



中诚抵押基金一号产品介绍手册

LOYALIZE MORTGAGE FUND CLASS 1 BROCHURE

信息备忘录中文参考指南 Mandarin Reference Guide Of The Information Memorandum

1 类单位份额发行条款摘要

下表显示的是投资 1 类单位份额的主要特点。这些信息应与《资料备忘录》及信托契约一并阅读

细项	详细信息
单位份额类别	1 类单位份额
投资详情 (详情请参阅第 2 节)	Kealba 开发项目
目标融资额	\$10,000,000 ¹
单位份额发行的开始和截止日期 ²	开始日期: 2018 年 5 月 28 日 最后截止日期: 2018 年 9 月 30 日
目标回报率	每年 9.5%(税前税后)。 ³
投资期限	2 年, 除非本基金因贷款续期 6 个月而延期。
类别投资	本类别资产由下列资产组成: 1. 按照本补充《资料备忘录》第 2 节所概述条款发放的贷款; 以及 2. 含有本类别现金货币的银行账户, 包括本金以及尚未依据信托契约要求向 1 类单位份额持有人分配利息净收入的贷款利息。
最低认购额	\$500,000(除非受托人或投资管理人同意接受更低金额), 之后追加投资额应为 \$100,000 的倍数 (除非受托人同意接受更低金额)。
管理费	无
业绩提成费	投资管理人有权从类别资产中获得超出目标回报率的全部超额投资回报 (若有)。在本基金收到本类别收入时, 从本类别资产中支付表现费。
类别支出	单位类别的支出或全部或部分归属单位类别的支出, 将从本类别资产中予以支付。包括贷款支出和贷款执行支出在内的类别支出, 以及受托人确定的基金支出比例, 应划归本类别承担。 日常支出由投资管理人承担。贷款若未全额偿还, 那么执行支出等特别支出项, 可以从类别资产中支付, 这就会减少投资者获得的投资回报。 详情请参阅《资料备忘录》。

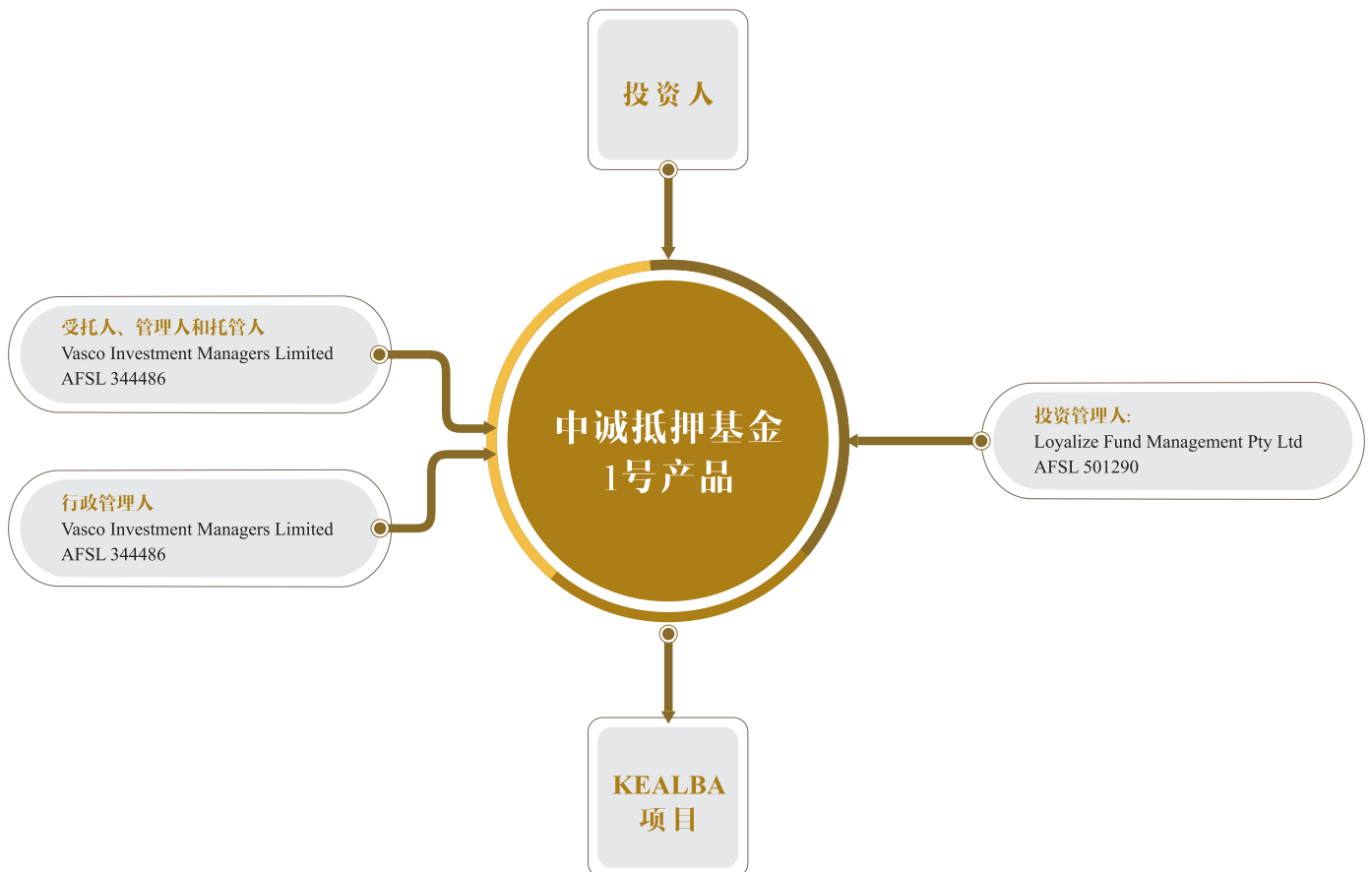
¹ 受托人和投资管理人有权在达到目标融资额后, 继续筹集本类别的额外资本。若未达到本类别的目标融资额, 则受托人和投资管理人还可决定继续筹集其他类别的资本。

