

沃冠澳大利亚 真元三号基金

Ausvogar Element Value Fund III

2020 年 3 月



选择投资 沃冠真元三号基金 的 6 大理由

稳健年化收益高

预期 13% p.a.
年化收益

投资期限短

6 +3 个月
(延期权)

抵押方式

第二债权抵押
+
增信措施强

投资额度灵活

50 万澳币起
即可投入

精英管理团队

沃冠 15 年
经验团队

风险控制

债权关系清晰
尽职调查完善
管理团队稳健
退出风险把关



基金核心条款 Key Features

基金名称	沃冠真元 3 号基金 Ausvogar Element Value Fund III
基金管理人	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	1200 万澳币
投资方式	提供给开发商商业抵押贷款 (第二债权抵押 + 增信措施)
预期净收益率	13% p.a. 年化
投资期限	6 个月 +3 个月延期权
最低投资额	50 万澳币起
募集截止日期	2020 年 6 月
利息	每季度派发
费用	认购费：1.5% 管理费：2% 其他常规费用不包含在基金管理费中，如行政管理费、法务费、税务费等等； 基金报告：每季度提供基金报告，汇报项目运营进展情况以及财务情况
退出机制	1，开发商新机场项目余款用于偿还 2，开发商西北即将竣工项目余款用于还款

投资项目介绍

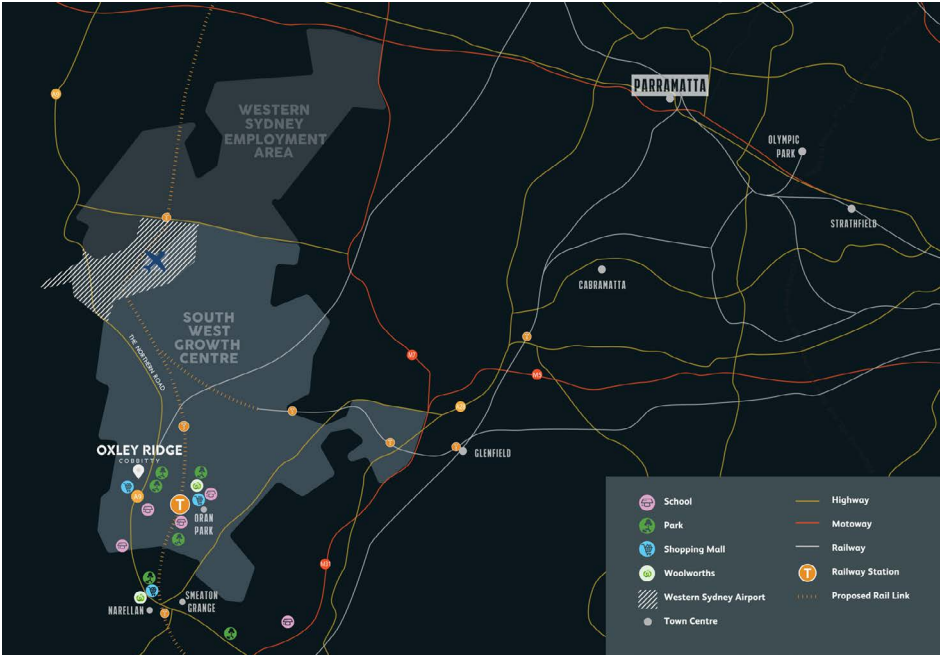


地理位置 Address

621 The Northern Road,
Cobbitty NSW 2570

位于悉尼西南 50 公里，
新西悉尼机场 12 公里。

50km southwest away from
Sydney CBD and 12KM away
from proposed Western
Sydney Airport



