



Ausvogar SIV Fund

详细版

沃冠SIV重大投资移民
基金产品及解决方案介绍

2019年12月



澳大利亚

重大投资者签证(SIV)

(子类188/888 签证)

澳大利亚重大投资者签证是企业创新和投资类签证的一种
(子类别1881临时 / 888永久签证)。

在有资格申请永久签证之前，重大投资者签证(SIV)持有人
必须在SIV合规投资项目上投资500万澳元，投资至少四
年。

就投资结构和资格要求而言，重大投资者签证(SIV)比以
前的签证具有更大灵活性，具体包括：

- ☑ 无年龄上限
- ☑ 无创新分数测试
- ☑ 无英语语言要求
- ☑ 降低居住要求



SIV 申请流程步骤*

01

州或者领地政府提名

SIV签证申请人必须向SkillSelect递交意向书(EOI)来表达申请签证的愿望，在被邀请申请该签证之前，已通过州或领地政府的提名。

02

188C临居签证

SIV签证申请人必须在临时子类别188签证期间，投资500万澳币到合规的SIV投资至少四年。此投资必须在临时签证批准之前进行。

签证申请人的申请可以包括家庭成员

您的家庭成员可以申请附属签证。

- 你的伴侣（已婚或事实上的）；
- 您或您伴侣的受抚养的子女；
- 受抚养亲属；

居住要求

要想获得永久的（SIV）重大投资者签证，SIV签证申请人必须每年居住在澳大利亚至少40天。主要签证持有人持有临时签证期间，停留期可累积计算。

03

888永居签证

SIV签证申请人已持有临时子类别188签证，而且保持合规投资满四年，就可以申请永久SIV签证子类别888签证。

*以上为摘要，详情请咨询专业移民律师

沃冠架构



沃冠澳大利亚投资管理有限公司（简称“沃冠澳洲”）

沃冠澳洲设立于澳大利亚悉尼，是其管理基金的信托方及基金管理人。澳大利亚金融服务管理牌照400964，沃冠澳大利亚和其设立的基金受ASIC（澳大利亚证券及投资委员会）监管。沃冠澳洲的管理团队由经验丰富的专业人士组成，拥有20年以上的房地产及金融从业经验。沃冠澳洲通过投资澳大利亚房地产相关项目为投资者创造高额回报，并已与澳大利亚本地开发商及专业公司建立了了稳固的关系，致力于成为中国投资者投资海外最为可靠的合作伙伴之一。

沃冠澳洲

澳大利亚金融服务管理牌照

400964

ASIC(澳大利亚及投资委员会) 监管



沃冠股权投资基金管理（上海）有限公司（简称“沃冠中国”）

沃冠中国是经中国证券投资基金业协会核准的私募基金管理人，管理人备案号P1006807。沃冠中国自2014年设立以来，依託管理人丰富的房地产和基金从业经验，整合国内外资源，建立全面的内部风险控制体系，并一贯秉持合规管理的企业宗旨。在中国已成功发行6支基金并全部完成基金业协会备案。沃冠中国已在国内树立了非常良好的管理人口碑，并得到了国内投资者的认可。

沃冠中国

私募基金管理人备案号

P1006807

中国证券投资基金业协会核准

资管规模与合规



19个



10亿

2014年至今，沃冠资本共投资完成19个项目，其中商业项目5个，住宅及住宅土地项目14个。澳大利亚境内项目涉及公寓、联排别墅和土地项目，分布在悉尼、墨尔本和黄金海岸等主要城市。沃冠资本累计所投资项目的市值约10亿澳元，其中澳大利亚境内募集总额约2亿澳元。

管理团队



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。



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。



杨宇微

沃冠资本
澳大利亚合伙人

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。



基金介绍

沃冠资本SIV基金，通过澳大利亚证券投资委员会（ASIC）认证，持有金融服务牌照AFSL编号400964，以及新南威尔士州公平交易委员会（NSW Fair Trading）颁发的VCLP风险投资有限合伙人牌照（注册号：ILP1900002），成为澳大利亚少有的几家同时拥有双牌照的基金公司之一。

沃冠根据澳大利亚移民与边境保护局和澳大利亚贸易投资委员会发行的SIV（显赫投资人签证）和PIV（高端投资人签证）合规投资框架下，为投资人提供合规稳健的投资组合。根据规定，每个SIV投资人需投资500万澳币，其中：

