

澳大利亚金融服务许可证码
AFSL 475207
AFS Representative Number
001 269 120



Ausvogar Crown-Meadow Unit Trust

沃冠澳大利亚
皇冠之地信托
投资说明书

2019年01月



选皇冠之地信托的 6大理由

稳健年化收益

8% ~ 11%

预计平均收益率(年化)

投资额度灵活

最低
50万澳币即可投入

长期持有 收益稳健

5 年

底层资产稳定

商业地产
(稳定政府部门当租客)
+
工业地产
(知名食品品牌当租客)

精英管理团队

沃冠澳洲15年
经验团队

风险控制

尽职调查完善
管理团队稳健
租客稳定，退出机制完善

1 Key Features 信托核心条款

信托名称 沃冠皇冠之地信托
Ausvogar Crown-Meadow Unit Trust

信托管理人 沃冠投资管理有限公司
Ausvogar Investment Management Pty Ltd
ABN 13 617 714 324 AFSL475207 CAR 001 269 120

预计收益率 (年化)	8.0%	8.0%	8.3%	8.6%	9.5%	10.6%
	11/3/2019 至 30/6/2019	1/7/2019 至 30/6/2020	1/7/2020 至 30/6/2021	1/7/2021 至 30/6/2022	1/7/2022 至 30/6/2023	1/7/2023 至 30/6/2024

最低投资额-澳币 50万澳币起

募资截止日 2019年2月底

信托期限 5年

分红 每季度分红 + 基金到期退出时再扣除所有费用后
一次性分配本金和资本利得

认购费 1.5%

管理费 每年 0.5%

其他费用 其他常规费用已包含在基金管理费中，不再额外收费
(包括：行政管理费，信托管理人费，保管费，投资咨询费，开发管理费，物业管理费，物业出售费等)

财务报告 每季度提供基金分红和运营报告；
每年度提供基金财务报表，并公布基金年度净值

2 Key Management 核心资产管理团队



朱烨 沃冠资本创始合伙人

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。并主导与管理万通控股在美国、澳洲及台湾的海外投资业务。



杨宇微 沃冠资本合伙人

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。杨女士先后入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。

