

WESTIN

三亚海棠湾民生威斯汀度假酒店概况

酒店概述

三亚海棠湾民生威斯汀度假酒店于2013年12月27日正式营业，截止至今已将近4年，GOR 及GOP、NOP 都在稳定的增长，将被打造成海南最好的家庭度假、目的地婚礼和度假胜地。该酒店位于三亚市海棠湾镇海棠北路116号，拥有448间客房，主要房型有豪华房、海景房、豪华海景房、尊贵海景房、海景套房、礁湖泳池房、活力海景房、别墅房、总统套房等。酒店占地面积约13万平方米。

酒店历史经营数据

- 从经营完成年度开始，收入2014年的1.11亿元到2015年的1.66亿元，增长了49%；GOP从2014年的1,803万到2015年的5,720万元，增长了217%；业主利润从2014年的302万到2015年的3,002万元，增长了894%。
- 2014年餐饮食品成本率为36%，酒水成本率为20.9%；2015年餐饮食品成本率为36.2%，酒水成本率为19.9%。2015年比2014年食品成本率增长了0.2%，酒水成本率降低了1%。
- 2014年的能源及维修费用为1,996万，2015年能源及维修费用为1,974万，费用下降了1%；

酒店历史经营数据

• 2014年（万元）

项目	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1-12月
	实际	实际	实际	实际	实际	实际	实际	实际	实际	实际	实际	实际	累计
客房	669.37	1,197.14	419.21	393.90	323.23	253.56	466.95	647.49	478.66	695.40	766.07	917.40	7,228.37
餐饮	534.87	424.77	256.11	218.64	235.17	114.99	231.51	299.43	215.31	282.27	330.26	482.93	3,626.25
其他经营小部门	32.07	50.28	3.00	16.27	10.67	8.21	14.29	15.27	10.01	15.99	20.76	20.18	217.01
租金及其他收入	89.07	1.24	0.18	0.12	0.04	1.10	0.05	0.86	1.82	-8.55	-14.55	3.10	74.49
总收入	1,325.38	1,673.42	678.50	628.93	569.11	377.87	712.79	963.05	705.80	985.11	1,102.54	1,423.60	11,146.12
客房	173.53	134.67	115.88	129.59	128.35	103.69	93.57	149.79	126.01	178.72	201.48	273.06	1,808.34
餐饮	364.10	308.67	245.15	196.89	206.33	160.53	148.15	206.29	191.35	208.32	234.19	337.87	2,807.84
其他经营小部门	61.54	52.24	46.56	41.29	39.65	33.82	29.73	31.92	37.88	38.49	40.10	72.13	525.35
行政管理	126.33	113.75	100.84	122.30	114.32	117.15	77.72	118.57	124.40	123.54	137.49	207.77	1,484.18
市场营销	76.83	71.13	50.29	49.06	50.17	47.65	53.53	62.45	43.76	56.04	69.27	90.20	720.38
工程维修	39.73	32.70	38.66	44.88	37.97	30.24	33.22	37.55	30.20	31.24	41.15	57.86	455.38
能源能耗	132.35	142.47	133.87	136.19	138.64	135.09	121.47	128.61	136.94	122.59	111.47	101.52	1,541.21
管理支出	974.41	855.64	731.25	720.19	715.42	628.18	557.39	735.17	690.54	758.93	835.15	1,140.41	9,342.68
经营利润GOP	350.97	817.79	-52.75	-91.26	-146.32	-250.32	155.40	227.88	15.27	226.19	267.39	283.19	1,803.44
喜达屋管理费	47.57	94.22	9.88	-4.06	-6.18	-4.96	22.03	30.66	14.88	31.01	35.42	42.63	313.09
税费及保险	89.13	115.91	46.94	42.64	38.64	28.56	48.04	59.31	42.34	60.86	68.17	136.24	776.78
资产储备金	26.51	26.51	20.53	12.58	11.38	7.56	14.26	19.26	14.11	19.70	22.05	28.47	222.92
员工宿舍							116.41	14.34	14.34	14.34	14.34	14.34	188.08
税前利润	187.77	581.15	-130.10	-142.42	-190.16	-281.47	-45.33	104.32	-70.40	100.28	127.42	61.51	302.56

酒店历史经营数据

• 2015年（万元）

项目	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	年累计
	实际	实际	实际	实际	实际	实际	实际	实际	实际	实际	实际	实际	累计
客房	1,134.85	1,809.71	862.10	626.49	611.03	526.71	733.91	1,074.83	751.11	998.47	905.09	1,309.76	11,344.07
餐饮	712.49	622.91	447.59	217.13	320.26	211.46	289.82	415.45	316.34	426.65	500.67	515.10	4,995.87
其他经营小部门	34.17	30.13	24.31	15.33	16.11	11.24	18.28	23.73	14.20	23.43	25.04	31.30	267.26
租金及其他收入	4.17	1.44	0.77	1.45	0.01	0.08	1.50	0.08	3.08	11.75	5.65	3.88	33.85
总收入	1,885.68	2,464.19	1,334.77	860.41	947.41	749.49	1,043.51	1,514.09	1,084.74	1,460.30	1,436.45	1,860.03	16,641.05
客房	188.23	239.14	184.21	179.99	130.26	127.20	145.19	204.86	167.37	207.86	189.51	315.51	2,279.32
餐饮	353.81	352.48	366.51	201.28	255.32	237.35	291.94	320.21	277.64	343.97	325.23	379.54	3,705.27
其他经营小部门	37.59	49.75	27.42	29.97	31.11	31.80	30.03	37.55	40.93	41.39	36.86	60.64	455.05
行政管理	122.81	103.43	132.54	91.58	93.38	78.91	98.74	107.83	103.48	109.91	101.81	102.53	1,246.96
市场营销	78.61	83.21	66.11	58.53	50.84	52.46	57.99	109.09	90.38	89.40	72.20	155.87	964.69
信息技术	24.69	21.11	22.89	21.69	20.91	19.94	22.08	23.97	22.98	25.68	21.34	47.73	295.00
工程维修	42.26	32.64	43.85	37.21	36.16	29.70	36.28	37.07	33.46	41.63	54.76	90.07	515.09
能源能耗	103.17	129.16	121.55	99.03	126.01	125.60	91.95	143.90	113.78	111.78	133.75	159.79	1,459.46
管理支出	951.16	1,010.92	965.08	719.28	743.98	702.96	774.19	984.47	850.01	971.63	935.45	1,311.68	10,920.84
经营利润GOP	934.52	1,453.27	369.68	141.13	203.42	46.53	269.31	529.61	234.73	488.67	501.00	548.35	5,720.22
喜达屋管理费	112.48	189.31	32.50	28.50	35.22	-12.77	39.72	69.67	35.82	63.41	63.80	75.59	733.24
税费及保险	134.76	181.77	92.09	62.65	68.91	48.20	75.13	107.57	76.32	104.64	102.14	128.91	1,183.08
资产储备金	56.57	73.93	40.04	25.81	28.42	22.48	31.31	45.42	32.54	43.81	43.09	55.80	499.23
员工宿舍	22.34	22.34	22.34	23.13	23.13	23.13	23.13	33.06	23.13	27.12	24.14	34.72	301.70
税前利润	608.37	985.92	182.71	1.04	47.75	-34.50	100.03	273.90	66.92	249.68	267.83	253.33	3,002.97

酒店历史经营数据

- 2016年与2015年相比较，收入2015年的1.66亿元到2016年的2亿元，增长了20.6%；GOP从2015年的5,720万到2016年的8,436万元，增长了47%；业主利润从2015年的3,002万到2016年的5,800万元，增长了93%。
- 2015年餐饮食品成本率为36.2%，酒水成本率为19.9%；2016年餐饮食品成本率为37.4%，酒水成本率为21.7%。2016年比2015年食品成本率增长了1.2%，酒水成本率降低了1.8%。
- 2015年的能源及维修费用为1,974万，2016年能源及维修费用为2,086万，费用增长了5%；

酒店历史经营数据

• 2016年（万元）

项目	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	年累计
	实际	实际	实际	实际	实际	实际	实际	实际	实际	实际	实际	实际	累计
客房	1,561.98	2,444.88	1,101.04	952.73	815.23	745.11	852.19	1,072.54	809.00	1,093.40	948.34	1,396.53	13,792.98
餐饮	667.04	660.46	580.54	489.70	381.21	323.70	392.21	425.48	327.56	409.36	508.67	652.24	5,818.17
其他经营小部门	43.24	41.77	38.71	25.54	25.34	20.33	26.25	39.26	28.90	34.94	29.52	44.63	398.43
租金及其他收入	4.41	4.78	4.98	4.39	3.60	4.08	4.27	5.70	6.37	6.05	6.04	5.63	60.30
总收入	2,276.67	3,151.88	1,725.28	1,472.36	1,225.38	1,093.22	1,274.93	1,542.99	1,171.84	1,543.74	1,492.57	2,099.04	20,069.88
客房	208.80	287.88	204.86	188.25	185.64	189.16	165.56	229.93	160.85	228.74	175.93	269.57	2,495.16
餐饮	374.25	441.96	351.72	331.03	309.62	284.02	284.69	332.90	281.68	336.82	351.86	412.07	4,092.61
其他经营小部门	40.68	44.89	38.66	36.42	41.17	32.30	36.81	46.89	38.15	47.31	41.97	46.78	492.02
行政管理	115.56	135.63	103.81	76.85	89.58	84.55	69.28	88.39	78.13	84.39	76.95	112.85	1,115.96
市场营销	98.39	147.07	92.38	83.57	57.95	52.24	64.68	74.91	77.31	93.99	94.53	106.50	1,043.51
信息技术	20.31	21.64	22.08	24.52	20.93	21.84	19.19	22.51	25.11	30.26	30.64	48.77	307.79
工程维修	48.69	51.89	49.06	51.25	49.83	49.82	49.07	50.77	48.26	59.56	70.12	76.19	654.50
能源能耗	101.70	122.55	126.66	124.06	106.59	114.82	120.72	116.19	111.05	134.62	122.11	131.31	1,432.37
管理支出	1,008.39	1,253.51	989.21	915.93	861.32	828.73	809.98	962.48	820.54	1,015.69	964.10	1,204.05	11,633.92
经营利润GOP	1,268.28	1,898.38	736.06	556.43	364.07	264.49	464.95	580.50	351.30	528.06	528.46	894.99	8,435.96
喜达屋管理费	159.68	233.89	100.75	79.53	9.04	43.02	62.69	77.30	51.54	73.12	72.13	113.58	1,076.27
非经营收入						73.20	-	-	-	-	-	-	73.20
税费及保险	171.53	239.08	131.66	109.88	23.48	26.49	27.18	22.95	17.70	27.67	31.53	-262.15	567.00
资产储备金	91.07	126.08	69.01	58.89	49.02	43.73	51.00	61.72	46.87	61.75	59.70	83.96	802.80
员工宿舍	15.97	16.87	16.27	18.45	22.57	22.57	22.57	25.52	25.52	25.52	25.52	25.52	262.85
税前利润	830.04	1,282.46	418.37	289.68	259.96	201.88	301.51	393.01	209.66	340.00	339.58	934.08	5,800.23

