



旅视
万杨
WAN BRIDGE

VIP LINE
< 010 > 6535 0225

地址：北京市朝阳区建国门外大街1号国贸1座写字楼14层
本宣传资料仅为要约邀请，所涉图文、周边配套、市政设施、租金回报等内容仅根据现有资料所编辑和预测，仅供参考，不构成任何承诺

WAN BRIDGE

达拉斯布鲁克林别墅项目 2016年度报告

2017.01.31

BROOKLYN VILLAGE
DALLAS

目 录

- 1.2016全球经济回顾.....2
- 2.总体经济展望.....3
- 3.2017美国房地产市场展望.....5
- 4.2017达拉斯房地产市场展望.....7
- 5.项目整体开发进展说明.....9
- 6.最新发展计划.....10
- 7.附件图表.....11

前言

值此新春佳节之际,美国万洋桥塔集团(以下简称“万桥”)祝您新春快乐,万事如意!感谢您2016年对我们的信任和支持,让我们集团有长足的发展。目前万桥集团是德克萨斯州最大的出租型别墅开发及运营商,接下来将在3年内成为全美最大的出租型别墅开发及运营商。

尽管2016年全球经济动荡不安,但万桥以提高效率,降低成本的运营模式,为业主提供了稳定的回报。万桥运营管理的物业在过去的一年有着十分出色的表现。其中,前四个项目,万桥给业主付出了8%的净收益,再加上达拉斯地区房价的上涨,会再带来额外的4-6%收益,总计12-14%的净收益。因此我们坚信,万桥所产生的高收益,在规避了通货膨胀风险的同时,为您的子女教育计划及退休养老计划提供坚实支持。

万桥运营管理的房屋出租率能一直稳定维持在96%以上。我们的租金毛收益率为12%,仍持续远高于市场上的竞争对手。此外,我们管理的所有房产平均能创造7%以上的净收益,足以让我们能够为业主提供7%的现金收益。

又到盘点2016年业绩收益及全球经济金融的时间了,我们将2016年的分析及2017年的展望形成该报告,向您汇报,同时希望得到您的反馈及指正。

2016全球经济回顾

在过去的几个月里,美国联储会宣布上调了联邦基准利率(0.5-0.75%),唐纳德·特朗普担任美国第45任总统,而道琼指数首次突破2万点大关。以前大家对于美国经济以及政治市场的种种猜测,如今终于得到了解答并告一段落。回顾刚刚过去的2016年,动荡成为了全球市场的关键词:年初投资者对于中国市场的担忧引起了全球股市暴跌;英国脱欧后,英国及欧洲股市相继下滑。但令人惊讶的是,全球国债回报率在7月份跌至历史最低水平后竟大幅回升,而且黄金价格以及稀有金属板块表现也较为强势,有着近10%的增长。尽管市场动荡,美元依然属于强势货币,美元和美国短期国债持续看涨。尽管2016年发生了几件重大事件,对全球市场造成了几波的冲击,但从总体上来说,除了日本和欧洲的股市仍在挣扎外,各类资产的投资回报均表现不错。美国综合股票市场较去年相比增长了10%。



总体经济展望

美国大选结果出炉后，美国股市创历史新高。美国消费者信心指数随之攀升，美股投资者重燃对进入股市的热情。然而就在本周，投资者们开始担心特朗普上任后会将在竞选时说的话一一兑现，从而令全球市场再次出现了不确定的迹象。

万桥观察并分析美国大选后的经济市场，投资者纷纷抛弃债券。美国10年国债收益率变由1.85%升至2.5%，导致30年期贷款利率从3.5%增长至4.25%。但到目前为止，利率的增长对经济几乎没有影响。正如我们在上个季报中提到的，利率将循序渐进地逐渐调涨，意味着未来几年债券市场熊市的开始。如果预测成真，利率上升将成为全球经济市场的一个主旋律，并在未来十年内主导投资市场。

