

洛杉矶万丽花园广场

LA Valley Garden Plaza

希尔顿花园酒店二期EB-5投资移民项目



1, 洛杉矶万丽花园广场-项目简介:

1. Rationale for the Project:

洛杉矶万丽花园广场是由加州投资区域中心有限公司投资开发，项目所在地在洛杉矶华人最密集的商业一条街VALLEY BLVD(万丽大道) LA Valley Garden Plaza，项目总投资金额900万美金，项目规划开发总建筑面积55200平方英尺，这是一个商业广场项目，商业广场主要经营项目餐饮、零售业。开发完成后的物业市场价值1312万美金。

1-1, 开发商: 加州投资区域中心有限公司 (美国移民局批准的EB-5投资移民区域中心)

Developer: California Investment Regional Center, LLC (General Partner)

1-2, 项目业主: LA VALLEY GARDN PLAZA LP(有限责任合伙人企业)

1-3, 土地面积: Land Area: 22970 SQ.FT平方英尺,大约0.52 AC

1-4, 洛杉矶万丽花园广场项目地址LA Valley Garden Plaza: 9933 VALLEY BLVD EL MONTE CA 91731

1-5, 项目总开发建筑面积: 55200平方英尺。

其中包括: 1-2楼商业广场建筑物面积172000 SQ.FT平方英尺

地下室停车场两层建筑面积38000 SQ.FT平方英尺。

1-6, 项目投资金额: 项目总投资金额预测900万美金。

1-7, 项目物业用途: 零售业、餐饮业。

1-8, 建筑物高度: 32英尺、

1-9, 停车场: 地下室两层建筑面积:38000平方英尺建筑面积, 90个停车位。地面停车位20个 parking.

合计停车位110个。

2, 项目符合EB-5投资项目理由:

2. Description on the Project:

项目位于南加州洛杉矶县EL MONTE CITY，目前虽然美国经济正在复苏，但是EL MONTE CITY根据2015年5月加州州政府公布的数字显示EL MONTE CITY在2014年的失业率是10.02%，2014年美国全国平均失业率是6.2%，所以EL MONTE CITY仍然超过全国平均失业率的150%，所以项目所在地是符合招商EB-5投资人的TEA区域。我们的项目将会利用部分外国投资人通过EB-5投资方式与我们共同投资开发项目，项目总投资金额预测大约900万美金，可以创造大约100就业机会，其中包括：建筑就业机会、和项目公司长期自己经营的餐饮业就业机会、和部分零售业餐饮业租赁就业机会。

3, 投资成本与利润预测:

3. Investment Cost and Profit Estimates:

3-1, 软件成本

Software Costs

- 1), 土地成本200万美金。
 - 2), 规划设计+施工图纸设计+土木工程设计+景观工程设计大约30万美金。
 - 3), 环境评估报告、交通流量报告、空气报告、噪音报告、等等各类报告费用10万美金。
 - 4), 市政府图纸审查费用。
 - 5), 申请施工许可证时支付市政府各项配套费用大约30万美金。
 - 6), 项目管理费用3年50万美金。(人工费、广告费、其它)。
- 合计：软件成本预测大约330万美金。

3-2, 硬件成本 (建筑工程造价) :

Hardware Costs (construction engineering costs):

- 1), 拆除大约10000平方英尺建筑物工程费用大约12万美金。
- 2), 两层地下室停车场建筑工程造价, 预测每平方英尺100美金, 地下室建筑面积30000平方英尺, $38000 \text{ SQ.FT} \times 80 \text{ USD} = 300 \text{ 万美金}$ 。
- 3), 建筑物1F-2 F居住功能和商业配套功能房屋建筑面积17200平方英尺, 建筑工程造价预测每平方英尺150美金。
 $17200 \text{ SQ.FT} \times 150 \text{ 美金/平方英尺} = 258 \text{ 万美金}$ 。

合计硬件成本：拆房屋工程+地下室工程+主体建筑工程造价=工程总造价
 $12 \text{ 万美金} + 300 \text{ 万美金} + 258 \text{ 万美金} = 570 \text{ 万美金}$ 。

合计：硬件成本575万美金。(建筑工程总造价)

Hardware Costs: \$5.63 million. (Total Construction Project Costs)

