

# 新西兰房地产投资信托 投资报告

## 本次发行

发行3,404,385份固定收益基金 A单位（单价纽币 \$1.02）以收购位于199-203 Beach Haven Road 的全新幼儿园物业

6% 预期年化税前现金分红  
p.a. 按季支付

本次发行从2022年1月25日开始



此交易不对公众开放，仅向高净值投资者开放，包括至少投资纽币\$750,000元的新西兰居民，或其他合格的投资者，或根据《2013年金融市场行为法》被归类为高净值投资者的投资人，请参阅申请表以了解详情。投资决策非常重要，它们通常会产生长期后果。请仔细阅读所有文件。提出您的问题。我们也建议您在投资之前寻求独立建议。

# 尊敬的投资人,

我很高兴欢迎您参与到新西兰房地产投资信托（“基金”或“NZREIT”），这是我们于2015年设立的商业地产基金，目前专注于投资幼儿园物业。

该基金由源盛资本有限公司管理，成立的目的是让创始人和志同道合的投资者能够集中资金一起投资于具有稳健回报的幼儿园物业。

NZREIT目前发行两个子基金，即A单位和B单位。A单位拥有已落成和出租的幼儿园物业组合，以满足希望获得来自于净租金收入定期分红的投资者需求，同时享受未来的物业增值。物业增值反映在单位价格上。B单位适用于有兴趣参与建造幼儿园而获得开发利润的投资者。

自2019年9月30日设立A单位以来，尽管在过去的两年中，奥克兰经历了三次封城，本基金一直按季分红。平均年度分红约为6%。我们在这段困难时期的稳定分红记录充分体现了我们幼儿园物业资产的稳健品质。相对于其他可类比的投资而言，更具优势。

我们的目标很简单——长期持有拥有多元化优质租户和具有增值潜力的幼儿园物业组合。我们目前主要关注大奥克兰地区，然后是新西兰其他增长强劲的区域。这些地区对现代化和量身定做的幼儿园物业需求增长强劲。

事实证明，即使在经济困难时期，随着幼儿教育需求的稳步增长并得到政府补贴资金的支持，幼儿园物业需求保持强劲。在新冠疫情大流行期间，幼儿园物业投资仍然保持了可观的回报和稳步增值。

自2019年9月30日起，A单位已收购两处物业。第一个是5 William Pickering Drive。这是位于奥克兰Rosedale轻工业区的一座商业建筑。租户包括一个拥有98个学位牌照的幼儿园，租期为15年+10年+10年。以及其他四个稳定租户，其中包括源盛资本。第二个是4019 Great North Road。这是一个新建的拥有120个学位牌照的幼儿园，位于Kelston繁忙的主干道上。租期为15年+10年+10年。这两处房产均由本基金开发落成。

此次融资将收购另一座新建造的125个学位牌照（最终数量以教育部批准为准）的幼儿园。它位于199-203 Beach Haven Road，地处奥克兰北岸Beach Haven社区中心，毗邻现有的Beach Haven商业中心。该物业由源盛资本有限合伙1号开发，B单位是主要有限合伙人。由新西兰最大的幼儿园服务运营商BestStart承租。该物业将于2022年2月上旬落成并移交给租户。

所有这些物业都满足基金的位置、租户、收益和潜在增长的投资标准。

NZREIT是一个开放式基金。因此，我们的目的是继续增持其它的幼儿园物业。多个物业和租户可以分散投资风险。我们相信这是一种保守稳健的投资策略。我们能够更合理地满足租户要求，并为我们的基金投资人提供卓越的安全保障。

我们的策略是让投资直接按比例拥有物业的所有权，既享受定期的季度租金收入分配，同时分享资本增值的潜力。作为PIE基金，A单位投资者获得的收入、税收减免和资本收益与他们直接拥有物业一样，包括可减少税收的折旧抵扣。

NZREIT打算通过收购更多的幼儿园来实现增长。创始人和其他现有投资者将获得以同等权益进行再投资的机会。

我们欢迎您的兴趣和与您合作的机会。

Peter Jiang

董事

源盛资本

# 目录

1. 关键指标
2. 重要信息
3. 本次交易汇总
4. 告诉我有关基金
5. 固定收益基金A单位的SIPO
6. 谁在管理基金?
7. 投资风险?
8. 收费
9. 我需要支付哪些税?
10. 哪里可以找到更多信息?
11. 投诉流程
12. 如何申请
13. 词汇表

附件一：申请表

1.

# 关键指标

---

**物业**

199-203 Beach Haven Road,  
Beach Haven, 奥克兰

---

**预期税前现金分红:**

6% p.a.

---

**发行开始:**

2022年1月25日

---

**发行结束:**

2022年3月25日

---

**融资额:**

纽币\$3,472,473

---

**最低投资额:**

纽币\$100,000

---

**担保承销额:**

纽币\$1,000,000

---

**租期:**

15年+10年+10年

---

**贷款:**

45%

---

**满租率:**

100%

---

## 关键信息

基金采用“分红+物业增值”和“开发增值”的两种投资策略，重点关注幼儿园类商业地产。

固定收益基金 A 单位通常会投资于成熟在租的物业（拥有稳定的、完全出租的、多元化的，位于大都市区内的优质租户）。这是一种风险较低的策略。

成长基金 B 单位通常会投资于需要某种形式的提升或开发的“增值”物业。开发后，这些物业卖给 A 单位长期持有或市场中其它投资者。这是一个中等风险的策略。

## 发行概要

基金是源盛资本有限合伙1号的合伙人，占有45.96%的份额。该有限合伙正在开发位于199-203 Beach Haven Road 的幼儿园。

发行3,404,385 份固定收益基金 A 单位（单价纽币 \$1.02）以收购上述幼儿园物业。

您将认购由新西兰私募信托基金 NZREIT 发行的固定收益基金 A 单位。您的资金将与其他投资者的资金汇集在一起并进行投资。本基金的资产以本基金独立信托人或其成立的项目公司的名义持有，并由源盛资本（基金经理）来管理。

该基金适合寻求投资新西兰幼儿园物业和其他商业地产并以中长期投资为目标的高净值投资者。

### 投资关键指标

#### 6%\* p.a. 预期年化税前现金分红, 按季支付

- 位于Beach haven road 的全新幼儿园
- 租客为新西兰最大的幼儿园运营商-Best Start
- 租期: 15 年 x 10 年 x 10 年
- 购买价格: 纽币 \$6,145,455  
(该价格仅为指导价，按照5.5%的回报率来计算，最终购买价格按照2022年1月份的独立估价师的估值报告为准)
- 融资额: 纽币 \$3,472,473
- PIE 基金结构
- 较低的贷款价值比: 45%
- 面积: 1,926 平方米
- 室内面积: 766 平方米
- 年度租金: 纽币 \$338,000 p.a. + 物业支出 + 消费税 (4个月免租期后)
- 预期交付给租客的时间: 2022年2月1日

## 财务信息

### 资金用途

融资额和贷款信息如下:

收购 199-203 Beach Haven Road	纽币 \$6,145,455
收购成本	纽币 \$327,018
<b>合计</b>	<b>纽币 \$6,472,473</b>

### 资金分配:

基金A单位投资额	纽币 \$3,472,473
银行贷款	纽币 \$3,000,000
<b>合计</b>	<b>纽币 \$6,472,473</b>

### 收购成本

有关收购199-203 Beach Haven Road 的收购成本明细如下:

基金经理的物业收购费用	纽币 \$120,656
基金经理的经纪费	纽币 \$62,100
第三方承销费	纽币 \$30,000
会计、审计、税务	纽币 \$48,262
市场费用	纽币 \$45,000
法律费用	纽币 \$6,000
银行费用 (包括法律费用)	纽币 \$5,000
评估费	纽币 \$10,000
<b>合计</b>	<b>纽币 \$327,018</b>