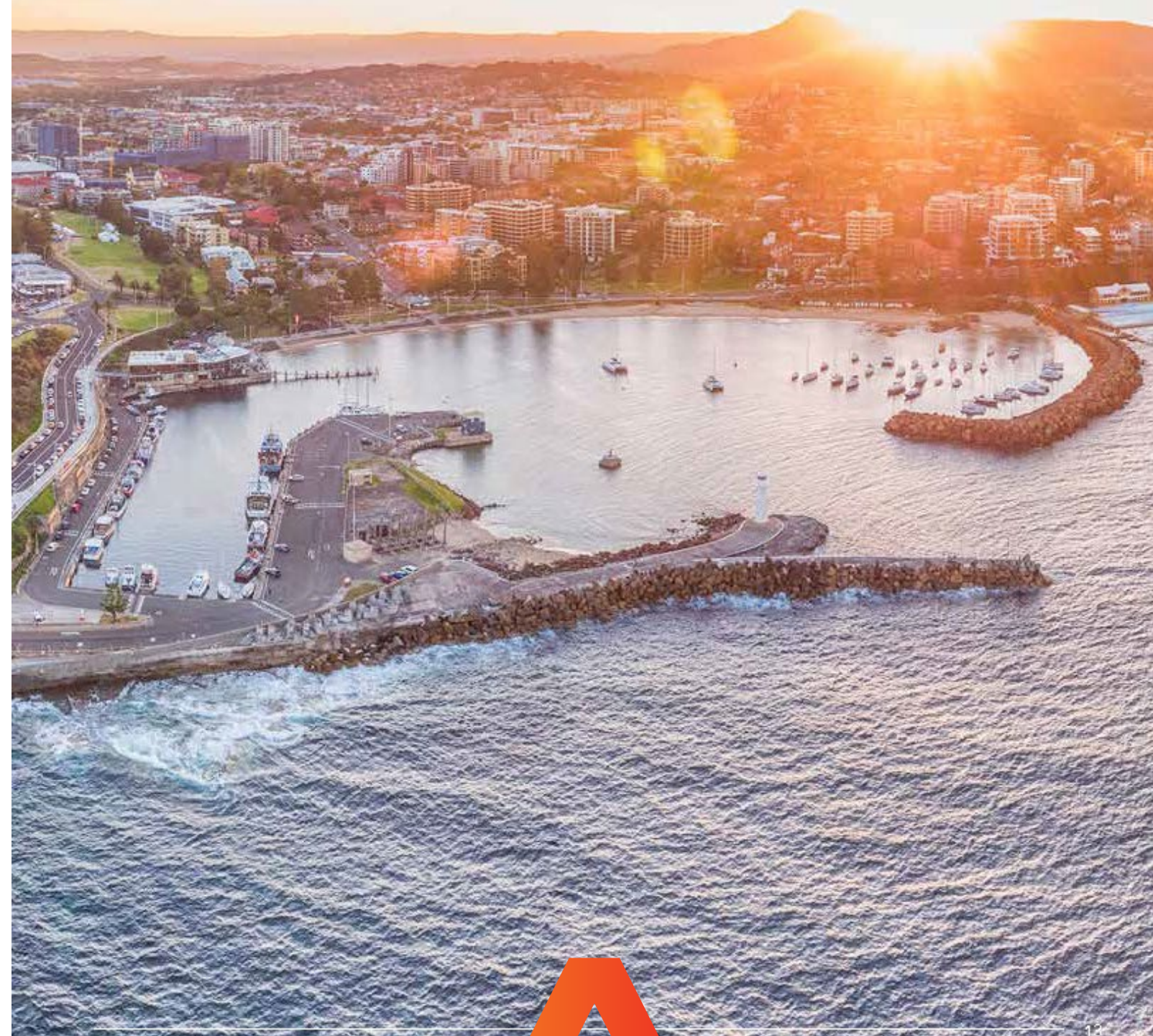


王鵬 融侨沃冠资本投资经理

上海复旦大学会计学士、中欧国际工商学院金融管理硕士。王鹏女士在资产管理和固定收益领域拥有超过12年的丰富工作经验，在加盟沃冠之前王鹏女士任职国内知名基金公司从事固定收益产品管理。

3 Property Projects 投资地产项目

我们选择商业+工业地产项目
稳健收益来自于稳定的租客
与健康良性的市场商业环境



A1 商业地产资产



CROWN STREET
WOLLONGONG

卧龙岗市中心甲级商业写字楼 90 Crown Street, Wollongong



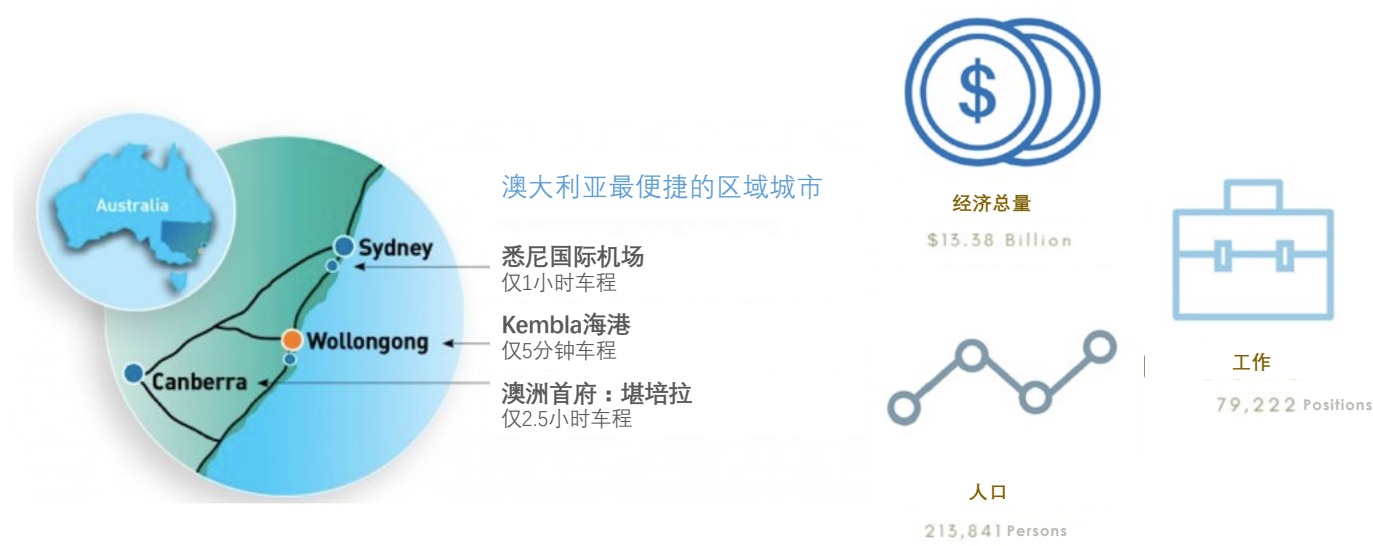
项目摘要

卧龙岗是一个地理位置优越，高增长的城市，毗邻悉尼及悉尼国际机场。历史上以其重要的港口而闻名，现如今卧龙岗拥有繁荣的商业环境，丰富的教育资源和良好的创新环境。卧龙岗的宜居性使得当地企业员工对城市与公司都产生强烈的归属感。

标的物业的合同价为50,380,000澳元，位于90 Crown Street, Wollongong, NSW。该楼宇为甲级写字楼，80%以上的租户为联邦政府和新南威尔士州政府部门，目前平均租约到期时间（按收入，截止2018年11月1日）为3.85年。办公楼层的平均毛租金为每平米\$460。目前市场毛租金范围为每平方米\$420-\$500内。

标的物业有4.5星的节能评级，并位于卧龙岗CBD政府办公区域核心地段。目前Wollongong大面积办公空间的供给有限，导致了甲级写字楼市场极低的空置率为3.4%（Knight Frank, 2018），这也加强了租户的保留率。