注：以上建筑工程造价是总承包价格。

3-3, 总投资成本：软件成本330万美金+硬件成本570万美金=900万美金

合计：总投资成本预测900万美金。

3-4, 销售收入:

Sales Revenue:

- 1), 一楼可以销售面积零售业店面7200平方英尺, 平均价格850美金, 大约价值市场价格销售收入612万美金。
- 2), 二楼10000平方英尺的餐饮业商业店面, 市场价值大约700美金/平方英尺, 大约市场价值销售收入预测700万美金。

合计：大约销售收入1312万美金。

4, 项目投资资金来源和投资结构。

4. Funding Sources and Investment Structure of the Project.

4-1, 普通合伙人开发商: 加州投资区域中心有限公司投资350万美金。

4-2, EB-5融资250万美金。

4-3, 银行贷款300万美金。

4-4, 投资结构: 开发商+EB-5投资人+银行贷款

4-5, 项目公司合伙人结构: 开发商(普通合伙人)+EB-5投资人(有限责任合伙人)

加州投资区域中心有限公司(普通合伙人)+EB-5投资人(有限责任合伙人)

5, 项目投资管理结构。

5. Investment Management Structure of the Project.

5-1, 开发商是项目公司普通合伙人:

直接管理经营项目公司。开发商加州投资区域中心有限公司是美国移民局已经批准授权可以融资EB-5投资人的区域中心。普通合伙人有项目经营权和所有权。普通合伙人承担项目经营管理过程中的无限责任。有限责任合伙人承担有限责任。

5-2, 项目公司(新的商业企业):

LA VALLEY GARDEN PLAZA LP是项目LA VALLEY GARDEN PLAZA业主, 项目公司将由普通合伙人加州投资区域中心有限公司直接投资和经营管理。

5-3, EB-5投资金额:

TEA区域最低门槛50万美金。

认购费用5万美金。

律师服务费用15000美金。

投资款监督管理费用100美金。

I-526移民申请费用1500美金。

合计: 566600美金。

6, 项目开发时间表:

6. Project Development Schedule:

1), 2015年9月正在做前期规划申请。

2), 2016年6月完成规划申请CUP批准。

3), 2016年9月获得市政府拆除旧建筑物许可证批准。

4), 2016年10月-12月拆除旧建筑物。(已经开工)

5), 2016年12月整土方工程许可证批准。

6), 2017年1月-2月完成整土方工程施工。

7), 2017年2月获得建筑施工许可证批准。

8), 2017年2月-3月完成基础工程施工。

9), 2017年4月-5月完成地下室工程。

10), 2017年6月-9月完成1-2楼主体结构工程施工。

11), 2017年10月-12月完成1-2楼室内外装修工程。

12), 2018年1月-2018年2月完成绿化工程、设备设施配套工程、地面停车场工程。所有工程全部完成。

13) , 2018年3月通过市政府建筑工程检查。

14) , 2018年5月餐厅和零售业开业。

7, 市场可行性分析:

7. Market Feasibility Analysis:

7-1, 项目将成为经济链接点:

项目虽然地理位置位于高失业率的EL MONTE CITY,但是周边5个英亩范围内主要是经济活跃的华人人口超过50%以上的城市, 华人主要人口分布在以SAN GABRIEL CITY为中心的VALLEY BLVD两边的华人城市。

LA Valley Garden Plaza项目也在华人商业活跃的VALLEY BLVD, 但是VALLEY BLVD华人社区的商业一直无法往经济落后的VALLEY BLVD东区EL MONTE CITY发展, 所以LA Valley Garden Plaza的开发可以将VALLEY BLVD西边的华人商业与EL MONTE商业链接在一起, 成为VALLEY BLVD经济发展区域。

8, 创造就业机会与经济分析:

8. Estimate and Economic Analysis of Job Opportunities Created:

8-1, 完善了商业配套: LA Valley Garden Plaza可以为EL MONTE 希尔顿花园酒店做了商业配套功能, 因为广场1-2楼将会配套8个餐厅和零售业商店, 由于希尔顿花园酒店的主要客户将是中国或者亚洲人市场, 所以LA Valley Garden Plaza与希尔顿花园酒店之间可以相互带来客源和消费。同时可以带动VALLEY BLVD区域的经济的发展。

