

HYATT<sup>®</sup>  
凯悦臻选

德克萨斯州葡萄酒之乡

德克萨斯州弗雷德里克斯堡

- 优先股权 -  
EB-5 项目投资



投资移民  
由休斯顿 EB5 提供



03 休斯顿 EB5

12 酒店

04 我们的特色

17 共管公寓

05 德克萨斯州经济

19 公寓

06 蓬勃发展的德克萨斯州丘陵区

20 零售

07 弗雷德里克斯堡市

21 投资

10 项目介绍

22 创造就业机会和成功优势



## 卓尔不凡的休斯顿 EB5 公司

休斯顿 EB5 与德克萨斯州领先的开发公司 DC Partners 垂直整合。因此，向市场推出的每一种产品均为它投入了自有资金的产品。我们对自己的产品充满信心，因此与您一起投资。最重要的是，每个项目都精细筹划，并将确保客户成功放在首位，这在 EB-5 行业中是极为少见的。凭借 20 多次成功的 EB-5 融资和总价值 15 亿美元的项目，休斯顿 EB5 提供独具优势的商业模式、经验和资源，以持续且可预测地为我们的客户带来积极成果。

## 由移民组成的团队，专为移民客户 服务

在休斯顿 EB5，我们深知 EB5 可以为一个家庭带来多大的转变。我们以帮助其他移民而感到自豪，因为我们中的许多人自己也曾身处相同的位置。休斯顿 EB5 在全球范围内开展业务并使用多种语言，已经与来自超过 25 个国家/地区的投资者合作，并且这一数字还在不断增加。



100% 的 I-526 和 1-829 项目批准率



1400+ 份担保签证



100% 资本回报



HOUSTON EB5 × DC PARTNERS

## 双赢商业模式

通过与屡获殊荣的房地产开发公司 **DC Partners** 进行垂直整合，我们可以确保我们的利益与客户直接保持一致，同时实现显著的成本节约。

与其他区域中心项目相比，休斯顿 EB5 项目平均可节省 25-45% 的沉没融资成本。融资成本越低，项目的基本风险就越小。<sup>\*</sup>

其他区域中心只通过筹集和部署 EB5 资金而获利，而不管客户的投资是否成功，休斯顿 EB5 只在项目被证明是成功的情况下获利。这是一种双赢的商业模式。

<sup>\*</sup>可根据要求提供对比

	休斯顿 EB-5	其他区域中心
将 EB-5 资金存放在单独的账户中，用于创造就业机会	✓	✓
独立审核 EB-5 使用情况	✓	✓
提供机构级投资机会	✓	✓
与开发商/运营商垂直整合	✓	✗
监督项目并直接控制其成功	✓	✗
与投资者一起投资自己的项目	✓	✗

# 德克萨斯州发展现状 概览



抵御经济衰退能力  
在美国各州中位居前列

95

财富 500 强企业  
总部所在地



人口数量  
28,995,881



第 2 大  
美国州经济体



全国第一的就业创造者  
2019 年新增 342,800 个工作岗位



商业环境排名第一的州  
2020 年《BUSINESS FACILITIES MAGAZINE》I



美国排名第一的州  
适合创业



最适合经商的州  
连续第 15 年获此殊荣

HOUSTON EBS

来源：州长办公室——教育署、美国人口普查局和福布斯；可应要求提供的其他资源

# 德克萨斯州丘陵区



## 简要事实

德克萨斯州奥斯汀是全美增长最快的都会区（企业搬迁）第一名

德克萨斯州圣安东尼奥市在全美增长最快的城市中排名第二

德克萨斯州丘陵区是 2020 年人口普查中提到的人口增长最快的地区之一



# 弗雷德里克斯堡

一座由移民建造的城市

弗雷德里克斯堡由德国移民于 **1846** 年创立，现在是德克萨斯州居民的首选旅游目的地。

弗雷德里克斯堡市拥有宁静的自然环境，位于德克萨斯丘陵区的中心地带，距离圣安东尼奥、奥斯汀、达拉斯和休斯顿等较大的大都市区只有很短的车程。Pioneer Museum 展示了这座城市的早期德国移民遗产，其中包括定居者的宅基地和文物。在附近的城镇广场 **Marktplatz, Vereins Kirche** 是一座曾经矗立在城市中的 19 世纪德国教堂的复制品。巨大的太平洋战争国家博物馆以二战展品为特色，包括重建的战斗区。

