

休斯頓地產投資新機遇

橡樹灣 Pradera Oaks

精裝別墅專案



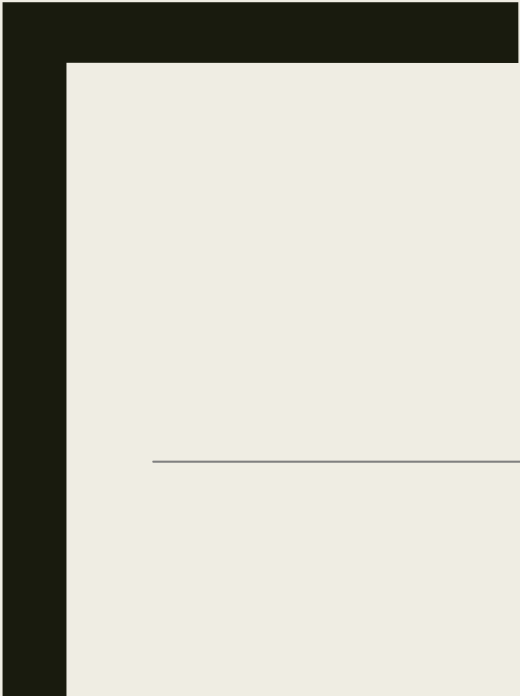
目錄/ CONTENTS

01 宏觀市場

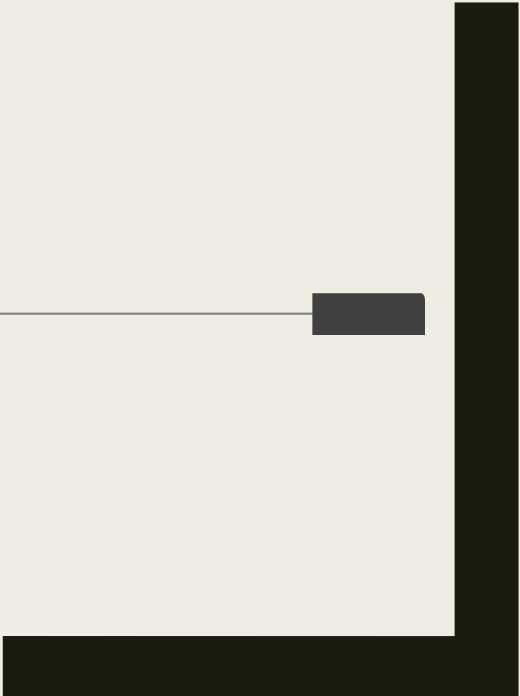
02 房產市場

03 本體分析

04 價值構建



[宏觀市場]



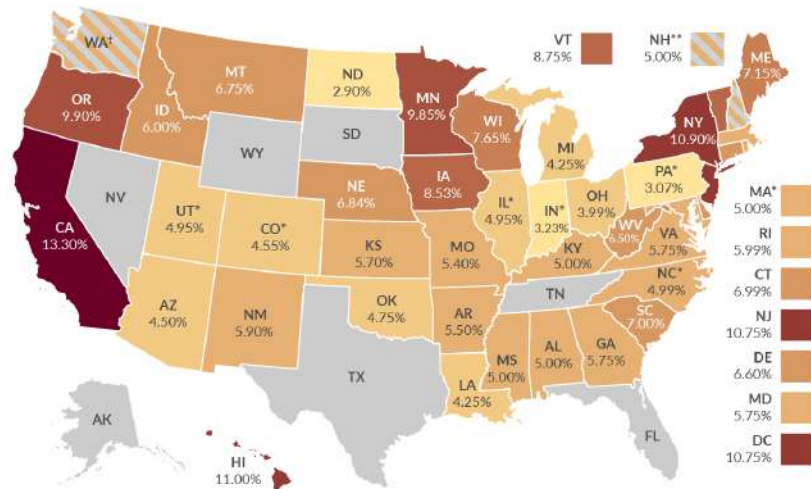
德克薩斯州：全球第9經濟體，全美GDP增長第1



德克薩斯州:無個人所得稅、無企業所得稅

How High Are Individual Income Tax Rates in Your State?

Top Marginal State Individual Income Tax Rates (as of January 1, 2022)



Note: Map shows top marginal rates; the maximum statutory rate in each state. This map does not show effective marginal tax rates, which would include the effects of phase-outs of various tax preferences. Local income taxes are not included. Missouri's top marginal rate will be reduced to 5.3% if certain revenue triggers are met.

(*) State has a flat income tax.

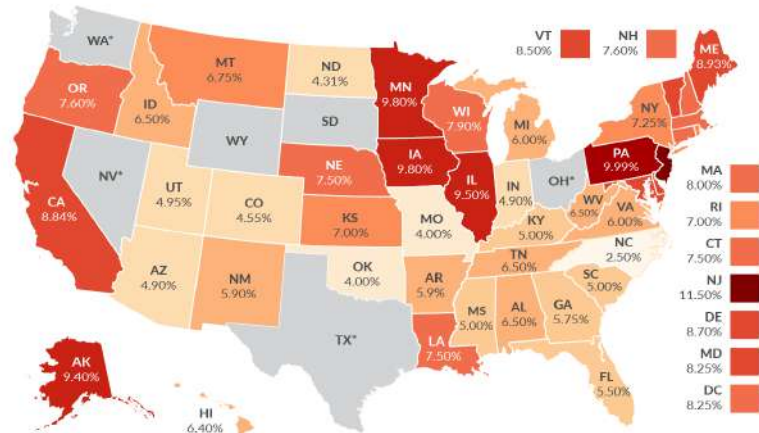
(**) State only taxes interest and dividends income.

(†) State only taxes capital gains income.

Sources: Tax Foundation; state tax statutes, forms, and instructions; Bloomberg Tax.

How High are Corporate Income Tax Rates in Your State?

Top State Marginal Corporate Income Tax Rates as of January 1, 2022



Note: In addition to regular income taxes, many states impose other taxes on corporations such as gross receipts taxes and franchise taxes. Some states also impose an alternative minimum tax and special rates on financial institutions.

*Nevada, Ohio, Texas, and Washington do not have a corporate income tax but do have a gross receipts tax with rates not strictly comparable to corporate income tax rates. Delaware and Oregon have gross receipts taxes in addition to corporate income taxes, as do several states like Pennsylvania, Virginia, and West Virginia, which permit gross receipts taxes at the local (but not state) level. Connecticut charges a 10% surtax on a business's tax liability if it has gross proceeds of \$100 million or more, or if it files as part of a combined unitary group. This surtax was recently extended and is scheduled to expire on January 1, 2023.

