

WAN BRIDGE

旅视万杨项目 2018年半年度情况总结报告

WB PROJECT
2018 HALF YEAR SUMMARY REPORT



美国·休斯顿
5210 Spruce St., Bellaire, TX 77401 (Main Office)
5075 Westheimer Rd, Ste 1190, Houston, TX 77056
(1)713-219-9400

美国·达拉斯
9400 N Central Expy., Suite 460, Dallas, TX 75231
(1)214-440-5606

中国·北京
北京市朝阳区建国门外大街国贸三期B座2705
(8610)6592-9366 / 6592-9866

加拿大·温哥华
501-1111 W. Hastings St. Vancouver, BC V6E2J3
(1)778-865-9111

旅视
万杨
WAN BRIDGE

2018年8月

1.公司简介	01
2.美国经济展望&未来发展计划	03
3.各项目整体开发进展情况说明及工程进展图集	07
3.1.达拉斯布鲁克林项目	07
3.2.休斯顿贝尔湾/海湖项目	12
3.3.休斯顿镜湖项目	17
3.4.休斯顿橡树庄园项目	23

公司简介 COMPANY PROFILE

WAN BRIDGE是一家位于美国德州的独栋别墅开发运营商，自有销售平台，开发平台，物业管理平台，租赁管理平台，基金管理平台。

自2013年开始通过收购翻修旧房子后提升租金出租，2016年开始独立开发租赁型独栋别墅社区，目前已经管理独栋别墅超过1000户，目前在建独栋别墅社区5个，共约455户，土地储备超过600户，管理总资产规模截止2017年底已超过4亿美元！



投资开发项目

收购别墅	794户	1.59亿美元
建成别墅	131户	3013万美元
在建别墅	354户	8850万美元
土地储备	1000多户	7224万美元
入住率	95.6%	

尊敬的 Wan Bridge 家人：

六月以来，中国的P2P平台“惊雷滚滚”。根据统计，6月1日~7月18日，全国共有231家P2P平台出现了逾期、跑路、倒闭、刑侦介入等情况，这相当于平均每天有5家P2P平台出现问题。这也对广大投资人敲响了警钟——分散投资、投资海外优秀资产刻不容缓。

在美国，房地产居债券、股票和现金资产之后，坐稳了第四大资产类别的宝座，占投资组合总量的10%左右。寻求购买租赁型独栋别墅（Single-Family Rental，简称SFR）的主要投资者也很容易接受股权和融资形式的现金资产。与此同时，已经拥有房产的投资者正在利用房价上涨获得的股权收益而继续购买更多的房屋。结果如何呢？2017年，亚洲主权财富基金、保险公司、对冲基金、养老金和私募股权联手购买了29,000套房屋，这一数量比2016年增加了60%，是2013年以来的首次增长。主要投资者购买房屋的数量可能在2018年翻番。然而，活跃的租赁型别墅市场带来的影响是整个国家的可负担能力下降。散户投资者试图发展他们的业务，千禧一代想要自立，甚至富裕的美国人在买房的时候都面临着挑战——在库存大大短缺的市场上争夺相同的房屋。由于可负担能力恶化，越来越多的美国人选择租赁而非购买房屋。这一选择有利于SFR市场。为了满足对于独栋别墅租赁的需求，投资者必须深入了解增值性房产和投资定制房租赁市场。

美国Wan Bridge (旅视万杨)公司是这两个领域的佼佼者。我们不仅拥有自营的旧屋翻新团队，还自营一支每年能造250多幢新屋的队伍。这些关键领域的人员配备使我们能够在库存短缺的市场中实现持续增长。

宏观层面近况分析

在第二季度，美国失业率稳定在4.0%，超过600,000名先前失业的工人重返工作岗位。在6月份增加了213,000个新工作岗位后，美国已连续93个月保持就业增长。第二季度GDP增长4.1%。商业投资、消费支出和出口等成就了美国，自2014年第三季度以来经济增长最强劲的季节。

虽然一些分析师认为贸易问题刺激了强劲的销售期，但面向国内私人买家的销售额也增长了4.3%，这一数字有助于消除贸易问题带来的噪音。工资和薪水也同比增长2.8%。虽然比美联储的预期要慢一些，但工资增长仍处于十多年来的最高水平。本季度美联储将利率维持在1.75和2.00之间，并预计一路走高——预计今年还将进行两次加息。

