

马尔代夫项目简介

马尔代夫Feydhoo Finolhu度假酒店项目



深圳尚鹏投资有限公司

马尔代夫概况



▶ 马尔代夫共和国是地处亚洲印度洋上的岛国，位于北纬4度，东经73度，距离印度南部约600公里，距离斯里兰卡西南部约750公里。南北长820公里，东西宽130公里。由26组自然环礁、1192个珊瑚岛组成，构成20个环礁，分布在9万平方公里的海域内。

▶ 马尔代夫总共由26组天然礁石群组成。这些礁石群被分成21个行政区，包括19个行政环礁及马累和阿杜两个市。

马尔代夫基本情况

土地面积	298 平方公里
首都	马累
周边国家	印度 (340千米)、斯里兰卡 (670千米)
民族	僧伽罗人，南印度人、阿拉伯人
语言	英语，迪维西语
宗教	逊尼派穆斯林
货币	马尔代夫拉菲亚 (1美元 = 15.42 拉菲亚)
主要经济来源	旅游业
农产品	椰子，玉米，红薯，鱼
GDP增长率	5.5% (近年平均)
通货膨胀率	1.4%
人均收入	US\$ 4,428
人口	466,472
失业率	22.2%
法律制度	受到伊斯兰宗教法律制度与英国普通法的影响

马尔代夫经济概况

各行业GDP贡献占比

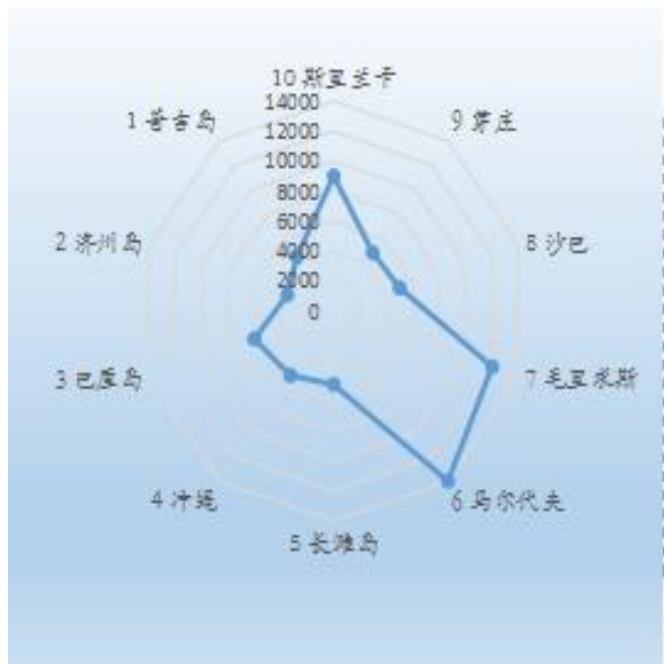


▶ 近年来，马尔代夫GDP平均增长为6%左右，其旅游业务占GDP总量接近30%，为马尔代夫第一大产业。

▶ 根据马尔代夫货币局所给出的数据，2015年马尔代夫出口总值（包含再次出口）达到1.44亿美元，而马尔代夫严重依赖的进口总值达18.96亿美元。其进口主要产品包括食品，石油产品，运输器材或零件和建筑材料。进口产品主要来自新加坡，阿联酋，马来西亚，中国，斯里兰卡和泰国。

