



德克萨斯区域财富中心



美国投资移民行业协会(IIUSA)成员



德克萨斯区域财富中心

EB-5美国投资移民

达拉斯城市高级别墅项目

These securities have not been registered under the Securities Act of 1993 and may not be offered or sold in the United State or to U.S. persons unless the securities are registered under the Act, or an exemption from the registration requirements of the Act is available. Hedging transactions involving the securities may not be conducted unless in compliance with the Act. This document is not an offer or solicitation to sell or acquire securities or any other financial products and is not a prospectus, disclosure statement or other offering document. Any offering of securities will only be by means of a confidential private offering memorandum, and conducted in accordance with applicable law.



★ 项目摘要

- 项目类型: 375套城市高级别墅
- 地点: 达拉斯福堡市中心
- 项目总成本: \$ 1.05亿美金
- 投资期: 4年融资, 无延期选择
- 就业盈余: 64%
- EB-5资金: \$ 4000万美金 (38%)

★ 项目优势

- ◆ 项目已开工, 项目土地已经完全购买并且获得建筑许可
- ◆ EB-5资金仅占总投资的38%
- ◆ 64%的就业盈余为投资者I-829批准提供保障
- ◆ 稀缺第一抵押顺位项目
- ◆ 投资人的I-526批准后, 监管银行Signature Bank才释放投资款
- ◆ 退场机制明确快速, 4年融资期, 无延展期
- ◆ I-829批准即可快速返款, 无需等待其他投资人
- ◆ 项目开发商拥有3亿美金银行授信, 利息低于3.15%, 彰显实力
- ◆ 项目开发商在德州拥有34年成功开发经验
- ◆ 达拉斯是全美房价涨幅第2快的城市

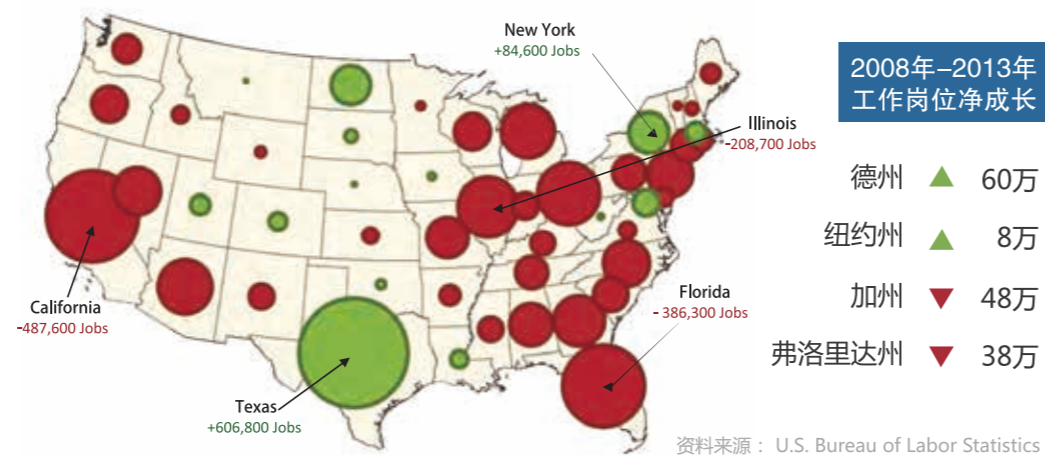




“德州是美国的未来”

美国时代杂志2013年10月28日报道全美经济成长最快的五大城市中，有三个在德州：休斯顿、达拉斯、奥斯汀。德州的人口净成长全美居冠。德州没有州税，大量公司迁入，创造更多工作机会。人口成长自然推动当地房产市场的需求。

★ 德州就业成长全美居冠



★ 达拉斯是全美房价涨幅第二快的城市

Metropolitan Area	Single Family (including distressed)
Houston-The Woodlands-Sugar, TX 休斯顿	10.6%
Dallas-Plano-Irving, TX 达拉斯	9.1%
Los Angeles-Long Beach-Glendale, CA 洛杉矶	8.0%
Riverside-San Bernardino-Ontario, CA 河滨郡	7.4%
Atlanta-Sandy Springs-Roswell, GA 亚特兰大	7.4%
New York-Jersey City-White Plains, NY-NJ 纽约	4.8%
Chicago-Naperville-Arlington Heights, IL 芝加哥	3.8%
Minneapolis-St. Paul-Bloomington, MN-WI 明尼苏达	3.8%
Phoenix-Mesa-Scottsdale, AZ 凤凰城	3.0%

资料来源：CoreLogic 12-month HPI-2014-11

位于达拉斯福堡大型企业

	美国航空公司 达福堡员工人数：24700
	AT & T 美国电话电报公司 达福堡员工人数：15800
	美国银行 达福堡员工人数：20000
	大通银行 达福堡员工人数：13500
	德州仪器 达福堡员工人数：9100