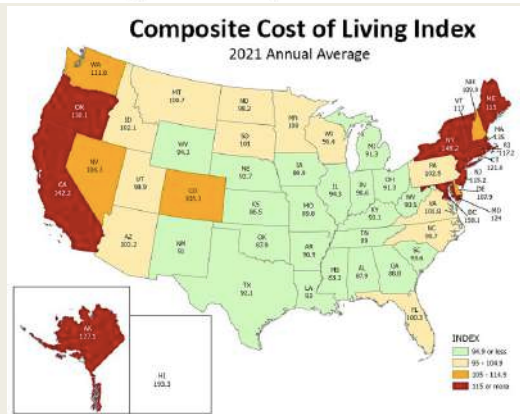
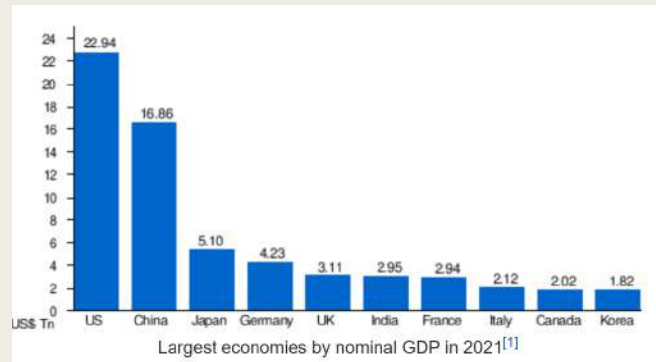
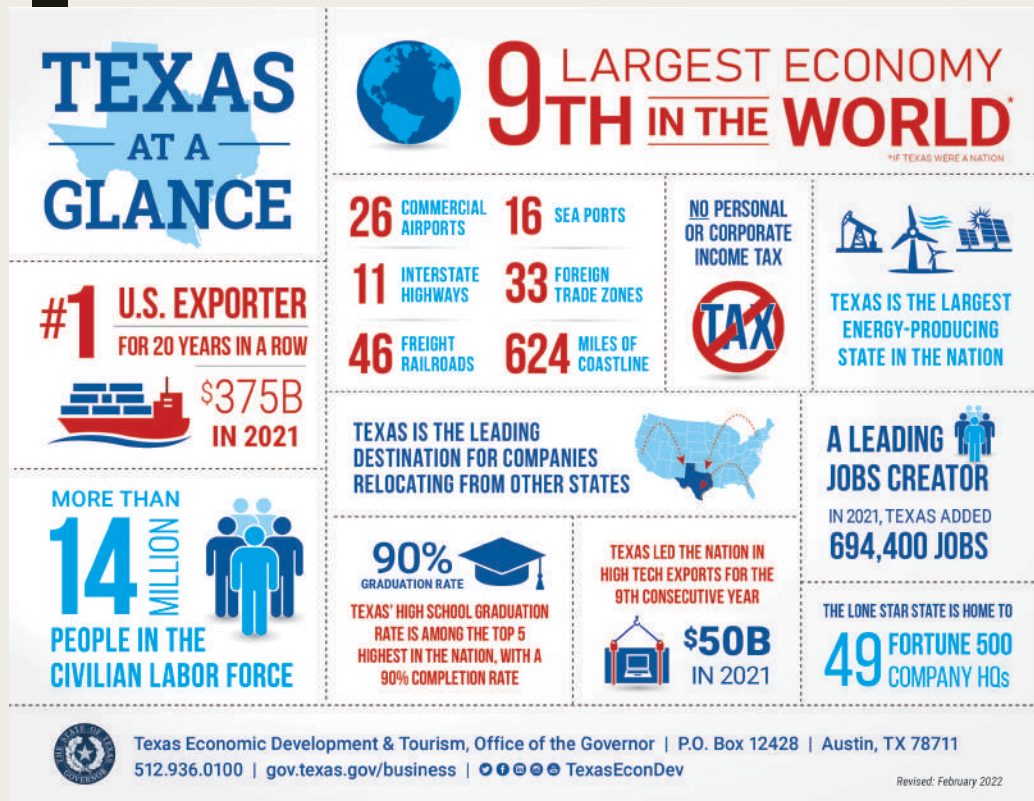
Illinois' rate includes two separate corporate income taxes, one at a 7% rate and one at a 2.5% rate. In New Jersey, the rates indicated apply to a corporation's entire net income rather than just income over the threshold. A temporary and retroactive surcharge is in effect from 2020 to 2023, bringing the rate to 11.5% for businesses with income over \$1 million.

Sources: Tax Foundation; state tax statutes, forms, and instructions; Bloomberg Tax.

Top State Marginal Corporate Income Tax Rates as of January 1, 2022

Lower Higher

德克薩斯州:就業增長全美50州排名首位



千禧一代家庭定居性价比之王!

德克薩斯州:就美國的經濟引擎，經濟增速排名第1



Gov. Greg Abbott

@GovAbbott

Boom! Texas is ranked No. 1 in the U.S. for economic performance—based on growth in GDP, domestic migration and [#jobs](#)—in ALEC's new Rich States, Poor States report.

Working this Legislative Session to further unleash the full might of the Texas economy! [#txlege](#)



上午3:45 · 2021年5月14日 · Twitter Web App



Greg Abbott

@GregAbbott_TX

Governor candidate, TX

No state has a stronger economy than the Lone Star State.

- No. 1 in oil
- No. 1 for capital investment
- No. 1 in exports

These are just a few things that make Texas the economic engine of America.



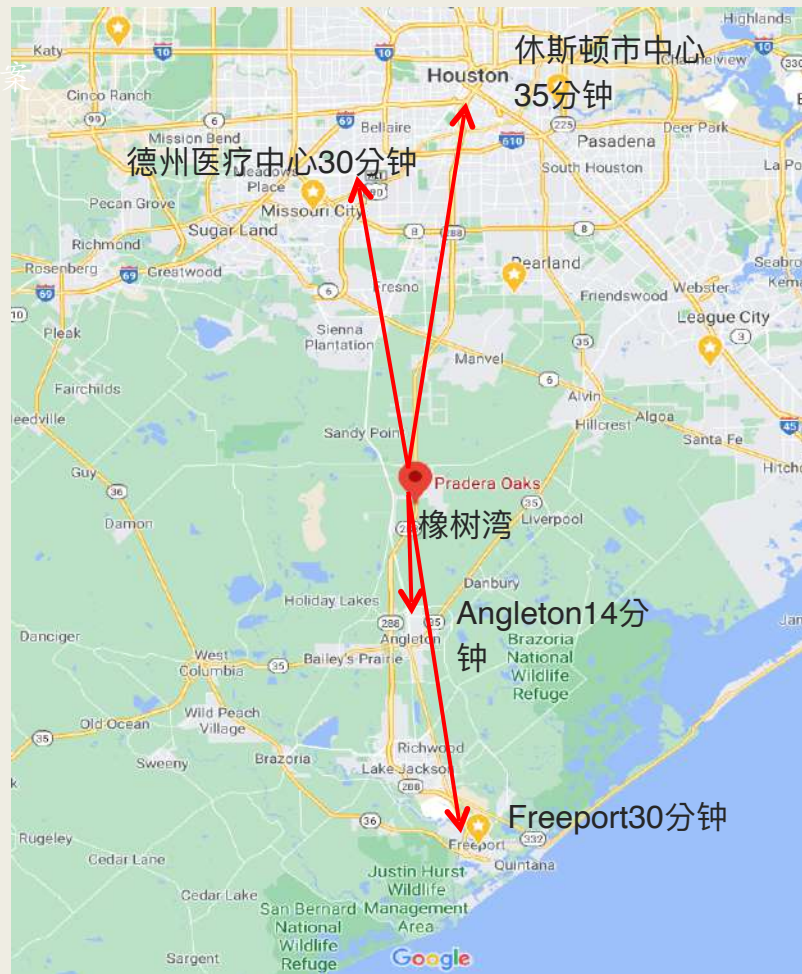
上午3:46 · 2021年10月30日 · Twitter Media Studio

專案區位

- 項目位於休斯頓南部Brazoria郡的Bonney市，Brazoria郡是德州最大的郡
- 專案毗鄰288號州際高速，被稱為休斯頓南部最核心黃金高速，串聯起核心僱主
- 項目距離休斯頓市中心約33英里35分鐘車程；
- 距離德州醫學中心約30英里30分鐘車程；
- 距離南部最大深水港Freeport 28英里約30分鐘；