我们认为，短期内投资者会对特朗普新政策做出相应的调整，所以市场的波动会加剧。然而，短期立法对市场的长期影响微乎其微，所以在接下来的18个月中，经济市场的波动会逐渐归于平静。相比之下，我们将密切注意通货膨胀指数和全球债券收益率的走向，因为这些因素对于市场发展有着更加重要的作用。

在12月，个人消费支出指数(PCE)上涨1.7%，接近美联储的2%的目标。欧洲通货膨胀紧随其后，触及1.8%，创四年新高。因此，我们预计2017年美联储将会加息2至3次，而在第4季度末，短期利率将上升至1.25-1.50%。与全球其他国国债收益率相比，美国国债收益率高，因而将使美元继续保持强劲势头。虽然我们预期短期利率会走高，但10年期国债收益率会保持在2.5%至3%之间，而30年期贷款利率则稳定在4.25-4.75%。

在国际市场中，美元走强使得投资新兴市场成为热潮。然而，中国却是例外。随着中国经济增长放缓，在中国缺乏投资机会的投资者将投资目标转向海外，尤其是美元的持续走强进一步加剧了中国人担心人民币将持续贬值。再加上最近中国政府对持不同政见者的关注，种种因素影发了前所未有的压力迫使中国的资金急速外流。尽管许多美国政治家及特朗普对人民币升值抱着积极的看法，但我们预计人民币与美元汇率将持续走低，预计2017年年底人民币兑美元汇率将下调至7.5元人民币兑1美元。





2017美国房地产市场展望

美国经济在2016年增长1.6%，稳定但并不引人注目。目前美国的劳工市场为充分就业，失业率继续下降至4.7%。美国第四季度的工资增长了2.2%，这对于房地产市场来说是一个十分好的消息，因为工资增长是租金和房价的主要决定因素。

至全球经济大萧条引发了有史以来最严重的住房危机之后，至今房价依然保持于低点。除掉通货膨胀后，当前美国房屋价格仍比2006年低16%。因此，我们相信美国房地产，尤其是出租型别墅，在未来五年仍是最具吸引力的资产类别，具体原因如下：

美国房屋价格低廉，拥有巨大优势

除去几个有着天价房产的沿海城市，在美国其它城市购买房屋仍会比租房更便宜。截止至2016年的第三季度，购房者一直享受着低贷款利率，虽然在选举结果出炉之后，利率有所上升，但仍低于4.5%，并且远低于过去40年的历史平均水平。根据国际房价负担能力报告显示，在对全球住房成本进行比较之后，美国连续第四年被评为最便宜的房地产市场。

美国房屋供应量严重不足

美国2016年房屋建设量已达到120万栋，为经济衰退后的最高点。但尽管如此，建房量仍然远远低于过去25年的平均水平（150万栋）。美国房屋出清率，尤其是美国主要大都市地区，自2013年以来始终保持在6个月的长期平均水平之下。另外，房屋出租空置率徘徊在7%左右，创30年来的最低点，许多大都市区的出租房空缺率更是低于4%。再加上特朗普移民的政策将进一步限制开发商找到熟练的工人以供应房屋建造的需求。因此我们预计住房短缺的现象将至少持续至2019年，甚至更久。

出租房的需求正在飙升

稳定的就业市场吸引了众多年轻夫妇开始考虑组建家庭。仅在第四季度，就有超过80万个新家庭形成，他们之中的大多数选择租房作为他们小家庭开始的第一步。目前，千禧一代对于购买房屋还有着许多疑虑及障碍。例如，他们之中的大多数仍在偿还学生贷款，从而难以从银行获得贷款来购买房屋。再加上工资增长的速度也滞后于房价增长的速度，所以在可预见的未来，大多数千禧一代仍会选择房屋租赁市场，从而使租房需求激增并加剧住房短缺，迫使房价和租金上涨。

贷款率仍然偏低

目前30年贷款利率平均约为4.35%，高于2016年的平均水平。但与历史利率相比，我们认为当前贷款利率仍旧偏低。所以，目前美国大部分地区的家庭是可以负担每月的贷款。我们预计，在2017年30年贷款利率将在4.25和4.75%之间徘徊，继续推高房屋价格。

