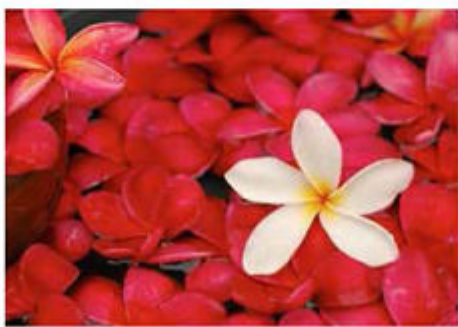




目录

保密协议	3
执行纲要	4
市场	4
竞争优势	4
任务	5
宗旨	5
投资入籍计划	5
精彩尼维斯	6
1期	9
2期	10
3期	10
租赁项目	11
财务概要	11
1期，出售第一栋别墅，单元1	12
1期，建造并出售6栋别墅	13
2期，建造并出售5栋楼房，36个单元	14
3期，建造并出售4栋豪华别墅	17
投资和销售汇总	18
最终意见	18
联系我们	18

保密协议

签名阅读者认可：该商业计划书中由卡迪斯湾发展有限公司提供的信息是保密的；因此读者同意：未经卡迪斯湾发展有限公司的董事会中一位成员的书面认可，不得将信息泄露。

阅读者确认：除了通过其他途径从公众领域获得的内容以外，该商业计划书中将提供的信息本质上在各方面均是保密的，任何由阅读者所做的泄露或使用都有可能导致对卡迪斯发展有限公司造成严重的伤害或损失。

根据要求，该文件需要立即返还给卡迪斯发展有限公司。

签名

姓名（印刷体）

地址和日期



执行纲要

卡迪斯湾发展有限公司（CBD），是由Snilsberg-Wienpahl家族持有的尼维斯注册公司，目前正在圣基茨和尼维斯的尼维斯岛卡迪斯湾开发5.5英亩的海滨物业。该项目品牌名称为尼维斯顶峰。该楼盘位于卡迪斯湾海滩的绝佳位置。尼维斯政治稳定，极具人气，游客主要来自北美和欧洲。

卡迪斯湾发展有限公司所开发的11栋度假公寓、2栋顶层公寓和34栋小型公寓均已获得了所有必要的许可证明。该项目为投资入籍项目的预批准计划，投资者以40万美金的价格购买房产即可申请公民身份，免签通行欧盟及其他100多个国家。租赁市场建造并推出了一座现代高端别墅。卡迪斯湾发展有限公司在该楼盘经营着一家餐厅。

公司计划1期建造另外6栋别墅，2期将建造5栋包含36个单元的楼房，3期将建造4栋豪华公寓。除了34栋完整产权的公寓以外，还有总共80个业权出售。销售价格为每个业权40万美金，每个公寓为45万美金至49.5万美金。目前已经签了4个合同。

卡迪斯湾发展有限公司正在邀请投资人加入总共2100万美元的投资。投资将由贷款再融资、新贷款和股权构成。贷款将在工程期间偿还。

市场

自2008和2009年经济危机后，加勒比旅游市场经历了强劲增长。随着美国经济的复苏，来自美国的游客和投资者的兴趣浓厚。

受到尼维斯岛四季酒店度假村的知名度和影响力，尼维斯在高端度假住宿酒店中享有世界级声誉。尼维斯同样也是4家被世界酒店集团认证的酒店之一。

在过去两年，土地价值逐步上升。在海滨房产稀缺，许多买家要求购买海滨房产。

主要市场由申请圣基茨和尼维斯公民身份的申请人（如下）构成，但也是由于购房者寻求现代高端的海滩房产，目前已经形成了一个二级市场。

租赁市场更大的部分是由美国的游客构成的，英国和其他欧洲国家的公民也有来圣基茨和尼维斯旅游的传统。

竞争优势

尼维斯顶峰别墅的现代设计完美地体现了加勒比海独特的建筑风格。别墅位于绝佳位置，可享有圣基茨和尼维斯的美景和宁静。别墅拥有私人泳池、网球场、水疗及7天24小时安防等全套服务的度假村。尼维斯顶峰别墅的业主是Snilsberg先生，他是该岛的重要股东，同时也持有该岛两座四季酒店度假村物业。

宗旨

卡迪斯湾发展有限公司在卡迪斯湾拥有5.5英亩土地。其目标是建造并出售共计5000万美元的豪华高端房产。截止目前，卡迪斯湾发展有限公司已经投资了800万美元。建筑成本预计为2000万美元。因此在管理、营销及财务成本之前，将积累2200万美元的利润。