項目距離Angleton約11英里14分鐘車程；

本案



專案區位

288高速



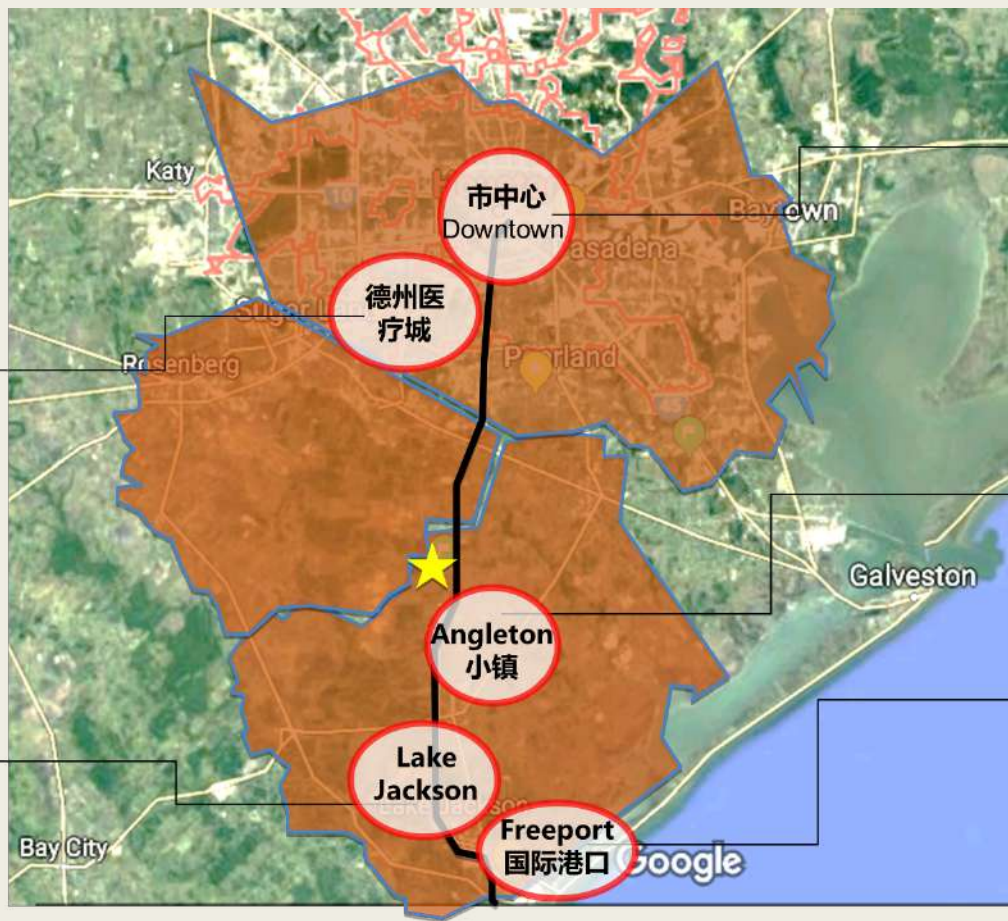
德州医疗中心 30min

- 世界最大医疗城，10万个就业岗位
- 250亿美元经济效益



莱克杰克逊市 Lake Jackson

- 中产阶级白人居住小镇
- 人口约27000，白人占比84.36%
- 家庭收入中位数\$69,053



休斯顿Downtown 35min

- 世界500强总部
- 金融中心



Angleton小镇 10min

- 2万人口，人均收入7万美金
- 成熟配套，优质学区
- 宜居、旅游度假

Freeport港口 32min

- 休斯顿唯一最大的深水港
- 提供超过15万就业人口
- 618亿美元的生产总值



Brazoria郡：休斯頓南部快速崛起新區

- ◆ Brazoria郡面積1,597.44平方英里，人口390,395，12年來人口增幅24.16%（全美同期人口漲幅為6.5%）
- 毗鄰墨西哥灣，擁有休斯頓南部最大深水港口freeport，海岸線長達23英里，也是德州經濟發展最快的區域之一
- 人種分佈：75%白人，15%非裔，7%亞裔

2022 Growth Rate	1.40% (5,377)
------------------	---------------

County Website	Brazoria County
----------------	---------------------------------

State	Texas
-------	-----------------------

Founded	1836
---------	------

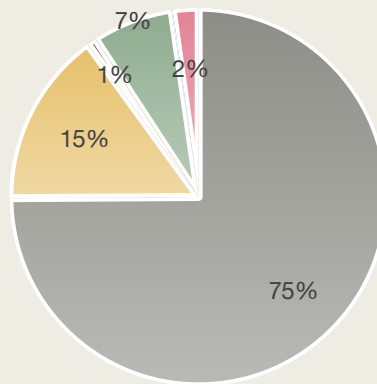
County Seat	Angleton
-------------	--------------------------

Lat./Long.	(29.000, -95.000)
------------	-------------------

2010 Population	314,428
-----------------	---------

Growth Since 2010	24.16% (75,967)
-------------------	-----------------

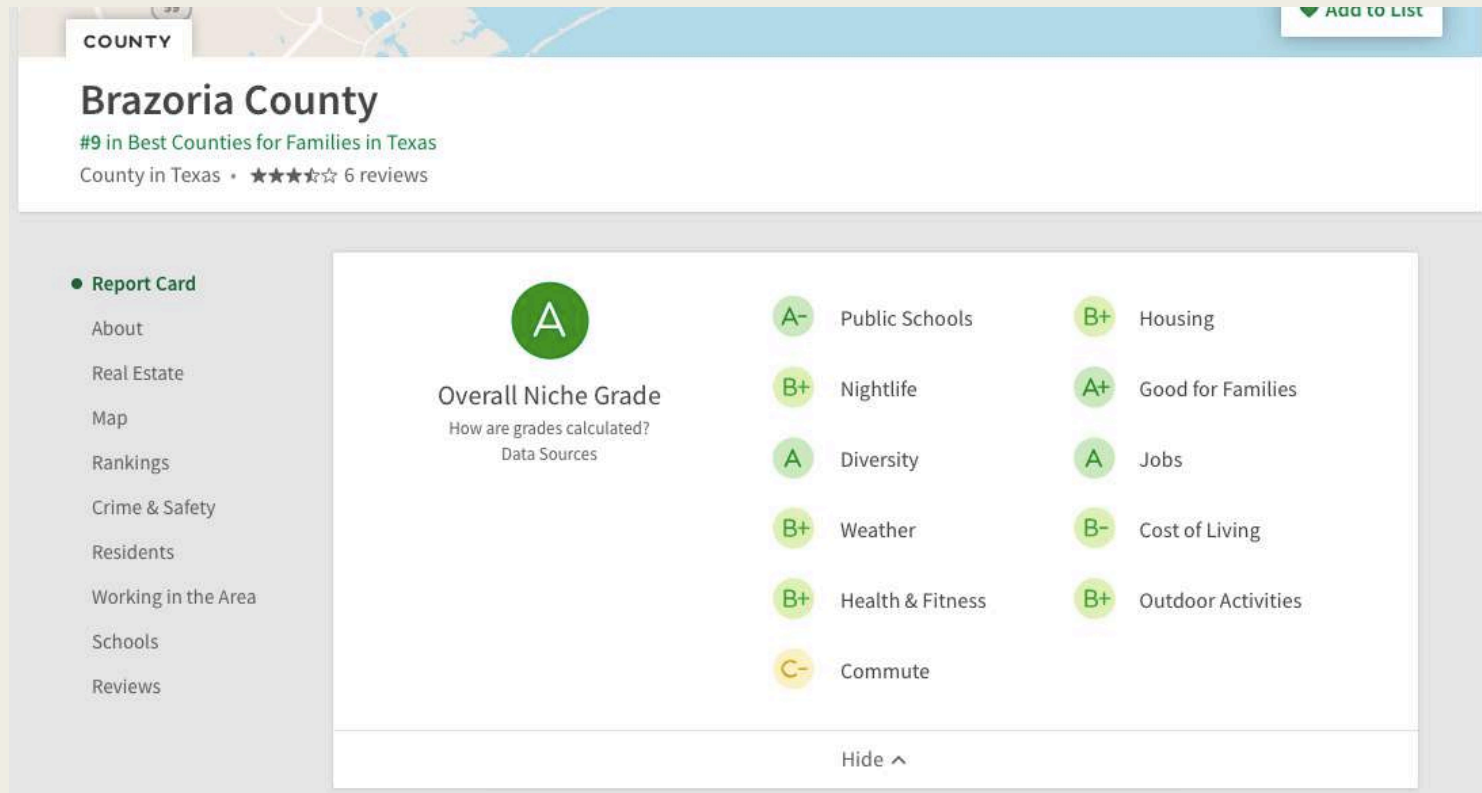
Race of Brazoria County



- white alone
- Black or African American alone
- American Indian and Alaska Native
- Asian alone
- Native Hawaiian and other Pacific Islander
- Others