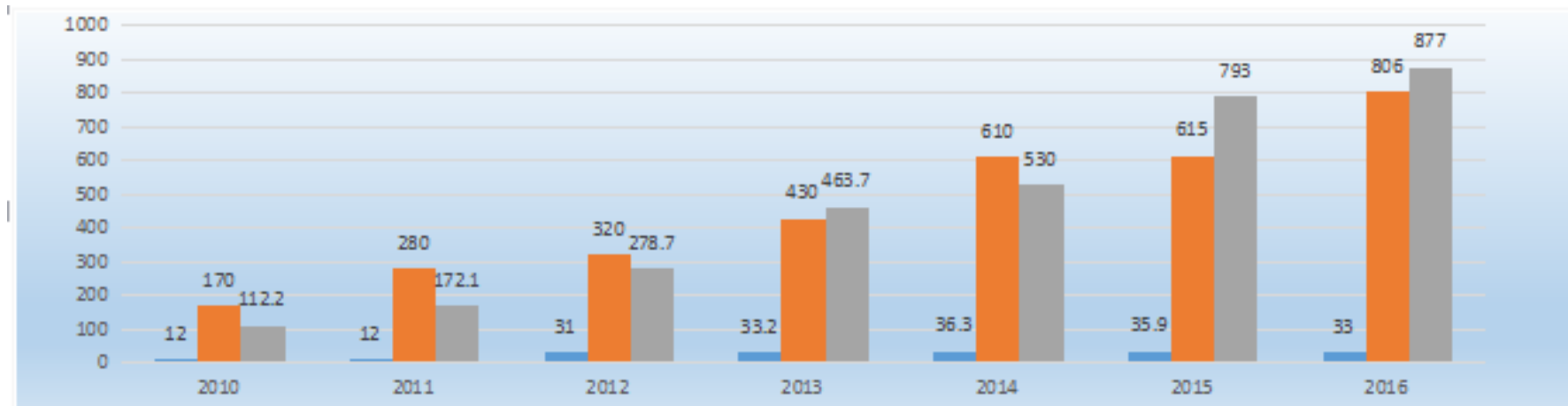
项目	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
GDP (%)	6.2	-2.3	7.2	8.7	2.5	4.7	6.5	1.5
GDP (USD百万)	1,447	1,395	1,655	1,781	1,825	1,911	2,035	2,066
人均国内生产总值 (US)	3,707	3,625	4,205	4,382	4,346	4,398	4,522	4,428
CPI (%)	12.04	4.53	6.15	11.30	10.90	4.00	2.4	1.4
人口量(百万)	0.31	0.31	0.39	0.40	0.42	0.43	0.45	0.47
汇率 (Rf./US)	12.8	12.8	12.8	15.41	15.37	15.41	15.40	15.41

马尔代夫旅游市场状况

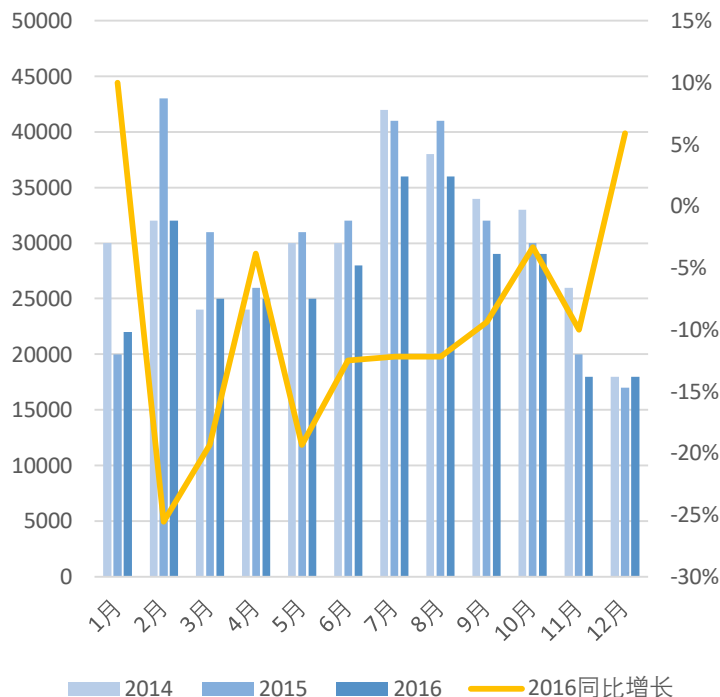


▶ 左图表示各热门岛屿的平均费用情况，图中清楚的表示出马尔代夫平均旅游费用最高，远高于其他热门岛屿，相对来说，访客的消费能力较高，在酒店基础资金投入未明显高于其他岛屿的前提下，整体利润前景较大。