酒店历史经营数据

• 2017年（万元）

项目	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	年累计
	实际	实际	实际	实际	实际	实际	实际	实际	实际	实际	实际	累计
客房	1,984.30	1,651.41	1,100.53	1,022.70	945.78	861.01	1,013.75	1,276.70	1,105.47	1,105.47	955.93	12,702.84
餐饮	728.31	597.98	545.50	504.02	558.15	364.49	367.13	470.15	420.76	420.76	506.14	5,420.31
其他经营小部门	55.48	54.72	45.35	42.16	32.92	31.11	39.11	45.78	33.85	33.85	27.86	434.76
租金及其他收入	12.37	10.35	10.72	11.11	11.06	-19.98	3.44	3.46	3.37	3.37	10.14	59.02
总收入	2,780.45	2,314.46	1,702.09	1,579.99	1,547.92	1,236.63	1,423.41	1,796.09	1,563.46	1,563.46	1,500.06	18,616.93
客房	224.28	232.65	194.95	201.49	218.93	191.91	225.48	258.73	232.43	232.43	199.52	2,387.05
餐饮	469.82	397.49	375.03	331.63	385.72	336.49	317.67	359.12	301.42	301.42	350.81	3,932.21
其他经营小部门	49.87	47.70	37.85	40.99	93.84	66.03	52.99	72.42	68.53	68.53	63.09	647.03
行政管理	84.88	105.85	83.04	65.17	82.83	85.58	62.80	80.09	78.98	78.98	98.69	924.46
市场营销	116.36	96.82	86.68	73.42	77.21	77.87	77.15	88.14	76.22	76.22	88.64	921.64
信息技术	28.29	24.06	26.02	25.50	-9.04	22.83	24.21	23.72	20.59	20.59	25.36	235.03
工程维修	57.17	50.80	53.34	60.36	57.67	48.25	59.64	57.99	60.38	60.38	91.18	652.18
能源能耗	113.01	92.09	114.03	141.52	94.72	110.29	112.23	106.84	100.91	100.91	-11.36	1,083.69
管理支出	1,143.69	1,047.47	970.94	940.09	1,001.87	939.24	932.17	1,047.04	939.44	939.44	905.92	10,783.29
经营利润GOP	1,636.76	1,266.99	731.15	639.90	546.04	297.39	491.25	749.04	624.02	624.02	594.14	7,833.63
喜达屋管理费	207.85	168.13	104.10	93.14	35.76	51.61	71.33	100.34	85.10	85.10	81.28	1,045.57
非经营收入	-	-	14.97	-	-	-	-	-	-	-	-	14.97
税费及保险	50.28	43.86	26.78	24.87	13.94	12.18	20.12	27.84	20.90	20.90	25.35	272.36
资产储备金	111.22	92.58	68.08	63.20	61.92	49.47	56.94	71.84	62.54	62.54	60.00	744.68
员工宿舍	18.52	18.52	18.52	18.52	18.52	29.21	20.30	20.30	20.30	20.30	20.30	223.30
税前利润	1,248.89	943.91	528.64	440.17	415.90	154.92	322.57	528.73	435.18	435.18	407.20	5,562.69

酒店历史经营数据

- 截止至2017年11月，酒店收入1.8亿元，差1,480万将完成全年预算；GOP7,833万元，差340万元完成全年预算预算；业主利润5,562万元,差47万将完成全年预算。
- 2017年截止至11月，年累计餐饮食品成本率为37.2%，酒水成本率为20.2%；两项都比年累计预算低，即年累计食品成本率为37.3%，酒水成本率为21.1%；同样也比去年同期的成本率低，及去年同期食品成本率为37.3%，酒水成本率为21.8%。
- 2017年截止至11月份的维修费用为652万，比年累计预算低48万，比去年同期高73万；年累计能源费用为1,083万，比预算低294万，比去年同期低217万。
- 预计在2017年12月下旬将完成总体酒店全年收入预算，并在12月末超酒店总体全年收入预算及业主利润预算。

酒店2017年与同业对比情况

项目	康莱德10月	康莱德累计 (10月)	逸林10月	逸林累计10月	海棠湾希尔顿 (累计)	海棠湾万丽 10月	海棠湾万丽累 计	豪华精选 (10月)	豪华精选(累 计)	海棠湾喜来登 (10月)	海棠湾喜来登 (累计)	海棠湾喜来登& 精选合计
营业收入	467.93	4,755.07	857.56	9,063.63	13,818.69	1,265.77	7,240.22	270.15	2,603.32	1,278.46	12,541.80	15,145.12
客房收入	345.76	3481.84	530.06	5,757.68	9,239.52	638	4,526.28	208.32	1,966.76	810.65	8,149.72	10,116.48
餐饮收入	105.35	1094.97	313.35	3131.02	4,225.99	431	2,440.16	60.53	539.86	436.77	4,036.09	4,575.95
其他收入	16.81	178.25	14.15	174.93	353.18	197	273.78	1.30	96.70	31.04	355.99	452.69
经营成本	341.55	3,148.70	692.79	6,223.49	9,372.19	1,406.77	7,433.51	275.52	2,369.40	824.77	7,874.14	10,243.54
薪金及福利	133.19	1,145.14	292.38	2,556.88	3,702.02	361	3,552.94	134.69	1,120.15	430.05	3,811.83	4,931.98
食品酒水成本	25.92	269.57	85.76	844.52	1,114.09			18.42	153.56	125.49	1,182.47	1,336.03
能源费用	41.55	418.62	63.90	651.65	1,070.27	116.97	1,145.55	38.27	396.15	58.54	776.16	1,172.31
其他经营费用	140.89	1,315.37	250.75	2,170.44	3,485.81	928.54	2,735.03	84.14	699.54	210.69	2,103.68	2,803.22
经营毛利	126.37	1,606.37	164.77	2,840.13	4,446.51	-141.00	-193.29	-5.37	233.92	453.69	4,667.66	4,901.58
税金及附加	2.28	16.44	1.56	17.16	33.60			0.90	8.98	5.00	59.27	68.25
业主利润	93.12	1,285.30	115.28	2,258.17	3,543.46			-25.64	-11.56	316.91	3,361.06	3,349.50
主要经营指标												
入住率	54%	60%	77%	76%	74%	42.89%	47.90%	38.45%	38.98%	66.95%	76.85%	67.67%
总房间数	2,852	27,968	14,353	140,752	168,720.00	15,624	153,216	4,960	48,640	15,500	152,000	200,640.00
卖出房间数	1,529	16,843	11,051	107,443	124,286.00	6,701	73,391	1,907	18,961	10,377	116,812	135,773.00
客人数	3,477	38,380	21,889	213,965	252,345.00			4,444	40,565	21,230	236,146	276,711.00
平均房价	2,261.36	2,067.23	479.64	535.88	743.41	951.75	616.74	1,092.40	1,037.27	781.20	697.68	745.10
每间房客房收入	1,212.35	1,244.94	369.30	409.07	547.62	408.20	295.42	420.00	404.35	523.00	536.17	504.21
每间房餐饮收入	369.40	391.51	218.32	222.45	250.47	275.86	159.26	122.04	110.99	281.79	265.53	228.07
食品酒水成本率	24.60%	24.62%	27.37%	26.97%	26.36%	0.00%	0.00%	30.43%	28.44%	28.73%	29.30%	29.20%
经营毛利率	27.01%	33.78%	19.21%	31.34%	32.18%	-11.14%	-2.67%	-1.99%	8.99%	35.49%	37.22%	32.36%
每间房经营成本	1,197.60	1,125.82	482.68	442.16	555.49	900.39	485.17	555.48	487.13	532.11	518.04	510.54
每间房能源费用	145.70	149.68	44.52	46.30	63.43	74.87	74.77	77.16	81.45	37.77	51.06	58.43
在岗员工人数	172	1,733	370	3,688	5,421.00	398	451	168	1,617	517	4,917	6,534.00
人均薪金及福利	7,743.64	6,607.85	7,902.29	6,932.97	6,829.03	9,076.72	8,753.23	8,017.26	6,927.33	8,318.18	7,752.35	7548.18

酒店2017年与同业对比情况

项目	海棠湾9号10月	海棠湾9号累计	威斯汀10月	威斯汀累计	天房洲际10月	天房洲际累计	开维万达10月	开维万达累计	艾迪逊10月	艾迪逊累计
营业收入	1,231.27	12,380.23	1,563.45	17,116.88	1,478.14	16,344.26	596.00	6,218.53	1,925.00	16,165.50
客房收入	883.89	8,610.76	1,105.47	11,746.92	824.98	9,445.54	410.00	4,284.23	1,250.00	10,315.50
餐饮收入	327.92	3,493.84	420.76	4,914.17	628.90	6,676.37	173.00	1,771.35	635.00	5,409.00
其他收入	19.46	275.63	37.22	455.79	24.26	222.35	13.00	162.95	40.00	441.00
经营成本	832.38	7,927.74	939.43	9,877.38	1,087.30	10,635.19	591.00	5,716.53	1,330.00	12,175.50
薪金及福利	362.00	3,186.64	492.27	4,524.30	440.57	4,014.10	289.00	2,730.72	684.00	6,018.554
食品酒水成本	126.42	1,306.83	110.40	1,673.68	188.89	1,957.81				
能源费用	103.24	941.48	100.91	1,095.05	90.25	948.50	81.00	881.40	139.00	1,418.88
其他经营费用	240.72	2,492.79	235.85	2,584.35	367.59	3,714.78	221.00	1,223.02	368.00	3,319.19
经营毛利	398.89	4,452.49	624.02	7,239.50	390.84	5,709.07	5.00	502.00	595.00	3,990.00
税金及附加	39.56	410.90	20.68	246.24	5.72	43.72				
业主利润	359.33	4,041.59	435.17	5,155.50	292.52	4,561.36				
主要经营指标										
入住率	83.64%	90.07%	73.30%	85.26%	69.39%	75.84%	46.01%	51.97%	56.10%	56.22%
总房间数	13,888	136,192	13,888	136,192	9,145	89,680	12,214	119,776	15,872	155,648
卖出房间数	11,616	122,670	10,180	116,115	6,346	68,011	5,620	62,248	8,904	87,507
客人数	23,548	255,846	21,348	233,056	12,720	134,723				
平均房价	760.92	701.95	1,085.92	1,011.66	1,300.00	1,388.83	729.54	688.25	1,403.86	1,178.82
每间房客房收入	636.44	632.25	795.99	862.53	902.11	1,053.25	335.68	357.69	787.55	662.75
每间房餐饮收入	236.12	256.54	302.97	360.83	687.70	744.47	141.64	147.89	400.08	347.51
食品酒水成本率	38.55%	37.40%	26.24%	34.06%	30.03%	29.32%	-	-	-	-
经营毛利率	32.40%	35.96%	39.91%	42.29%	26.44%	34.93%	0.84%	8.07%	30.91%	24.68%
每间房经营成本	599.35	582.10	676.43	725.25	1,188.96	1,185.90	483.87	477.27	837.95	782.25
每间房能源费用	74.34	69.13	72.66	80.40	98.69	105.76	66.32	73.59	87.58	91.16
在岗员工人数	405	450	527	5,198	550	532	491	476	744	551
人均薪金及福利	8938.27	7868.25	9340.99	8703.93	8,010.36	7,545.30	5,885.95	6,374.22	9,193.55	12,136.63

酒店2017年与同业对比情况

- 在海棠湾区，三亚海棠湾民生威斯汀度假酒店收入及GOP、业主利润都居首位，入住率也排前三名。

酒店未来主要指标预测

2017-2021五年收入及利润预测

年份		收入	总成本费用	业主利润
2017	总合计收入	204,714,041.41	143,778,235.04	60,935,806.37
	客房	139,612,177.32	26,239,780.40	
	餐饮	59,696,740.48	43,420,856.24	
	其他小经营部门	5,405,123.61	7,028,223.84	
	后台职能部门		41,929,417.73	
	税金及资产储备金及宿舍费用及集团管理费等		25,159,956.83	

酒店未来主要指标预测

2017-2021五年收入及利润预测

年份		收入	总成本费用	业主利润
2018	总合计收入	210,149,989.00	147,821,023.00	62,328,966.00
	客房	143,327,900.00	25,801,588.00	
	餐饮	61,220,529.00	42,600,774.00	
	其他小经营部门	5,601,560.00	5,017,166.00	
	后台职能部门		48,028,684.00	
	税金及资产储备金及宿舍费用等		26,372,811.00	

酒店未来主要指标预测

2017-2021五年收入及利润预测

年份		收入	总成本费用	业主利润
2019	总合计收入	210,780,438.97	148,638,459.87	62,141,979.10
	客房	143,757,883.70	25,878,992.76	
	餐饮	61,404,190.59	42,728,576.32	
	其他小经营部门	5,618,364.68	5,032,217.50	
	后台职能部门		48,546,743.85	
	税金及资产储备金及宿舍费用等		26,451,929.43	

酒店未来主要指标预测

2017-2021五年收入及利润预测

年份		收入	总成本费用	业主利润
2020	总合计收入	211,412,780.28	149,457,227.12	61,955,553.16
	客房	144,189,157.35	25,956,629.74	
	餐饮	61,588,403.16	42,856,762.05	
	其他小经营部门	5,635,219.77	5,047,314.15	
	后台职能部门		49,065,235.96	
	税金及资产储备金及宿舍费用等		26,531,285.22	