在这些历史景点中，弗雷德里克斯堡拥有历史悠久的 **Sunday Houses**——由最初的德裔美国人定居者建造的小型、简单的房屋。这些建筑是专门为短期的周末旅行而设计的，辛勤工作的家庭可以在一天的工作之后在这里休息。

今天，游客也在这里做着同样的事情，而且规模更大。弗雷德里克斯堡每年有 **120** 万游客，而且还在不断增加，它是德克萨斯度假的好去处。



# 新闻报道

## 荣誉称号

- + 2018 年 7 月被《建筑文摘 (Architectural Digest)》评为德克萨斯州“最美丽的小镇”
- + 在《南方生活 (Southern Living)》的“南方最佳小镇”中被评为第 2 名
- + 2014 年 11 月被 CNN Travel 评为“美国最浪漫的 6 个小镇”之一
- + 2020 年 9 月 Airbnb 的最佳劳动节周末 (Top Labor Day Weekend) 目的地
- + 《读者文摘》“25 个即将走红的小镇”
- + 2019 年 5 月被《今日美国 (USA Today)》读者十佳选择活动评选为“最佳小镇美食景区”第九名
- + 弗雷德里克斯堡已经发展成为情侣、家庭团体和朋友从奥斯汀、圣安东尼奥或达拉斯出游的首选目的地。” - 福布斯

“弗雷德里克斯堡地区每年有 120 万游客，是德克萨斯州最受欢迎的品酒目的地”



# 景点和活动



“弗雷德里克斯堡地区每年有 120 万游客，是德克萨斯州最受欢迎的品酒目的地”

- 《Texas Monthly (德州月刊)》  
超过 50 家酿酒厂、葡萄园和品酒室



Boot Ranch 入选 Golfweek 2022 年最佳现代球场 200 强名单



## 购物

+ 2020 年 5 月被《今日美国》读者十佳选择活动评选为“最佳购物小镇”第七名



游客可以享受攀岩、骑自行车、远足、骑马、观鸟等活动



## 啤酒厂

鉴于弗雷德里克斯堡的德国历史，这里必然少不了啤酒厂——包括德克萨斯州最古老的酒吧 Fredericksburg Brewing Company，以及一个新的景点 Alstadt Brewery (如上图所示)



太平洋战争国家博物馆最近被《今日美国》读者评为美国第五大历史博物馆

# 项目场地



占地 22 英亩（89,030 平方米）的场地位于主街附近的最后一块土地上，这是弗雷德里克斯堡的中央道路，有购物、博物馆、餐馆设施等。在距离弗雷德里克斯堡市中心的步行距离内，没有剩余的大块土地，因此为未来的度假式酒店创造了一个天然的进入壁垒。弗雷德里克斯堡市专门将该地块合并，希望它能成为未来酒店/会议中心的所在地，以满足该地区的需求。该地块的大小、公用设施的可获得性以及靠近主街，使其成为混合用途开发的理想选择。

# 项目概况



弗雷德里克斯堡凯悦臻选旨在利用主街上剩下的最后一块地皮来满足弗雷德里克斯堡对酒店、住宅和零售空间不断增长的需求。占地 **22** 英亩的地块经过精心布局，以实现高效、宽敞且设施齐全的地标性建筑。每个组成部分都采用不同的设计，以匹配弗雷德里克斯堡不同时代的不同建筑风格。

## 混合用途开发包括：

- + 180 个酒店单元（包括一、二、三间卧室）
- + 50 套共管公寓单元（包括一、二、三间卧室）
- + 200 出租多户单元（从一居室到两居室不等）
- + 29,300 平方英尺的零售空间