▶ 从下图看，和目前中国出境游较为火热的国家，韩国和泰国对比，中国赴马尔代夫出境游的人数，随着马尔代夫名气的增长出现激增。而总量来说还处于较低水平，发展潜力巨大，而且近几年由于各种原因，相比于泰国韩国的巨额增长，马尔代夫出境游的增长率相当缓慢。

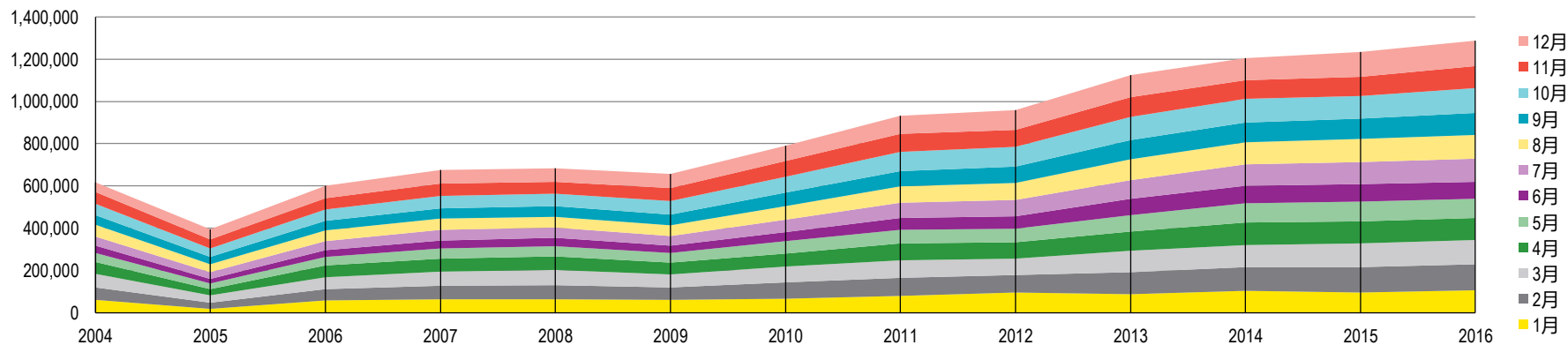


马尔代夫访客数量状况



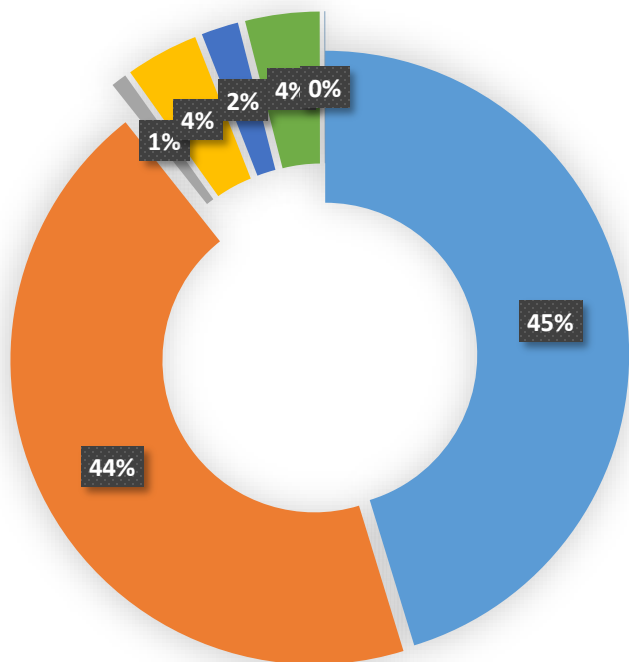
► 无论是从左图的我国近年每月入境马尔代夫游客数量，还是下图马尔代夫整体游客数量趋势上看，马尔代夫的旅游业在15,16年遇到了一些瓶颈。主要的原因是以下两个方面：首先是受全球整体经济周期的影响，近年全球经济不景气，整体旅游业受到冲击。更为重要的是，目前马尔代夫访客数量受当地机场吞吐量限制，无法实现较高增长。