8-2, 项目可以创造新的就业机会: LA Valley Garden Plaza的投资可以创造新的就业机会, 项目预测总投资900万美金, 项目预测可以创造餐厅永久就业机会和建筑就业机会大约80个就业机会。项目可以创造建筑就业机会其中包括:

A,永久就业机会: 项目公司新的商业企业LA VALLEY GARDEN PLAZA LP长期自己经营2000平方英尺的中国餐厅、这是一个全方位服务的高级餐厅, 餐厅经营时间上午10点到晚上12点, 所以每天需要两个班的员工经营, 每个星期经营7天, 员工每个星期休息时间实行轮流休息, 预测这个餐厅将需要的人工:

l 管理经营餐厅经理2人。

2 restaurant managers;

l 厨师4人。

4 chefs;

l 厨师助理4人。

4 chef assistants;

l 洗碗工2人。

2 dishwashers;

l 原材料采购1人。

1 raw material purchasers;

l 餐厅现场主管1人。

1 site supervisors;

l 收银员1人。

1 cashiers;

l 会计1人。

1 accountant; and

l 服务人员10人。

10 servants.

合计：项目公司新的商业企业长期自己经营餐厅预测可以创造永久就业机会大约26人（W2）

合计：项目可以创造就业机会106个就业机会。

项目公司计划招商5个EB-5合伙人，只需要使用50个就业机会。

9, 租金市场预测：

1, 一楼4.5美金（包括管理费用）/每个月/每个平方英尺，全年每平方英尺租金54美金。

2, 二楼3.5美金（包括管理费用）/每个月/每个平方英尺，全年每平方英尺租金42美金。

3, 能够预测以上租金价格的理由：目前VALLEY BLVD大道华人社区圣盖博区域一楼5美金-6美金之间，

二楼餐厅功能的4美金以上/每月每平方英尺。

4, 例如：如果你购买一个1楼2500平方英尺的商业店面，价格850万/平方英尺。

需要投资\$ 2125000 美金购买，如果租金是4.5美金/每个月，

每个月租金收入：2500平方英尺×4.5美金=11250美金/每个月。

一年的租金收入：11250美金×12个月=135000美金/年

135000美金的全年收入除以购买价格2125000美金=6.3/年

所以按照目前的市场价格每年年度投资收益率6%以上。

10, 投资购买商业店面的理由：

1, 广场超大停车场配套，项目可以销售的1-2楼使用面积只有17200平方英尺，而停车场配套两层地下室，

建筑面积38000平方英尺，配套面积大于商业经营面积两倍多。在洛杉矶如果商业店面没有充足的停车场配套，

这个商业店面就没有价值。

2, 所以商业店面正立面在VALLEY BLVD，所以为什么我们项目名称叫LA VALLEY GARDEN LPAZA

年度投资收益率6%左右。

3, 在VALLEY BLVD商业地产每年平均增长价值超过10%，我们可以用事实告诉你们，我们的希尔顿酒店项目土地3年前购买，

三英亩土地725万美金，现在VALLEY BLVD大道一个英亩土地1280万美金，价格在广告牌销售。

所以由于我们的项目土地购买便宜。

因此我们的价格定位合理。

4, 商业店面出租将由物业管理公司管理委托出租，为了维护商业广场的定位和租赁价格每年递增3%-5%，所以每个投资人产权拥有人，

都需要委托物业管理公司统一管理，统一出租。每个月物业管理公司只需要收取0.5美金管理费用/每月/平方英尺。

5, 项目周边环境正在快速发展中，在项目附近的EL MONTE DMV和市政府新办公室旁边正在投资开发24小时经营的沃尔玛超级市场，

还有在项目东边不远的地方SANTA ANITA AVE与VALLEY交汇处已经新建了一个大型购物生活广场。

6, 还有本加州投资区域中心未来将陆陆续续收购项目周边老建筑物，重新规划投资开发新的希尔顿花园酒店商业区域。

未来将以xierd希尔顿花园酒店为中心，我们将投资开发VALLEY BLVD东区新商业区域。

所以投资商业房地产更多的是物业能够快速升值。