



## 澳洲Sankofa基金

*Our fund, the free way to your future*

# 目 录

悉尼概况

关于我们

*ASIC*

公司架构

核心团队

筛选机制 : 投资决策委员会

Sankofa基金概况

在投及拟投项目介绍

*Hornsby公寓 , Chatswood公寓 , Hunter Region庄园 , Lake Macquarie庄园*

住宅抵押贷款

经济合作与发展组织（OECD）发表了2015年度的世界国家的“优质生活指数”(Better Life Index)，澳大利亚再一次被评为“世界上最幸福的工业化国家”。

悉尼有着全澳洲最贵的房价。据澳洲统计局统计，悉尼的房价中值为76万澳元，大约比全国房价中值57.15万澳元多出33%。即便如此，投资房市的需求依然如火如荼。有越来越多的境外投资者开始投资澳洲房产，他们认为澳洲房产的回报率总体来讲还是非常可观的。

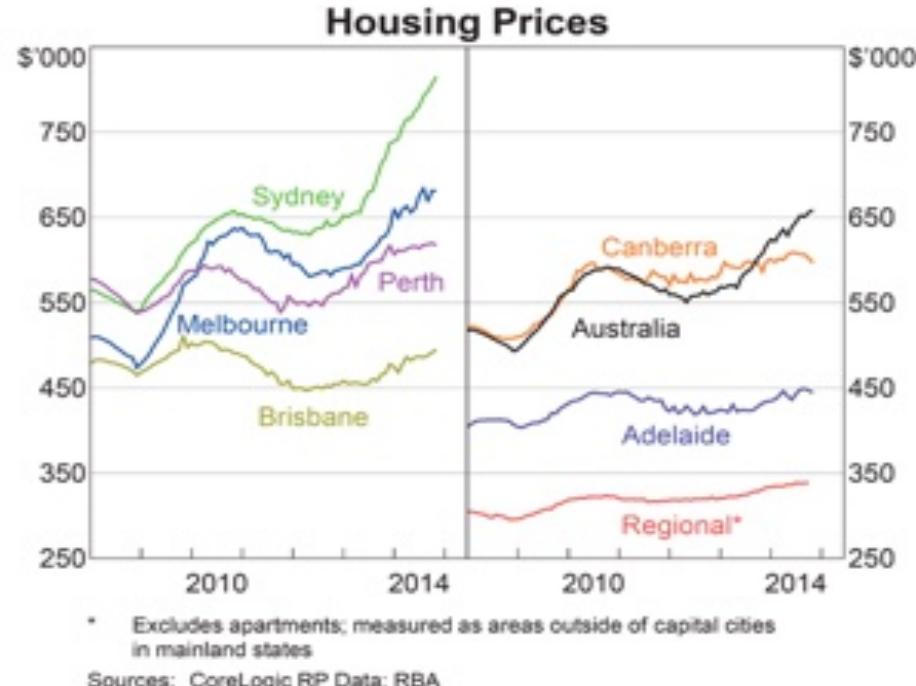


以历史规律来说，悉尼房地产价值每7-10年将会翻一翻。

2015年首三个月内，悉尼房价已飙升6个百分点，是过去6年内单季最大增幅。而其中，单单以三月论，单月居住房的涨幅甚至达到3%。悉尼市区内的别墅、公寓从去年首个季度末截至本年首个季度末平均市价上升13.9%，甚至比2013-14年度的12.4%还要高。

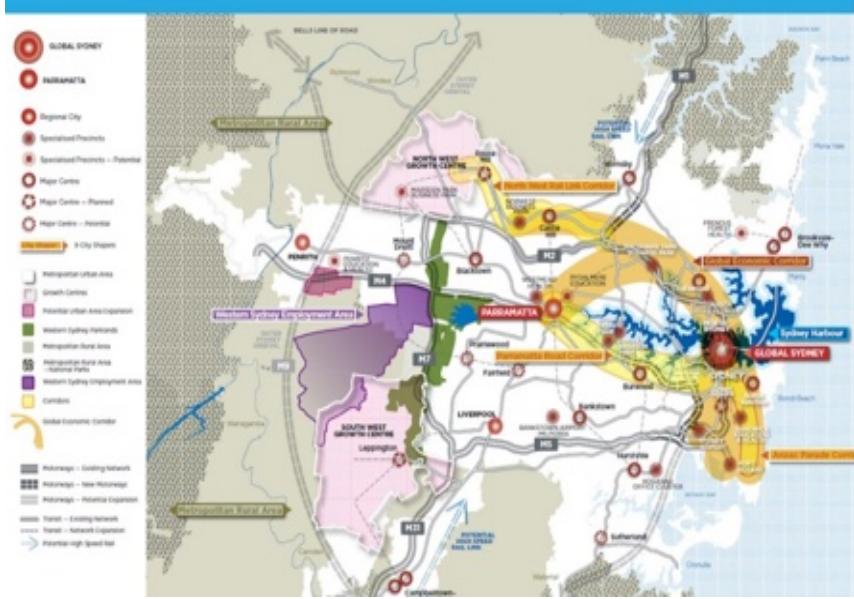
悉尼市场能有如此强烈的房屋需求，皆是因过去两年投资者源源不绝的进场。在过去的几年中，悉尼居住房为投资者提供了巨大的资本增值机会。

以租金来说，增幅也是非常可观的。单房的租金中位价已升至每周520澳元，相较14年上升了4个百分点。而房产开发也是一片兴旺，居住房建筑批准量自14年增加了8.8%，达到17,753套。而新的租住房建筑申请亦增加0.6%，总价值达到5.4万亿澳元。



# 悉尼未来规划——四个区，十个点，一条线

Figure 1: Vision for Sydney in 2031



### III) 1条线: 1条全球经济走廊(Global Economic Corridor)

全球经济走廊。州政府沿着悉尼东南、穿过悉尼市中心、延伸至悉尼西北和西部，划了一条全球经济走廊。这条走廊将连接CBD与Parramatta及西北就业中心，接下来有可能延伸至Liverpool及新机场。。这条走廊将会是政府未来增加政府投资、基础建设及城市增长的焦点区域。

悉尼现阶段的规划方向总结为4个区、10个点、及1条线。

I) 4个区：4个城市中心(CBD), Sydney CBD、Parramatta、Liverpool和Penrith。

Parramatta开发程度在近一两年的增长我们有目共睹，充分说明了州政府力推Parramatta为悉尼第二大CBD的决心。Liverpool和Penrith也是现在值得关注的区域，有可能呈现Parramatta的高速增长。

II) 10个点: 10个城市优先区域(Priority Precincts)

州政府将10个区域圈化为优先区域(Priority Precincts)，在这个10个区域中，州政府将更直接的参与策略性的规划调整。这些区域为：

- North Ryde Station
- Epping Town Centre
- Herring Road (Macquarie Park)
- Carter Street (Lidcombe)
- Wentworth Point
- Kellyville Station
- Showground Station
- Bella Vista Station
- BANKSIA STATION(新加)
- ARNCLIFFE STATION(新加)