上述费用不包括消费税和报销。之前基金经理发生的费用，由基金报销。

## 银行贷款

2021年11月15日，基金获得了银行贷款的意向书：

描述	定期贷款
银行	ASB Bank Limited
贷款额度	纽币 \$9,150,000 (额度提高了纽币 \$3,000,000)
利率	按照提款当日的 BKBM 投标率 (现行为每年 0.8%)，另加上每年 2.53% 的利润，合计为 3.33%
期限	2年
还款条件	只还利息
担保	<p>对位于 199-203 Beach Haven Road 的房产拥有第一和独家抵押权。</p> <p>对底层资产拥有一般担保契约。</p> <p>借款人对于实体的股份拥有特定担保契约。</p> <p>借款人对于199-203 Beach Haven Road 的租约拥有特定担保契约。</p>
贷款价值比	不超过45%
利息覆盖率	净租金至少2倍于利息费用

由于外部因素和/或文件的最终确定，贷款条款可能会在提款前发生变化。

## 年报

请联系基金经理来索取本基金截至 2021 年 3 月 31 日年度报告的副本。

## 物业组合

### 物业1: 5 William Pickering Drive, Rosedale, 奥克兰 0632

地址	5 William Pickering Drive, Rosedale, 奥克兰 0632
产权	地块 51 DP 137448
交割日期	2017年1月31日
购买价格	纽币 \$3,500,000
改造价格	纽币 \$2,500,000
2021年3月31日之公允价格	纽币 \$7,350,000
从B单位转入A单位	2019年9月30日



5 William Pickering Drive地理位置优越，位于奥克兰最繁忙的商业区之一，其中包括：

- 永久性业权土地3,575平方米（大约）
- 约1,001平方米的独立办公室/仓库建筑
- 低容积率20%
- 大量停车场

这座引人注目的物业位于一条主干道，主干道宽55米，位于奥尔巴尼商业区的中心，距高速公路交汇处不到1公里。

该物业是于1990年代初期建造的高规格德国跨国制药公司，作为其办公室和分销中心。收购后，由新西兰房地产投资信托进行了翻新改造，将原来的仓库改建成幼儿园。改造完成后，该物业现在出租给高质量的托儿园，办公室和教育中心。

## 租客

<b>承租人:</b>	Just Kidz Albany Limited
<b>租期</b>	15年+10年+10年 = 35年
<b>租金</b>	纽币 \$280,280 (纽币 \$55/每周, 98 儿童) /第一年
<b>承租人:</b>	源盛资本有限公司
<b>租期</b>	3年+3年+3年 = 9年
<b>年租金</b>	纽币 \$45,000
<b>承租人:</b>	舞蹈空间
<b>租期</b>	15年+15年 = 30年
<b>年租金</b>	纽币 \$37,354
<b>承租人:</b>	Japan Kauri Education
<b>租期</b>	2年+2年+2年 = 6年
<b>年租金</b>	纽币 \$18,000
<b>承租人:</b>	中新公司
<b>租期</b>	3年+2年+2年 = 7年
<b>年租金</b>	纽币 \$41,000

### *Just Kidz Albany Limited*

Just Kidz ([www.justkidz.co.nz](http://www.justkidz.co.nz)) 致力于提供优质的托儿，教育，学前班，幼儿园和课后教育。本中心是Just Kidz 内部最大的中心之一，Just kidz 在St. Johns, Dannemora, Huapai, Kelston and Henderson 设有中心。

### **舞蹈空间**

舞蹈空间 (<http://www.dancespace.co.nz>) 是一个爱好娱乐的舞蹈工作室，致力于培养热爱舞蹈，欣赏音乐，建立自信并表达幸福的舞蹈爱好者。它对所有年龄和舞蹈基础的人开放。

### **源盛资本有限公司**

源盛资本为本基金的基金经理。基金经理源盛资本与 Uwin International Investment (NZ) Limited (“源盛国际”) 为关联机构，江波 (PETER) 是基金经理公司源盛资本的主要 (不超过50%) 股东之一。源盛国际是新西兰最具影响力的商业移民机构之一。

### *Japan Kauri Education*

Japan Kauri Education 为奥克兰的日本社区运营着日本儿童图书馆和日本遗产中心 (日语/文化教育课程)。日本儿童图书馆拥有 12,000 多本日本儿童书籍，涵盖广泛的类别和目标年龄段。它是新西兰最大的日本儿童图书馆。Japan Kauri Education 的目标包括提供图书馆，以帮助在日本出生或有日本父母居住在新西兰的孩子享受用日语写成的书籍。

### **中新教育**

中新教育有限公司 (“中新”) 致力于在奥克兰创建一个有趣，有效且专业的课后辅导教育机构。它的教育内容和课程设置丰富灵活，为传统教学提供有力补充。

中新在一年内迅速发展，并获得了学生及其父母的几乎100%的积极反馈。目前，他们的影响力正在扩大。中新已经从2019年第4学期开始提供更多课程和更丰富的教学大纲，例如数学，英语和科学，并在未来的学期中招募更多学生。



## 物业 2: 4019-4021 Great North Rd, Glen Eden, 奥克兰 0602

地址	4019-4021 Great North Road, Glen Eden, 奥克兰 0602
产权	地块 1 DP 551977
交割日	2019年9月12日
购买价格	纽币 \$2,500,000
改造金额	纽币 \$3,550,000
2021年3月31日公允价值	纽币 \$6,228,210
从B单位转入A单位	2021年3月31日

该地块由基金B单位开发完成，并于2021年3月31日从基金B单位转入基金A单位。该物业是Glen Eden最新的幼儿园之一。

### 租客

2021年5月25日签署的租约如下：

承租人:	Happy Learning Limited
租期	15年 x 10年 x 10年 = 35年
租金	纽币 \$346,320 每年 (纽币 \$55.50/每周, 120 个儿童) / 第一年免租期后

6个月免租期，Peter Jiang 是Happy Learning Limited 50%的股东和董事。



### 物业 3 (基金A单位拟收购此物业): 199-203 Beach Haven Road, Beach Haven, 奥克兰 0626

- 2019年12月由源盛资本有限合伙1号(基金B单位是该合伙机构的有限合伙人之一)收购此地块
- 拟建125个儿童许可的幼儿园, 开工日期为2021年3月
- 施工方: PINK 建筑
- 幼儿园预期于2022年2月完工, 并于2022年3月开业



### 租客

租约协议书于2020年8月25日签署:

承租人:	Best Start Education Limited
租期	15年 x 10年 x 10年 = 35年
租金	纽币 \$338,000 每年(纽币 \$52/每周 125个儿童) / 第一年, 免租期后

4个月免租期。

## 2.

# 重要信息

## 投资选择

在决定是否投资时，请仔细考虑第3节-交易汇总中列出问题的答案。

除此交易中的信息外，重要信息还可以在随附的申请表和基金信息报告中找到。

## 金融市场管理局规范新西兰金融市场的行为

金融市场管理局的首要任务是推动和促成公正高效透明的金融市场。

有关投资的更多信息请查询[www.fma.govt.nz](http://www.fma.govt.nz)

## 理财顾问可助您做出投资决策

请理财顾问虽然不能保证您稳赚不赔，但可以助您做出更好的投资决策。

理财顾问受到金融市场管理局不同程度的管理，具体取决于理财顾问的类别和提供服务的性质，一些理财顾问只能就有限的产品提供意见。

寻求和得到金融意见时，您应当确认：

- 您接触的理财顾问的类别；
- 该理财顾问的服务范围；
- 该理财顾问可就何种产品提供咨询。

为您提供个性化理财顾问服务时，一名理财顾问可能应向您提供以上信息及其它内容的披露声明。您应当询问理财顾问如何收费，以及他/她是否存在利益冲突。

理财顾问必须建有投诉机制。向零售客户提供服务时，理财顾问或他们供职的金融服务供应商必须加入某类投诉解决机制，如果就某一投资出现纠纷，您可以寻求独立方来解决纠纷。

大部分理财顾问以及他们所供职的金融服务供应商都必须在金融服务供应商名录上注册。您可在网站[www.fspr.govt.nz](http://www.fspr.govt.nz)上查询注册金融服务供应商的信息。如您对某位理财顾问的行为有疑问，也可向金融市场管理局投诉。

