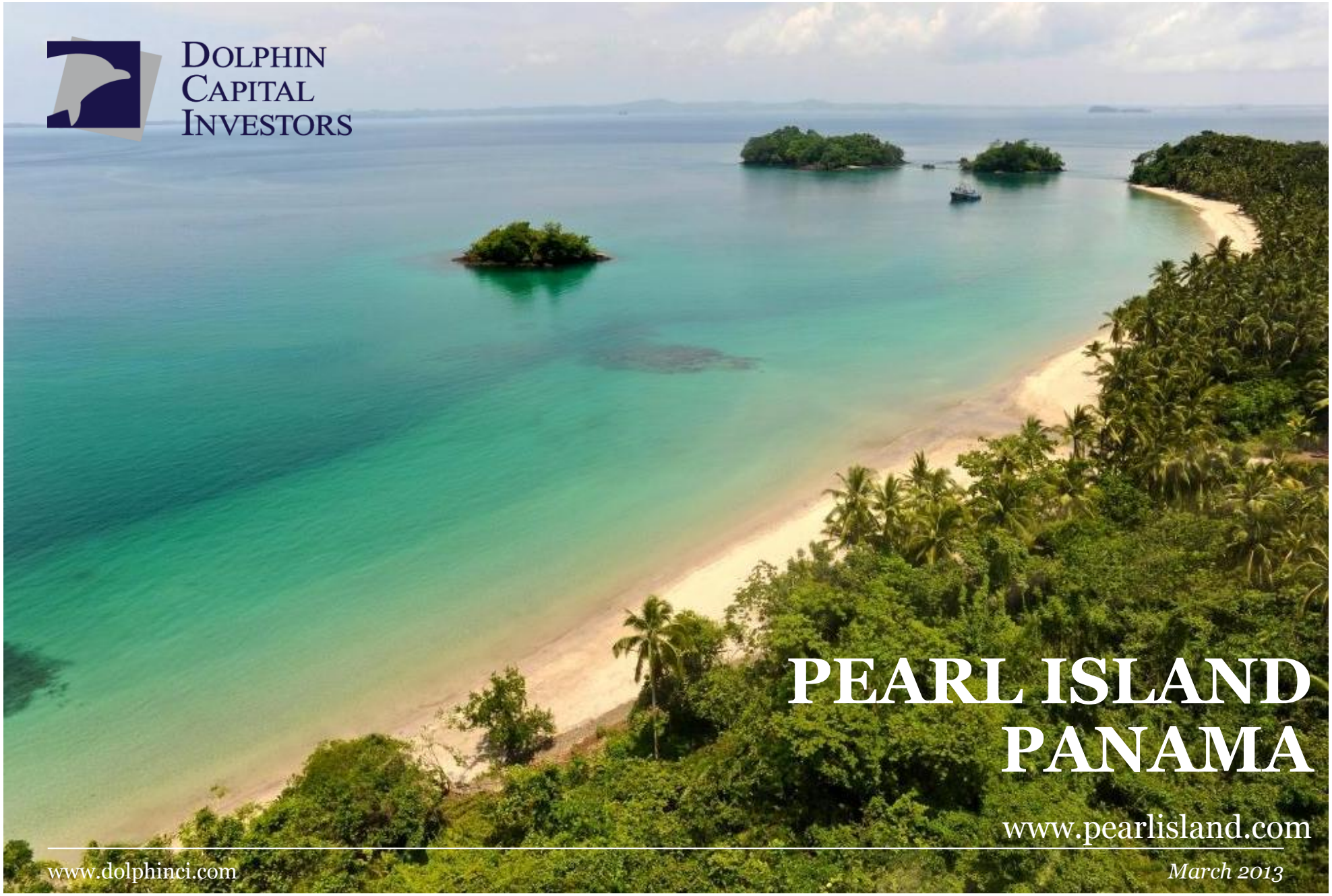


DOLPHIN CAPITAL INVESTORS

PEARL ISLAND PANAMA

www.pearlisland.com

www.dolphinci.com

March 2013

内容

组成部分	03
特点	04
岛屿所有者	06
珍珠群岛	07
访问方式	08
房产	10
发展策略	14
总体规划	15
生态系统和考古学	16
当地人口和社会责任	18
第三方开发团队	20
创建人	22
利兹卡尔顿自然保护区	29
码头 小镇建设	41
整个项目财务	48

创办阶段 (105 公顷)

› 预备发展沙滩俱乐部、温泉水疗、40个泊位、112个干船坞码头和大约200个住宅单元（别墅等其他项目）

一期项目(50 公顷)

› 利兹卡尔顿保护区酒店有80间现房和88处品牌住宅

全岛(1,440 公顷, 所有重点区域都有许可项目)

› 项目超过45万平方米，可建住宅面积约1,100个住宅单位，具备无穷的发展销售潜力

› 多达6个奢华的五星级酒店

› 码头有多达500个泊位和零售网点

› 娱乐和体育设施，包括潜水、观鲸、钓鱼、超过40公里的自行车自由行路径、远足路径和马术中心

› 国际机场

Participants

DOLPHIN CAPITAL INVESTORS

zoniro

HART HOWERTON
PLANNERS • ARCHITECTS
LANDSCAPE ARCHITECTS
© 2009 Hart Howerton

THE RITZ-CARLTON®

c.30 km
OF SEAFRONT WITH 14 PRIVATE BEACHES

特点

- 美洲中部最大的私人岛屿和居住度假胜地
- 太平洋一侧的美洲大陆最适合开发的群岛（长达4,000公里，从墨西哥湾到厄瓜多尔海岸）
- 距离繁华的巴拿马城只有40海里，乘坐1小时的高速渡轮加上15分钟的私人飞机即可到达巴拿马城。可以直飞纽约，迈阿密，亚特兰大，奥兰多，华盛顿，洛杉矶和中美洲和拉丁美洲的大多数主要城市的区域枢纽
- 巴拿马是中美洲发展最快，经济最稳定的国家。2009-2011年GDP平均增长达7%，被称为富裕的拉美避风港
- 天然良港将打造成中美洲最大的码头之一
- 岛屿70%的土地是国家保护公园
- 独特的生态系统(码头和鸟类保护区) 和超过6,000年的丰富的考古历史
- 珍珠岛群岛已经为富裕的巴拿马人一个已经建立的第二故乡。珍珠岛毗邻已开发成熟的孔塔多拉岛，孔塔多拉岛的海滨地段已经卖到500-1000美元/平方米
- 当地40%的合作伙伴，格鲁珀·埃莱塔是巴拿马最有信誉的家族。在当地拥有1500多名员工和媒体投资（6个电视站中占4家）、电信、能源和房地产
- 在第一阶段，合资伙伴包括巴拿马前财政部长阿尔贝托瓦拉里诺先生、在巴拿马拥有最成功的高尔夫球度假胜地的万豪布埃纳文图拉（www.buenaventura.com.pa）及巴拿马Bristol酒店的所有者 (www.thebristol.com)

Participants

DOLPHIN CAPITAL INVESTORS

zoniro

HART HOWERTON
PLANNERS • ARCHITECTS
LANDSCAPE ARCHITECTS
© 2009 Hart Howerton

THE RITZ-CARLTON®

c.30 km
OF SEAFRONT WITH 14 PRIVATE BEACHES

岛屿所有者

DOLPHIN CAPITAL INVESTORS

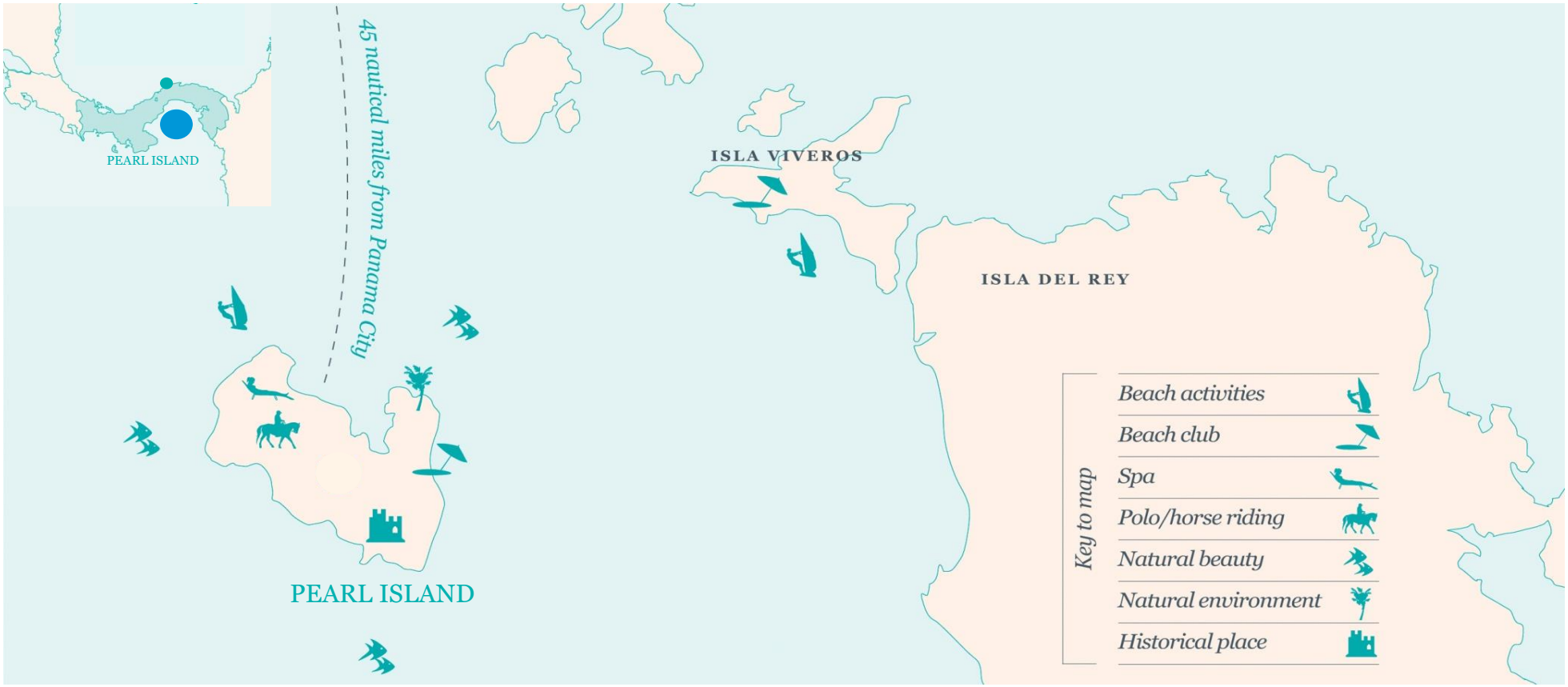
- 60% 的股份
- 住宅度假新兴市场的全球领先的投资者
- 伦敦证券交易所另类投资市场板块上市
- 自2005年成立以来，已集结了1.2亿美元的股票基金
- 当前1.2亿美元的度假资产以及在6个国家拥有63多万平方米的土地，直接海岸线超过60公里的投资组合
- 14个大型休闲综合住宅度假村和60个规模较小的项目
- 海豚集团通过海豚资本基金投资对当地社区和环境做出卓越的贡献

GRUPO ELETA

- 40% 的股份(原始所有人)
- 由Don Fernando de Eleta A. 成立
- 目前由吉列尔莫·德圣马洛埃莱塔领导
- 巴拿马内，通过投资广播，电视和电缆，大幅增持电信产业
- 拥有超过1500名员工
- 目前的投资重点放在电信，能源，旅游和房地产
- 其他持股在贸易，农业，工业和服务部门
- 海豚资本基金主要通过教育和生态提供以非盈利为目的的支持