卧龙岗介绍



环境宜居

- 卧龙岗沿海风景优美、气候宜居
- 低廉的生活成本，住宅售价目前比悉尼低33%
- 自2012年起，咖啡和小酒吧文化也得到了发展，卧龙岗市中心新增了80家咖啡店和小酒吧。卧龙岗的宜居性也增加了其作为一个经商之地的吸引力；相较于悉尼，卧龙岗有更高的员工留任率，以及较低的工资和租赁成本。

交通便利

卧龙岗（Wollongong）位于悉尼中央商务区以南80公里处，地理位置优越，通过连接国际与国内市场，为进驻卧龙岗的企业提供了有力的竞争平台。

连接M1高速公路，卧龙岗到悉尼国际机场车程约为1个小时，到悉尼CBD一小时二十分钟。Kembla海港为国际和国内贸易提供了大量的基础设施，是新南威尔士州最大的机动车进出枢纽及第二大的煤矿出口海港。

卧龙岗市经济增长

现如今，卧龙岗是知识服务中心，和国际贸易中心。

由于受到地方政府和州政府的支持，卧龙岗在近些年经济完成了复苏。继过去四年，对该地区投资总额达16亿澳元，以及600万澳元的追加投资。经济强劲，失业率持续下降，目前低于州平均水平，为4.5%。当地劳动力大多接受过高等教育，其中约有三分之二拥有高等学历。

（数据来源：Advantage Wollongong, Wollongong City, NSW Department of Premier and Cabinet and University of Wollongong Partnership）

卧龙岗优越的商业环境吸引了很多大型公司和私营企业选择在CBD设立办公点：

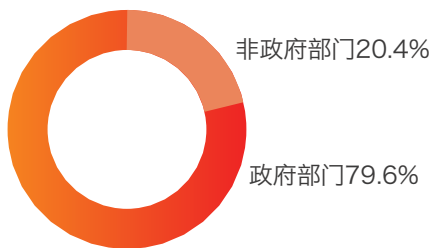
- o NEC在卧龙岗设立创新中心，并与UOW建立毕业生计划
- o 毕马威（KPMG），作为四大会计师事务所之一，在卧龙岗开设分部
- o IMB 银行也会将总部迁至卧龙岗

投资亮点

较高的风险调整后收益率

- 79.6% 的收入由政府部门保障，违约风险低，租金收入稳定性强
- 预计5年自有资金回报率为71.38%
- 强劲的初始收益率及每年的稳步增长，预计第一年回报率达8.03%

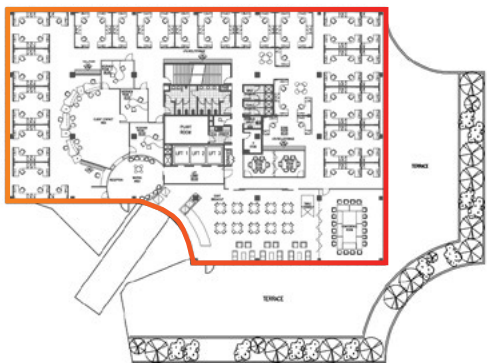
租金收入比例



优质资产和租户

- 大平层开放式办公，办公楼层平均面积达1,260平方米
- 办公楼层全部租于联邦政府和新南威尔士州政府部门，这些部门
- 在承租时通常需要较大的楼层

1 260 SQM大平层开放式办公



优越的商业位置

- 节能评级为4.5星的甲级写字楼
- 卧龙岗CBD政府办公区域核心地段
- 对政府租户和零售租户都是最优选择

NABERS 节能评级为 4.5 星

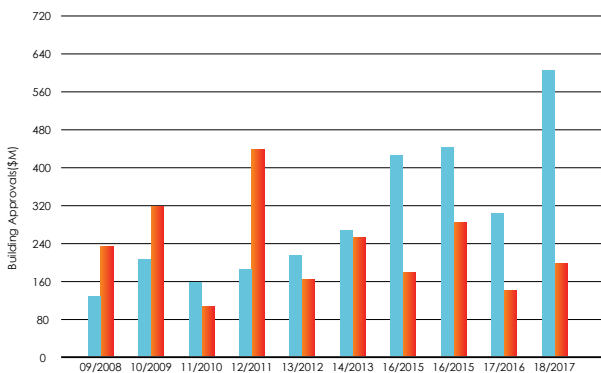


有限的竞争环境

- 鉴于有限的现有甲级写字楼的供给情况和新的发展项目，预计甲级写字楼未来短期至中期的供给将会持续短缺

卧龙岗
建筑开发许可

住宅类
非住宅类



更高投资回报的潜力

- 街层拥有较高的开发潜能，能够新增零售面积
- 通过提高节能评级和大楼设施来提升租金收入，并达到市场可比最优租金
- 由私营企业进驻而提升的办公租赁需求，将会带动租金的提升





项目概况

楼宇地址	90 Crown Street, Wollongong
预计投资周期	5 年
项目当前进展	已于 2018 年 12 月 7 日交付定金 将于 2019 年 3 月 31 日完成交割
项目总市值	\$5500万
项目投资总额	约\$3千万
融资机制	向 Commonwealth Bank of Australia 进行债务融资，初始期限为 3 年