## 高净值投资者

本基金并非公开发行的公募基金。本基金只对投资额达到纽币\$75万元的高净值新西兰投资人开放。投资额度不足纽币\$75万元的合规投资人也可以是本基金的招募对象，或根据《2013年金融市场行为法》被归类为高净值投资者。

具体内容请见申请表或<https://www.fma.govt.nz/compliance/financial-advice/>。

如果您是一名非居民，请联系基金经理。

新西兰法律通常规定金融机构在投资人做出投资决定之前向投资人提供相关信息。这些信息可以帮助投资人做出投资决定。

这一通常惯例并不适合于高净值投资人。高净值投资人有不会收到完整而全面信息的可能。您在这类投资产品的其它法律保障上也相对较少。这类投资产品并不适合于一般投资人。

我们建议您在做出投资决定之前仔细阅读所有文件，提出问题，寻求第三方独立财务咨询。



3.

# 发行汇总

## 这是哪一类投资？

您将认购并拥有新西兰房地产投资信托（一个新西兰的私募信托/简称“基金”）的单位份额。您的资金将与其他投资者的资金集合在一起用于投资。基金的资产列在受托人或其成立的附属公司（提名人）的名下，由基金经理管理。受托人和基金经理共同就幼儿园物业或商用物业进行投资。

本次发行的是固定收益基金A单位。本基金符合新西兰移民局的“可接受投资”标准。本基金适合希望中长期投资于新西兰商用地产的高净值投资者。

## 本次发行的目的

本次发行的目的是用于收购位于199-203 Beach Haven Road的幼儿园物业。

## 本次发行的关键条款

基金名称	新西兰房地产投资信托
基金类别	单位信托
发行性质	固定收益基金 - A单位
发行单位数量	3,404,385 份
单价	纽币 \$1.02
发行开始	2022年1月25日
发行结束	2022年3月25日
投资性质	仅限高净值投资者（由《2013年金融市场行为法》界定）
投资期限	2年以上
风险	低至中等风险
基金经理	源盛资本有限公司
管理人	Rockburgh 基金服务有限公司
分红	季度
定价	季度
最少投资额	纽币 \$100,000 (仅限高净值投资者)
最少后续投资者	纽币 \$50,000
承销	本次发行的包销金额为纽币\$1,000,000

以上时间表仅供参考，日期可能会有所变化。基金经理有保留在发行截止日前结束发行或最多延长45天的权利，并不另行通知。  
允许超额认购。

有关发行的具体信息请参考第4、5、7章节。

## 这个是单一的物业组合？

不是。本基金为您提供包含新西兰幼儿园物业和商业地产的多元化投资组合。该基金是一个“开放式”基金——它将持续筹集资金用于增加投资，以通过投资组合多元化来逐步降低其投资风险。

## 这是抵押贷款基金？

不是。本基金主要投资于永久产权物业。然而，本基金也会投资于基金经理认为拥有适当风险/回报平衡的（租赁地权）物业。

## 谁来为我管理？

源盛资本（基金经理）为本基金的管理人。网站 [www.childcareproperty.co.nz](http://www.childcareproperty.co.nz)。基金经理的董事汇集了房地产、投资、金融、资产管理、移民和合规等的独特组合，这些技能有助于选择合适的新西兰幼儿园和商业物业。

有关基金经理的具体详情请参阅章节 7。

## 投资额

最低投资额为纽币\$100,000。您需要填写一份让基金经理接受的合格投资者声明或其他替代证明，以确认您是高净值投资人。一旦您的投资申请被接受，您将需要签署单位认购协议。当您的单位认购协议审阅完毕后，您将收到确认通知，以告知分配给您的投资单位数量。

最低追加投资额为纽币\$50,000。您的追加单位认购协议经审阅后，您会收到有关您追加投资单位数量的确认函。

## 本次发行是否有担保承销？

本次发行的担保承销额为纽币\$1,000,000。

## 预取回报

本次的投资回报来自于基金的分红（租金收入）和基金单位价值（物业增值）的变化。

固定收益基金 A 单位：目标为 6% 的税前现金分红，按季支付。

固定收益基金 A 单位是按季分红。投资于本基金的回报可能为正也可能为负。不承诺或保证任何回报。

## 投资是否可以修改？

基金经理在与受托人协商后更改本基金的投资政策。投资政策的任何重大变更详情一般必须在变更生效前至少一个月通知所有基金持有人。

我们有可能在不通知单位持有人的情况下对投资政策做出一些小调整。这些调整可能只是微调，或者是由于法律的变化而必须做出的更改。

在下列情况下，经基金经理同意，受托人可以根据单位信托契约书之补充契约来（完全或部分）修改、添加或取消单位信托契约或任何补充契约里的任何条款。

- 这种修改不会影响反永续规则；并且
- 任何改变或可能改变任何单位或单位类别权利的修改已经事先获得了特别决议案通过（超过75%单位持有者同意）。

当基金经理在任一财年里向基金的单位持有者发送该财年完整的财务报表时，可以书面形式通知所有单位持有者对单位信托契约所作的修改。

## 我如何将投资变现？

本基金拥有长期投资的投资策略，以期获取租金收入和资本增长。基金A单位的投资者应拥有类似的投资目标。您只能通过将您的基金单位出售给您自己或基金经理安排的其他投资者而退出投资。如果由基金经理为您的基金单位安排买家，则需要支付经纪费。

本基金目前不在任何证券交易所上市并且也可能长期不上市。由基金受托人和基金经理共同决定，在基金达到新西兰股市上市要求，包括最低单位持有者的要求之后，是否会安排基金上市。

如果您对此投资有任何疑问，我们建议您咨询理财顾问。咨询理财顾问并不能阻止您的投资亏损，但是应该可以帮助您做出更好的投资决策。理财顾问受到金融市场管理局的不同级别的监管，具体取决于顾问的类型及其提供的服务的性质。某些理财顾问只能在有限的产品范围内提供建议，因此在寻求建议之前，您应检查其资质。

## 主要风险

我们认为基金投资有以下风险：

- 投资新西兰商业地产相关风险
- 投资新西兰幼儿园开发相关风险
- 投资新西兰股票和债券相关风险
- 投资目标未达成风险
- 与我们投资的某一地产或公司业绩相关的风险
- 集中投资某一地区、行业或其它类别的风险
- 估值或纳税错误的风险。

除了与某一投资类别相关的风险之外，投资本基金还有一些常见风险。以下仅列出了一部分与投资本基金相关的风险。如果出现这样的风险，将会影响到基金的投资表现、财务状况和运营，从而影响到您的回报。在投资本基金之前，请您仔细完整查看本投资报告，包括下面列出的风险因素，并寻求专业建议。

## 收费

经纪费	发行投资单位：最高为认购额之1.8%（支付给理财顾问） 出售投资单位：无费用，除非委托基金经理找到买方，在此情况下，收取单位价值的1.5% 每位最低纽币575元
物业收购尽职调查费	不超过购买价格的2.5%（不含GST）
物业处置费	不超过销售价格的2.5%（不含GST）
管理费和物业管理费	基金资产价值之0.47%（年度）
管理费	基金资产价值之0.17%（年度）
托管费	基金资产价值之0.08%（年度）
承销费	承销额之3%