巴拿马珍珠群岛

位置	✓ 珍珠群岛，距离巴拿马城约有40海里 ✓ 太平洋一侧的美洲大陆最适合开发的群岛（长达4,000公里，从墨西哥湾到厄瓜多尔海岸）
访问方式	✓ 乘坐1小时的高速渡轮加上20分钟以内的飞机。项目有独立的机场。
区域面积	✓ 1,440 公顷的面积，包括30公里的海滨区和14个私人沙滩。



交通

快速渡轮方式

- 巴拿马城到岛上的快速渡轮或者游艇接送服务
- 从巴拿马城到岛上大约需要1小时15分钟

飞机方式

- 搭乘私人飞机从当地机场到巴拿马城，需要15-20分钟
- 经海关许可，飞机跑道将扩大成国际机场，跑道延长至5500英尺（1700米）
- 国际机场跑道的长度必须满足螺旋桨飞机和私人飞机的双重要求

双栖飞行方式

- 启用两栖飞机（车轮和彩车）代替飞机方式从巴拿马市国际机场空中通道通过
- 两栖飞机从巴拿马市国际机场起飞到达珍珠港湾领土
- 从巴拿马市到岛上大约20-30分钟
- 两栖飞机往返飞行，确保无论从巴拿马城或岛上每隔一小时出发一次航班

房产

Punta del Chorro
Playa Palmita
Riachuelo
El Cacao
Isla Trapiche
El Cacao Uno
Punta de Mero
El Cacao Dos
Playa Manzanillo
Peninsula Zancadilla
Playa del Pueblo
Puerto de Tacho
Playa los Positos
Ensenada Diego Martinez
Bahía Honda
Loma de Los Muñoz
Ensenada San Antonio
Punta Gruesa
Playa Pon La Hoya
La Pita Arriba
Ensenada Honda
Loma Del Indio
Isleta de la Cruz
Laguna Brava
Playa Chiquita
Cerro Los Moños
Playa Don Bernardo
Punta de la Corriente
La Pita Abajo
Playa Brava
Isleta Don Bernardo
Los Mogotes
Punta Escritorio
Playa Mague
Playa Blanca
Cerro San Cristóbal
Playa Quema
Cerro Cabra
Playa Don Luis
Laguna Galera
Cerro Madroño
Playa Galera
Punta Galera
Playa Cascajallo
Punta Madroño

The Property – Compared to St Barts

房产– 与Isla Saboga 和 Contadora相比

Pearl Island: *March 2013*

房产– 与卡普里相比

发展策略

可持续发展:	维持和丰富现有的天然环境（造林）。通过低密度发展和可持续的能源/废物回收技术尽量减少开发的碳排放量。超过一半的岛屿作为一个私人自然保护区维护中
酒店:	3-6家品牌酒店
住宅:	350，000平方米的可建住宅房地产
码头:	码头总计500个泊位（最接近的出发点与厄瓜多尔、拉帕戈斯群岛的距离相同）
机场:	5500英尺的国际飞机跑道（包括海关/移民）和水上滑艇（第一阶段，着陆带）
其他娱乐休闲设施:	旅馆、零售/商业码头、运动和潜水中心、水疗中心、儿童俱乐部、沙滩俱乐部、户外活动中心、赏鲸和世界一流的捕鱼、30英里的远足、自行车和骑马天然步道、有机农场、当地的渔村
设计:	由哈特豪尔顿总体规划

c.30 km

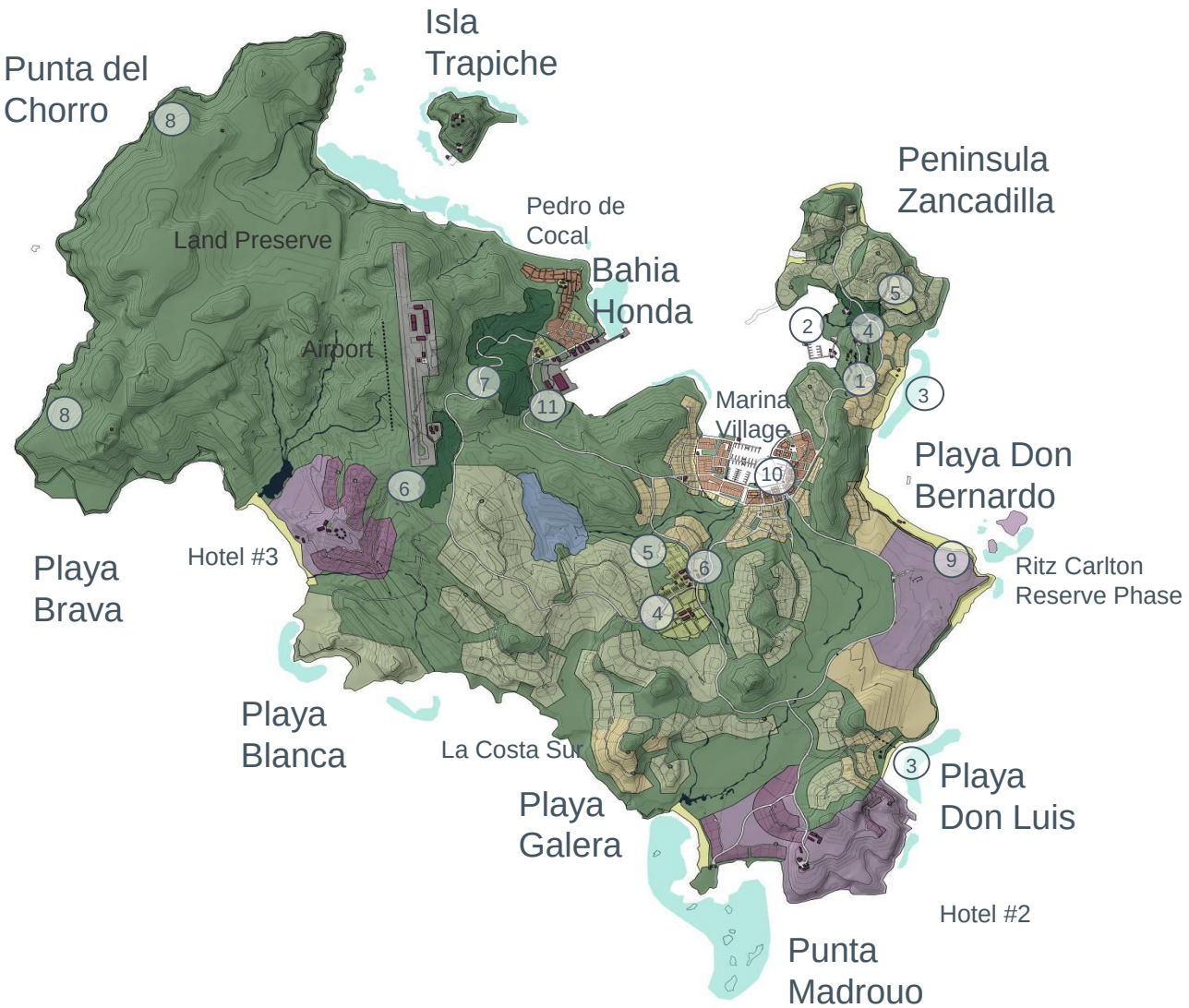
OF SEAFRONT WITH 14 PRIVATE BEACHES

总体规划

1 旅馆
2 码头
3 沙滩俱乐部
4 骑马中心
5 娱乐中心
6 有机农场、苗圃和堆料区域

7 农林业区域
8 观测塔
9 利兹卡尔顿保护区
10 码头 (300 卡瓦)
11 服务码头(风干贮藏,、供以燃料和保养）

- 珊瑚礁
- 永久土地保护
- 保护发展
- 中等强度发展
- 高低度发展
- 好客
- 服务
- 娱乐
- 农业/农林业



生态系统和考古学

鸟类:	150 种鸟类，其中15种是当地特有品种
哺乳动物:	16 种哺乳动物，包括三趾食蚁兽
爬行动物:	20 种蜥蜴 (2 种濒临灭绝), 两栖动物和鳄类
珊瑚礁:	15 种珊瑚
鱼类:	737 中鱼类，包括鲸鲨（Rhincodom typus)
海龟:	5 种海龟
鲸鱼:	5种鲸鱼，参观群岛时最容易见到座头鲸
考古学:	发现5，000年前的人工制品
珍珠:	群岛是中美洲历史上珍珠捕捉胜地。珍珠岛的海岸上建立天然牡蛎养殖场

生态系统

Vital Bird, Turtle and Reef Habitats
Marine Bird Nesting
Turtle Nesting
Coral Reef
Punta del Chorro
Isla Trapiche
Bahía Honda
Punta de la Corriente
Punta Escritorio
Playa Palmita
El Cacao
El Cacao Uno
Manzanillo
Playa del Pueblo
Puerto de Tacho
los Positos
Ensenada Diego Martinez
Ensenada San Antonio
Punta Truesa
Ensenada Honda
Playa Chiquita
Playa Brava
Los Mogotes
Playa Quemá
Cerro Los Molinos
La Pita Alzada
Cerro Cabra
Playa Mague
Playa Don Luis
Playa Cascajalito
Punta Galera

考古学

Punta del Chorro
10 Cm
Punta de Mero
Península Zancadilla
Ensenada Diego Martinez
Playa Pon La Hoya
Loma Del Indio
Isleta de la Cruz
Playa Don Bernardo
La Pita Abajo
Isleta Don Bernardo
Playa Mague
Cerro San Cristobal
Playa Don Luis
Laguna Galera
Cerro Madroña
Playa Galera
Punta Galera
Playa Cascajalito
6,000 year cultural legacy…