# 酒店概况



弗雷德里克斯堡作为一个受欢迎的旅行目的地的地位不断提高，这为开发一座设施完备的酒店创造了重要机会，以迎合追求品味的人群。弗雷德里克斯堡的旅游设施以及德克萨斯州中部地区的人口趋势和经济繁荣程度表明，建造比目前现有的老式酒店更高档、设施更完善的产品是可行的。此外，项目所在地的面积将使弗雷德里克斯堡凯悦臻项目能够通过提供比其他物业多得多的会议/宴会厅空间来满足未被满足的大型团体和企业需求。连同镇上最好的水疗和餐饮计划，弗雷德里克斯堡凯悦臻不仅为酒店客人提供服务，还可满足其他优质游客和城镇居民的需求。

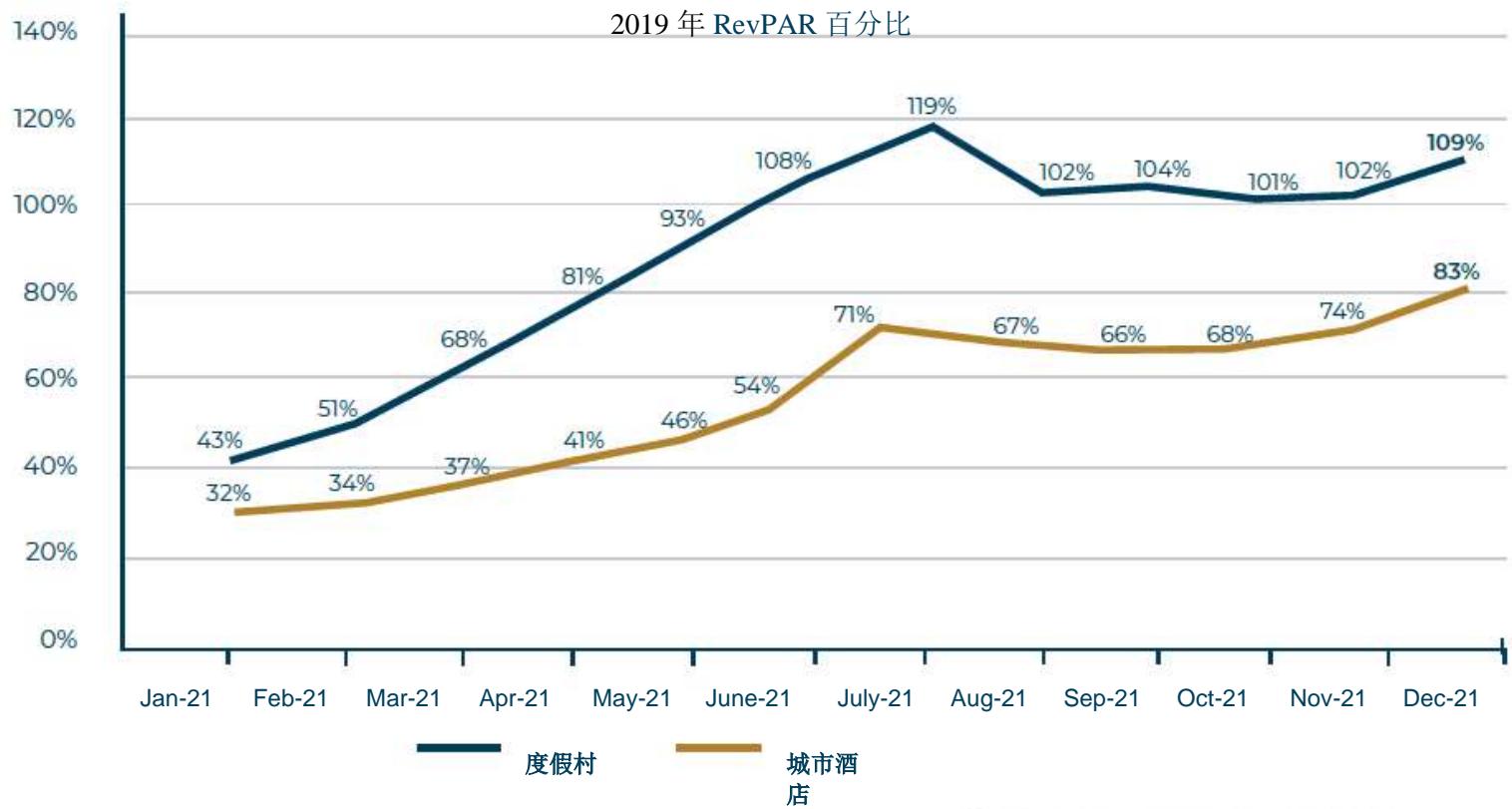
- + 180 间酒店客房
- + 20,000 平方英尺的宴会厅和会议空间
- + 精心策划的餐饮计划
- + 健康和水疗
- + 风景如画的丘陵区景色
- + 全区域美化景观