收费的具体信息可以参考第8章节。

## 我的投资是如何交税?

基金经理已将固定收益 A 单位注册为按“PIE”征税。

您支付的税额取决于您提供的投资者税率 (PIR)。PIE 基金被认为是节税投资工具，因为最高 PIR 设定上限为 28%。如何确定您的 PIR，可以访问税务局网站来获取投资者税率的相关信息，或拨打 0800 227 774 联系税务局或咨询您的税务顾问。

您可以参考第9章节以获得更多信息。

## 就我的投资，我可以联系谁?

如果您对您的基金单位有疑问，您可以随时联系基金经理。您可以参考第10章节以获得更多信息。

## 如有争议，我可以找谁?

基金经理是注册金融服务提供商 (FSP479846)，并且它亦是保险和金融服务申诉专员计划 (IFSO 计划) 的成员，该计划是由消费者事务部批准的独立的争议解决计划。

如果您向我们提出投诉，但投诉无法解决，那么您可以在满足某些条件的情况下将该争议提交IFSO计划，网址为：

Office of the IFSO, Level 2, Solnet House, 70 The Terrace, Wellington 6143  
PO Box 10-845  
Wellington 6143  
New Zealand

电话: +64 (04) 499 7612

热线: 0800 888 202

传真: +64 (04) 499 7614

有关争议的更多信息可以通过info@ifso.nz以获得。

您也可以参考第11章节以获得更多有关投诉的信息。

## 您的投资移民签证解决方案

如果您计划在三年内至少投资纽币\$1000万元或在四年内投资至少纽币\$300万元，则可以分别适用新西兰移民局投资者 1 类和投资者 2 类签证计划。请咨询您的移民顾问，以了解该两种投资签证计划的相关资格和标准，及如何将您的资金转移到新西兰的相关批准程序之详细信息。

## 无担保

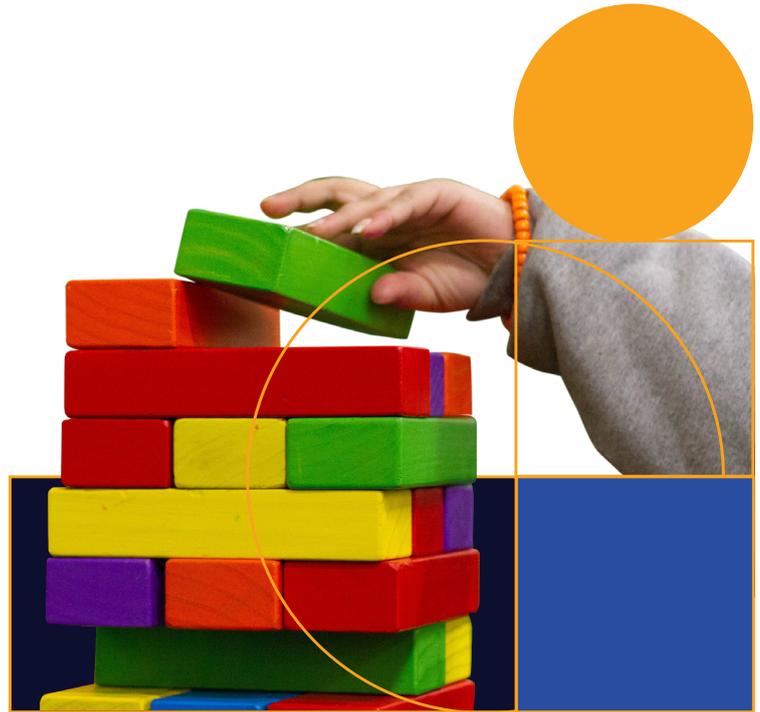
受托人、基金经理或其他任何人都不能保证归还您的投资，或者由本基金作出投资后一定有收益或回报。我们不承诺任何投资回报。

## 未来业绩陈述

本次发行中包含与未来相关的某些声明。此类声明并非对未来业绩的保证，并涉及已知和未知的风险、不确定性、假设和其他重要因素，其中许多因素超出我们的控制范围，可能导致本基金的实际结果、业绩或成就与所表达、暗示的存在重大差异。

## 如何申请?

请参考第12章节以获得更多信息。



## 4.

## 基金信息

本基金投资于新西兰商业房地产，下设2个子基金：

- 固定收益基金 A 单位：投资于有固定回报（租金）的幼儿园物业和其他商业物业；
- 成长基金 B 单位：投资于通过开发增值的幼儿园物业和商业物业；

基金经理选择和收购地产。基金经理也管理本基金所持有的物业。对于成长基金 B 单位，基金经理还担任开发项目的项目管理人。

基金经理同时也承担日常的物业管理工作，确保所有物业都获得最佳出租方案，所有租金都得以收缴，所有物业都维护得当。

独立的受托人（或其指定人）代表基金持有其投资物业。

对于固定利息投资，由独立的托管人综合平台代本基金拥有和记录所做的定息投资。

行政管理人负责做帐，管理所有投资和投资者报表工作。



## 单位信托结构

您将拥有基金的投资单位，每个单位价值相等，在基金的资产中拥有相等的利益，也会受到任何投资单位或投资类别所附权力、义务和限制的约束。任何投资单位在基金的任何部分或者全部资产中占有同等利益，受托人和基金经理会为每个投资单位分别做帐。

经过与基金经理协商后，受托人也可能推出投资单位持有者不同的单位类别，其所附的权力、义务和限制将不尽相同（例如目前的A、B单位）。基金可以有无限数量的投资单位类别，每个投资单位类别由无限数量的单位持有者。在不限制其它权力的同时，每个投资单位类别所附的权力包括分红、投票、终止权，以及拥有基金的某些资产或综合资产投资等。

受托人和基金经理可能在基金内设立分基金，以持有某个投资单位持有者或某类投资单位持有者的资产。这一分基金的资产将按照受托人和基金经理共同认可的条件由投资单位持有者或某类投资单位持有者持有。为避免疑问，在受托人和基金经理共同认可的条件下，该等分基金不一定与投资单位类别相关联。

本基金目前提供以下分基金和投资单位类别：

- 固定收益基金A单位：目标税前收益为6%，定期进行季度分配
- 成长基金B单位：不定期分红，长期资本增值

当您的认购金已投入本基金，这笔钱用于向一个或多个房地产项目投资，和/或投入定息项目。这些投资将由受托人（或其指定人或托管人）代表每个投资单位类别持有，并且这些投资将仅用于这个投资单位类别的投资。每个投资单位类别都有自己的单位净值。

任何投资单位持有者都无权做以下事情：要求将基金资产或资产的任何部分转移给他或她；质疑或挑战受托人是否行使其权力、判断和能力，或者基金经理是否行使其权力或发挥作用；或者凭借持有单位，行使或试图行使任何与基金利益相关资产的任何权力。

## 投资额

本基金适合以下期望涉足新西兰房地产的高净值投资者，包括：

- 任何愿意投资至少纽币\$ 750,000 的高净值投资者。
- 合格投资人，可以投资基金经理愿意接受的任何金额。

您的认购额等于认购单位数量乘以基金单价。

## 如何追加投资

本基金是一种开放式基金，旨在不断获取符合其投资标准的合适物业。本基金确定物业后，将邀请投资者认购A单位或B单位。

请联系基金经理来讨论增加投资。最低追加投资额为纽币\$50,000。完成您的追加投资申请后，您将收到确认函以明确您所获得的投资份额和单价。

## 支付认购金额

您可以将您的认购金额直接支付到申请表中列明的指定基金认购募集账户。

## 您的资金是如何投资的

当您的认购金额从您的银行账户转出时，按投资人的选择，用于购买基金 A 单位或基金 B 单位。

在申请中，如果相关投资无法获得海外投资办公室批准时或该等投资会令本基金寻求海外投资办公室批准时对其它相关投资产生不利影响，则受托人可保留随时限制某位投资者在本基金内投资的权力。