达拉斯 - 美国最美的天际线

(2014年9月 USA Today 报纸票选)

达拉斯生产总值全美位列第三

达拉斯是美国第四大人口密集城市，仅次于纽约、洛杉矶、芝加哥

2000年-2012年新增居民120万，约17%人口成长

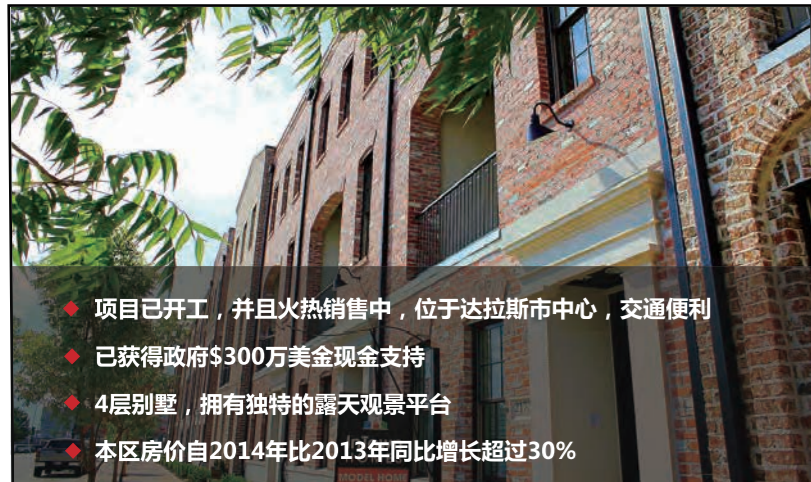
财富500强企业有18个位于达拉斯

项目优势简介

项目皆位于达拉斯城中区，生活、交通便利。部分邻近达拉斯CBD。项目为高级联排别墅，拥有优雅的外观、舒适的内部环境以及高品质的建筑质量。

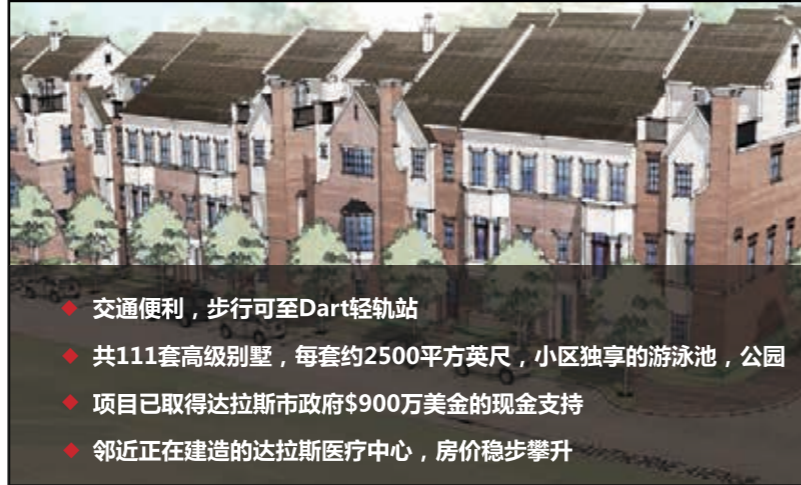
开发商在达拉斯地区2014年房产，单套别墅成交平均价格超过\$40万美金，较2013年成长30%，稳步攀升。部分项目已经取得政府财政支持。

A Downtown Dallas Farmer's Market



- ◆ 项目已开工，并且火热销售中，位于达拉斯市中心，交通便利
- ◆ 已获得政府\$300万美金现金支持
- ◆ 4层别墅，拥有独特的露天观景平台
- ◆ 本区房价自2014年比2013年同比增长超过30%

B Dallas Medical Center



- ◆ 交通便利，步行可至Dart轻轨站
- ◆ 共111套高级别墅，每套约2500平方英尺，小区独享的游泳池，公园
- ◆ 项目已取得达拉斯市政府\$900万美金的现金支持
- ◆ 邻近正在建造的达拉斯医疗中心，房价稳步攀升

C DFW Metro Areas



- ◆ 位于Oak Lawn 地区，附近公园环绕
- ◆ 近McKinney Ave餐厅、酒吧、咖啡厅、商店，生活便利
- ◆ 5分钟到达艺术区，有达拉斯艺术博物馆、音乐厅
- ◆ 10分钟到市中心商业区

D North Oak Cliff-Dallas Trinity



- ◆ 邻近达拉斯CBD，约7分钟可到达中心商务区
- ◆ 共54套高级别墅，每套约2200平方英尺
- ◆ 住户将享有Trinity River河景及达拉斯市中心景观
- ◆ 项目已筹备开工