Brazoria郡：毗鄰市中心生活品質高

- ◆ 從學校、氣候、醫療保健、工作機會、戶外活動、夜生活以及生活成本等維度來看，Brazoria均分等級為A



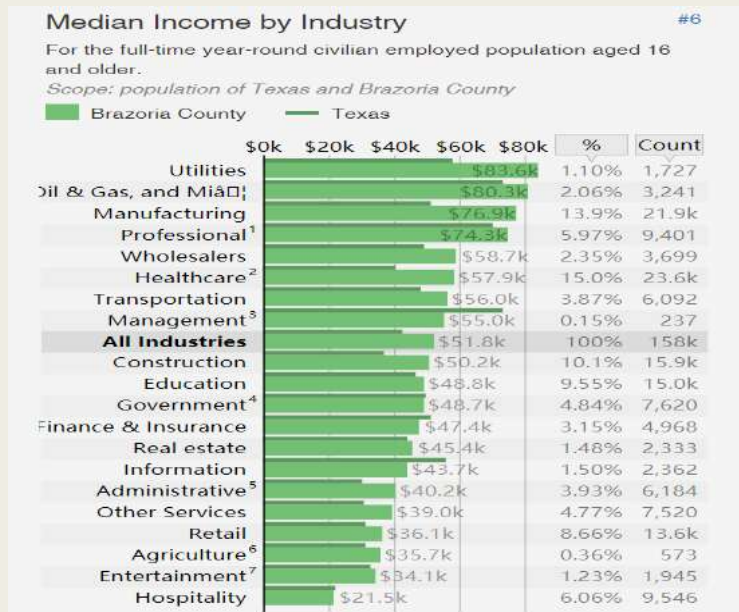
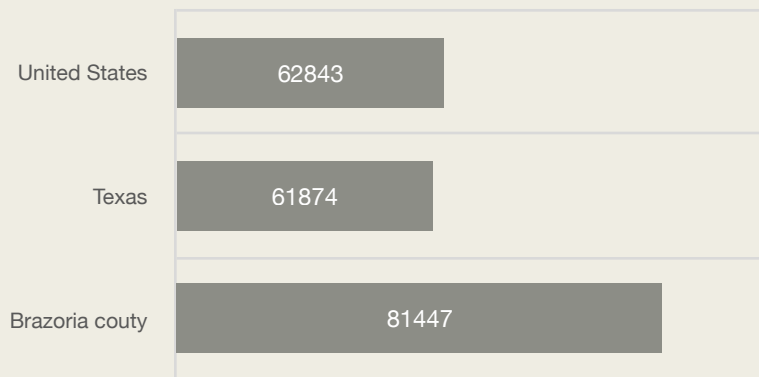
Brazoria郡：休斯頓南部快速崛起新區

◆ Brazoria郡的主要產業：石油化工，深水港，漁業，旅遊業，農業綜合企業，教育，醫療和零售

家庭收入中位數：\$84,904（2022年統計數據），高於德州水準37.2%，高於全美平均水準\$62,843（高出35.1%）

Brazoria郡有德州最棒的公園，沿海平原到鬱鬱蔥蔥的綠色森林，沙灘，近海捕魚，觀鳥，炮擊和野生動植物保護區

家庭收入中位數



Brazoria郡：石油化工行业

- ◆ 休斯頓是財富500企業的聚集地，南部是現在大休斯頓區發展最快的區域

Petrolchemical 石油化工行業是Brazoria郡的核心行業，大型僱主保證當地就業

石油行業大型僱主：

Phillips 66 - Refining 煉油 財富500強第23位

Schlumberger Technology Corp. - Oil Well

Services油井服務 財富500強176位

化工行業大型僱主：

The Dow Chemical Company – 陶氏化學工廠世

界500強企業排名169位

Olin Corporation Chemical – 財富500強排481位

**BASF Corporation Chemical – 世界500強企業排
名143位**

Top 10 Taxpayers

	2021 Taxable Value	% Total 2021 Taxable Value
(\$000s)		
Dow Chemical Company	\$ 2,303,234	14.2%
Phillips 66 Company	\$ 717,259	4.4%
Olin Chlorine #7 LLC	\$ 646,247	4.0%
Blue Cube Operations LLC (Olin)	\$ 582,826	3.6%
Chevron Phillips Chemical Company LP	\$ 396,124	2.4%
Seaway Crude Pipeline Company LLC	\$ 307,784	1.9%
BASF Corporation Chemicals Division	\$ 276,527	1.7%
Freeport LNG	\$ 171,809	1.1%
CenterPoint Energy Inc	\$ 132,694	0.8%
BG Woodward LLC	\$ 126,861	0.8%
Total	\$ 5,661,365	35.0%



宏觀市場

石油化工業在南部日益壯大

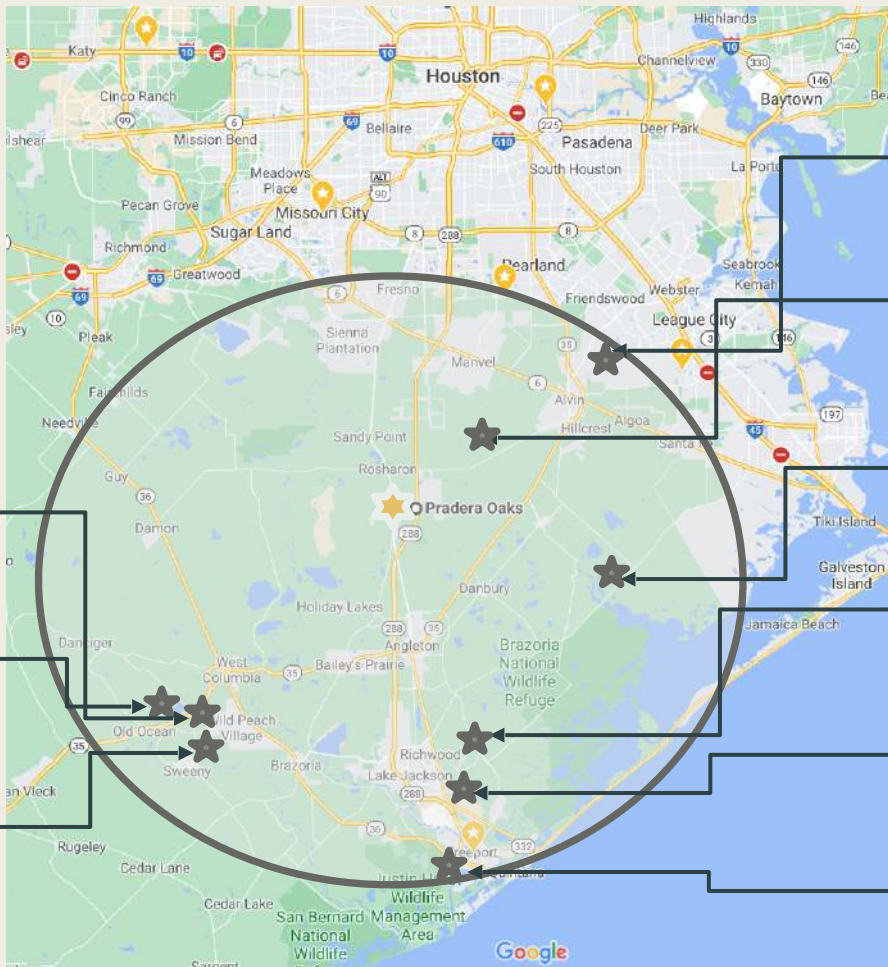
距離40min車程範圍內，
陸續發展新增多個大型投資專案，總投資價值超過50億美金，新增崗位

11000多個崗位

投資了\$2.4億美元的美國最大的氫氣生產工廠EXCEL建設完畢；創造近500個崗位 33min

Chevron Phillips Chemical 投資\$4億美金，今年開始建設，預計2024年運營 34min

Phillip 66 - Fractionation of Natural Gas Liquids \$14億美金
目前在第二階段擴建
40分鐘



Markwest Energy 4.6億美元投資，正在運營 535個崗位 37min

Chocolate Bayou：\$10億投資
850個崗位，正在運營 17min

INEOS Chocolate Bayou：
\$1.45億投資 252個崗位，正在
運營 34min

Dow Chemical：2023-2025年
\$7.15億，1070個崗位 28min

BASF chemical division：
\$9000萬，219個崗位，正在運
營 24min

Project Wing Tips Freeport：
2021-2023年 \$7.5億投資，
5900個崗位 30min

Brazoria郡：醫療行業

- ◆ 全世界最大的醫療綜合體，僅佔地5.4平方公里，容納59家世界一流的醫療服務及醫學研究機構



- 10萬名+雇員

每年接待1000萬+全球病人就診

GDP總值：250億美元

安德森癌症治療中心MD Anderson Cancer

Center全美排名第一；

休斯頓衛理公會醫院Houston Methodist

Hospital，常年被US News評為全美最佳醫院系統；

赫爾曼紀念醫院Memorial Hermann，全球頂尖的康復醫院；

德州醫療城新園區 TMC3

距離專案30英里，30分鐘車程。

Brazoria郡：醫療行業

- ◆ 向南拓建中的新的醫療中心---TMC3，建立起德州自己的生命科學領域的研究

佔地 37 英畝的專案的第一階段已經開始建設，該專案得到了 18 億美元的擔保融資。整個 TMC3 總體規劃將在幾年內實現，開發面積超過 600 萬平方英尺。TMC3 將帶來 42,000 個新工作崗位和 54 億美元的年度經濟影響。