# 悉尼人口增长率

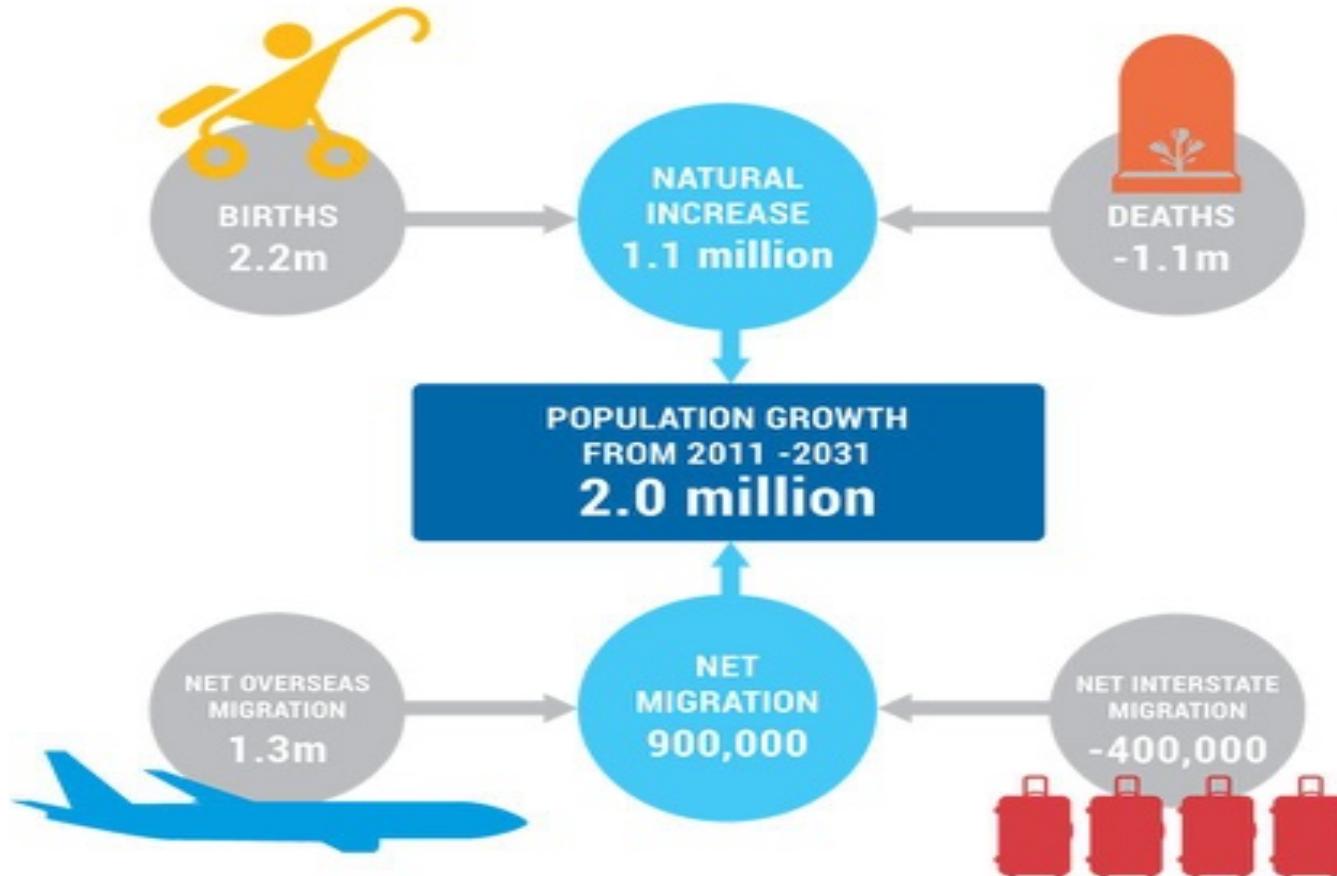


Figure 3: Forecast network performance 2031 – without a second Harbour Crossing and new CBD line



Crowding Level

Very Low
Low
Moderate
High
Very High
Passenger displacement

Description of crowding for double deck trains

- Passengers are mostly seated.
- Seated capacity is reached and people start to stand.
- Standing space approaching full for reliable running.
- Crowding with some reliability impact.
- Crowding starting to have material reliability impact.
- Additional passengers are unable to board the train.

Note: The above passenger crowding levels are based on total capacity (including both seated and standing passengers). This is a more generally accepted measure internationally rather than expressing capacity on the basis of seating alone.

Figure 4.51 Potential connections to bridge gaps in the Sydney motorway network by 2031



Motorways and freeways  
Major metropolitan roads  
Major canals

↔ Missing orbital/motorway connections  
 ↔ Corridors for investigation  
 █ Growth centre

我们是一家总部在悉尼，为客户提供基金管理、财富管理、国际并购、投资咨询的专业金融服务公司

澳大利亚金融牌照 AFSL:473202

主营业务：房产信托基金，投资管理信托，财富管理基金

- 我们了解中国，我们更了解澳洲，我们是中澳资本的桥梁
- 我们只投资于高质量项目从而为您获得资产增值
- 我们致力于成为澳洲最优秀的华人金融机构

## AFSL

**Australian Financial Services Licence**

**SANKOFA FUNDS MANAGEMENT PTY LTD**

ACN: 602218495      Licence No: 473202

is hereby licensed as an Australian Financial Services Licensee pursuant to section 913B of the Corporations Act 2001 subject to the conditions and restrictions which are prescribed, and to the conditions contained in this licence and attached schedules.

Effective 9 April 2015

**Authorisation**

1. This licence authorises the licensee to carry on a financial services business to:

- (a) provide general financial product advice only, for the following classes of financial products:

  - (i) deposit and payment products limited to:

    - (A) basic deposit products;
    - (B) deposit products other than basic deposit products;

  - (ii) derivatives;
  - (iii) foreign exchange contracts;
  - (iv) debentures, stocks or bonds issued or proposed to be issued by a government;
  - (v) interests in managed investment schemes excluding investor directed portfolio services; and
  - (vi) securities;

- (b) deal in a financial product by:

  - (i) issuing, applying for, acquiring, varying or disposing of a financial product in respect of the following classes of financial products:

    - (A) interests in managed investment schemes limited to:

      - (I) own managed investment scheme only; and

    - (ii) applying for, acquiring, varying or disposing of a financial product on behalf of another person in respect of the following classes of products:

      - (A) deposit and payment products limited to:

        - (I) basic deposit products;



1

ACN

**CERTIFICATE**



Australian Securities & Investments Commission

**Certificate of Registration  
of a Company**

This is to certify that

**SANKOFA FUNDS MANAGEMENT PTY LTD**

Australian Company Number 602 218 495

is a registered company under the Corporations Act 2001 and is taken to be registered in New South Wales.

The company is limited by shares.

The company is a proprietary company.

The day of commencement of registration is the eighth day of October 2014.

Issued by the  
Australian Securities and Investments Commission  
on this eighth day of October, 2014.



