

Lucky Construction USA LLC 营运协议汇总

1. 公司名称: Lucky Construction USA LLC

2. 公司目的 (经营范围): 批准分区决议, 在 North Newark 建造一个包含 24 个单元的花园公寓开发项目, 预计建造一个 5 层楼的大楼, 包括一楼的停车库, 提供 1 卧或 2 卧的公寓单元。

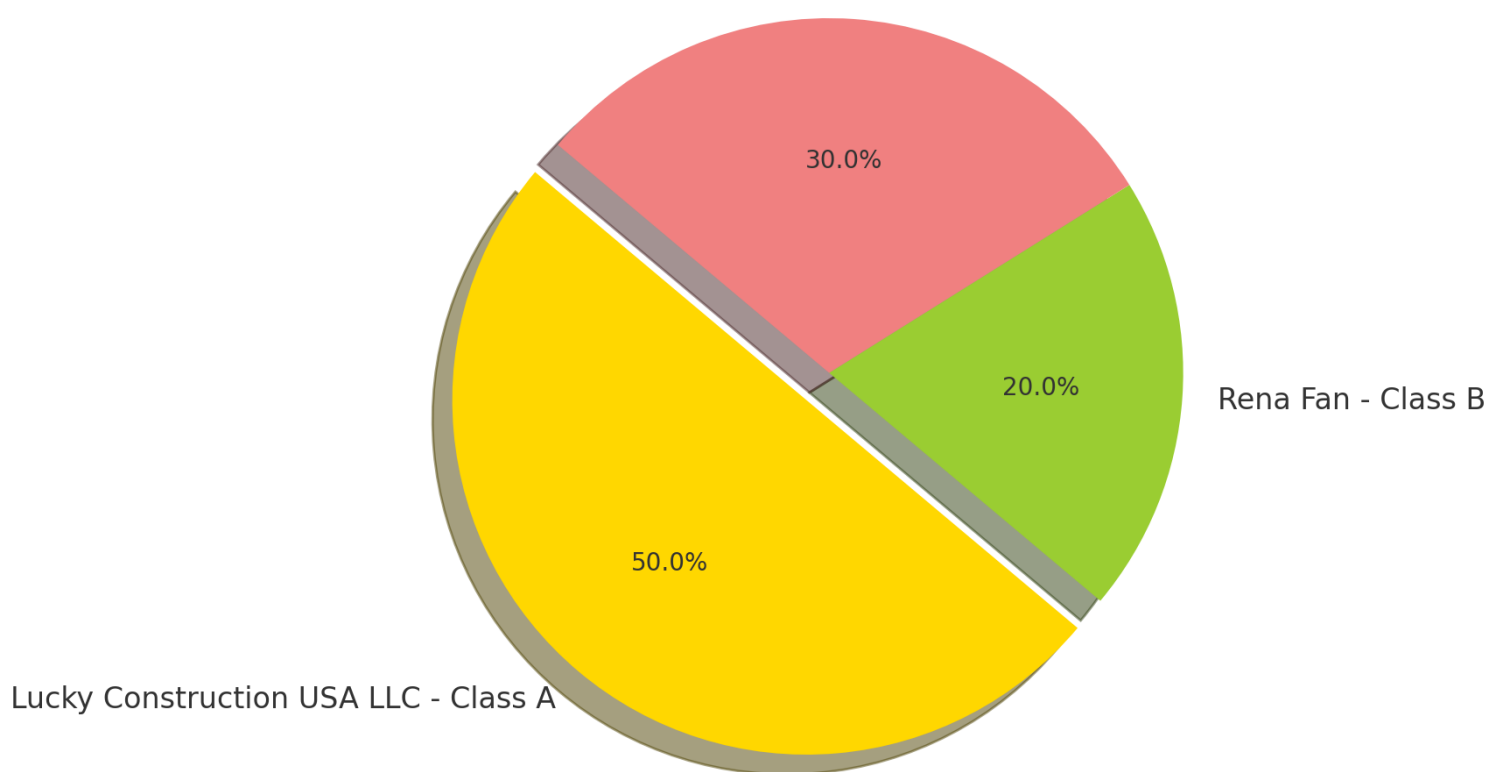
3. 项目地址: 390-394 5th Street, Newark, New Jersey