投资结构 Investment Structure

Title 土地证编号： Lot 1 and 2 DP 1241819 Site Area 占地面积： 38.7 hectares 公顷

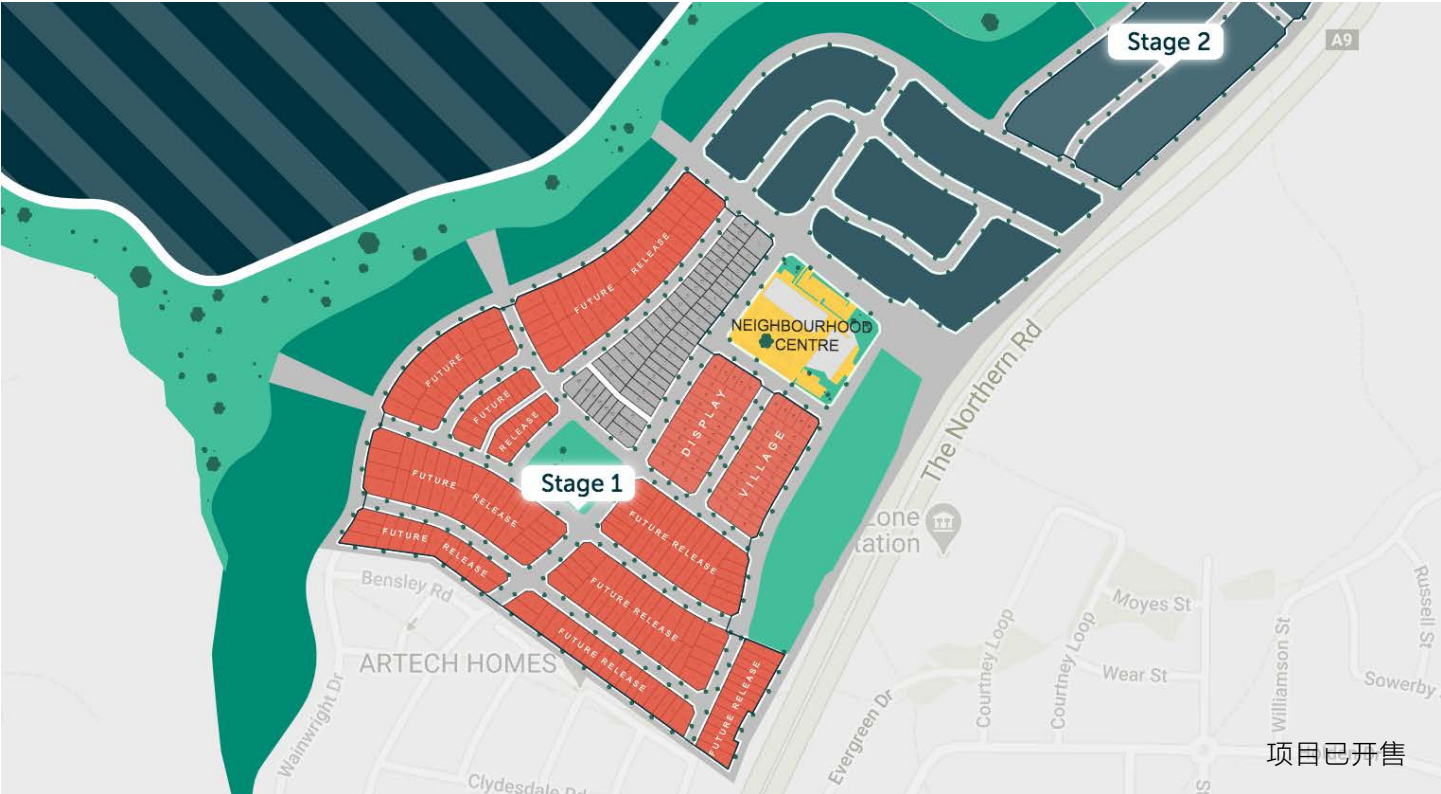
Zone 土地规划： R1 General Residential 住宅用地 Valuation 估价： \$65million (10/1/2020) (澳币 6500 万)

First Mortgage： \$36million (LVR 55%) Caveat Loan ： \$12million (募集中)
第一债权抵押 (澳币 3600 万) 第二债权抵押 (澳币 1200 万)

LVR 贷款比例： 73.85% Term 借款期限： 6+3 months (6+3 个月)

Target Return 预期收益率： 13% p.a. 年化

物业描述 Property Details



该地块已经被分割成两个地块： 621Z（已规划）和 621B（尚未规划）。
The lot is subdivided into two lots: 621Z (zoned) and 621B (unzoned).

