

萬錦市區是加拿大高尚優雅、學校一流，人口移入最快的社區之一



附近開發商售價：

平均 \$450-\$500 / 平方英尺



Fontana

Markham Uptown

Remington

28 Main Street



目标地块

Main Street大街28號 | 開發方案

萬錦市於人村 Markham Unionville

Main Street大街28號 | 開發方案

絕佳地卓一

Enterprise Drive &
Main Street

萬錦市區於人村

地点:

28 Main Street, Unionville, Markham

萬錦市區是加拿大高尚優雅、学校一流，人口移入最快的社區之一

1



應有盡有 | 得天獨厚

臨近多個著名購物中心、著名的中小學、大型新穎的醫院、美麗公園、一流的高爾夫球場、娛樂中心等

高檔次購物娛樂中心

王府井
萬錦第一商場
萬錦商場
旺角商場
萬錦劇院

Angus Glen Golf Club

一流高級餐館

一流社區設施

著名的高中 Bill Crothers & Unionville H.S.
絕佳湖濱
大小美麗公園
高級賓館
萬錦醫院



交通便利、高增值地區

附近開發商售價：

平均 \$450-\$500 / 平方英尺



萬錦市 新的市中心

(Warden – Kennedy &
HWY 7 - 407 ETR)

- 1 王府井 King Square
- 2 市政府 Town Centre
- 3 於人村高中
Unionville H.S.
全省740所中學2012-13:
排名第二。2/740
- 4 Angus Glen Golf Club

高尔夫俱乐部



28 Main Street

目标地块地点:
28 Main Street, Unionville,
Markham

萬錦市新的市中心 - 大多最熱地王之一



1. 於人村Main Street - 傳統文化區
2. Bill Crothers 高中 - 32英畝校園
3. 28 Main Street 開發方案
目标地块: 5 + 0.75 英畝
4. 2015泛美運動會場所
- 20英畝占地
5. 交通樞紐- 市區火車 GO、
區域巴士、高速公路出入口
6. 大统华超市
7. 医疗体检中心