通常本基金或任何投资单位类别可以就受托人进行的任何房地产投资进行借贷。基金管理可以代表受托人或以该不动产的担保，借入不超过该不动产价值50%的贷款，但须始终获得受托人的书面批准。

基金目前的投资模式是长期增值和租金收益。针对固定收益基金A单位的投资人，租金收益将按季发放。对于成长基金B单位，投资收益原则上都会进行再投入。



## 您的投资单位如何估值

当您投资资金于本基金时，它会投资一项或多项房地产投资或定息投资。您的投资单位的估值将基于这些投资的潜在价值。

可能并不能实时对您的投资进行估值。联系基金经理或管理人以获取最新估值。您的投资单位的估值是基于最近可用的信息，对于某些资产，可使用历史信息，而对于房地产，通常使用收购价格，除非有最新的估值报告。

您的投资单位的估值通常会考虑待处理的交易（即可能尚未处理的交易）。您的投资单位的总价值将根据基金相关投资价值的变化而变化。

投资估值通常使用近期可用的估值信息，每季一次。对于房地产，估值为每年一次或根据实际需要相应调整。

## 如何出售我的投资单位？

投资单位持有人可以随时将部分或全部投资单位出售给他们选择的任何人。基金经理将保留一份投资单位持有人和其他寻求购买或出售投资单位的人的名单，并在需要时尽最大努力帮助促进投资单位的销售。在新的集资期间，基金经理也可能会促进投资单位的销售。如果您找到自己的买家，基金经理将不会就您销售您的投资单位收取经纪费。如果通过基金经理为您找到买家，则您需向基金经理支付 1.5% 的经纪费。

如果您决定将您的投资单位出售给第三方，售价将由您和买家共同决定。

本基金最初不会在任何证券交易所上市。一旦本基金满足新西兰证券交易所的上市要求，包括最低股东要求，基金经理可能决定将其上市。

## 如何赎回我的投资单位？

本基金目前不提供投资单位赎回，未来可能会提供赎回。赎回的时间（如果有的话）及其条款和条件将由基金经理绝对酌情决定。最早可提供赎回的时间是自本次发行结束之日起两年。

一旦到位，投资单位的赎回将由基金经理全权酌情决定。允许的投资单位赎回将在设定的流动性窗口期进行，并将按当时的单位净值价格进行。投资单位价格和赎回还款价格均反映了当时本基金的最准确资产净值 -- 扣除本基金的所有负债并按基金经理认为必要或可行的就本基金的相关资产或或有负债等计提拨备后，包括任何投资的变现和投资单位赎回的准备金。

赎回时，基金经理将收取 1.5% 的退出费。在某些情况下，根据基金经理的绝对酌情决定权，提款可能会被推迟。比如，多个投资者希望同时提取其资金。

赎回金额会尽快支付到您指定的银行账户。我们不支付现金或支票。您的赎回申请一旦提交，通常无法撤回。您所欠的与投资有关的任何款项都将会扣除。

本基金的策略是进行长期投资以获得收入和资本增值。您的投资期限应该是中长期。投资者应考虑到，本基金的大部分投资用于非流动性房地产投资。可能会出现重大延误，包括变现的资产流动性不足或受到其他限制。考虑到流动性原因，基金经理可能需要足够的时间以有序的方式出售本基金的投资并重新平衡本基金的剩余投资。

如果您依赖该投资作为获得移民居留签证的可接受投资，则退出本基金可能会危及您的签证，除非您按照新西兰移民条例的要求将 300 万或 1000 万投资于另一项可接受的投资。

## 投资可以改变吗？

基金经理可在与受托人协商后更改本基金的投资政策。投资政策的任何重大变更的详情通常必须在变更生效前至少一个月提供给所有投资单位持有人。

我们可能会在不通知投资单位持有人的情况下对投资政策进行某些调整。其中包括性质较小的调整或因法律变更而需要的调整。

经基金经理同意，受托人可通过单位信托契约的补充契约来修订、增加或撤销（全部或部分）单位信托契约或任何补充契约的任何条款，前提是：

- 此类修改不得导致违反永续规则；
- 和任何改变或可能改变附属于任何投资单位权利的修订，均已事先获得特别决议批准（即75%的投资单位持有人批准）。

基金经理在向信托投资单位持有人发送完整的财务报表副本时，应以书面形式通知所有投资单位持有人在任何财政年度对单位信托契约所做的修改。

## 我们无法处理指令的情况

有时，受托人可能无法处理您的投资申请，或者可能会出现相当大的延迟，无论是在您的初始申请还是后续追加申请方面，例如：

- 投资选择存在流动性问题；
- 受托人暂停交易投资项目（例如，因为受托人认为有利于保护基金或符合整体投资者的最佳利益）；
- 受托人无法从相关底层投资的经理（如有）处获取价格；
- 您的指示不完整；或者
- 不可预见的情况阻止我们使用我们的信息系统或其他管理系统。

投资价格一般在延迟结束时计算。

## 信息沟通

我们提供以下信息，以便您随时了解您的投资和任何可能出现的机会：

- 季度单价
- 季度投资者报告
- 季度资产组合更新
- 年度资产组合估值和说明
- 年报和税务报告。



5.

# 基金A单位的 SIPO

## 投资理念

固定收益基金的设立是为了让创始人和志同道合的投资者能够将他们的资金集中起来，一起投资于幼儿园物业和其他具有适当回报的商业物业。

## 投资目的

我们的目标是积累幼儿园物业和其他商业物业的投资组合，分散多个物业和租户的投资风险，以获得稳定的投资回报，使固定收益基金能够进行定期的季度分红和保持资本增值的潜力。作为PIE基金，A单位投资者获得的投资回报是获得与直接拥有财产相同的收入、税收减免和资本增值。

## 投资策略

固定收益基金的战略是搭建和管理位于新西兰的高收益幼儿园物业和商业地产的投资组合，以提供稳定的目标年度6%的税前现金分红，按季支付，并有可能在中长期内实现资本增值。

## 投资政策

### 贷款

本基金一般不允许借款，除非就受托人进行的任何房地产投资而言，基金管理可以代表受托人或该房地产的担保，借款最多为该物业价值的50%，始终以受托人的书面批准为前提。

### 投资期限

鉴于本基金的投资期限为中长期。本基金的主要投资目的是获得租金收入以及中长期资本增值。开发通常仅限于本基金拥有物业的增值机会，并将在开发后继续拥有以获取租金收入。

### 投资决策

利用我们独特的记分卡系统，我们的高级管理团队识别、分析和选择新西兰具备潜力的幼儿园商业物业收购机会，然后将其提交给咨询委员会进行审查和批准。

### 单位定价

管理人管理本基金所有资产的定价和估值，并计算本基金的资产净值 (NAV)。

我们在内部对本基金所有资产和资产净值进行估值，并每季度将其与管理人的估值进行核对。

我们还有一个既定的流程来调查、报告和解决任何定价错误或管理人不遵守定价方法的情况。

每年度进行一次本基金所有资产的独立估值。

### 流动性

本基金将其现金持有量限制在不超过通常流动性要求所需的最低限度。尽管有这些指导方针，本基金的目标是在其投资组合中尽可能平衡风险和回报，以符合这些目标。

### 利益冲突/关联方交易

我们采用了利益冲突/关联方交易政策，该政策规定了我們如何努力适当地识别和处理利益冲突和潜在关联方交易。我们自己、我们的董事和我们的员工在我们或他们自己的账户进行交易时亦受到限制。