该商业计划书的目的是获得资金以确保项目的开发，因此将考虑以下目的：

- 作为项目潜在购买者的招股说明书
- 作为潜在投资者的招股说明书
- 作为内部管理的商业计划书

投资入籍计划

圣基茨和尼维斯是世界上最早推出投资移民的国家之一（1984年）。通过购买一套40万美元或以上的房产，申请人及其家人可有资格成为公民，并享受圣基茨和尼维斯其他公民的全部待遇。无需在该国居住。承认双重国籍；免征国外收入税（包括联邦税），可免签通行欧盟国、英联邦国家及许多其他国家。任何能提供无犯罪记录的申请人均可保证获批公民身份。顶峰项目无论单独所有权还是业权均获得了预批准。业权销售和公民身份申请的所有必要文件均已准备齐全并且可用。

卡迪斯湾发展有限公司正在寻求与中东以及中国有强大关系网络的投资人。除了真实的投资以外，他们也将作为投资入籍计划的中介，并从每位公民申请者当中获得一部分佣金（12%或者4.8万美金）

Hedda Wienpahl是来自挪威的一位技艺精湛的室内设计师；Christian Wienpahl在公寓建筑和公寓的升级与销售方面富有经验。建筑和施工管理由Bryant AIA, Woodrow Bryant负责。（<http://bryantarchitect.com>）。

Woodrow Bryant是建筑师、规划师并负责施工管理。

任务

卡迪斯湾发展有限公司将打造一个提供豪华住宿的精品度假村，满足高端加勒比游客的需求。尼维斯岛坐落在一个安全岛屿的海滩上，周边环境受欢迎的圣巴特岛和安提瓜岛，目前尼维斯已经面临着高端海滨公寓和别墅的短缺。

别墅拥有现代建筑，配备最高标准的材料、室内设计、技术设备及家具。

尼维斯顶峰将打造为一个拥有餐厅、家务管理、客房服务、私人游泳池、网球场、水疗及7天24小时安防等全套服务的度假村。

卡迪斯湾发展有限公司将实现这些标准，为房产业主创造舒适与长期的价值。



精彩尼维斯

尼维斯是加勒比海无与伦比的岛屿之一，拥有完好无暇的原始之美，居民友好热情。这里没有大规模的旅游业。首都查尔斯顿保留着最初的面貌，是加勒比海地区当之无愧最具魅力的小城镇。漫步四周，你会看到街上的日常生活、集市、露天烧烤、小店铺以及微笑的人们。这座小岛的魅力与安宁将带你回到一个事物简单、生活更加平静的年代。

尼维斯岛拥有绝美的海滩以及风格多样的极佳餐厅，迎接有着加勒比海、印度、墨西哥、美国和欧洲等不同口味的宾客。

圣基茨和尼维斯是加勒比海地区最小的独立联邦国。尼维斯作为两岛当中较小的一座岛屿（36平方英里/96平方公里）拥有1万名居民。该岛政治稳定、犯罪率低。尼维斯有一座机场，在加勒比海地区与国际相连接。从圣基茨机场可以直达纽约、迈阿密、夏洛特、伦敦和多伦多。

顶峰 尼维斯

卡迪斯湾发展有限公司在尼维斯卡迪斯湾拥有5.5英亩的美丽海滩。目前，作为开发计划的一部分，已经建好了一个餐厅、一栋两层包括2个公寓单元的楼房以及一些小型楼房和第一栋现代别墅。

顶峰尼维斯1期仅限于在景观丰富的私人地块上建造7栋建筑设计的豪华别墅。别墅的设计与建造旨在满足最高质量标准。每栋别墅的特色之处在于可直接或私人通往卡迪斯湾沙滩，并且每栋别墅均可享有加勒比海和圣基茨的壮丽景观。每栋别墅可以单独出售，或者分为6个业权出售，每个业权都有完全所有权，并且业主每年有权在别墅居住7周。

在南部的7栋别墅和餐厅之间，将规划建设4栋豪华别墅。此项开发的总计划已经获得了规划局的批准。同时也获得了投资入籍计划以及业权所有权的预先批准，因此别墅的每个业权所有人都可以为本人和家人申请公民身份。





别墅由顶峰尼维斯阿尔法管理公司（ZNAMC）管理。该公司提供日常家务、客房服务、日用品、安防、园艺和泳池服务。ZNAMC正在推广一个旨在为业主提供投资回报的租赁项目。是卡迪斯湾发展有限公司的一个子公司。Christian Wienpahl是ZNAMC的总经理。