当地人口和社会责任

约180个岛民生活在珍珠岛的小村庄

- 目前有35人就业于这个项目

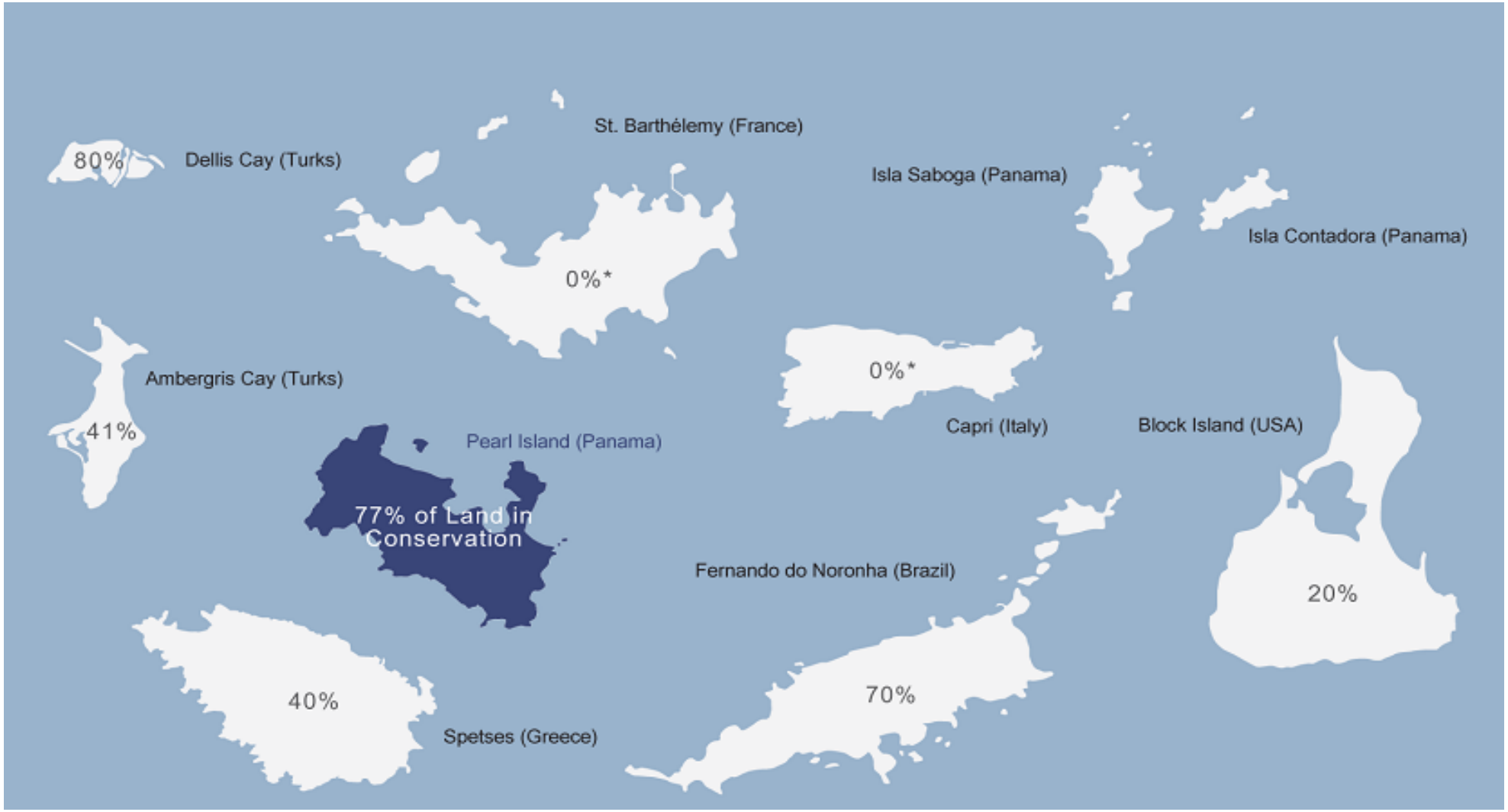
作为创办阶段的一部分，项目投资以改善农村基础设施和居民的生活标准：

- 改善自来水和电力供应
- 安装排水和卫生系统
- 建设新的医疗设备
- 维修房屋和屋顶
- 修复和扩大现有的学校
- 建设新教堂
- 公园和运动场
- 每间房子的屋顶安装太阳能电池板（政府资助的计划的一部分）
- 村民得到现房

保留未来的乡村扩展区

项目投资在村里，用于改善生活条件、教育、医疗及扩大未来的就业前景,与当地社区保持良好的关系。

可持续发展和土地保护比较数据



开发团队和第三方顾问

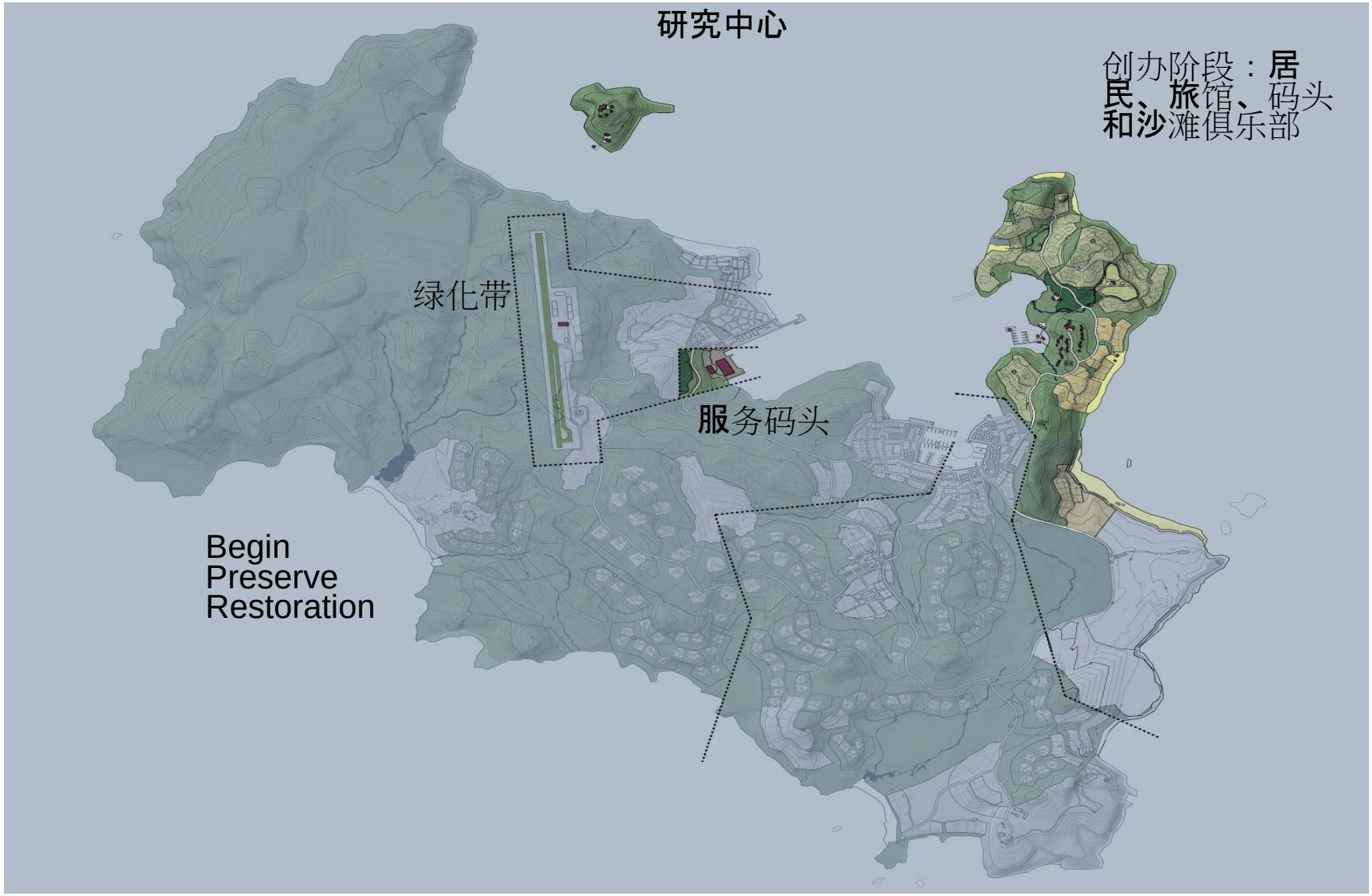
开发团队

- J.J. Amado: 开发经理
- Jose Juan Baizan: 销售总监
- Alcibiades Montenegro: 基础设施土木工程师
- Irene de Stahl: 行政经理
- Claudio Ulloa: 会计师和财务总监
- Maximo Pinzon: 岛上居民管理者
- Leyson Sanchez: 农学家
- 现场有35 个岛民和50 个雇佣工人

- 第三方顾问
- Hart Howerton: 总体规划和建筑设计
- Ingemar: 环境科学和施工管理
- FG Guardia: 土木工程
- Sherwood Design Engineers: 环境可持续工程
- Moffat & Nichols: 沿海设计和工程
- Norton Engineering: 固体废物管理t
- Nathan Browing: 景观
- Hidrogeocol: 水文研究
- Mark Turner: 酒店运营
- Hugo Garcia:土木工程
- Ricardo Arosemena: 当地建筑师
- Smithsonian Institute: 考古救援队
- Westrec Marinas: 码头管理（待商榷）

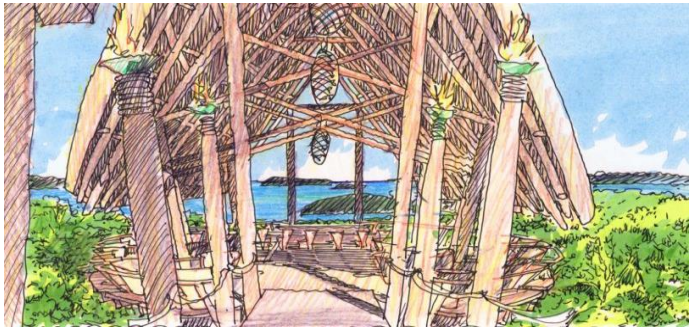
创办阶段

创办阶段（阶段1）组成部分（概述）



创办阶段 (概述)

> 珍珠岛开发的第一阶段将集中在岛屿东北部的Zancadilla半岛
> 项目可以看见海洋全景，面积等同于Contadora
> 项目建设穿越半岛丘陵，房产能够最广角度的俯瞰海洋
> 85 个美丽的区域和大约100个建筑单元
> 休闲设施包括独家创办人的小屋、码头（40卡瓦）、海滩俱乐部、水疗中心、健身设施、潜水和垂钓中心、零售等。
> 创办阶段的开发正在健康地筹备：
  - 基础设施很适时地添加了供水系统
  - 岛屿26公里的公路开发贯穿全岛并购买了运输车
  - 飞机跑道500米的第一阶段已完成，并正在扩大至1000米
  - 海滩俱乐部和码头正在建设中
  - 岛屿为客人和潜在的大量买家准备了游艇
  - 在过去的12个月内已售出超过70个住宅单位（地段，公寓和别墅）
  - 第一阶段收购区域投资集团，包括阿尔贝托瓦拉里诺先生。该集团投资3500万美元来建设这一阶段的基础设施和休闲设施

