

纽约商业地产债权项目-N19A



CONTENTS

项目概况

投资概况

风险管理

项目资金结构及进程

项目财务分析

项目派息时间

设计图纸及户型图

项目周边

项目市场分析

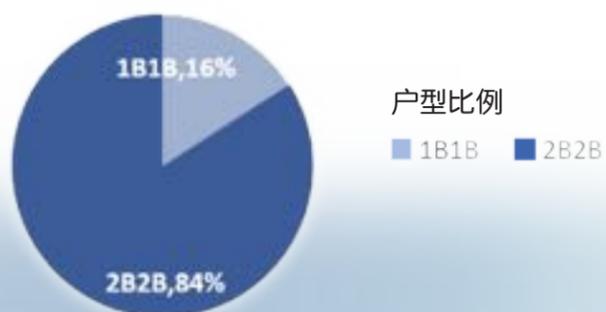
新地资本

开发团队

开发案例

物业概况

项目地址	134-03 35th Ave, Flushing, NY 11354
所处区域	Queens/NYC
土地规划	R6/C2-4
土地面积	43,147平方尺
建造面积	343,442平方尺
土地成本	49,798,656美元
建筑贷款	已批复



物业规划

住宅单位	119套
酒店房间	208间
停车位	196个
住宅户型	1B1B: 19套; 2B2B: 100套
大楼配套	多功能活动区, 健身房, 游泳池等
户内配套	洗衣机, 烘干机, 大理石厨房桌面等

该项目位于纽约市皇后区法拉盛。开发商在1999年9月购入该项目土地，2010年开发商申请重新规划土地性质获得批准。从M1-1规划为R6/C2-4，容积率提升了2倍，目前土地估值达到了4900万美元。

项目在2018年正式动工，计划建成商住混合型综合性大楼。其中包括119套产权公寓，综合办公区域，以及拥有208间客房的星级豪华酒店；并且将会配套196个地下停车位供住户及商户使用；大楼各项设施配套齐全，将会成为区域地标性建筑大楼。



项目投资概况

融资总额	1000万美元
投资类别	债权投资
安全保障	股权抵押 + 个人担保
起投资额	5万美元
预期年化收益	8%
派息周期	6个月
项目周期	1+N年
赎回机制	一年期满后, 可提前赎回
募资开放日期	2019年11月01号
基金管理人	新地资本
资金托管方	Signature Bank
会计审计方	毕马威

项目预期收益

IRR	30.1%
预期项目净利润	\$71,323,068

资金安全保障



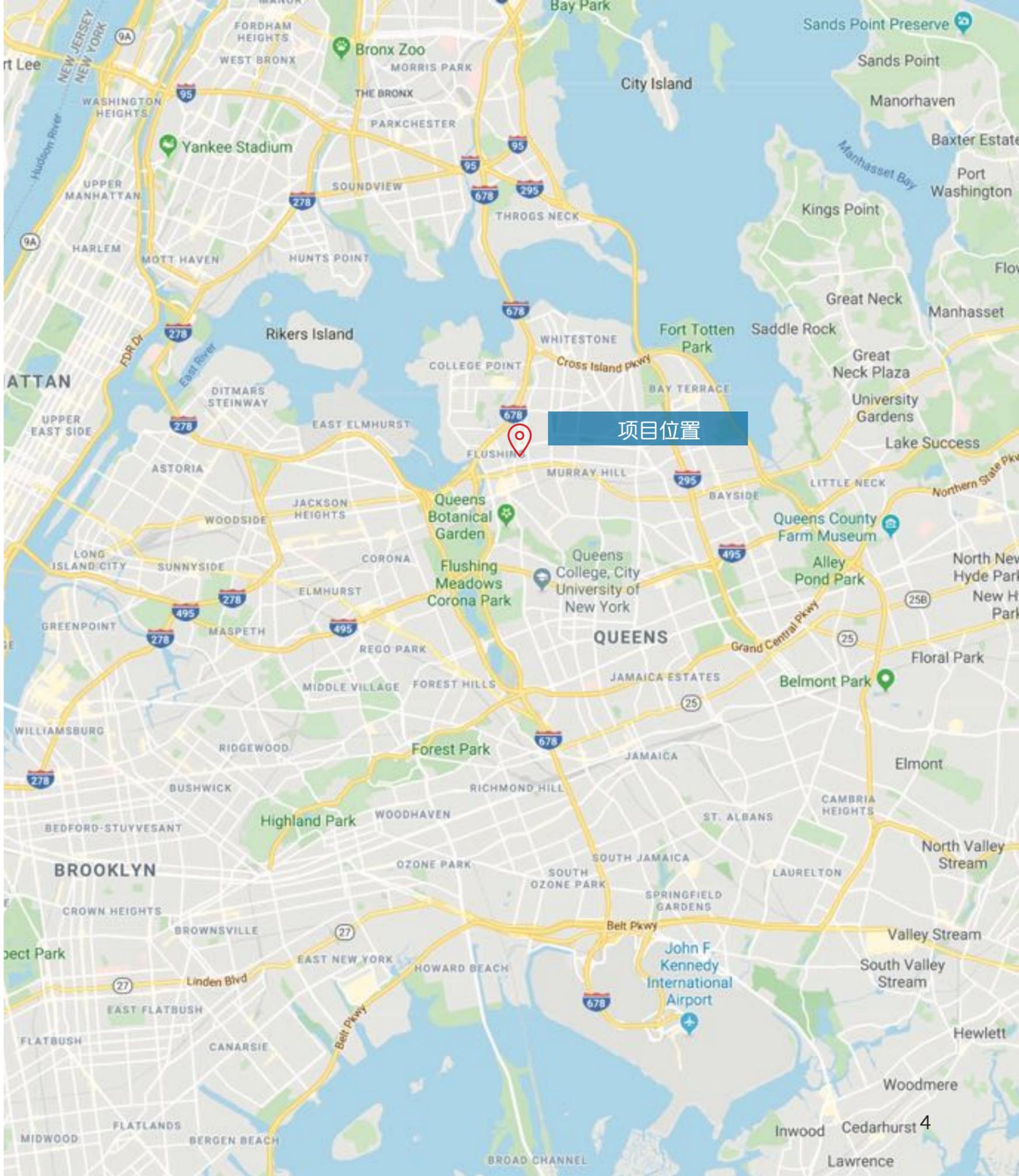
投资人资金全程由第三方机构托管, 保障资金安全。



第三方会计师事务所对项目独立审计, 保障投资人权益。



第三方产权公司提供专业产权保险服务, 提高项目安全性。



项目亮点

稳定的资金结构

开发商已将土地过户并清整完毕，银行建筑贷款已获批，开发商自有资金已完全到位，本融资仅作为项目的完工保障后备金。

优质的地产项目

筹集的基金以及任何应计的利息酱油项目公司提供担保。本项目建成后价值超过2亿美金，利润区间可观，收益足以偿还融资及贷款。

顶尖的开发团队

开发商为纽约著名地产开发公司，成立至今20年内已完成超过100个项目的开发及运作。其雄厚的实力及资深的经验是项目成功的保障。

稳健的收益回报

本项目起投金额5万美金，固定年化收益率8%，目前以私募形式开放

优越的地理位置

该项目位于法拉盛市区，交通便利（步行8分钟即可到达火车站）、商业发达、出行安全。该项目将成为纽约皇后区的另一个商业中心。

来自中国及亚洲其他国家的移民越来越多地选择法拉盛（Flushing）和皇后区的东北部街区来满足他们的住房和投资需求。凭借日益旺盛的市场需求和广阔的商业前景，以及极为便利的公共交通系统，法拉盛及其周边地区保持着房地产市场的蓬勃发展趋势。随着数量和价格的持续飙升，法拉盛已成为2018年第一季度**纽约市最昂贵的50个街区之一**。根据Internet Real Estate StreetEasy的市场报告显示，法拉盛已成为2018年皇后区**最大的卖方市场**。

许多来自主流房地产公司的专业分析师对法拉盛和皇后区东北社区的前景持相同的乐观态度，尤其是对于法拉盛中心及其附近地区的住宅和商业市场。而对于法拉盛的新型豪华公寓，据房地产分析师称，其一个家庭和两家庭的住宅价格将继续上涨。

位于法拉盛的房地产项目主要是住宅物业，其中大部分是公寓项目。这是最近五年内交易的法拉盛公寓项目。就交易量而言，法拉盛公寓项目在过去五年中一直保持着稳定增长，其中高端公寓的交易量增长最快。就过去五年的平均回报而言，法拉盛的**投资回报率平均高于曼哈顿**。