（凯悦臻选）弗雷德里克斯堡凯悦臻是 **DC Partners** 和凯悦合作的第三家酒店。DC Partners 是 2021 年凯悦年度项目奖的获奖者，其作品是汤普森圣安东尼奥河道酒店，距离弗雷德里克斯堡只有一小时的车程。凯悦臻选与凯悦的汤普森品牌类似，它给业主和开发商提供了发展和提升其产品的自由。他们与业主紧密合作，鼓励业主采用凯悦的卓越标准，同时保留物业的个性和独特品质。由于弗雷德里克斯堡的历史及其独特的身份，这一特点对于这个特殊的物业极为重要。这将使我们能够保持该物业的特色，同时能够利用凯悦品牌所带来的管理、招聘、营销、销售和分销方面的优势。

# 酒店分析

## 超越城市酒店的度假村



居于繁忙的城市生活现代人们转向更注重自然和健康的旅行偏好。位于城市地区的酒店尚未恢复，而以自然为导向的度假村已经超过了疫情爆发前的表现。



1.每间可用客房的收入，通过将酒店的总客房收入除以客房数量和测算期间的天数计算得出

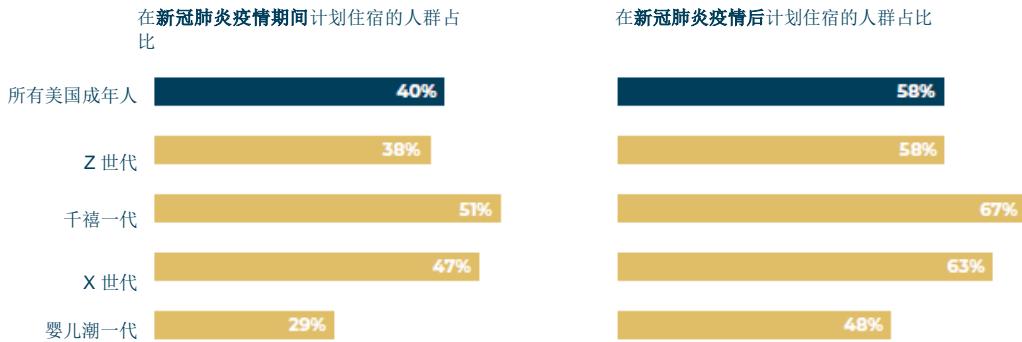
# 酒店分析

## 消费者偏好趋势

与那些需要合适的经济环境才能发展的偏远地区的度假村相比，弗雷德里克斯堡通过成为德克萨斯州 2900 万居民可以驾车前往的目的地而额外受益，这将使该项目在新冠肺炎疫情或衰退环境中的表现都能优于市场。