最近几个月，美国抵押贷款利率一直稳定在4.65%左右。虽然相比第一季度初的4%范围有大幅增加，但相比历史，目前的贷款利率仍然很低。随着经济未来一年多的持续增长，我们预计到2019年中期利率将接近5%。本周二年期国债利率为2.65%，为十年来的最高水平。令人惊讶的是，十年期美国国债在今年早些时候突破3%的“心理防线”后仍保持在3%以下。我们认为未来12个月的利率会缓慢上升。随着国内生产总值和工资增长的加快，高利率（以及更高的抵押贷款支付）对房价的影响应该不会太大。美中贸易战的影响开始导致全球调整。正如旅视万杨在上一季度的信函中所讨论的那样，中国和德国等拥有巨额经常账户盈余（出口超过进口，即贸易顺差）的国家基本上压制了自己的消费领域（雇员）且补贴了出口领域（企业）。关税并没有改变这种势头，因此，我们不认为美国政府能实现其任何贸易“目标”。我们的确也预计，如果贸易战进一步升级，将使全球增长率降低0.5%-1.0%。

中国投资者和消费者已经做出反应,将资金从股票中抽离,投入货币市场基金。此外,人民币兑美元连续第四个月走弱至6.82附近,这也是应对美国关税最简单的对策之一。自3月以来,人民币汇率下跌超过8%。尽管如此,如果中国出口在2018年下半年出现大幅下滑,我们预计人民币将在年底前突破7.0。近期的大幅下挫意味着中国人民银行可能会在8月份进行干预,以震荡市场并缓解过去几个月累积的严重的资本外流压力。我们强烈建议中国投资者分散货币风险。请咨询您的财务顾问,以制定最适合您投资目标的策略。

德克萨斯州市场和运营

美国房屋复苏九年后,人们对经济型住房的需求依然无法得到满足。自2012年第一季度以来,房价上涨了75%,而平均周薪仅增长了13%。火上浇油的是,经济型房屋价格的上涨是高价房的两倍。像往常一样,为帮助美国人找到经济型房屋而提出的解决方案是有争议的。Ben Carson试图限制住房福利,从而使需要帮助的人可以变得更加自给自足,其他人则希望增加经济型房屋的库存供应。Freddie Mac(房地美)已将83%的公寓类住宅贷款用于资助经济型房屋,而Fannie Mae(房利美)则将其90%以上的资金用于经济型房屋。自2017年第四季度以来, Freddie Mac也已开始了首个独栋别墅租赁市场的经济型房屋的大型融资计划。

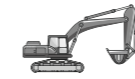
德克萨斯州是美国人口增长最快的州,而且人口还在继续增长。旅视万杨在德州人口流入最高的9个郡中的5个都拥有库存: Denton, Collin, Tarrant, Dallas和 Harris。为了满足该地区的住房需求,达拉斯和休斯顿的新建房屋数量破了纪录,并且其新建房屋数量在全国范围内分列第一和第二。根据Zillow的分析,达拉斯的平均房价在上个季度再次上涨至227,500美元,平均每平方英尺售价137美元。达拉斯-福沃斯地区租金中位数是1,700美元。在休斯顿,房屋中位数为197,400美元,租金中位数为1,650美元。由于住房持续短缺,我们预计两个市场的价格将继续走高。

为了扩大我们在休斯顿的投资组合,我们已经开始建设三个新建社区,贝尔湾(175栋),镜湖(88个栋)和橡树庄园(35栋)。由于我们即将完成位于达拉斯的布鲁克林社区(建成后总数为181栋),我们已经开始筹划在2019年建造另一个拥有400多个独栋别墅的社区。我们定制房租赁的模式已被证明非常成功,6.5%左右的净资产率和总回报率可与我们的大宗采购投资相媲美。最重要的是,市场上库存的短缺并未影响我们的增长——我们正在通过建设增加自己的库存。此外,我们继续寻找有吸引力的大宗采购机会来部署资金。随着我们不断发展壮大,我们将密切关注全球贸易争端。关税可能不会影响美联储加息的决定,但随着通胀和成本上升,它们最终将对房价产生上行压力。