第一階段包括95萬平方英尺，專門用於轉化研究，還包括一個擁有500多個房間的酒店、超過65萬平方英尺的會議空間、停車場和近19英畝的公共空間及公園。

目前已經有一棟樓竣工，整體專案將於2023年夏季竣工。



Brazoria郡：南部擴建

- ◆ 向南拓建：百事可樂投資2.35億美元在休斯頓南部羅森伯格的Frito-Lay 工廠

該工廠目前已有750名雇員，此次擴建將再新增2條生產線和160個新全職工作崗位。
距離專案地38英里，42分鐘車程。



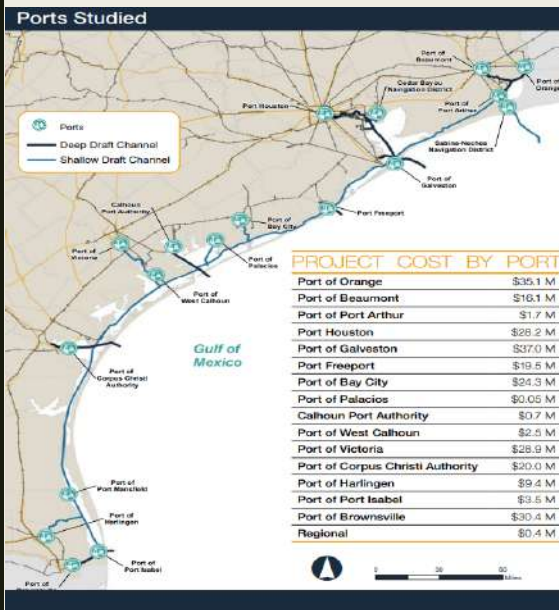
Photo: PepsiCo, Inc.



Brazoria郡：深水港

◆ Brazoria郡南部最大港口Freeport & Gulf of Mexico，經濟活動繁忙

墨西哥灣3英里長的Bryan海灘，日光浴，衝浪海釣，遊艇租賃，濕地步道，露營，觀鳥（鳥類天文臺），高爾夫



墨西哥灣第一深水港，是國際性的自由貿易港，也是度假聖地；

直接就業15,794，給全德州提供就業15萬，創造了130億美元的勞動收入，聯邦稅收收入32億美元；Freeport在美國港口的國際貨運噸位中排名第15位，全年1490億美元的生產總值；擴大和深化管道，航道擴容，帶來至少16400新增就業崗位；距離專案28英里，30分鐘車程。

Brazoria郡：基建

◆ 休斯頓四環擴建：State 99 Highway/Grant Parkway

Project，休斯頓最大的道路基建專案，2018年開建的H/I1/I2路段的建設，預計今年完工。

◆ C路段尚在籌備中，恰逢經過橡樹灣項目，處於99號高速和288高速交匯處，交通便捷帶來巨大房價升值空間

Houston's biggest road projects: The Grand Parkway



Texas State Highway 99, The Grand Parkway

路段D – 路段G，已于2016年完工

Grant Parkway Project

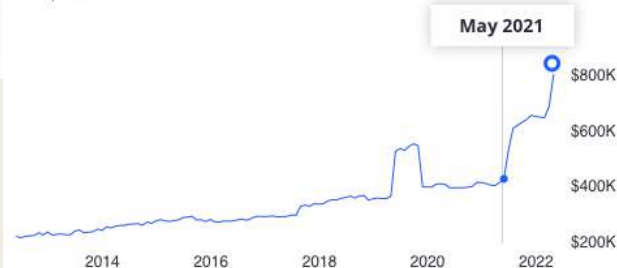


Brazoria郡：基建-對於房價的影響

- ◆ 2018年開建的H/I1/I2路段的建設，預計今年完工；
- ◆ 目前路段H，I-1，I-2的在售房屋均在50萬美元以上，房價漲幅同比均超過35%；
- ◆ 例如：2002年建設的獨棟別墅，目前售價\$83.9萬美元，單價\$354/sf，但在一年前僅僅\$42.32萬美元。



— This home
\$423.2K



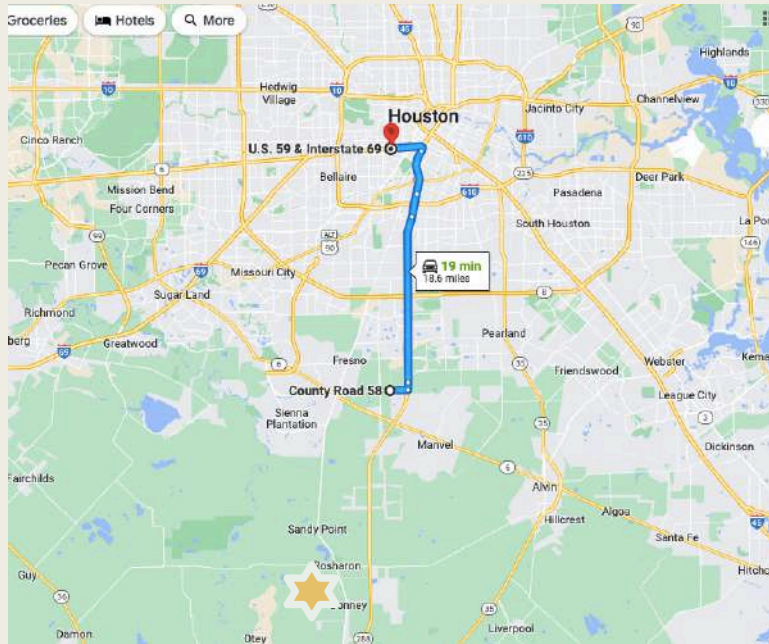
路段D – 路段G，
已於2016年完工

Grant Parkway Project



Brazoria郡：基建

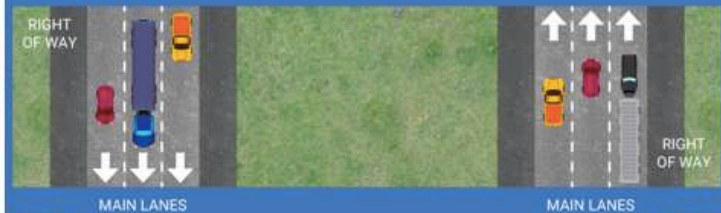
- ◆ 橡樹灣項目臨近的休士頓南部主要高速SH-288，從南部至休士頓市中心的主要路段，已擴建至12道高速，減緩市中心擁堵，縮短車程時間。



SH-288 EXPRESS TOLL LANES EXPANSION



EXISTING



AFTER PROJECT COMPLETION



* Anticipated opening summer/fall 2019

POTENTIAL FUTURE PHASE



** Future based on traffic demands between IH 610 and Beltway 8

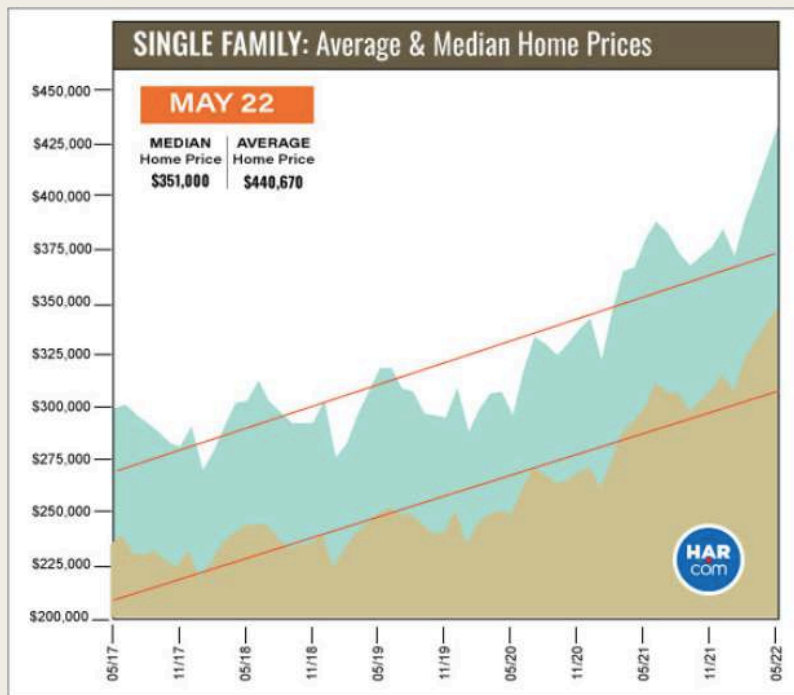
[房產市場]