我们的指导原则是，我们不能利用通过各自头寸获得的信息，或利用这些头寸来获取不当优势或对本基金的投资者造成损害。



## 投资评估和选择过程

基金采用“分红+物业增值”和“开发增值”的两种投资策略，重点关注幼儿园类商业地产。

固定收益基金 A 单位通常会投资于成熟在租的物业（拥有稳定的、完全出租的、多元化的，位于大都市区内的优质租户）。这是一种风险较低的策略。

成长基金 B 单位通常会投资于需要某种形式的提升或开发的“增值”物业。开发后，这些物业卖给 A 单位长期持有或市场中其它投资者。这是一个中等风险的策略。

### 幼儿园物业

幼儿园物业具备优质和稳健特征，包括：它们的中心位置，长期租赁，高品质的租户和替代用途的潜力。由于所涉及的租赁优势以及新西兰较高的入园率，该行业被认为比其他资产类别更加安全。

由于对幼儿园的需求/供应动态良好，随着人口的持续增长，幼儿园物业仍将保持强劲走势。尽管对幼儿园服务发展的需求相对于供应仍然强劲，但价格却被推高。因此，在人口不断增长和父母全职工作的中心区域获得高质量物业至关重要。这些物业通常是永久业权的独立住宅物业，具有良好的地带划分，可提供真正的增值提升前景。

### 商业地产和工业地产

新西兰的商业、工业、房地产行业在 2020 年和 2021 年初继续保持强劲增长。高力国际在其 2021 年 9 月的新西兰研究报告中将商业和工业市场总结如下：

- 2021 年 6 月的本地商业和工业地产活动是有记录以来最强劲的活动之一，主要受低利率和投资者信心的推动。
- 整个亚太地区的情况类似，所有主要市场的投资量均有所增加。

高力预计在当前封锁后会保持谨慎：

未来 12 个月新西兰许多商业和工业房地产市场的前景令人鼓舞.....

未来 12 个月新西兰许多商业和工业房地产市场的前景令人鼓舞.....虽然市场情绪和行为均不错，且需求和供应均乐观，但谨慎和自信可能还是未来许多投资者所采取的投资策略。随着储备银行希望应对通胀、房价飙升和强劲的就业水平，投资者将意识到未来官方现金利率有上升的可能。考虑到短期内利率将逐步上升，而且利率是从创纪录的低位开始的，其在短期内对市场活动的影响应该是有限，这也为未来市场活跃提供了明确的信号。

工业地产将继续跑赢其他房地产资产类别。

工业地产将继续跑赢其他房地产资产类别。

### 投资选择

利用我们独特的记分卡系统，我们的高级管理团队识别、分析和选择新西兰房地产投资机会，并将其提交给咨询委员会进行审查和批准。

选择投资时的考虑因素：

- 位置
- 物业类别
- 物业现状
- 抗震级别
- 租户质量
- 租约质量
- 租期
- 估值
- 增值空间/开发潜力
- 价格
- 资本增值
- 借贷
- 回报率

因符合基金A单位的投资标准，本基金选择投资199-203 Beach Haven Road：

地点	在考虑了社会经济趋势、人口变化、环境风险以及这些目标地点现有的类似房产，我们将物业位置集中在奥克兰和周边地区。
物业类别	我们专注于幼儿园物业，特别是一些较大型、现代化的幼儿园，它们一般坐落于成熟区域或新开发区的附近，那里有大量年轻家庭的增长潜力。
物业现状	基金 A 单位投资组合的资本支出预计较低（或计入购买价格）。
抗震级别	至少67%
租客质量	需要考虑一系列因素，基金经理对幼儿园行业和幼儿园业务中的商业利益有深入的了解，这使基金经理可以评估中心的绩效及其运营商（租户）的能力。
租约质量	强有力的租户契约和一系列其他考虑因素
租期	通常是长期租约，幼儿园物业的租期通常为 15 年 x 10 年 x 10 年，但也会考虑其他租赁条款。
估值	估值必须等于或超过每处房产的购买价格（需要考虑延期维护或补救事项）
核心加投资之投资机会	有增值机会
定价	等于或低于估值
回报	目前税前费后年度回报率6%，季度付款，另加上资本增值。
贷款	目前借贷比45%，低于本基金设置的50%的借贷率（因为业务需要，有可能在某些时点会暂时高于50%）
市场条件	市场外部性可能导致以其他方式满足本基金所有要求的收购无法继续或推迟（例如 COVID -19 封城）

## 分红政策

固定收益基金的分配政策是支付季度现金分红加物业增值。

投资于本基金的回报可正可负。除现金分红以外，潜在的回报体现自本基金单位价值的增加（或减少），这将反映本基金相关物业投资价值的变化。重要的是投资人需要知道，过去的回报并不是未来结果的可靠指标。

基金管理人和信托人不承诺任何回报。

基金单位的回报由许多因素决定，其中有一些可能对回报产生重大影响，包括：全球和新西兰经济、新西兰房地产行业、纽币汇率的变动、费用和税收。

## 风险管理

我们有严格的风险管理方法，包括：

- 深入的资产和财务尽职调查
- 专注于获得低风险的物业，包括幼儿园物业和商业物业。
- 不投资股票和其他非房地产

本基金一般不允许借款。除非在基金进行房地产投资时，基金经理可以代表受托人并以该物业的担保，借入高达该物业价值的 50%，但该等借贷始终需要受托人的书面批准。

## 投资表现监管

每月对本基金的业绩（扣除费用和开支）进行监管。在某些情况下还需要进行每日管理。例如，对于开发项目或在信用减值情况下。

我们还保存本基金长期业绩的记录。

本基金将至少每季度向投资单位持有人报告一次。

## 投资策略回顾

基金经理的投资团队将每月进行一次正式的投资策略审查，并根据需要进行非正式审查。正式审查包括对基金投资组合的市场环境、基金目标和战略的评估，以及对未来战略的同意和执行。

## SIPO 回顾

我们的董事会对 SIPO 负责。因此，董事会将在整个投资周期内就 SIPO 来审查基金的运作情况，并在此过程中考虑是否需要任何更改。在此过程中，董事会将评估是否需要更多资源来实施和管理 SIPO。

我们每年对 SIPO 进行审查。审查考虑“投资策略审查”下列出的因素，以及我们认为必要的任何其他因素。

对于员工或董事要求变更 SIPO 的请求，必须取得全体董事一致同意，方可实施。对于 SIPO 的任何重大变更，我们将事先向股东发出事先书面通知。在我们至少提前一个月通知投资者这些变化，并且一旦在此期间收到的任何赎回请求，在我们采取行动之前，我们不会实施任何重大变化。



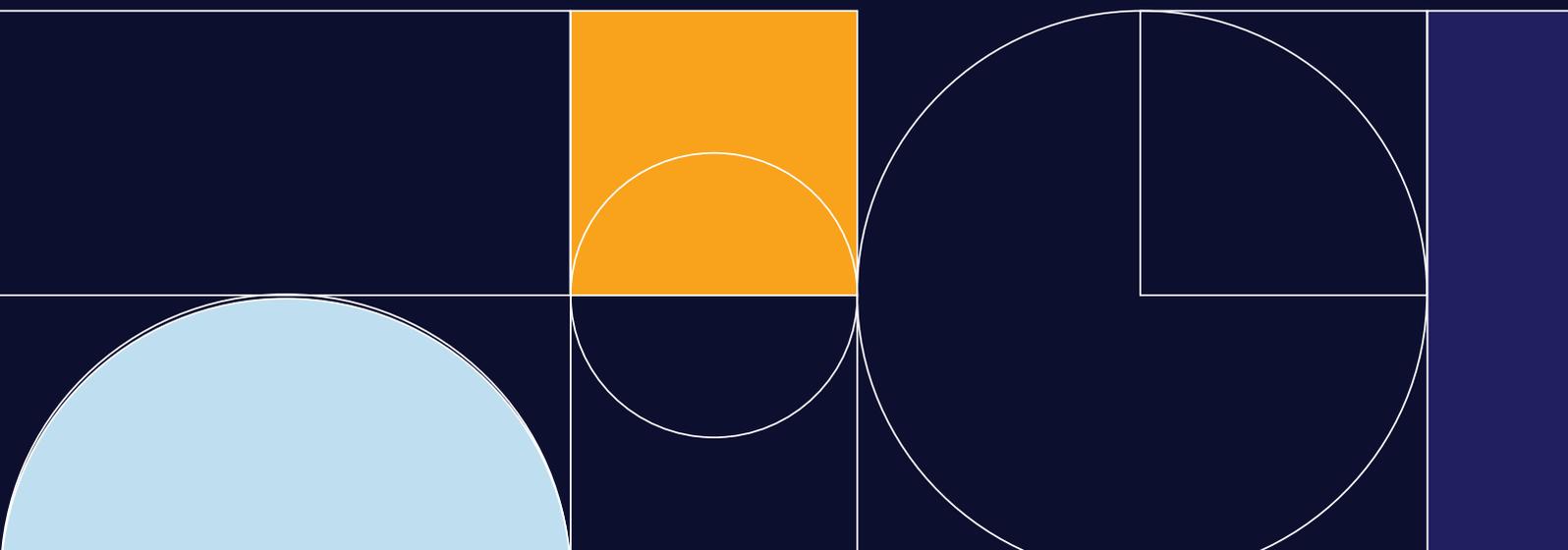
## 6.