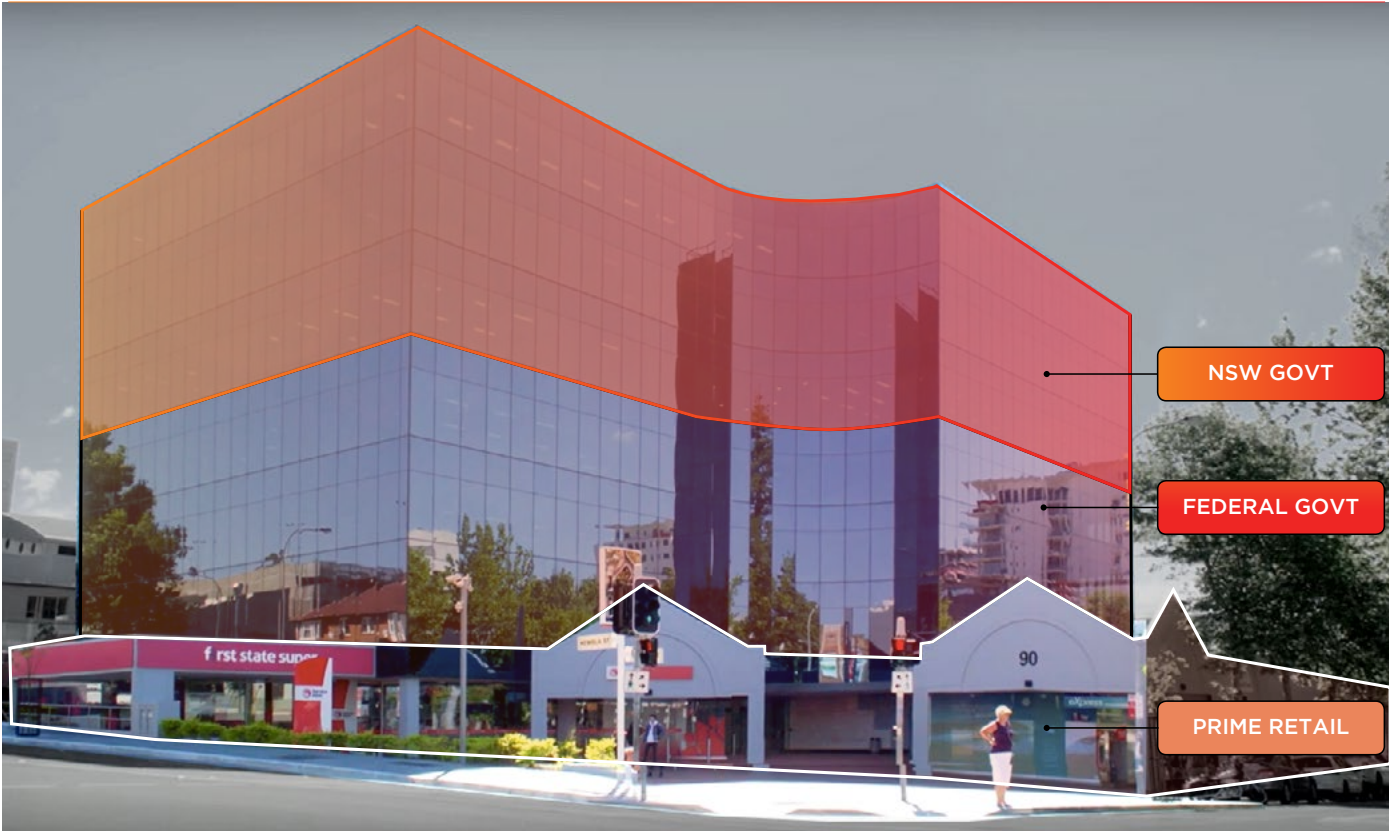
债务指标

贷款总额	\$ 25,190,000
贷款价值比率(LVR)	50%
贷款期限	初始贷款 – 3 年
利率	4% (会根据实际条款变更)

楼宇信息

楼宇地址	90 Crown Street, Wollongong
产权性质	100% Freehold
Title	Lot21/805677
等级	甲级
区域划分	B3 Commercial Core
土地面积	3,755 平方米
限高	35 米 (现高约 29 米)
容积率	6:1
可租面积	零售 – 1,703.7 平方米 办公室 – 7,468.3 平方米总可租面积 – 9,172.0 平方米
层数	地上 7 层；地下 2 层
出租率	100%
平均租约到期时间 (按收入)	3.85 年
停车位	160 个车位
总净租金	\$3,905,910
绿色建筑评估	4.5 星节能评级 2.5 星节水评级
资本化率	7.75%
每平方米单价	\$5,493

