



Outline indicative only

# 沃冠澳大利亚 墨尔本商业地产项目

355 Spencer Street, West Melbourne, VIC 3003

**Melbourne**  
Middle Markets

墨尔本 CBD 办公楼  
增值装修提升物业价值型资产

2020 年 5 月



# 商业改造项目 8 大投资亮点



Sands & McDougall  
est.1837



West Melbourne  
Structure Plan

**1** 标志性建筑 Sands & McDougall 是墨尔本最早的出版社之一

**2** 位于墨尔本 CBD 西城区 改进市政规划范围内



共 6 层，  
每层方正面积大



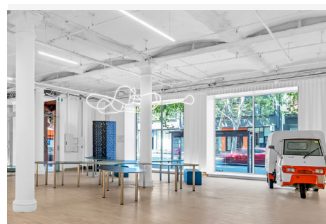
2 楼装修完成  
立即出租

**3** 一共 6 层，  
合计 7,285 平可租售面积

**4** 2 楼已装修完毕，  
可供参观及立刻招租



装修 / 改造空间大



工业风格设计

**5** 随着现有租客租期结束，  
陆续装修剩余 5 层

**6** 纽约工业风格装修设计



改造后新增商铺



\$5200/m2

买入价低于市场价

\$9K-10K/m2

**7** 底层天井增加一个咖啡店

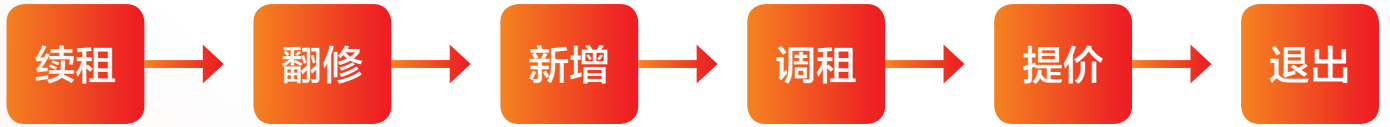
**8** 该物业购入价格为 5200 每平  
( 相较市场成交价 9 千 -1 万每平 )



## 项目投资核心条款

项目名称	墨尔本商业地产项目投资 355 Spencer Street Investment	
项目管理人	沃冠投资管理有限公司 Ausvogar Investment Management Pty Ltd AFSL 400964 Representative Number 001269120	
募集总金额	\$28,336,466 ( 2834 万澳币 )	
银行贷款	\$24,000,000 ( 2400 万澳币 )	
资本性支持 ( 装修预算 )	\$7,407,109 ( 740 万澳币 )	
杠杆比率	总成本的 40%	
收购费用	2%	
投资方式	股权投资	
预期年化收益率	20% p.a. 年化	
投资期限	不超过 5 年	
最低投资额	10 万澳币起	
募集截止日期	2020 年 8 月 31 日	
年管理费与 绩效提成	0.8% 管理费	年化 8% 以上部分收取 20% 绩效提成 年化 18% 以上部分收取 40% 绩效提成