Greg Medcraft  
Chairman



Australian Government



ASIC

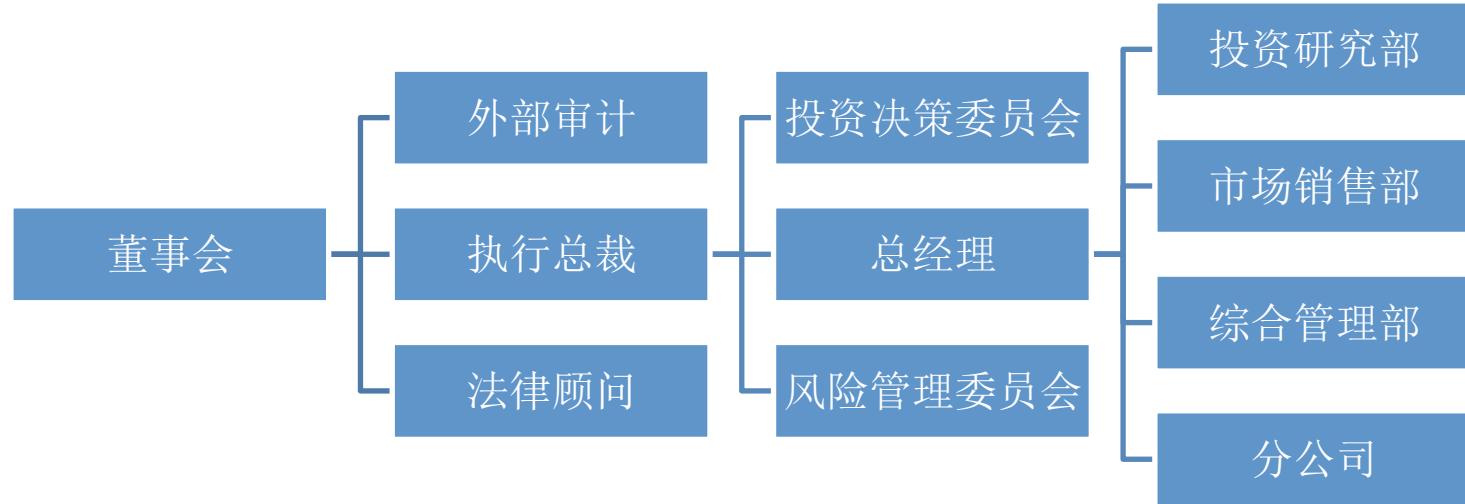
Australian Securities &  
Investments Commission

澳大利亚证券投资委员会ASIC完善的金融监管体系和严格的执行力度，受到了各国投资者和监管同行的一致认可，一直以来都被公认为世界上最严格、最健全、最能保护投资者权益的金融监管体系之一。

ASIC是澳大利亚金融服务和市场的法定监管机构，ASIC是澳大利亚一个独立的联邦政府机构，经联邦政府批准，根据2001年议会审核通过的澳大利亚《证券投资委员会法案》的规定，该机构依法独立对全澳金融体系、各金融机构和专业从业人员行使金融监管的职能。

### ASIC的监管对象

- 1、广泛的养老金、保险、存款和贷款行业从业机构。
- 2、本土各银行金融机构和在澳洲开展业务的国际银行分支机构。
- 3、证券、期货、外汇、金融衍生品等金融交易机构。
- 4、所有涉及金融产品信息咨询和服务的从业机构。
- 5、所有金融行业从业者需持证上岗，并按规定从事金融业务。



由资深专家组成的投资决策委员会将严格审查投资策略以及筛选项目。投资经理人会雇佣资深顾问对项目进行选择，研究，估价，分析和严格的把关。

我们致力于稳健成长基金，所以基金会投入于高潜力，高抗压，高增长的地区。比如说，风险委员会在分析投资项目的时候，考虑的不仅仅是项目本身的回报率，而是此区域的潜力及未来此项目在最坏情况下的抗压能力，能及时保护投资者的利益。

拟投资项目：

悉尼地区土地，别墅，住宅，公寓

## 投资策略概况：



## 投资策略核心部分：

项目锁定：从大量的房产中介及土地开发商收集资料。

分析项目：对项目做尽职调查并呈现报告给风险委员会。

项目收购：风险委员会批准项目后，会批准投资经理对项目进行收购。

项目设计：项目收购完成，管理层聘请资深项目经理及建筑师筹划收购项目。项目经理会定期向风险委员会报告项目进展。

项目销售：当项目完成设计和政府批准，房子可马上进行销售。



## *Sankofa* 董事长 柏冈

董事长专注于金融和房地产开发两大领域，从上海证券第一代红马甲开始，他有着长达25年的丰富的投资经验，历任中国建设银行，中信银行与中信证券高管。

在资本投资领域中，董事长投资并推动了多家高潜力企业在美国纽约交易，德国法兰克夫交易所成功上市。

在地产开发领域中，董事长以他独特的眼光和丰富的投资经验，自2004年至今，他已经在中国及澳洲投资并成功开发了数十个住宅及商业地产项目，累积开发量近百万平方米。



## *Sankofa*总经理 高锐

总经理有着20年金融证券外汇从业和投资经验，历任中国投资银行，中信证券资产管理部交易员，长盛基金，华夏基金，融通基金，KVB昆仑国际中澳区总监，易汇通金融学院院长。

持有注册会计师，注册证券分析师，澳洲RG 146金融从业牌照，投资决策委员会成员。



### *Sankofa法务总监 Tim McGowen*

Tim McGowen有着25年的投资银行和基金管理经验，他建立和管理着一个屡获殊荣(2008至2009年度蝉联澳洲对冲基金年度大奖)的澳大利亚对冲基金，并在全球金融危机期间获得了12%的回报。

持有澳洲RG 146金融从业牌照持有人，公司持牌人，投资决策委员会成员。



## 基金托管人：

**One Investment Group (OIG)**

**John Rowley**

OIG是澳大利亚一家独立的基金管理公司，专门提供责任实体，受托人，托管和管理服务。OIG负责超过120基金，具有广泛的资产类别基础，包括基础设施，房地产，股市，信贷和资金的基金，拥有众多外部投资经理



## 基金法律顾问：

**Sophie Grace - Director**

**Sophie Gerber**

**Sophie Grace**是澳大利亚一流的为金融服务和信贷新行业提供法律与合规服务的公司。我们的服务对象为澳大利亚和国际客户。为了保持行业的最佳实践，我们不支付或接受佣金以及提供任何我们服务客户的信息



## 基金审计机构：

**Hall Chadwick -Partner**

**Graham**

Hall Chadwick在全球拥有超过500家分支和9500名员工，是独立的国际会计和商业咨询公司，我们拥有远大的目标，不仅满足您的法律需求，也为您提供有力的资金和公司服务



Australian Government

SOPHIE II GRACE  
COMPLIANCE AND LEGAL

**one**  
Investment Group

 华夏基金  
China AMC

 中国银行  
BANK OF CHINA

HALL CHADWICK 

1. 我们拥有澳洲金融牌照，地产开发牌照，受澳洲最严格的监管环境监管。
2. 我们拥有资深的投资团队，拥有20年以上金融运营、地产开发经验。
3. 我们有最严格的项目投资和筛选机制，确保给投资者带来最好的回报。
4. 我们在澳洲拥有最好的会计师、律师、审计师、建筑师、建筑商、地产销售团队等外部资源