酒店未来主要指标预测

2017-2021五年收入及利润预测

年份		收入	总成本费用	业主利润
2021	总合计收入	212,047,018.62	150,277,332.12	61,769,686.51
	客房	144,621,724.82	26,034,499.63	
	餐饮	61,773,168.37	42,985,332.34	
	其他小经营部门	5,652,125.43	5,062,456.09	
	后台职能部门		49,584,164.98	
	税金及资产储备金及宿舍费用等		26,610,879.08	

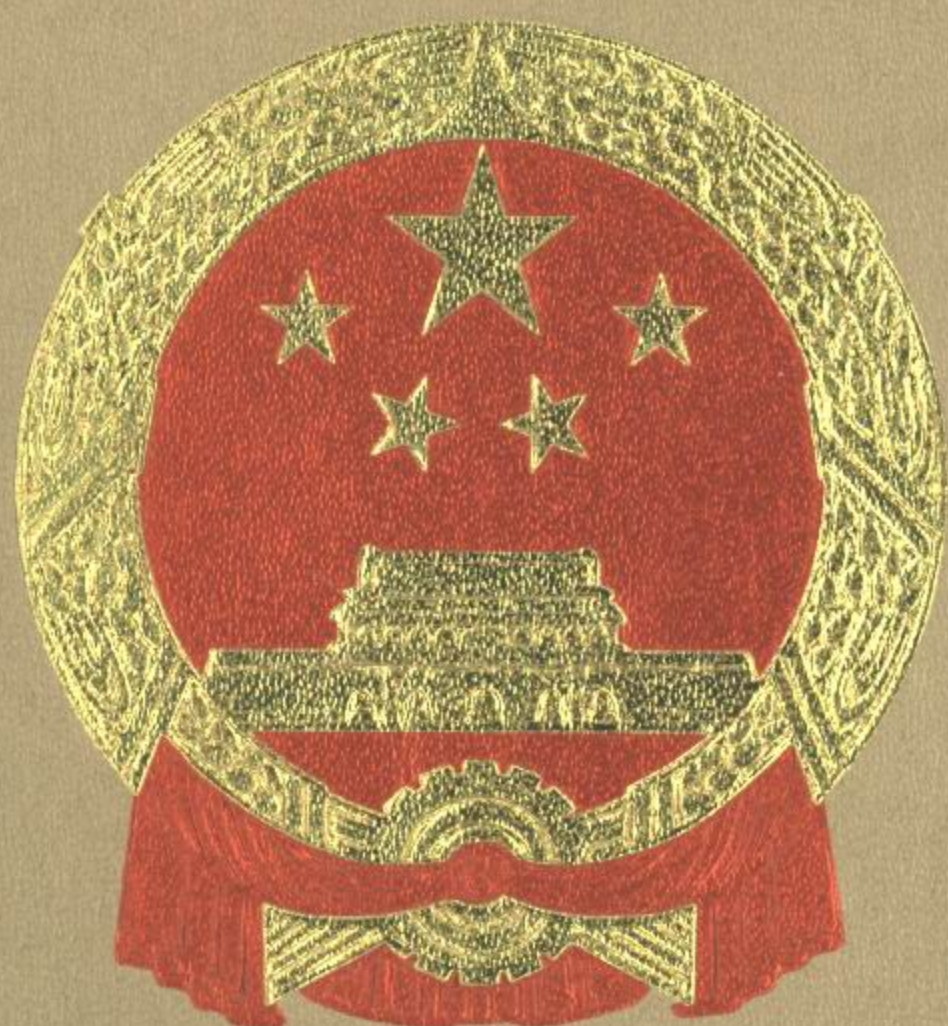
酒店未来主要指标预测

- 随着海棠湾内酒店不断的新开业，在激烈的竞争酒店群中，将会不断的开拓市场，稳定酒店的市场份额。
- 在开业到五年及五年之后，酒店的人工成本及维修成本也将逐年增长。
- 餐饮依然会受到外卖的冲击，酒店将会不断的改革餐饮经营的策略。
- 酒店将会提高平均房价，极力控制费用及成本，特别是客房费用及餐饮成本，来提高酒店的GOP和业主利润，酒店将极力完成每一年的收入及业主利润预算。

WESTIN®

Thank You





**海南省三亚市
土地房屋权证**

三土房(2010)字第02264号

海南省三亚市 土地房屋权证

海南省建设厅
海南省国土资源厅 监制

单位和个人依法使用的国有土地，由县级以上人民政府登记造册，核发证书，确认使用权。

——摘自《中华人民共和国土地管理法》第十一条

国家实行土地使用权和房屋所有权登记发证制度。

——摘自《中华人民共和国城市房地产管理法》第五十九条

依法登记的土地的所有权和使用权受法律保护，任何单位和个人不得侵犯。

——摘自《中华人民共和国土地管理法》第十三条


房地产权利人应当遵守法律和行政法规，依法纳税。房地产权利人的合法权益受法律保护，任何单位和个人不得侵犯。

——摘自《中华人民共和国城市房地产管理法》第五条

根据《中华人民共和国土地管理法》
和《中华人民共和国城市房地产管理法》
规定，由土地使用者、房屋所有者申请，
经调查审定，准予登记，发给此证。

二〇一〇年二月十一日



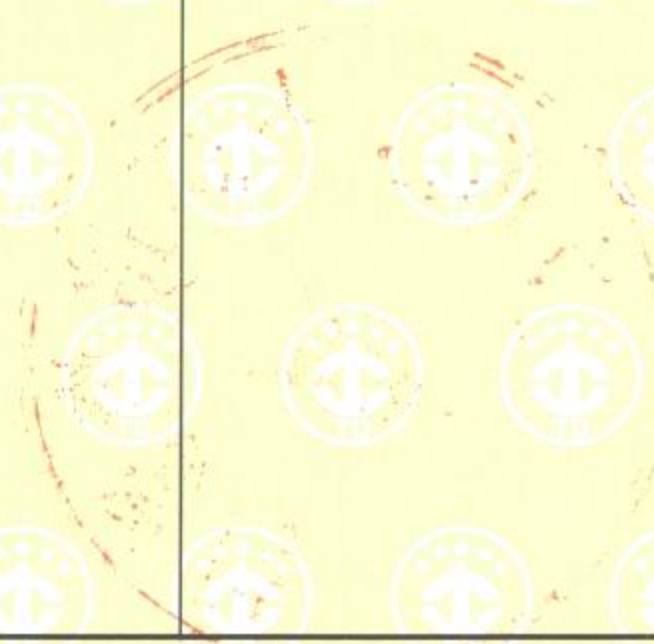
权利人	名称	民生金融租赁股份有限公司		
	证件号码	120000000004141	占有份额	100%
土地	座落	三亚市海棠湾镇海棠湾度假区		
	地号	23-02-35	图号	K160539
	用途	商服用地	土地等级	
	使用权类型	出让	终止日期	2049年10月14日
	使用权面积	*194684.96平方米		
	其中共用分摊面积	*平方米		
	幢号、房号或部位			
房	建筑面积			
	分摊公共建筑面积			
	结构		层数	
屋	类型		所有权来源	
	填证机关	三亚市国土环境资源局  2010 02 月 11 日		