- 房產市場概況

租金概況

休斯顿-房產市場分析

大休斯頓房地產市場概況：休斯頓5月房產數據，房屋銷量和價格紛紛上漲；



数据来源：Houston MLS Release

销量

休斯頓地區所有房屋銷量5月銷量
11,980套，同比增长**4.3%**；

价格

休斯頓地區獨棟別墅平均售價為
\$440,670，上漲**14.3%**，房價中位
數為**\$351,000**，上漲**16%**；

周期

平均掛牌週期：**29天** (去年35天)
新房市場存量：**1.6個月**

租赁

獨棟別墅租金達到2164美元，租金**上漲10.2%**；聯排別墅租金達**1831**美元，
租金**上漲8.4%**。

休斯頓-房產市場分析

休斯頓南部是距離休斯頓市中心30分鐘環線上，疫情期間房價漲幅最大的區域之一，且仍處於價格窪地。

Cypress區域：漲幅
13.6%（均價43萬）

Woodland區域：漲幅
9.5%（均價57.9萬）

Kingwood區域：漲幅
15.8%（均價52.81萬）

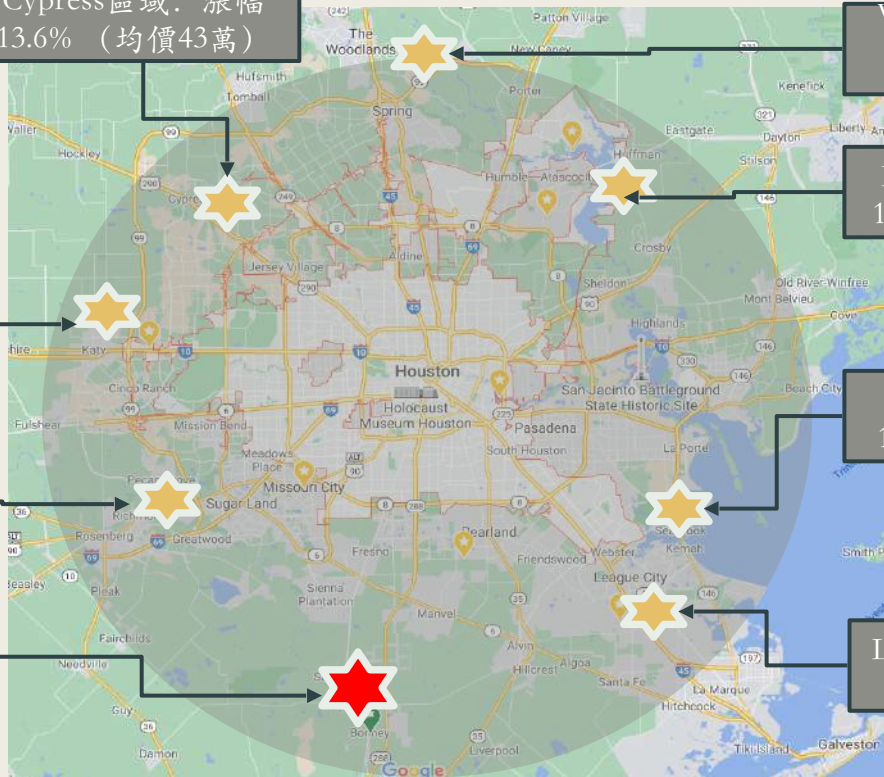
Katy區域：漲幅
12.6%（均價44.32萬）

Kemah區域：漲幅
18.9%（均價54.9萬）

Sugar Land區域：漲幅
12.5%（均價44.99萬）

Bonney 77583區域：漲
幅24.5%（均價32.83
萬）

League City區域：漲幅
19.9%（均價48.8萬）



休斯顿-房產市場分析

77583 Market Overview

ZILLOW HOME VALUE INDEX ?

\$328,254

↑ 14.7% 1-yr forecast ⓘ (Jan 31, 2023)

Zillow Home Value Index

All homes

1-yr 5-yr Max

Jan 2023 — 77583 \$353K

Zillow預計明年一年漲幅達到14.7%



- ◆ 專案所在區域（同一郵編）所售的房屋中位價為
\$32.82萬美金/套，一年內上漲5.1萬（+23.5%）
- ◆ 過去五年每年平均增幅為7.5%，Zillow預計明年總體
房價升值**14.7%**（預計漲3.1萬至\$35.3萬）

77583

Compare

Submit

休斯顿-房產市場分析

For Rent Listing

38

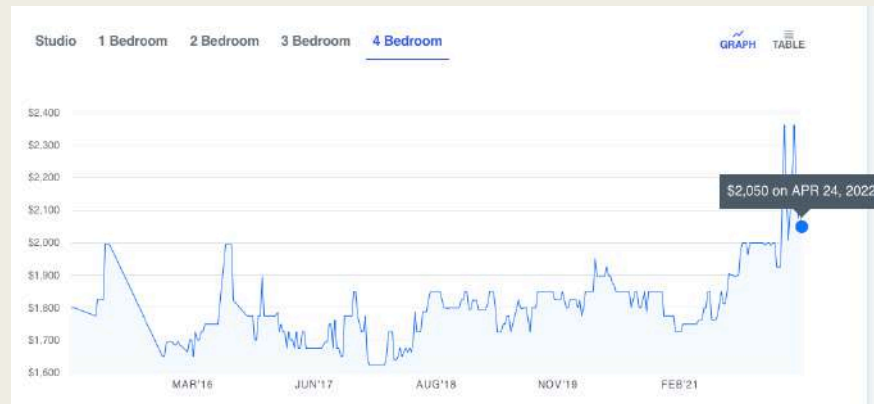
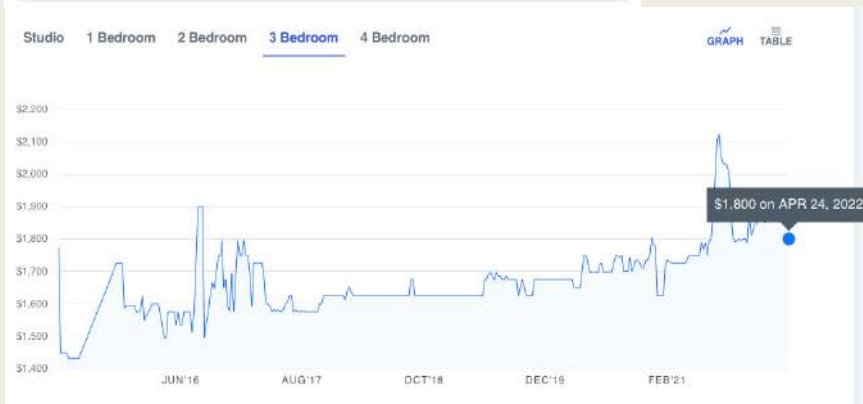
For Rental

\$2,283

Average Rent

\$1.22

Average Rent/sqft



○ 橡樹灣所在區域出租房源目前只有38套，均價為\$2285

參考同屬於一生活區內的Manvel社區，三居室房租平均\$1800，四居室房租平均\$2050，過去一年漲幅分別為4%和16%，同時期全美平均租金漲幅僅3%

[本體分析]