## Sankofa房地产基金

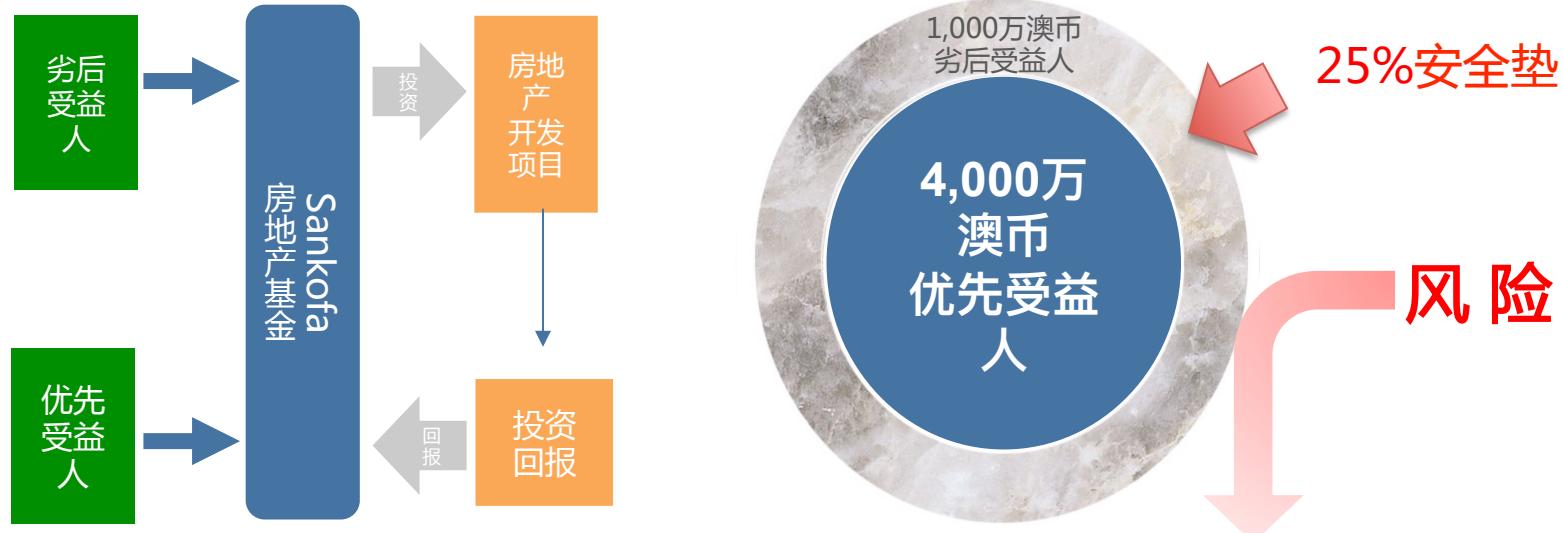
- 低风险基金中收益最高的

由于澳大利亚悉尼地区的住宅用地日益稀缺，本**地产基金**稳定的现金流，快速的周转效率，良好的市场前景，安全性远好于股票、矿业、农业等风险投资项目

- 同收益基金中风险最低的

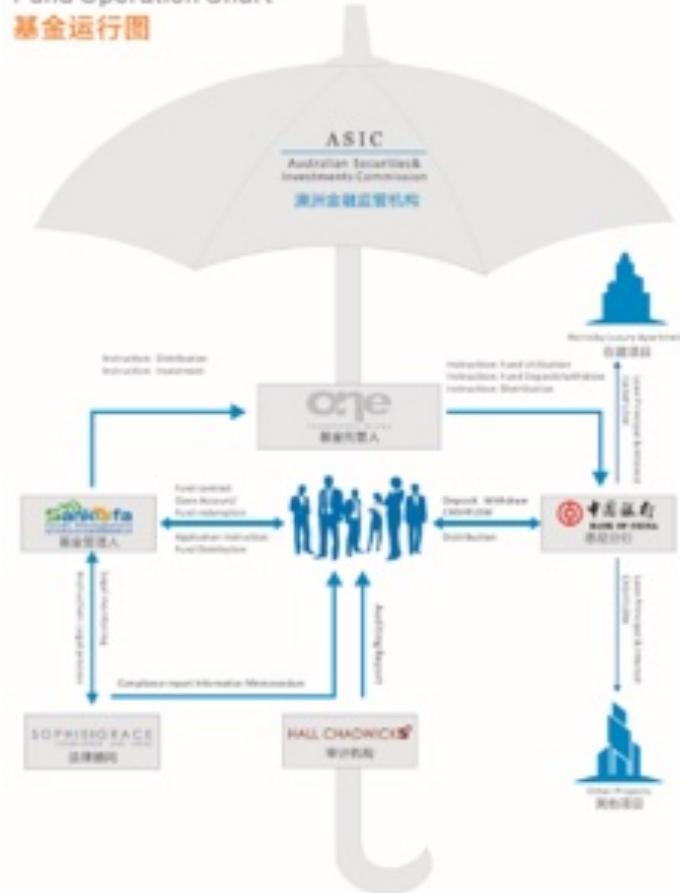
本基金**25%的安全垫**，是房产开发基金中最高级别产品，安全性远高于市场同类产品