风险管理

项目公司股权担保

所筹资金全部由项目公司提供全额股权担保以及个人担保，项目违约风险低。

项目按时动工

目前项目已完成土地整建，建筑工程已正式启动。

赎回机制明确

投资人所投资金锁定一年期限，期满后可赎回，须提前告知，新地资本结算并返还投资人本金及利息。

新地资本风险把控

专业的风险管理团队把关项目，投资委员会严谨审批，降低投资风险，保障资金安全。

资金安全保障

基金管理人	新地资本
资金托管方	摩根士丹利
会计审计方	毕马威

项目公司股权担保



新地资本风险把控



项目按时动工



赎回机制明确



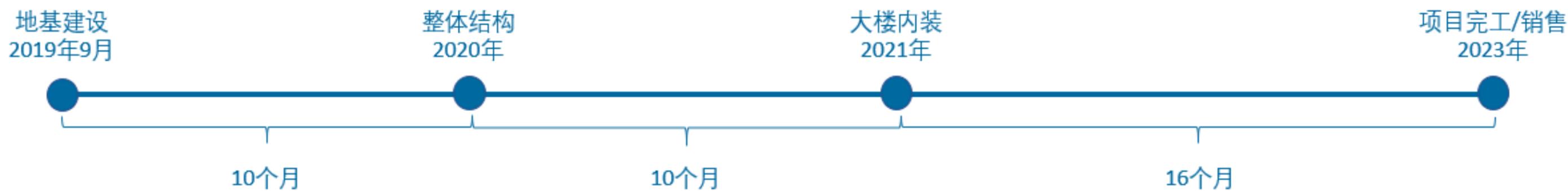
第三方资金安全保障



项目资金结构及进程

资金结构			资金用途		
银行贷款	\$85,000,000	57%	土地成本	\$49,798,656	33.57%
开发商自有资金	\$53,351,310	36%	硬成本	\$83,330,500	56.17%
新地资本资金	\$10,000,000	7%	软成本	\$15,222,154	10.26%
总额	\$148,351,310	100%	总额	\$148,351,310	100%

项目进程



项目财务分析

项目预算表 134-03 35TH AVE	建筑面积 (平方尺) : 343,442	预算	每平方尺	百分比
土地成本		\$49,798,656	\$ 217.00	33.57%
硬成本		预算	每平方尺	百分比
拆除		\$600,000	\$ 1.75	0.40%
撑桩, 基桩		\$3,030,000	\$ 8.82	2.04%
挖土和整地		\$2,100,000	\$ 6.11	1.42%
地基/地下室		\$9,620,000	\$ 28.01	6.48%
外墙及门窗		\$8,680,000	\$ 25.27	5.85%
混凝土结构		\$10,500,000	\$ 30.57	7.08%
木匠工		\$2,750,000	\$ 8.01	1.85%
门		\$950,000	\$ 2.77	0.64%
楼梯		\$295,000	\$ 0.86	0.20%
内装		\$5,850,000	\$ 17.03	3.94%
大堂大门		\$1,250,000	\$ 3.64	0.84%
门锁五金		\$680,000	\$ 1.98	0.46%
橱柜		\$850,000	\$ 2.47	0.57%
油漆和装饰/墙纸		\$1,850,000	\$ 5.39	1.25%
屋顶防水		\$385,000	\$ 1.12	0.26%
冷暖气系统		\$6,450,000	\$ 18.78	4.35%
冷热排水系统		\$3,250,000	\$ 9.46	2.19%
消防系统		\$2,350,000	\$ 6.84	1.58%
盥洗台		\$650,000	\$ 1.89	0.44%
瓷砖		\$850,000	\$ 2.47	0.57%
电路安装		\$2,850,000	\$ 8.30	1.92%
总电路外接		\$520,000	\$ 1.51	0.35%
防湿隔音棉		\$850,000	\$ 2.47	0.57%
防水		\$480,000	\$ 1.40	0.32%
补灰		\$1,685,000	\$ 4.91	1.14%
车库门		\$15,000	\$ 0.04	0.01%
工程临时外墙		\$180,000	\$ 0.52	0.12%
地毯		\$750,000	\$ 2.18	0.51%
电梯		\$2,780,000	\$ 8.09	1.87%
起重机		\$600,000	\$ 1.75	0.40%
火警报警系统		\$750,000	\$ 2.18	0.51%
人行安全遮蓬和脚手架		\$575,000	\$ 1.67	0.39%
电话线和电视线		\$780,000	\$ 2.27	0.53%
硬成本总额		\$75,755,000	\$ 220.58	51.06%

项目财务分析

项目预算表 134-03 35TH AVE

建筑面积 (平方尺) 343,442

软成本		预算	每平方尺	百分比
建筑师和工程师		\$ 600,000	\$ 1.75	0.40%
银行工程师顾问		\$ 15,000	\$ 0.04	0.01%
施工许可证/土地测量图		\$ 15,000	\$ 0.04	0.01%
行政管里费用		\$ 100,000	\$ 0.29	0.07%
环境评估报告		\$ 60,000	\$ 0.17	0.04%
特许经营费		\$ 98,000	\$ 0.29	0.07%
产权报告/产权保险	0.40%	\$ 340,000	\$ 0.99	0.23%
律师费		\$ 120,000	\$ 0.15	0.08%
抵押贷款经纪人	0.50%	\$ 425,000	\$ 1.24	0.29%
贷款登记税	2.80%	\$ 1,904,000	\$ 5.54	1.28%
银行手续费	0.50%	\$ 425,000	\$ 1.24	0.29%
软成本总额		\$ 4,102,000	\$ 11.94	2.77%
持有成本		预算	每平方尺	百分比
地产税		\$ 140,054	\$ 0.41	0.09%
利息储备	6.25%	\$ 10,625,000	\$ 30.94	7.16%
保险		\$ 150,000	\$ 0.44	0.10%
持有成本总额		\$ 10,915,054	\$ 31.78	7.36%
不可预见费		预算	每平方尺	百分比
硬成本不可预见费	10%	\$ 7,575,500	\$ 22.06	5.11%
软成本不可预见费	5%	\$ 205,100	\$ 0.60	
总额		\$ 7,780,600	\$ 22.65	5.24%
预算总额		\$ 148,351,310	\$ 526.96	100.00%

项目财务分析

内部收益率	30.1%	净收益/亏损		\$71,323,068	
运行现金流 - 4年	<i>Assumptions Forecast, Per SF</i>	2019	2020	2021	2022
	Growth Percent	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4/ Sale
总收益	3.00%				
空置率					
总收益-计入空置率					
运营费用	3.00%				
地产税	3.00%	(35,014)	(35,014)	(35,014)	(35,014)
保险	3.00%	(37,500)	(37,500)	(37,500)	(37,500)
管理费	3.00%				
净运营收益		\$72,514	\$72,514	\$72,514	\$72,514
Debt Service (Interest Only)					
New land Capital Debt Service (Interest Only)	8.50%		\$850,000		
净现金流	<i>Assumptions Forecast, Per SF</i>	(\$72,514)	(\$922,514)	(\$72,514)	(\$72,514)
			销售价 (每平方尺)	销售成本	
		住宅	\$1,100	3.00%	\$108,166,058
		商业	\$1,050	3.00%	\$17,927,637
		公共设施	\$750	3.00%	\$9,750,683
New Land Capital Fund	7%	\$10,000,000	停车场销售		\$9,800,800
Equity %	36%	\$53,351,310	酒店估值		\$74,880,000
Debt %	57%	\$85,000,000			
		\$148,351,310	合计		\$220,524,378
			Less: Unamortized Mortgage		(\$85,000,000)
			New Land Capital Debt		
			Add: Net Income		(\$2,072,514)
New Land Capital Cashflow			(\$10,000,000)		
					\$135,451,864
资本投资现金流		(\$43,133,770)	(\$12,072,514)	(\$2,072,514)	\$135,451,864