记事

日期

内

容

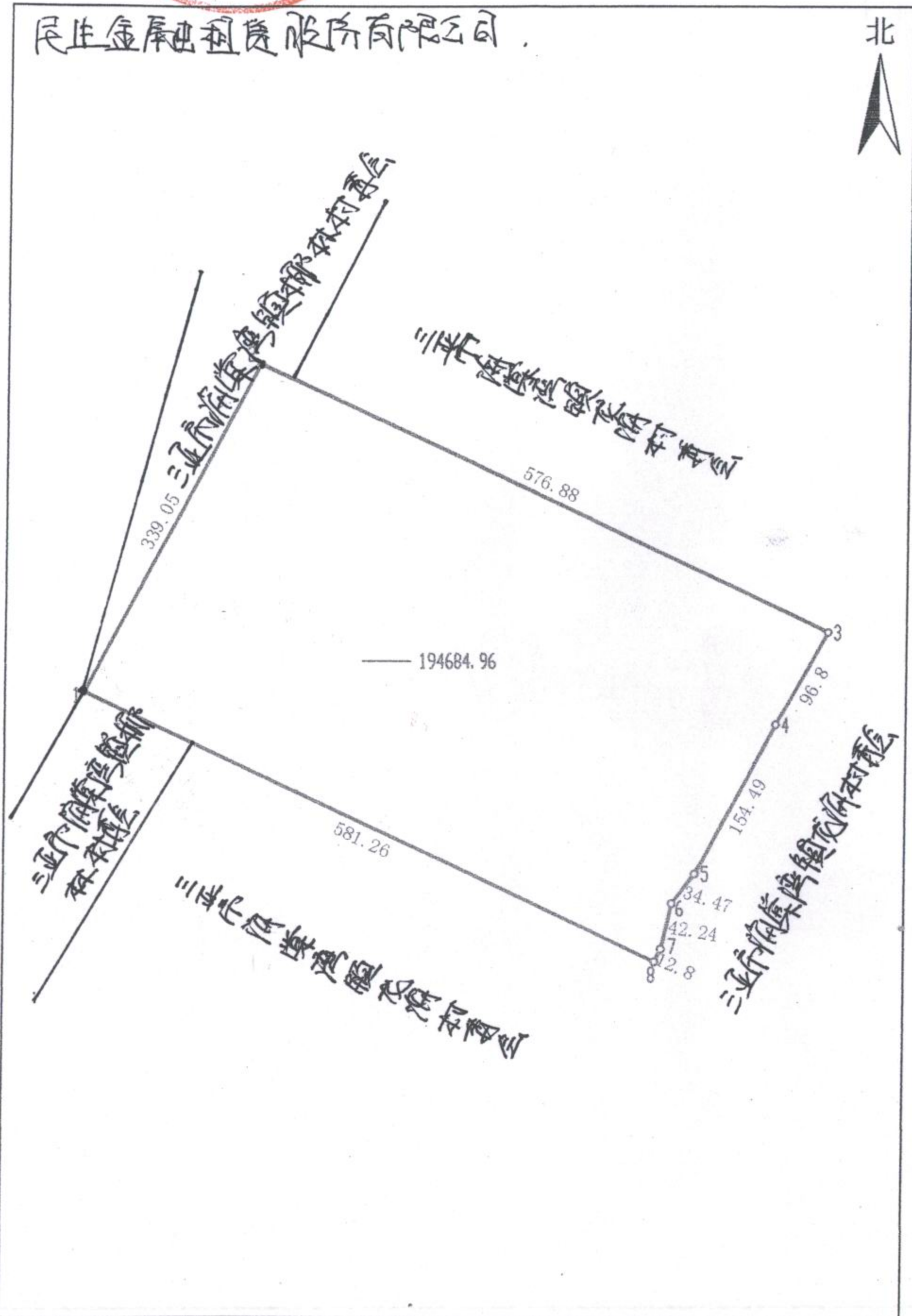




宗地附图

三亚海棠湾旅游度假区二期酒店用地宗地图

民生金融租赁股份有限公司



国家测绘局重庆测绘院

绘图:张严婷 审核:刘元霞 1:6630

2009年09月02日

房 屋 附 图

注 意 事 项

一、本证是国有土地使用权和房屋所有权的法律凭证，必须由国有土地使用者、房屋所有者持有。

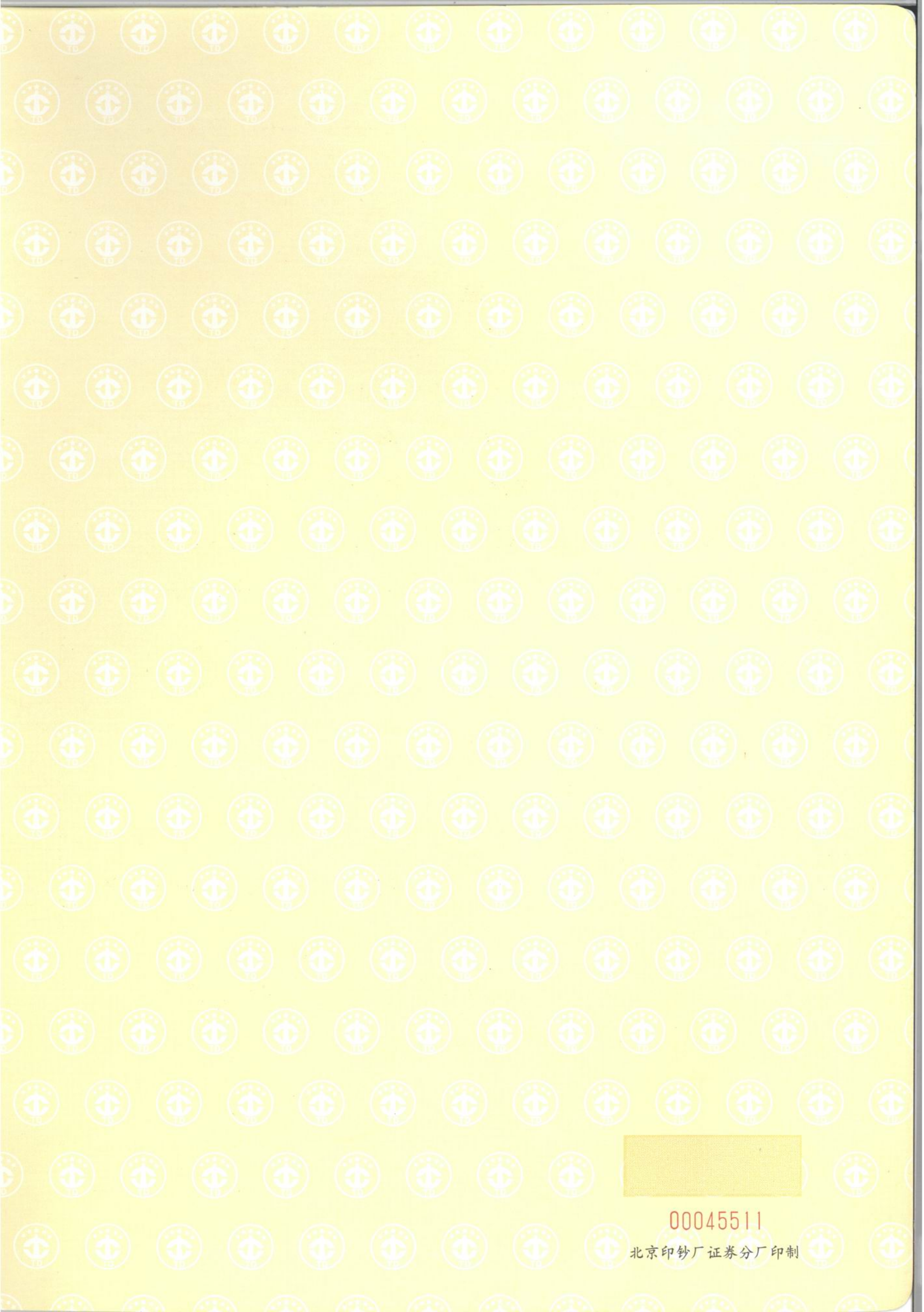
二、凡土地、房屋登记内容发生变更及土地、房屋他项权利设定、变更、注销的，持证人及有关当事人必须按照有关规定申请办理变更土地、房屋登记。本证不得用于土地使用权、房屋所有权抵押、转让等。

三、本证记载的内容以土地房产管理部门土地、房产登记卡登记的内容为准。

本证不得擅自涂改，凡擅自涂改的，一律无效，并依法追究有关人员的责任。

四、本证应妥善保管，如有遗失或损毁，应及时申请补发。

五、本证实行定期检验制度，持证人应按规定主动向土地房产管理部门交验本证。



00045511

北京印钞厂证券分厂印制



201225014500

三土房(2012)字第008300 号

海南省三亚市 土地房屋权证

海南省建设厅
海南省国土资源厅 监制

单位和个人依法使用的国有土地，由县级以上人民政府登记造册，核发证书，确认使用权。

——摘自《中华人民共和国土地管理法》第十一条

国家实行土地使用权和房屋所有权登记发证制度。

——摘自《中华人民共和国城市房地产管理法》第五十九条

依法登记的土地的所有权和使用权受法律保护，任何单位和个人不得侵犯。

——摘自《中华人民共和国土地管理法》第十三条

房地产权利人应当遵守法律和行政法规，依法纳税。房地产权利人的合法权益受法律保护，任何单位和个人不得侵犯。

——摘自《中华人民共和国城市房地产管理法》第五条

根据《中华人民共和国土地管理法》
和《中华人民共和国城市房地产管理法》
规定，由土地使用者、房屋所有者申请，
经调查审定，准予登记，发给此证。



2012年09月03日

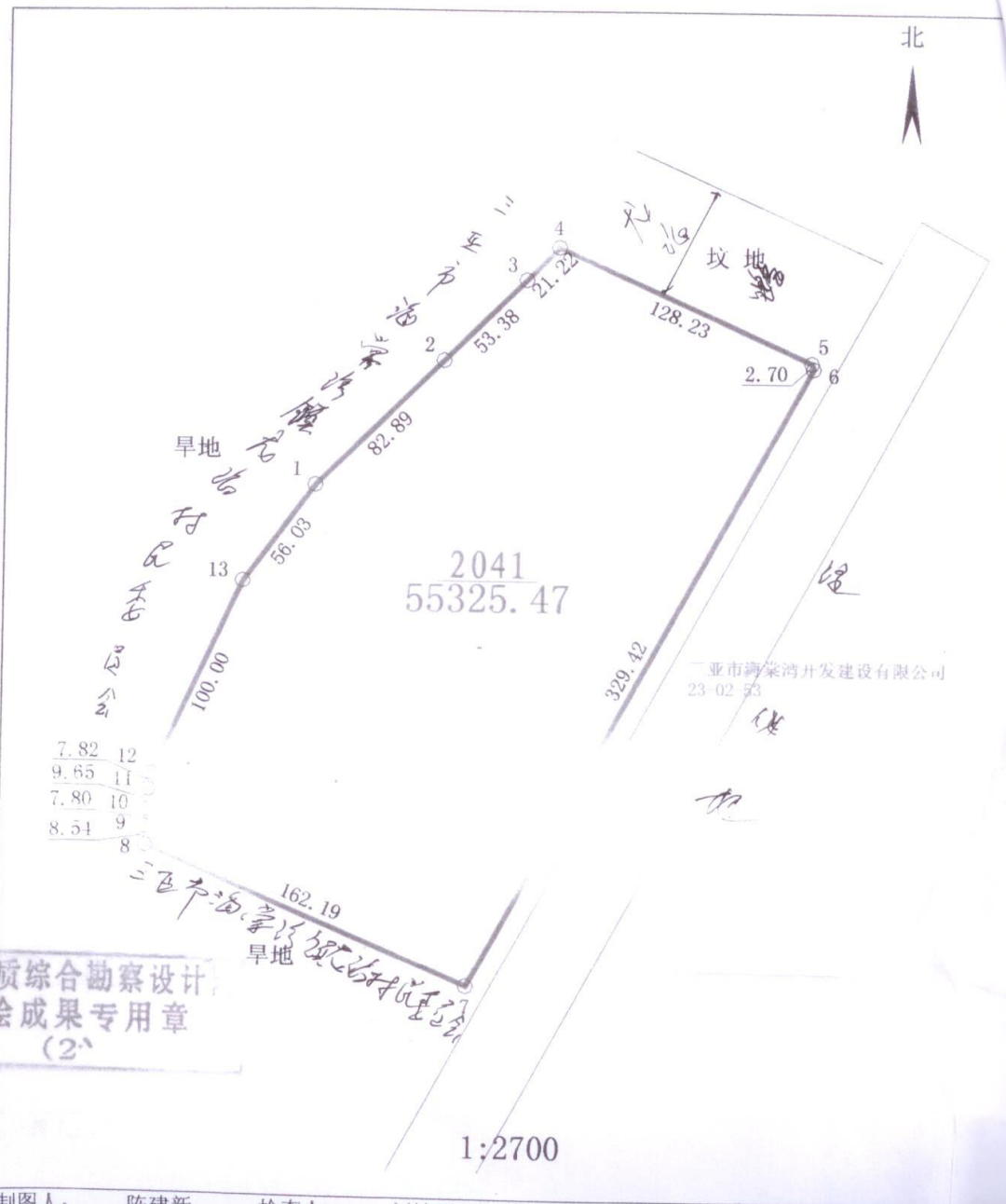
权利人	名称	民生金融租赁股份有限公司		
	证件号码	120000000004141	占有份额	100%
土地	座落	三亚市海棠湾镇A5/A8/A9片区A8-07-32号地块		
	地号	23-02-2041	图号	K161538
	用途	文体娱乐用地兼容社会停车场用地	土地等级	
	使用权类型	出让	终止日期	2062-04-05
	使用权面积	*55325.47平方米		
	其中共用分摊面积			
房屋	幢号、房号或部位			
	建筑面积			
	分摊公共建筑面积			
屋	结构		层数	
	类型		所有权来源	
填证机关	<p style="text-align: center;">三亚市国土环境资源局</p> <p style="text-align: right;">2012 年 09 月 03 日</p>			



宗地图

权利人：民生金融租赁股份有限公司

地籍号： 23-02-2041



海南地质综合勘察设计院

地质综合勘察设计
绘图成果专用章
(2)

制图人： 陈建新 检查人： 刘锦强

日期： 2012-05-21

2012.06.4

注 意 事 项

一、本证是国有土地使用权和房屋所有权的法律凭证，必须由国有土地使用者、房屋所有者持有。

二、凡土地、房屋登记内容发生变更及土地、房屋他项权利设定、变更、注销的，持证人及有关当事人必须按照有关规定申请办理变更土地、房屋登记。本证不得用于土地使用权、房屋所有权抵押、转让等。

三、本证记载的内容以土地房产管理部门土地、房产登记卡登记的内容为准。

本证不得擅自涂改，凡擅自涂改的，一律无效，并依法追究有关人员的责任。

四、本证应妥善保管，如有遗失或损毁，应及时申请补发。

五、本证实行定期检验制度，持证人应按规定主动向土地房产管理部门交验本证。

中华人民共和国



建设用地
规划许可证

中华人民共和国

建设用地规划许可证

地字第 [2010] 2 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第三十七、第三十八条规定，经审核，本用地项目符合城乡规划要求，颁发此证。

发证机关

日期

二〇一〇年三月十七日



用地单位	民生金融租赁股份有限公司
用地项目名称	民生大酒店（暂定）
用地位置	三亚市海棠湾 A5/A8/A9 片区 A9-02 地块内
用地性质	旅馆业用地
用地面积	194684.96 平方米
建设规模	
附图及附件名称	
<p>一、三海管字[2010]47号</p> <p>二、民生大酒店（暂定）项目用地红线图</p>	

遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设用地符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证，而取得建设用地批准文件、占用土地的，均属违法行为。
- 三、未经发证机关审核同意，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

中华人民共和国建设部监制

建设工程

规划临时许可证

三亚市海棠湾管理委员会印制



三亚市海棠湾 建设工程规划临时许可证

编号：三海建临证〔2012〕11号

民生金融租赁股份有限公司：

你单位送审之报建材料，经我局审查，建设工程符合城市规划要求，准予建设。

特发此证

二〇一二年十二月十八日



建设单位	民生金融租赁股份有限公司	设计单位	汉嘉设计集团股份有限公司 北京分公司
建设项目名称	三亚海棠湾民生威斯汀度假酒店项目	建设规模	72 栋建筑（总建筑面积 136702.37 平方米）
建设地点	海棠湾开发区	用地规模	194684.96 平方米
<p>项目总用地面积 194684.96 平方米，建设内容为 1 栋酒店主楼、14 栋低层酒店（含地下设备用房及库房）、1 栋民生会所、55 栋产权式低层酒店和 1 栋产权式套房酒店。总建筑面积 136702.37 平方米。其中地上建筑面积 76305.52 平方米，地下建筑面积 60396.85 平方米。</p>			
<p>附图及附件名称： 附件：“三海管委〔2012〕218 号”工审意见 项目建筑专业施工图纸</p>			

遵守事项：

1. 凡未取得本证或不按本证规定进行建设，均属违法建设。
2. 开工前须通知我局派员现场验放线，施工至基槽±0.000 时须通知我局派员验核，合格后方可进入下道工序。否则视为违章施工。
3. 竣工验收须通知我局派员参加，竣工验收后六个月内将本证及竣工验收资料送我局存档，换发《建设工程规划许可证》。
4. 自本证核发之日起，必须在已签订的风险防范合同规定的期限内，按规定进行建设，逾期本证自行失效。
5. 本证属临时证件，不作产权依据和其它任何用途。