► 鉴于此，随项目逐年实施，全球整体经济周期会出现回暖，游客数量会有较大幅度增长。同时，马尔代夫首都正在扩建新机场，到2018年基本建成后，整体游客接待人数将可到达180万人。



马尔代夫访客来源状况

■ 欧洲 ■ 亚洲 ■ 非洲 ■ 美洲 ■ 大洋洲 ■ 中东 ■ 其他



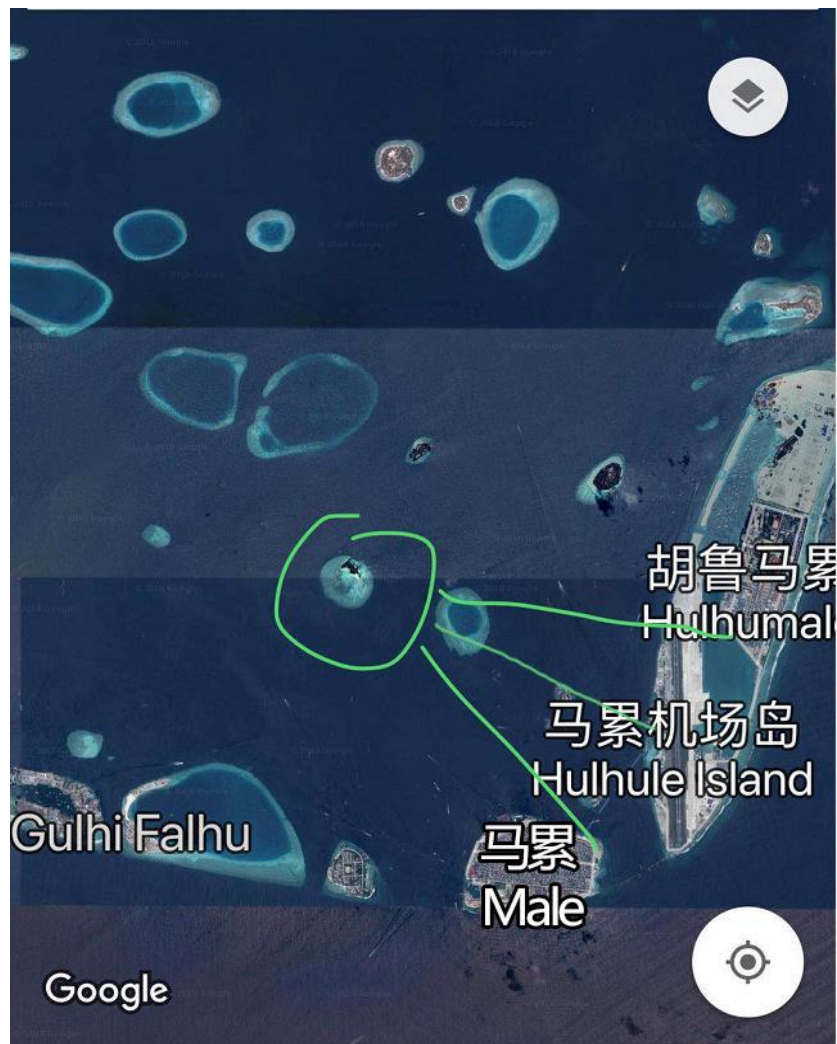
▶ 马尔代夫访客在2014年、2015年、2016年分别为1204857人次、1234248人次、1286135人次，其增长率分别为2.4%，4.2%。其中，亚洲与欧洲为马尔代夫客源主要来源地，占比分别为44.50%，45.72%。欧洲游客在2014年、2015年、2016年分别为529291人次、535937人次、575176人次，其增长率分别为1.3%，7.4%。亚洲游客在2014年、2015年、2016年分别为568031人次、578322人次、572336人次，其增长率分别为1.8%，-1%。其中，亚洲游客主要以中国游客为主，占比接近80%左右。