E Dallas Palo Alto



- ◆ 项目已经启动
- ◆ 共30套高级别墅，每套约2300平方英尺
- ◆ 社区位于Oak Lawn正上方
- ◆ 该区房价正在稳步攀升

F Las Colinas (Irving)



- ◆ 项目获得政府的财务支持
- ◆ 紧邻DFW国际机场，总体规划为一个商业居住区，包含3.1万住户
- ◆ 世界100多家公司地区总部所在地，包含：微软，波音，诺基亚等
- ◆ 生活娱乐景点，包含4个锦标赛高尔夫球场

G Downtown Fort Worth



- ◆ 交通便利，位于福堡城中区
- ◆ 项目正在筹备开工
- ◆ 4层高级别墅，拥有独特的观景平台
- ◆ 该社区房价正在稳步攀升



URBAN FARMHOUSE



INSPIRING INTERIORS



WALKABLE URBANISM



DESIGN DRIVEN



LAKE COMMUNITY



LUXURY INTERIORS



定制标准房的特点

考究的美食厨房

- 花岗岩台面
- 42英寸精装修平面橱柜
- 博世不锈钢家电组合
- 天然石质厨房墙面

高品质的房屋建造

- 经过设计，认证，审查的地基
- 经设计的地面系统
- 全方位的安全报警系统
- 起居室中提前布线的环绕立体声

奢华舒适的主卧

- 设有双洗手台
- 天然石材瓷砖地板和浴室周围
- 大理石镶嵌式浴缸
- 超大玻璃封闭式淋浴
- 超大步入式衣柜

优雅的外观

- 世界著名建筑设计师定制设计
- 古典风格砖块和粉刷外观
- 8英尺的红木前门
- 两个安有玛琅泰克门控装置车库
- 12英尺x12英尺大小的后院
- 装有低辐射中空玻璃的双窗

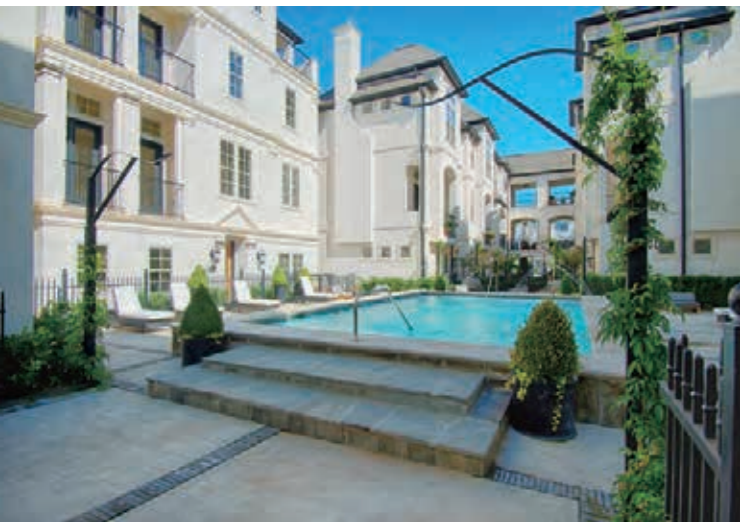
舒心的室内设计

- 红橡木自然风格木地板
- 装饰性的金属楼梯护栏
- 主生活区内双天花板装饰
- 全屋5英尺底座线脚
- 可选择的家用电梯
- 高雅木质楼梯
- 10-12英尺高的天花板



项目开发商介绍

项目开发商自1980年开发过的项目包括：住宅楼盘、大型商业不动产，例如：沃尔玛、大通银行、JC Penney 百货公司，以及小型商业店铺。所有土地规划、设计施工、营销售后均由集团自身体系独立构建完成。居房地产领航地位。



专注于开发美观而且能有效利用能源的环保私人住宅。
www.intown-homes.com



以在上流社区建筑高级别墅著名；独特的建筑风格。
www.lovetthomes.com



专营商业房产，包含零售卖场、写字楼。
www.lovettcommercial.com



商业房产代表及合作银行

自1990年起，商业房产部分在德州黄金地段开发多项商业房产商业房产承租多为20-50年长期契约，收入稳定。开发商与多家银行长期合作，各大银行评估本项目风险极低，加上开发商拥有良好信用，因此可以获得低息贷款。



2014年8月17日达拉斯新闻报导达拉斯市政府批准900万美金政府支持资金给TX Intown Homes 兴建联排别墅

dallasnews

Powered by The Dallas Morning News

Dallas experiments with subsidizing townhome sales to

In its ongoing effort to attract and retain middle-class residents, Dallas is trying something new.