学校，超市，交通枢纽，医疗中心，体育设施 应有尽有！

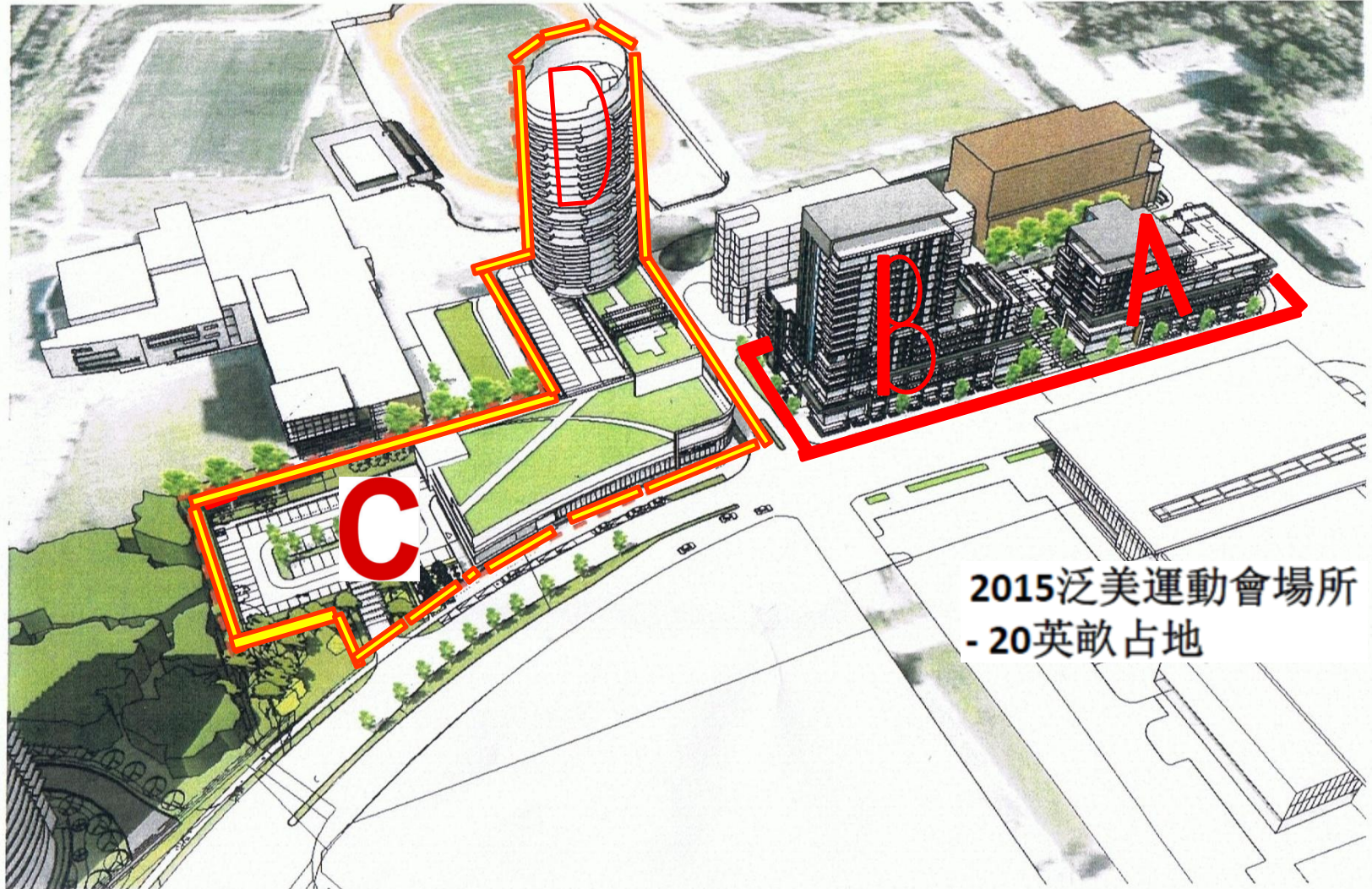
与2015召开的泛美运动会体育中心（已动工）为邻

体育中心目前已封顶；**2015**年使用；未来**A、B、D**的住户可以有会员证，使用体育中心的设施。



5

Main Street大街28號 | 開發方案



28 Main Street 开发方案

占地：6英亩

分成4个项目来做。如图：A、B、C、D

由西人有名的建筑商承建；美国著名设计师设计。



7



项目C：商业物业； 与几大品牌店签约。

Rental Income projection 租金收入

A. Super Market	30,000 s.t x \$25p.s.f = \$750,000
B. Shoppers Drug Mart	17,000s.f x \$40p.s.f = \$680,000
C. Bank	4,000st x \$45p.s.f \$180,000
D. Mc Donald	3,650st x \$45p.s.f = \$164,250
E. Office (Medical Centre)	8650s.f. x \$20p.s.f = <u>\$171,200</u>