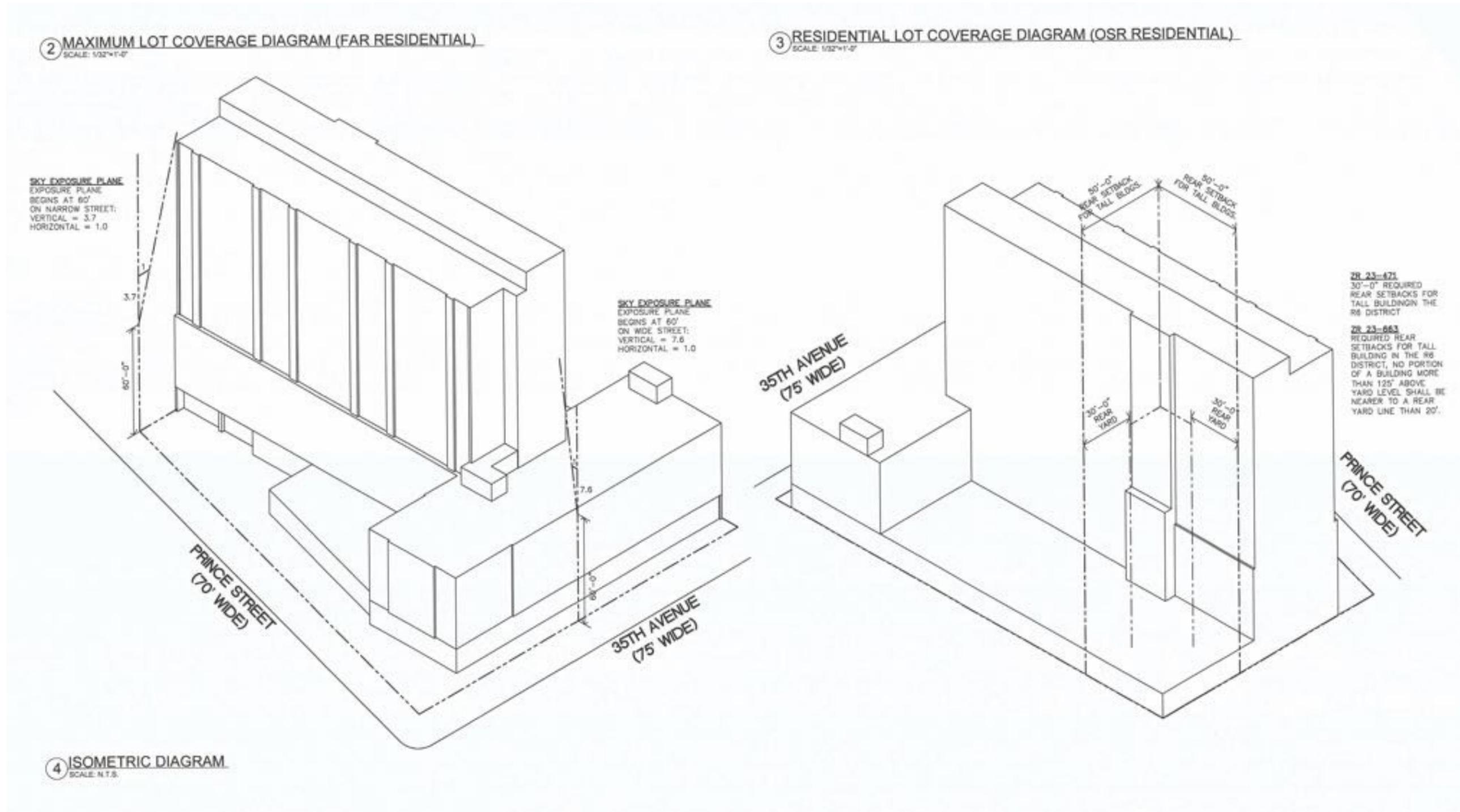
项目派息时间

派息批次	Distribution Date	Starting Interest	Interest Cutoff	Distribution Period
第一次	1/1/2020	投资款到账 ①	12/31/2019	6 months
第二次	7/1/2020	1/1/2020	6/30/2020	6 months
第三次	1/1/2021	7/1/2020	12/31/2020	6 months
第四次	7/1/2021	1/1/2021	6/30/2021	6 months
第五次	1/1/2022	7/1/2021	12/31/2021	6 months
第六次	7/1/2022	1/1/2022	6/30/2022	6 months
第七次	1/1/2023 ②	7/1/2022	12/31/2022	6 months

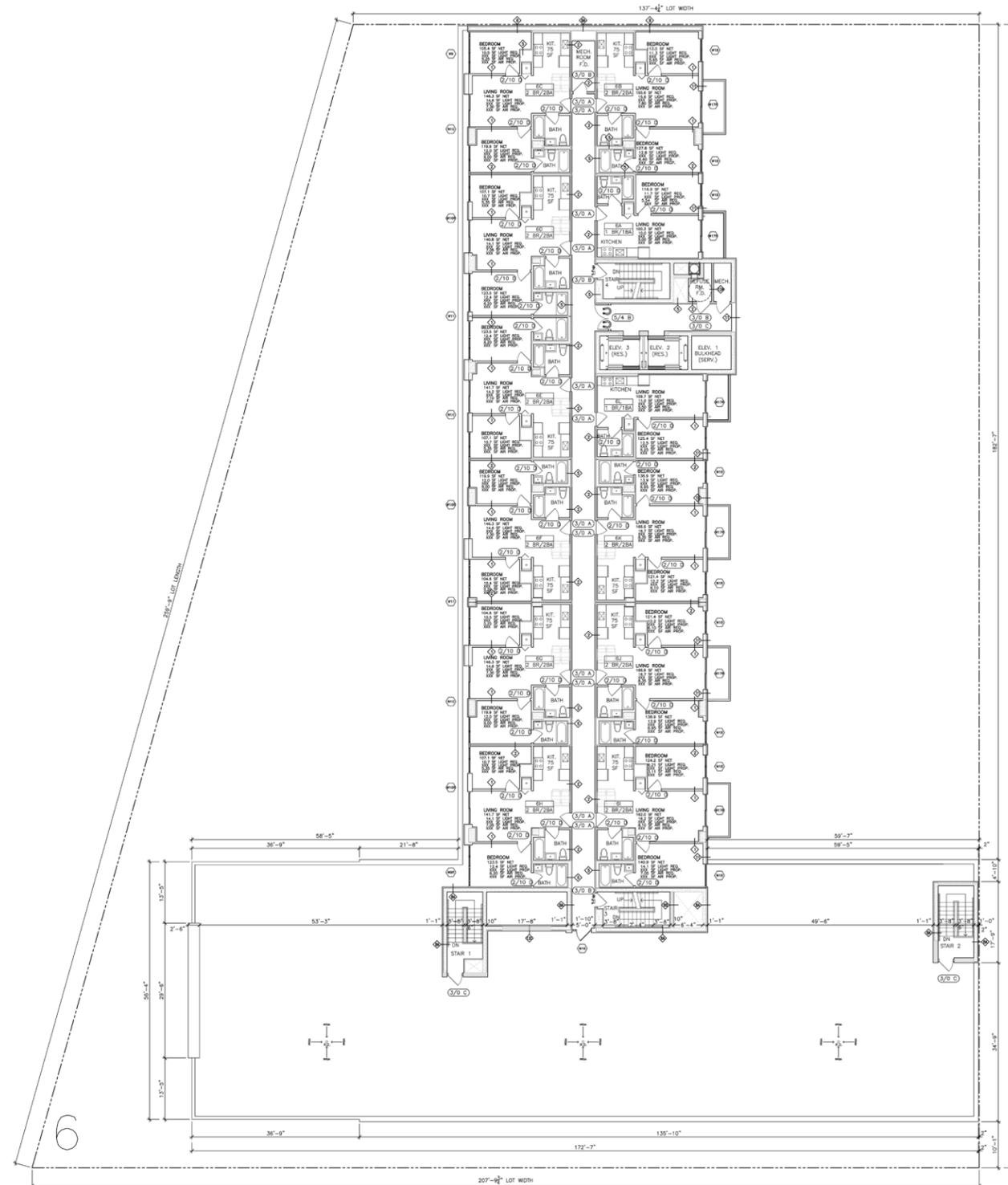
① 为了保护每一位投资者的利益，第一笔利息分配将以8%年回报为基准，新地资本在投资款到账日起即开始为投资人按日计算利息。

② 该项目的基金管理人可以选择为期一年的延长期限。基金管理人有权根据自身的经验认知采取判断，确定是否行使延期选择权：(a) 如果基金管理人决定使用延期选择权，则第六次分配日和第七次分发日期将是上表中列出的日期。因此，第七个分发日期将为到期日。(b) 如果基金管理人决定不使用延期期权，则不会有第六个分配日和第七个分配日，到期日将为2022年1月1日。*到期日是指该项目完成后，基金管理人应促使该基金在该日向每位投资者支付的金额等于每位投资者的本金加上应计但未支付的利息。

设计图纸及户型图



设计图纸及户型图



D.O.B. JOB NUMBER

PROJECT TITLE:
35TH AVENUE HOT
& RESIDENTIAL
DEVELOPMENT
134-03 35TH AVENUE
FLUSHING, NY 11354

PROJECT No: 1308

DRAWING TITLE:

FLOOR PLAN:
6TH FLOOR

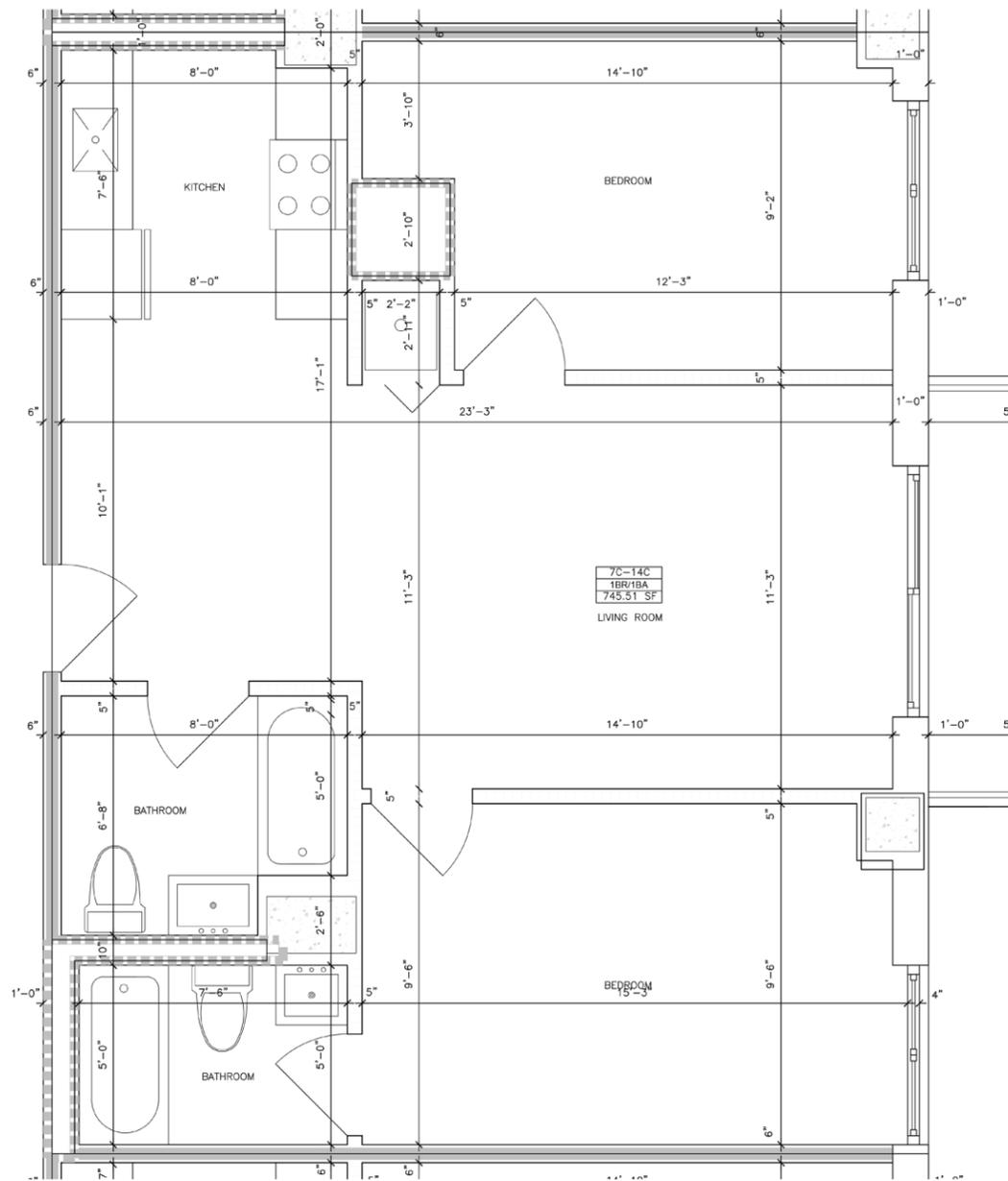
SCALE: 1/8" = 1'-0"

