 **OUTLETS**  
at corpus christi bay  
EB-5 签证投资者项目



# 简介



科珀斯克里斯蒂湾奥特莱斯投资基金 V, L.P. 非常荣幸地向有意投资的各位潜在投资者介绍已经获得美国公民和移民服务局示范性批准的 EB-5 区域中心的“科珀斯克里斯蒂湾奥特莱斯”项目, 创建这个项目就是为了帮助投资者在美国获取合法的永久居民身份。

科珀斯克里斯蒂湾奥特莱斯项目是一个极为独特的零售业开发项目, 位于德克萨斯州的罗布斯敦, 临近飞速发展的德州城市科珀斯克里斯蒂。

这里有大量的当地人, 每年约有 930 多万游客, 数百万沿着主要道路往来于南帕德里岛海滩的游客都能清晰地看见这里, 科珀斯克里斯蒂湾奥特莱斯提供绝佳潜力, 可令新的零售业开发成功, 得以繁荣发展。

作为获批的 EB-5 区域中心项目的一部分, 投资者将参与提供该项目高达 3750 万美元的贷款。重要的是, 目前此项目的融资是百分百地由开发商的权益资本和银行融资构成。EB-5 贷款将用来替换现有的部分融资, 并且不会超过该项目资本总量的 35%。

# 科珀斯克里斯蒂

科珀斯克里斯蒂是德州第八大城市, 也是美国第五大港口。根据维萨 2013 年全球旅行意图调查, 美国人将 30% 的度假时间花在了零售店购物上。根据德州州长办公室的报告, 科珀斯克里斯蒂每年能吸引 930 万游客, 在没有自己的直销中心的情况下, 科珀斯克里斯蒂就已成为美国最大的海滨旅游市场。70% 的游客逗留在距离我们所在位置 20 分钟车程的范围内。此外, 科珀斯克里斯蒂尚缺乏深度的购物选择。这个贸易区内居住着 70 万人, 仅有一家区域性购物中心和一个能源中心为其提供服务。科珀斯克里斯蒂湾奥特莱斯将不仅为旅游市场服务, 而且已经成为科珀斯克里斯蒂地区的生活时尚购物中心。

科珀斯克里斯蒂当地的经济以石油、天然气及相关产业为首, 正处于快速扩张阶段, 未来三至五年将有金额超过 350 亿美元的新项目在这里完工。此项目已吸引了数家国际知名租户, 如 H&M、耐克、布鲁克斯兄弟 (Brooks Brothers)、盖尔斯 (Guess)、Express 和匡威 (Converse)。



# 区域经济



**港口振兴** 该地区另一经济驱动因素来自科珀斯克里斯蒂港新码头的开发。此外，科珀斯克里斯蒂以前的英格尔赛德海军基地将改建为一个海上石油服务综合体，预计将创造 5000 个新的全职就业机会。



**军事** 位于科珀斯克里斯蒂湾内半岛尖部的科珀斯克里斯蒂海军航空站计划将于未来十年内进行扩建，将会带来更多高水平、高收入的军事和承包工作机会。科珀斯克里斯蒂海军航空站的使命是通过操作和维护基地各项设施来支持航空培训活动和租户的运营，并且提供维护支持所需的全部服务和材料。他们还是海军所有直升机的修理厂。该基地有约 2900 名现役军人和 4400 名文职人员。此外还有约 29000 名家属、29000 退休人员及其家属、约 4000 名国民警卫队和预备役人员。美国联邦政府在邻近的军事设施上的支出和投资正在增加，预计在未来数年内将沿着海岸区新的联邦州际高速公路 I-69 沿线继续新建大型仓库和航运中心。



**院校** 科珀斯克里斯蒂都会统计区拥有许多大学院校，学生人数超过 35000 人，提供了潜在客户和雇员基础。最大的两所大学分别是德州农工大学科珀斯克里斯蒂分校和德州农工大学金斯维尔分校。德州农工大学科珀斯克里斯蒂分校位于半岛尖端，拥有超过 13000 名学生，为这里添加了浓厚的学术元素。在未来三年，规模将扩大到 20000 名学生。德州农工大学金斯维尔分校距离直销中心南部仅有 25 分钟路程，有超过 8000 名学生。