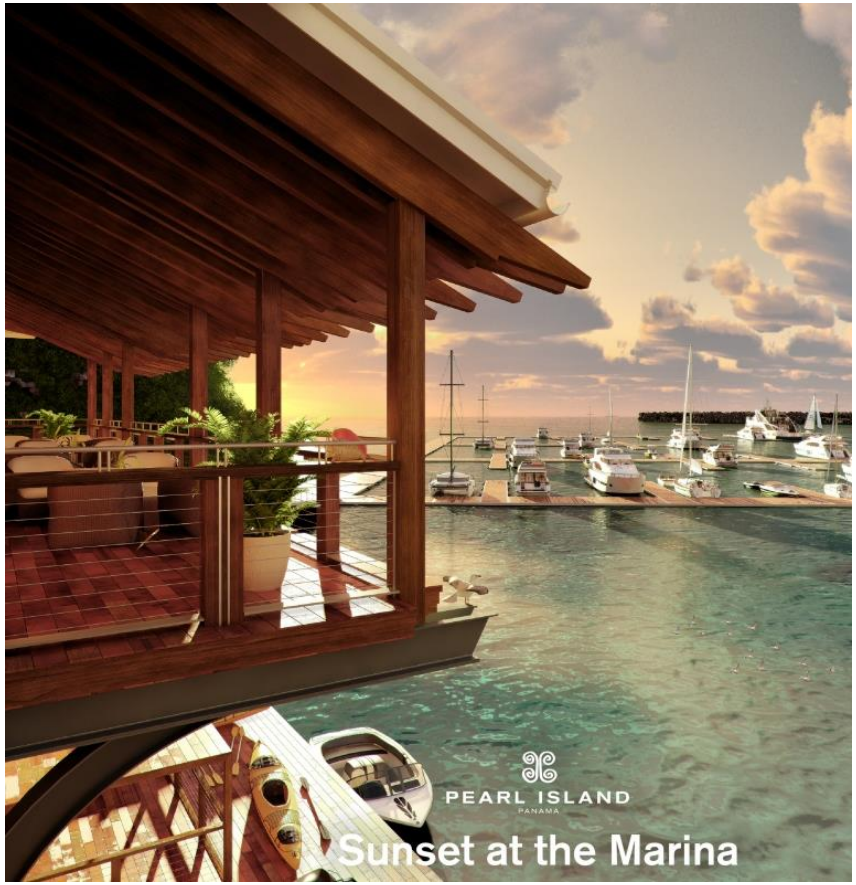


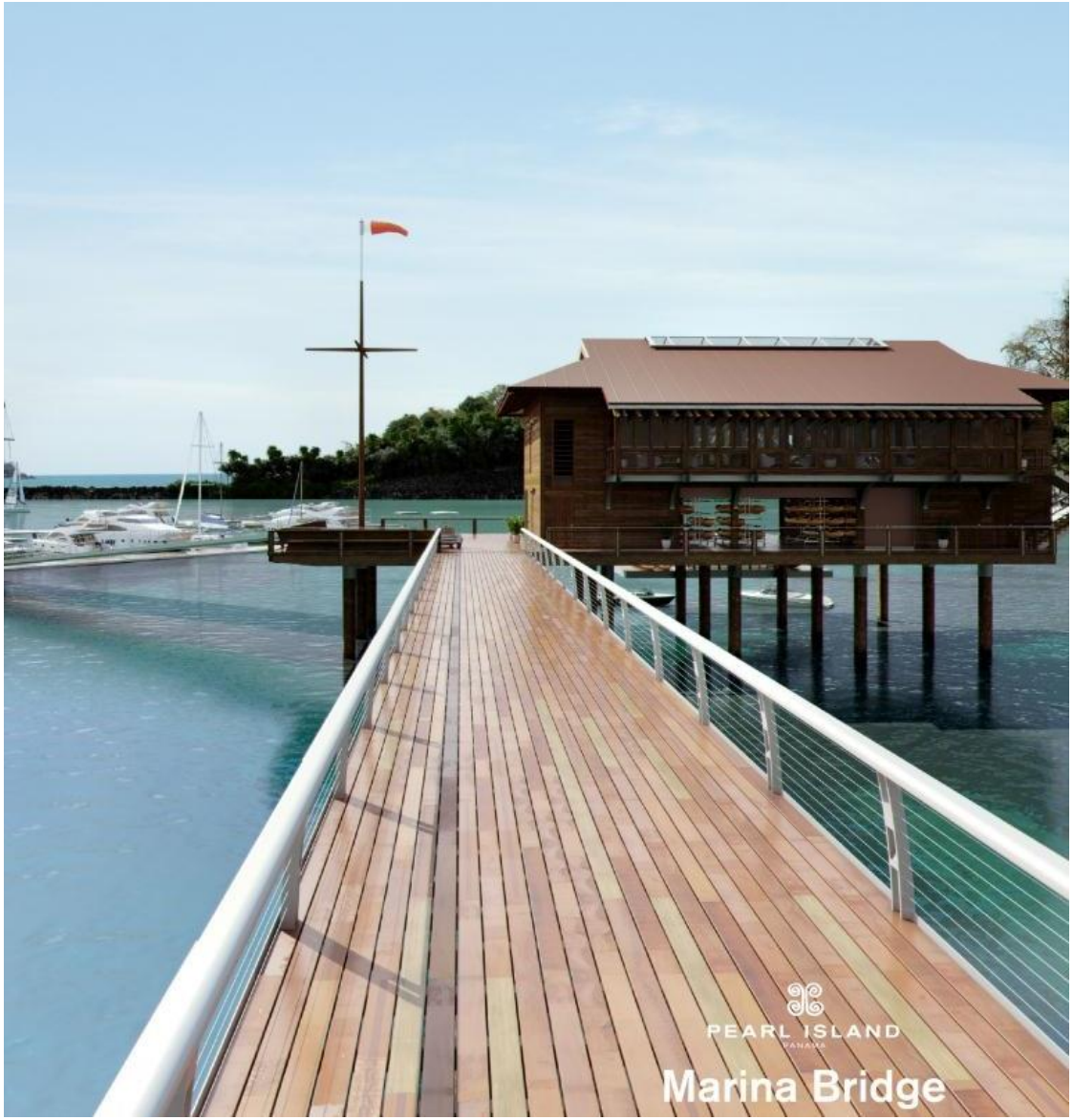
创办阶段的总体规划

PUNTA
DEL MERO
PLAYA
DEL NORTE
PLAYA PUERTO
DEL TACHO
Villas de la
Peninsula
Parque
Marina Bar y
Restaurante
Beach Club
Condos de
la Peninsula
PLAYA
TORTUGA
Residencias de
la Peninsula
BAHIA
HONDA

创办阶段建设中的码头

- 40 个游艇车位
- 1个水上飞机码头
- 水上运动设施
- 水手酒吧
- 1个专用的可移动零售超市



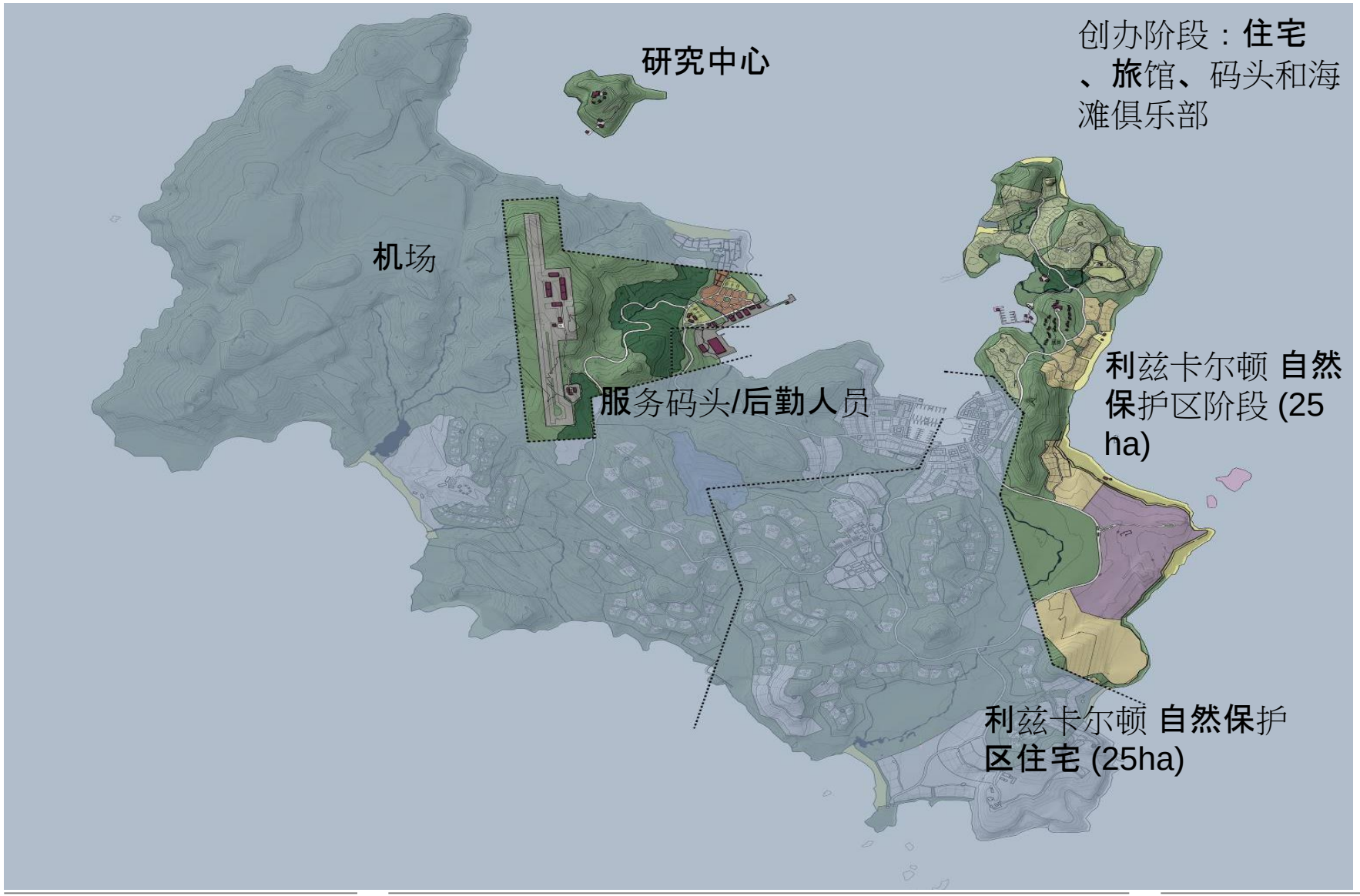


PEARL ISLAND
PANAMA
Ocean View Penthouse

PEARL ISLAND
PANAMA
Three Bedroom Residence

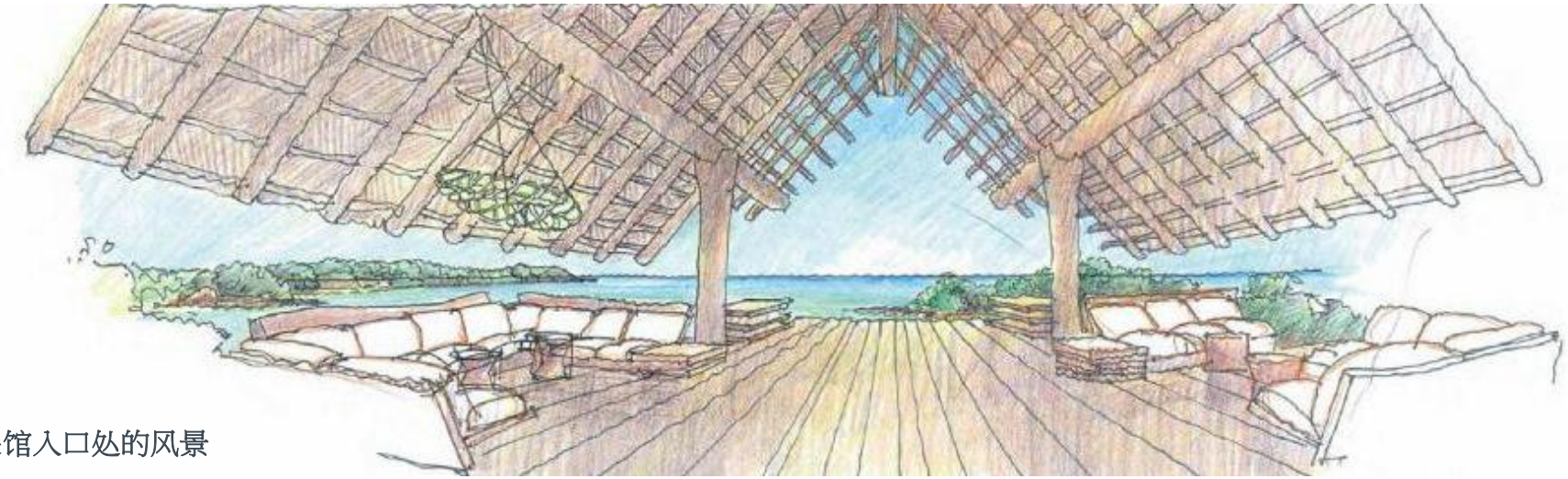
RITZ CARLTON RESERVE PHASE

利兹卡尔顿 自然保护区开发内容



利兹卡尔顿 自然保护区阶段

- 利兹卡尔顿保护区的开发集中在岛屿东部的 Playa Don Bernardo 和 Playa Mague, 这是珍珠岛上最壮观的两个沙滩，总面积达50公顷
- 项目开发延伸至Playa Don Bernardo 后面的山脉，最广角度的欣赏到海洋全景
- 第一阶段: 60间利兹卡尔顿酒店房间、8套利兹创办人别墅并提供了20个利兹卡尔顿自然保护区酒店房间
- 酒店主要包括主体的小屋、沙滩俱乐部、水疗中心、健身设施、潜水和垂钓中心、零售和其他休闲设施
- 第二阶段: 利兹卡尔顿将建设80个品牌别墅
- 通往码头和机场的快速通道（第一阶段完成）