4. 公司成员 (股东):

成员分类	成员名称	出资日期	出资金额	单位数	利息百分比	资本承诺
Class A Unit Holders	Lucky Constructi on USA LLC	-	\$3,500,000	50	50%	\$3,500,000
Class B Unit Holders	Rena Fan	-	\$1,400,000	20	20%	\$1,400,000
Class C Unit Holders	Additional Investors	-	\$2,100,000	30	30%	TBD

Investment Distribution among Members
Additional Investors - Class C



5. 有限责任：成员不因其成员身份而对公司的任何债务、义务或责任承担个人责任。

6. 成员投票权等级：

- Class A 优先单位：Class A 成员持有。
- Class B 优先单位：Class B 成员持有。
- Class C 普通单位：Class C 成员持有。

- Class D 管理单位：指定经理持有。

7. 出资：成员需根据其资本承诺以资金或服务作为出资。若需额外资金，经理可请求额外的出资，未按时出资的成员将被视为违约。

8. 利润和亏损的分配：收入、亏损、扣除和信用根据各成员的资本账户进行分配。特殊情况下，将根据税法和财务规定进行特别分配。

9. 分配：公司将在每季度末的15天内分配可用现金，优先分配给 Class A、B 和 C 成员，直到他们获得 8% 的内部收益率 (IRR)，剩余部分按持股比例分配给所有成员。

10. 管理：公司由指定经理全权管理，包括购入房地产、取得贷款及其他相关经营。

11. 需要成员投票决定的事项：

- (A) 将财产分配或转让给经理的附属公司。
- (B) 向任何第三方出售、出租或转让财产。
- (C) 罢免经理。
- (D) 签订或修改与成员或其附属公司的任何合同。
- (E) 代表公司进行破产事件或任何为债权人利益的行动。