千禧一代正在拥抱未来的住宿

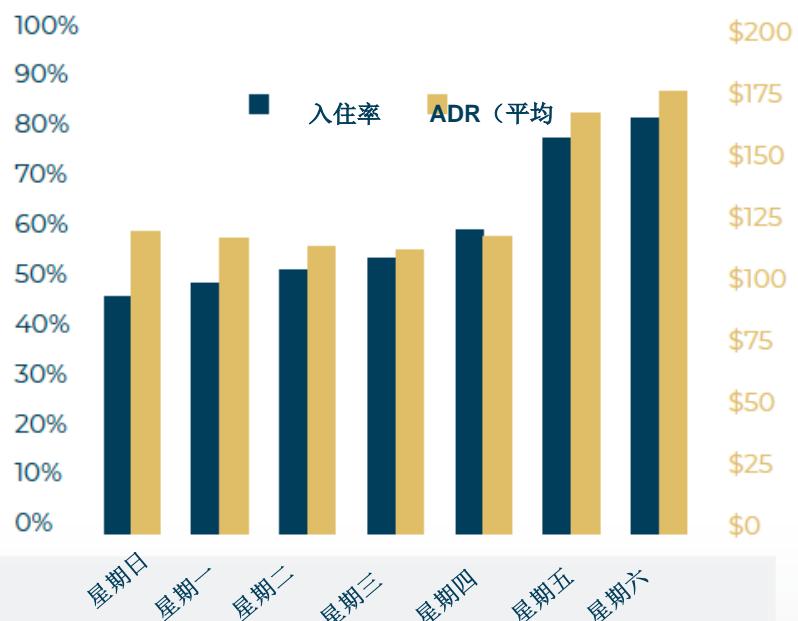
受访者被询问他们在新冠病毒疫情期间和疫情得到控制后的住宿计划



根据领先的酒店咨询公司 HVS 的说法：“由于与新冠肺炎疫情相关的限制……人们已经意识到，可驾车前往的地点比普通的度假更环保，相对来说费用更低，而且更不复杂。这些旅行可以是自发的，并且是在短时间内进行的，因此非常适合需要快速、短暂休息以离开熟人圈和放松的个人。因此，尽管一旦疫情结束，人们会渴望前往新的、遥远的目的地旅行，但他们可能会在离家更近的地方进行短周末度假来平衡这一点。这种旅行行为的转变已成为酒店经营者的长期机会。”

在整个新冠肺炎疫情期间，弗雷德里克斯堡的周末入住率和每日房价显示了弗雷德里克斯堡在疫情期间如何能够成为附近的周末度假胜地。Smith Travel Research HVS 的旅行数据估计，2021 年的 ADR<sup>1</sup> 和入住率超过了新冠肺炎疫情之前的水平。

竞争酒店一周每日入住率  
2018 年 12 月至 2021 年 11 月



1. 平均每日房价 (ADR) 是在给定日期为已入住房间赚取的平均收入

# 酒店分析

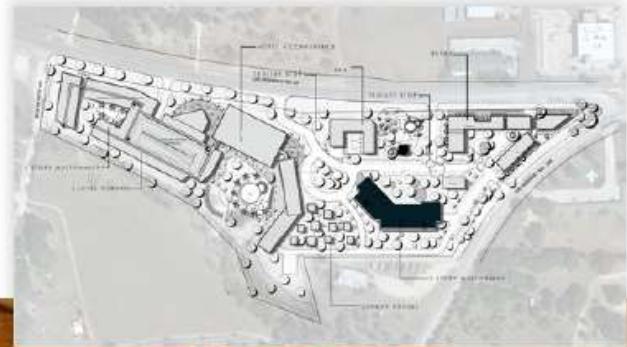
## 预计工作日需求

弗雷德里克斯堡有大约 14,060 个房间晚数的未满足住宿需求，主要来自未满足的休闲和会议/团体需求。根据 HVS 的说法，拟建酒店将渗透到企业和商业市场领域，从而通过为更大的团体聚会和企业/商务活动提供空间来催生额外的需求。



虽然酒店在周末无疑会有很好的表现，但弗雷德里克斯堡所面临的挑战是如何创造工作日的需求。弗雷德里克斯堡市由于缺乏会议空间和可以容纳大型团体的酒店，经常不得不拒绝企业和商业协会的活动。根据 HVS 的数据，这种工作日的旅行需求最终将导致远高于市场平均的入住率。