# 谁在管理基金？

## 有关基金经理

源盛资本（以下简称基金经理）是新西兰房地产投资信托（本基金）的管理人。基金经理在开发和管理幼儿园中心以及投资商业地产方面拥有丰富的经验。

基金经理的董事们在地产、投资、金融、财富管理、移民和治理等多个领域拥有丰富经验，这样的独特经验在为新西兰移民局投资签证申请者选择恰当的新西兰房地产投资项目时不可或缺。董事介绍见后文。您的资金安全至关重要，我们并不直接接触您的资金，而是由外部的独立受托人和托管人保管您的资金。





## 源盛资本

Peter Jiang

董事

Peter 在新西兰市场拥有 25 年的房地产投资经验，近年来特别专注于开发和管理幼儿园物业以及投资商业地产。Peter 的投资理念是保守的，他与客户一起投资具有长期稳定增长前景的物业。自 2015 年起，Peter 和他的团队在奥克兰成功开发了三个托儿所。自 2016 年起，Peter 还参与了幼儿园特许经营业务。

Peter 坚信 新西兰房地产投资信托固定收益基金可以为投资者提供稳定，来自于优质幼儿园物业租金的股息回报，Peter 致力于为投资者提供值得信赖的投资机会。

Peter 在商业移民和投资方面拥有成功的职业生涯，自 2009 年起成为持牌移民顾问。Peter 于 2008 年在上海成立了源盛国际投资有限公司，目前在上海和奥克兰设有办事处。源盛是新西兰最具影响力的商业移民代理之一。在过去的 15 年中，源盛已向新西兰市场引入了至少 5 亿纽元的投资资金。Peter 现在已出售其在源盛中国的股份，但仍担任顾问。Peter 继续负责源盛新西兰的运营。

Peter Jiang 于 1984 年毕业于中国，获得理学学士学位。从 1984 年至 1996 年，他积累了技术、会计和国际贸易等领域的丰富商业经验，还拥有新西兰房地产方面的大专文凭。Peter 在 1996 年至 2007 年在奥克兰运作其移民咨询服务业务。



## 源盛资本

刘鸿雁

董事

刘鸿雁于 1998 年移民新西兰。在进入财务规划职业生涯之前，通过与新西兰最大的土地开发商之一的合作，刘鸿雁获得了地产开发和分割项目的广泛知识和经验。财务规划领域的工作更加拓展和强化了她地产分割及项目开发各阶段资金管理的实际操作能力。

刘鸿雁于 2012 年成为政府授权理财顾问 (AFA FSP 228905)。通过她的财务咨询提供商 (FAP Transactional) 执照，刘鸿雁与新西兰大家庭密切合作，协助他们制定投资澳大利亚和新西兰的投资策略。本着勤奋、诚实和可信赖的职业道德，刘鸿雁建立了广泛的高净值客户网络。作为 AFA，刘鸿雁为高净值人士、家庭信托和新移民提供财务建议。刘鸿雁专门为客户全面的财务计划。

刘鸿雁于 2015 年共同创立了新西兰房地产投资信托，并一直是源盛资本的董事和股东。刘鸿雁于 2016 年建立了幼儿园特许经营体系，并保持股东身份。刘鸿雁带来了广泛的新西兰本地网络系统，涵盖金融业和房地产业。

刘鸿雁从梅西大学获得了个人财务策划商科学士后文凭，是理财顾问服务商，授权号 FSP260285。

## 投资委员会

当本基金达到一定规模后，将设立独立的投资委员会。

## 有关受托人

New Zealand Property Investment Trustee Limited



### **Randolph van der Burgh** 董事

Randolph 是特许会计师 (CA 26638)，并拥有惠灵顿维多利亚大学的商业和管理荣誉学士学位（一等）。

Randolph 在企业融资、并购、IPO、金融服务和国际税务规划方面拥有近 30 年的经验。Randolph 之前是 Ernst & Young 在新西兰和澳大利亚的高级合伙人，专门从事金融服务和国际税务。

Randolph 曾为亚太地区一些最大的金融机构就跨境私募股权基金、房地产基金、基础设施基金和管理投资基金（包括面向零售客户和高净值投资者的相关产品）提供咨询。

Randolph 已构建和设立了多个新西兰和离岸基金，并就一系列债务、股票和混合资本市场产品提供咨询。他还为单位信托、退休金和人寿保险产品以及各种基金管理、投资和对冲策略提供咨询。

## 有关管理人

Rockburgh 基金服务有限公司 (FSP 479827) 属于 VCFO 集团。VCFO Group Limited 是一家受澳大利亚和新西兰特许会计师事务所监管的特许会计师事务所，为新西兰国内投资、外国直接投资、集合投资和综合财富管理提供专业的咨询和外包解决方案。

Rockburgh 基金服务有限公司是 VCFO Group Limited 的共同拥有的姐妹实体，为一系列新西兰基金、离岸基金、财富管理机构、私人投资者、家族办公室、私人公司和跨国集团提供专业的基金会计、税务和管理服务。

## 我们的利益相关者

对于我们来说，投资者是第一位的，是我们广泛的利益相关者的中心焦点。我们相信支持和孕育我们的利益相关者是至关重要。我们的利益相关者包括我们的投资者、员工及其家属，以及我们的股东、监管机构以及当地社区。

基金经理承诺将不断努力：

- 以透明和诚信的方式运作。
- 为我们的投资者提供最高质量的服务。
- 保护、增长和尊重我们投资者的财富。
- 支持我们的员工和其他利益相关者的发展和成长。
- 遵守所有法律法规。

我们的承诺是凭借我们丰富的经验，以透明和诚信的方式有益地去管理您的投资。



## 关联交易披露

### Peter Jiang

源盛资本有限公司 (股东和董事)  
 源盛国际 (新西兰) 投资有限公司 (股东和董事) Happy Learning Limited (股东和董事)  
 River Holding Limited (股东和董事)  
 Happy Lemon Early Childcare Education Group Limited (股东)  
 ARV Holdings Limited (股东和董事)