60%

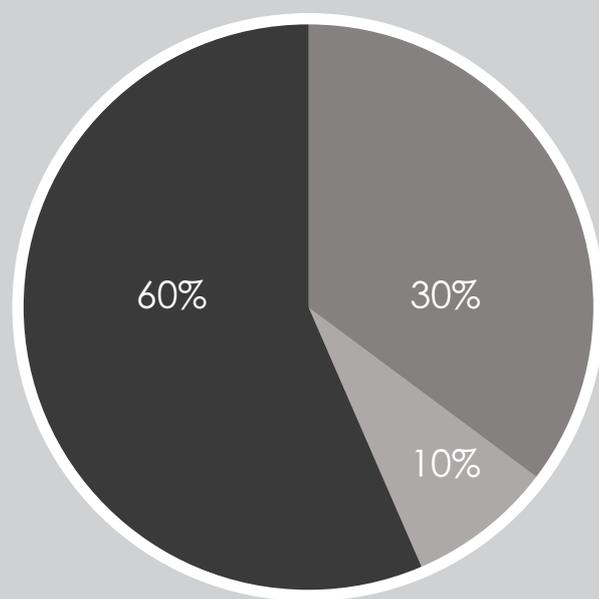
资金60%（300万）用于平衡投资

30%

新兴公司投资额至少占比30%（150万）

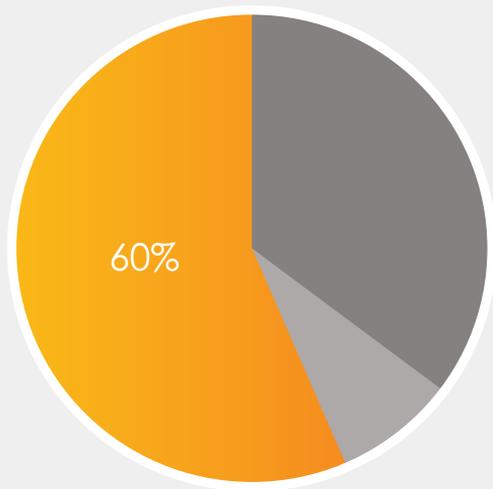
10%

风险投资有限合伙项目/ 私募股权（VCLP/PE）至少占比10%（50万）





沃冠基金



300万资金将投入沃冠商业地产基金，固定每季度派息，预期年化收益率为6%，资金用于投入澳洲商业地产相关的股权、夹层债、或债权。

政府投资规定：

公司、澳大利亚房地产投资信托(A-REIT)、基础设施信托，包括其在澳大利亚证券交易所上市交易的普通股、优先股、可转换债券或公司发行的浮动利率票据。

澳大利亚交易所上市实体(或澳大利亚上市实体全资子公司)所发行的公司债券或票据，或澳大利亚金融服务持证债务评级机构评定的投资级澳大利亚公司债券或票据。

澳大利亚注册人寿保险公司发行、且在临时签证期限内不会开始偿付的延期年金。

澳大利亚房地产(受住宅房地产10%限额的制约)。

沃冠合规的商业地产基金分为股权基金与债权基金。

股权基金

持有期间有租金收入

季度分红

如资产增值

退出时享有增值部分收益

债权基金

资金更灵活

预期稳定收益

优先还款

优惠税率(按情况而言)



沃冠皇冠之地

Crown-Meadow Investment Unit Trust

基金概况

该基金由两个优质工业物业组成。

01

项目地址: 90 Crown Street, Wollongong

- 79.6%的租户为政府部门，违约风险低
- 位于卧龙岗核心地段
- 节能评级为4.5星的甲级写字楼

02

项目地址: 77 Corish Circle, Banksmeadow

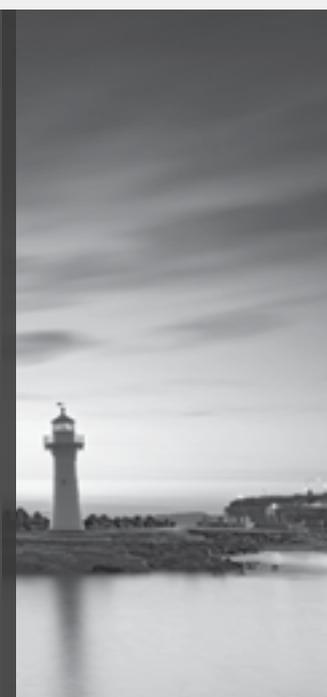
- 靠近悉尼市中心，国际机场，Botany港口和高速公路M5
- 正对面为大型购物中心Westfield
- 电子商务的发展带动了小型仓储的兴起，对于该物业是一个很大的潜力