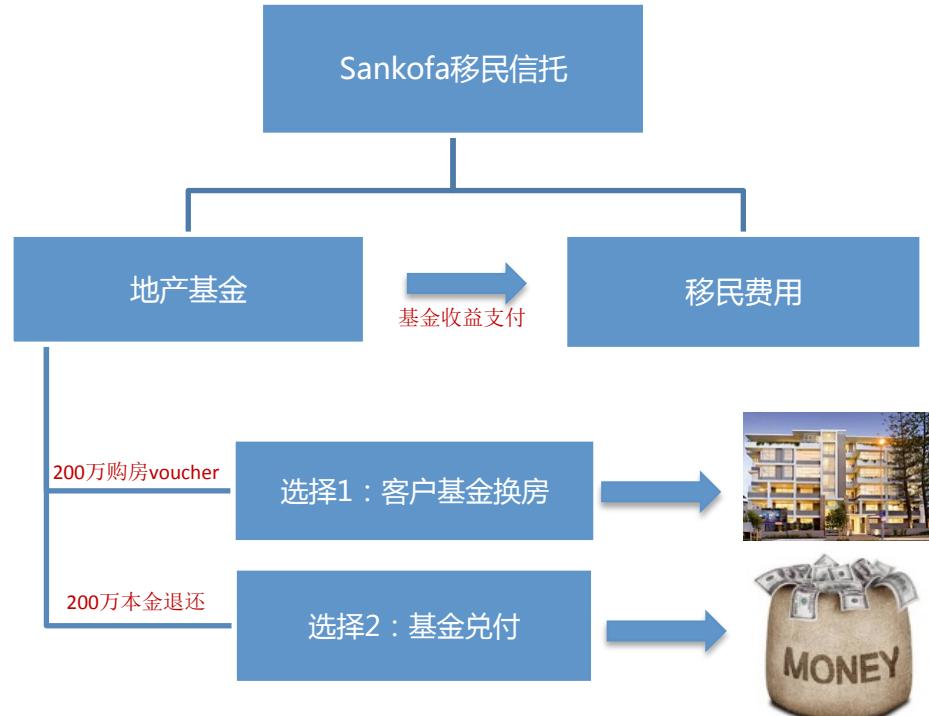
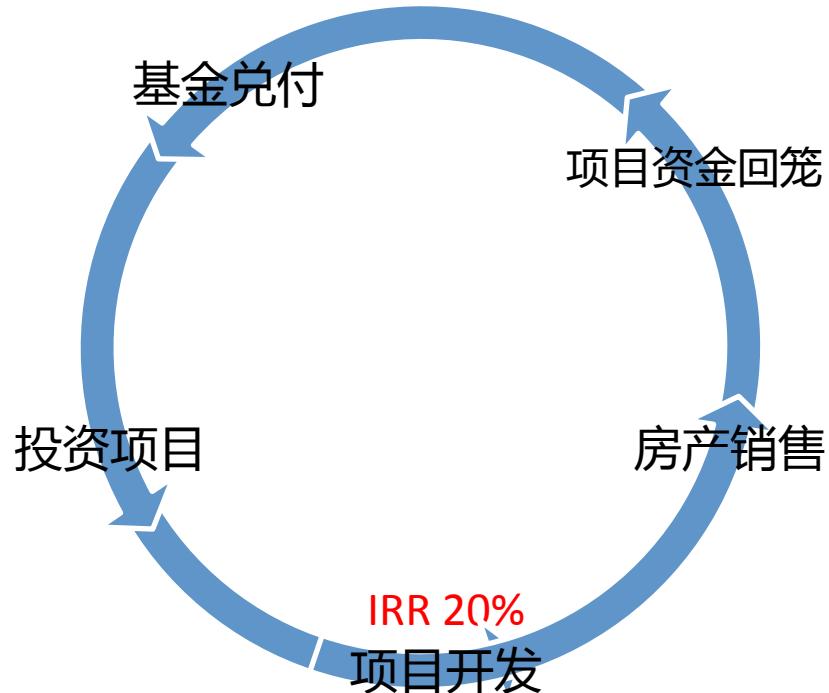
基金名称	Sankofa房地产基金
基金结构	劣后受益人：澳大利亚Oracle Development Pty Ltd 优先受益人：合格的个人投资者或者机构
基金规模	首期 5000 万澳币
基金封闭期	24 个月
基金年化收益	4-8%
基金管理人	Sankofa Funds Management Pty Ltd
基金托管人	One Investment Group
基金法律顾问	Sophie Grace Pty Ltd 律师事务所
基金审计机构	Hall Chadwick 会计师事务所
基金账户行	中国银行澳大利亚悉尼分行
拟投资项目	悉尼地区土地、别墅、住宅、公寓



Fund Operation Chart

基金运行图





# 在投及拟投项目介绍

# 完成项目 - 北岸重镇Hornsby - 资金利润已全数收回

地址：15-17 Wanderers Way, Hornsby, NSW 2077

土地用途：R4（高密度住宅）

单元数：100

销售收入：澳币\$ 59,627,076.00

资本结构：Sankofa基金持有60%

内部收益率 (IRR)：29.11%

楼盘亮点：

- 极近Hornsby交通枢纽（距火车站不足800m）
- 位于Hornsby市中心黄金地段，
- 步行可达购物休闲中心，女子学院，医院及Tafe
- 100%预售完毕
- 获得政府批文
- **投资风险最小化**



# 完成项目 - 北岸重镇Hornsby



# 拟投项目 - 北区不夜城 Chatswood

地址：Pacific Highway, Chatswood, NSW 2067

土地用途：B5（商业开发）

销售收入：澳币\$ 27,275,000

投资建设周期：22个月（约2017第三季度完成施工）

资本结构：Sankofa基金持有100%

预期内部收益率（IRR）：31.97%

楼盘亮点：

悉尼北岸商业中心Chatswood，与CBD隔湾相望

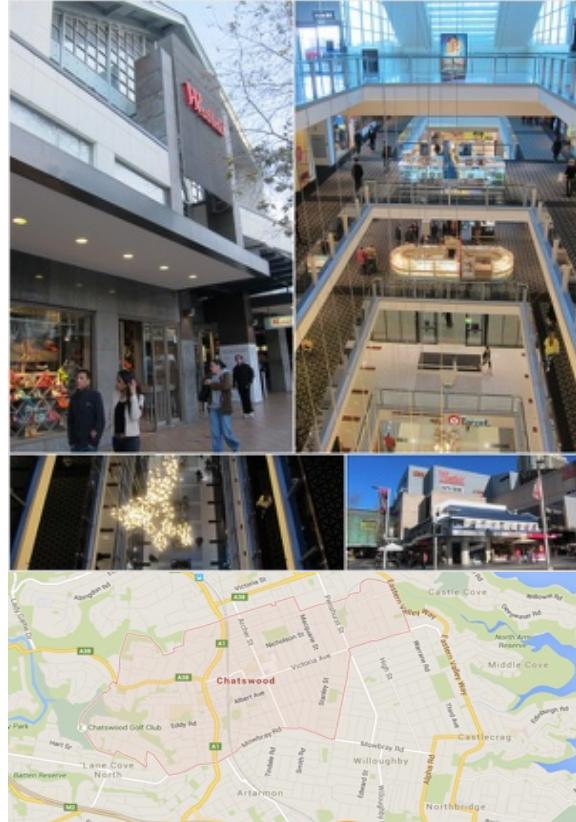
极近chatswood交通枢纽

距公车站、火车站不足850m及购物中心

位于直通悉尼CBD的高速公路旁

强大的市场需求前景

精品开发



# 拟投项目 - 北区不夜城 Chatswood

## 地理交通：

Chatswood位于悉尼以北10公里，是悉尼于北岸的另一个商业中心，繁华程度和CBD不相上下。区内拥有火车大站，10分钟到北悉尼商务区，20分钟到达悉尼市中心。



# 拟投项目 - 北区不夜城 Chatswood

购物消费：

Chatswood Chase 和 Westfield 是区内两个主要的大型购物中心，集中了超过 420家商店。除了各时尚品牌之外，超市巨头Coles和Woolworth，各类商业零售 JB Hi-Fi, Rebel Sport, Kmart 和 Target 也进驻其中，还有连锁电影院 Hoyts 为顾客提供休闲娱乐。