A-108.00

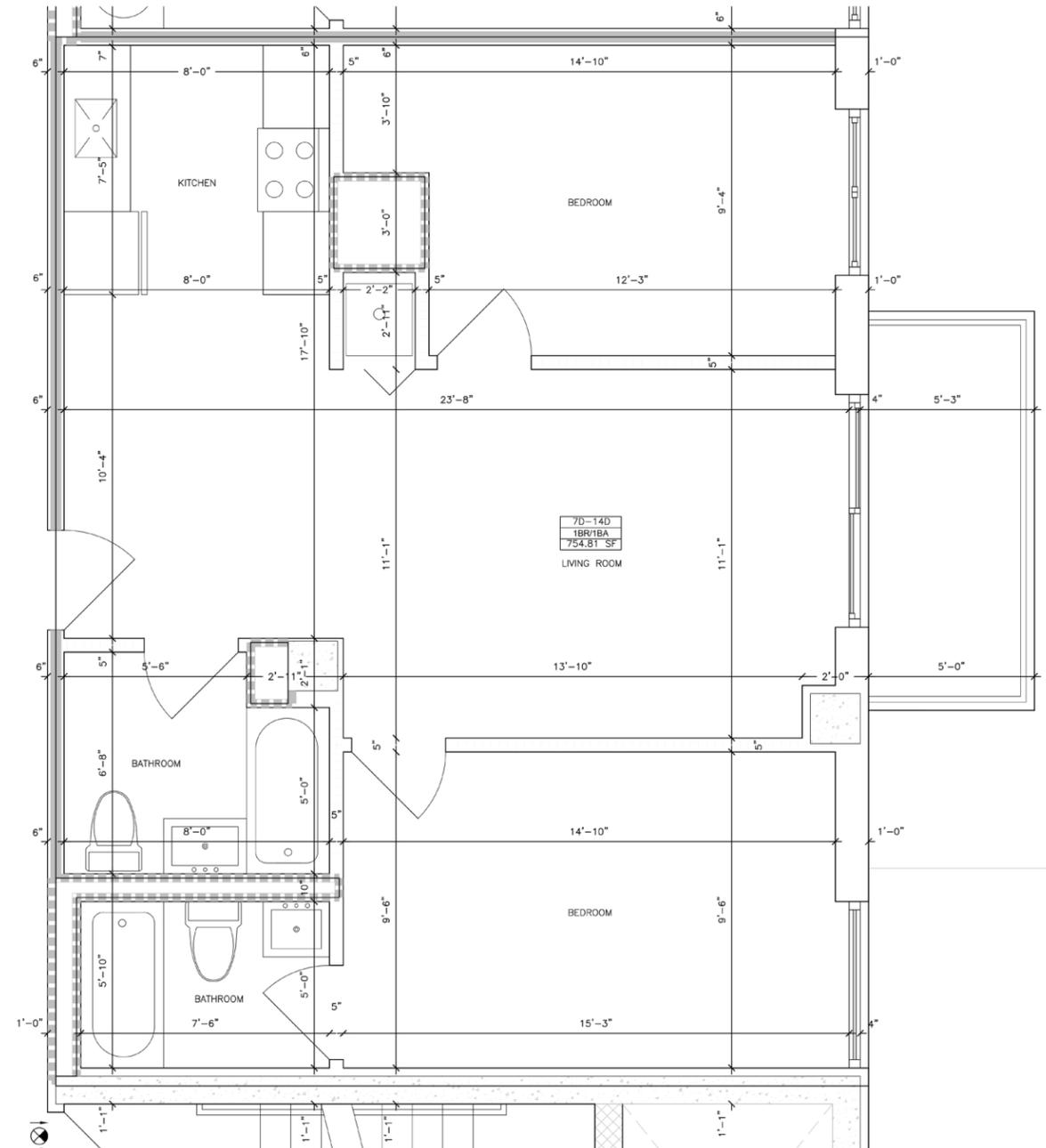
DATE: OCTOBER 25, 2016

PAGE: 23 OF 43

户型图-2B2B



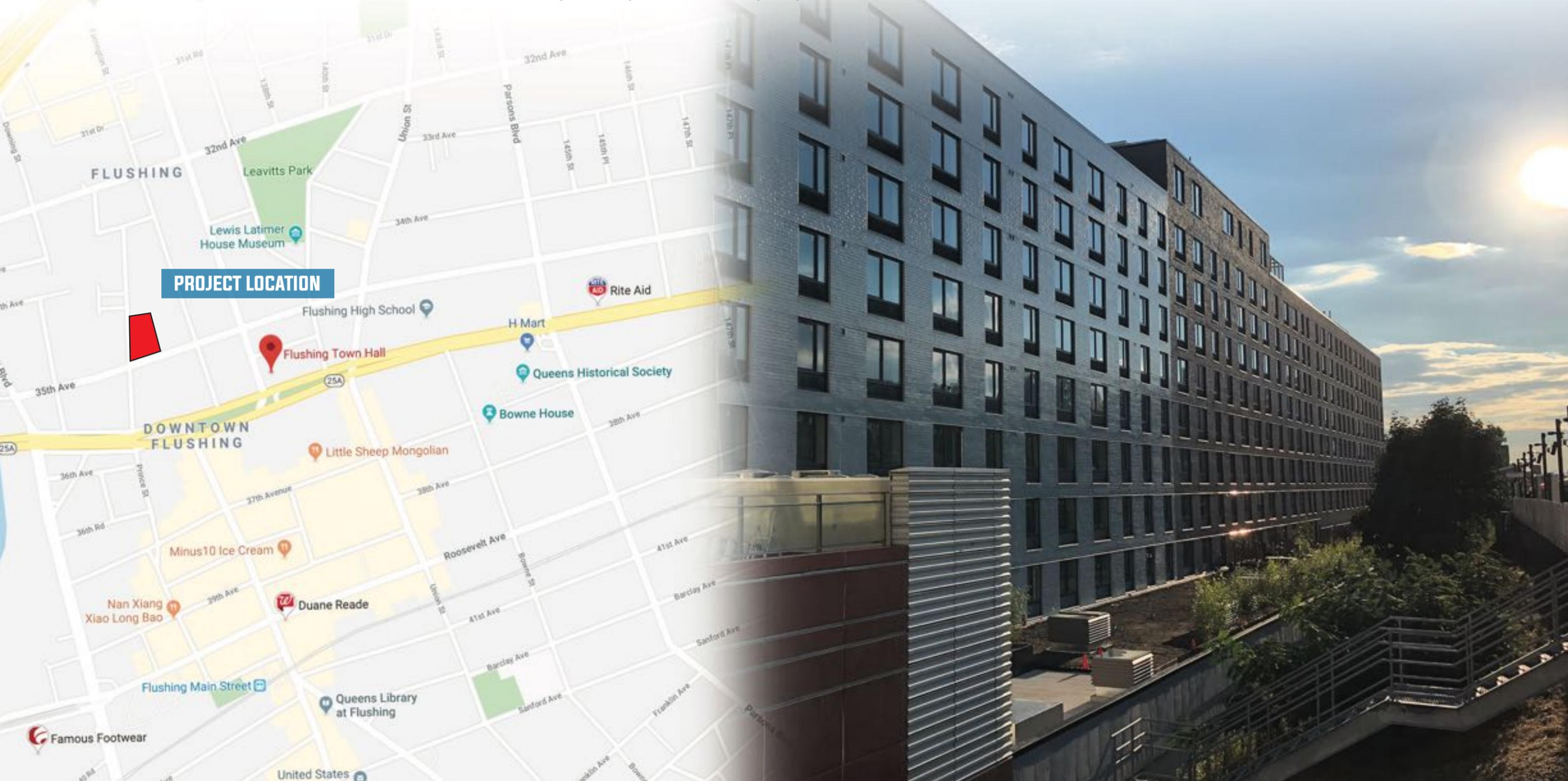
3 UNIT 7C-14C
SCALE: 1/2" = 1'-0"