**会展中心** 科珀斯克里斯蒂湾奥特莱斯在罗布斯敦的选址毗邻 Richard M. Borchard 会展中心，这个独一无二的项目拥有 50000 平方英尺的中心展馆，两个展厅，一个会议中心，还有该地区最超群的马术中心。2014 年，这里举办了约 300 项活动，全年吸引了约 300000 人次的访客。这个会展中心可为科珀斯克里斯蒂湾奥特莱斯这个新的零售业邻居提供完美的补充。



**风能** 虽然德州海岸区是美国石油和天然气行业的新兴家园，但该地区近来是以风能创业中心而闻名的。现在，当地景观中到处可见越来越多的风能“农场”，与人们熟悉的、长久以来一直是科珀斯克里斯蒂地区重要经济引擎的石油井架和加工设施相伴而立。

# 项目亮点

## 直销购物中心

### 概要信息

这个直销购物中心预计将有 60 至 70 家租户。Michael Evans 博士于 2015 年 8 月 8 日运用 Rims II 模型编制了一份经济影响报告。根据 Evans 博士的报告，此项目预计将创造约 1158 个就业机会，约为满足项目所需工作总量的 155%。重要的是，建筑相关的就业机会达 999 个，约为满足项目所需工作总量的 133%。由于该项目目前筹集了全部资金并且正在开张营业，投资者应该对该项目能够创造出所需数量的就业机会抱有非常大的信心。

该项目由 Lockard 和 Dolphin Ventures 组建的合资公司负责。Dolphin Ventures 设有 EB 开发部门，在零售直销中心和和 Carduner Commercial（一家著名的南德州房地产公司）的租赁、融资和开发方面拥有 25 年以上的经验。开发团队拥有大量全国性直销店构成的产品组合，还有目前正处于建设阶段的多个项目。

## 人口统计信息

德克萨斯州罗布斯敦

（科珀斯克里斯蒂都会统计区域）

每年造访该地区的人数超过 930 万。从 69 号州际高速公路上能清晰地看见科珀斯克里斯蒂湾奥特莱斯，预计每年有 2100 万辆车辆穿行于该州际高速公路，往返于南方的各个目的地，包括国王牧场 (King Ranch) 和南帕德里岛 (South Padre Island)。

科珀斯克里斯蒂湾奥特莱斯所处位置距离海滩仅有很短的路程，70% 的游客逗留在距离奥特莱斯 20 分钟车程的范围内。它坐落在中心位置，德州全部居民中有 52% (1300 万人) 在距离科珀斯克里斯蒂湾奥特莱斯 3.5 小时车程的范围内。此外，伊格尔福特页岩油气储量的发现推动了前所未有的经济繁荣。石油供应使科珀斯克里斯蒂的炼油厂保持 100% 运转。廉价天然气的供应导致了管道、钢铁和塑料工厂的建设。

## 工业

经济繁荣引发浪潮，新公司纷纷迁入该地区，现有炼油厂陆续扩建。新公司包括：

- 天津钢管公司 (TPCO)，一家中国的管材生产企业
- Chaniere Energy 的液化天然气接收站
- 奥地利钢铁联合公司 (Voestalpine)，一家奥地利的钢铁公司
- 托克集团 (Trafigura)，一家瑞士的能源企业

未来三年内 350 亿美元新经济开发投入将令该地区的综合产权价值较 2014 年的 210 亿美元增加一倍有余。

# 项目亮点

续

## 开发团队

Lockard Outlets Corpus Christi Bay, LLC – 开发商

该开发商是单一目的实体，为购买德州罗布斯敦位于科珀斯克里斯蒂西边的一片面积为 73 英亩的未开发土地而组建。该项目是多年合作的结晶。团队的共同目标是在一处供不应求的市场创建一个有吸引力并且会令消费者兴奋不已的直销店项目，荟萃各种品牌，提供最理想环境，以展示他们的商品。开发商由以下两家实体合作组成：Dolphin Ventures I, LLC 和 Lockard IRES, LLC。

Dolphin Ventures 的管理合伙人是 Rick Carduner。Rick 确认科珀斯克里斯蒂是一个开办工厂直销购物中心的优秀地区，因为它是仅存的尚无工厂直销购物中心的海滩旅