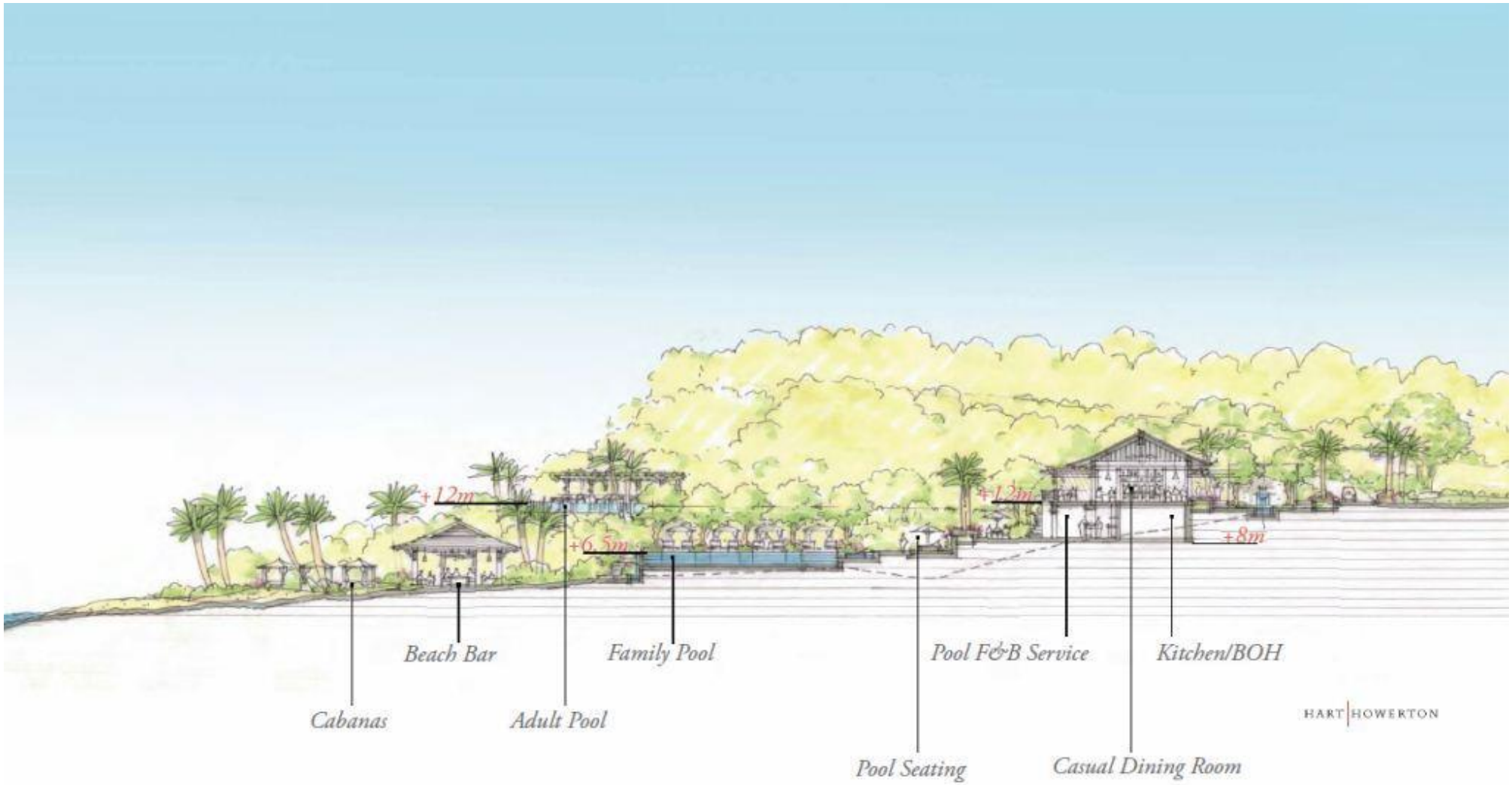
展馆入口处的风景

利兹卡尔顿自然保护区的总体规划

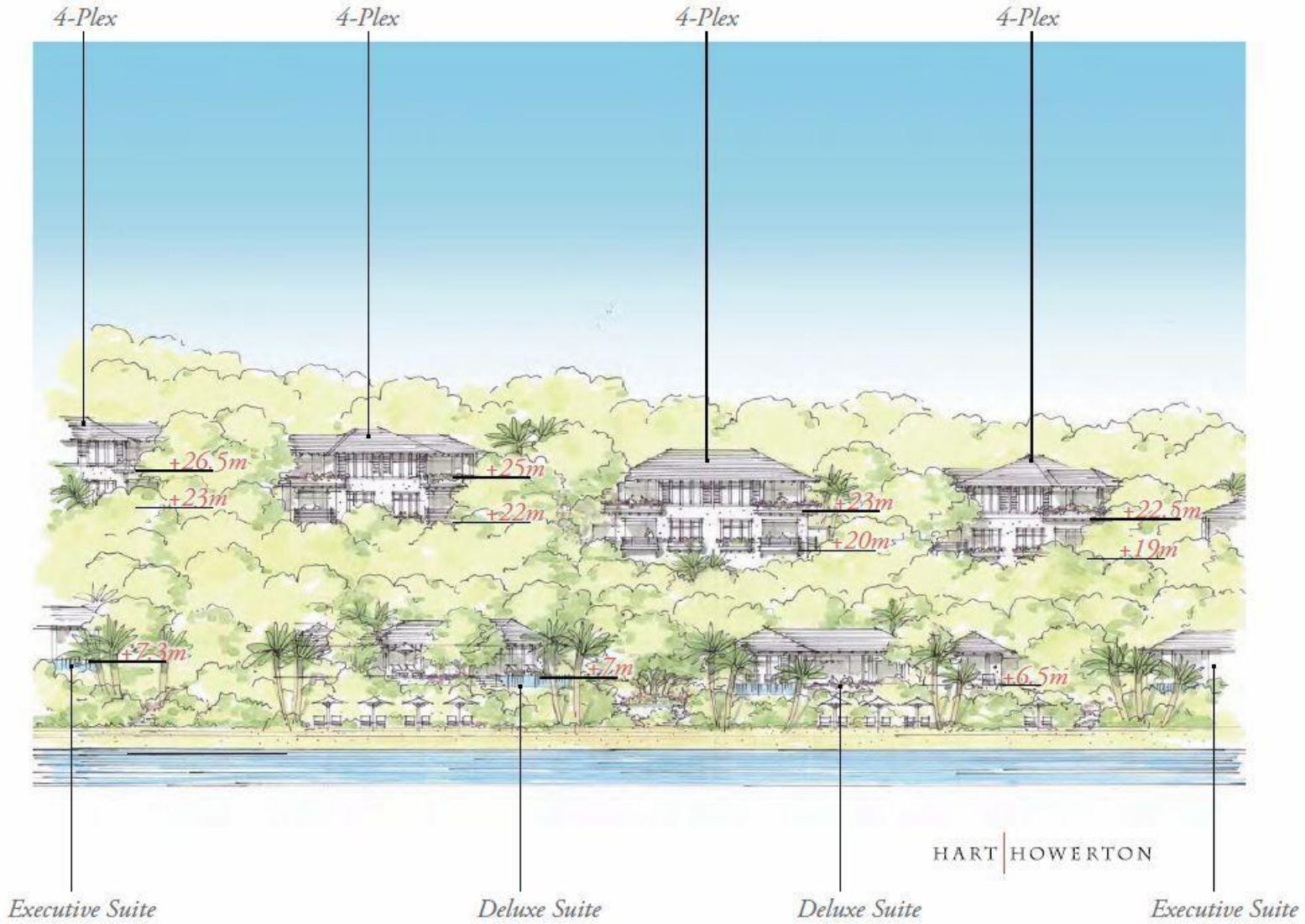
Guestrooms	Bays	Keys	%Mix	GSM	TOTAL	Covered Area	Total Covered
King	36	36	45.0%	63	2268	33	1188
Double Queen	12	12	15.0%	63	756	33	396
Executive Suites	18	9	11.3%	111	999	33	297
Deluxe Suites	6	2	2.5%	140	280	40	80
Ritz-Carlton Suite	5	1	1.3%	222	222	50	50
Totals:	77	60			4525		2011
Branded Res. Villas	7	21		260	1820	30	560
Site Totals		81			6345		2571