4 UNIT 7D-14D
SCALE: 1/2" = 1'-0"

项目周边

法拉盛多元化的移民氛围，各行各业的蓬勃发展使皇后区经济欣欣向荣，十余年来经济地位不断提高。皇后区内法拉盛地区的企业是最多的，有 9,000 多家，占全区总数的 17%。在 2009 年至 2017 年间，法拉盛地区的新增企业数量也是区内最多的（2,000 家），且增速最快（29%）。



项目周边

作为纽约市正在蓬勃发展的区域之一，法拉盛拥有许多新兴的商业及住宅项目，展现出极具创意和生命力的建筑艺术设计和商业发展前景。横贯法拉盛的主要街道包括：Main Street、Roosevelt Avenue、Northern Boulevard、Prince Street、Union Turnpike、Parsons Boulevard、Kissena Boulevard以及164th Street。

法拉盛方圆半英里内有约40家银行，逐渐形成地区性的金融中心。纽约市的经济发展向来以曼哈顿为中心向外扩展，而大约5英里外的法拉盛居然能够成为皇后区的经济重心，诚属异数。

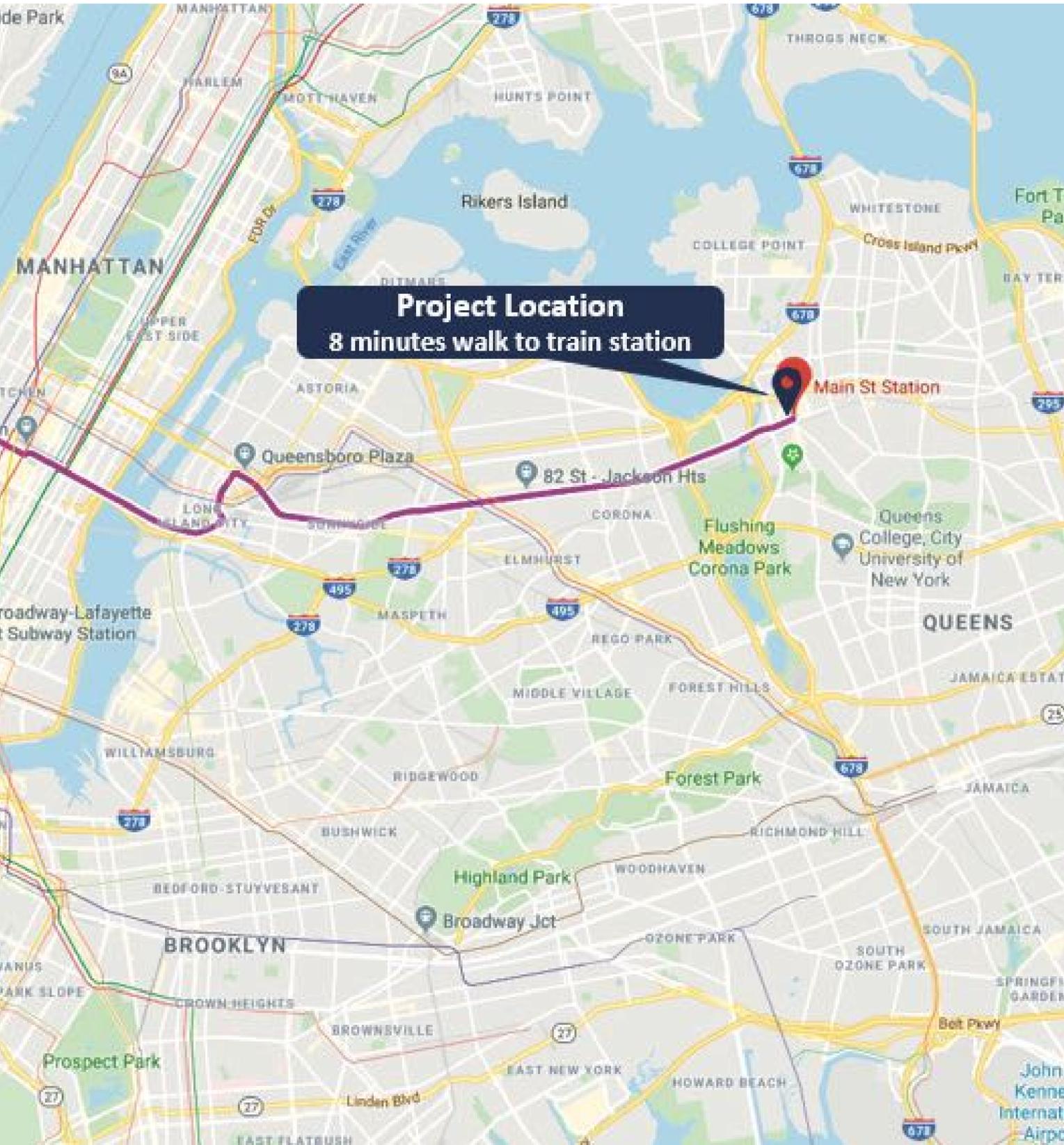


项目周边



法拉盛同时还是举办世界级体育运动会的热门地点，位于法拉盛草坪公园（Flushing Meadows - Corona Park）的 Citi Filed 球场是纽约大都会棒球队的主队球场。美国网球协会的 USTA 国家网球中心也坐落于同一区域，自1978年开始，每年夏天8月底至9月初，美国网球公开赛都会在这里举行。

项目周边

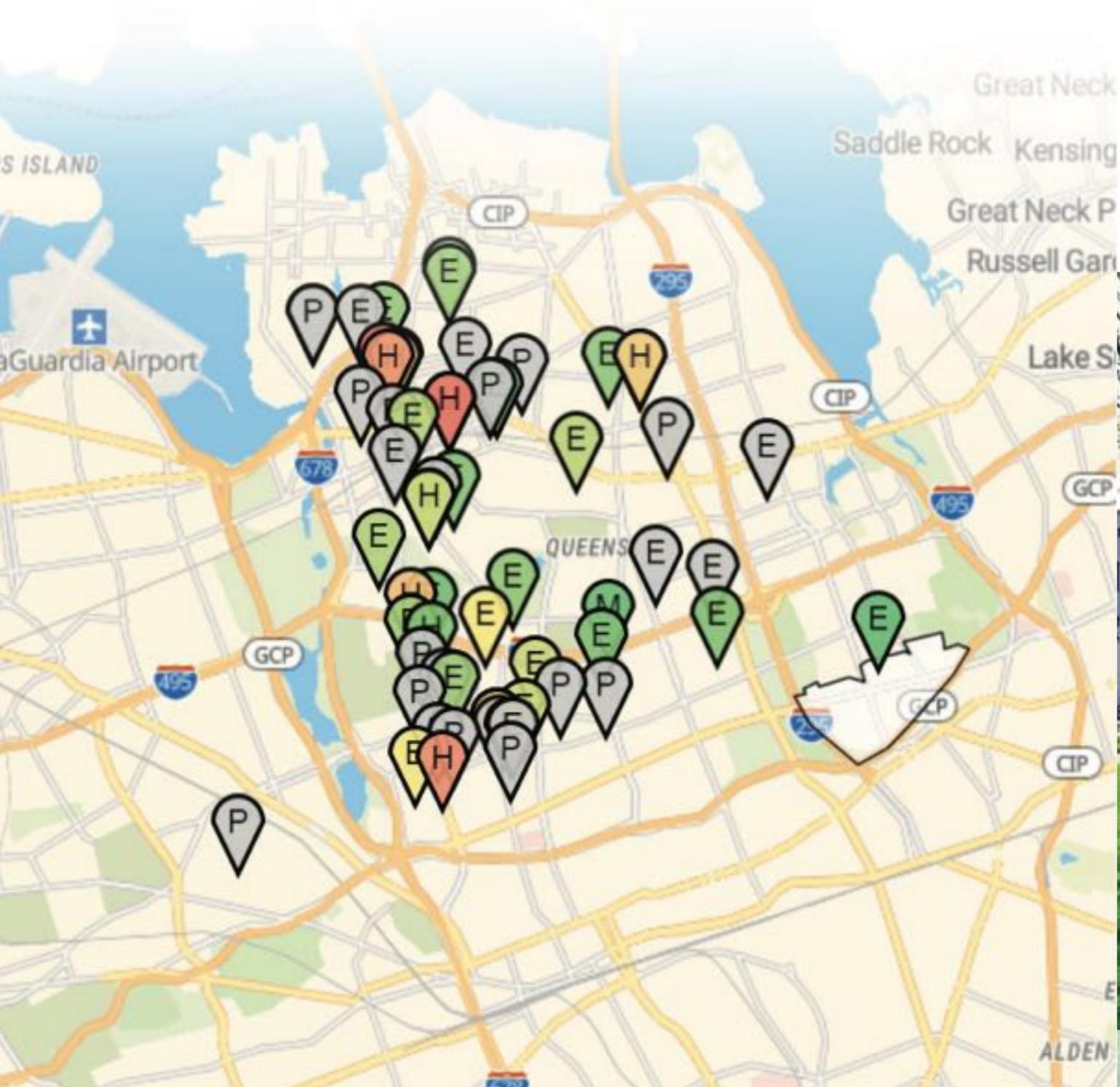


地铁	7 Line, LIRR (Long Island Railroad)
公交	Q12, Q15, Q15A, Q16, Q17, Q26, Q27, Q28, Q48, Q50
高速公路	495, 678, Grand Central Pkwy
LGA机场	10 分钟车程
JFK机场	20 分钟车程