游区之一。他开始寻找合适的地点，并且将 Peter Edelmann 加入了合作伙伴行列，主要是因为他与直销店租户有着广泛的关系。最终搜索结果就是位于罗布斯敦 69 号州际高速公路沿线的两块面积达 73 英亩的地块，就在 Richard Borchard Nueces County 会展中心前面。Dolphin 签下土地合同并开始着手向潜在租户介绍这一地点，同时寻找资金合作伙伴。Dolphin 最终确定了资金合作伙伴，与爱荷华州锡达福尔斯的 Lockard IRES, LLC 签订合作开发协议。

随着 Lockard 的加入，Dolphin 逐步加大努力，集中组织各家零售商，进一步完成土地购买。Dolphin 和 Lockard 组建的新合资企业定名为 Lockard Outlets Corpus Christi Bay, LLC，并且用现金购买了全部 73 英亩土地。



# 项目亮点

续

Richard (“Rick”) S. Carduner, 合伙人  
Dolphin Ventures I, LLC.

Rick 自 1983 年以来一直积极参与零售和商业开发，在市场渗透战略制定和实施方面拥有丰富经验。他领导完成了一系列零售巨头的市场渗透活动，包括家得宝、史泰博、IHOP 餐厅和百视达。Rick 是国际购物中心理事会前任德州主席，除了科珀斯克里斯蒂湾奥特莱斯项目之外，他还曾参与德州南部多个零售和房地产项目的开发。在开办自己的公司以前，他曾是 Grubb & Ellis 零售部的全国总监，其职责包括开发新业务、调配全国零售专家团队以便为客户提供帮助、培训初级房地产销售人员。

Kenneth A. Lockard, 董事长  
Lockard 公司集团

Ken 的商业和总承包生涯从 14 岁开始，当时，他开始为他父亲的企业 Wendell Lockard 建筑公司工作，一直工作到读完大学。1976 年，他开始在办公室做些会计、预测、销售、管理、开发和融资方面的工作。1983 年，他成为 Lockard 建筑公司的总裁，时年 28 岁。1990 年，他被任命为 Lockard 公司集团的董事长，其中包括位于

亚利桑那州的 Lockard Southwest 公司。从那以后，Lockard 公司集团发展成为规模达数百万美元、满足全国各地各种客户需求的公司。Ken 通过风险投资和战略合作伙伴积极寻找和开发投资公司的机会。Ken 曾在北爱荷华大学就读商科，并且在哈佛商学院获得高阶工商管理硕士学位。他在社区中非常活跃，在许多理事会和委员会中任职。Ken 是世界总裁组织 (WPO) 的成员，该组织致力于为个人提供支持，并通过教育和思想交流来与其他总裁结成网络。

Peter Edelmann, 合伙人  
Dolphin Ventures I, LLC

Peter 在零售中心的租赁、融资和开发方面拥有超过 25 年的经验。Peter 以开发商的身份开始他的职业生涯，当时他收购了南加州的老维尔牧场 (Old Vail Ranch) (原为西班牙赠予土地中的农场公地，后来变为蒂梅丘拉)，创建了 550 多家住宅并进行了 80 英亩的商业开发。自那以后，Peter 在全国各地完成了许多购物中心和商业项目的开发和重建。Peter 在佛蒙特州的埃塞克斯经营着 EB Development, LLC 的总部。

# 项目亮点

续

Robert (“Bob”) L. Smith, Jr., 注册商业投资师, 工业写字楼房地产经纪人  
Lockard 公司集团总裁

Bob 自 1997 年以来一直在 Lockard 公司集团工作, 他给公司带来了业务经验和商业房地产贷款。Bob 毕业于北爱荷华大学, 获得了工商管理硕士学位, 还在约翰布朗大学获得了商业管理学位。他是青年总裁组织 (YPO) 的成员, 该组织致力于为个人提供支持, 并通过教育和思想交流来与其他总裁结成网络。Bob 领导着 Lockard 公司集团的管理团队, 监督 Lockard 公司集团的所有运