# 沃冠资产管理方案



随着现有租约接近尾声，我们制定的资产管理方案为翻修、重新定位该物业，调整租金收入，提高物业的整体价值后按照市场价格退出。

该物业原业主为开发商，在过去的五年内未有效管理租约和租客。然而在我们收购的过程中，现有租客已表达了续租的请求。

该物业是一个四面透光、独立的红砖方形楼宇，坐拥黄金地段的同时，又不失历史韵味。

我们资产管理团队将着重内部翻新，更换设备，在中央天井添置一个供租客休闲聚会的咖啡店 / 小型酒吧。

内部设计以纽约工业风格为主，并配套高质量的设施，上班族需要的车位和自行车停放位置，以此吸引IT公司，共享办公，设计院等业态的租客。

租金收入从第二年开始分配约年化5%，直到满租状态的年化6.38%。





## 装修和翻新

- 移除现有的内外部的隔断

---

- 在底层天井增加小型酒吧 / 咖啡店

---

- 天井镂空区域增加绿色植物

---

- 为租户添加通勤设施，私人储物，自行车停放和冲淋

---

- 升级电梯，电力，卫生间

---

- 纽约工业风天花板和打磨水泥地板

---

- 按照租客要求做相应内装

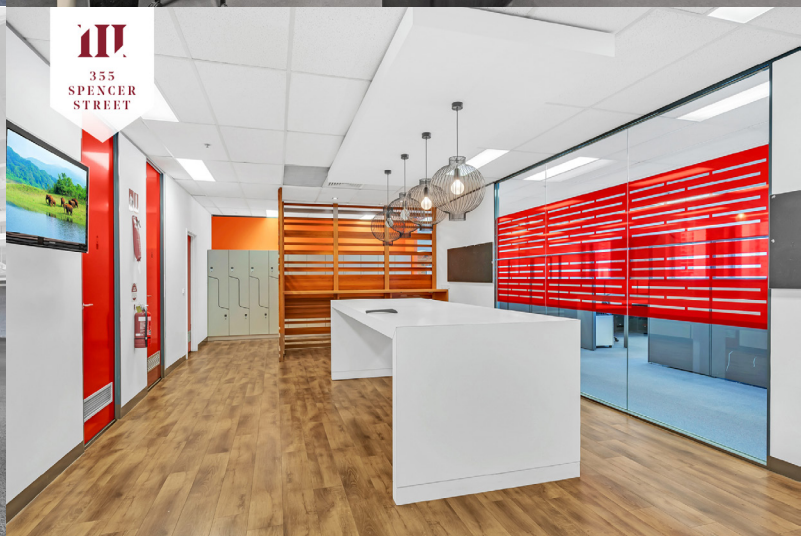
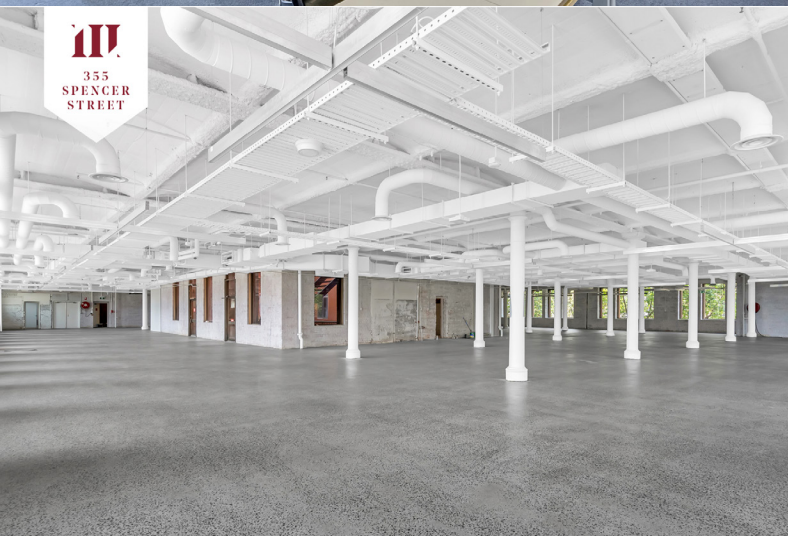
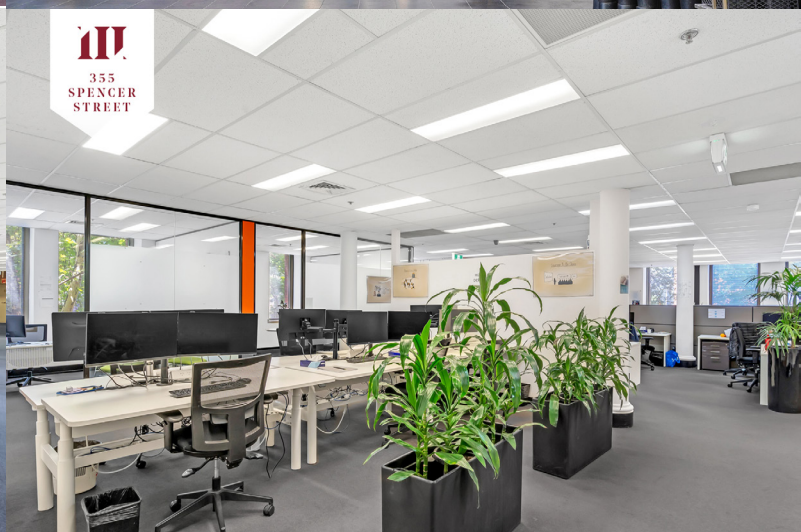
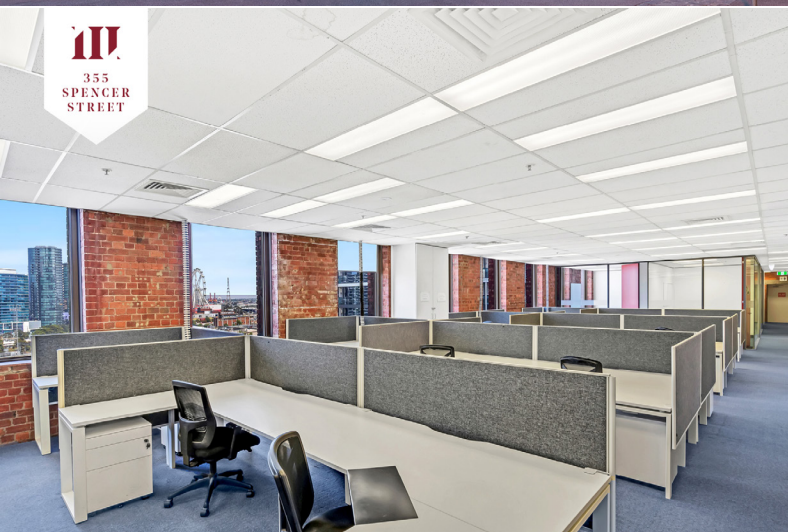
---