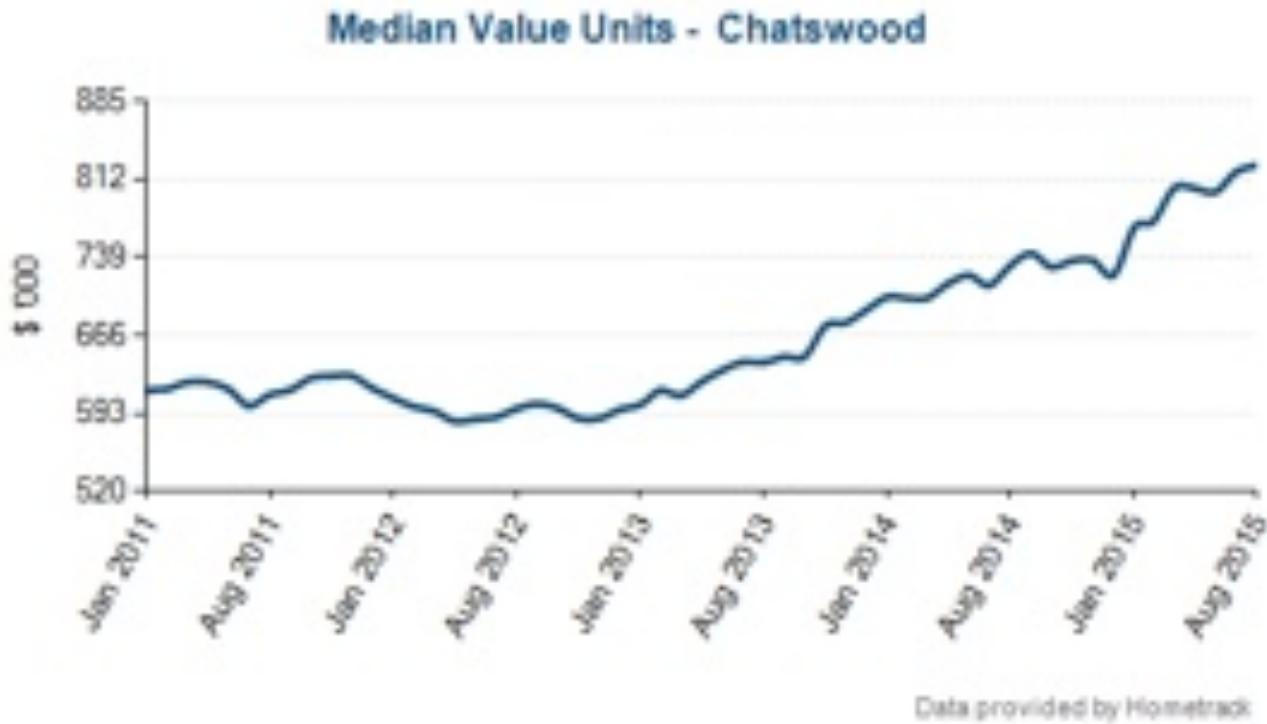
## 拟投项目 - 北区不夜城 Chatswood

商业地位：

很多国际企业都把其总部设立于此，例如 CSR Limited, Smith's Snackfood, Abigroup, Carter Holt Harvey 和 Pepsico 等，工作机会和就业率不亚于被称为悉尼硅谷等 Macquarie Park.



## 拟投项目 - 北区不夜城 Chatswood



## 拟投项目 - 庄园项目



## 拟投项目 - 庄园项目

### 庄园项目I - 猎人谷

地区 : Hunter Region(距离市中心约160公里)

土地用途 : RU4 ( 初级生产用地 )

### 庄园项目 II - 麦考瑞湖

地区 : Lake Macquarie(距离市中心约一小时车程)

土地用途 : RU4 ( 初级生产用地 )

总土地尺寸 : 约2770英亩 ( 或1119公顷 )

预计销售收入 : 澳币\$ 38,500,000以上

投资建设周期 : 20个月 , 约2018第一季度完成项目 , 并完成所有销售

资本结构 : Sankofa基金持有100%

预期内部收益率 ( IRR ) : 27.65%

# 拟投项目 - 庄园项目 - 猎人谷

## 项目亮点：

庄园位于著名的新南威尔斯州传统产酒区猎人谷中心区域，并与多个历史悠久的葡萄园相连。现正处于申请阶段，目标分割成20个或以上的优质庄园物业。将与年内进行分割，分割后，大部分物业面积将超过四十万平方米，并于期明年第一季度启动建筑工作，包括庄园住宅，私人网球场，太阳能恒温游泳池与小型高尔夫球道。

园内拥有丰富水资源，清澈的湖水随着微风碧波荡漾，配上夕阳下映照成金黄色的草坪，置身其中让你感觉与大自然浑然一体。眺望着结队成群的袋鼠在林中自得其趣，体验着国内不曾想象的澳洲田园豪宅生活。



# 庄园项目 - 猎人谷 - 土地用途

Singleton Local Environmental Plan 2013

Last updated 11 March 2016

Zone RU4

## Primary Production Small Lots

### 1 Objectives of zone

- To enable sustainable primary industry and other compatible land uses.
- To encourage and promote diversity and employment opportunities in relation to primary industry enterprises, particularly those that require smaller lots or that are more intensive in nature.
- To minimise conflict between land uses within this zone and land uses within adjoining zones.
- To recognise Hunter Valley Wine Country and the adjoining environs of Broke-Fordwich as a major viticultural and tourist destination by providing additional opportunities for compatible tourist uses.

### 2 Permitted without consent

Extensive agriculture; Home occupations; Intensive plant agriculture

### 3 Permitted with consent

Airstrips; Animal boarding or training establishments; Aquaculture; Building identification signs; Business identification signs; Cellar door premises; Community facilities; Dual occupancies; Dwelling houses; Environmental facilities; Environmental protection works; Farm buildings; Flood mitigation works; Forestry; Function centres; Helipads; Home-based child care; Home businesses; Home industries; Information and education facilities; Plant nurseries; Recreation areas; Recreation facilities (outdoor); Restaurants or cafes; Roads; Roadside stalls; Rural industries; Sewerage systems; Tourist and visitor accommodation; Turf farming; Viticulture; Water supply systems

# 庄园项目 - 猎人谷 - 预计房型





# 庄园项目 - 猎人谷 - 地区数据



## Summary Statistics

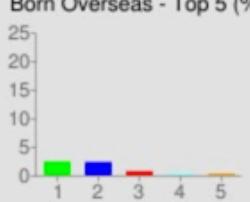
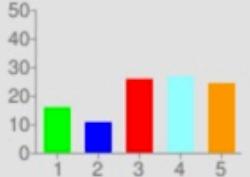
### □ 2016

- Population – 680,250
  - 64% live in metropolitan area – Hunter City
- Dwellings – 275,950
- \$38.5 billion (28% of regional NSW gross regional product)

### □ 2036

- Population projection – 798,100
- Additional 117,850 people
- 57,400 additional dwellings required

# 庄园项目 - 猎人谷 - 地区数据

<b>Postcode</b>	2330
<b>Suburb</b>	Singleton
<b>Population size in 2011</b>	5,510 People
<b>Born in Australia (%)</b>	91.53 %
<b>Born Overseas - Top 5 (%)</b>	<p>1. New Zealand (2.36%)      2. United Kingdom Channel Islands and Isle of Man (2.30%)      3. Born elsewhere (0.71%)      4. Philippines (0.40%)      5. South Africa (0.34%)</p> 
<b>Age Median of People</b>	38 Year old
<b>Age Statistics (%)</b>	<p>1. 0 - 12 Years (15.86%)      2. 13 - 19 Years (10.69%)      3. 20 - 39 Years (25.76%)      4. 40 - 59 Years (26.79%)      5. 60+ Years (24.31%)</p> 