法拉盛是皇后区一个重要的交通枢纽，除了地铁7号线直达曼哈顿以外，也可以通过长岛铁路（Long Island Rail Road）到长岛东部，同时还拥有十几条链接纽约市中心地区的公交车线路。此外还有多条重要的交通公路，如州际 678、州际 495和 Grand Central Parkway 等，均从法拉盛及周边地区经过。从法拉盛去往拉瓜迪亚机场只需10分钟，去往肯尼迪机场也仅需20分钟的车程。



周边学校



小学	PS 188 Kingsbury (Rating 4.7/5)
	Active Learning Elementary School (Rating: 4.4/5)
中学	Windsor School (Rating: 4.1/5)
高中	The Flushing Intl High School (Rating 4.4/5)
	Townsend Harris Highschool
大学	Queens College (Rating 4.5/5)



法拉盛市场概况

New Development Condos

\$746,303

AVERAGE SALE PRICE

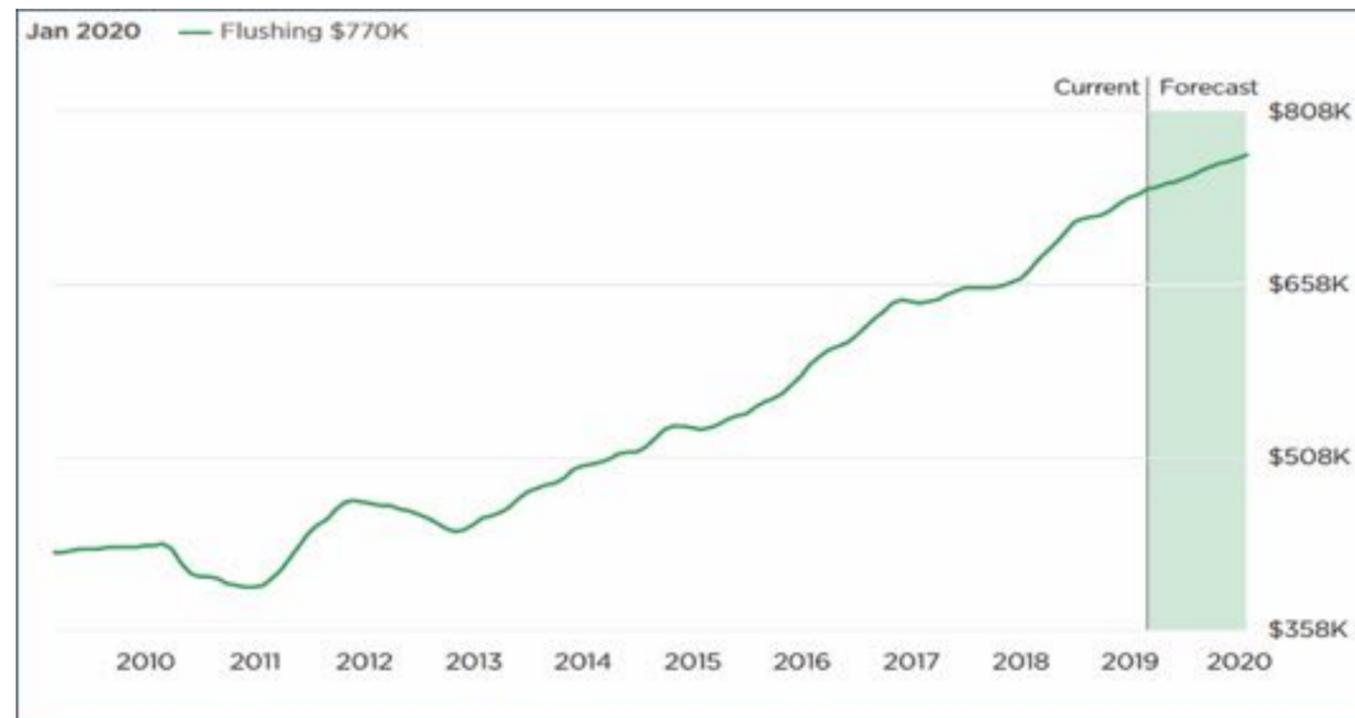
\$962

AVERAGE PRICE/SQ FT