項目本體

1.1 項目規劃

項目總體量：約812套

橡樹灣體量：97套

總體建築週期：24個月

物業類型：精裝獨棟別墅、
商業、公寓

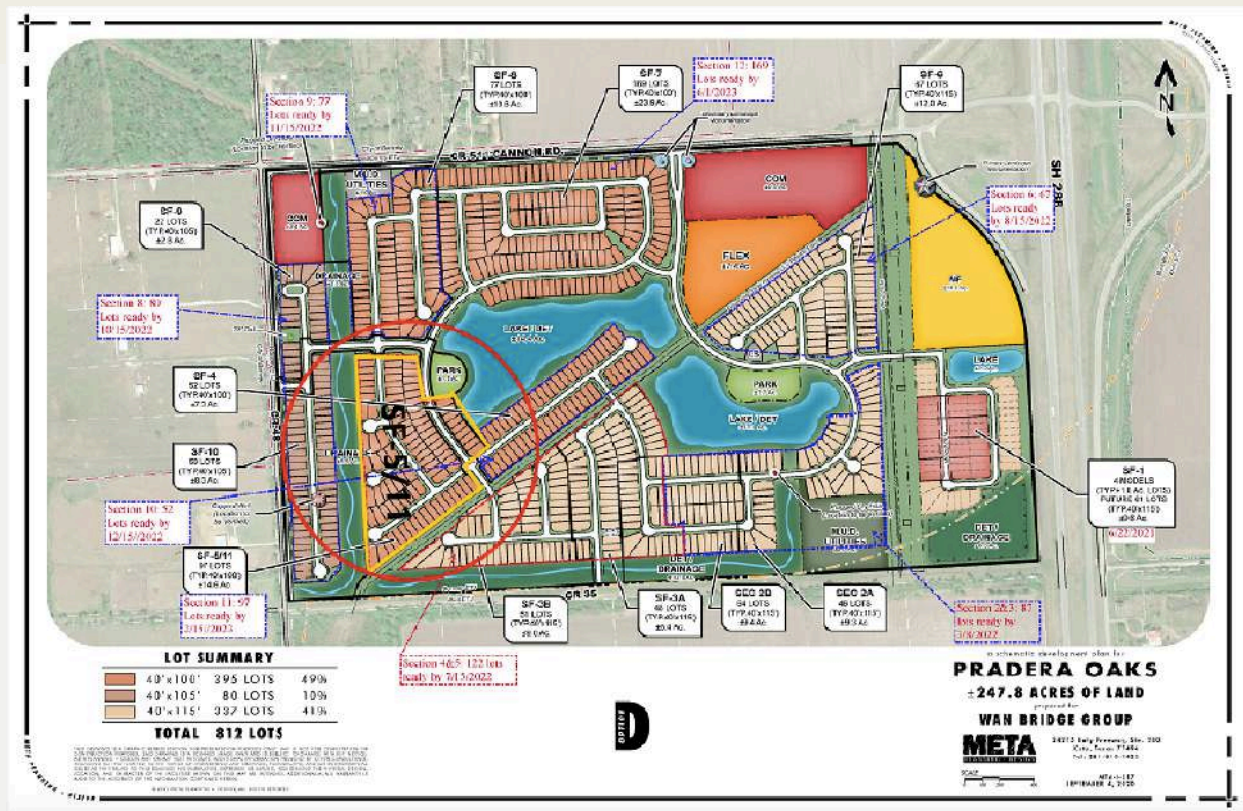
總佔地面積：250.7英畝，
約100萬平方米

戶型：3房、4房

建築面積：192平米-204平米，

土地面積：427平米-1073平米

包租：3年，每年5%淨收益



項目本體

1.1 項目規劃



1st. Floor Layout Plan

2nd. Floor Layout Plan



項目本體



項目本體

1.2工程進展



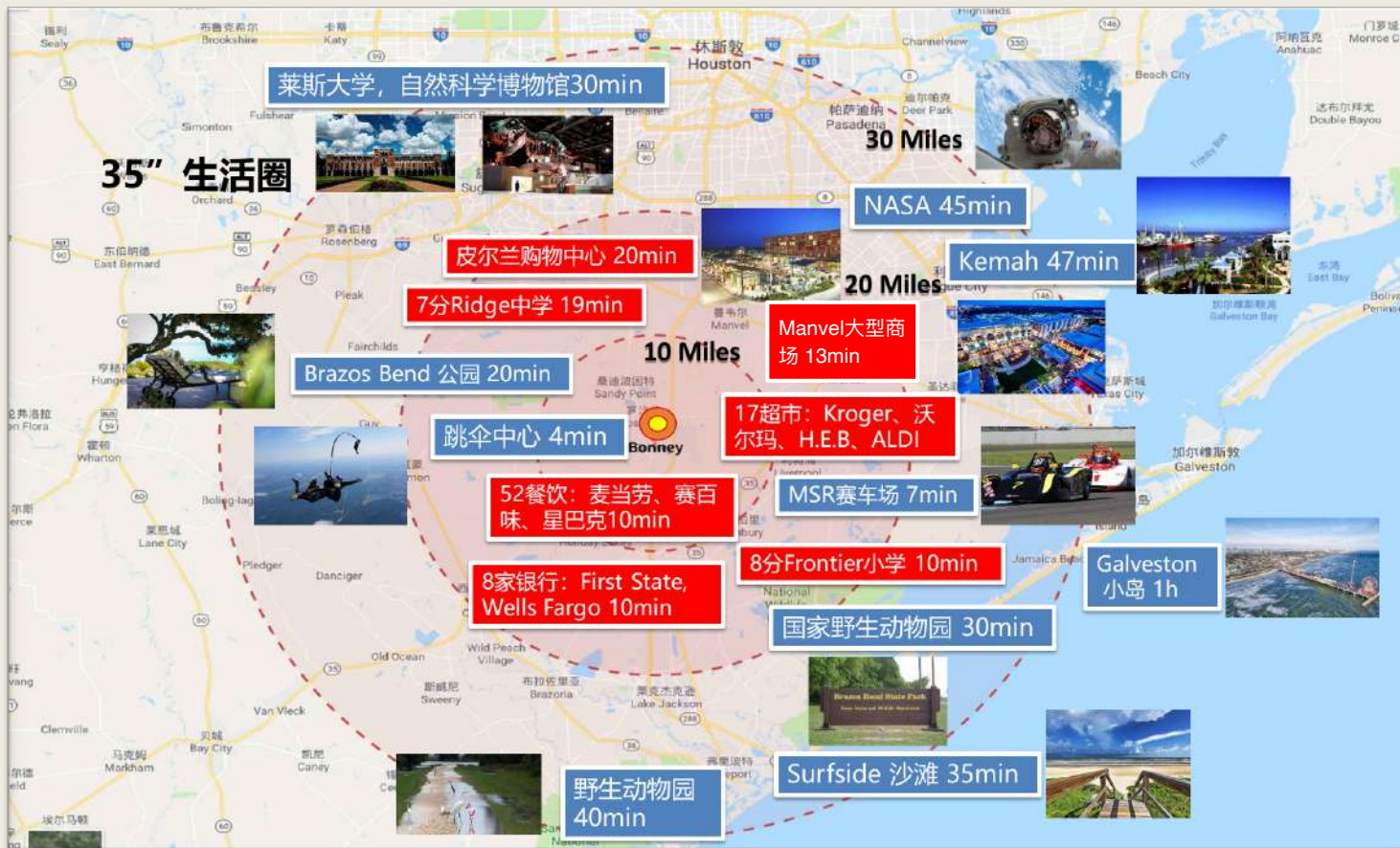
項目本體

1.3 專案配套

35分鐘生活圈

20分鐘車程內：購物
餐飲、醫療教育

35分鐘車程內：休閒
玩樂、觀光度假



項目本體

1.3 專案配套-購物-新建購物中心

- ◆ **Manvel Town Center**-場地已經清理乾淨，即將開業！
 - ◆ 休士頓最大的露天零售中心，佔地10萬平方英尺，目前引入76家商鋪，例如：超大型的H-E-B等；
 - ◆ 周邊十分鐘車程超過7.6萬的人口，收入中位數超過11萬美元;2017-2020年人口增長29%
- 距離專案地12.7英里，13分鐘車程。

Store list - Stores in Manvel Town Center

Academy	Ashley Homestore	Auto Zone	Barnes & Noble	Best Bath & Beyond	Best Buy
B2's	Broken Egg cafe	Burlington	Carle's	Catherline	Charming Charlie
Chase	Chili's	Choochie	Chuck E. Cheese's	Cinemark	Costco
Courtyard Marriott	Dick's	Oldham's	DSW	Dynamic Fitness	Famous Footwear
Firestone	Five Guys	Forever21	Great Clips	Gringo's	H & M
H-E-B	H-E-B Plaza	Half Price Books	Hobby Lobby	Hooters	Ibop
JCPenny	Justice	Kidland's	Kohl's	Kroger	Lane Bryant
Lanham	Lowe's	Luxe Tortilla	Macy's	Marshalls	Message Envy
Michaels	Office Depot	Old Navy	Olive Garden	Panera	Party City
Petco	Petco	PetSmart	Pier Imports	Track Room Shoes	Roadside
Red Lobster	Red Robin	Ross Dress for less	Rossco	Salt Grass	Sam's Club
Sienna Plantation	Skechers	Sprint	Super Target	Texas	TGI Friday
The Home Depot	Ulta	VisionWorks	Walmart		



H-E-B



項目本體

1.3 專案配套-探險

◆ 休斯頓跳傘中心Skydive Spaceland

這是世界最先進、最大之一的跳傘訓練中心。擁有15年的專業跳傘培訓歷史，距離專案地僅3英里，4分鐘車程。

MRS賽車場

MRS Houston賽車場，距離專案地5英里，僅7分鐘車程。賽車場佔地1.55平方公里，建有公路跑道、卡丁車跑道和1萬7千平方米的圍場空間。擁有眾多專業比賽車隊。



