

# 纽约LaGuardia AC 万豪酒店



绝佳地理位置  
仅招募32名投资者  
国际知名连锁品牌酒店

## 项目位置

AC 万豪酒店将于纽约的 Astoria Boulevard 大道落成，邻近的 373 与 381 街区，距离纽约热闹繁忙的中城区只有 8 英哩的路程；离 LaGuardia 机场的距离只有两哩，更邻近花旗球场与 USTA 国家网球中心。

项目距离美东地区最繁忙的机场仅需几分钟车程。约有 11,000 人在此机场工作，在 2012 年时，估计共有 2600 万名旅客造访此地，相较 2011 年成长了 6.6%。机场旅客是 AC 万豪酒店的主要客源，第二大客源则来自于被运动赛事吸引而来的球迷。近几十年来，LaGuardia 地区的住宿需求相对稳定，住房率高达 80%，设备新颖的饭店预估会有更高的住房率。虽然机场附近有许多饭店，AC 万豪酒店在同期竞争者中，没有其他饭店能够提供如此舒适、雅致的体验，酒店的设计感也令其独树一帜。



B LaGuardia 国际机场



C 花旗球场



C USTA 国家网球中心



E 世博旧址



F 法拉盛街景



G 曼哈顿时代广场



H 曼哈顿中央公园

## 万豪集团介绍

万豪酒店集团成立于 1927 年，在全球 74 个国家拥有超过 3700 家酒店，约 49 万间客房。是酒店业的知名品牌。为美国最大的精选服务供应商和世界排名第三的酒店集团。

AC 集团在 2011 年时与万豪携手合作，将独特、高档且受到城市启发的概念注入北美。2013 年，AC 集团在北美前 20 大旅游地点开始规划新酒店，包括洛杉矶、迈阿密、芝加哥、休斯敦、费城及纽约。



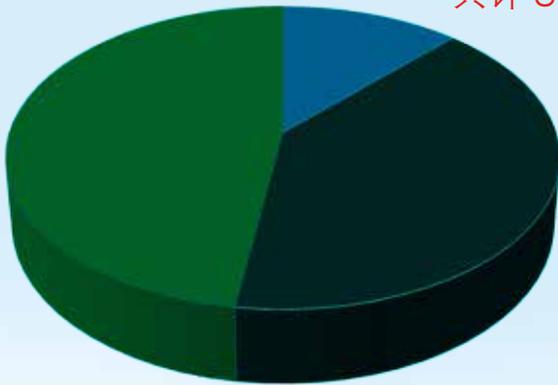
## 项目要点

- 项目距离纽约 3 大机场 LaGuardia 机场 2 英里路程，紧邻纽约花旗棒球场与 USTA 国家网球中心
- 项目预计在 16,000 平方英尺的土地上建设一间总面积 99,000 平方英尺的 AC 万豪酒店
- 酒店为 6 层楼建筑物，包括地下 2 层，共 126 间客房和 72 个停车位
- 项目工程时间约 32 个月
- EB-5 将招募 32 名投资者
- EB-5 资金将以借贷方式借款给项目方
- 贷款时间为 5 年
- RIMS II 计算方式，预计创造 492 个员工人数
- 第三方 HVS 估价公司估算，项目稳定时价值为 US\$48,300,000