Take out Mortgage	\$19,000,000	\$950,000
Net income=		<u>\$955,450</u>

Investment \$625,000 Return of 159%

超市：75万/年

药房：68万/年

银行：18万/年

麦当劳：16.4万/年

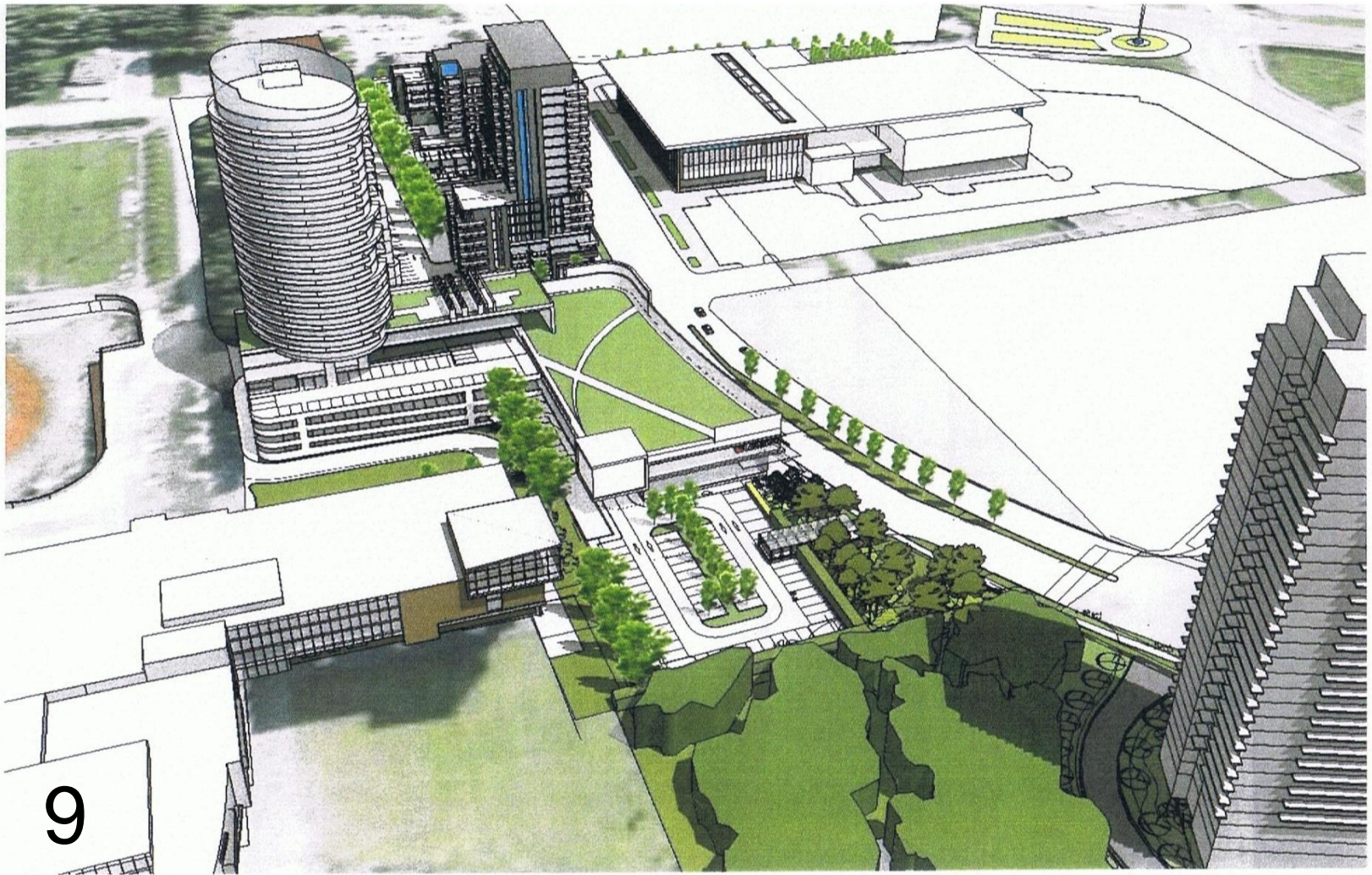
办公室：17.1万/年

贷款1900万；利息95万

每年净租金收入：95.545万

投资62.5万，回报：159%

（项目C有了品牌店的租约后，已经基本不用自己的钱。因为地已经是自己的。）



9

28 Main Street, Unionville, Markham

Equity	\$10,000,000	实际支付的项目金额 1千万
1st Mortgage	\$ 6,500,000	贷款 1
2nd Mortgage	\$ 2,500,000	贷款2
Total Cost:	\$19,000,000	项目总价: 1900万; 贷款900万

- 1. Rezoning: Completed by May 27/2014 土地用途更改时间: 2014年5月27日
- 2. Site Plan: Completed by Oct 30/ 2014 项目规划完成时间: 2014年10月30日
- 3. Joint Vendor for Parcel “A” & “B” with a Brand Builder 与西人著名建筑商合作: A 栋楼与B栋楼
(Commencing Construction March 30/ 2015) 项目建设时间: 2015年5月30日

A. Land cost (Joint Venture \$ 14,875,000)	=425,000X35	\$14,875,000	
A+B 总建筑面积: 425,000平方英尺; 每平方英尺价格: 35/平方英尺			
B. Income from the Builder		\$ 7,437,500	与西人著名建筑商合作, 投入项目一半资金
Loss pay off	1st & 2nd Mortgage on Parcel “A+B”		
还贷款 1	1st Mortgage \$4,000,000	贷款 1A	
		>	\$ 6,500,000 贷款 1
	2nd Mortgage \$2,5000,000	贷款 1B	
C. Cash Balance	剩余款项: 937,000. 用作A+B		
	(Reserve for cost over Ran A+B)		

D. Anticipate Profit on each unit \$55,000 x500 units \$27,000,000 预计利润: 2700万
每套公寓利润: 5.5万; 共500套公寓

E. Cash return after development			
A+B 建筑时间, 约3年。	a) Profit	\$13,500,000	投入资金一半的利润
建筑完工现金回报。	b) Capital	\$7,437,5000	项目一半的资本
	Total:	\$21,000,000	总收入=》10%=100万, 得210万; 投入300万, 占 30%股份; 得620万

