

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



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

Main Street大街28號 | 開發方案

絕佳地衷 -

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



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所中学2012-13:
排名第二。2/740
- 4 Angus Glen Golf Club

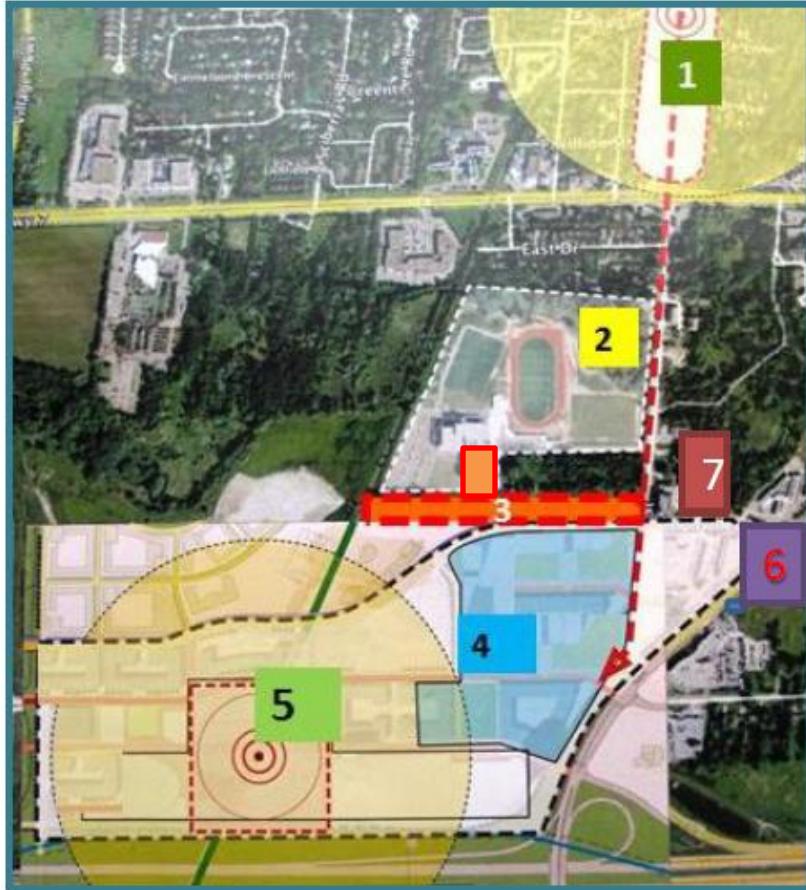
高尔夫俱乐部



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



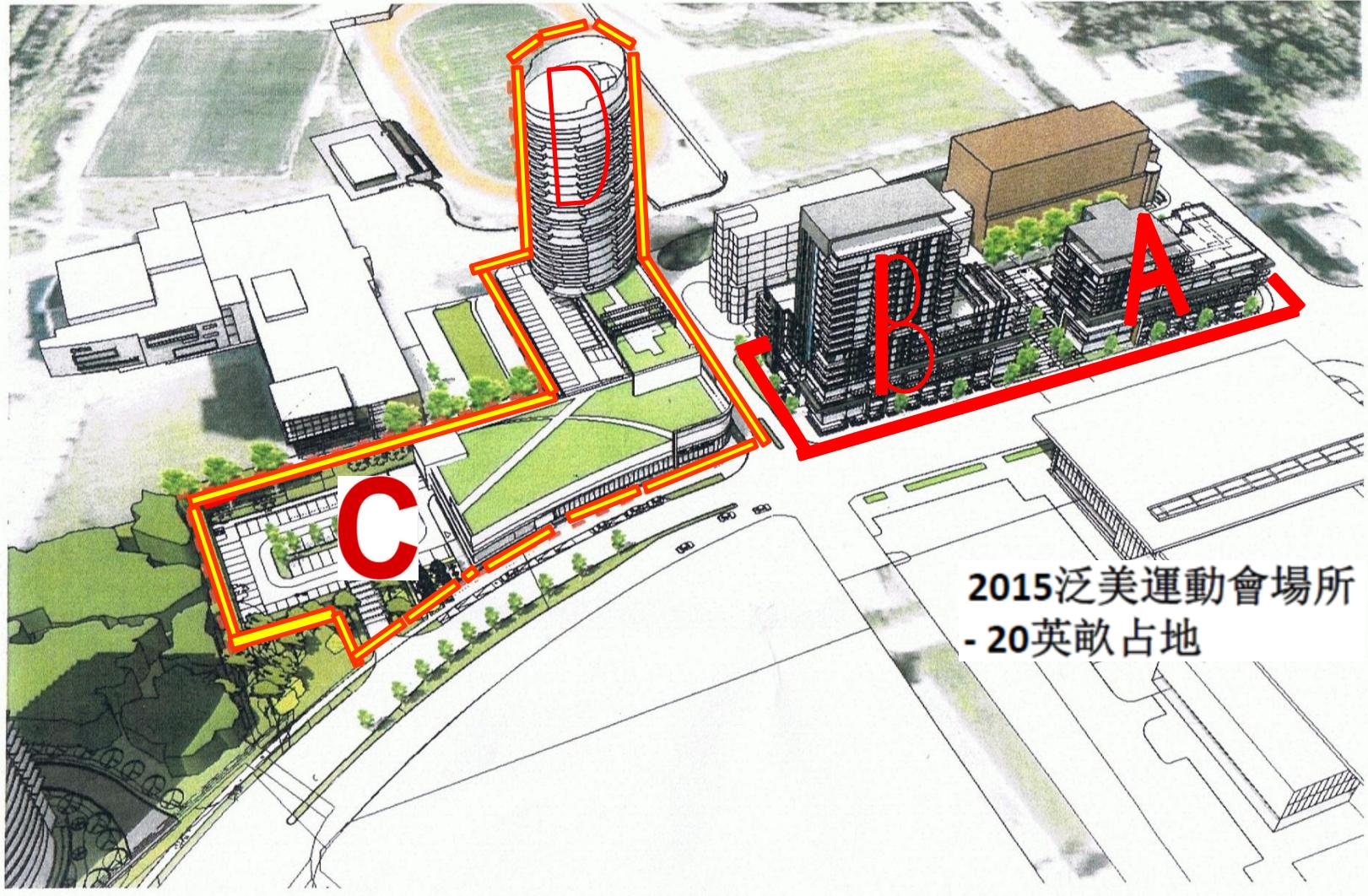
1. 於人村Main Street - 傳統文化區
2. Bill Crothers 高中 - 32英畝校園
3. 28 Main Street 開發方案
目标地块: 5 + 0.75 英畝
4. 2015泛美運動會場所
- 20英畝占地
5. 交通樞紐- 市區火車 GO 、
區域巴士、高速公路出入口
6. 大统华超市
7. 医疗体检中心