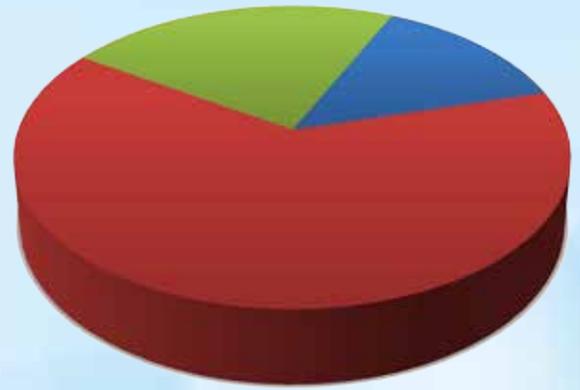
### 资金来源

共计 3,987 万美元

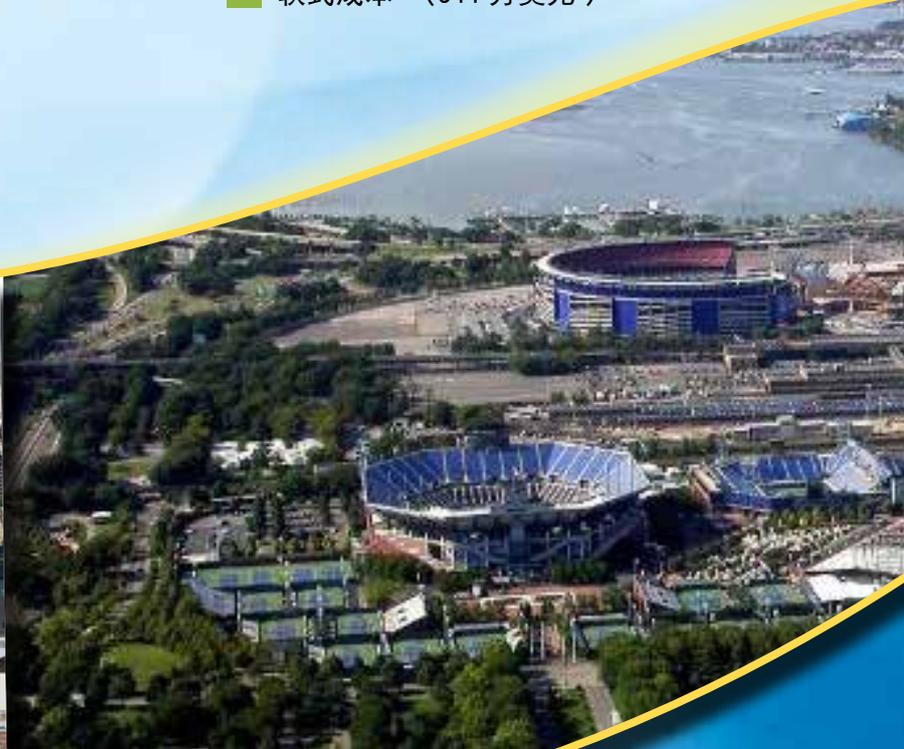


- 项目方 (487.5 万美元)
- EB-5 投资者 (1,600 万美元)
- 建筑贷款 (1,900 万美元)

### 资金运用



- 土地价值 (550 万美元)
- 硬式成本 (2,526 万美元)
- 软式成本 (911 万美元)



## LaGuardia 机场

LaGuardia 机场是纽约三大机场之一（与纽瓦克自由国际机场及肯尼迪国际机场齐名），预计会带来这项项目的主要客源。这个机场也是美东地区的商业门户，更是许多家航空公司的发源地，如：达美航空 / 捷蓝航空 / 联合航空 / 美国航空 / 全美航空。



每年乘客统计表 - LaGuardia 机场



AIRPORT STATISTICS - LAGUARDIA AIRPORT			
Year	Traffic	Change*	Change**
2003	23,352,649	—	—
2004	24,435,619	4.6 %	4.6 %
2005	25,878,601	5.9	5.3
2006	25,810,452	(0.3)	3.4
2007	24,985,264	(3.2)	1.7
2008	23,076,903	(7.6)	(0.2)
2009	22,142,336	(4.0)	(0.9)
2010	23,983,082	8.3	0.4
2011	24,122,478	0.6	0.4
2012	25,707,784	6.6	1.1

## 项目团队介绍



本项目开发商为 David Marx，Marx 先生拥有超过 28 年房地产开发经验，在纽约开发超过 200 万平方英尺的建安，价值超过 3.5 亿美元，除此之外，他更是建筑公司 Atria Builders 与设计公司 DSM Design Group, LLC 的执行长。

## 过去成功开发案例



Atria 2000 Apartments, NY



Boulevard ALP, NY



Nursing Care Center at Meford, NY

## RIMS II 员工雇用人数计算

**Table A. Summary of Employment and Revenue Estimates**

Activity	Revenue Million \$	RIMS II Final Demand Mult	Total Number of New Jobs
Hard Construction Costs	29.32	12.1874	357.3
Architect & Engineering Svcs	2.93	10.9413	32.1
Purchases of FF&E *	2.36	5.1702	12.2
Hotel Operations	6.41	14.1575	90.7
<b>Total these 4 categories</b>			<b>492.3</b>

\* Indirect and Induced Jobs Only

All figures calculated from unrounded numbers