

上海申亚亚龙湾 DFS 项目融资方案

一、项目情况（详见可研报告）

1、项目背景

原亚龙湾国际旅游消费中心项目由申亚集团下属海南申亚置业有限公司于 2013 年 8 月开工，分四期开发建设。项目位于海南省三亚市亚龙湾龙溪路转盘处，占地 494 亩，是三亚大型旅游商业综合体。总建筑面积约 36 万平方米，其中商业面积 18.6 万平方米，包括高端旅游度假别墅群、亚龙湾壹号小镇奥特莱斯（项目二期、9.5 万方、已建成并获得产证，目前已投入运营）、在建的国际五星级主题度假酒店与高端商业综合体（9.1 万方，其中酒店部分 3.1 万方，商业部分 6 万方）、沿龙溪路两侧商业别墅群等。

2024 年 4 月，上海申亚正式 DFS 集团签约合作，将“申亚 DFS 亚龙湾项目”打造成为三亚首个世界级奢侈品零售休闲娱乐胜地。申亚集团与 DFS 将投入巨资对项目进行升级改造，预计全面运营后，项目将吸引超过 1000 个奢侈品品牌，包括 LVMH 路威酩轩集团旗下核心品牌，在时装和箱包、美妆和香水、腕表和珠宝、葡萄酒和酒类、高档餐饮、食品和饮料等多个品类中展现出无与伦比的沉浸式理念，从而成为三亚、海南乃至大中华区首屈一指的集奢侈品购物、世界级酒店、高档餐饮和娱乐为一体的零售休闲娱乐胜地，为国内外游客提供创新且卓越的国际一线奢侈品品牌和体验。

根据 DFS 的规划要求，将对项目二期（即已建成的奥莱部分）进

行扩建、改造。

2、建设内容

本项目位于亚龙湾转盘南侧、龙溪路西侧，龙溪路和北面的亚龙湾路是通往亚龙湾度假区的主要道路，位于海南省三亚市亚龙湾的喉舌位置。本项目三面环山，一面朝海，紧邻亚龙湾交通枢纽核心地带，距离市区 12 公里，距离海岸线 2 公里，交通区位条件良好。

按 DFS 的要求，将原本的纯酒店项目调整为以商业为主、酒店为辅的项目；将已开业的二期奥特莱斯择时全线停业，按 DFS 的设计理念，由申亚集团投资改造。亚龙湾壹号二期改造与四期建设项目，除设计图纸由 DFS 提供外，后续报规报建、施工管理等均由申亚集团负责，建成后交予 DFS 进行全球招商，DFS 计划投入 6 亿美元用于前期运营。

3、经济技术指标

项目二期用地（原奥特莱斯）面积为 67601.79 平方米，用地性质为综合服务用地，建设内容为 10 栋地上 2-4 层通过连廊及地下室连接的商业综合体，总建筑面积为 96824.4 平方米(含不计容积率地下室建筑面积 40580.58 平方米)，其中计入容积率建筑面积 56243.82 平方米，容积率 0.83，建筑密度 37.53%，绿地率 9.99%，建筑主要高度 11.0 至 18.0 米，总停车位 615 个(其中 268 个停车位配置在 AC-04 地块内)。

4、资金需求

项目二期的扩建及改造新增投资人民币近 12 亿元，开发周期约

2 年。预计可新增银行贷款 7 亿元（不含置换存量贷款的部分）、自有资金投入 2 亿元，尚有 3 亿元资金缺口。

5、经营计划

（1）全球 500 强 LVMH 集团下属子集团 DFS 集团与申亚是长期租赁、战略合作关系。2024 年 4 月，上海申亚与 DFS 集团签署 20 年期合作协议，DFS 集团整体租赁申亚集团三亚亚龙湾 1 号小镇项目 2 期、4 期，总计租赁商业经营面积约 12.8 万方（含地下部份、总租赁面积约 19 万方）、20 年整租租金约 80 亿（按季度支付，每年增长 3.5%、第 11 年租金上涨约 30%），DFS 与申亚集团联合设计二期装修改造、申亚集团负责报批报建以及施工，预计 25 年下半年、最迟 25 年底交付 DFS 集团、并起租，26 年开业

（2）改造方案工期等：已经取得工规证，预计 8 月底取得施工证、9 月开工，25 年下半年逐渐分批交付，最迟 25 年底完成整体交付；成本明细后续进一步提供

（3）二期目前运营的是奥特莱斯街区式商场，年均租金等收入约 5-6 亿（扣除营业成本支出后、年净收入约 0.5-1 亿），改造后运营租金收入年均约 3 亿（26 年第 1 个租金年度租金约 2.6 亿，每年增长 3.5%；租赁第 11 年增长 30%、租金约 4.5 亿）

（4）装修改造后的二期与四期商业部份都是交付 DFS 集团、整体租赁，两个地块、分开施工，计划于 26 年初整体开业。

二、融资人情况

海南申亚置业有限公司是上海申亚投资控股（集团）有限公司为

开发亚龙湾旅游文化综合体项目于 2012 年 8 月设立的项目公司，注册资本人民币 70000 万元。

申请人股东为，上海申亚投资控股（集团）有限公司。公司前身是由长宁区房地局于 1988 年在海南三亚市注册成立的“申亚实业开发总公司”。1989 年 6 月，为建设海口申亚大厦，由“申亚实业开发总公司”联合中建上海分公司等九家企业，成立了“海南申亚实业联合总公司”。1992 年，公司移师上海发展，成立了“上海申亚房地产有限公司”（现已更名为“上海申亚投资控股（集团）有限公司”）。1994 年，企业率先改制，成为长宁区第一批现代企业制度试点企业，是完全依靠市场化运作成长起来的企业。房地产开发经营是公司的核心产业和主营业务，先后投资了“海口申亚大厦”，三亚亚龙湾的“申亚翡翠谷”一、二期。上海延安西路、江苏路口的“申亚金融广场”，国道新华路上的“新华花苑”和“申亚新华府”，中山公园板块的“笠园”，昭化路上的“申亚臻悦商苑”，延安西路、镇宁路口的“申亚瑞庭”等等一批高档办公楼和住宅。天山西路“申亚时代广场”、海南“申亚翡翠谷三期”、“申亚亚龙湾壹号”、“亚龙湾奥特莱斯小镇”等项目，累计开发总量达几百万平方米。公司连续数年被上海市工商局颁予“合同信用等级 AAA”，并荣获“上海市房地产开发企业诚信信誉先进单位”、“上海市守合同重信用企业”等诸多荣誉



三、融资要素

- 1、融资用途：用于二期项目的扩建、改造。
- 2、融资规模：不超过人民币 3 亿元。
- 3、融资期限：不超过 2 年，满半年允许部分或全部提前还款
- 4、还款来源：（1）银行贷款；（2）集团在海南其他在售项目回款；（3）项目未来租金收入；（4）集团统筹资金。
- 5、增信措施：（1）上海申亚提供全额不可撤销的连带责任保证担保；（2）可提供部分待售的其他项目作为不足值抵押，货值约 1 亿元（如需）。
- 6、还本付息安排：按季付息、到期还本。