4. Development Parcel "C"
Rezoning & site plan; May 27/2015

项目C 开发时间：土地用途更改及其规划完成时间：2015年5月27日
项目C 有了品牌店的租约后，已经基本不用自己的钱。因为地已经是自己的。

Remaining 1st Mortgage "C" \$2,500,000
Cost of Purchasing parcel "D" \$2,000,000
\$4,500,000

剩余贷款1：250万
购买D项目土地：200万； 可以用贷款购买，也可以按照股份比例来购买。
项目C、D总投资：450万

5. Develop Retail on Parcel "C" Commencing Aug 30/2015 项目C 开发时间：2015年8月30日； 工期 1 年半左右

6. Parcel "C" Retail & Office 63,210 sq.ft 项目C 零售及办公室总面积：63210平方英尺

A. Land Cost	\$4,500,000	项目C 土地成本：450万
B. Hand Cost (Shell Building) 63,210s.t x \$120p.s.f	\$7,600,000	建筑成本：760万
Deck Parking Structure 60,000sq ft x \$60.p.s.f	\$3,600,000	停车场：360万
C. Soft Cost (25% of Land cost plus Hand cost)	<u>\$3,925,000</u>	其他软费用：392.5万
D. Total Cost	\$19,625,000	总计费用：1962.5万

7. Rental Income projection 租金收入

A. Super Market	30,000 s.t x \$25p.s.f = \$750,000	超市：75万/年
B. Shoppers Drug Mart	17,000s.f x \$40p.s.f = \$680,000	药房：68万/年
C. Bank	4,000st x \$45p.s.f \$180,000	银行：18万/年
D. Mc Donald	3,650st x \$45p.s.f = \$164,250	麦当劳：16.4万/年
E. Office (Medical Centre)	8650s.f. x \$20p.s.f = <u>\$171,200</u>	办公室：17.1万/年

Take out Mortgage \$19,000,000 \$950,000
Net income= \$955,450

贷款1900万；利息95万

每年净租金收入：95.545万
（项目C 有了品牌店的租约后，已经基本不用自己的钱。因为地已经是自己的。）

Investment \$625,000 Return of 159%

投资62.5万，回报：159%

Value of Property C 5.5% cap rate =

\$35,370,000 C 项目建筑完工后商业价值：3537万

Net Profit =

\$15,745,000 实现净利润：1574.5万

D 项目：占地0.75英亩，尚未详细规划，预计2018年开始修建；一年半（2022）左右完工。

项目D：共计318套房子，面积30万平方英尺；如果只是买地，规划，不建，每套公寓指标2.5万的利润；共计利润795万。如果建，按照每套5.5万的利润来算，实现利润 $318 \times 5 = 1749$ 万

8. Parcel "D" undeveloped 318 unit 如果建，按照每套5.5万的利润来算，实现利润 $318 \times 5 = 1749$ 万
C 25,000 per unit = 只是买地，规划，不建， \$ 7,950,000

9. Profit "A"+"B" parcels 项目A+项目B 利润：1350万 \$13,500,000
 项目C 实现净利润：1574.5万。
Total Profit of Project: \$37,000,000

初始实际投入：1000万

项目A+项目B+项目C+ 项目D（只规划，不建）； 总利润：3700万（3年）
项目A+项目B+项目C+ 项目D（建）； 总利润：4675万（5年）

30%=300万=> 1110万（3年）； 1558万（5年）

项目C 有了品牌店的租约后，已经基本不用自己的钱。因为地已经是自己的。

如果和builder合作，因为有743.75万的收入，会还掉A+B楼的第一贷款中400万，还掉全部第二贷款，因此仅需要整个团队继续共同承担贷款的余额250万，需要筹集购买D土地的钱200万（也可以不用还掉全部的第二贷款，继续用贷款），和一年的公司开发运行成本100万，其中包括还利息钱，按股份比例（30%）承担。

如果暂时找不到和builder合作，将继续找，同时整个团队准备在有租约（lease）的情况下，靠建设贷款先建商业C楼，大家按照出资比例共同承担贷款的利息（目前出资方的比例也是30%）。此种可能性比先建A和B的可能性的差别是多有650万的贷款利息（如果利率8%，每月需支付利息：3.25万；9750=》30%）需要大家按照股份比例共同承担。