建设工程实施管理审查意见

序号	审查项目	审查意见	审查日期	经办人
1	验放线			
2	±0.00 验线			
3	竣工验收 规划 建设局			
4	资料移交			
5	换发正式 建设工程 规划许可证	管委会领导审批意见	换证时间	

房屋建筑面积分层汇总表

单位：平方米

权利人		民生金融租赁股份有限公司			
项目名称及幢号(名)		海棠湾民生威斯汀度假酒店-----A1 幢			
实际层	层建筑面积	层套内面积	层共用面积	其中层半墙面积	备注
-1	166.67	166.67	0.00	0.00	
1	148.4	148.4	0.00	0.00	包括：主入口 2.89 m ² ；客厅阳台 7.9 m ² ；(如果确定为永久性结构)
2	139.56	139.56	0.00	0.00	
3	23.44	23.44	0.00	0.00	包括：楼梯间 23.44 m ² ；
合计	478.07	478.07	0.00	0.00	

注:此表的分层建筑面积为按房屋外墙外围水平投影面积计算,没有划分及分摊公用面积。

单位：平方米

权利人		民生金融租赁股份有限公司			
项目名称及幢号(名)		海棠湾民生威斯汀度假酒店-----B1 幢			
实际层	层建筑面积	层套内面积	层共用面积	其中层半墙面积	备注
-1	134.25	134.25	0.00	0.00	
1	132.6	132.6	0.00	0.00	包括：主入口 3.63 m ² ；客厅阳台 9.07 m ² ；(如果确定为永久性结构)
2	100.16	100.16	0.00	0.00	
3	19.43	19.43	0.00	0.00	包括：楼梯间 19.43 m ² ；
合计	386.44	386.44	0.00	0.00	

注:此表的分层建筑面积为按房屋外墙外围水平投影面积计算,没有划分及分摊公用面积。

单位：平方米

权利人		民生金融租赁股份有限公司			
项目名称及幢号(名)		海棠湾民生威斯汀度假酒店-----C1 幢			
实际层	层建筑面积	层套内面积	层共用面积	其中层半墙面积	备注
-1	255.65	255.65	0.00	0.00	
1	255.62	255.62	0.00	0.00	包括：主入口 3.98 m ² ；(如果确定为永久性结构)
2	245.45	245.45	0.00	0.00	包括：主卫生间阳台 2.97 m ² ；(如果确定为永久性结构)
3	26.08	26.08	0.00	0.00	包括：楼梯间 26.08 m ² ；
合计	782.8	782.8	0.00	0.00	

注:此表的分层建筑面积为按房屋外墙外围水平投影面积计算,没有划分及分摊公用面积。

三亚项目面积统计

单项工程名称		建筑面积(实际面积)M2
酒店主楼	地上	70620.18
	地下	24257.19
酒店别墅（10栋）出租	地上	2052.3
	地下	0
酒店别墅（4栋B）自用	地上	1298.64
	地下	1399
民生会所	地上	3609.73
	地下	419.22
中轴、前区景观园林	地上	
	地下	
产权别墅（55栋）	地上	16876.46
	地下	7933.62
产权公寓楼	地上	10299.03
	地下	3716
配套（室外单体）	地上	1865.2
	地下	3708.31



国岸私署

THE COAST VILLA

销
售
手
册

2015年12月31日

第一章 项目简介

国岸私署项目由中国民生银行旗下民生金融租赁联合历史最悠久的世界顶级豪华酒店品牌 westin 酒店，以及众多全球顶尖设计团队在海南国际旅游岛海棠湾区，于 21.8 公里国家海岸之上倾力打造。仅 55 席滨海纯墅，堪称亚洲顶级滨海物业。



占地面积	194684.96 m ²
建筑面积	77873 m ²
容积率	0.4
绿化率	50%
建筑密度	12%
规划设计	美国胡冰建筑事务所
园林设计	美国贝尔高林国际
室内设计	美国 Allen+Philp 设计事物所
物业服务	Westin 酒店服务体系

第二章 卖点梳理

在梳理卖点之前,我们想先回答三个问题。也希望在话术中能够提到这三个问题,让客户感受到国岸私署的价值所在,体现整个项目无处不在的精工细作。

Q1：国岸私署，国岸暨国家海岸，为什么叫私署？

“署”原意是办理公务的机关，如公署、专署、官署，私署可以理解为公馆、私人府邸

但“私署”还有一层引申意“一个私密的，仅属于少数心怀天下的人的圈子”

Q2：“在一起改变世界”是在讲什么？

- 1、我们的业主和民生万亿金融实力相遇，在一起改变世界
- 2、我们的业主掌握着这个时代最顶尖的财富力量，以国岸私署为平台聚合圈层，改变世界

Q3：为什么要强调六大价值体系？

豪宅之所以贵，顶级工法、奢华的用料等建筑上的物理属性只是基本要求。每一处传世顶豪的背后，一定有强有力的附加价值支撑价格。那么我们国岸私署的附加值就是六大价值体系，六大价值体系单独来看只是卖点，融汇于一处才是整个项目的支撑。**如果丢掉六大价值体系，项目的价值体系就得不到支撑，换句话说：“这个房子就不值这个价”**

【六大价值体系之天赋荟萃】

1、北纬 18 度，造化神奇



北纬 18°，黄金纬度线，这个世界上几乎全部的滨海度假胜地都由这条纬度横穿，夏威夷群岛、迈阿密黄金海岸、巴哈马、马尔代夫、当然还有**三亚·海棠湾**。

知识链接：从地理角度讲，北纬 18°属于热带，不仅享受着海洋气候的滋润，气候上很适合居住，同时具有地球板块挤压形成的姿态百异的自然景观，满足了现代旅游度假需要的海洋、沙滩、山脉、阳光、绿色、新鲜空气等多种条件

2、得天独厚，南中国天赋荟萃之地——海南海棠湾

海棠湾集海湾、岛屿、山脉、湖泊、湿地、温泉等顶级度假资源于一身，放眼中国 18000 公里广博海岸，再难找到这样一片湾区。

21.8 公里纯美海湾

海棠湾与亚龙湾、大东海、三亚湾、崖州湾并称海南五大名湾，早在 1988 年海南建省初期省政府就对海棠湾作做了详细规划，定位高于其他四湾。三十年间三亚海湾开发殆尽，直到 2007 年，在总结了三亚其他湾区开发中的经验教训后，海棠湾重新规划，从而保证了这片原生纯美海岸能够一直保持完美的生态风貌。

生态湿地保护区

海棠湾规划中，生态湿地是政府支持保护的优先目标，主要分布在红树林湿地自然保护区及

椰子洲岛国家湿地公园，为了保持原有的热带植被和生态湿地，有效控制该范围内农村居民点的生长，并适当迁并居民点，以恢复原始生态的植被与水系环境。

知识链接：湿地是世界上生产力最高的环境之一，是地球上一种重要的、独特的、多功能的生态系统，中国湿地面积占世界湿地的 10%，位居亚洲第一位，世界第四位。作为直接利用的水源或补充地下水，又能有效控制洪水和防止土壤沙化，还能滞留沉积物、有毒物、营养物质，从而改善环境污染；它能以有机质的形式储存碳元素，减少温室效应，保护海岸不受风浪侵蚀，在全球生态平衡中扮演着极其重要的角色，有着“地球之肾”的美名。

中国第一潜水胜地：蜈支洲岛

蜈支洲岛坐落在海棠湾内，快艇 15 分钟即可登岛。蜈支洲岛海水能见度高达 27 米，被誉为中国第一潜水胜地，是海南中国岛屿风光的最高代表

神州第一泉——南田温泉

南田温泉地处海棠湾镇北部，车程约 10 分钟。南田温泉含有多种对人体有益的矿物质和微量元素。地热田热矿水平均水温 57℃，属低温温热矿水。水中氟含量 2.04-7.7mg/L，偏硅酸含量 68.5117mg/L，均达到命名矿水深度标准，氡含量 44.36-59.86Bq/L，达到医疗价值浓度的氟硅型医疗热矿水被开发利用。地热田热矿水资源可达 10000 立方米/日，属于大型医疗热矿水田，被誉为“神州第一泉”。

知识链接：矿水是一些特殊类型的地下水，它以含有某些特殊化学组分或气体成分、具有较高湿度或总矿化度而有别于一般地下水，因此是具有专门利用价值的液体矿产。热矿水是矿水中极具价值一类，同属宝贵的地下流体资源。（此类温泉在我国分布极少）

【六大价值体系之国家海岸】

1、国际旅游岛黄金东海岸上的至高湾区



整个国际旅游岛主要的度假湾区及配套均集中在东海岸，故而我们称之为黄金东海岸，以牛岭为界，以北为亚热带琼北及万宁版块，以南为热带三亚板块。海南度假以三亚为尊，而三亚众多湾区中，以海棠湾定位最高。可以说，海棠湾是整个黄金东海岸的至高湾区

2、国家海岸，海棠湾

2007年5月26日，海南省政府正式批准将海棠湾总体定位为“国家海岸”——国际休闲度假区。2012年以来，全区固定资产投资连续3年突破100亿元大关，截至目前，海棠区固定资产投资累计达到588亿元（超亚龙湾投资总和，相当于再造一个纽约长岛）。

海棠湾规划用地面积98平方公里，距三亚市区仅28公里，海岸线总长度21.8公里，其中沙滩岸线长18.7公里。作为三亚最后一块高品质的海滨资源，海棠湾是三亚成为世界级旅游度假区的希望，是海滨度假区拓展的“重中之重”。

36家滨海酒店带：

规划将建36家5-7星及酒店群，目前已经建好11家。由南至北依次为：海棠湾9号温泉度假酒店、亿隆温德姆至尊酒店、开维凯宾斯基酒店、华尔道夫酒店、海棠华著酒店、理文

索菲特酒店、希尔顿逸林酒店、康莱德酒店、红树林七星级度假酒店、御海棠豪华精选酒店、喜来登酒店、香格里拉酒店、民生威斯汀酒店、天房洲际酒店等

国际顶尖滨海酒店——落户海棠湾，海棠湾成为继亚龙湾之后，国家重点建设支持的顶级国际度假湾区

知识链接：五星级酒店排名

奢华五星级：宝格丽、丽思卡尔顿/丽嘉、四季、柏悦、半岛、文华东方、华尔道夫、至尊精选、卓美亚/朱美拉/尊雅、康莱德/港丽、瑞吉、费尔蒙、索菲特传奇

精品五星级：安缇、悦榕庄、安纳塔、野奢、英迪格、安达仕、W、索菲特索

豪华五星级：莱佛士、凯宾斯基、朗廷、洲际、JW 万豪、君悦、丽晶、威斯汀、艾美、哈瓦那、璞丽、索菲特、温德姆至尊豪庭

普通五星级：香格里拉、希尔顿、海悦、假日皇冠、喜来登、万豪、铂尔曼、华美达广场、豪生、美爵、丽笙、日航、万丽、温德姆、郎豪

休闲娱乐配套：

三亚国际艺术中心：又名民生艺术馆，总投资额为 4.5 亿，未来将弥补三亚的一直以来文化产业的薄弱项，艺术家创作、名画托管、拍卖及画展等多项艺术产业均可在此进行。

三亚国际免税城：亚洲最大的单体免税城，占地 12 万平米，近 300 个国际知名品牌进驻，免税城集休闲、餐饮、购物于一体，共建四期，未来您能在国外享受到的奢侈品定制在国内也一样可以拥有。