利兹卡尔顿自然保护区的酒店布局

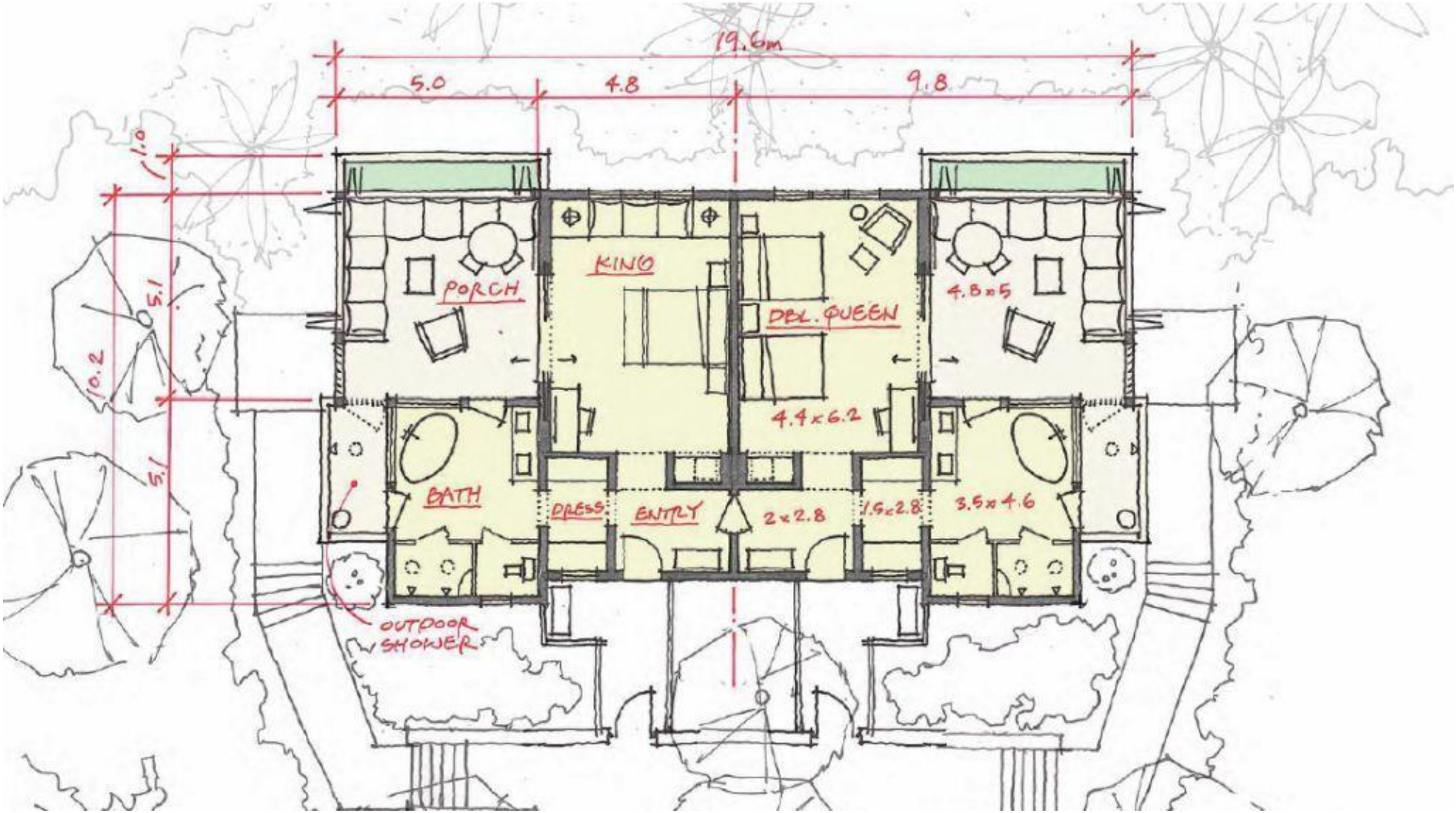
利兹卡尔顿自然保护区酒店的重要设施分布图



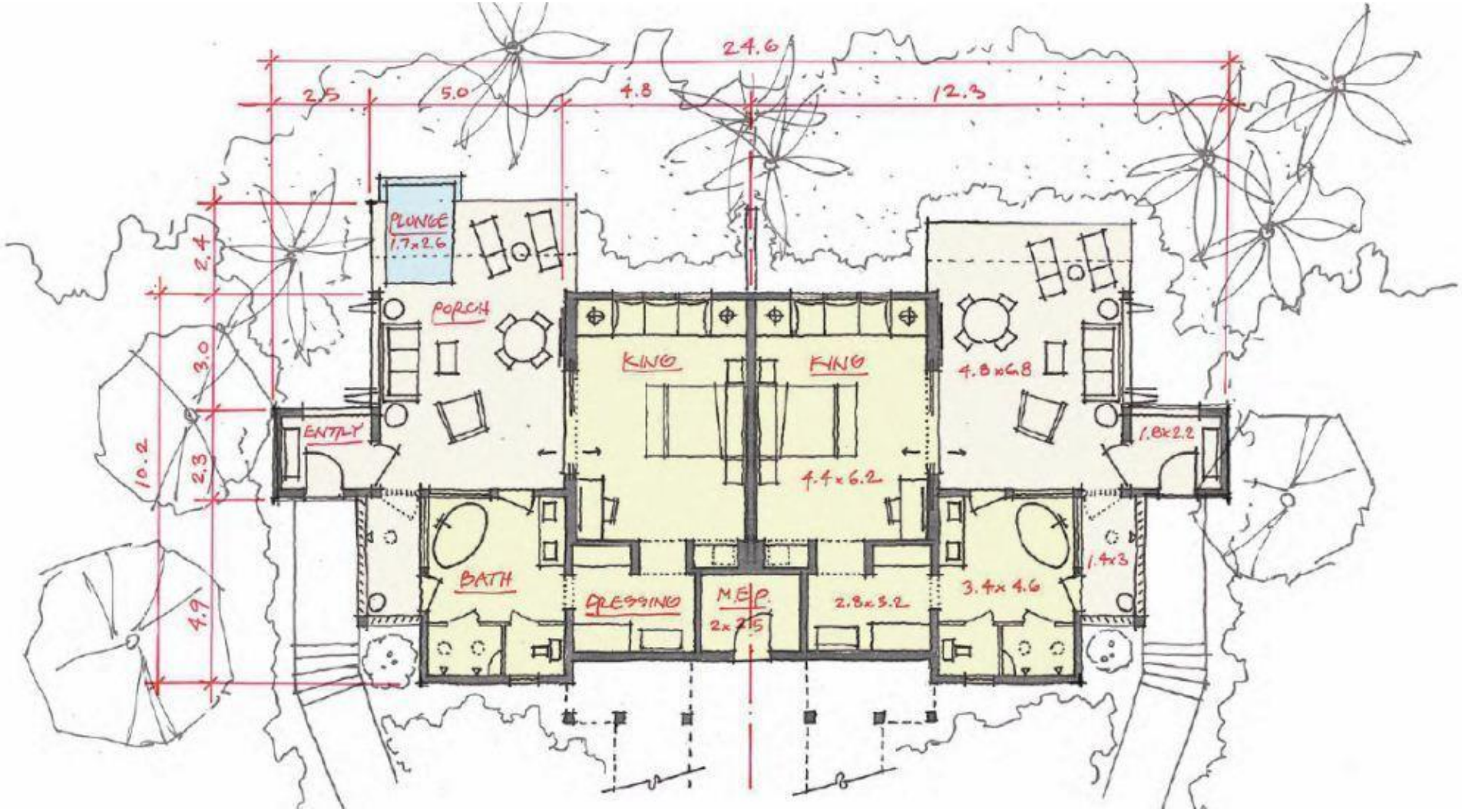
利兹卡尔顿自然保护区酒店客房类型分布图



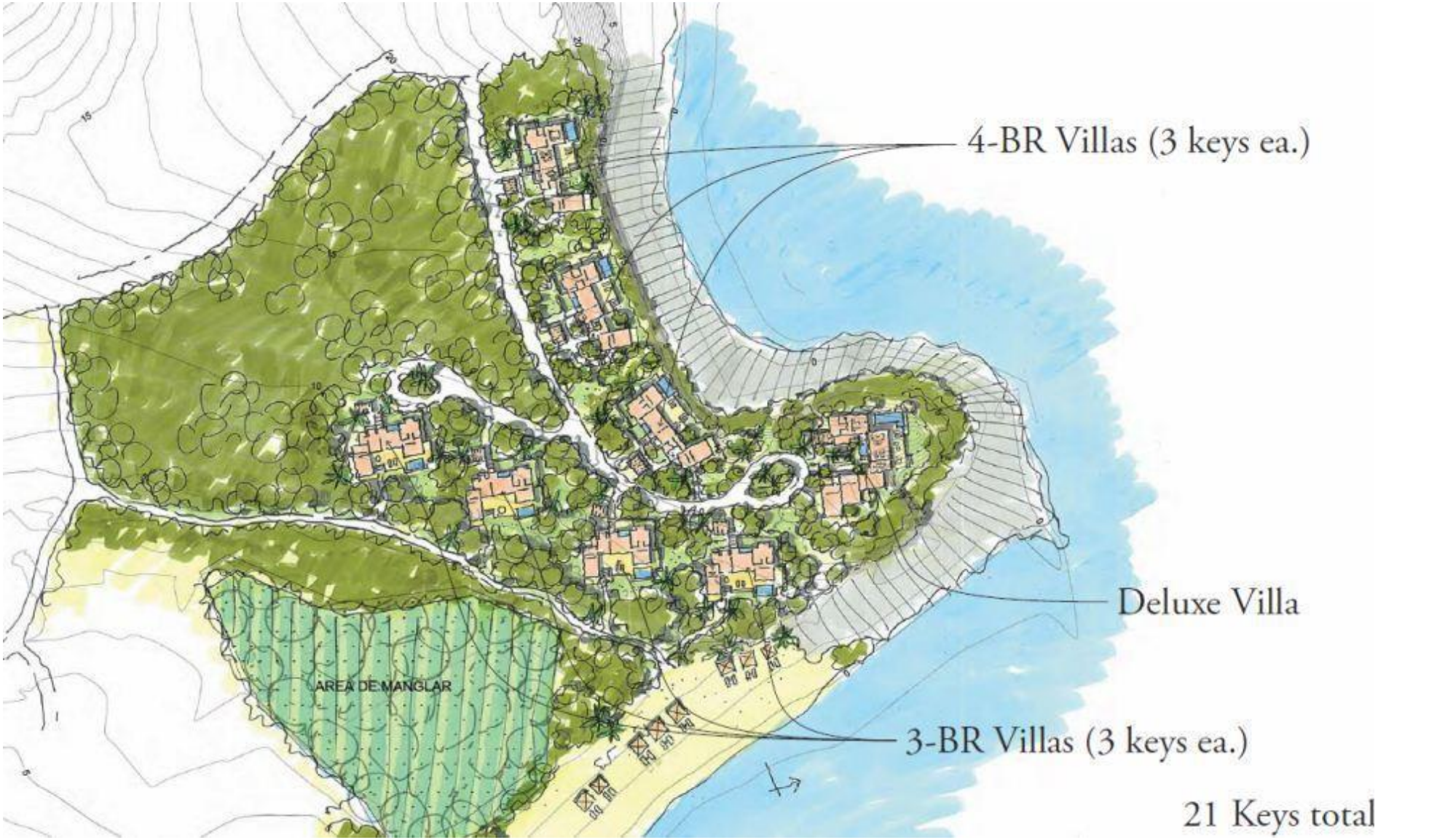
利兹卡尔顿高级标准房型的内部结构图



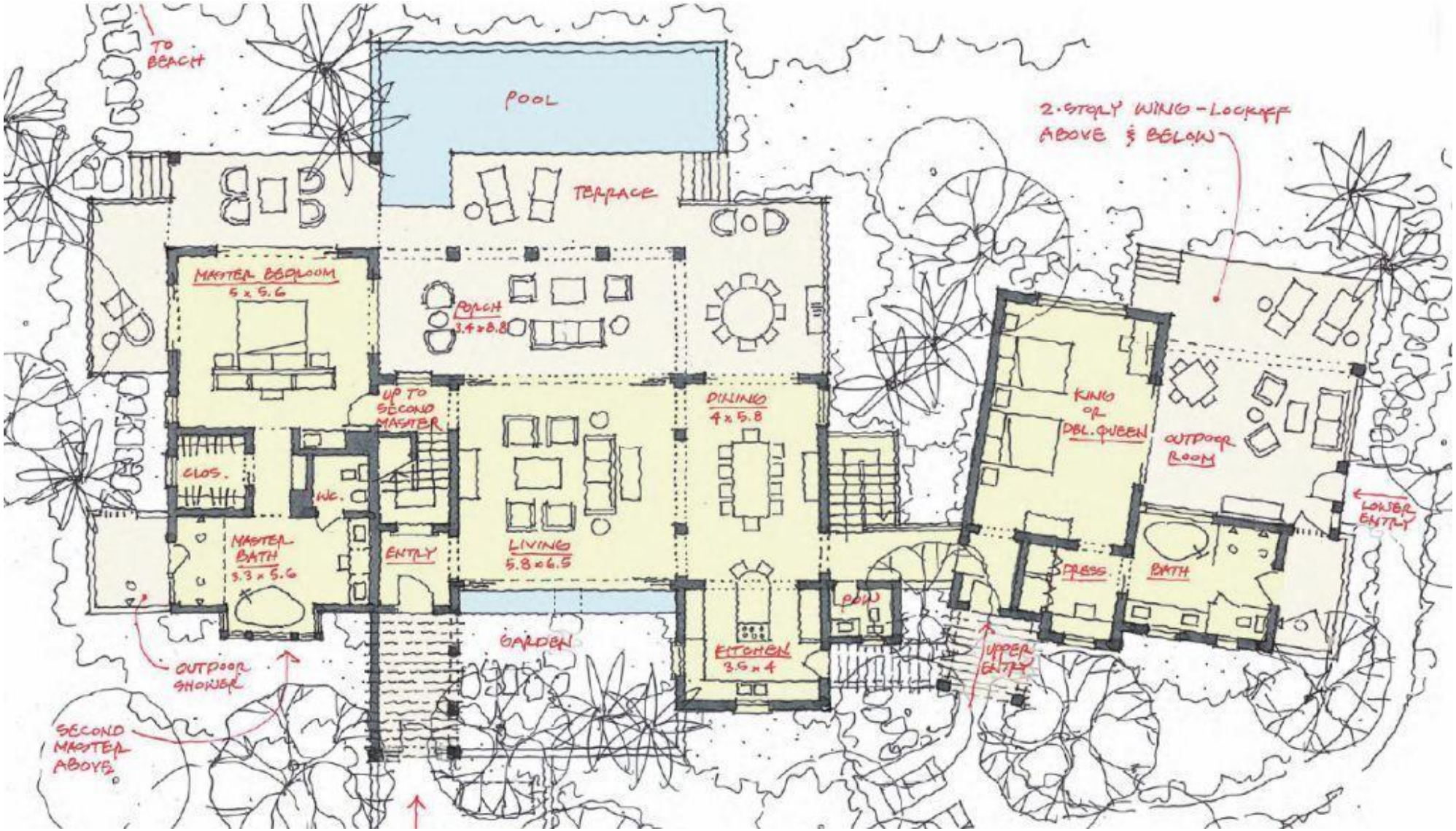
利兹卡尔顿高级普通房型的内部结构图



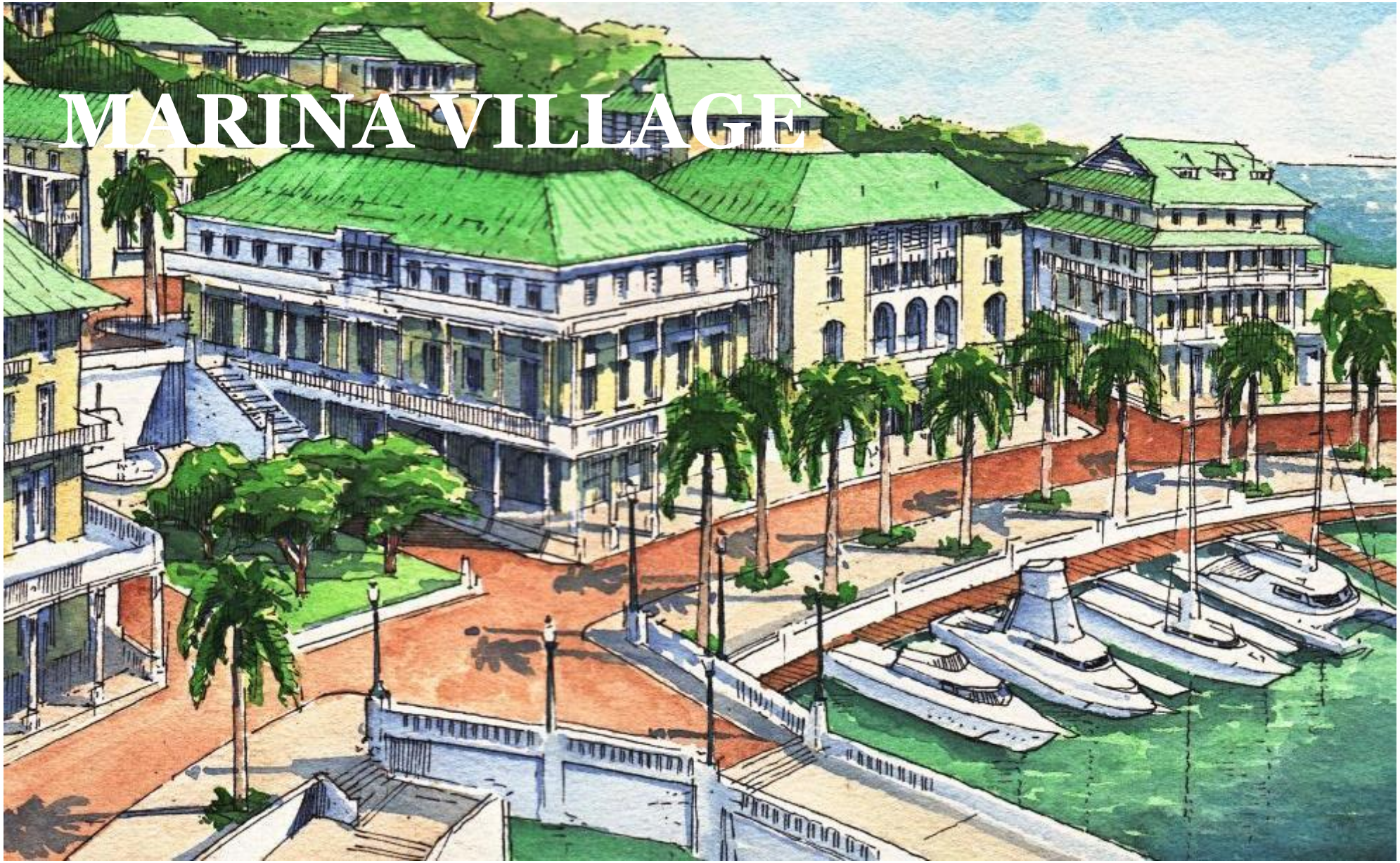
利兹卡尔顿自然保护区第一阶段建设的品牌别墅



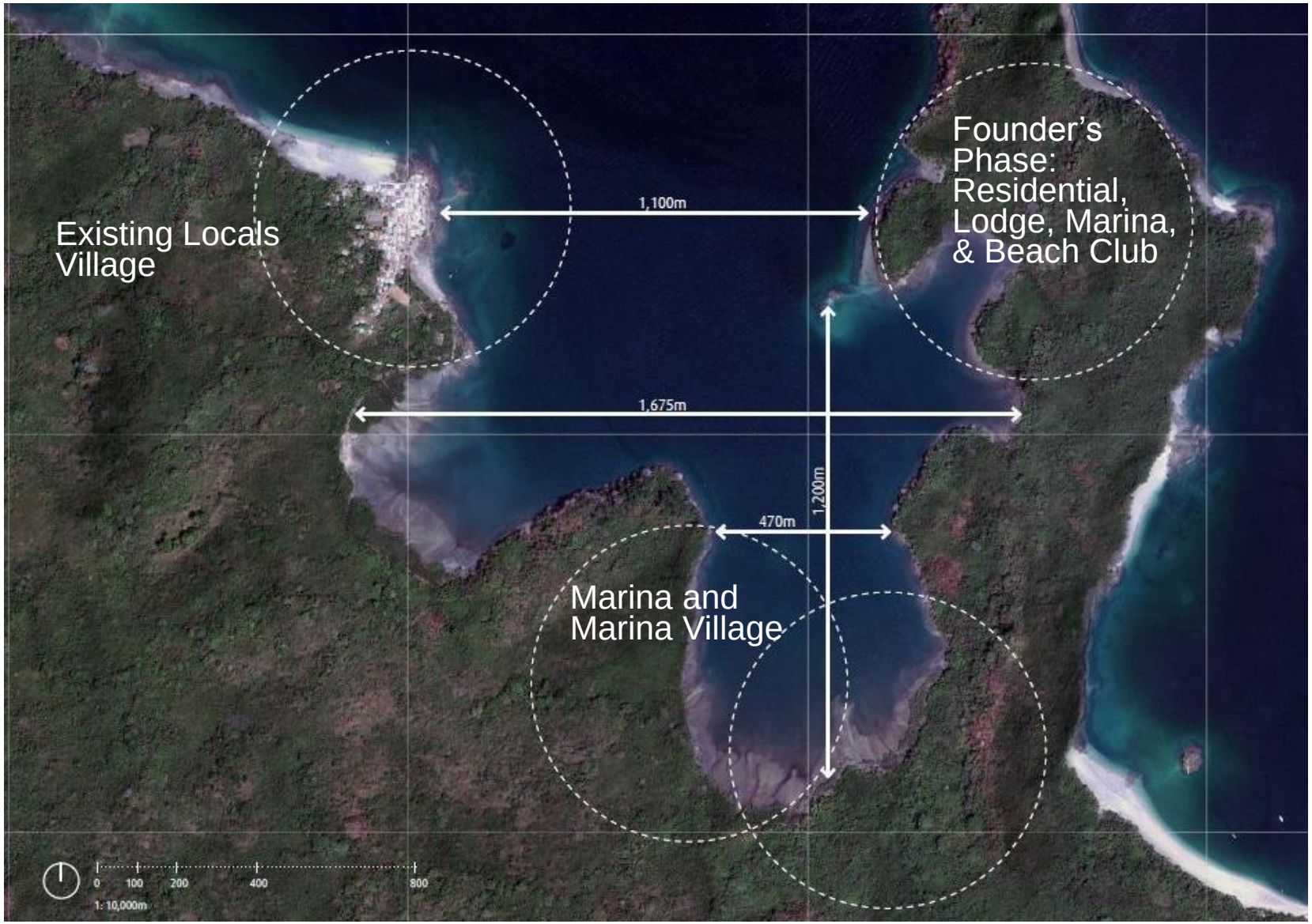
利兹卡尔顿自然保护区的品牌住宅计划



MARINA VILLAGE

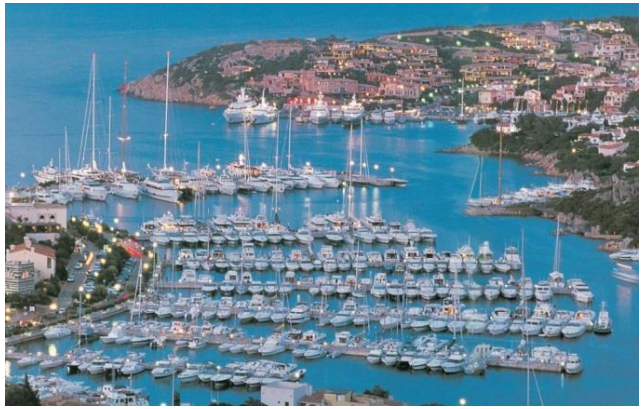


码头小镇的位置和区域


Existing Locals Village
1,100m
Founder's Phase: Residential, Lodge, Marina, & Beach Club
1,675m
1,200m
470m
Marina and Marina Village
0
100
200
400
800
1: 10,000m

码头小镇（概述）

> 码头小镇的开发将集中在岛屿东北部的自然区
> 码头海湾的规模是St Barts 码头的10倍多 (参照下一张幻灯片)
  – 码头小镇酒店200 keys
  – 温泉水疗和健身馆
> 其他休闲设施
> 中美洲太平洋一侧最大的码头
  – 500 个游艇车位，一半将售出，另一半将作为短期出租车位
  – 200 干燥存储单元
  – 餐厅、就把和零售商店
> 房地产出售
> 606 个街道地址/小洋房/村舍
> 142 码头小镇地段
> 码头小镇正在健康地建设，并将共享创办阶段建设的休闲设施和基础设施