地区	2011	2012	2013	2014	2015	2016	
	人数	人数	人数	人数	人数	人数	比例
欧洲	537,769	517,809	527,274	529,291	535,937	575,176	45.72%
亚洲	334,692	367,680	505,753	568,031	578,322	572,336	44.50%
非洲	6,452	7,095	8,271	8,141	9,278	10,752	0.84%
美洲	23,654	26,774	32,970	41,044	46,625	50,458	3.92%
大洋洲	14,196	16,826	18,761	20,822	21,777	25,708	2.00%
中东	14,570	21,843	32,050	37,201	41,976	51,330	3.99%
其他	-	-	-	327	333	375	0.03%
年游客数	931,333	958,027	1,125,079	1,204,857	1,234,248	1,286,135	100%

马尔代夫作为中国的后花园拥有广阔的发展空间

- ▶ 一岛一酒店的独特度假酒店经营模式、优良的自然资源与环境使马尔代夫现在成为世界上最高端且独特的度假胜地。一旦新机场扩建完工，全球旅客人数将会持续增长，可望在未来4年内游客人数从目前130万到达300万人次，将进一步促动旅游业的极大发展。
- ▶ 马尔代夫与中国已经签署相关自贸协议，双方未来将会有更多的双边投资机会，因此将会有更多的商务活动在马尔代夫进行。
- ▶ 由于处于一带一路的规划中，中国政府给予马尔代夫很大的援助同时，中国政府也逐渐放开了马尔代夫投资的限制。同时，马尔代夫政府正在与中国政府洽谈外汇自由转换的问题，未来将会有更多的国内资本进入马尔代夫市场，提升马尔代夫经济。
- ▶ 从中国主要大型城市（北京8小时，上海8小时，广州6小时，昆明5小时，香港6小时）等都有定期直达航班到马尔代夫首都马累。从国内其他城市（重庆，成都，武汉，南京，杭州，西安等）有包机到达。

本项目优势1：地理位置得天独厚，绝版地段不可复制



▶ 马尔代夫国家机场是Venala国际机场，是位于距离马累首都岛大约2公里的一个独立岛屿上，所有进出马尔代夫的国际航班都是在这个岛上。从机场岛需要乘坐大约5分钟快艇或者10分钟的摆渡船才能抵达马累首都。前往其他多个居民岛需要通过内陆飞机或水上飞机才能抵达。

▶ 国际航班抵达马尔代夫的时间基本在晚上，所以游客需要在机场周边入住一晚过渡酒店后，第二天转去其他度假岛。左图中可清晰看到，从机场到本度假酒店仅需乘坐快艇8-10分钟，是作为中转的良好选择点。

▶ 根据马尔代夫政府的规划，未来马尔代夫的发展潜力巨大。除了不断上升的休闲度假客人和中转客外，相比其他远离机场海域的酒店来说，未来大量的商务活动，基础设施建设的不断增加带来的越来越多的商务人士的往来，国际航班的增加而带来大量机组人员的停留……等等都将成为本度假酒店不断提升收入的增长点。