通货膨胀回升

较高的石油和商品价格，强劲的就业率和工资增长，以及人民增加借款，使美国第四季度的通货膨胀率开始回升。一般来说，房屋价格通常在通货膨胀率较高期间开始展现强劲并稳定增长的势头，从而为我们的投资者带来额外的回报。



2017达拉斯房地产市场展望

根据经济创新集团统计,对众多美国小型创业公司的评估显示,达拉斯在2010-2014年期间平均创造了9,200家新公司,位于全美第四位。除了创业公司,众多大型企业,如嘉科工程(Jacobs Engineering), Jamba Juice, 麦克森公司(McKesson), 嘉信理财集团(Charles Scheab), 丰田(Toyota)等,都将公司总部迁至达拉斯,同时带来了大量的工作机会。我们预计未来三年,达拉斯地区的就业增长将位居全国之首。

德州,尤其是休斯顿,开始受益于油价反弹所带来经济的复苏。尽管当前油价的涨幅对推动达拉斯地区的经济并不明显,但是对整体德州经济而言却是十分关键的。我们预计,尽管当前油价不会有特别大的涨幅,每桶价格会保持在50美元左右,因此德州石油工业可以由此实现盈亏平衡,并保持此行业的就业稳定。

由于达拉斯地区住房需求持续走高,以及工作增长持续强劲,房屋供应量短缺仍然是达拉斯房地产市场的最大问题。根据德州劳工委员会的报告显示,截至2016年12月,达拉斯地区在过去的12个月内创造了117,000个新的工作岗位,增长率为3.4%。蓬勃发展的就业市场加剧了达拉斯地区的住房短缺现象,房屋出清率从之前的六个月减少到了当前的两个月。房屋从上市到出售完成,平均仅需要62天,很多家庭在一个星期内就签订了住房合同。2016年,房屋需求推动着价格的持续上涨:房屋价格的中值涨幅约为11%(每平方英尺 \$124美元),达到了\$201,400美元。我们预计在2017年,达拉斯地区的房价将再次上涨5-7%。

由于劳工大量短缺,当前房屋建造水平仍旧滞后于经济萧条前的水平。2016年达拉斯地区的房屋建造量超过29,000栋,我们预计2017年的房屋建造量会在33,000栋左右,但仍然远低于经济衰退前的平均水平(5万栋)。劳工的短缺再加上繁琐的市政批准程序,更是引起了建造工期的严重落后,由之前的平均工期9个月延长到了现在的18个月。针对此情况,当前万桥集团正在加强对员工的培训,从而应对当前劳工短缺所带来的挑战,使我们能够继续以成本高效的方式为业主提供高回报。

达拉斯房地产市场目前仅有15%的房屋为低于20万美元的首购型房产,这意味着在2016年第4季度,建造商仅建造了800套首购型房产。首购型房产库存不足,使得一些潜在购房者很难在市场上找到可以负担的起的房屋。但对于您来说,这却是个好消息,因为当前市场首购型房屋的短缺,将迫使更多的家庭放弃购买进而选择继续租房,从而推动租金的上涨。

项目整体开发进展情况说明

2016年全年开发进展汇报: 在2016年, 我们完成了对达拉斯布鲁克林项目土地的三通一平(通水, 通电, 通气, 平整土地), 项目内部道路的建设, 并且于11月份开始进行房屋的施工建设, 截至到2016年12月31日, 已经有近15户别墅初具规模。

2017年开发目标和重点: 2017年度, 我们将全面进行项目的房屋建设工作, 在上半年完成项目第一期103户房屋的全部竣工交付, 并且在2017年底完成103户房屋的全部租赁和入住工作, 预计将在2017年年底, 完成项目第二期78户房屋中一半的竣工交付。