亚特兰蒂斯：除迪拜、巴哈马之后的全球第三家亚特兰蒂斯，集合了酒店、海洋公园（水上乐园及海豚馆）、娱乐、购物、演艺、国际会展及特色海洋文化为一身的一站式度假模式。

同时，还配有世界一流的国际游艇基地、国际锦标赛级高尔夫球场、国家海洋公园、南中国海影视城、梦幻娱乐不夜城、五星级 IMAX 万达娱乐影城等顶级度假配套。

医疗养老配套：

301 解放军总医院海南分院：中国人民解放军总医院 301 医院成立 60 年来，首次异地新建

的分院，医院占地面积约 900 亩，建筑面积 38.3 万平方米，由医疗区、疗养区、服务保障区三部分组成。

海棠湾国际养生社区，三亚国际生命科学旅游城（又名海棠湾 3 号）、德国医疗谷等为海棠湾的医疗及养生提供了优质及全面的配套。

备注：国岸私署独占海棠湾核心区，毗邻免税购物中心，G98 高速藤桥出口。每日 9：30—20:00 均有有三线班车来往三亚，半小时一班。

班车时刻表：

大东海线：鹿回头广场——大东海——红沙——吉阳镇——东线高速——海棠湾免税购物中心

亚龙湾线：亚龙湾广场——亚龙湾区域内各酒店——吉阳镇——东线高速——海棠湾免税购物中心

蜈支洲线：蜈支洲景区——海棠湾喜来登度假酒店——海棠湾免税购物中心

海棠湾免税购物中心去程方向：去程首班车发车时间 9：30 末班车发车时间 20：00

海棠湾免税购物中心返程方向：返程首班车发车时间 11：30 末班车发车时间 22：00

半小时生活圈：

步行 5 分钟可达海棠湾免税购物中心；

301 医院仅需 10 分钟车程；

亚龙湾火车站 20 分钟车程；

三亚市区 30 分钟车程；

凤凰国际机场，30 分钟车程；

【六大价值体系之财富枢纽】

国岸私署是海棠湾片区唯一拥有金融机构为开发商背景的房地产项目

背靠民生银行万亿资本实力，国岸私署的价值本身已经不能以不动产的传统眼光来衡量，除了现有的融资付款形式，后续我们会提供更多的金融资产服务，把国岸私署打造成拥有安全恒久未来的多维资产包。同时，民生金融租赁公司的四大资源平台有助于业主事业的发展（这里的话术要有技巧，通过暗示告诉客户背靠民生银行的好处）。

知识链接：民生金融租赁股份有限公司成立于 2008 年 4 月，是经中国银行业监督管理委员会批准设立的首批 5 家拥有银行背景的金融租赁企业之一，为中国民生银行控股子公司，目前注册资本为 50.95 亿元人民币。截至 2014 年末，公司总资产超 1280 亿元，拥有飞机超过 300 架，拥有船舶 320 余艘，是亚洲最大的公务机租赁公司和国内领先的船舶租赁公司，是国内仅有的几家资产规模突破 1000 亿元的金融租赁公司之一（口头可介绍融资等合作政策）。

民生金融租赁分四大事业部门：

1、飞机租赁事业部：以公务机和直升机为主要市场，租赁物主要涵盖公务机、直升机等通用类飞机、客货运航线飞机、飞机发动机、模拟机、航材及其他航空设备等。飞机租赁事业部主要以融资性租赁为主，经营性租赁为辅。

公务机：湾流、庞巴迪、达索、巴西航空工业、塞斯纳、豪客比奇、波音等；

直升机：西科斯基、欧直、贝尔、麦道、阿古斯塔、中航直升机等；

航线机型：波音、空壳、庞巴迪等

2、船舶租赁事业部：以传统商船、渔业船舶和海洋工程装备为主要业务领域，兼顾整个产业链条的整合。

3、车辆及设备租赁部：下设三个业务中心，设备租赁中心、车辆及工程机械中心，不动产资产管理中心；其中，本项目直接由不动产资产管理中心管理运营。

4、能源设备租赁部：以煤炭采掘设备为主打，逐步探索整个行业链条的整合，为矿山所有者及产业链上的其他各类相关单位提出包括产品、融资及专业化业务支持等服务在内的全方位租赁解决方案。

【六大价值体系之艺术殿堂】

海棠湾民生艺术中心由民生银行投资兴建，毗邻国岸私署项目。是国岸私署项目除威斯汀酒店外的又一重要配套。2007年，银监会颁发了中国银行业第一个“艺术基金”牌照，由此民生银行成为国内艺术品投资领域的先行者。

民生艺术中心建成后，将提供收藏、鉴赏、拍卖全闭环艺术品投资服务，重金打造媲美京拍、港拍的“海拍”，国岸私署独占地利，必将成为“海拍”第一站（**艺术品投资最重要的是退出机制，话术时可以暗示客户民生系拥有最完善的退出机制，艺术品可增值套现**）

三亚国际艺术中心简介

民生银行投资文化艺术类的又一力作，位于海南三亚海棠湾，由日本著名设计大师安藤忠雄亲自设计，建筑面积3.27万平方米。建筑通过三角形的形态架构，将三角形内部安静的公共广场与外部水面从视觉上连成持续的水庭空间。在三角型的斜边处建造半室外的回廊空间。这个外廊空间自然地将性格迥异的两个外部空间联系到了一起。

知识链接：安藤忠雄

安藤忠雄，日本著名建筑师，在30多年的时间里，他创作了近150项国际著名的建筑作品和方案，获得了包括有建筑界“诺贝尔奖”之称的普利兹克奖等在内的一系列世界建筑大奖。开创了一套独特、崭新的建筑风格，以半制成的厚重混凝土，以及简约的几何图案，构成既巧妙又丰富的设计效果。成为当今最为活跃、最具影响力的世界建筑大师之一。

主要成就：水之教会（北海道，1988年），光之教会（大阪府茨木市，1989年）

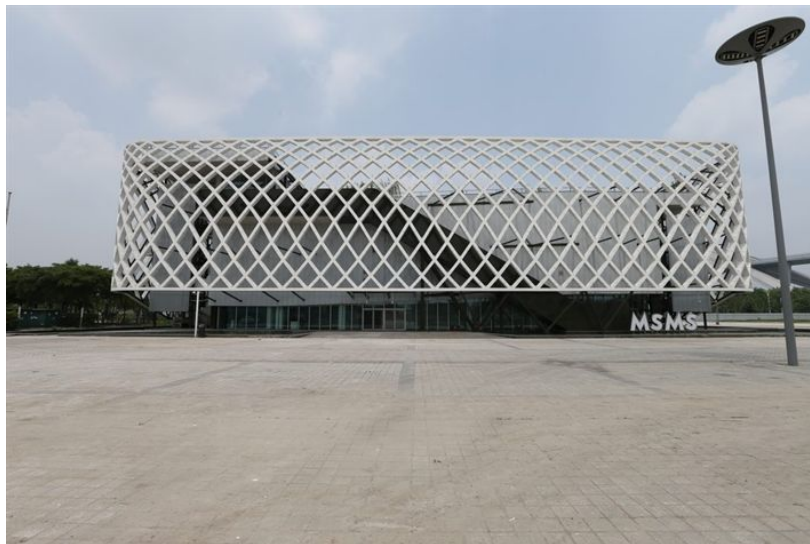
炎黄美术馆：2007年9月，在北京市政府和社会各界的关心、支持下，中国民生银行与炎黄艺术馆签订了捐赠和委托管理运营合作协议，炎黄艺术馆成为国内首家由金融机构捐助并运营的公益美术馆。民生银行首期投入资金2000多万元将艺术馆重新装修改造，同时拆除艺术馆外墙，彻底打开了封闭的景观空间，增强了这家公益性艺术馆的开放性和包容性



上海民生现代美术馆：民生银行发起和出资建设的民生现代美术馆于2008年9月在上海正式注册成立。美术馆总面积约4000平方米，馆内共有5个展厅，同时，馆内配有报告厅、咖啡厅、阅览室等相关配套。



上海二十一世纪民生美术馆：（简称 M21，前身为上海世博会法国馆）。M21 坐落于黄浦江南岸后世博园区，项目总使用面积超过 40000 平米，M21 将继续秉承民生银行的公益理念和文化核心，依托世博地块后续开发的区位优势，致力于引导文化、艺术核心要素向民生集聚。



北京民生现代美术馆：北京民生现代美术馆是一家于 2012 年 2 月正式注册的非盈利艺术机构，于 2015 年 6 月 25 日正式建成开馆，是民生银行全额捐资建设的现代美术馆，是迄今为止国内最大规模的民营美术馆，整座美术馆由国际知名建筑师朱锺历经三年改建而成。总建筑面积 3.5 万平方米，是中国美术馆的两倍。相较于上海两家美术馆，北京馆将更注重传统艺术的当代性转型。



【六大价值体系之滨海纯墅】

1、稀缺亲海别墅：

国岸私署 55 栋海边别墅，距离海边最近距离不足 200 米，是目前三亚板块距离海边最近的一线亲海别墅产品。

2、重金打造包钢结构外立面：

项目的外立面采用现代简约建筑风格，室内装修风格为美式加州度假风格，外立面明亮、轻快的建筑色彩给人一种轻松的生活感受。每套建筑都采用包钢结构，建筑成本增加 300 万。

知识链接：包钢结构的特点：采光面多，采光好；包钢结构柱体及墙体结构少，使用空间大；造型丰富（混凝土结构不易做的造型），大面积玻璃结构，更大空间享受自然环境；独有的天台设计也极大的增加了产品的空间利用率。且充分考虑到海南气候的特殊性，顶层立面都加了 1 米长的挑檐设计。

3、五重园林系统别出心裁：

项目园林由贝尔高林设计打造，是全球园林设计泰斗，为打造完美园林景观，以火山岩为底，五个层次植物种植延展，分别为乔木层、亚乔木层、大灌木层、小灌木层、草本花卉层，确保园林及每户花园内的景观四季有花，四季皆景。

建筑四周围墙为罕见的火山岩：火山岩防腐蚀、耐霉变、无污染，是理想的天然环保墙面饰材；质地坚硬如天然石材；蜂窝多孔，具有一定隔热、吸音作用，有利于改善体感环境及听感环境。

4、产品设计特点：

- 1.项目内部人车分流，贴身管家护送到家，私密安全从项目入口开始；
- 2.户户私家花园泳池；
- 3.超大露台俯瞰海景园景双重景观，即刻拥有私密的空中花园；

- 4.智能化科技管家系统，享受远程式手机操控：通过系统 APP 独立控制每个房间，包含灯光、光色、窗帘、空调、湿度等方面进行远程掌控；
- 5.红外感应系统开关踏步灯、床头紧急呼叫按钮直通私人管家更是从细节开始便捷贴心；
- 6.双回路供电，无忧保障房间持续用电。

知识链接：所谓双回路供电是指二个变电所或一个变电所二个仓位出来的同等电压的二条线路。当一条线路有故障停电时，另一条线路可以马上切换投入使用。多用于学校企事业单位，方便快捷。

- 7.万元装标：顶级进口柚木装饰防潮防变形，土耳其白沙墙面稀缺品质彰显尊贵，从墙面、房门、地板至洁具、橱柜、功能灯，世界顶级品牌保障（金凤凰、英莱钻石、TOPBATH、TOTO、豪威尔、伊莱克斯）。

5、产品户型特点

A 户型：建筑面积 478m² 花园面积 278-619m² 共 20 套

- 1.5 房 6 卫（不含保姆间），每房均含有卫生间，方便私密
- 2.可观酒店景、园林景双重景观
- 3.餐厅观景效果极佳，享受美食的同时不辜负美景。
- 4.卧室方正，加大卧室使用空间，利于卧室通风采光

B 户型：建筑面积 386m² 花园面积 251-444m² 共 31 套

1. 4 房 6 卫（不含保姆间）每房均含有卫生间，方便私密
2. 落坡式设计，采光好
- 4.全都位于小区的中心位置，私密性好。
- 5.双层中空客厅：7.5 米的双层挑高客厅，空间感十足
- 6.人性化布局：首层设置老人房

C 户型：建筑面积 783m² 花园面积 2786-3001m² 共 4 套

- 1.7 房 9 卫（不含保姆间），每房均含有卫生间，方便私密
- 2.一线亲海别墅，限量 4 套
- 3.阔绰三厅设计，多样化空间利用
- 4.5 亩花园可直通私人海岸线
- 5.层层看海观园，360°观景面随处即景
- 6.热带雨林式沐浴，可看着大海在浴缸里泡澡，也可在与自然融为一体的玻璃浴房里冲凉
- 7.超大露台随时切换 BBQ 趴，无边际泳池享受一览众山小
- 8.一层直通花园，多功能厅随心改造

6、威斯汀酒店一站式配套：

威斯汀酒店于 2013 年 12 月正式营业，属喜达屋旗下历史最悠久的酒店，全球酒店数量第二，民生注资近 20 亿打造的威斯汀酒店要求其 5 年内做到亚洲最好的度假酒店。酒店共设有 448 间客房、套房及别墅。