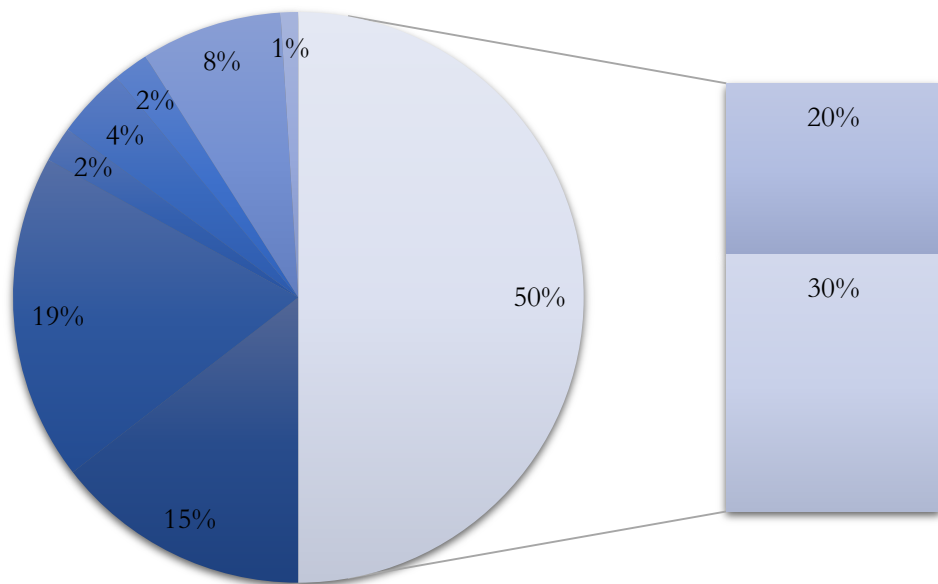
▶ 本项目的地理位置刚好距离马尔代夫国际机场10分钟船程，将是休闲度假人士，游客中转，商务活动和航班机组人员最佳的选择酒店之一。

优势2：签约国际一流酒店管理公司，保证项目高品质



- ▶ 由于地理位置的稀缺性，使得本项目酒店入住率得到充分的保证，根据多家机构对本项目的评估，每年预期利润可达**1200-1500**万美金。

优势3：涵盖度假+商务客户，入住率达80%以上



■ 中国 ■ 欧盟 ■ 中东 ■ 英国 ■ 美国
■ 亚洲其他 ■ 其他地区 ■ 商旅人士 ■ 机组人员

▶ 根据酒店项目的预测，未来酒店的细分客户主要分为两大类，第一类是中高端的旅游度假和中转游客，约占总体未来酒店访客总人数的百分之60%。对于第一类游客而言，来马尔代夫休闲度假是很自然的事情。由于马尔代夫是个度假旅客消费能力较高的市场，又加上去远距离度假酒店必须中转的客观原因，所以对入住高档酒店来中转的需求旺盛。由于目前的市场缺口，很多游客只能退而求其次去一个干净整洁的普通酒店将就。

▶ 第二类酒店客户主要是商务工作人士。具体细分来说，40%左右的来源于机组人员，包括空乘和飞行员等，50%来自于未来的商旅人士；10%是企业 and 政府会议等往来人士正如之前提到的，在马尔代夫境内，特别是马累和葫芦马累及周围将会有较大的投资价值，会吸引不少来自南亚，印度，中东，中国甚至更远地区的商旅人士，举行会晤，进行投资。这部分人群对住宿要求较高，其消费能力也较高，而目前这部分细分客户市场需求仍处于空白。

优势4：拥有马尔代夫本地雄厚资源的中国开发商

- ▶ 与马尔代夫有超过20年的商业往来，积累了大量当地的资源。
- ▶ 对马尔代夫当地200多座岛进行了充分严谨的实地考察，对马尔代夫境内岛屿宏观判断及微观分析极为精准。
- ▶ 对国内建筑材料的市场有着30多年的从业经验，在采购、运输等环节相对优势较强，可以在建设中节省大量的时间以及金钱成本。
- ▶ 公司在当地资源雄厚，与各商业团体、各政治派别有良好关系与交流。目前除了正在开发的这个度假酒店外，已储备另外二个优质岛屿待开发。在第一个度假酒店正式开业后，将进一步复制商业模式，扩大经营规模。

本项目优势5：绝美海景户型-水屋



本项目优势5：绝美海景户型-水屋



Pool Water Villa Area Breakdown (m²)

BEDROOM AREA	28.99
DRESSER AREA	5.9
BATH AREA	18.9
VERANDA AREA	29.47
SUNBED AREA	7.15
POOL AREA	16.04
JETTY AREA	10.7
Total Area for Sale	117.15