租赁计划



ROOF	通信设备	Telstra Exp. 31/03/2020				
LEVEL 6	1,184 sqm	NSW Gov. (RMS - 路局) Exp. 31/05/2021		NSW Gov. (RMS - 路局) Exp. 24/09/2021		NSW Gov. (OSR) Exp. 31/03/2022
LEVEL 5	1,258 sqm	NSW Gov. (RMS - 路局) Exp. 31/05/2021				
LEVEL 4	1,258 sqm	NSW Gov. (RMS - 路局) Exp. 31/05/2021				
LEVEL 3	1,256 sqm	Comm. Gov (DHS - 社保局) Exp. 31/08/2021				
LEVEL 2	1,256 sqm	Comm. Gov (DHS - 社保局) Exp. 31/08/2021				
LEVEL 1	1,256 sqm	Comm. Gov (DHS - 社保局) Exp. 31/08/2021				
GROUND	1,704 sqm	First State Exp. 31/07/2020	NSW Gov. (RMS) Exp. 23/05/2023	Express Exp. 18/02/2021	Travelscene Exp. 11/09/2023	Mr Crown Exp. 11/12/2027
BASEMENT	2层	Basement Carpark - 地下车库 160 Bays				

财务分析

项目投资总额	\$ 29,954,214
预计未来 5 年资本支出	\$ 1,065,000
预计未来 5 年租金收入（在扣除所有费用后）	\$ 14,382,275
预计退出时资本利得（在扣除所有费用后）	\$ 6,997,931
预计基金持有期总收入	\$ 21,380,206
5 年持有期自有资金回报率（在扣除所有费用后）	71.38%

此计算中的收入数据是基于保守假设的基本收入，即，每年3.5%的租金收入增长率、每年4%的利率，以及退出时7%的资本化率。



楼宇位于卧龙岗CBD核心商业区，作为甲级写字楼，其租赁市场需求旺盛，租金收入稳定。该物业潜在的可开发零售空间将提供额外的租金收入和退出时的楼宇价值。

综上所述，90 Crown Street是一个综合了增值机遇和风险规避的项目。

90
CROWN
STREET
WOLLONGONG

POINTS OF INTEREST

1. 90 Crown Street
2. Wollongong Town Hall
3. NSW State Office Block
4. Australian Tax Office
5. Court House
6. GPT Wollongong
7. NSW Government
8. IMB Bank Headquarters
9. Corporate Square
10. Council Chambers
11. Wollongong Train Station
12. Wollongong Hospital

违约风险



• M R •
CROWN

first
state super

办公楼层100%租于联邦政府和新南威尔士州政府部门，违约风险低，租金收入稳定性强。
MR. Crown 是卧龙岗领先的娱乐餐饮场所，所属集团在卧龙岗有超过30年的餐饮经营经验，
该租户的酒店运营许可证与物业捆绑，搬走可能性很低。

租户保留

90 Crown Street目前100%出租，其中79.6%的租金收入由不同的政府部门保障，分别为联邦政府和新南威尔士州政府部门。

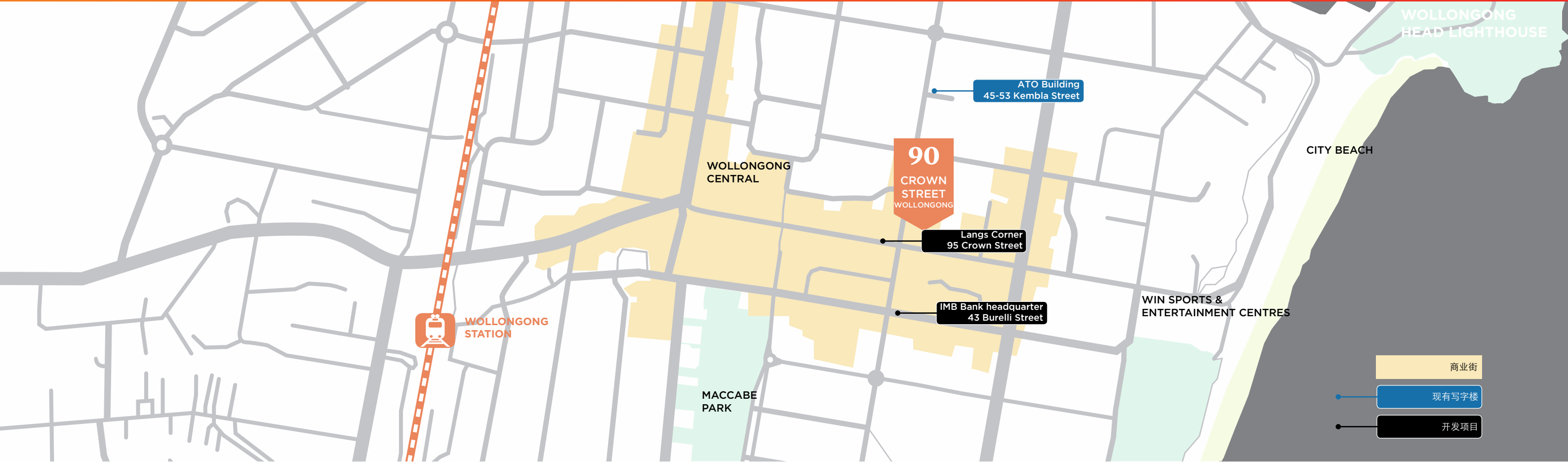
尽职调查结果发现现有主要租户（政府部门）的租约到期后，会更倾向于续租。鉴于当前市场极低的空置率和政府部门对大楼层的偏好，现有的写字楼市场不能提供合适的替代办公楼层。基金经理已经对卧龙岗所有甲级写字楼和预计未来3年内完工的开发项目进行了调查，并认为届时如果租户考虑搬离，市场上能提供的写字楼空间会非常有限。

