

聖蓋博獨棟商用物業

215 S. Mission Dr., San Gabriel, CA 91776

IMPROVING
OUR COMMUNITIES



ONE PROPERTY

AT A TIME

We understand
We care



發行備忘錄

自用 / 再開發 絕佳機會



1985

STC 資產管理
MANAGEMENT



STC 資產管理
MANAGEMENT
Lic. No. 01299442



保密協議

由STC資產管理(「經紀」)籌備的此份發行備忘錄僅限於215 S. Mission Dr., San Gabriel, CA (「物業」)的準買家所使用。經紀和物業擁有人(「業主」)均無作出任何明確或含蓄的表示或保證此發行備忘錄資料內容之完整性或準確性。

物業準買家須知物業的物質或財政狀況在提供此發行備忘錄以後或許會有所變動。物業準買家被提議並鼓勵進行他們自己對物業的全面評估和分析。

此發行備忘錄並不代表出售發價，也不構成或引起任何明確、含蓄或其他方式的協議或合同。此發行備忘錄也沒有構成任何權利或義務。只有經由必要各方已執行的書面購買和銷售協議才會構成具有約束力的協定。

此發行備忘錄的內容是機密資訊。通過接收此發行備忘錄，您同意(1)您將對此發行備忘錄和它的內容保持最嚴謹的保密，(2)您不會影印或複製此發行備忘錄的任何部分，(3)在未經業主書面授權同意以前，您不會披露此發行備忘錄或它的內容予其他個體，和(4)您不會使用此發行備忘錄在任何型態或方式而對業主或經紀構成任何負面或有害的影響。

© 2010 STC資產管理。提供的信息取自被認為是可靠的來源。我們並未核實信息，也不保證、擔保或表示它的準確性。在不預先通知的情況下，提供的信息可能有錯誤或遺漏、價格及租賃變化或其他情況，以及未列明的以往銷售記錄、租約或借貸、或被撤銷。您有責任獨立地查實信息的準確性和完整性。所有提供或使用的預算、假定、估計或意見只作說明用途，而絕不代表物業的現在或未來表現。物業的價值在於每位準買家的稅務和投資因素，並應由每位準買家的稅務、財政、法律和投資顧問細心評估。

*We understand
We care*

聖蓋博獨棟商用物業

215 S. Mission Dr., San Gabriel, CA 91776

目錄:

- 投資總括
- 物業記述
- 物業環境與行情概略
- 買與租的財務比較

物業行銷總代表:

John Hsu, 執行長
562.695.1513 (x109)
jh@stcmanagement.com
執照: 01299442

Dalerie Wu, 投資經理
562.695.1513 (x124)
dalerie@stcmanagement.com
執照: 01868250



IMPROVING

OUR COMMUNITIES



ONE PROPERTY

AT A TIME

We understand
We care

投資亮點

賣價	.....	Best Offer!
建築面積	.....	4,988 SF
土地面積	.....	27,112 SF
產權	.....	Fee Simple
建造年份	.....	1956
翻新年份	.....	2009
停車位	.....	9:1,000 (44 個停車位)



自用業主的絕佳機會

- 使用15年以上**購買比租賃節省20%**
- 位于聖蓋博Mission District中心地帶，**稀有街角獨立建築**
- **允許使用範圍廣**，例如醫療診所，金融機構，零售，餐飲，住宿/會議中心，等
- 2009年斥資\$300,000 **翻新**：木地板，高挑天花板，獨立男/女洗手間，辦公室/會議室/廚房隔間，網絡綫，室內/外/停車場粉刷一新
- 維護良好，**無需修理**，可即刻搬入使用

傑出的再開發潛力

- 地大，可用於**高層樓房混合用途開發**
- 對**金融機構或餐廳**，可方便修築drive-thru功能
- 極鄰近聖蓋博谷的主幹道Las Tunas/Main St