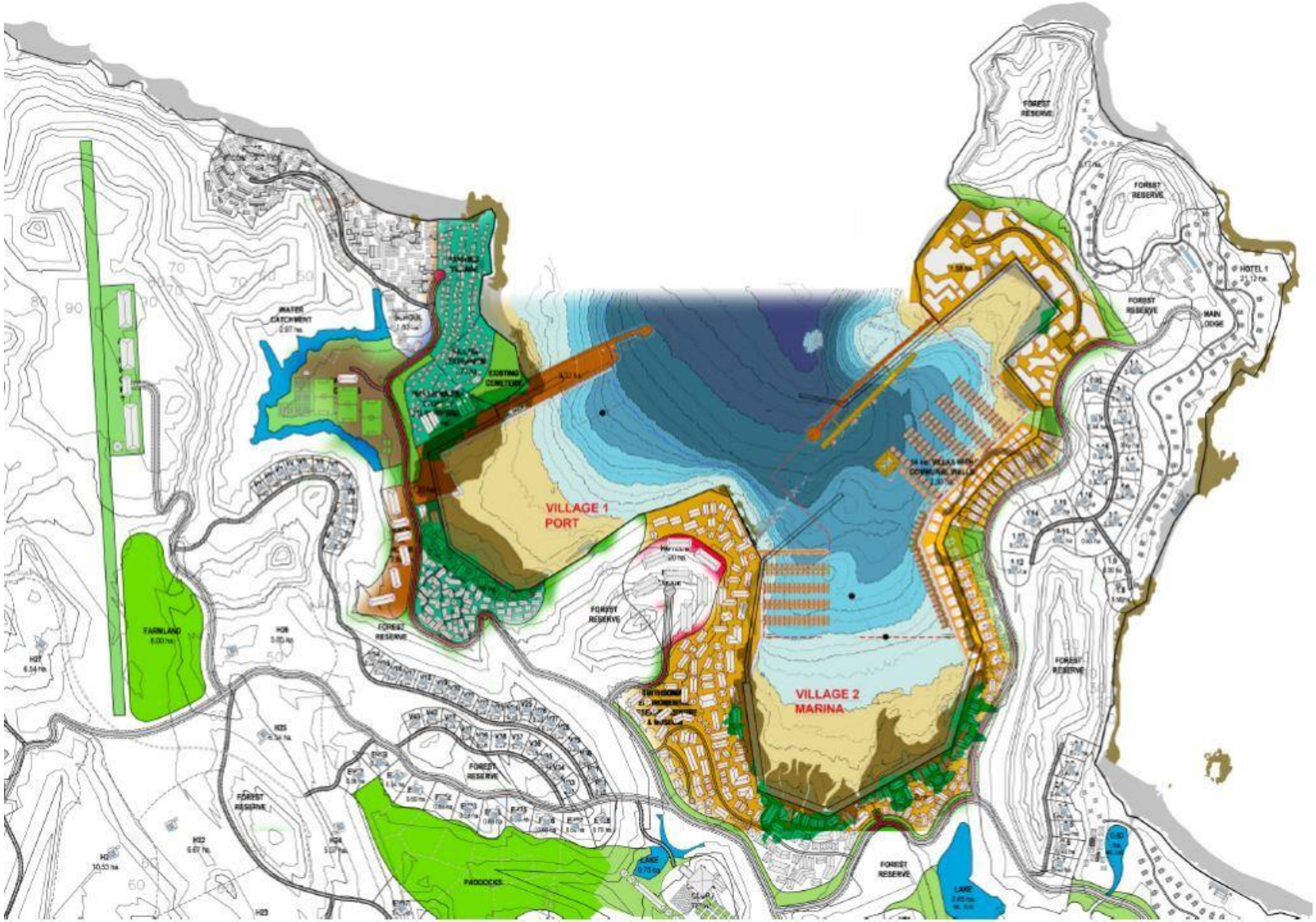
珍珠岛码头　VS　St Barts 码头

Saint-Jean-Cap-Ferrat [1:10,000m]

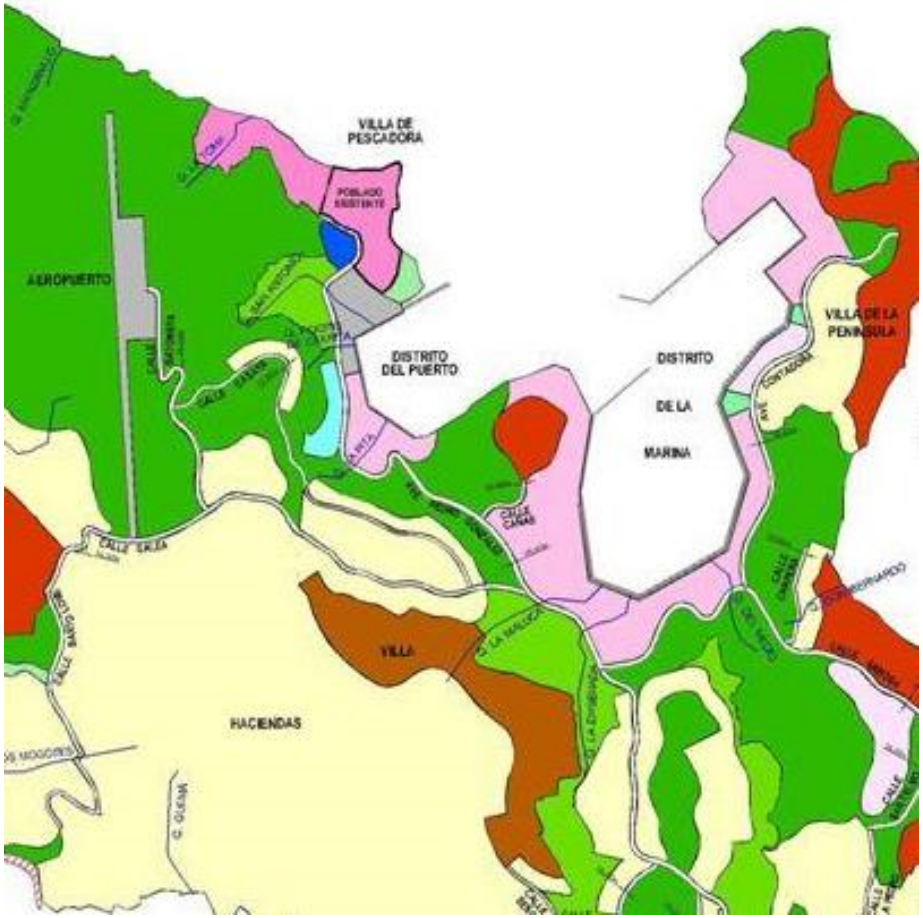
Gustavia, St. Barts [1:10,000m]

码头小镇现有点位图

码头小镇总体规划


VILLAGE 1
PORT
VILLAGE 2
MARINA
FOREST RESERVE
FARMLAND
PADDOCKS
WATER CATCHMENT
EXISTING CEMETERY
MAIN LODGE
HOTEL 1

码头小镇区域



- 50 p/ha, 1,000m² lot area, 50% footprint, Ground + 2 floors
- 400 p/ha, 400m² lot area, 60% footprint, Ground + 3 floors
- 400 p/ha, 400m² lot area, 60% footprint, Ground + 3 floors
- 500 p/ha, 160m² lot area, 60% footprint, Ground + 1 floor
- Unlimited p/ha, 800m² lot area, 100% footprint, Ground + 3 floors
- High Density Municipal Institutional Service
- Municipal Park
- Municipal Recreational Area
- Rural Production Area (Agriculture)
- Preserve Area
- Equipment for Basic Municipal Service
- Aerial Transport
- Maritime Transport

整个项目的大概费用

Summary Financials 财务数据概要	Units 单元数量	面积 m²	总面积Total m	每平米价格/成本 Price/Cost $ per m²	每单元价格/成本 Price/Cost $ per unit	Total 总共
Sales 销售						
Ritz Carlton Reserve Branded Residences 丽思卡尔顿品牌住宅	80	400	32,000	6,000	2,400,000	192,000,000
Residential Built Product (Future Phases)住宅内置产品（未来阶段）	672	225	151,300	5,180	1,166,220	783,700,000
Residential Lots (Future Phases)住宅区（未来阶段）	273	6,734	1,838,466	225	1,516,764	414,076,450
Total Residential Sales 住宅销售总额						*1,389,776,450*
Leisure 休闲类型						
Ritz Carlton Reserve Hotel NoI丽思卡尔顿酒店						35,575,800
Ritz Carlton Reserve Hotel Terminal Value丽思卡尔顿酒店终值						62,068,000
Other Leisure Terminal Value（at cost）其他休闲项目终值（成本）						177,000,000
Total sales 总销售						**1,664,420,250**
Construction costs 建设成本						
Total Project Infrastructure 项目总基础设施						120,000,000
Residential Built Product (Future Phases)住宅内置?品（未??段）	672	225	151,300	3,160	711,369	478,040,000
Leisure 休闲类型						
Ritz Carlton Reserve Hotel 丽思卡尔顿酒店	80			533,431		42,674,497
Eco-Lodge Hotel 生态旅馆酒店	60			650,000		39,000,000
Marina Village Hotel滨海乡村酒店	100			550,000		55,000,000
Cliff Hotel 克利夫酒店	80			600,000		48,000,000
Marina 码头						35,000,000
Total Construction costs 总建筑成本						**817,714,497**
Other costs 其他成本						
Soft costs (10% of total construction costs)软成本（10%的总建筑成本）						81,771,450
Marketing and sales costs (10% of residential sales)市场营销和销售费用（10%的住宅销售成本）						138,977,645
Contingency (10% of total costs)意外成本（10%的总建筑成本）						81,771,450
Total Costs (incl. contingency)总成本（包括意外开支）						**1,120,235,041**
Total project EBIT 项目总利息及税前盈利						**544,185,209**

整个项目的来源和用处

Sources & Uses 项目资源和用途

Uses 用户	$	Sources 资源	$
Infrastructure, leisure and other costs 基础设施，休闲及其他成本			
Total Project infrastructure项目总基础设施	$120,000,000		
Ritz Carlton Reserve Hotel 丽兹卡尔顿酒店	$42,674,497		
Eco-lodge Hotel生态旅馆酒店	$39,000,000		
Marina Village Hotel 滨海乡村酒店	$55,000,000		
Cliff hotel 克利夫酒店	$48,000,000		
Marina 码头	$35,000,000		
Soft costs（10% of total construction costs）软成本	$81,771,450		
Contingency (10% of total construction costs）意外成	$81,771,450		
Subtotal 小计	$503,217,396	Debt / Equity债务/股东权益	$503,217,396
Residential construction costs 住宅建筑成本	$478,040,000	Residential Sales 住宅销售	$478,040,000
Total 共计	**$981,257,396**	**Total 共？**	**$981,257,396**

一般条款

本介绍中的信息仅作为北京和参考目的，可随时更改。本介绍并未向公众流通。次介绍不构成一项要约，或邀请与Dolphin Capital Investors（Dophin） 及Grupo Eleta (赞助商)一同搭乘任何合同或承诺。

Dophin及其分支机构、各自的高管、员工、经理、代理或股东都没有验证此介绍中阐述的任何信息或者观点，并且不表示或担保它们的准确性或完整性。不应将此介绍中的任何内容看做一项承诺或预测，我们部队未来预期、预测或其他陈述提供准确性、成就或合理性的表达或担保。

Dophin及其分支机构、各自的高管、员工、经理、代理或股东在法律允许的最大程度内，免于承担此演示文稿所介绍的任何及全部责任，无论这些责任为明示或暗示，以及在此演示文稿有关的任何其他书面或口头沟通中包括还是忽略。

此介绍为保密材料，未经赞助商同意，不得全部或部分复制其本身或任何内容，或传递给任何其他员工。此介绍的目的并非作为合约的诱导，也不构成投资决策的基础。收到本文档不构成Dophin 或 DCP 提供投资或其他建议，并建议收件人向其各自的独立顾问进行咨询。