## 庄园项目 - 猎人谷 - 地区介绍

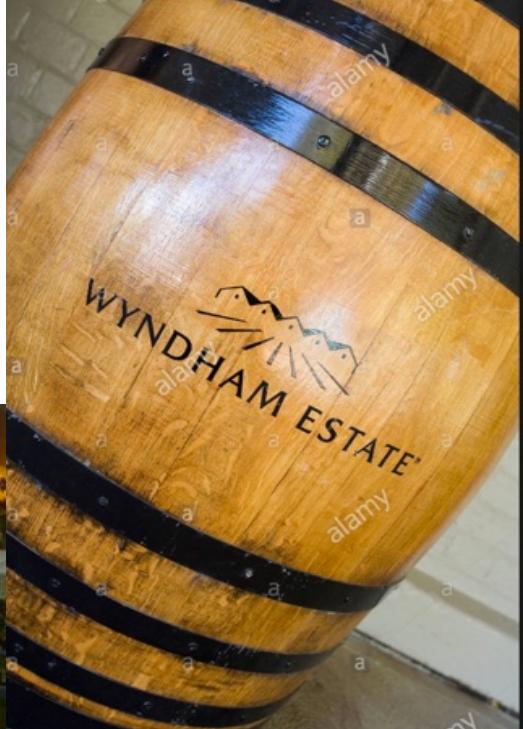
猎人谷位于悉尼的西北内陆地区，距离市中心只160公里，被誉为酿酒之乡，是澳洲最古老的酿酒区。在这里你可以参观酒庄、品尝佳酿，还可以参观酿酒学校。也可到此乘坐热气球或者搭乘直升飞机而来，欣赏别致的田园景色。

酒庄游葡萄酒和美食爱好者可以参加酒庄游，品尝一下本地区最好的美酒佳肴。猎人谷有超过120个酒庄，这里出产的一流葡萄酒在本地和国外都深受欢迎。一流的葡萄酒佐以上乘的美食和风格独特的精品住宿环境，附近还有当代与传统的艺术，画廊和手工制品，绝对是完美的短期休假选择。

Life in Hunter

## 云咸酒庄

最古老的葡萄园猎人谷的酒乡历史可追溯至1788年，在猎人谷众多的酒庄中，推荐世界知名的云咸酒庄（Wyndham Estate）。云咸酒庄是澳大利亚最古老的葡萄园，一直是澳大利亚高品质葡萄酒的代名词。



# Life in Hunter

## 猎人谷花园



猎人谷花园(Hunter Valley Gardens)位于该区中心，四周由美不胜收的葡萄园和壮丽群山环绕，目前是澳大利亚主要的人气观光景点。在 25公顷的土地上，有12种景观壮丽的主题花园，园内万紫千红、争奇斗艳。旅游者走访超过 8公里的步道，沿途欣赏各种独树一帜、璀璨夺目的花园，映入眼廉结合视觉、色彩和芳香的美景，大大满足您的心灵飨宴。主题花园包括玫瑰园(Rose Garden)、意大利岩洞花园(Ionian Grotto)、故事书花园(Storybook Garden)、印度马赛克茶园(Indian Mosaic Tea Garden)、日本花园(Japanese Garden)和中国花园(Chinese Garden)，园内终年以不同主题呈现百花争妍的景致，令人流连忘返。





## Life in Hunter

### The Vintage Golf Club

The Vintage高尔夫球俱乐部是由有“大白鲨”之称的格雷格·诺曼设计的18洞冠军高尔夫球俱乐部。举行过世界级的高尔夫球锦标赛，并且每年举办新南威尔士州高尔夫球锦标赛。球场多次获奖，是全澳洲前20名的高级的球场。诺曼巧妙地将多变的地形和原始林地改造成为一个度假休闲好去处。被青山环抱、溪水和峡谷交织其间、与森林和酒庄相伴，球场的前九洞森林密布，后九洞被湿地包围。距离悉尼两小时车程，猎人谷是新南威尔士州著名的旅游胜地，吸引着无数高尔夫、美食、红酒和音乐节爱好者前来游览，专程到这里前来品酒的游人络绎不绝。

## 拟投项目 - 庄园项目 - 麦考瑞湖

项目亮点：

庄园位于新南威尔斯州的文化底蕴深厚的Lake Macquarie，庄园内拥有一片宽广的成熟葡萄田，庄园主随时可恢复生产酿造专属于自己的红白葡萄酒。园内的莲花池在夏日中灿烂绽放，已建成的各种新设备与建设更为整个物业添上了不少农村色彩与可玩性。建成的马棚牛棚可照料数十头牛只马匹，供客人在庄园中驰骋，穿行层层的牛群。下一步，Sankofa将在庄园中建设商业等级的网球场与太阳能恒温私人游泳池，让庄园变成离市中心仅仅一小时车程的周末度假屋。



# 庄园项目 - 麦考瑞湖 - 土地用途

Lake Macquarie Local Environmental Plan 2014

Last updated 15 April 2016

**Zone RU2**

Rural Landscape

## 1 Objectives of zone

- To encourage sustainable primary industry production by maintaining and enhancing the natural resource base.
- To maintain the rural landscape character of the land.
- To provide for a range of compatible land uses, including extensive agriculture.
- To maintain and enhance the natural amenity and the ecological values of the land.
- To provide for sustainable land management and forestry practices.

## 2 Permitted without consent

Extensive agriculture; Home occupations; Horticulture

## 3 Permitted with consent

Air transport facilities; Airstrips; Animal boarding or training establishments; Aquaculture; Bed and breakfast accommodation; Boat sheds; Building identification signs; Business identification signs; Camping grounds; Cellar door premises; Cemeteries; Community facilities; Crematoria; Dual occupancies (attached); Dwelling houses; Eco-tourist facilities; Environmental facilities; Environmental protection works; Extractive industries; Farm buildings; Farm stay accommodation; Flood mitigation works; Forestry; Freight transport facilities; Funeral homes; Garden centres; Health consulting rooms; Heliports; Home-based child care; Home businesses; Home industries; Industrial training facilities; Information and education facilities; Intensive livestock agriculture; Intensive plant agriculture; Landscaping material supplies; Mortuaries; Passenger transport facilities; Plant nurseries; Recreation areas; Recreation facilities (outdoor); Resource recovery facilities; Roads; Roadside stalls; Rural industries; Rural supplies; Veterinary hospitals; Water recreation structures

# 庄园项目 -麦考瑞湖-地区数据

## Demographic Data

Population	
Population (2015)	202,676
Current estimated population.	
Source: Australian Bureau of Statistics - Regional Population Growth data.	