预期收益率 (年化)	8-11%
------------	-------

土地面积	7,656 m ²
------	----------------------

可租面积	7,153 m ²
------	----------------------

初始租金收入	A\$ 4,736,450
--------	---------------



01

卧龙岗CBD甲级商业办公楼

可租用面积	9,172 m ²
总价值（澳币万元）	5,038
出租率	100%
资本化率	7.75%
产权性质	永久产权

租户信息：

- 79.6%的租户为政府部门，违约风险低。
- 位于卧龙岗核心地段。
- 节能评级为4.5星的甲级写字楼。



02

悉尼工业空间及仓库

可租用面积	3,901 m ²
总价值（澳币万元）	859
出租率	100%
资本化率	9.67%
产权性质	永久产权

租户信息：

- 100%出租给Nudie Juice, 自2004年建成就在该物业进行从事果汁生产。
- Nudie Juice 是澳大利亚知名果汁生产商品牌，于各大超市销售。
- 所有生产设备都安装在该物业内，搬迁成本过高，将有固定的租金收入。



沃冠钻石之地

Almas Investment Unit Trust

基金概况

该基金由两个距离墨尔本市中心15公里的优质工业用途物业组成。来自澳交易所上市租户的租金收入为该物业带来70%的租金收入保障，更带来较高的起始租金回报及每年的稳步增长。维州政府基建投资在中期将达到500亿澳元，而且维州人口激增也为墨尔本工业区的发展提供了支持，这些都对工业资产持续刚性需求提供了支撑强劲的租金增长前景。

01

项目地址： 57 Northgate Dr, Thomastown

- 低于市场同类资产价格购入 •
- 位于拟建的 North East Link 入口附近 •
- 巨大可分割土地28,570平方米

02

项目地址： 64-66 McArthurs Rd, Altona North

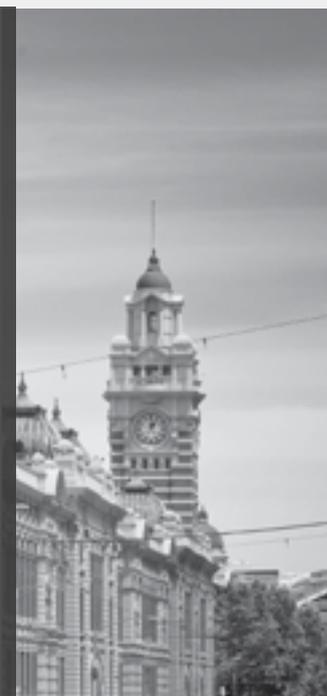
- 低于市场同类资产价格购入 •
- 周围有多个日益发展的居民区 •
- 未来再开发 (re-zone) 潜力

预期收益率 (年化)	6.56%
------------	-------

土地面积	35,238 m ²
------	-----------------------

可租面积	17,223 m ²
------	-----------------------

初始租金收入	A\$ 1,325,321
--------	---------------



01

墨尔本工业厂房及办公楼

可租用面积	28,570 m ²
总价值（澳币万元）	1,600
出租率	100%
租约年增长率	3.1%
产权性质	永久产权
租户信息：	
<ul style="list-style-type: none"> • Howe & Company (Howe Leather)：澳大利亚证券交易所上市公司 Schaffer Corporation (ASX:SFC) 的子公司；多年来作为优质汽车皮革供应商得到国际认可。 • Worthington Composites: Worthington 集团的一个专业部门，自1975年以来生产高质量复合板。 	



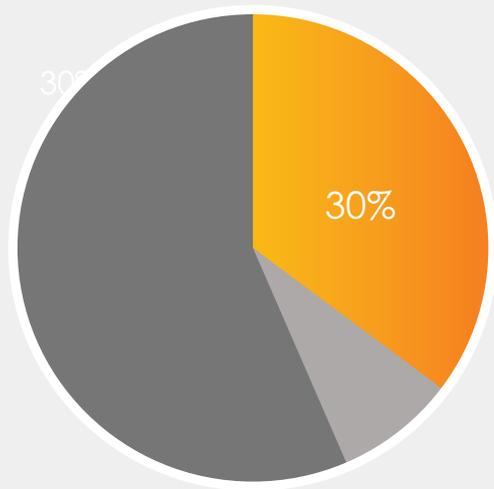
02

墨尔本羽毛球场

可租用面积	3,556m ²
总价值（澳币万元）	420
出租率	100%
租约年增长率	3.5%
产权性质	永久产权
租户信息：	
<ul style="list-style-type: none"> • Stadium of Dreams：墨尔本专业羽毛球中心运营商；该 Altona North 羽毛球中心是墨尔本西边最大的室内专业体育场馆之一。 • Watson Express Transport: 一家总部位于澳大利亚西部的公司,在运输行业拥有50年的经验。 	