12. 公司会议：持有超过 20% 有投票权股份的成员可以要求召开公司会议。

13. 转让股权：

- (i) 书面要约：成员欲出售单元，必须首先取得书面要约并通知经理。
- (ii) 经理或非转让会员行使购买权：经理和非转让会员有权在 60 天

(iii) 根据要约出售：若经理和非转让会员未购买全部单元，则转让会员可自由出售剩余单元。

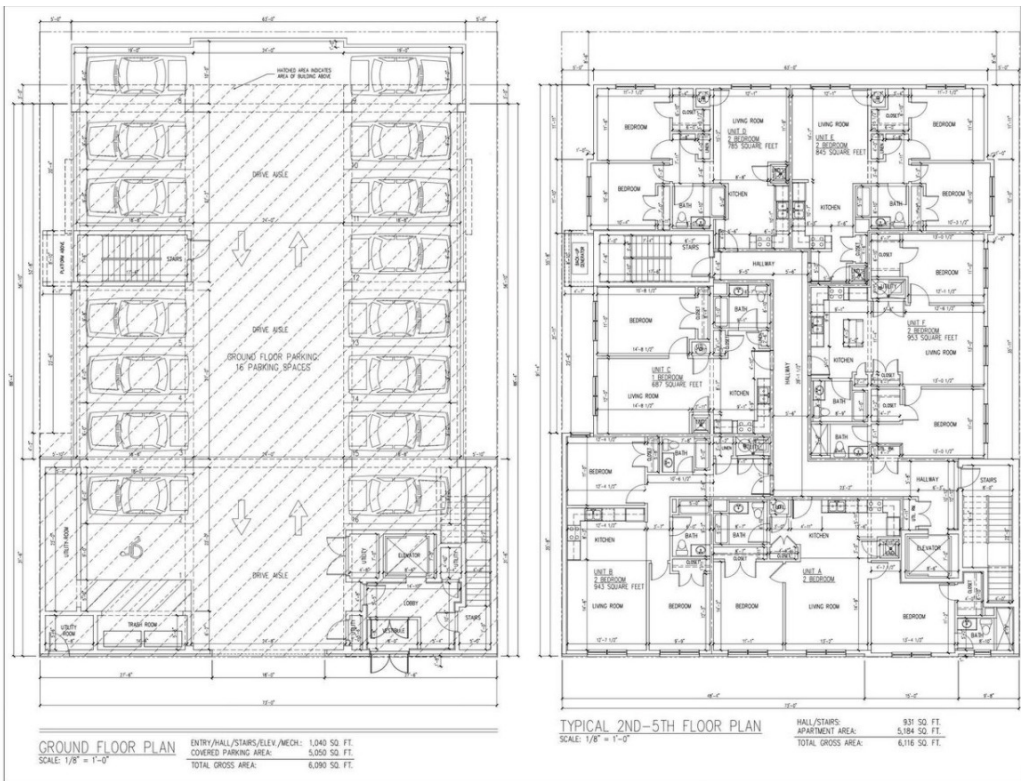
14. 项目描述和计划施工时间

- 项目描述：项目为在 North Newark 批准分区决议下，建造一个包含 24 个单元的花园公寓开发项目。计划建造一个 5 层楼的大楼，包括一楼的停车库，提供 1 卧或 2 卧的公寓单元。

- 位置优势：该位置靠近轻轨列车、主要高速公路和公共交通，便利的交通连接将增加住宅的吸引力和潜在价值。

- 计划施工时间：预计施工周期为 2 年半，目标是在此期间完成所有建设并准备出售或出租。
-





15. 融资和预算

- 总投资额：700 万美元。
- 资金来源：
- Lucky Construction USA LLC 出资 350 万美元。
- Rena Fan 出资 140 万美元。
- 预计从其他投资者筹集 210 万美元。
- 预计收益：项目完成后预计可实现约 30% 的利润。

16. 财务成本和开发成本

- 开发成本细节：
- 硬成本：包括建筑施工和材料成本。
- 软成本：包括设计费用、法律费用、许可证和其他行政费用。
- 融资成本：包括贷款利息、银行费用等。
- 预计销售收入和利润：根据市场分析和项目定位，预计销售总收入和相应的利润计算。

17. 风险管理

- 市场风险：涉及市场变化、房地产市场波动等因素。

- 施工风险：包括施工延误、成本超支等。
- 法律和合规风险：确保项目符合所有当地规定和法律要求。

18. 退出策略

- 股权转让：设定明确的股权转让条款和条件，以便投资者在项目各阶段或完成后退出。
- 项目出售：完成开发后出售整个项目，或者出售单个单元以回收投资并实现利润。

19. 法律条款和争议解决

- 争议解决机制：设定争议解决流程，包括调解和仲裁程序，确保任何潜在的商业争议可以有效且公平地解决。

20. 修订和批准

- 修订政策：协议可根据业务需要和成员一致同意进行修订。
- 批准过程：所有重大修订需经过成员的投票批准。

Lucky Construction USA LLC 项目财务说明

总项目成本：\$7,000,000 美元

购置成本 (Acquisition Costs)

项目	金额	百分比
土地购买价格 (Purchase Price)	\$1,500,000	21.4%
过户费用 (Closing Costs)	\$150,000	2.1%
小计	\$1,650,000	23.6%

硬成本 (Hard Costs)

项目	金额	百分比
建筑成本 (Construction Costs)	\$3,500,000	50.0%
应急预算 (Contingency)	\$350,000	5.0%
小计	\$3,850,000	55.0%

软成本 (Soft Costs)

项目	金额	百分比
设计和工程费 (Design and Engineering)	\$500,000	7.1%
法律费 (Legal Fees)	\$300,000	4.3%
市场营销费 (Marketing Costs)	\$200,000	2.9%
小计	\$1,000,000	14.3%

融资成本 (Financial Costs)

项目	金额	百分比
贷款利息 (Interest on Loan)	\$500,000	7.1%
小计	\$500,000	7.1%

销售和市场营销 (Sales and Marketing)

项目	金额	百分比
营销费用 (Marketing Fees)	\$200,000	2.9%
经纪人佣金 (Broker Commissions)	\$400,000	5.7%
小计	\$600,000	8.6%

预计销售总收入 (Projected Sales Revenue)	
项目	金额
总销售收益 (Total Sales Proceeds)	\$12,000,000

预计利润 (Projected Profit)		
项目	金额	百分比
总预计利润 (Total Estimated Profit)	\$4,300,000	30.7%