激活 Windows
转到“电脑设置”以激活 Windows。

本项目优势5：轻奢海景户型-沙屋



深圳尚鹏投资有限公司

本项目优势5：轻奢海景户型-沙屋



Pool Beach Villa Area Breakdown (m²)

BEDROOM AREA	29.52
DRESSER AREA	7.92
COURTYARD AREA	15.6
BATH AREA	11.6
VERANDA AREA	12.25
SUNDECK AREA	17.06
POOL AREA	17.94
Total Area for Sale	111.89

深圳尚鹏投资有限公司

本项目优势6：豪华餐饮及娱乐配套



- ✓ 日式餐厅
- ✓ 中式餐厅
- ✓ 意大利餐厅
- ✓ 全天自助餐厅
- ✓ 落日酒吧
- ✓ 户外海上运动：潜水、帆船等
- ✓ 森林SPA、豪华健身中心
- ✓ 等等



本项目优势7：配置境外美元资产 获得稳定的高收益

理由1：根据近20年来对马尔代夫度假酒店实际投资回报率的统计，大多数酒店获得超过15%的年回报率。由于本项目地处黄金位置，预期可获得超过20%的年投资回报率。每年可获得稳定安全的投资回报是每一个投资人的第一选择。

理由2：马尔代夫法律体系继承和沿用了英国的法律体系。外国投资者在马尔代夫受国家法律保护，私有财产神圣不可侵犯。发展旅游和开发度假酒店是马尔代夫历任总统的执政重点。例如：现政府亚明总统曾经的竞选纲领之一就是每年增加度假酒店20间。

理由3：没有外汇管制。马尔代夫是自由汇兑国家。外国投资者不受限制，不用申报可以自由地把硬通货汇进汇出马尔代夫。投资马尔代夫的每年收入是美元/欧元等硬通货，是防止人民币贬值、配置境外美元资产的最佳国家之一。

理由4：岛屿租赁最长可达99年，是传承事业给下一代的理想投资国家。

理由5：所得税率偏低。马尔代夫的所得税税率仅为15%。而且马尔代夫不是CSR国家（Common Standard Report），可以轻松享受海外高收益而无需担忧额外被苛税。

本项目目前工程进度.

一、本项自从与马尔代夫政府签订购买岛屿到目前为止，已经完成了以下投资：

- 1、支付了所有购岛费用含各项税费。
- 2、完成全部环评EIA、支付了所有环评EIA费用，并取得政府批准。
- 3、完成所有设计（含吹填岛屿设计、建筑设计、装修设计、机电供排水设计、消防设计）、支付了所有费用，并取得政府批准。
- 4、完成岛屿的全部吹填并支付了费用。
- 5、完成了岛屿护堤设计并正在施工。
- 6、完成了港口设计并正在施工。
- 7、完成了与7家国际知名的酒店管理公司的商谈。在未来一个月内会从万豪和雅高二者之中选择一家签订合作协议。

本项目工程进度计划.

二、本项目下一步工程进度及工作计划:

- 1、8月1日 - 30日：填岛地面的平整和夯实。
- 2、8月15日 - 30日：临时工棚/仓库搭建，发电机组和海水淡化装置安装。
- 3、8月15日 - 10月30日：港口墙建设和护堤建设。
- 4、9月1日 - 12月30日：员工后勤建筑物的建设、完成钢结构安装和屋面墙体的建设。
- 5、10月1日 - 2019年1月30日：样板房建设完毕。
- 6、11月1日 - 2019年7月：完成全部度假酒店的客房和公共区域的基础建设。
- 7、12月1日 - 2019年9月：完成全部框架结构建设，园林绿化灯光等建设。
- 8、2019年3月1日-10月：完成全部工程的内部装修，供电供排水通讯等的建设。
- 9、2019年10月-11月：检查、补充、校对、试运行等工作。
- 10、2019年12月：正式试营业。



谢谢

马尔代夫Feydhoo Finolhu度假酒店项目



深圳尚鹏投资有限公司