营活动。Bob 积极构建和管理与客户、合作伙伴以及股权投资者之间的关系。Bob 拥有令人欣羡的 CCIM (注册商业投资师) 和 SIOR (工业写字楼房地产经纪人) 的荣衔, 并且自 1992 年以后, 一直持有地产执照。他还曾担任注册商业投资师爱荷华州分会的前会长以及滑铁卢商会前会长。Bob 积极参与社区事务, 在许多理事会和委员会中任职, 包括 Wheaton Franciscan Healthcare (拥有 3400 名员工的医院) 和 Friendship Village 退休中心。他现在正通过 YPO 在哈佛商学院攻读高阶工商管理硕士学位。



# 项目亮点

续



税收增值投资区 (TIRZ) 是当地政府组建的一个特殊的经济发展区。这个税收增值投资区在区内从价征收财产税和销售税, 并且按照协议分配这些税款。需要注意的重要事项是, 该区包含项目之外的财产, 因此, 围绕该项目进行的附加开发将会促进这个奖励计划。

## EB-5 退出策略

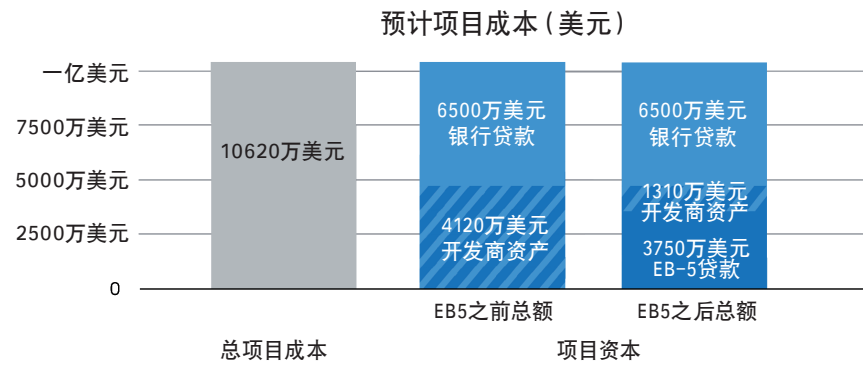
据保守估计, 此项目经过 5 年运营之后, 累积还贷后的现金流将至少达到 2660 万美元。开发商提供三种现成的选择, 用以偿还总额为 3750 万美元的 EB-5 贷款:

1. 对整个项目进行再融资。建成后的购物中心评估价值为 1.187 亿美元, 在项目再融资及偿还 EB-5 投资者的贷款方面拥有极大的灵活性。
2. 出售该项目。基于 1.187 亿美元的总体评估价值, 开发商可在公开市场上出售此项目, 预计可获得该评估价值。这将带来充足现金, 超出清偿 EB-5 贷款及项目的全部负债所需。
3. 向投资者募集股权投资。开发商可将该项目带到资本市场, 引入投资者, 将其投入资金用于清偿 EB-5 贷款。

## 税收增值投资区

德州的罗布斯敦市已承诺用税收的方式进行重大投资, 直至项目完工。2012 年 12 月, 该市创建了“TIF 2 区”, 对开发商由此项目产生的财产税和地方选择性销售税给予部分退还。开发商最高可获得 2400 万美元加上 6.0% 的利息, 最多可用 25 年来收回这些款项总额。这部分资金将在购物中心隆重开业后以月付和年付两种方式支付。

# 投资概要



项目总成本明细 (百万美元)

土地购置	\$3.8
毛胚成本	\$62.3
道路工程和场地费	\$18.8
建筑与工程	\$2.1
租赁、营销、其他费用	\$7.0
融资成本	\$12.2
资金使用总额	\$106.2

## 就业情况分类概要\*

项目	费用/收入 (百万, 以当前 美元计算)	费用/收入 (百万, 以 2010 年的美元计算)	RIMS II 乘数	就业机会 总量	直接就业 机会
硬施工成本	81.070	71.533	13.6723	978.3	544.3
建筑和工程服务	2.093	1.943	10.8364	21.1	9.7
租金收入	14.002	13.272	11.9418	158.5	122.1
就业机会总量					1,157.9