Cultural and language diversity					
Ancestry, top responses	Australian				33.7%
	English				32.2%
	Scottish				8.2%
	Irish				7.7%
	German				3.0%
Language, top responses (other than English)	Italian	0.3%	0.3%	0.3%	0.3%
	Macedonian	0.3%	0.3%	0.3%	0.3%
	German	0.3%	0.3%	0.3%	0.3%
	Cantonese	n/c	▲ 0.2%	0.2%	0.2%
	Spanish	n/c	n/c	▲ 0.2%	0.2%





## Life in Lake Macquarie 洞穴湾 ( Caves Beach )

这里是湖水汇入大海的入海口。

您可以欣赏美丽的沙滩、沙石入口，还可以去洞穴湾和天鹅海 ( Swansea ) 钓鱼。

洞穴湾和天鹅海连接了湖泊与海洋，是广受游客喜爱的度假胜地，尤其是水上运动爱好者。 您可以在退潮时探索洞穴湾的海蚀洞，在开阔的水域尝试深海钓鱼，在天鹅海海峡 ( Swansea Channel ) 试试手气看看鱼儿能否上钩，还可以在当地最受欢迎的冲浪场地之一冲浪。

# Life in Lake Macquarie

## 莫瑞赛特 ( Morisset )

莫瑞赛特镇是华特庚山 ( Watagan Mountains ) 脚下麦奎利湖 ( Lake Macquarie ) 南湖 ( Southlake ) 区的一部分。莫瑞赛特是一个繁荣的镇中心，拥有众多商店、服务设施、餐厅和咖啡厅。游览每周末举行的莫瑞赛特集市 ( Morisset Mega Markets )，购买当地特产、艺术品和手工艺品。

莫瑞赛特的南湖区、多拉溪 ( Dora Creek )、库兰邦 ( Cooranbong )、怀伊 ( Wyee ) 和华特庚国家公园 ( Watagan National Park ) 以其平静的水道和宁静的乡村社区而倍受欢迎。



# Life in Lake Macquarie

## Café Macquarie

这家咖啡馆的气氛很温馨，店内装潢布置很漂亮。食材新鲜多样，总不断有新的有趣的食物可以品尝。工作人员的服务态度极好，价格也非常实惠。



## Vita Café

这是一家很棒的小餐厅，每日出炉的法式糕点、可口的饭菜，价格都十分合理。最重要的是有非常正宗的意大利披萨和冰激凌。



## AMP bans loans to foreign buyers



AMP is blaming the tough policy on "changes to the law or extent. Jennifer De Luca

## Why banks are blocking home loans to foreign buyers

JOHN ANTHONY AND ROB STOCK

Last updated 16:47, June 15 2016



by Dun  
Hughes

to ensu  
borrow

It follow  
and fea

## NAB foreign home loan borrower rules tightened

By business reporter Michael Janda

Updated 12 May 2016, 11:32am

National Australia Bank has partially followed the lead of its major rivals, restricting home loans to foreign buyers as of this weekend.

## Foreign incomes do not count for temporary residents buying property in Australia

© April 19, 2016 12:00am

↳ Sophie Elsworth Personal finance writer News Corp Australia



The nation's biggest bank will no longer accept foreign loan application.

## Third major announces foreign investor lending restrictions

by NZ Adviser

13 Jun 2016



foreign buyers



## CBA enhances security operations to prevent mortgage fraud

By Your Mortgage | 30 May 2016



PHOTO: NAB is the last of the big four banks to further tighten lending to foreign home buyers. (Greg Wood, file photo: AFP)

MAP: Australia

## Commonwealth Bank works to stop mortgage fraud



The Big Four bank is overhauling its mortgage operations to better detect fraud.

A report by the Australian Financial Review has revealed Commonwealth Bank will change its mortgage operations to enhance security and transparency when dealing with mortgage brokers.

By Greg Wood

Search keywords...

Local News Opinion Sport Rural Life & Leisure Photos

## Westpac, ANZ cut foreign buyers

11:34 AM Friday Jun 10, 2016



suit of other lenders across the Tasman in restricting foreign property buy

Font size : Small Medium Large X-Large XX-Large XXX-Large



?

解决方法





# Sankofa

## 小额房屋贷款计划

## 市场背景简要

自2016年1月以来澳洲四大银行针对海外收入的澳洲房屋贷款客人一再加大贷款审批难度，直到现如今各大银行针对海外收入的客人直接采取了拒绝贷款审批或者收押的态度。因此导致了大批量的海外收入买家房屋无法交割并面临10% 的押金被没收以及罚款等损失。



## 业务目标

Sankofa将利用AFSL授予的金融服务范围内，透过Sankofa Property Fund将资金注入在房屋交割业务内。公司将市场定位于使用海外收入为主导的在澳房屋投资人士(本括本地买家)，并将采取以接受海外收入以及快速成交的方法来发展我们的客源。

## 目标：

开拓海外投资人士市场，并帮助紧急交割的客人顺利交割

快速占有此夹缝市场的一定份额

## Australian Financial Services Licence

SANKOFA FUNDS MANAGEMENT PTY LTD

ACN: 602218495

Licence No: 473202

is hereby licensed as an Australian Financial Services Licensee pursuant to section 913B of the Corporations Act 2001 subject to the conditions and restrictions which are prescribed, and to the conditions contained in this licence and attached schedules.

Effective 9 April 2015

### Authorisation

1. This licence authorises the licensee to carry on a financial services business to:
  - (a) provide general financial product advice only, for the following classes of financial products:
    - (i) deposit and payment products limited to:
      - (A) basic deposit products;
      - (B) deposit products other than basic deposit products;
    - (ii) derivatives;
    - (iii) foreign exchange contracts;
    - (iv) debentures, stocks or bonds issued or proposed to be issued by a government;
    - (v) interests in managed investment schemes excluding investor directed portfolio services; and
    - (vi) securities;
  - (b) deal in a financial product by:
    - (i) issuing, applying for, acquiring, varying or disposing of a financial product in respect of the following classes of financial products:
      - (A) interests in managed investment schemes limited to:
        - (I) own managed investment scheme only; and
      - (ii) applying for, acquiring, varying or disposing of a financial product on behalf of another person in respect of the following classes of products:
        - (A) deposit and payment products limited to:
          - (I) basic deposit products;



# Sankofa Property Fund Information Memorandum

"We will invest:

- (a) in specially selected property development projects in Australia; and/or
- (b) by providing loans to (or subscribing for or holding notes or other debt securities issued by) Relevant Entities
  - which loans or notes/ debt securities may be: (i) secured by mortgages (first or second ranking) over part or all of the relevant property located in Australia; (ii) secured by security interests over some or all of the shares, units or other relevant equity interest issued by the relevant Relevant Entities; or (iii) unsecured; and/or
- (c) by subscribing for or holding some or all shares, units or other relevant equity interests issued by Relevant Entities.

根据Sankofa Property Fund基金产品说明书明文列  
明，公司有权在房产相关领域投资。为进一步加强  
对公司与客户的保障，相关房屋贷款投资将建立在  
房子作为抵押品的基础上操作。



## 贷款周期



为确保资金流动性，通常合同周期为**6个月到12个月**。  
合同截至后，可决定是否继续合同或者要求客人讲本金归还。  
同时也考虑设立最短贷款周期，比如合同周期结束前转走或者付清贷款会产生罚金等条款。



Bridging  
FINANCE

“稳” - 见未来

t | 02 8065 2830

e | [info@sankofafund.com.au](mailto:info@sankofafund.com.au)

w | [www.sankofafund.com.au](http://www.sankofafund.com.au)

Level 40 | MLC Centre | 19 Martin Place | Sydney | NSW 2000

# 免责声明

Disclaimer: Any general advice in this material does not take into account you or your client's personal objectives, financial situation and needs. Please seek advice from a financial adviser or broker and read the relevant IM before making a decision in relation to any investment. In the event of any inconsistency or misinterpretation between the marketing material and Sankofa Property Fund Information Memorandum, the English version Sankofa Property Fund Information Memorandum shall prevail.  
Copyright@2015 Sankofa Funds Management Pty Ltd ACN 602 218 495 AFSL 473202. All rights reserved.