最新发展计划

结合原油价格的稳健回升, 万桥将在2017年深耕达拉斯的同时, 在休斯顿获取多宗土地进行出租型别墅的开发建设, 预计在2017年2季度开始施工准备工作。

2017年万桥集团将进一步加强中国客户的服务及中国区业务的开展, 目前已经在北京国贸设立了办公室, 并与国内知名平台——旅游卫视达成战略合作关系, 成立合资公司, 共同开发海外不动产, 开发国家包括: 美国, 加拿大, 澳大利亚等国家。

针对目前税务总局《非居民金融账户涉税信息尽职调查管理办法(征求意见稿)》及个人所得税加强征收的预期, 超高净值客户成为最先找到应对方法的一批人, CRS及FATCA已经变成超高净值客户口中的流行词汇。你的资产安全么? 你有保护资产隐私及安全的资产结构么? 万桥与国际知名私人银行UBS及国际会计师事务所安永给大量客户设计了终极解决方案, 你的方案制定了么? 我们在2月及3月会组织多场讲解会帮助客户找到解决方案。

美国万洋桥塔集团

2017年1月31日

附件图表

项目2016年进展情况



2016年7月无人机航拍图



2016年11月无人机航拍图



2016年9月无人机航拍图



2016年12月30日拍摄





IMPORTANT NOTICE

This document is distributed solely for information purposes on a confidential basis by AMG BT INVESTMENT FUND LP. to the person(s) named on the document. The document contains proprietary information and should not be distributed, reproduced, transmitted, disseminated or otherwise used in whole or in part by such person(s) without the prior written consent of Bridge Tower Partners, LLC. The document does not constitute an offer to sell or provide, or a solicitation of an offer to buy or provide, interests in any pooled investment vehicle managed or advised by Bridge Tower, any investment advisory services, or any other securities. The document contains information that we believe to be accurate; however, no representation or warranty is made, whether express or implied, regarding the accuracy or completeness of such information.



2017年1月31日拍摄



2017年1月31日拍摄

IMPORTANT NOTICE

This document is a summary and does not contain all the information necessary to evaluate any transaction or investment and the recipient(s) should not rely on the contents of this document for those purposes. Any investment decision should be based solely upon appropriate due diligence and, if applicable, upon receipt and careful review of any confidential offering memorandum or prospectus. To the extent that statements made in this document summarize provisions of the Confidential Offering Memorandum ("COM") or governing documents for a Fund (collectively, the "Fund Documents"), they are qualified in their entirety by the terms of such Fund Documents. In the event that information included herein is inconsistent or contrary to descriptions in or terms of the Fund Documents, the Fund Documents will control. The information set forth herein is current only as of the date set forth on the cover page. An investment in any security, including the securities described herein, involves a high degree of risk (including the risk of loss of any capital invested). Past performance is not indicative of future performance. Any investor who subscribes, or proposes to subscribe, for an investment in a Fund must: 1) Be able to bear the risks involved and 2) must meet the Fund's suitability requirements. Investments in a Fund may not be suitable for certain investors. There is no assurance that the investment objective discussed herein will be achieved and investment results may vary substantially on a monthly, quarterly, annual or other periodic basis.

This document includes forward-looking statements that represent our opinions, expectations, beliefs, intentions, estimates or strategies regarding the future, which may not be realized. These statements may be identified by the use of words like "anticipate," "believe," "estimate," "expect," "intend," "may," "plan," "will," "should," "seek," "think," and similar expressions. The forward-looking statements reflect our views and assumptions with respect to future events as of the date of this document and are subject to risks and uncertainties. Such risks and uncertainties include, but are not limited to, loss of capital, limited liquidity and lack of investment history. Additional information regarding these and other risk factors are available in the Fund COM. Actual and future results and trends could differ materially from those described by such statements due to various factors, including those beyond our ability to control or predict. Given these uncertainties, you should not place undue reliance on the forward-looking statements. We do not undertake any obligation to update or revise any forward-looking statements, whether as a result of new information, future events or otherwise.

Information provided herein, including without limitation, the investment strategy, process and parameters may be changed, modified, terminated or supplemented at any time without notice. Recipients of this document should neither treat nor rely on the contents of this document as advice relating to legal, taxation or investment matters and are advised to consult their own professional advisers.