² 受托人可酌情决定更改开始和截止日期。

³ 投资回报仅为目标, 不提供保证。

细项	详细信息
收入分配	利息按季度发放给本类别持有人。 收入分配取决于借款人是否履行贷款文件所述的义务。
担保	位于 27 Driscolls Road, Kealba, Victoria 之不动产 (担保房产) 的【第一】登记抵押权。 详情请参阅本补充《资料备忘录》第 2 节。
其他重要须知	担保房产位于 27 Driscolls Road, Kealba, Victoria。 本开发项目拟将占地 6 公顷的学校旧址, 改造成由联排屋 (1、2 和 3 层) 与低层公寓 (最高 3 层) 组成的环境优美的新住宅区。本项目约可开发 220 至 240 套住房, 具体数量以审批为准。 经 Charter Keck Cramer 于 2018 年 4 月 17 日评估, 项目估值为 \$24,165,000。 担保房产合同价为 \$24,165,000。按照担保房产的合同价, 贷款价值比为 41.4%。

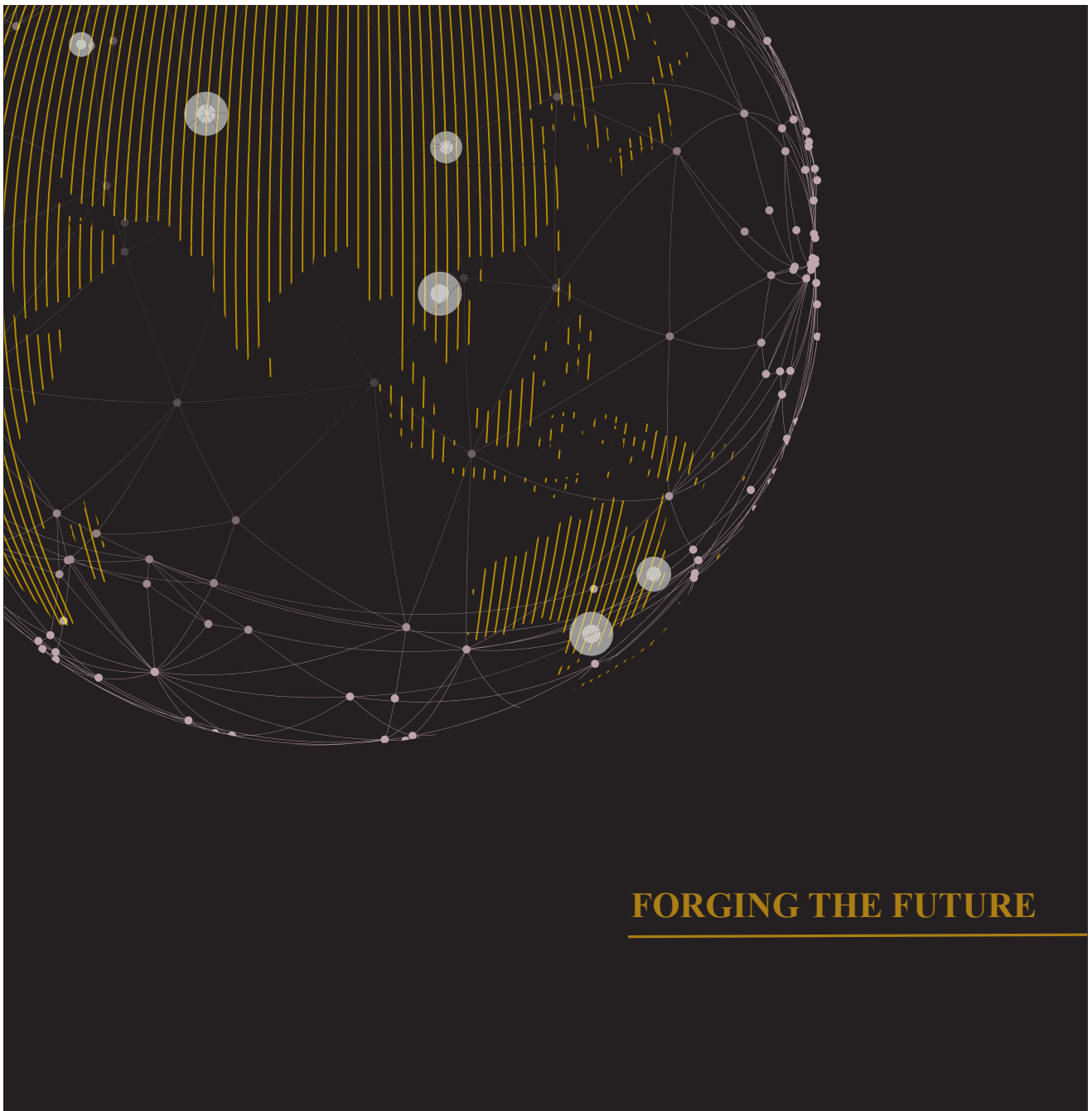
基金架构图



中诚基金

LOYALIZE FUND MANAGEMENT