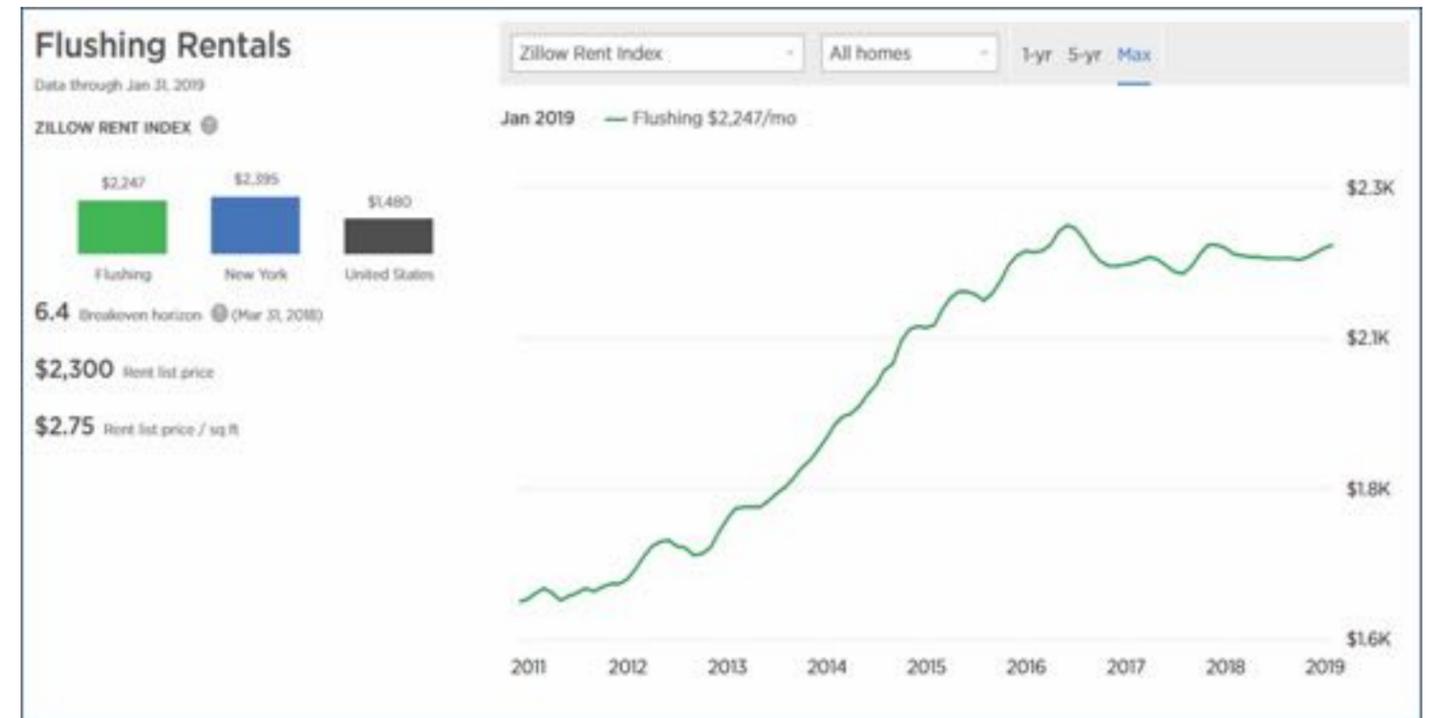
\$655,753

MEDIAN SALES PRICE

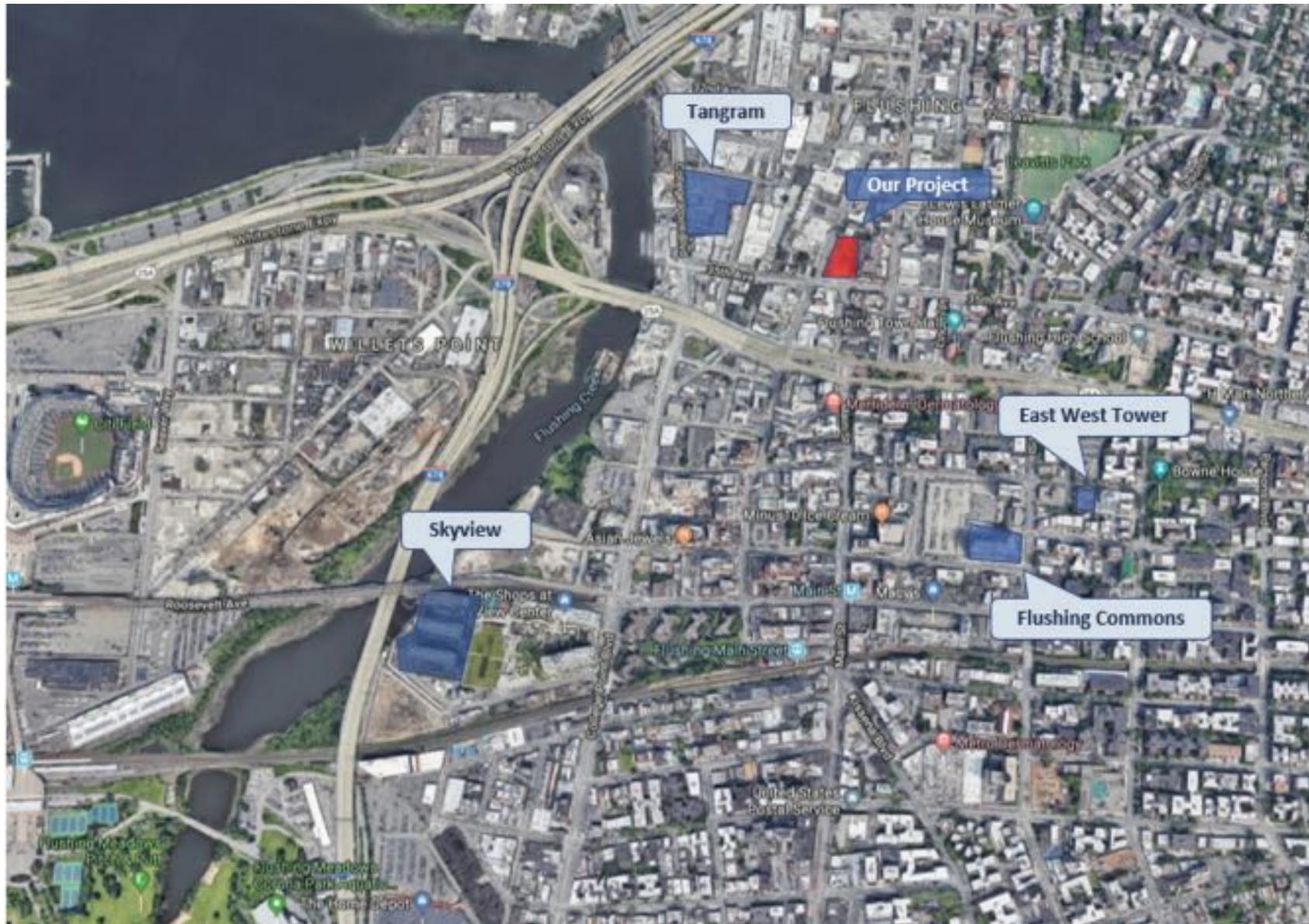
法拉盛地产市场走势



法拉盛出租公寓市场走势



项目市场分析



SKYVIEW, FLUSHING

项目于2010年完工
448套产权公寓
4层零售商业
配套大楼停车场
房屋均价: \$1083



TANGRAM PROJECT, FLUSHING

零售商业区: 275,000平方尺
办公区: 85,000平方尺
159套产权公寓
配套酒店, 3层地下停车场
房屋均价预测: \$1152



FLUSHING COMMONS

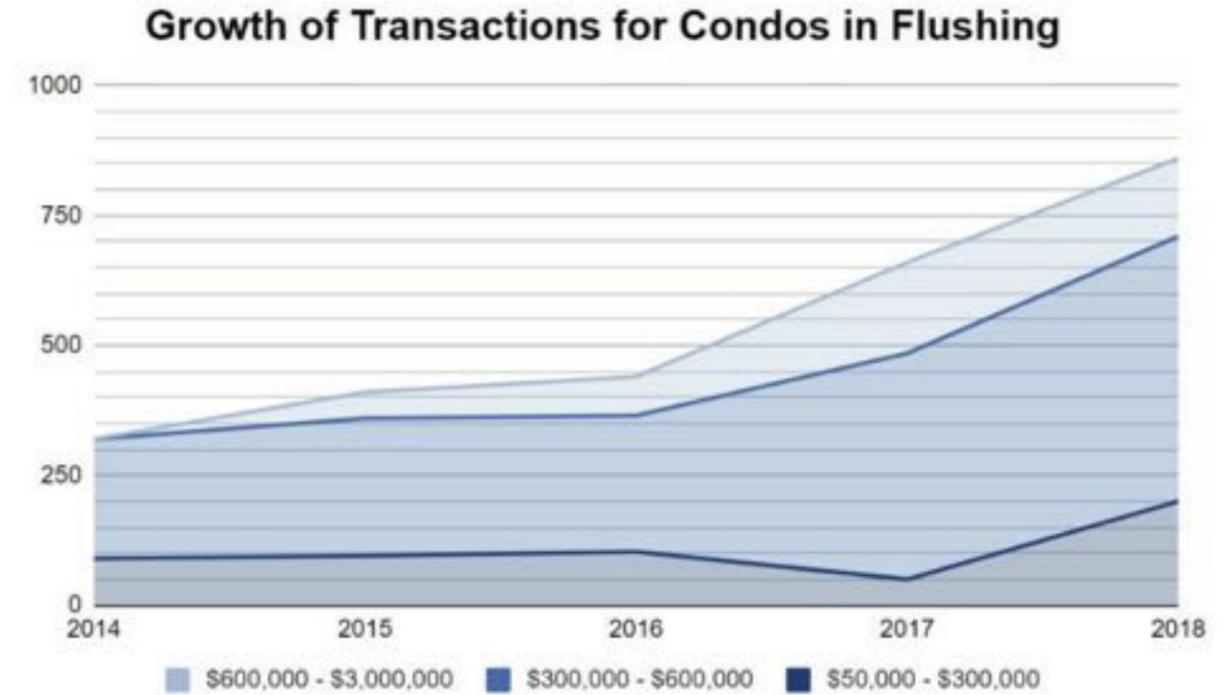
零售商业区: 275,000平方尺
办公区: 164,000平方尺
598套产权公寓
1,600个停车位
房屋均价: \$1162



EAST WEST TOWER, FLUSHING

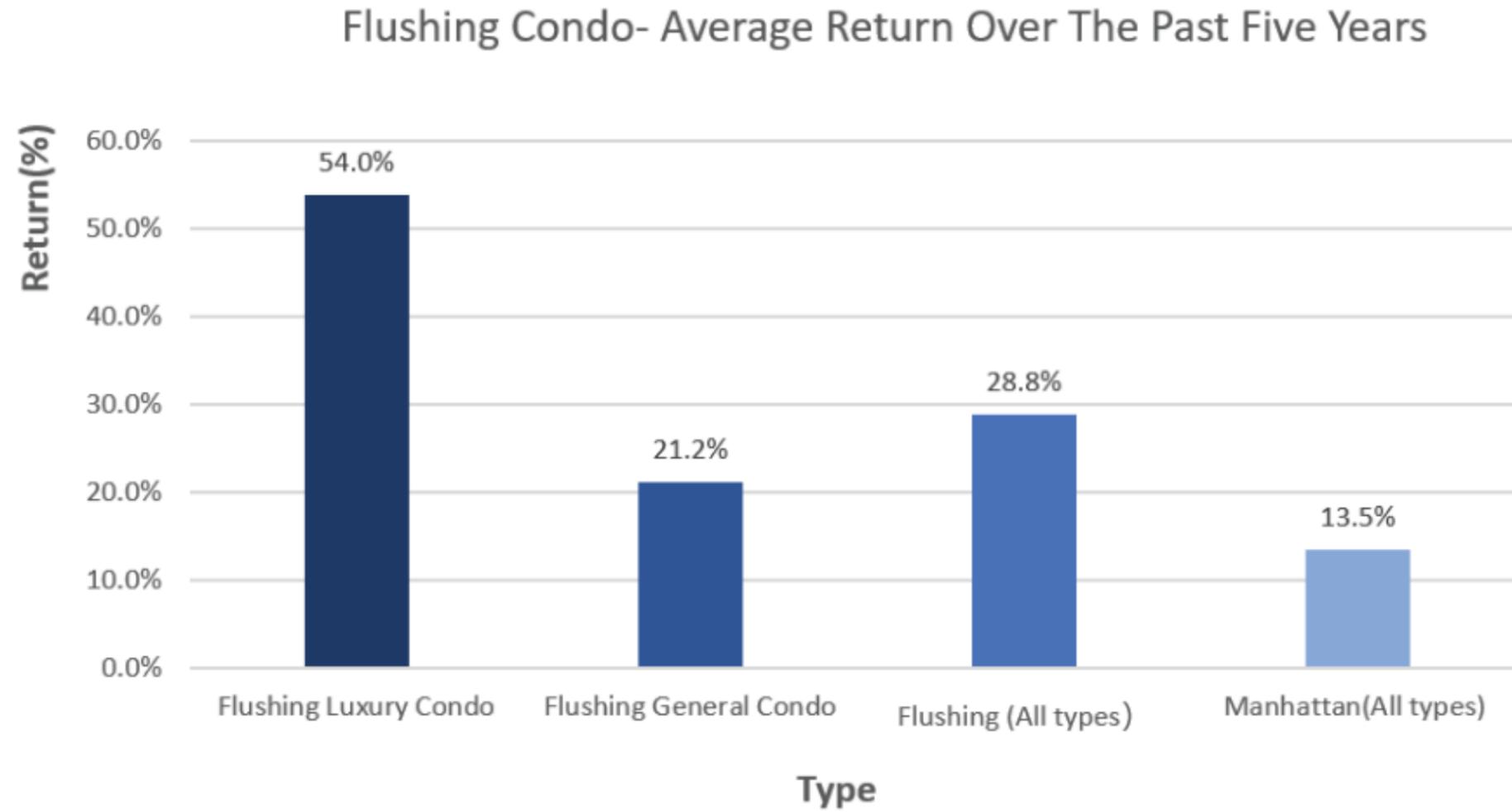
项目于2017年完工
建筑面积: 91,000平方尺, 共13层
87套产权公寓
142个停车位
房屋均价预测: \$1100