項目本體

1.3 專案配套

◆ 休士頓動物園將升級

投資7千萬美元在動物園中新建2.5英畝水族館，將於今年秋季開始運營，距離專案地29英里30分鐘車程；

Great Wolf Lodge 水上樂園度假村

休斯頓最大的室內水上樂園，佔地40萬平方英尺，包括度假村酒店及樂園，目前已開工，將於2025年運營；

距離專案地33英里35分鐘車程；



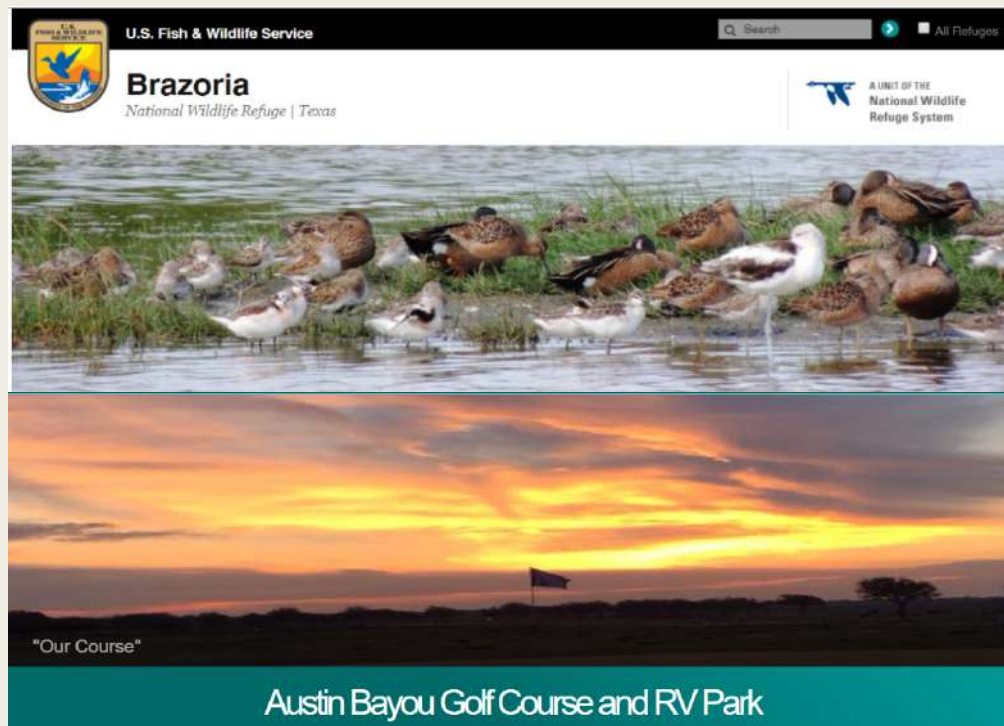
項目本體

1.3專案配套-休閒

橡樹灣項目周邊是德州最棒的公園，開車20分鐘範圍內大大小小的公園約有18處，親近自然，風景優美，是全家週末度假的絕佳去處；

包括大面積生態公園有國家森林公園Brazos Bend State Park、國家野生動物園Brazoria National Wildlife Refuge，以及周邊最接近專案的RV公園Austin Bayou Golf Course and RV Park。

公園的休閒活動：釣魚、野營、觀鳥、划船、高爾夫、狩獵等



[價值構建]

- 核心價值梳理

產品定位

置業邏輯

橡樹灣大型住宅社區投資回報

獨棟別墅，\$32萬美金，永久產權
包租3年，做美國人的房東！

- 投資款：40%+1w首付\$13.8萬美金，撬動一棟美國的永久產權獨棟別墅
- 每月租金直接抵扣貸款月供，每月還有\$180多盈餘
- 投\$13.8萬掙\$17萬多，扣除所有稅費，平均年化收益率IRR超15.04%

收益	年化收益	收益額 (\$)	收益計算
1. 建築期收益	5%	\$13,800 美金	$\$13.8 \times 5\% \times 2\text{年}$
2. 包租收益	5%	\$48,000 美金	$\$32\text{万} \times 5\% \times 3\text{年}$
3. 房產增值收益	6%	\$108,232美金	$\$32\text{万} \times ((1+6\%)^5 - 1)$
總計		\$170,032美金	總現金收益

退出機制



續租

3年包租結束后可以與WB續租，淨收益享有包租權利，無任何的房屋持有成本，拉長投資年限，收益更高



自住

對於想在美國定居的客戶，可以在包租結束后選擇自己收回房屋，自住打理或自己管理運營，永久產權的房產持有人是業主，如何支配自己的房子是業主的權利



➤ 轉售變現

直接退出賣給大機構，運營幾年有穩定現金流的優質資產收到大型投資機構青睞，他們會成片溢價收購; 找當地經紀人掛牌出售，也可以委託WB銷售，帶現金流租約的房子在市場上好出手

➤ 原價回購

客戶只想賺取穩定的租金收益，風險承受能力低，則可以選擇在購房時與WB簽署幾年後原價回購協定，無需承擔任何風險

產品定位

品牌

WB-德州最大長租別墅開發運營商

區域

休斯頓4環拓建，產業多元，大型僱主就業保障

配套

休斯頓最美海景公園，港口海灘，35分鐘生活圈

產品

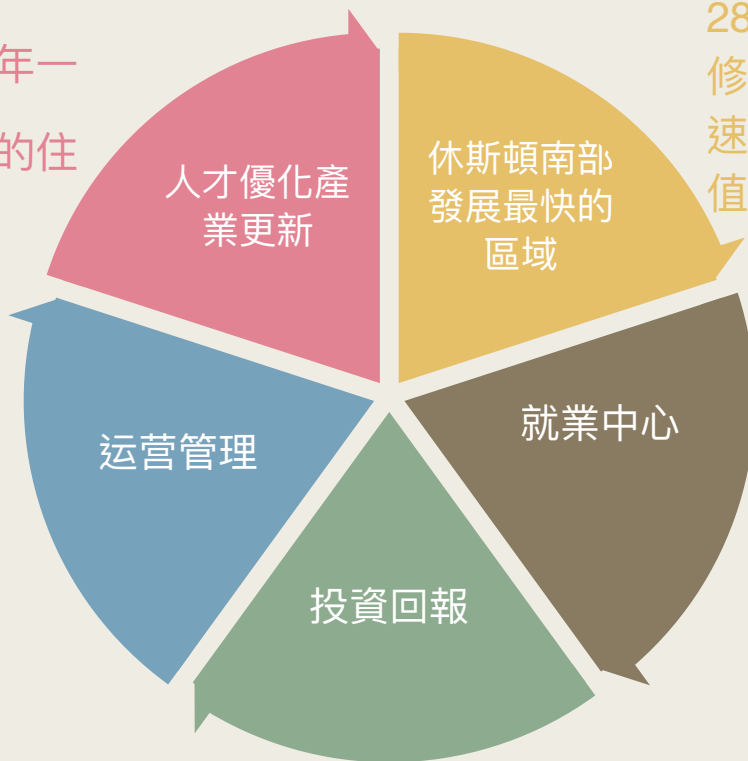
獨棟別墅、包租收益穩健、投資回報高



入門級別墅投資，土地升值快
多元產業支撐未來發展

➤ 新流入的人口多為
醫療、化工製造等
背景優異的青年一
代，提出更高的住
房需求

➤ 位於休斯頓南部，緊鄰
288號高速，並處於正在
修建休斯頓四環的99號高
速公路沿線，未來房價升
值空間大



➤ 開發商直接管理社
區、直接包租，免去
投資人後顧之憂

➤ 北邊：全球最大的
醫療中心，南邊：
化工製造業集中及
物流深水港，近30
萬的就業人口

➤ 投資性價比高，綜合年化收
益率15%+以上

An aerial photograph of the Shanghai skyline at dusk. The Oriental Pearl Tower is prominent on the right, with its distinctive spheres and spire. The Huangpu River flows through the center, reflecting the city lights. Numerous skyscrapers are visible, some with their lights on. The sky is a mix of blue and orange from the setting sun. A thin orange rectangular frame is positioned in the upper center of the image.

感謝聆聽 溝通時間

MARKETING STRATEGY BIDDING