舒適寬敞的場所



環境優美



粉刷一新



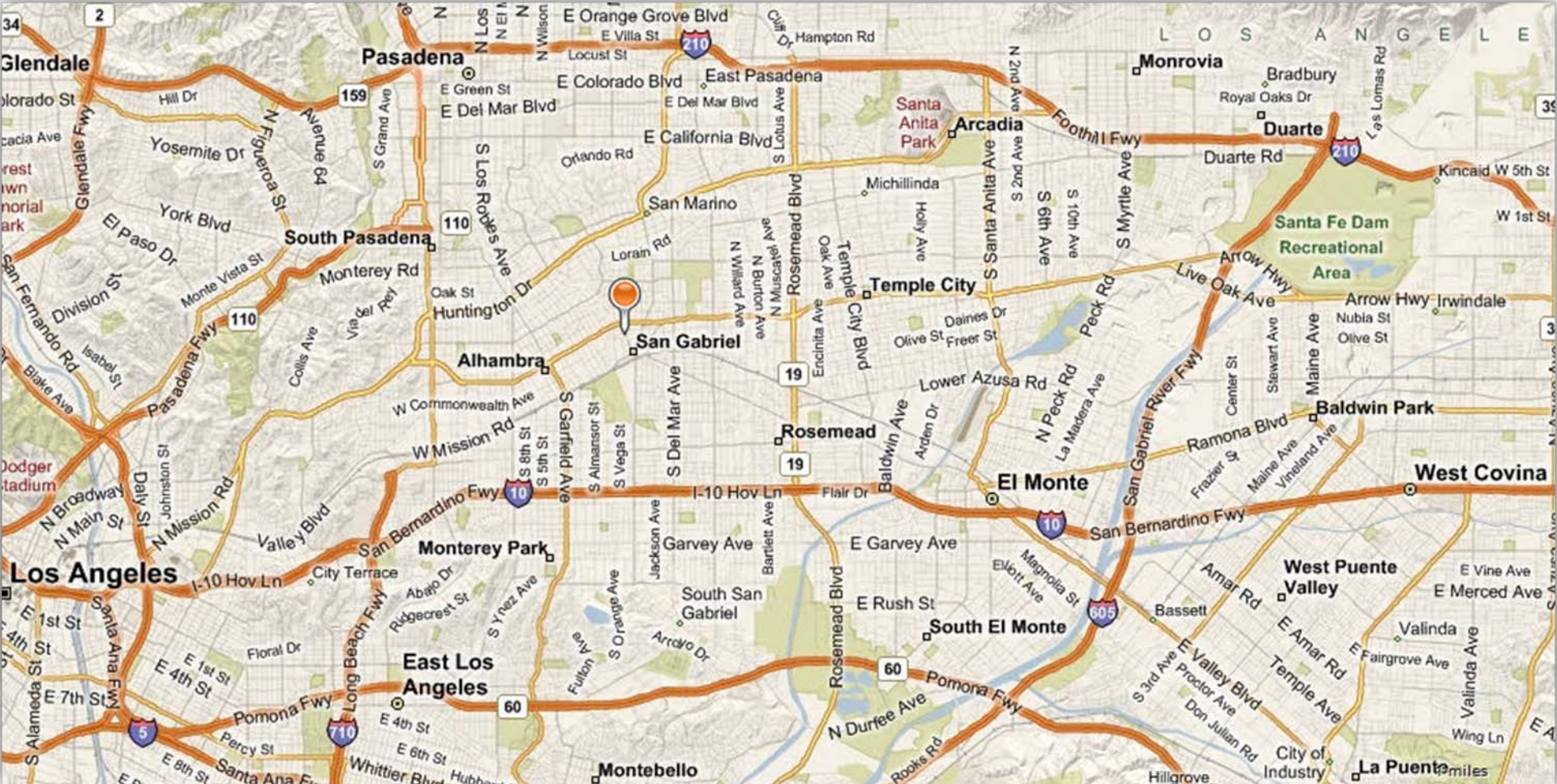
嶄新木地板



占地寬廣

物業位置

215 S. Mission Dr., San Gabriel, CA 91776



物業概括



土地編號	5346-023-016
地址	215 S. Mission, San Gabriel, CA 91776
占地面積	27,112 SF
建築面積	4,988 SF
建造年份	1956
翻新年份	2009
政府編區	SLC1D-C1
停車位	44 個停車位