621Z

621Z 占地 11.578 公顷，被分为 5.183 公顷的 R1 地块以及 6.395 公顷的 E4 地块。
621Z 递交了开发申请，进一步分割成 111 个 R1 地块，17 个 E4 地块，一个公园地块和相关基础设施。
621Z is 11.578ha composed of zoned R1 (5.183ha) and E4 (6.395ha). 621Z has two Development Applications (DAs) for the creation of 111 R1 lots, 17 E4 lots, a park lot and associated infrastructure.

621B

621B 占地 27.143 公顷，BHL 打算在此打造一个全新社区，融合了 R1，R3，B1 等城市地块用途。
621B 预计将建成约 240 套独栋屋，一个未来的城镇中心提供当地零售和其他服务（取决于重新规划和市议会批准）。
621B is 27.143ha and BHL is seeking a mix of R1, R3, B1 and associated urban zonings to create a new community. The anticipated yield for 621B (subject to rezoning and council approval) is approximately 240 dwellings, with a potential local centre in the vicinity providing local retail and services.

增信措施 Credit Enhancement

1 融侨金融集团作为地块的第一与第二抵押债权人（第一抵押债权人也是为 OUF）
OUF Group held both 1st & 2nd Mortgage of the site 621 (the first mortgagee is OUF)

2 2020 开发商在 Marsden Park 项目的未售尾盘作为抵押，
该项目预计在 2020 年 9 月交付
As the first mortgagee of the residual stock of BHL’ s another project located at 1270 Richmond Road, Marsden Park that is estimated to be settled on September

3 2020 开发商在新悉尼机场项目的土地交割资金作为还款来源，
该交割预计在 2020 年 9 月
The proceeds from the land settlement of BHL’ s another project in Badgerys Creek that is to be settled on September

在悉尼西部地区土地 + 建房项目已经是当地最普遍的住宅项目，深受华人，西人家庭喜爱。全新的社区，性价比高的土地 + 建房套餐也深受中国的房地产投资客喜爱。

OXLEY RIDGE
COBBITTY
Where life is naturally richer

投资地产项目

House & Land 初开发项目

我们选择投资土地和土地上的空间，选择市政建设大量投入和本地人生活刚需的开发区域，选择专业敬业的开发商团队，为大家创造收益的同时，让买房的人有温馨的家，让投资的人有稳健增值的资产，让跟随我们一起前行的伙伴们有更多更好的投资机会。

风险提示

- * 根据澳大利亚公司法 ACT2001(Cth)，本备忘录中的内容仅向集团客户、募集渠道合作人提供，敬请严格保密；未经公司授权，任何机构和个人对本文件之全部内容不得有复制、复印和向第三方传播之行为；公司保留追诉权利。
- * 本备忘录内的任何数据或意见均不构成或被视为融侨沃冠作出的提议、建议或征求购入、出售任何证券、基金、有关投资或其他金融产品。
- * 由于各种主客观原因，包括市场波动、汇率波动及政策调整等风险影响，本备忘录中提及的备投项目、收益预测及相关分析可能有所变化，管理人提示相关机构和个人在做出投资决策时，应进行理性判断，并自行承担相应投资风险。
- * 本备忘录仅供基金推介使用，不构成任何形式的要约，最终内容以相关协议为准。
- * 本备忘录的解释权归基金管理人，管理人有权在本基金目的范围内进行合理解释



土建与建房过程 House&Land Package

1 生地阶段：开发商买下整片地皮

2 分地阶段：向政府申请分地与建筑商一起开始预售

3 沃冠资本会在这个阶段投资土地交割 - 三通一平完成
通电，通水，通路

4 房屋建造：买家雇佣建筑商建房

5 居民房屋项目完成

6 居民入驻社区



核心资产管理团队 Key Management



朱 烨 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。朱烨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。

朱烨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。



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。



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。



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



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