\* 仅限间接就业和衍生就业  
所有数字按末四舍五入的数值计算

## EB-5 投资主体发售条款

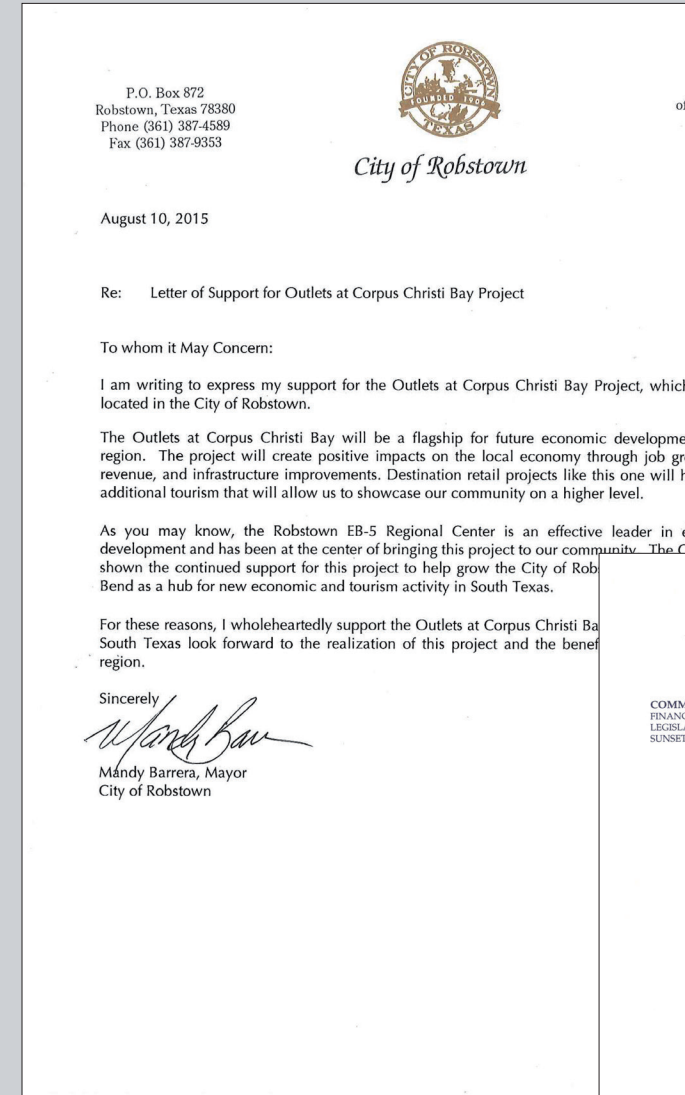
发售金额	最高为 3750 万美元。
投资者的资本要求	单位购买价为 50 万美元 (最多 75 名投资者)
管理费	5 万美元 (和 50 万美元的资本投资分开)
发售所得款项的使用	偿还现有短期融资和/或直接向项目提供资金。