# 共管公寓

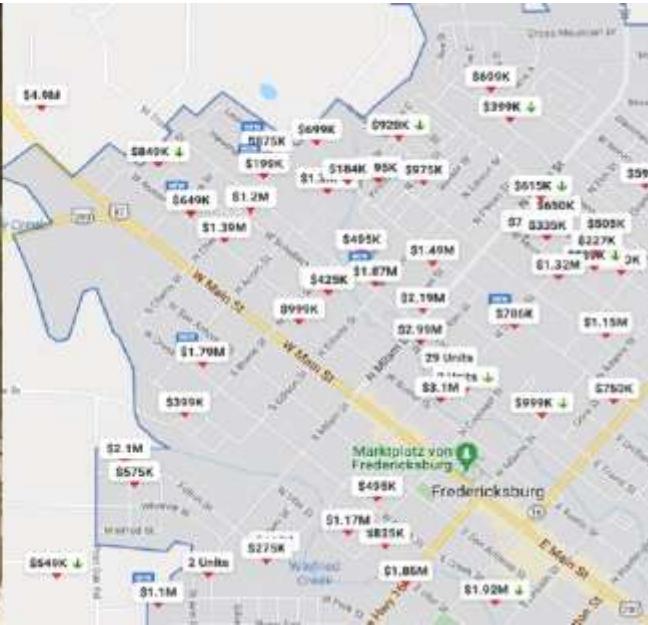


凯悦臻选的住宅将成为理想的度假居所，因为它们将分布在独一无二的物业上，享有德克萨斯丘陵区一览无余的景色，并可以使用所有酒店和水疗设施，包括客房服务。

在吉莱斯皮县登记的房屋中，有近 50% 是非住宅用地，这意味着它们是第二居所/度假屋。随着德克萨斯山地和德克萨斯中部地区最近的发展，对第二套住房的需求也明显回升。**2021 年，中位房价同比增长 453%，成为全美第二套住房中位房价涨幅第三高的地区。**根据金融网站 WalletWyse.com 的数据，德克萨斯州最难以负担的居住地是弗雷德里克斯堡，中位房价为 305,600 美元。这略高于奥斯汀的房价中位数 304,200 美元。

弗雷德里克斯堡现在是德克萨斯州百万富翁人口（人均）最多的地方，有 701 户家庭拥有超过 100 万美元的流动资产。

# 共管公寓价格



- + Boot Ranch 豪华开发项目位于北部仅 5 英里处，房屋平均每平方英尺 500-1,000 美元
- + 靠近主街的房屋平均每平方英尺 400-700 美元
- + 主街 1 英里范围内没有价格低于 850,000 美元的新房或维护良好的房屋
- + 凯悦臻选公管公寓的目标价格将从每平方英尺 600 美元起，成本为每平方英尺 400 美元

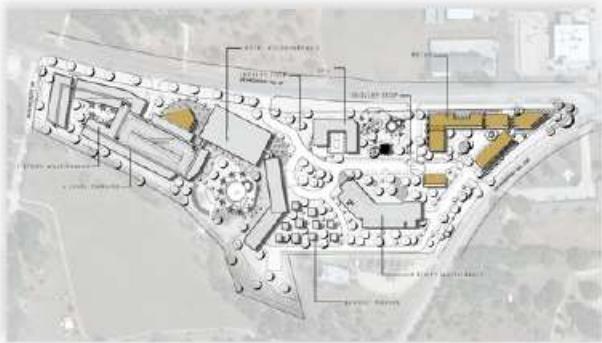
# 公寓



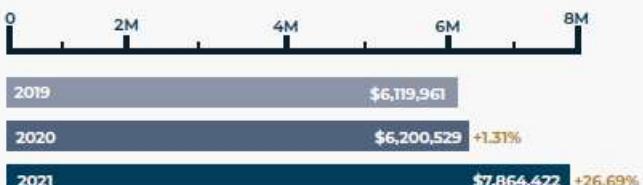
弗雷德里克斯堡凯悦臻选公寓旨在填补弗雷德里克斯堡市场上工薪阶层住房的巨大空白。弗雷德里克斯堡的中位房价为 305,600 美元，一居室的平均租金为 1,480 美元，由于中低收入的工人难以找到合适的住房，所以增长有限。由于缺乏合适的住房，吉莱斯皮县每月输入 1,000 多名工人。公用设施可获得性、密度限制和土地成本为寻求利用弗雷德里克斯堡近期增长的公寓开发商增加了额外的挑战。凭借一应俱全的公用设施、相对较低的土地成本以及在混合用途开发项目中工作的 250 多名员工的垄断市场，我们预计凯悦臻选公寓将实现高入住率和市场租赁率表现。