中诚基金作为一家有着全球资产管理背景优势的澳洲金融公司，致力于向澳洲房地产领域提供结构性融资解决方案。中诚基金目前旗下资产管理布局包括住宅，商业和工业等各类地产开发项目。中诚基金追求卓越，服务于传统金融机构服务已无法满足且日益增长的投融资需求。我们期待与您洽谈合作，共谋未来。



FORGING THE FUTURE

主要管理人员



■ PETER BURKE

投资 & 风险控制决策委员会主席

贝克先生是一位商业敏锐的高级地产项目管理人员，具有专业判断力，领导力才能和卓越的专业技能，在澳洲地产领域从业超过 33 年。他同时拥有世界领先机构提供的良好教育背景，获取了哈佛大学和墨尔本大学建筑设计学士学位。

贝克先生的专业知识适用于所有物业开发管理和项目交付。在 2000 年代初至中期，贝克先生带领 Australand 和 Stockland 发展为这两个项目的高级开发经理。最近，Burke 先生继续扩大他作为蒙纳士大学和 Allity 项目总监的专业水平。贝克先生对于某些项目带来的风险有着丰富的经验和高度的认识，这无疑将成为中诚基金成功的一个关键方面。贝克先生现任万金园开发集团的资深项目经理。万金园集团是一家繁荣的私人房地产开发商，专门从事墨尔本各地的住宅项目。拥有超过 10 年的住宅物业开发经验，万金园致力于设计一个首屈一指的住宅。