卡迪斯湾发展有限公司正在租赁紧邻该楼盘的1.1英亩土地，用于停车区、网球场和其他公用设施。

平面图中间位置显示了1期的7栋别墅，北部右边显示了5栋共有36个单位的公寓。左边是3期，显示了位于左上方角落位置的餐厅以及目前现有的楼房和4栋豪华别墅。

面向西边是环绕整座楼盘的美丽沙滩。规划的码头包括一个突堤（已经建成），在平面图的右边缘朝向西面的位置。

现状

该公司与尼维斯政府合作了超过两年的时间并获得了项目的批准。公司获得的许可如下：

- 完整的顶峰尼维斯度假村的许可
- 所有概念图纸和详细图纸的许可
- 项目的建筑材料、家具、配件、工具、设备、车辆及其他指定物品的免税和优惠许可
- 顶峰尼维斯及其相关管理公司首个10年的收入所得税免征许可
- 由卡迪斯湾发展有限公司雇佣的外国管理员工的工作许可
- 圣基茨和尼维斯投资入籍项目关于完整别墅及业权的预批准许可
- 《公寓法》所规定的许可证
- 酒店和餐厅许可证

1期，7栋现代别墅



1期

7栋别墅中已经建好了1栋作为样板展示房，并被引进了租赁市场。室内面积为1,471平方英尺（137平方米），露台面积为1,099平方英尺（102平方米）。房屋前面是一个大约2,000平方英尺的园景花园，里面有一个8英尺的带有灌溉系统和室外照明的花园围墙。公寓所有权当中，每栋房屋占地3,100平方英尺（288平方米）。房屋前面是规划公共区域。

租金价格由旺季的每晚1,500美金至350美金不等，包括日常家务、园艺和泳池服务。每栋房屋的年租金收入预计为12万美金。别墅在租赁市场非常受欢迎。

1期，已建好的别墅



2期

北部计划建造34个带有直接所有权的公寓和2个大型顶层公寓。三栋楼房每栋有6个单位，两栋楼房每栋有8个公寓和一个顶层公寓。

有8个公寓和一个顶层公寓的3层楼房



有6个公寓的3层楼房



3期

在现有别墅和餐厅之间的区域规划建设4栋豪华别墅。这些别墅将出售给私人买家或者作为11个业权出售给公民身份投资者。



租赁项目

顶峰海滩别墅展示在租赁网站 HomeAway.com。顶峰尼维斯阿尔法管理公司收取租赁收入的50%来承担管理、推广、门房服务、客房服务、安保和账单等费用。作为海滩上独有的产权，凭借强大的管理团队，我们预期租金收入会不断上涨。我们的短期目标是每年获得25周、每晚均价700美金的租金回报。如果每个业权在所有7周都可以出租的话，那么每个业权所有者和顶峰尼维斯阿尔法管理公司各可获得10,000美金的收入。

财务概要

目前卡迪斯湾发展有限公司由所有人出资，并即将获得2.55美金银行贷款的再投资。

财务报告的基础是3个独立实体（1期至3期）。

中间部分规划建设7栋别墅，目前已经建好了1栋。我们正在销售该别墅的业权，目前已经签署了4份合同，成交了1份合同。该部分为1期。

我们已经批准了在该楼盘的北部建造5栋房屋的计划。5栋房屋包括34个单独公寓和2个豪华顶层公寓，为2期。

南部包括餐厅、一栋行政楼、一栋有2个公寓的别墅、一栋较小的楼房和4栋规划的豪华别墅，为3期。



1期，出售第一栋别墅，单元1。

单元1是作为业权出售的。投资入籍计划要求以40万美金投资房产。年度的租金收入预算为12万美金。租金收入按照50/50由业权所有人和卡迪斯湾发展有限公司均分。因此在业权售出之前，卡迪斯湾发展有限公司拥有100%的租金收入。2015年1月售出了1个业权，2015年上半年预计将再售出3个业权。

假定：
印花税：5%
佣金：20%
一栋别墅的年成本：USD 30,000
每单销售的交易费用： USD 5,000

单元1剩余5个业权的销售

1,000 美元	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
出售业权	2	2	1					
收入	800	800	400					
租金收入	90	70	60	60	60	60	60	60
别墅成本	30	30	30	30	25	15	5	
佣金	160	160	80					
交易费用	10	10	5					
印花税	40	40	20					
现金流量	650	630	325	30	35	45	55	60