项目市场分析



位于法拉盛的房地产项目主要是住宅物业，其中大部分是公寓项目。这是最近五年内交易的法拉盛公寓项目。就交易量而言，法拉盛公寓项目在过去五年中一直保持着稳定增长，其中高端公寓的交易量增长最快。

项目市场分析



就过去五年的平均回报而言，法拉盛的投资回报率平均高于曼哈顿。

开发团队

开发商	联合建设发展集团(United Construction & Development Group)
成立时间	1996年
项目区域	纽约五大区
项目类型	住宅、产权公寓、办公楼、酒店、超市等。

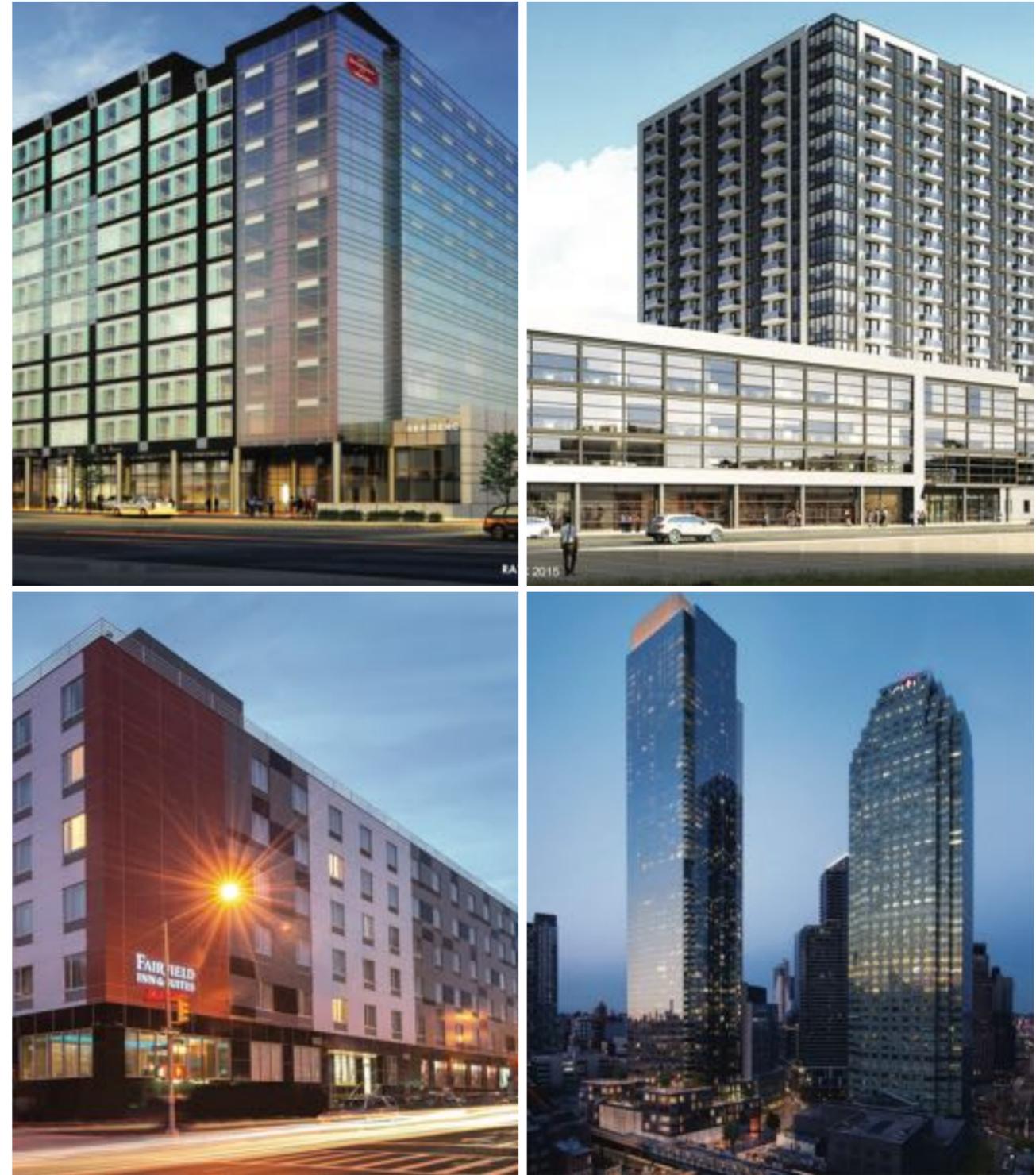
20+ Years
Of Industry Experience

1 Million+ Sq Ft
Completed

4 Million+ Sq Ft
In Development

联合建设发展集团 (United Construction & Development Group) 成立于1996年, 在创始人徐家树的带领下已发展成为纽约华人地产开发的领先者, 在纽约有超过20年的开发经验。公司现在运营和管理超过2,000,000英尺的商业, 住宅, 工业以及零售地产。

集团公司旗下最新开发的LIC Skyline Tower更是成为了纽约地产开发的明星项目, 得到了业界的高度赞扬。



开发案例



SKYLINE TOWER



JUSTICE AVE TOWER



LIC HOTEL PROJECT



FAIRFIELD INN MANHATTAN



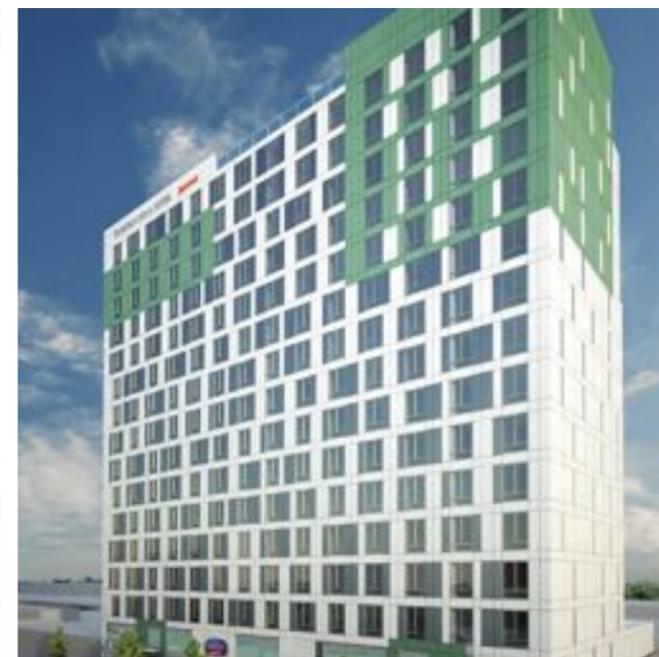
SUPERMARKET OF FLUSHING



SPRINGHILL SUITES LAGUARDIA



MARRIOTT SPRINGHILL SUITES



JAMAICA MARRIOTT HOTELS

投资声明及保密条款

本推介材料及其他募集文件是由纽约新地资本（“新地资本”）编制，仅在保密前提下向特定对象提供。当您阅读本推介材料及其他募集文件，即表明您同意对本推介材料及其他募集文件中披露的信息予以绝对保密，请不要以任何目的将这些信息，无论全部或部分，复制、转发、披露给其他任何人或直接出版。本推介材料及其他募集文件系根据公开信息以及由其他新地资本认为可信渠道所获得的信息准备而成。新地资本不就本推介材料及其他募集文件内容的准确性或完整性作出任何陈述或保证，也不对因推介材料及其他募集文件内容的遗漏、不充分或不准确而造成的损失或损害承担任何责任。

本推介材料及其他募集文件包含一些前瞻性陈述，这些陈述含有假设、风险和不确定性。基于此，我们不能向您保证这些统计信息在任何特定条件下都是准确、适当和完整的，亦不能保证这些统计信息以及据以得出这些信息的假设能够反映新地资本组建的稳定基金（“有限合伙”）可能遇到的市场条件或未来表现。情况可能发生变化，本推介材料及其他募集文件内容可能因此未反映最新情况，新地资本不负责更新本推介材料及其他募集文件，或对本推介材料及其他募集文件中不准确或遗漏之信息进行纠正。本推介材料及其他募集文件中包含的任何内容、提及的任何报告或对有限合伙的未来表现的陈述均未被赋予任何明示或默示的承诺和保证。新地资本或其任何关联机构、董事、高级管理人员、员工、代理人、顾问或其代表人均不对任何由于使用、信赖或分发本推介材料及其他募集文件或其内容或由于其它相关因素引起的任何损失承担责任（疏忽或其它责任）。

本推荐材料及其他募集文件不得被视为有关法律、税务或投资方面的咨询意见，您应就相关事宜咨询专业顾问。

+1 (765)-430-8265

info@nylife360.com

www.nylife360.com

One Grand Central Place, New York,
NY 10165

纽约·地产·留学·求职·生活

NYLife360.com

扫码添加微信好友: usny168



电话: 765-430-8265
邮箱: nylife360@gmail.com
NYLIFE360.COM