除此之外，考虑到近年来地方政府和州政府大规模的投资和宣传活动，我们认为政府部门改变发展重点，全部搬离卧龙岗的可能性很低。

低空置风险

90 Crown Street位于卧龙岗CBD中心政府区域，目前楼宇周边写字楼分别由不同政府部门承租。

Crown Street位于连接商业街和沙滩的主要办公区。该楼宇位于一个非常便利的商业办公和零售区域，是企业租户和零售租户都偏好的位置。



租赁分析

写字楼租赁

办公楼层的平均毛租金为每平米\$460；根据我们的市场调查，该租金与其他市场可比甲级写字楼租金较为一致，市场可比毛租金范围为每平米\$420 - \$500。

市场供给有限

我们的团队对卧龙岗CBD写字楼租赁市场进行了充分的市场调研，并得出了以下结论：

- 现有的甲级写字楼基本均处于满租状态
- 基于现有市场上的甲级写字楼暂无多余供给，可以得出合理推论，任一租户搬离所产生的空置面积将会被市场需求所吸收
- 预计未来三年内完工的开发项目已完成大部分楼层的预先租赁，因而不能为90 Crown Street政府租户提供合适的替代办公楼层
- 对于潜在的开发项目，考虑到新建造的重置成本，每平米租金需要达到\$580以上才能达到财务可行，远远高于90 Crown的现有租金水平，产生的竞争有限

目前，甲级写字楼的空置率为3.4%，市场供应有限，租金有上涨压力。这种供应紧缩增加了90 Crown Street当前租户的保留率，以及在当前租约到期租户选择续租时租金上涨的可能性。

零售租赁

当前零售商铺的平均毛租金为每平米\$635，高于市场可比租金范围每平米\$450 - \$550，团队认为该租金反映了酒店许可证的独特性及其地理位置的优越性。

酒店许可证（Hotel License）

零售商铺中的主要租户Mr Crown，持有允许经营酒类和赌博机（Gaming Machine）的酒店许可证（Hotel License），该许可证与楼宇绑定。

卧龙岗市中心地区一共只有12个该类许可证，近年来类似许可证批准较困难，租户搬离的可能性较小。



A2 工业地产资产

悉尼市中心附近工业空间及仓库 77 Corish Circle, Banksmeadow



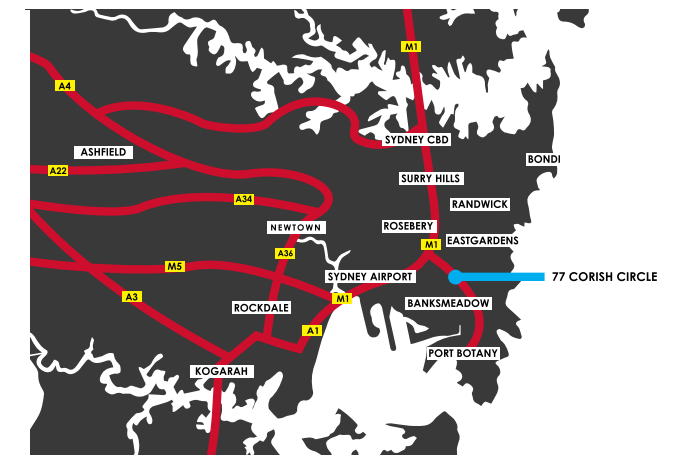
项目摘要

作为澳大利亚经济中心的新南威尔士州正在大力鼓励经济发展，联邦政府与州政府都对基建给予了巨大的财政支持。在悉尼城区周围涌现了大量以电子商务为运营模式的零售商，这些新电商零售业大大刺激了对于办公和仓储类商业物业的需求。

77 Corish Circle, Banksmeadow拥有得天独厚的地理位置，从物流运输的角度看，她靠近悉尼CBD、悉尼机场、Botany港口和高速公路M5。从潜在租赁客户的角度看，该物业的正对面就是大型购物中心Westfield，不仅适合大公司一体式承租，也可用于开发成拥有独立产权的仓储办公物业群。

目前该物业100%出租给Monde Nissin公司旗下的Nudie Juice。该物业建于2004年，钢筋水泥结构，内有一整套果汁生产的机器、设备、仓储及办公室。根据现有租约，2019年的年净租金收入为83万540澳币，租金回报优渥。

Banksmeadow介绍



项目位置

77 Corish Circle, Banksmeadow地理位置优越，位于Eastgardens Westfield的马路对角位置；在Port Botany以北5公里的位置。

物业位于各主要枢纽附近，交通便利，连接悉尼CBD、悉尼国际机场等。

不论是工业或是商业用途，Banksmeadow目前都是悉尼最受瞩目的市场之一。这主要由其地理位置所推动，毗邻悉尼市中心、悉尼国际机场、以及M5 Motorway；这些都使得Banksmeadow成为工业用地需求者所偏爱的地段。