Mission District 概況

物業位於聖市最佳商區 ~ Mission District Village

聖市核准下列各項商業執照：
(其他未列明用途可申請特別許可使用執照)

- 銀行及金融業
- 食品／飲料服務
- 醫療／牙科診所
- 寄宿／會議中心
- 博物館／藝廊
- 辦公樓
- 混合式居家-工作場所
- 零售業
- 小型服務業



IMPROVING

OUR COMMUNITIES



ONE PROPERTY

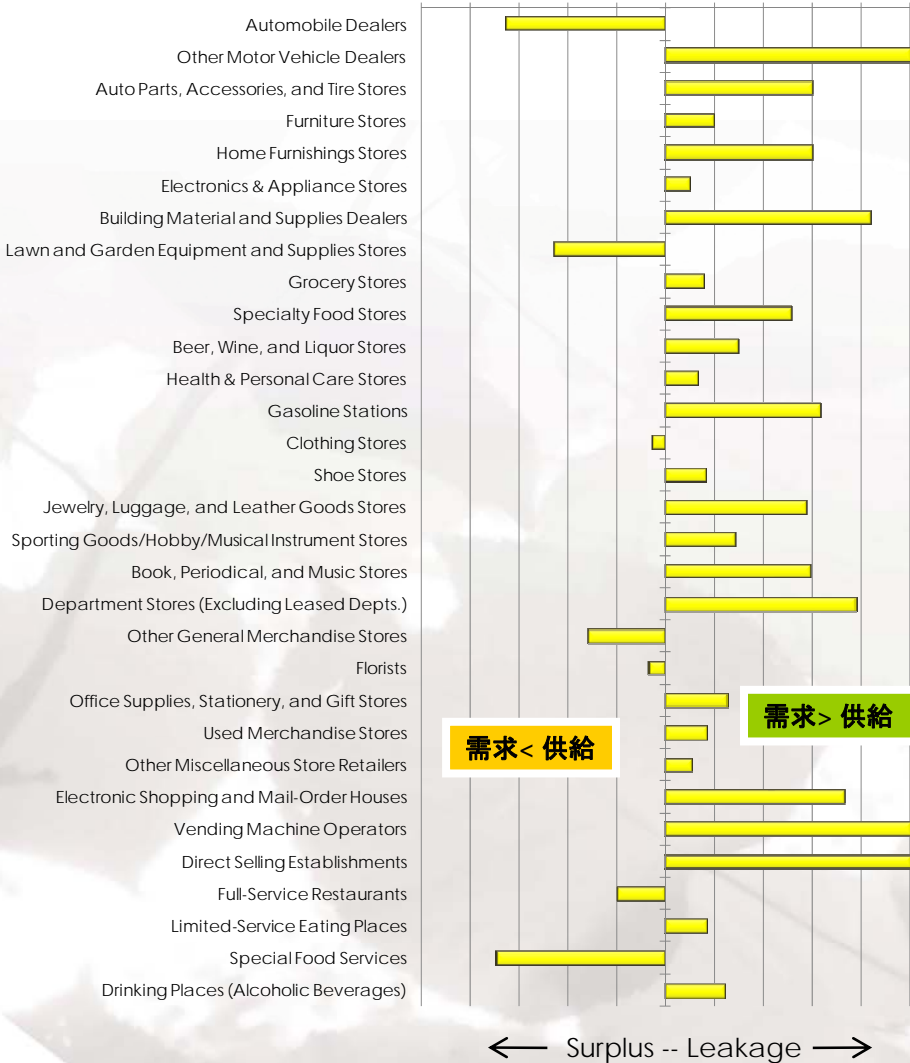
AT A TIME

We understand
We care

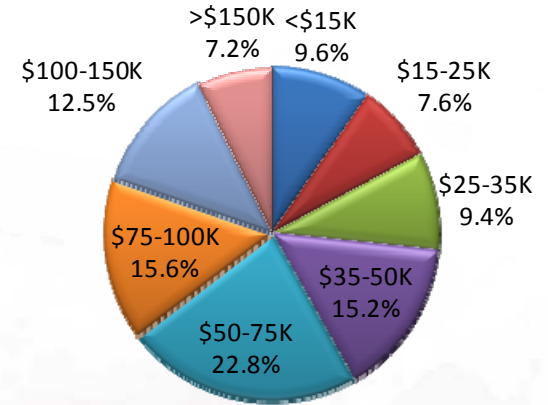
市場概況與潛力

行業需求與供給

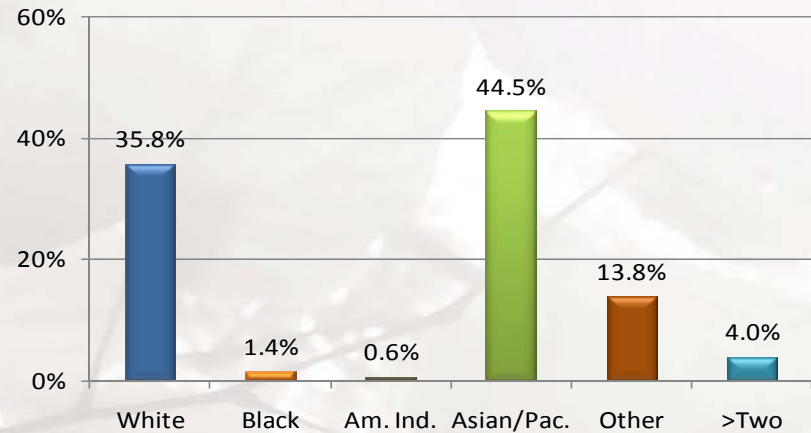
-100.0 -80.0 -60.0 -40.0 -20.0 0.0 20.0 40.0 60.0 80.0 100.0



2010家庭年收入分佈 (方圓1-mile 之內)



2010人口種族分佈 (方圓1-mile 之內)



精美裝修



室內外粉刷一新



高挑天花板



獨立男/女洗手間



現有辦公室、會議室與廚房間隔

租賃與購買的假定

Buyer Assumptions

1	Ordinary Income Tax Rate	35.00%
2	Capital Gain Tax Rate	15.00%
3	Cost Recovery Recapture Tax Rate	25.00%
4	After Tax Weighted Average Cost of Capital	7.00%
5	After Tax Discount Rate Applied to Leasing Annual Cash Flows After Tax	7.00%
6	After Tax Discount Rate Applied to Ownership Annual Cash Flows After Tax	7.00%
7	After Tax Discount Rate Applied to Ownership Sale Proceeds After Tax	7.00%
8	Incremental Borrowing Rate	5.75%
9	Anticipated Occupancy Period	15

Purchase Assumptions

10	Acquisition Price		\$2,590,000		
11	Acquisition Costs	Percent of Acquisition	2.00%	\$51,800	
12	Improvement Amount	Percent of Acquisition	50.00%	\$1,320,900	
13	Useful Life Improvements		39.0		
14	EOY 15 Projected Disposition Price	Annual Growth Rate	2.00%	\$3,486,000	Rounds Sale Price to Nearest \$1,000
15	EOY 15 Projected Cost of Sale	Percent of Sale Price	6.00%	\$209,160	
16	Disposition Price Sensitivity Range			N/A	

Financing Assumptions

17	Acquisition Loan Amount	Percent of Acquisition	90.00%	\$2,331,000	Assumes Owner-User SBA Loan
18	Interest Rate		5.50%		Depends on User
19	Amortization Period		25		
20	Loan Term		25		
21	Payments Per Year		12		
22	Loan Costs	Percent of Loan Amount	2.00%	\$46,620	

Lease Assumptions

##	End of Year	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
24	Net Lease Payment	N/A	\$149,640	\$154,129	\$158,753	\$163,516	\$168,421	\$173,474	\$178,678	\$184,038	\$189,559	\$195,246
25	Lease Payment Escalation		N/A	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
##	End of Year	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
27	Net Lease Payment	\$201,104	\$207,137	\$213,351	\$219,751	\$226,344						
28	Lease Payment Escalation	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%						