旅视万杨团队致上
2018年8月



达拉斯布鲁克林项目
BROOKLYN VILLAGE
DALLAS



项目整体开发进展情况说明：

布鲁克林：已有124户房屋建成，104户房屋入住，11户房屋已签约未入住。

项目图集 - 2018 一进度照片



项目图集 - 2018 一进度照片



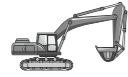
项目图集 - 2018 一进度照片



休斯顿贝尔湾/海湖项目

BAY COLONY

HOUSTON



项目整体开发进展情况说明：

贝尔湾/海湖：

一期已获取29个施工许可，进入单体施工阶段已有18个地块，并正在以每周开工

2到5个的速度全面启动房屋建筑单体工程；

二期一级土地开发完工，即将进入市政验收阶段；

三期一级土地开发竣工，已递交9套施工许可申请；

四期道路工程竣工；

北部水系工程完成95%。

项目图集 - 2018 一进度照片



项目图集 - 2018 一进度照片



项目图集 - 2018 一进度照片





休斯顿镜湖项目
MIRROR LAKE
HOUSTON



项目整体开发进展情况说明：

镜湖：

最终版土地规划许可已获取。平整土地工程及二级给排水工程正在进行中。

项目图集 - 2018 一进度照片



项目图集 - 2018 一进度照片





休斯顿橡树庄园项目
SUNCREEK
HOUSTON



项目整体开发进展情况说明：

橡树庄园项目：

3个新地块基础工程混凝土工程部分完工。

项目图集 - 2018 一样板间



项目图集 - 2018 一进度照片



IMPORTANT NOTICE

This document is distributed solely for information purposes on a confidential basis by AMG BT FUND INVESTMENT LP/WAN BT FUND INVESTMENT LP to the person(s) named on the document. The document contains proprietary information and should not be distributed, reproduced, transmitted, disseminated or otherwise used in whole or in part by such person(s) without the prior written consent of WAN BRIDGE. The document does not constitute an offer to sell or provide, or a solicitation of an offer to buy or provide, interests in any pooled investment vehicle managed or advised by Bridge Tower, any investment advisory services, or any other securities. The document contains information that we believe to be accurate; however, no representation or warranty is made, whether express or implied, regarding the accuracy or completeness of such information.

This document is a summary and does not contain all the information necessary to evaluate any transaction or investment and the recipient(s) should not rely on the contents of this document for those purposes. Any investment decision should be based solely upon appropriate due diligence and, if applicable, upon receipt and careful review of any confidential offering memorandum or prospectus. To the extent that statements made in this document summarize provisions of the Confidential Offering Memorandum ("COM") or governing documents for a Fund (collectively, the "Fund Documents"), they are qualified in their entirety by the terms of such Fund Documents. In the event that information included herein is inconsistent or contrary to descriptions in or terms of the Fund Documents, the Fund Documents will control. The information set forth herein is current only as of the date set forth on the cover page. An investment in any security, including the securities described herein, involves a high degree of risk (including the risk of loss of any capital invested). Past performance is not indicative of future performance. Any investor who subscribes, or proposes to subscribe, for an investment in a Fund must: 1) Be able to bear the risks involved and 2) must meet the Fund's suitability requirements. Investments in a Fund may not be suitable for certain investors. There is no assurance that the investment objective discussed herein will be achieved and investment results may vary substantially on a monthly, quarterly, annual or other periodic basis.

This document includes forward-looking statements that represent our opinions, expectations, beliefs, intentions, estimates or strategies regarding the future, which may not be realized. These statements may be identified by the use of words like "anticipate," "believe," "estimate," "expect," "intend," "may," "plan," "will," "should," "seek," "think," and similar expressions. The forward-looking statements reflect our views and assumptions with respect to future events as of the date of this document and are subject to risks and uncertainties. Such risks and uncertainties include, but are not limited to, loss of capital, limited liquidity and lack of investment history. Additional information regarding these and other risk factors are available in the Fund COM. Actual and future results and trends could differ materially from those described by such statements due to various factors, including those beyond our ability to control or predict. Given these uncertainties, you should not place undue reliance on the forward-looking statements. We do not undertake any obligation to update or revise any forward-looking statements, whether as a result of new information, future events or otherwise. Information provided herein, including without limitation, the investment strategy, process and parameters may be changed, modified, terminated or supplemented at any time without notice. Recipients of this document should neither treat nor rely on the contents of this document as advice relating to legal, taxation or investment matters and are advised to consult their own professional advisers.