■ JEFF YANG

Investment & Risk Management Committee Senior Consultant

现任中诚基金投资风控委员会高级顾问

Jeff Yang 上海民强投资集团董事长拥有 MBA 学历。上海民强投资（集团）有限公司系一家专业从事房地产开发的企业，公司原名为上海民强房地产发展有限公司（1995 年 9 月 11 日成立），于 2007 年 6 月更名为上海民强投资（集团）有限公司，先后开发的国内项目有：万荣阳光苑、丽景翠庭、铭德国际广场、上海铭德大酒店、汇阳广场、铭德传奇·漪景庭等房地产项目；国外项目有：美国西雅图福朋喜来登南机场酒店（2016 年 2 月开张营业）、美国塔科马会展中心万豪酒店（目前在建，预计 2019 年底开张营业）、澳洲投资开发别墅项目 Allanvale（目前第一期预售已完成并已开建，后期预售进行中）。

■ BILL LING

Investment & Risk Management Committee Senior Consultant

现任中诚基金投资风控委员会高级顾问

Bill 自 1998 年从事贷款金融行业。作为万通信贷（DY home loans）董事，他带领下的 DY 团队连续 6 年荣获 Choice 贷款总量的全澳冠军。其团队获批房屋、商业、房产开发等总贷款额高达近 \$100 亿澳元。值得自豪的是，DY 团队所负责的贷款的还款拖欠率接近于零。在贷款业享有盛誉。Bill 同时拥有房地产开发行业的丰富经验和深刻的市场解读，自 2006 年开始介入房地产开发行业，至今完成的项目已超过十个。

THE VIC

坐落于墨尔本 CBD 地标性建筑区域。项目总销售额超过一亿澳元，于 2014 年竣工

墨尔本维多利亚大街 | 2014 年交付使用 | 283 公寓 18 层



VICTORY



VICTORY
Brunswick East

Victory 是坐落于繁华的 Brunswick East 区的 5 层公寓。102 套公寓是毗邻地区规模最大的楼盘。Victory 距市中心仅 4.5 公里，邻接热闹的 Nicholson Street 和美食街 Lygon Street。该项目已售 90%，现处于施工阶段，抓住最后的机会，车水马龙的都市生活触手可及

98 尼古拉斯大街, 东布朗斯维克 | 施工中 | 102 公寓



CANTERBURY RISE

Canterbury Rise 是坐落于博士山校区房的温馨小区。由 42 套联排别墅和 21 套公寓构成，高品质巨擘制作，稀世地段闹中取静。该项目于 2015 年全部销售完毕，2017 年已交付使用。

988 坎特贝尔路, 南博士山 | 2017 年交付使用 | 42 联排别墅 + 21 公寓



DOVETON PROJECT

Doveton 占地面积超过 5 公顷，拥有大约 198 套联排别墅和 20 套公寓，这个项目是 Doveton 内 城区规模最大的楼盘。推开房门步入葱郁的高尔夫球场和毗邻的公园，沉浸在静谧的大自然中

即将销售 | 198 联排别墅 + 20 公寓



汇阳广场项目

汇阳广场项目位于上海市徐汇区漕溪路、田林东路，隶属于上海六大商圈之一的徐家汇商圈，是集商业与办公为一体的综合性大楼，由总高 22 层的甲级写字楼和总高 5 层的购物中心组成，总建筑面积 103431 平方米，2014 年正式开业运营，目前由民强集团自主经营管理。该项目年租金收入超过 2 亿元人民币。

上海市徐汇区漕溪路、田林东路 | 2014 年开业 | 总高 22 层的甲级写字楼 + 总高 5 层的购物中心



美国西雅图福朋喜来登南机场酒店

西雅图福朋喜来登南机场酒店于 2016 年 2 月 6 日开业，该项目坐落于美国华盛顿州西雅图最南端得梅因市，距离西雅图塔科马国际机场约 10 分钟车程。酒店是一个 7 层建筑，顶层是复合式的，一共有 225 个房间其中包括 10 个套房，6 个复合式阁楼房间，拥有宴会厅、会议室及西餐厅，配备游泳池和健身中心，酒店一层为小型赌场，面积约 8000 平方英尺。该项目年租金收入超过 2 亿人民币。