产权性质	100% Freehold
Title	Lot 1/1068109
区域划分	IN2 - Light Industrial
土地面积	3,901 平方米
容积率	1:1
限高	26 米
可租面积	街层 - 制造 & 仓库: 1,903 平方米 一层 - 制造 & 仓库: 617 平方米 办公室: 530 平方米 储藏室: 348 平方米 总可租面积: 3,398 平方米

车位	8 个车位; 5 个摩托车位; 卡车位
楼宇状况	混凝土结构; 冷藏仓库
其他限制	车位要求 - 每 40 平方米办公室配备一个车位 - 每 300 平方米仓库配备一个车位
建造年份	2004 年
租户	100% 租给澳洲知名果汁公司 Nudie Juice
总净租金收入	\$ 830,540
楼宇合同价	\$ 8,590,000
计划融资额	\$ 5,204,602
资本化率	9.67%
土地每平方米价格	\$ 2,202
可租面积 每平方米价格	\$ 2,528



市场分析

租赁市场

基于我们的市场调研，近期在Banksmeadow区域的可比类似仓库的净租金为\$150 - \$175，低于77 Corish Circle现有租金收入水平。

地址	净可租面积 (平方米)	净租金 (每平方米每年)	外观
5–7 Baker Street Banksmeadow	2,775	\$ 176.92	
18 McPherson Street, Banksmeadow	3,639	\$ 165.00	
18 McPherson Street Banksmeadow	5,476	\$130.00	

小型仓储”（“Mini–Warehouse”）

随着经济的增长，工业市场不断发展，因此对工业空间的需求也在不断变化。尤其是小型企业的增长（该类型企业雇用了澳大利亚近一半的劳动力；并创造了澳大利亚国内生产总值的五分之一），这带来了小型仓储（strata units）需求的不断增长。与此同时，靠近市中心和运输枢纽区域对于小型仓储的需求日益增长。因此，开发商一直在重新定位工业资产，以满足那些需要更小空间的用户，这些小型空间相较传统的大型工业空间在财务上更加容易负担。因此，小型仓储在工业市场上兴起，并具有非常高的价值提升空间。（来源： Colliers International, 2018）鉴于Banksmeadow靠近悉尼市中心、悉尼国际机场、以及M5 Motorway，在该区域也兴起了对小型仓库的需求。基于我们的市场调查，在77 Corish Circle周边有多个小型仓库园区已经建成或正在开发。

现有园区	75 Corish Circle, Banksmeadow NSW
	10 Meadow Way, Banksmeadow NSW
	19 McCauley Street, Botany NSW
正在建造的开发项目	16 Jullian Close, Banksmeadow NSW
	4 Jullian Close, Banksmeadow NSW
	7–9 Jullian Close, Banksmeadow NSW
	45 Green Street, Banksmeadow NSW

小型仓库的售价区间范围较大，从每平方米\$6,000至\$10,000不等，表明了小型仓库潜在价值提升的空间。

地址	建筑面积 (平方米)	售价 (每平方米)	外观
U48/45 Green Street, Banksmeadow NSW	159	\$ 6,558	
U28/45 Green Street, Banksmeadow NSW	78	\$7,679	
75 Corish Circle, Banksmeadow NSW	86	\$ 10,000	