# 零售

作为德克萨斯州中部丘陵区葡萄酒产区的中心，弗雷德里克斯堡已成为周末购物的首选目的地。主街上的繁华地带拥有一流的餐饮和精品购物场所。与其他小城镇的主要街道不同，这条街贯穿商业核心区，有多个街区，包括商店、艺术画廊和酿酒厂旗舰店。去年，弗雷德里克斯堡市征收了 7,864,422 美元的销售税，相当于 115,230,323 美元的零售额。急剧增长使弗雷德里克斯堡市的零售商铺出租率超过 95%。



## 营业税征收 弗雷德里克斯堡

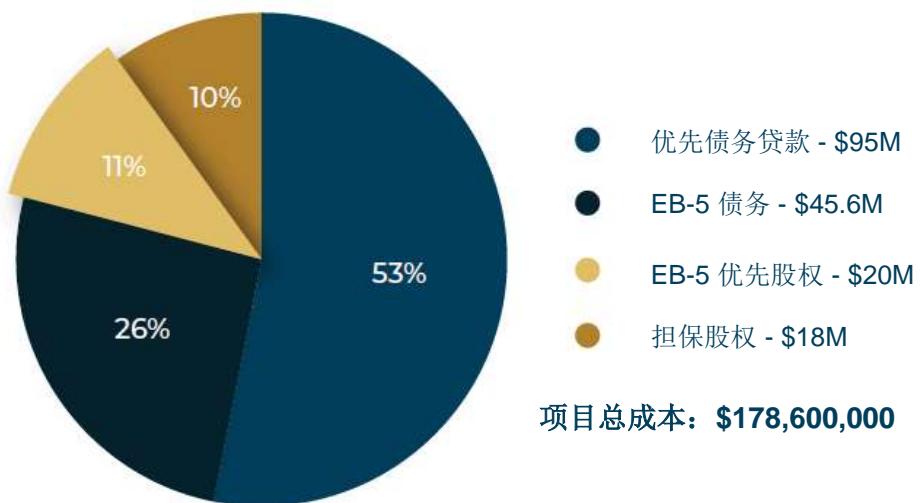


主要地带要求最高的零售出租价格在每年每平方英尺 35-45 美元之间。为弗雷德里克斯堡凯悦臻选项目规划的 29,300 平方英尺的甲级零售店为零售商提供了一个机会，使他们能够进驻历史悠久的主街道，同时还能受益于一个新的和定制的空间。门前空地旨在提供广阔的户外露台空间，可欣赏德克萨斯丘陵区的景色。



# 投资详细信息

## 资本构成



## 投资

- + \$800,000
- + \$120,000 律师费 管理费 上缴政府费用

## 回报

- + 3 年 4% 的优先回报
- + 有限重新调配\*

\*仅在出售物业时重新调配

# 创造就业机会



新的《EB-5 改革和诚信法案》要求每个投资者至少创造 10 个就业岗位，其中至少 10% 必须为直接岗位。只要零售租户的工作来自该地区的新雇主，就可以计算在内。弗雷德里克斯堡凯悦臻选项目通过几个独立的组成部分（酒店、温泉、多户住宅、公寓、零售和物业管理）创造直接就业机会，提供额外的就业保障。

## 所需工作岗位数



+ 1.35 x 间接岗位冗余

+ 2.8 x 直接岗位冗余

+ 1.5 x 岗位冗余总数

# 项目优势



- + 拥有凯悦臻选的强大酒店品牌
- + 在德克萨斯州、德克萨斯州中部和弗雷德里克斯堡有出色的市场基本面
- + 来自德克萨斯州所有城市庞大的自驾车市场
  - » 卓越的抵御经济衰退和新冠疫情能力
- + 满足对会议和宴会厅空间的需求
- + 度假村、自然和健康旅行的趋势
- + 弗雷德里克斯堡主街上最后一块空地
- + 融资成本低，因此从根本上降低风险

# EB-5 优势



- + 加急处理（120-240 天）以获得批准
- + 为农村项目预留 2,000 个签证，而为城市 TEA 项目预留 1,000 个签证
- + 经验丰富的团队，项目批准率 100%，投资者资本回报率 100%
- + 垂直整合的双赢模式——“只有您成功，我们才成功”
- + 已获批准农村
- + 项目完成保证
- + 1-526 /1-924 保证