1、“水滴”灵感呈现完美水系：

建筑与园林形态仿如水滴投入平静水面，泛起阵阵涟漪；酒店的规划概念以“水滴”为灵感，

1.7 万 m² 完美泳池贯穿酒店，设计理念将景观环境与自然环境融为一体，让大海与四周环境形成有机且宜人的整体。

2、绝佳的宴会场地为您打造一场完美盛宴：

3,000m²的海滩草坪可举办容纳 2,700 名客人私人宴会；

1,200m²大宴会厅拥有 9 米高天花板，可举办最多容纳 960 名客人的接待会；

知味餐厅露台可容纳至多 180 名客人的就坐宴会，别致的娱乐舞台直通花园。

3、地道风味美食全天候为您服务：

知味餐厅：以自然材料打造而成的现代装潢，设有烹饪站和展示主厨现场烹饪过程的开放式厨房，提供精心策划的全天候菜单。针对健康搭配制定活力早餐，午餐可任意选择国际风味，晚餐选择更加丰富多彩，包括海鲜自助餐和室外烧烤自助餐。

中国元素餐厅：拥有 10 个包厢的中国元素餐厅将传统中式美食的现代诠释与时尚材料和深受本地影响的特色装潢完美融合，饱览花园景致的落地窗，照亮清新原始的自然材料。精选点心包罗万象，南北方口味均有涉及。

舞餐厅：餐厅点缀着竹子和石头，两间私人包房榻榻米风格呈现魅力十足的日式设计。专业主厨在开放式厨房中为您烹制令人垂涎的各类美食。特色菜品包括免费开胃菜，如泡菜和海藻，以及各种菜单选项，如天妇罗、味噌烤鳕鱼、优质生鱼片和寿司等。

4、和谐生活方式让身心同步放松

威斯汀天梦水疗中心：现代时尚线条与宜人灰色色调、葱郁植物和自然木质石材完美融合，缔造了舒适的和谐空间，放松全身享受舒适水疗护理，理疗项目包括香薰油按摩、焕活面部护理和采用英国芳疗协会专用水疗产品进行的手部、足部或全身护理等

健身馆：在这里您可以继续维持您的日常健身计划或者开启全新健身之旅。私人教练可帮助您改进健身计划，蒸汽室为您提供一个健身后休息放松的静谧场所。

网球场：拥抱三亚湛蓝天空，在我们的室外灯光网球场中挥拍健身。网球场提供设备租赁服务，持续提倡健康生活健康度假理念。

儿童俱乐部®探索室：专为小客人们设计建造，欢迎 5 - 12 岁的儿童前来体验，多种多样的儿童娱乐设施、各种趣味活动和艺术和手工活动让小客人同步享受欢乐度假。

【六大价值体系之尊享服务】

国岸项目的物业服务由顶级酒店品牌威斯汀酒店提供，为业主提供全面妥贴的心灵照顾

免费服务

Villas Management fee and Service Charge 别墅管理及收费标准		
Charge and Inclusive of Management Fee 包含在合同管理费用中		
1	Buggy service in villa and hotel area 别墅及酒店区域内电瓶车服务	24 hours 24 小时
2	Luggage service 行李服务	
3	City and otel information service 城市及酒店信息咨询服务	
4	Restaurant & Activity's booking in resort or Sanya 酒店内餐饮预定及城市内餐厅、景点预定服务	
5	Morning call and leave a message service 免费叫早、免费留言服务	
6	Booking service including: Air ticket;Railway ticket;Steamer ticket;Tourist attractions ticket;Hotel;Flower;Houskeeping service and Restaurant 代订服务，包括：机票、火车票、船票、景点门票、酒店、鲜花、客房服务和餐厅	
7	Free shuttle bus to Sanya airport 免费搭乘酒店到三亚机场的穿梭巴士服务	According to shuttle bus schedule 根据酒店穿梭巴士的时间表 24 Hours advance booking request 需提前一天预定
8	Assistant to pay the digital TV fee;Telephone fee; Water and Electricity fee 代缴数字电视、电话网络、水电使用费用	
9	Offer mail;letter and parcel service 提供场区内邮件、包裹代领服务，提供代发信函服务	
10	Offer city transportation information;Travel and Scenic spot information service 提供市内交通和景点咨询服务	

1 1	Offer weather forecast service 公示天气预报，代为提供气候咨询服务	
1 2	Visit agedness timing (In case accident in house) 老年客户定时登门拜访服务（防止老人家中意外）	
1 3	Waived cost of labor for more than 75 years old agedness 75岁以上常驻老人家庭入户特约服务免收人工费	
1 4	Free to clean and disinfection the air condition one time per year for more than 75 years old agedness 75岁以上常驻老人家庭每年免费清洗消毒空调一次	
1 5	Free to engineering maintenance two times for more than 75 years old agedness (owner's material) 75岁以上常驻老人家庭免费工程维修二次（材料自备）	
1 6	Offer 20 bottle mineral water for 1st time arrival 专属管家服务和空置房委托管理的客人首次入住时，免费提 供矿泉水 20 瓶	
Villa property service fee charging standard 别墅物业服务费收费标准		
1	Equipment daily operation and maintenance costs 物业公用部位、公用设施设备的日常运行、维护费用	38 元（人民币）/建筑平方米/月
2	Realty management area order maintenance costs 物业管理区域秩序维护费用	
3	Realty management area environment maintenance costs 物业管理区域环境维护费用	
4	Realty management area greening maintenance costs 物业管理区域绿化维护费用	
5	Utility equipment and public liability insurance 物业公用部位、公用设施设备及公共责任保险费用	
6	Management service personnel wages; Social insurance according to the rules extraction of welfare costs 管理服务人员工资、社会保险和按规定提取的福利费用	
7	Property customer service center office expenses 物业客户服务中心办公费用	

8	<p>Property customer service center Management Service Fee 物业客户服务中心管理服务酬金</p>	
9	<p>Villa courtyard clean maintenance costs (Including clean labor costs;Cleaning and pest control tools; Materials;Drug costs;and once a year outside wall cleaning fee. Water and electricity fee shall be paid by the owner) 别墅庭院环境清洁维护费用 (含清洁人工费用、清扫和消杀工具、材料、药品费用, 及每年一次外墙清洗费用 水电费用由业主承担</p>	
10	<p>Villa garden afforestation maintenance costs (Including green artificial cost;Trim and watering; Fertilizing; Pest control Tools;Materials;Drug costs. Water and electricity fee shall be paid by the owner 别墅户外及户内庭院园林绿化维护费用 (含绿化人工费用、修剪和浇水、施肥、消杀工具、材料、药品费用) 水电费用由业主承担</p>	
11	<p>Villa swimming pool operation management fee (Including pool management fee;The water injection;and according to the owner request to drain out;Water and electricity fee shall be paid by the owner. 别墅游泳池运行管理费用 (含泳池管理人工费用、客人通知后注水运行, 并按业主通知泄水停运, 泳池药剂及水电费用由业主承担</p>	
12	<p>24 hours security service 24 小时安保服务</p>	
13	<p>Offer ventilate service for two times per month 提供上门每月通风二次服务</p>	<p>Value-added services 增值服务</p>
14	<p>Offer typhoon warning service and owenr department checking 提供台风预警及业主房屋前后排查</p>	
15	<p>The room facilities maintenance in warranty period 保质期内屋内设施维修</p>	
16	<p>Enjoy hotel public area (Garden;swimming pool;fitness center;kids club) 酒店公用区域使用:花园、泳池、健身房、沙滩、儿童俱乐部</p>	
17	<p>Offer cleaning and environment setting service one time per month (booking advance) 赠送 1 次/月预约上门清洁, 环境布置</p>	

18	Offer one time activity in lawn per year (according to hotel) 赠送每年草坪活动使用一次(以酒店预订为主)	
19	Offer outside the island care service 2 times per year(according the local characteristics fruit) 赠送岛外关怀服务 2次/年,当地特色时令水果	

收费服务

Villas Management Fee and Service Charge 别墅管理及收费标准			
Paid Service 收费项目			
No. 序号	Item 项目	Charge Standard 收费标准	Remark 备注
1	Daily cleanliness and maintainence for the landscape pools and swimming pools 别墅景观池和泳池的日常清洁和维护	RMB5000/Month 人民币 5000/每月	Handled by professional outsourced company; Including daily cleanliness; medicine disinfection; water treatment; etc 由专业的外包公司处理, 包含每天清洁, 加药, 水质处理等
2	Mosquitoes;Cockroaches;Rats ; Flies pest control at villa area 别墅区的蚊虫、蟑螂、老鼠、苍蝇等消杀 Monthly indoor pest control in villa 每月一次别墅的室内消杀服务	RMB5000/Month 人民币 5000/每月	Handled by professional outsourced company 由专业的外包消杀公司处理
3	Cleanliness of the road around villa area 别墅园林区域的卫生清洁	RMB3000/Month 人民币 3000/每月	
4	Cleanliness of villa exterior wall 别墅外墙清洗	RMB3000/per time 人民币 3000/次	One time totally cleanliness handled by professional outsourced company every Spring Festival;the cost is RMB20/Square meters 每年春节前清洗一次, RMB20/平方米, 由专业的外包公司负责清洗
8	Daily room cleanliness service (Including low height glass cleanliness)	A (420sqm): RMB 2100 B (480sqm): RMB 2400 C (840sqm): RMB 4200	RMB 5/Square Meters 人民币 5元每平方米 (未售出别墅清洁费半价, 每月 4 次清洁)

	房间的日常清洁服务 (包含低空玻璃清洁)		
9	Wood floor wax 木地板打蜡	Charge according actual size 根据实际面积收费	RMB 20/Square Meters 人民币 20 元每平方米
10	Indoor marble renovation 房间内大理石翻新	Charge according actual size 根据实际面积收费	RMB 80/Square Meters 人民币 80 元每平方米
11	Indoor marble crystallization 房间内大理石结晶处理	Charge according actual size 根据实际面积收费	RMB 30/Square Meters 人民币 30 元每平方米
12	Indoor carpet cleanliness 房间内地毯清洗	Charge according actual size 根据实际面积收费	RMB 20/Square Meters 人民币 20 元每平方米
13	Indoor cleaning floor by machine 洗地机清洁地面	Charge according actual size 根据实际面积收费	RMB 5/Square Meters 人民币 5 元每平方米
14	Villa A, cleaning (420sqm)fee 别墅户型 A,420 平方米清洁费	Cleaning 4 times Villa per monthly/RMB5250 一个月清洁 4 次,包含室外园林修剪及室内卫生清洁和室内玻璃清理及泳池清洁服务,费用 5250 元/月。	Cleaning 48 times Villa per year/RMB54600 一年清洁 48 次,室内通风,室外园林修剪及室内卫生清洁和室内玻璃清理及泳池清洁服务,2 次木地板打蜡及大理石结晶处理 2 次地毯。清洁 2 次,洗地机清洁 2 次,外墙清洗 1 次及园林修剪 1 次,费用 54600 元/年
15	Villa B, cleaning (480sqm)fee 别墅户型 B,480 平方米清洁费	Cleaning 4 times Villa per monthly/RMB6000 一个月清洁 4 次,包含室外园林修剪及室内卫生清洁和室内玻璃清理及泳池清洁服务,费用 6000 元/月。	Cleaning 48 times Villa per year/RMB62400 一年清洁 48 次,室内通风,室外园林修剪及室内卫生清洁和室内玻璃清理及泳池清洁服务,2 次木地板打蜡及大理石结晶处理 2 次地毯。清洁 2 次,洗地机清洁 2 次,外墙清洗 1 次及园林修剪 1 次,费用 62400 元/年
16	Villa C, cleaning (840sqm)fee 别墅户型 C,840 平方米清洁费	Cleaning 4 times Villa per monthly/RMB10500 一个月清洁 4 次,包含室外园林修剪及室内卫生清洁和室内玻璃清理及泳池清洁服务,费用 10500 元/月。	Cleaning 48 times Villa per year/RMB109200 一年清洁 48 次,室内通风,室外园林修剪及室内卫生清洁和室内玻璃清理及泳池清洁服务,2 次木地板打蜡及大理石结晶处理 2 次地毯。清洁 2 次,洗地机清洁 2 次,外墙清洗 1 次及园林修剪 1 次,费用 109200 元/年
Hotel Activity 酒店活动			