新兴公司基金



沃冠根据最新数据分析，通过合规管理基金，将150万新兴公司投资投入其发行的新兴公司基金（约30%）

政府投资规定：

基金专门针对在澳大利亚证券交易所（ASX）上市的中小型企业进行投资（该基金首次购买这些公司的证券时，公司市值应低于5亿澳元）

基金可以投资到澳大利亚非上市公司，但对非上市公司的投资在任何时候都不能超过管理基金净资产的20%；

基金对在海外上市的公司的投资金额在任何时候都不能超过管理基金净资产的10%；

现金在任何时候都不能超过基金净资产的20%（包括存款、汇票等）；

基金管理公司必须管理并维持不少于一亿澳元的整个公司管理基金，否则没有资质向显赫投资者们提供投资基金。

沃冠新兴公司投资合作伙伴

沃冠合作伙伴在不同范畴的资产管理规模达到 \$250 亿澳元。管理团队附有超过 20 年的投资经验，包括风险控制，股权投资，金融衍生产品交易等。

投资策略

投资组合选择标准

选择成熟和低波动率的股票。投资组合中 90% 的股票是有税后净利润 (NPAT)。与正在扩展的公司相比，这些公司的波动性较小。

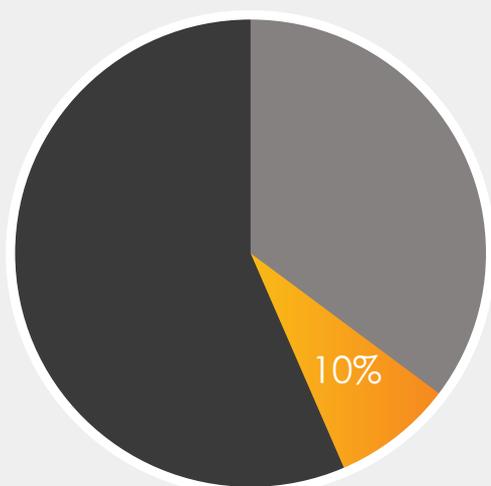
投资组合多元化

投资组合横跨 10 个行业，资金主要分配到拥有良好业绩的稳定行业。超过 55% 的资金分配给金融市场，必需品的消费市场和医疗保健市场。

资本保护机制

利用对冲策略，在投资价值下降到一定水平时为投资者提供资本保护。

风投基金



50万投入合规VCLP基金，其投资组合将会是行业的多个成熟风投机构。

政府投资规定：

投资于澳大利亚工业部(AusIndustry)注册基金（早期阶段风险投资有限合伙项目(ESVCLP)或风险投资有限合伙项目(VCLP)），投资额必须至少为50万澳元。

申请人的全额承诺资金应事先缴付，以满足签发临时签证的条件；之后以第三方托管方式，存放于现金管理信托(CMT)，或作为银行对VCPE担保的抵押，存放于澳大利亚银行账户，以满足VCPE在投资期限内的资本调用需求。