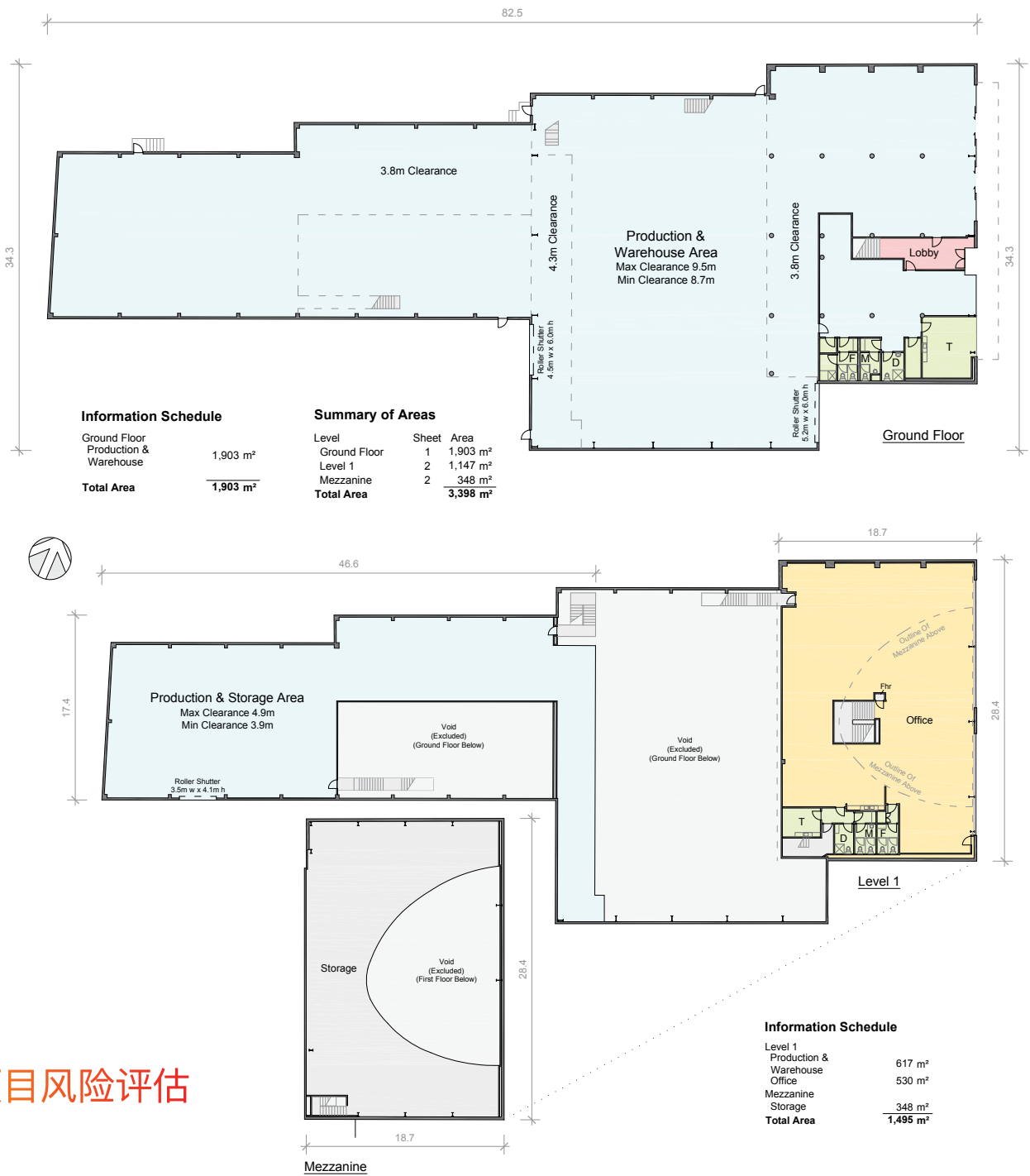
当前租约



自2004年建成起，Nudie Juice就在该楼宇中进行果汁生产。现有租约是和Nudie Juice原所有者所签订。2015年，Monde Nissin (Australia) Pty Limited对Nudie Juice进行收购，并将租约过户，此后Nudie Juice继续在物业中使用其中的设备进行生产。

当前物业中的净租金水平为每平方米\$232.78，年增长幅度取CPI与5%中高者。下一次租金增长定于2019年3月1日，届时租金将会增长至每平米\$244.42。

当前Monde Nissin的租约到2021年8月结束，届时租客可以使用续约权延长租约5年。续约租金将根据市场租金水平决定，但合约规定续约后租金不得低于续约前租金。



项目风险评估

违约风险

物业出租給澳大利亚知名品牌Nudie Juice作生产厂房用，Nudie Juice母公司 Monde Nissin是一间国际食品饮料公司。优质租户代表了相对低的毁约风险，投资的租金收入有较强保障。

租户保留

考虑到Nudie Juice的所有设备（包括冷库和生产线）都固定在物业中，搬迁成本很高。因此，团队相信，在合约租期到期时，Monde Nissin继续租用物业，并留在物业中进行生产的可能性比较高。

项目风险评估

低空置风险

77 Corish Circle 比邻大型运输基础设施，例如 Port Botany和悉尼国际机场，与大型购物中心Westfield只有一路之隔，其地理位置对与不同商业需求的工业空间使用者都是最理想的选择。

考虑到对小型货仓的需求日渐上涨，团队还有将土地开发成小型货仓的选择。

风险评估结论

物业位于悉尼南部，工业空间租赁市场上对此区域的物业需求强劲，租金水平稳定客观。多重退出模式有效降低了空置风险。而且，物业购买价低于置换成本，即使在租赁市场有所波动或小型货仓售价变动的情况下，物业也有较大的缓冲空间，比起同类物业，更难进入亏损。 总体而言，77 Corish Circle 是一个高回报率而风险较低的投资机会。



NOTE: OUTLINE IS INDICATIVE ONLY

沃冠澳大利亚投资管理有限公司
Ausvogar Investment Management Pty Ltd

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

Tel: +61 2 8599 8529

Email: info@ausvogar.com

WeChat: AusvogarCapital

Disclaimer

This information has been prepared by Ausvogar Investment Management Pty Ltd (ABN 13 617 714 324, AFSL 475207) for its information purposes only. The provided information is an internal report and upon any finalization release will only be directed at investors who are wholesale investors or professional investors pursuant to the Corporations Act 2001 (Cth). This is not an offer to sell or a solicitation or an offer to subscribe or purchase or a recommendation of any securities referred to herein and the information has not taken into account any potential investors' personal objectives, financial situation or needs. Before investing, Investors will need to consider their own objectives, financial situation and needs and should obtain financial, legal and/or taxation advice.