## 355 Spencer Street, West Melbourne, VIC 3003 地标式办公楼状态

6 层楼 | 28 个车位 | 出行停车设施 | 直通 Southern Cross Railway Station  
土地面积 2,004sqm 角落位 | 历史建筑 共使用面积 7,362sqm\* | 墨尔本 CBD 中心地段





## 355 Spencer Street, West Melbourne, VIC 3003 投资分析

2.5年后按资本化率 退出价	\$74,047,171 (7404 万澳币)
销售费用	\$780,777 (78 万澳币)
退出净额	\$73,266,394 (7326 万澳币)
净租金收益	\$3,206,130 澳币 (320 万澳币)
银行贷款	\$24,000,000 (2400 万澳币)
自有资金	\$28,336,466 (2834 万澳币)
费后总收益	\$18,588,676 (1858 万澳币)
自由资金回报率	65.6%
2.5年持有期 年化回报率	25.27%
5年持有期 年化回报率	16.83%



# THE WESTERN CORNER OF THE MELBOURNE CBD

Haileybury College 230m\*

Queen Victoria Market 540m\*

Flagstaff Gardens 270m\*

Southern Cross Metro & Regional Train Station 630m\*

Marvel Stadium 450m\* and Docklands Commercial & Waterfront Precinct 850m\*

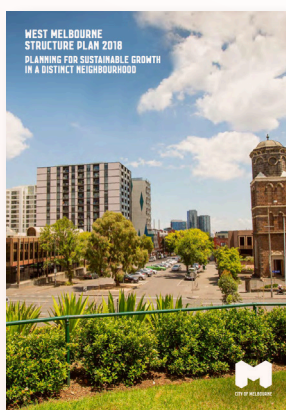


## 墨尔本 CBD 西片区市政规划计划

The Spencer Street 是墨尔本 CBD 西片城区改造的中心地段，市政府批准的改造计划包括创建一个繁荣，摩登的本地社区，批准建设更多商住混合类项，提高本地居民、上班族和游客的便利。增加绿化面积，提供更加舒适的休闲和娱乐的环境。

墨尔本 CBD 西片区离 RMIT，墨尔本大学，医疗设施以及维多利亚女皇市场近在咫尺。

商业、娱乐、购物和就业单位都分布于附近，市政府提倡改造计划的重心是促进智能经济，支持服务业和创新型企业。



详细内容请查阅  
City of Melbourne 政府  
网站刊登的  
《West Melbourne Structure Plan》





Increased use of photovoltaic or solar thermal panels

Sensitive interface with existing residential area

Water sensitive design

Preserved fine grain heritage buildings

Local centre on

Improved walking



## 规划亮点



- 新增综合、商住混合型项目
- 新增开放型公共设施
- 新增公共区域的绿树植被
- 增加屋顶绿化
- 户外餐饮
- 新增公共交通与行人通道



## 市场对比销售数据

2019 年，墨尔本 CBD 办公室销售量为全澳之冠，  
空租率为全澳最低 3.2%。

租金增涨 8%，甲级写字楼租金收益率为 4.75%  
乙级写字楼租金收益率为 5%

甲级写字楼销售价格为每平米 1 万 3 至 1 万 7 澳币，  
乙级写字楼销售价格为每平米 9 千至 1 万 1 澳币。



地址	成交价	成交日期	可租售面积	每平米单价
115 Batman St	\$2110 万	2018 年 8 月	2,971	\$7,918
363 King St	\$1800 万	2018 年 10 月	2,052	\$8,772
277 William St	\$9380 万	2018 年 8 月	12,072	\$7,770
737 Bourke St, Docklands	\$1 亿 9200 万	2018 年 5 月	18,216	\$10,540
120 Harbour Esp, Docklands	\$8150 万	2018 年 5 月	8,341	\$9,771



# 墨尔本 CBD 办公室租赁全澳之冠



## 租赁风险

由于 COVID-19 导致经济正陷入衰退，预计中期的空置率将会增加。较大的企业可能会缩小规模，因此本大楼办公室的大面积户型可能不那么吸引，从而增加了空置和低租金收入的风险。

### 翻新期间

翻新计划可能会逐层进行，这使基金能够在头两年内产生现金流。由于大楼现状条件不佳，我们可能会低于市场租金出租，但因为经济转差，这将会成为一个优势，因为更多的企业可能会选择更便宜的租金来降低其运营成本而无需搬到 CBD 区域以外。