申请人应自获批临时签证之日起12个月内，与VCPE基金达成承诺约定。

风投基金合作伙伴

合作伙伴是一家专注于亚太市场的专业私募股权投资公司，前身为一家澳洲最大银行集团之一的私募股权基金业务部。

此前其高级管理人员对该部门进行了管理层收购，诞生了现在的合作伙伴。

截至2018年3月31日，在合作伙伴管理或投资建议下的私募股权投资承诺总额约为58亿澳元。

自2004年以来一直进行联合投资，在退出的联合投资平均达到了21.9%的内部回报率。

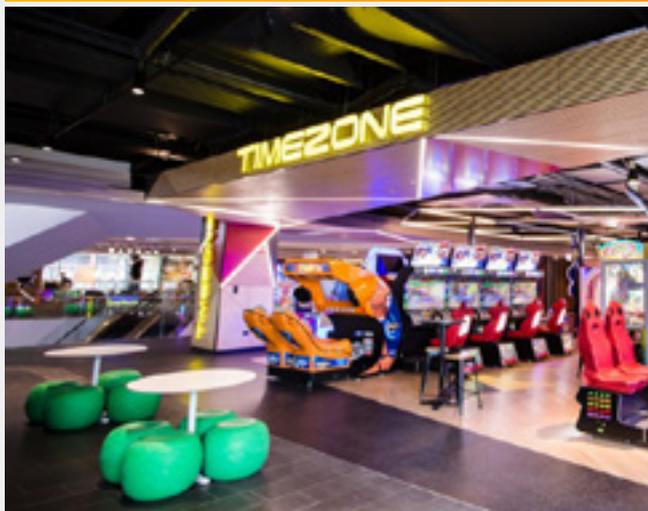


合作伙伴的投资目标是中小型股票收购和一些已经为下一阶段的开展有所准备的公司。自1996年以来合作伙伴广泛的行业关系以及经验，令以上的策略可以有效而成功的实行。

投资意向组合

1	投资种类	<ul style="list-style-type: none"> · 联合投资 60-100% · 直接投资 0-40%
2	目标投资项目数量	· 5-8
3	目标项目投资金额(基金的%)	· 15%
4	最大的项目投资金额(基金的%)	· 30%
5	主要市场	<ul style="list-style-type: none"> · 医疗 · 教育 · 工业 · 消费市场
6	行业敞口限制	<ul style="list-style-type: none"> · 至少40%投资于小型收购/扩张资本和大型收购投资 · 30%上限于行业专家基金经理指定的行业。如信息技术，医疗保健等
7	不考虑投资的市场	<ul style="list-style-type: none"> · 早期和晚期风险投资 · 具有重大科技风险的投资 · 采矿/资源产业 · 不符合SIV要求的风险投资

部分投资项目



Timezone Group – 游乐中心

- 亚太地区知名的游乐中心，多达200个游乐中心，覆盖5个国家
- 投资方向为业务扩展，在澳洲和东南亚地区增加游乐中心数量



Capilano – 蜂蜜生产商

- Capital合作成功私有化
- 成立于1953年，拥有5个品牌。Capilano 占有澳洲70%蜂蜜市场。澳洲蜂蜜市场每年有6-7%的增长，是一个具有潜力的市场。



风险与评估

市场风险

市场会被不同的因素而受到影响，譬如经济情况，政府规划，市场调整，国际政治环境等。这些因素会对将来资产退出的收益有所影响，而且不能完全预测及消除。沃冠的团队会基于不同的风险点与该可能性作为分析的其一因素，同时计划不同的保险机制，控制回报率的波动率。

低资金流动性

大部分SIV基金会投资在低流动性的资产，商业物业市场的流动性会影响基金退出的时间，退出的时间点也有可能影响收益率。SIV基金是不允许提早退出，投资者的基金流动性会有影响，提早退出也可能影响投资者888永居签证申请。

SIV合规风险

SIV的规定有变更的可能性，包括SIV申请或SIV合规投资的要求。政府或法律的改变有可能影响投资者的投资合规性。沃冠团队会一直跟进有关SIV合规的动态，谋求投资者于投资期间保持合规投资，符合888永居签证要求之一。

新兴公司与风投部分

SIV规定部分投资为新兴公司与风投，该部分的投资比平衡投资部分风险较大，公司股价的浮动性高及流动性低可能会影响投资回报率。沃冠的合作伙伴是该行业内有权威的投资管理公司，若新兴公司部分选择DPA，将会有跟高的保护机制，减少投资风险。而风投部分，管理团队大部分投资于比较成熟的公司，投资回报就比较稳定而比较容易预测。



沃冠投资管理有限公司

Level 36, 201 Elizabeth Street, Sydney NSW 2000, Australia

Email: info@ausvogar.com

WeChat: AusvogarCapital

| 沃冠澳洲

| 沃冠中国

Ausvogar Chinese products are issued by Ausvogar Equity Investment Fund Management (Shanghai) Co. Ltd
(Private equity fund manager by China Securities Investment Fund Industry Association Management License P1006807)
Ausvogar Australia products are issued by Ausvogar Investment Management Pty Ltd (ABN 13 617 714 324) (AFSL 472222).
AFS Representative Number Car 001256830 .