美国华盛顿州西雅图得梅因市 | 2016 年 2 月 6 日开业 | 225 个房间



3.1 项目摘要

- (a) Goldfield 管理集团有限公司 ACN 604 878 266 受托将位于 27 Driscolls Rd, Kealba, VIC、占地 60,671 平方米的学校旧址，改造成由联排屋 (1、2 和 3 层) 与低层公寓 (最高 3 层) 组成的环境优美的新住宅区 (Kealba 开发项目)。本项目约可开发 220 至 240 套住房，具体数量以审批为准。
- (b) Kealba 开发项目将向市场推出一系列目前供不应求或在该建成区未上市销售的住宅产品。Kealba 开发项目有机会建成类型多样、价格不一的住宅产品，为全体所有购房人提供多样的购房方案。
- (c) Kealba 开发项目的亮点包括：
 - (i) 位于机场西侧就业集群边缘，紧邻 Sunshine 就业集群，这两个就业集群在《墨尔本规划》里均被定位为非常适合大规模开展城市改造和基础设施升级项目的区域；
 - (ii) 住房产品类型多样，满足各类购房人需求，包括本地业主自住型家庭、“以大换小”购房人、首次置业者和改善型购房人、本地投资者及海外投资者；
 - (iii) 紧邻 (包括可能临街) 现有周边公园绿地，以及新的公共场所和林荫大道；
 - (iv) 生活总体规划住宅开发项目的心动机会，凸显项目自身高价值品质；
 - (v) 现有公共交通服务完善，包括项目附近 Driscolls Rd 和 Sunshine Ave 上连接 Keilor Plains 火车站 (2.5 公里) 的本地公共汽车线路，方便项目住房的通勤需求；
 - (vi) 邻近墨尔本机场、西区综合医院以及维多利亚大学 St Albans 和 Sunshine 校区，全部位于 7 公里辐射范围内；以及
 - (vii) 交通连线发达，西环路和 Calder 与 Tullamarine 高速路均在项目工地 3 公里范围内。
- (d) 去年下半年间，Kealba 中间房屋售价稳步上涨至 \$595,000。
- (e) 开发项目工地目前市场估值达 \$24,165,000。

顾问团队



万金园集团
项目管理、销售、市场运营



ARG Planning
规划设计



SJB Urban
景观设计



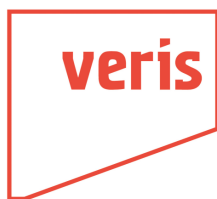
MGA
交通设计



TreeLogic
环境设计



Environmental
环评报告



Veris
土地测绘

DISCLAIMER

本文件由中诚基金管理有限公司编制，仅用于向潜在投资者提供信息，以帮助他们决定是否对相关财产充分感兴趣以进行进一步调查。

未经中诚基金管理有限公司事先书面同意，本文件以保密方式提供，不得向任何其他人重新提供或全部或部分复制。本文件中的信息仅供参考，不构成意见，也不构成任何要约出售或合同销售或其他方式。

手册中的信息仅供参考，可能会有变动。陈述，数字，计算，计划，图像和陈述仅供参考。图像可能包含艺术家的印象和计算机生成的图像。在进一步的规划或开发阶段可能会做出更改，尺寸，配件，装饰，规格和表示如有更改，恕不另行通知，由开发人员决定。尽管在提供这些信息时采取了所有合理的措施，但开发商及其顾问或代理对本文中包含的任何信息的准确性或任何一方采取的任何采购或潜在购买者或其他方面依赖此类信息的行为不承担任何责任。准买家必须自行查询以确定项目的各个方面，并且还就此处所包含的信息寻求独立的法律和财务建议。本资料中的信息仅供参考，不构成要约，诱导，陈述，保证或合同。



LOYALIZE
FUND MANAGEMENT
中诚基金

如需您需要进一步了解本项目的信息，或者获取其他更多投资的机会资讯，请联系

JAMES LIN 林耀鑫
DIRECTOR

M: +61 412 113 188
E : JAMES.LIN@LOYALIZEFUND.COM.AU

T: +61 3 9890 3862
F: +61 3 9890 6933
W: WWW.LOYALIZEFUND.COM.AU

SUITE 2A, GROUND FLOOR, 990 WHITEHORSE ROAD, BOX
HILL 3128, AUSTRALIA