The City Council last week approved nearly \$9 million in tax-increment financing subsidies to assist a 112-unit development in the Stemmons Corridor. The project, the Cedar Branch Townhomes, will include an affordable-housing component.

.....

The Cedar Branch Townhomes are scheduled to be completed in 2017. The developer behind the \$39 million project, Texas Intown Homes, led by Frank Liu, is well known in the city for earlier works, including townhomes near the Dallas Farmers Market.

2014年8月6日达拉斯新闻报导Frank Liu在达拉斯又收购20亩土地兴建联排别墅

dallasnews

New home and retail community in the works in Oak Cliff

Texas InTown Homes is headed by businessman Frank Liu and has built a series of urban-style townhouse projects

InTown Homes has the experience to build the project, Griggs said.

"He has a great track record, and that's important to me for this location," he said of Liu. "We have seen a number of runsat projects on this site going back to 2005 and 2006."

2014年8月4日洛杉矶时报报导著名美国球员以\$220万美金购下Lovett休斯顿高级别墅

Los Angeles Times

Former USC Trojan Brian Cushing buys home in Texas for \$2.2 million

Sales of the property closed at the end of May, records show. The home originally listed for sale in the January at \$2.1999 million. Frank Liu of Lovett Realty was the listing agent. Carol Rowleyof Greenwood King Properties represented the Cushings in the sale.



投资人永久绿卡有保障

就业盈余
64%

项目创造就业人数
1316

移民局要求的就业人数
800

移民局认可RIMS II经济学就业模式，因此我们项目竣工后可以创造1316个就业岗位，就业盈余64%，为投资者永久绿卡批准提供保障。

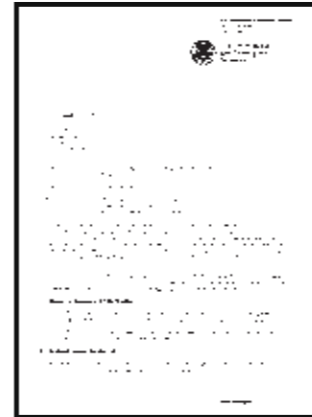
项目土地已经完全购买且项目已经开工，不存在不开工的风险性。别墅建筑周期短，减少了投资的不确定性。



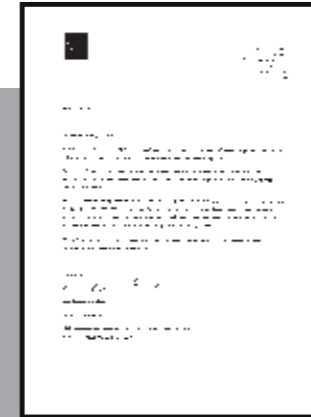
投资人返款有保障

- ◆ 达拉斯房地产市场火热，房价涨幅在全美排名第二。
- ◆ 项目开发商与各大银行保持良好的合作关系，并且有超过3亿美金低息（低于3.15%）的银行授信，保障项目可以准时完工。
- ◆ 开发商已完全拥有土地，并且得到建筑规划许可。不存在项目无法开工的不确定性。
- ◆ 开发商在达拉斯地区2014年房产单套成交平均价格超过\$40万美金，较2013年增长30%，为投资者返款提供保障。
- ◆ 部分达拉斯项目已经获得市政府的财务提拨资金，且部分已经兑现。

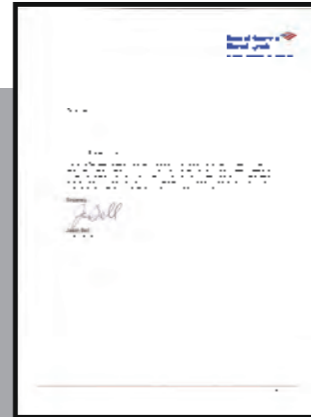
美国移民局批准函



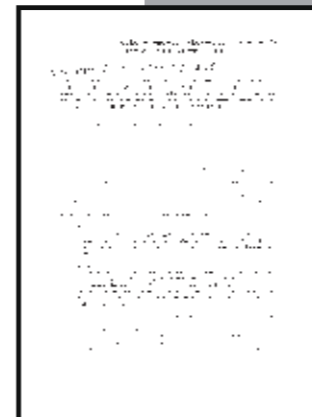
富国银行推荐信



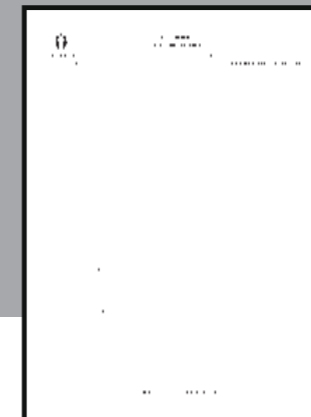
美国银行推荐信



土地购买成交记录



项目工程建筑许可



政府提拨资金确认函