18	Personal Trainer for Fitness 健身房私人健身教练	RMB500/one hour 人民币 500 元/小时	According to guest request 根据客人的要求提供
19	Yoga 瑜伽	RMB500/one hour 人民币 500 元/小时	
20	Swimming Cours 泳池课程	RMB500/one hour 人民币 500 元/小时	
21	Tennis Cours 网球课程	RMB500/one hour 人民币 500 元/小时	
22	Tennis 网球	RMB200/one hour 人民币 200 元/小时	
23	Segway 两轮平衡车	RMB200/20 minutes 人民币 200 元/20 分钟	
24	Bicycle 自行车	RMB80/one hour 双人/单人 80 元/小时 (酒店现 行免费)	
25	Majiang 麻将	RMB150/one hour 人民币 150 元/小时	
26	Kids Club 儿童俱乐部	RMB200/one hour for Baby-Sitter 托管服务 200 元/小时	
27	Personal Chef 私人厨师	RMB600/Half day RMB1000/Full day 人民币 600 元/半天 人民币 1000 元/全天	
Hotel Product 酒店项目			
28	Villa Butler Service(Non-Occupation Villa) 别墅专属管家服务 (空置期专人驻 场打理)	A (420sqm): RMB 6000 B (480sqm): RMB 6000 C (840sqm): RMB 8000	
29	Baby-Sitter Service during stay 入住期间保姆服务	RMB300/two hours 300 元/两小时	
17	Butler Service 管家服务	RMB600/Half day (3 hours) 人民币 600/半天 (3 小时) 陪 同 RMB1000/Full day (6 hours) 人民币 1000/全天 (6 小时) 陪 同	According to guest request 根据客人的要求提供

30	Personal Chinese & Western Chef 中西餐厨师私厨服务	RMB10000/one month 10000 元/月	
31	Assart Cleaning and Furniture Maintenance 开荒保洁和家具养护服务	According to Service Card 见服务卡	
32	Engineering and Household Appliances Maintenance 工程维修和家电维修服务		
33	Palnt Rental & Transplant 绿植租摆、寄养、移植服务		
8	Businese Service (Type;Copy;Internet;Fax; Bookbinding;Computer Rental) 打字、复印、上网、收发传真、装订册页、 电脑出租等商务服务		
9	Maintenance Service (Furniture;Household Appliances;Floor;Carpet) 家具、家用电器、地板、地毯清洁 保养服务		
10	Villa Interior and Outdoor Glass Cleaning Service 别墅室内外玻璃清洁服务		
7	Dismounting Curtain & Hang Painting 窗帘拆装和挂画服务	RMB120/one piece 120 元/件	
11	Polish Shoes Service 擦鞋服务	RMB60/double 60 元/双	
1	Deliver Cloth to Hotel for Cleaning 衣物布草送洗服务(送至酒店布草房)	RMB10/one time 10 元/次	
2	Bicycle Rental 家庭自行车(双人及多人自行车) 出租服务	RMB160/one hour 160 元/小时	
3	Package Mail Service 包裹代邮寄服务	RMB40/one time 40 元/次	
4	Car Cleaning Service 车辆清洗服务	RMB300/one time 300 元/次	

5	procurement service (Sanya) 三亚市区代购服务 (人工及交通成本)	RMB200/one time 200 元/次	
6	Deliver Bottle Water to Villa (Without Water Charge) 送水到户服务 (水费另计)	RMB20/one bottle 20 元/桶*件	
7	Car Rental 车辆租赁服务 (商务车、轿车)	按照市场价支付	
8	Airport;Railway Station;Round Scenic Sport Tranportation Service 三亚机场、三亚火车站及周边景点 接送服务	RMB400/RMB800/one way 400 元/800 元/次	
9	Tour Guide Service 旅行社导游, 全岛或三亚全程地陪 服务	Plus 10% Service Charge 加收 10%服务费	
1	House Hosting Service: Manage Empty Villa;prepare Articles for daily use before arrival 房屋托管服务: 空置房打理, 入住 前生活用品准备	RMB5000/one month 5000 元/月	
3	Rental housing brokerage services: acting owner second-hand housing transactions 房屋经纪服务: 代业主出租和代理 二手房交易	Plus 10% Service Charge 加收 10%服务费	
	Car park service 停车服务	Outside the designated area free parking Indoor negative within 48 hours of free parking 外围指定区域免费停车, 室内停 车 48 小时内免费	According to the parking sanya standard pricing overtime parking 超时按照三亚市停车场标准计费
2	Vehicle hosting service 车辆托管服务: 定期擦洗、动车充 电, 使用前准备	RMB3000/one month 3000 元/月	
5	Transportation Service(Limousine;Mini bus & Bus) 交通服务 (轿车, 中巴车, 大巴车 的使用)	Certain discount will be given according to hotel transportation Tariff 根据酒店的车辆价目表收费或 给予一定的折扣	

6	Laundry service 洗衣服务	Certain discount will be given according to Laundry Price List 根据酒店的洗衣价目表收费或给予一定的折扣	
7	Minibar Service 房间小冰箱酒水服务	According to Minibar menu 根据酒店的价目表收费	
	Restaurant/Hotel room booking/ Laundry & Ironing/Limousine service/Buffer breakfast/Room service/Conference facilities/The elderly managed/Hotel product/Owner garden trim/Baby-sitting service/Spa 餐厅、酒店订房市场价、洗衣和熨烫服务、豪华车服务、助早餐、送餐服务、会议设施、老人托管、酒店商品销售、泳池药品销售、业主园林修剪、托婴服务、水疗护理项目	Offer 10% Discount 九折优惠	Owner can enjoy the discount only with value card 业主办理储值卡，方可享受以上优惠项目
	Offer holiday family custom decoration; Leisure tourism custom service; Foreign language translation services 提供节假日家庭定制装饰；提供休闲旅游定制服务；提供外语翻译服务	According to hotel charge standard 按照酒店收费标准为准	
Municipal Supporting Service Fee Standards 市政配套服务收费标准			
No. /序号	Project Fee 费用项目	Charge Standard 收费标准	Remark 备注
1	Residential Electricity 居民用电	RMB1.5/degree 1.5 元/度	The Westin Resort Sanya Haitang Bay Commissioned Charge According to Sanya Committee

			<p>Stipulation 三亚海棠湾民生威斯汀度假酒店委托收取， 按三亚市发改委规定测算</p>
2	<p>Residential Water 居民用水</p>	<p>RMB5.87/ton 5.87 元/吨</p>	<p>According to Sanya Committee Stipulation Including Tap Water Fee;Sewage Disposal Fee and Garbage Disposal Fee 按照三亚市发改委规定，含自来水费，污水 处理费和生活垃圾处理费</p>
3	<p>Natural Gas 天然气</p>	<p>RMB2.6/cubic 2.6 元/立方</p>	<p>According to Sanya Committee Stipulation 按照三亚市发改委规定</p>
4	<p>Living Hot Water 生活热水</p>	<p>RMB25.6/ton 25.6 元/吨</p>	<p>The Westin Resort Sanya Haitang Bay Commissioned Charge 三亚海棠湾民生威斯汀度假酒店委托收取</p>
5	<p>The Central Air Conditioning 中央空调</p>	<p>RMB18/square meters 18 元/平方米</p>	<p>The Westin Resort Sanya Haitang Bay Commissioned Charge 三亚海棠湾民生威斯汀度假酒店委托收取</p>

尊敬的投资人：

民生金融租赁股份有限公司近期将通过北京金融资产交易所公开出售其持有的位于三亚海棠湾 A5/8/9 片区及三亚市海棠湾 A5/A8/A9 片区的资产，该等资产中的一部分将通过资产转让的方式出售，一部分将通过注入两家项目公司并转让该两家项目公司 100%股权的方式出售。

（一）项目基本情况

资产交易标的包括：

【1】栋产权公寓（总建筑面积约【1.35】万平方米）；和

【49】栋产权别墅（总建筑面积约【2.08】万平方米）；

股权交易标的 1 包括：

【1】栋三亚海棠湾威斯汀度假酒店主楼（总建筑面积约【9.12】万平方米）；

【14】栋酒店别墅（总建筑面积约【0.46】万平方米）；和

【1】栋民生之家（总建筑面积约【0.33】万平方米）。

股权交易标的 2 包括：

【1】栋三亚国际艺术中心（总建筑面积约【3.5】万平方米）。

股权交易标的 1 以及股权交易标的 2 以下统称为“股权交易标的”。

资产交易标的和股权交易标的的交易为整体交易、不可分割。

（二）计划采取的交易模式

对于资产交易标的，将由卖方按照约定通过资产转让方式转让给买方。

对于股权交易标的 1，将由卖方按照约定出资至项目公司 1，并由买方按照约定收购项目公司 1 的 100%股权（简称“标的股权 1”）。

对于股权交易标的 2，将由卖方按照约定出资至项目公司 2，并由买方按照约定收购项目公司 2 的 100%股权（简称“标的股权 2”）。

（三）价格

本次挂牌的交易标的包括资产交易标的和标的股权 1、标的股权 2，资产交易标的和标的股权 1、标的股权 2 合计挂牌价格约为人民币 72.6 亿元。

(四) 付款期限

资产交易标的交易	<ol style="list-style-type: none">1、买方在北金所报名参与竞价，则缴纳资产交易标的的交易保证金 1 亿元，双方签订转让合同后 1 个工作日内，买方需支付第一笔首付款人民币 3.5 亿元，转让合同签订后 2 个月内支付第二笔首付款人民币 2 亿元；剩余款项采用结构化支付进度，总支付期限为 6 年，其中前 4 年只支付利息，第 5 年支付 50% 的剩余本金及对应利息，第 6 年支付全部剩余本金及对应利息。利息部分，买方自资产过户后对未付款项按年付息，利率按 5 年期以上贷款基准利率计取。2、卖方自收到资产交易标的第一笔及第二笔款项人民币 5.5 亿元，并且收到标的股权 1 首付款人民币 7 亿元以及全部标的股权 2 股权转让价款后，双方配合办理资产交易标的的网签。3、为担保买方支付资产交易标的的剩余全部交易价款，买方需将资产交易标的和股权交易标的的抵押给卖方，标的资产过户当天需完成抵押登记手续；此外，买方持有项目公司 1 及项目公司 2 的 100% 股权应质押给卖方。
标的股权 1 交易	<ol style="list-style-type: none">1、买方在北金所报名参与竞价，则缴纳标的股权 1 交易保证金人民币 0.4 亿元，在卖方通知买方资产出资完成后 5 个工作日内，买方需将标的股权 1 交易部分的首付款人民币 7 亿元支付至卖方开立的监管账户中；在完成股权变更登记当日，双方应将该人民币 7 亿元（包括利息）首付款释放支付至卖方指定的账户；剩余款项采用结构化支付进度，总支付期限为 6 年，其中前 4 年只支付利息，第 5 年支付 50% 的剩余本金及对应利息，第 6 年支付全部剩余本金及对应利息。利息部分，买方自股权变更登记之日起对未付款项按年付息，利率按 5 年期以上贷款基准利率计取。



	<p>2、为担保买方支付标的股权 1 剩余全部交易价款，买方需将资产交易标的和股权交易标的抵押给卖方，标的资产过户当天需完成抵押登记手续；此外，买方持有项目公司 1 及项目公司 2 的 100%股权应质押给卖方。</p>
<p>标的股权 2 交易</p>	<p>1、买方在北金所报名参与竞价，则缴纳标的股权 2 交易保证金人民币 0.1 亿元，在卖方通知买方资产出资完成后 5 个工作日内，买方需将全部标的股权 2 股权转让价款支付至卖方开立的监管账户中；在完成股权变更登记当日，双方应将全部标的股权 2 股权转让价款释放支付至卖方指定的账户。</p> <p>2、虽有前述约定，但买卖双方同意，若股权交易标的 1 的出资完成时间早于股权交易标的 2 的出资完成时间，则在卖方通知买方股权交易标的 1 的资产出资完成后 5 个工作日内，买方即应将全部标的股权 2 股权转让价款支付至卖方开立的监管账户中。在标的股权 1 工商变更完成日当日，买卖双方应将监管账户中的全部标的股权 2 股权转让价款（包括利息）一并支付给卖方指定的账户。</p>

（五）其他事项

- 1、买方应如实披露其实际控制人，买方实际控制人应为买方履行本次交易的全部义务提供连带保证担保；
- 2、本预告文件仅供参考，对卖方不具有法律约束力，最终付款与交易等任何条件和安排均以正式挂牌公示和转让合同的约定为准。