租賃 VS. 購買：淨現值

After Tax NPV of Lease @ 7.00%

End of Year	Cash Flow Before Taxes	(Tax Savings)	Cash Flow After Taxes
0	\$0		
1	(\$149,640)	(\$52,374)	(\$97,266)
2	(\$154,129)	(\$53,945)	(\$100,184)
3	(\$158,753)	(\$55,564)	(\$103,189)
4	(\$163,516)	(\$57,230)	(\$106,285)
5	(\$168,421)	(\$58,947)	(\$109,474)
6	(\$173,474)	(\$60,716)	(\$112,758)
7	(\$178,678)	(\$62,537)	(\$116,141)
8	(\$184,038)	(\$64,413)	(\$119,625)
9	(\$189,559)	(\$66,346)	(\$123,214)
10	(\$195,246)	(\$68,336)	(\$126,910)
11	(\$201,104)	(\$70,386)	(\$130,717)
12	(\$207,137)	(\$72,498)	(\$134,639)
13	(\$213,351)	(\$74,673)	(\$138,678)
14	(\$219,751)	(\$76,913)	(\$142,838)
15	(\$226,344)	(\$79,220)	(\$147,124)

Higher Cost by Leasing

After Tax NPV of Own @ 7.00%

End of Year	Initial Investment	Annual Cash Flows After Tax	Sale Proceeds After Tax
0	(\$357,420)		
1		(\$115,279)	
2		(\$115,667)	
3		(\$116,599)	
4		(\$117,583)	
5		(\$118,623)	
6		(\$119,722)	
7		(\$120,883)	
8		(\$122,109)	
9		(\$123,404)	
10		(\$124,772)	
11		(\$126,218)	
12		(\$127,745)	
13		(\$129,358)	
14		(\$131,063)	
15		(\$133,358)	\$1,735,065

More Savings by Owning

After Tax NPV of Lease @ 7.00% = (\$1,058,548)

After Tax NPV of Owning @ 7.00% = (\$832,981)



STC 資產管理概括

STC 資產管理從事商業地產服務已超過二十年。STC的專業人員勤奮、有責任心，並且擁有專業的物業管理、租賃、買賣、市場營銷、會計以及維修的知識與經驗。

STC資產管理註冊於1985年5月成立的“順天企業”名下。我們的企業名稱“順天”在中國淵遠的文化裡象徵著“與天的和諧”(“順服於天”)(“和諧的天堂”)。我們深信“存好心做好事”會帶來好運以及和諧的成果。

跨文化專業知識 & 富創意的解決難題方法

STC 資產管理高品質的成效與堅定的道德標準為我們建立了良好的聲譽，並且使我們成為南加州華人社區中最大的商業地產公司。

我們專業知識和多年的經驗使我們能夠快速有效地解決複雜的問題。我們的管理人員擁有“大事化小、小事化無”的功力，從而找到富創意的解決方法以獲得雙贏。

由於我們的成功業績和良好的聲譽，國內外投資者皆積極尋求我們協助他們達到房地產投資目標。我們不斷將專業的商業地產知識散播給客戶，確保他們能夠好好把握投資的機會。



廣泛的認證

STC 資產管理是全美國第一個被國際資產管理協會(IREM)賦予國際認證資產管理機構(AMO: Accredited Management Organization)名譽的亞裔公司。AMO 是專門指定符合卓越標準房地產管理公司的管理認證機構，以多方面作為基準其中包括專業經驗，教育，概念，企商業和財政穩定。

我們的擁有廣闊的專業人脈，亦是許多商業地產協會的會員，如國際購物中心理事會(ICSC)、國際註冊商業房地產投資協會(CCIM)、美國工業地產協會(AIR)、國際資產管理協會(IREM)、公寓業主協會(AOA)、全美地產經紀協會(NAR)、加州地產經紀協會(CAR)、MRMLS、CoStar、LoopNet、等等。這些人脈與資源使我們能夠更創意地創建最有效租戶組合。