## 科珀斯克里斯蒂湾奥特莱斯项目借款人贷款条款

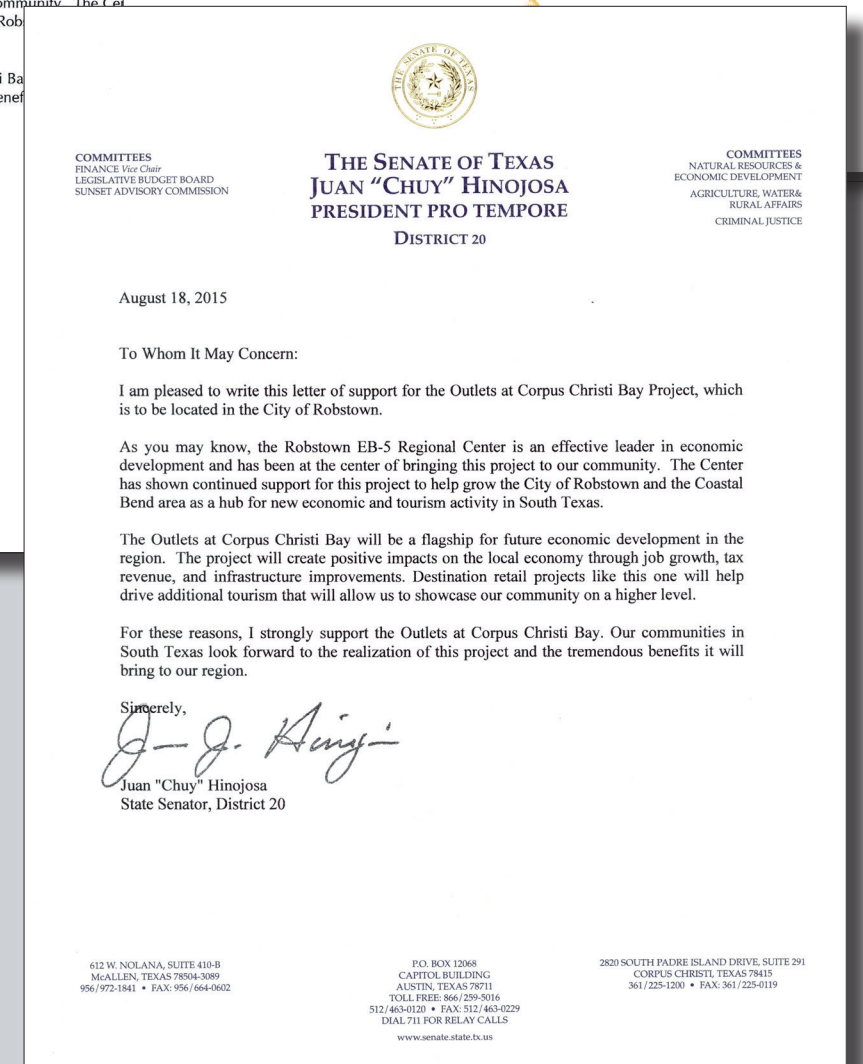
贷款结构	建设贷款将按一次或多次分期预付。
保全/抵押	对财产的第二留置权。
期限	5 年期。

EB-5 投资者预期收益率 1% 的年化收益率

# 政府支持



科珀斯克里斯蒂湾奥特莱斯 EB-5 项目已获得德克萨斯州政府的支持, 包括参议员 Juan Hinojosa、州众议员 Abel Herrero 和罗布斯敦市市长 Mandy Barrera 均表示支持。



## 联系信息

Rick Carduner  
2101 NW Military Hwy  
Suite 402  
San Antonio, TX 78213  
+1 210-402-3500  
rick@cardunercommercial.com

Robert Smith, Jr., CCIM, SIOR  
4501 Prairie Parkway  
Cedar Falls, IA 50613  
+1 319-277-8000  
rsmith@lockardonline.com



### 潜在投资者注意事项

此文件由 Lockard Outlets Corpus Christi Bay, LLC 制备, 该方是本文描述的涉及科珀斯克里斯蒂湾奥特莱斯的投资机会的保荐人。按照意图, 此机会下的任何投资都将按照投资移民计划 (俗称 EB-5 计划) 进行, 可向依据美国移民法各项规定做出符合资格的投资行为的人授予合法的美国永久居民身份。本文件是在得到明确理解的情况下提供的, 它仅会用于评估本文所述的 EB-5 投资机会下的一项潜在投资。本文件仅供预期收件者及其顾问使用。本文所含信息必须严格保密, 未经保荐人批准, 不得以任何形式进行复制或散发。本文所含信息仅为信息提供和讨论使用, 不得以任何方式用作法律、税务或投资建议的依据。本文件并非是针对本文所述 EB-5 投资机会的任何权益或任何其他证券或者是任何投资咨询服务或其他投资产品的出售要约或购买要约询价。EB-5 投资机会相关权益的发售仅会按照含有明确信息的备忘录和相关认购文件以及其他最终发售材料来进行。本文所含的某些信息构成“前瞻性陈述”, 这些内容可通过使用“可能”、“将会”、“应当”、“预计”、“预期”、“目标”、“计划”、“预测”、“意欲”、“继续”或“相信”这类前瞻性术语或是以上词语的相反用语或其他变化形式或者类似术语来加以辨识。由于存在各种风险和不确定性, 实际事件或结果可能与这些前瞻性陈述体现或预期的情况存有重大差异。对此等前瞻性陈述的准确性并未做出表述或保证。与本文所述的 EB-5 投资机会相关联而提供的证券并未得到美国证券交易委员会或其他任何联邦、州或非美国证券监管机构或委员会的推荐、批准或否决, 也无任何此等批准机关或委员会对本文所含信息的准确性或充分性进行过裁决。任何相反表述均属犯罪行为。