出售5个业权所得的净现金流量 1830

1期，建造并出售6栋别墅

下表显示了建造、销售和出租6栋新别墅的预算表。2017年将完成3栋别墅，2018年将再完成3栋别墅。

假定：
印花税：5%
佣金：15%
顶层公寓的建造成本：1750
每个业权的交易成本：5
业权的销售价格：400

6栋别墅-36个业权

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
已建好别墅		3	3					
已出售别墅			2	2	2			
收入	0	0	4 800	4 800	4 800	0	0	0
租金收入	0		240	480	360	360	360	360
别墅成本			90	180	180	180	180	180
佣金			720	720	720	0	0	0
交易费用	0	0	10	10	10	0	0	0
印花税	0	0	240	240	240	0	0	0
建造成本		2 400	2 400	0				
现金流量	0	-2 400	1 580	4 130	4 010	180	180	180

投资 5000
返还支付给投资者和业主 12860

2期，建造并出售5栋楼房，36个单元

2期将建造5栋楼房，其中两栋每栋有8个公寓和1个顶层豪华公寓。其余3栋楼房每栋有6个公寓。这些单元或公寓有完整所有权及注册登记产权。

假定：
印花税：5%
佣金：12%
单位建造成本：231
销售价格：450
每个业权的交易成本：5

2栋楼房-16个公寓

1,000 美元	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
已建好单元		8	8	0	0			
已出售单元			8	8	0	0		
收入		0	3 600	3 600	0	0	0	0
租金收入		0	0	50	100	150	200	200
维修费		0	0	16	32	32	32	32
佣金		0	432	432	0	0	0	0
交易费用		0	40	40	0	0	0	0
印花税		0	180	180	0	0	0	0
建造成本		1 848	1848	0	0	0	0	0
现金流量		-1 848	1 100	2 982	68	118	168	168

投资 4000
返还支付给投资者和业主 6756

假定：
印花税：5%
佣金：12%
顶层公寓建造成本：1050
每个业权的交易成本：5
销售价格：400

2栋楼房-2个顶层公寓

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
已建好公寓				2				
已出售业权				5	5	6		
收入			0	2 000	2 000	2 400	0	0
租金收入			0		200	150	150	150
维修费					10	10	10	10
佣金			0	240	240	288	0	0
交易费用				25	25	30	0	0
印花税				100	100	120	0	0
建造成本				2 100	0	0		
现金流量			0	-465	1 825	2 102	140	140

投资 2500
返还支付给投资者和业主 6242

假定：
印花税：5%
佣金：12%
单位建造成本：238
销售价格：495
每个业权的交易成本：5

3栋楼房-18个公寓

1,000 美元	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
已建好单元		6	6	6	0			
已出售单元			6	6	6	0		
收入		0	2 970	2 970	2 970	0	0	0
租金收入		0	0	50	100	150	200	200
维修费		0	0	16	32	32	32	32
佣金		0	356	356	356	0	0	0
交易费用		0	30	30	30	0	0	0
印花税		0	149	149	149	0	0	0
建造成本		1 428	1 428	1 428	0	0	0	0
现金流量		- 1 428	1 007	1 041	2 503	118	168	168

投资 5000
返还支付给投资者和业主 8577

3期，建造并出售4栋豪华别墅

四栋规划别墅将在楼盘的最佳位置建造。每栋2层别墅的面积为5,000平方英尺。每栋别墅都有屋顶露台和私人泳池。这些别墅可以单独出售，也可以每栋分为11个业权出售。

假定：
印花税：5%
佣金：12%
别墅建造成本：1050
每个业权的交易成本：5
业权销售价格：400

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
已建好别墅				2	2			
已出售业权				11	11	11	11	
收入			0	4 400	4 400	4 400	4 400	0
租金收入			0		200	400	400	400
维修费					10	20	20	20
佣金			0	660	660	660	660	0
交易费用				55	55	55	55	0
印花税				220	220	220	220	0
建造成本				4 000	4 000	0		
现金流量			0	-535	-345	3 845	3 845	380

投资 8000
返还支付给投资者和业主 15190

投资和销售汇总

总投资和预计销售收入汇总如下表。额外的成本包括管理、营销及法律费用。。

	投资	销售总额
单元1剩余5个业权		1 830
1期6栋别墅	5 000	12 860
A类楼房16个公寓	4 000	6 756
2个顶层公寓	2 100	5 588
B类楼房18个公寓	5 000	8 577
4栋豪华别墅	8 000	15 190
总计	24 100	50 801

净收入 26710

最终意见

该计划书和预算根据1期的固定平面图编制。所有的文件均以7单元公寓为基础，已获批并准备实施。2期预算是该楼盘北部开发的示例。该计划书已经获得了原则性批准，并已批准为投资入籍计划。

然而，该计划书是在楼盘旁边建造码头的决定做出之前就提出的，这将促进楼盘与码头的一体化，并且卡迪斯湾发展有限公司应长远考虑与码头相关的商业开发。