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。





2015泛美運動會場所
- 20英畝占地

28 Main Street 开发方案

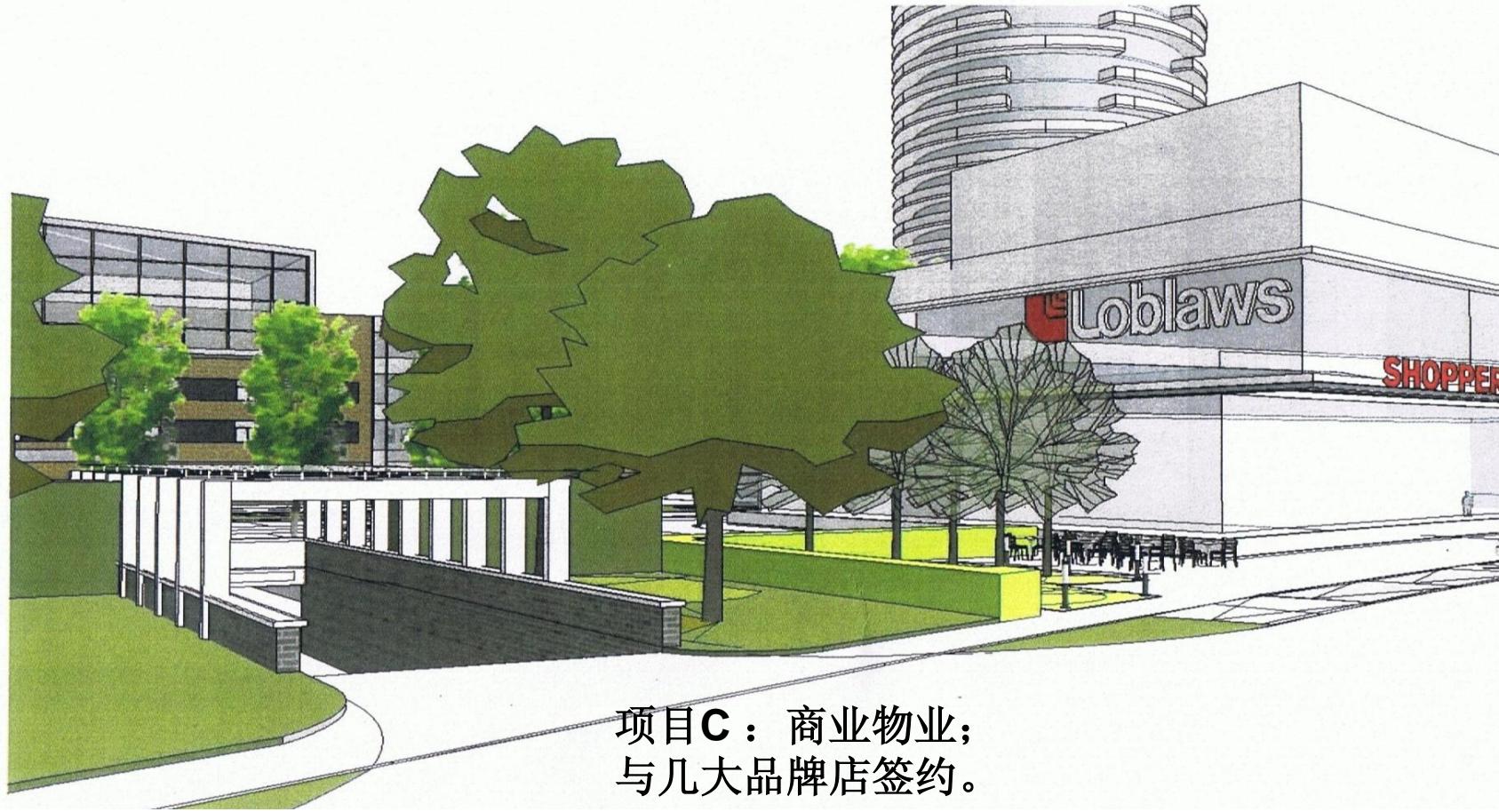
占地: 6英亩

6 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

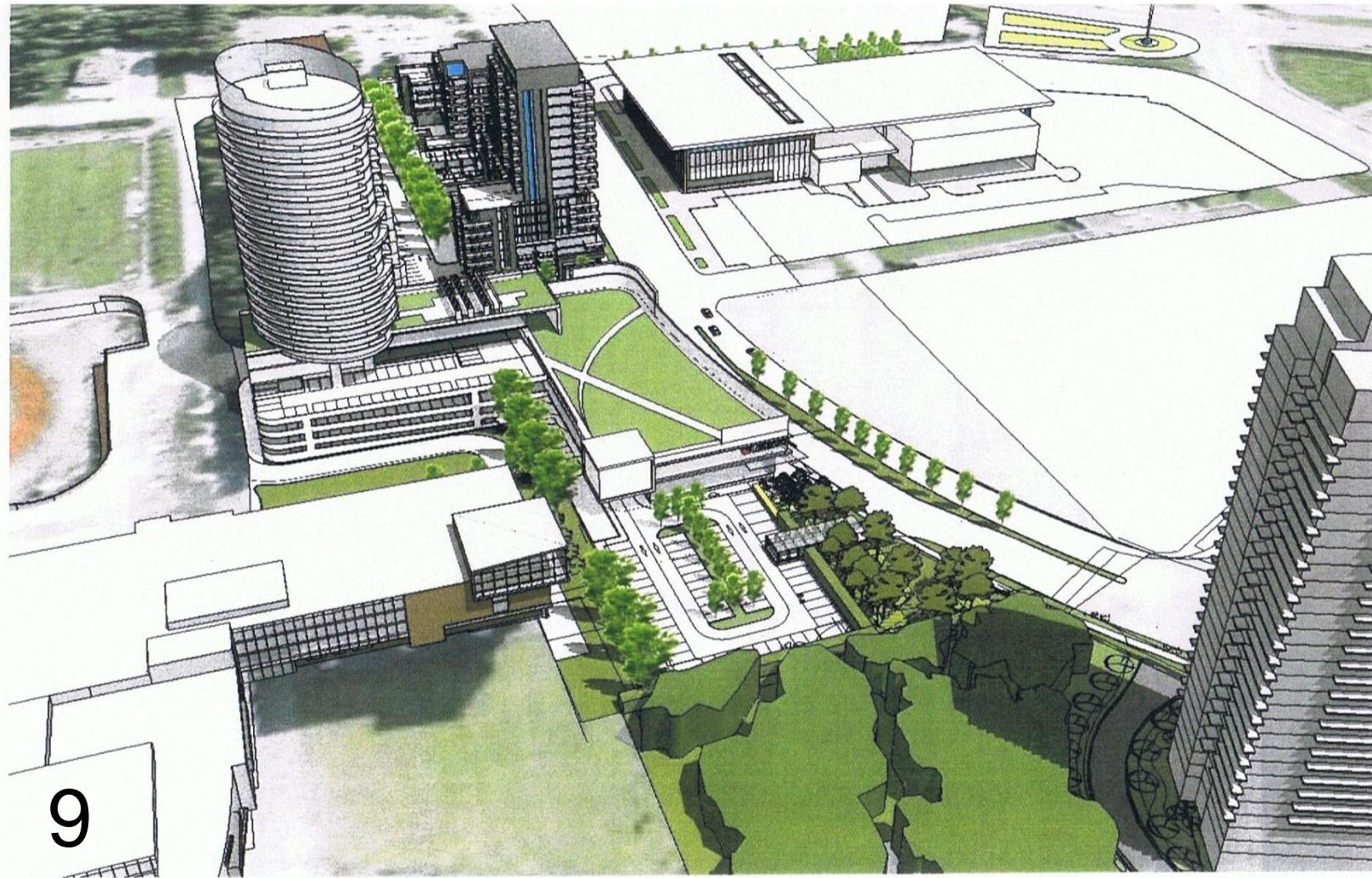


项目C：商业物业；
与几大品牌店签约。

ental 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	贷款1900万，利息95万
	Net income= <u>\$955,450</u>	每年净租金收入： 95.545万
Investment \$625,000	Return of 159%	投资62.5万，回报： 159%

(项目C有了品牌的
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	<u>\$ 2,500,000</u>	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,

Loss pay off 1st & 2nd Mortgage on Parcel “A+B” 投入项目一半资金

还贷款 1 1st Mortgage \$4,000,000 贷款 1A

› \$ 6,500,000 贷款 1

2nd Mortgage \$2,500,000 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。

建筑完工现金回报。

a) Profit \$13,500,000 投入资金一半的利润

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"	<u>\$2,000,000</u>
	\$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
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>

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

Take out Mortgage

\$19,000,000

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 =

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 Profitof 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的可能性的差别是有650万的贷款利息（如果利率8%，每月需支付利息：3.25万； $9750 \Rightarrow 30\%$ ）需要大家按照股份比例共同承担。