### 翻新后

当前市场租金在 \$470-\$520 左右，根据可行性分析，翻新后以 \$500 出租已可以达到 27.04% IRR，这是当前市场的中位数。这个价值将会比甲级办公室更受欢迎。



## 退出风险

如策略效果不理想，基金可能需持有资产更长的时间或打折出售。

- 由于租金收入低而以较低的价格购得该建筑物，因此在市场不景气的情况下，本基金有更大的缓冲空间以更具竞争力的价格出售。
- 在基金预期退出日期的前 12 个月开始销售。
- 如果翻新然后直接出售，我们可在翻新进行期间尝试与租户预先绑定租赁。

## 宏观经济风险：

短期：高

长期：中

现在判断 COVID-19 将如何影响所有行业的业务还为时过早。然而，随着诸如 2020 年底失业率至 10% 以及全国和全球企业陆续倒闭等预测，短期经济风险非常高。经济如何复苏将取决于地方政府政策和全球 COVID-19 形势。

- 资产的负债比率为预计 40%，为在恶劣市场环境中贬值提供缓冲的准备。
- 该物业地理位置优越，无论市场如何，这都为物业带来土地价值。
- 该物业享有许多便利设施以及该地区的未来发展。
- 大多数市场研究报告是在全球爆发 COVID-19 之前完成的，而许多报告预测，由于新商业空间的涌入，墨尔本办公室空间的空置率将会增加（2020 年底墨尔本 CBD 将有 8 栋新办公楼，总面积 33.8 万平方米，占墨尔本办公用地总面积的 7.3%），加上尚未考虑 COVID-19 的影响以及全球 COVID-19 的情况仍然非常不确定，因此未来将有很大的挑战性。



# 核心资产管理团队 Key Management



**朱 焯** 沃冠创始合伙人

沃冠资本创始合伙人，先后发起设立沃冠资本中国、沃冠资本澳大利亚公司，并参与诺美沃冠加拿大公司的发起。朱焯先生任沃冠资本中国公司董事长，沃冠资本澳大利亚公司董事，诺美沃冠加拿大公司董事。

朱焯先生为北京工业大学硕士、澳大利亚卧龙岗大学商学硕士，近20年财务及投资管理经验。曾就职北京万通实业股份有限公司，参与万通信托类基金及国内第一支民营工业地产增值基金的发起、融投资与后期管理。并主导与管理理万通控股在美国、澳洲及台湾的海外投资业务。



**杨宇微** 任沃冠资本澳大利亚公司董事

澳大利亚卧龙岗大学商学硕士，资深澳大利亚注册会计师、全球特许管理会计师，拥有15年以上澳大利亚金融及地产行业经验。杨女士先后就职澳大利亚维达信贷公司，通用资本（GE Capital），及澳大利亚最大非金融机构之一的PEPPER集团。



**郑铭强** 沃冠资本澳大利亚公司董事

毕业于东北大学应用数学专业，悉尼新南威尔士大学精算硕士。2012年加入融侨金融集团，现为融侨基金及融侨贷款总负责人，拥有多年风险管理经验及丰富的行业资源，其管理的房地产基金规模位居行业前茅。



**戴 征** 沃冠创始合伙人

参与发起设立沃冠资本中国，任沃冠资本中国执行总裁。戴征先生为北京理工大学工学学士、清华大学经管学EMBA，曾任万通控股子公司总经理、资产管理、项目管理总监等职位。20余年房地产投资策划、开发验，在相关领域内的不动产运营管理、资产处置具有丰富经验。

# 信任 桥梁 开放 共享



# 全球化办公室

沃冠是一家位于澳大利亚悉尼的投资管理公司，本着信任、桥梁、开放、共享的宗旨，为成熟投资人量身定制一系列的投资基金并获得目标收益。



诚实·真挚·求是

OUF Wealth Management  
A Division Of Rongqiao Financial Group

AFS CAR. Number 001275769



融荟客服号

中 澳 美 加



## 基金管理

团队为客户提供专业的基金管理服务和值得信赖的信托服务，尽职保护客户的资产和利益。



## 地产投资

地产投资团队拥有丰富的地产投资、物业管理及地产开发的经验，为项目提供增值机会，并及时落实计划。



## SIV 基金

沃冠SIV重大投资移基金产品及解决方案为高净值客户和有移民意向的客户提供商业投资移民服务。



## 咨询服务

目标为客户提供全方位的理财、投资服务，包括置业、财务、税务、投资、保险、养老金和退休计划等，为客户实现目标。

## Ausvogar Investment Management Pty Ltd

**Address:** Suite 3604, Level 36, 201 Elizabeth Street Sydney NSW 2000

**Tel:** +61 2 8599 8599

**Email:** info@ausvogar.com

**WeChat:** AusvogarCapital