### 刘鸿雁

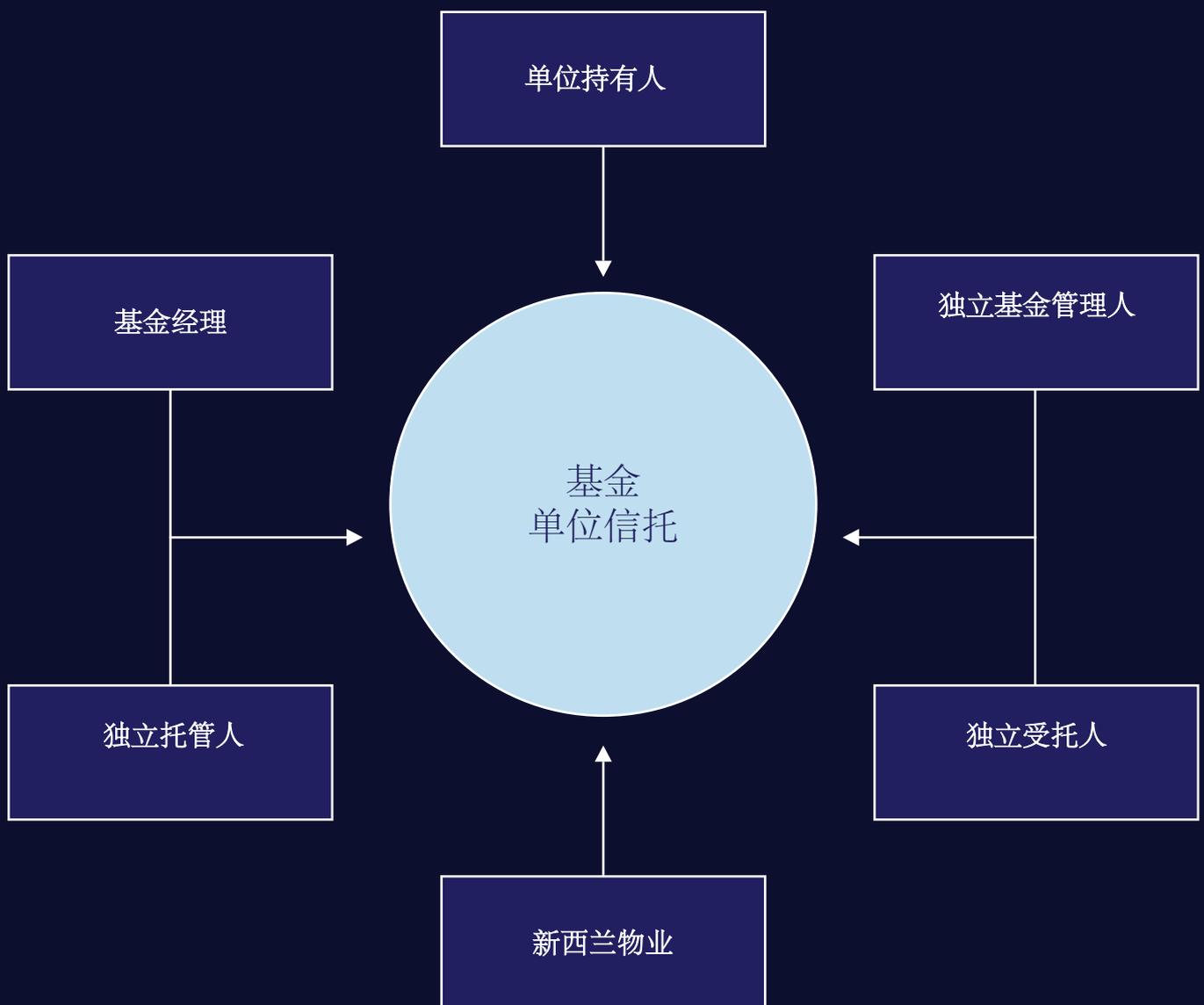
源盛资本有限公司 (股东和董事)  
 壹申壹个人财务规划和财富管理有限公司 (股东和董事)  
 ABCD Equity Investment Limited (股东和董事) ABCD Property Investment Limited (股东和董事)  
 鸿飞国际文化交流中心 (新西兰) (股东和董事)  
 鸿飞国际文化交流中心 (澳大利亚) (股东和董事) Newland Capital Management Limited (股东和董事) Newland Charitable Trust Limited (股东和董事)

刘鸿雁持有 FAP 许可证 (FSP 260285)。因此，强烈建议如果您是客户并且您正在投资该基金，您应该就该投资寻求独立建议。

上述相关实体可能不时按照市场条款和条件为本基金提供服务。这将在提供服务时完全披露。

这一切是如何结合在一起？

基金经理	源盛资本有限公司
受托人	New Zealand Property Investment Trustee Limited
管理人	Rockburgh 基金服务有限公司
托管人	Custodial Services Limited (Craigs Investment Partners)



## 7.

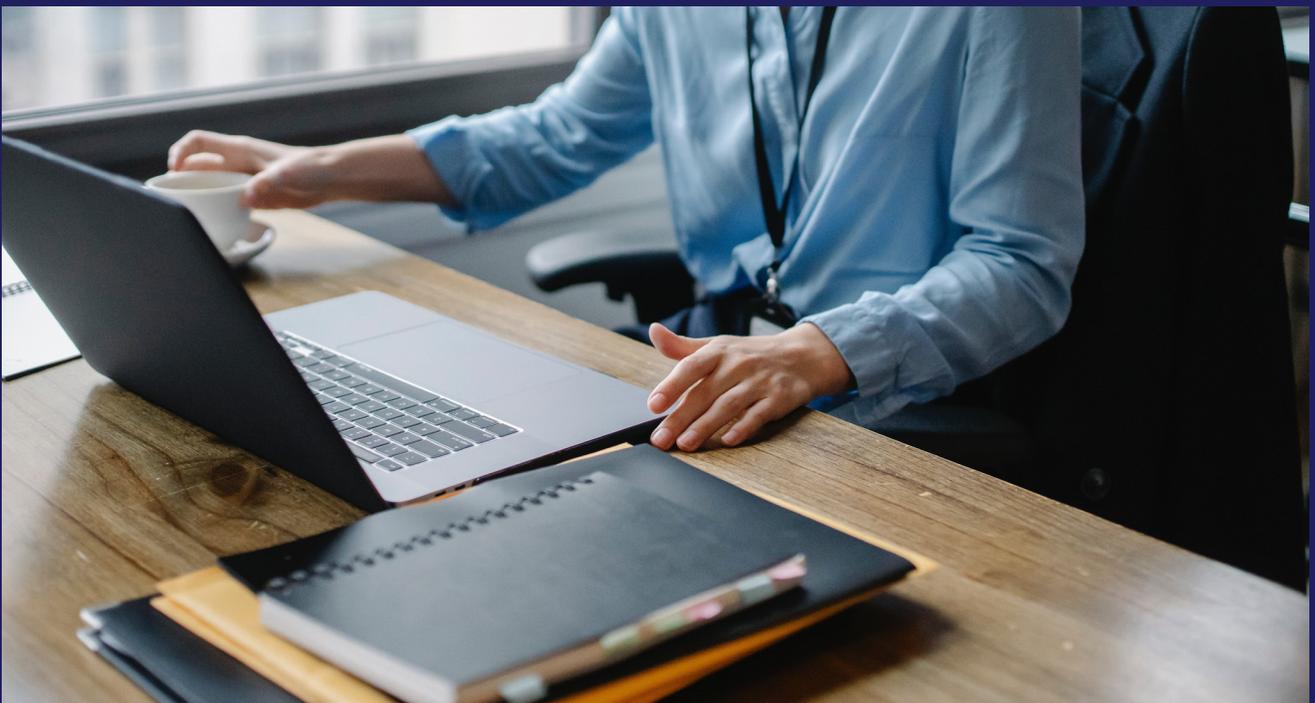
# 投资风险是哪些？

我们认为投资本基金的一般风险是：

- 与投资新西兰幼儿园物业和商业地产相关的风险。
- 与投资新西兰幼儿园发展相关的风险。
- 与投资新西兰股票和债务证券有关的风险。
- 与未达到投资目标相关的风险。
- 与我们投资的特定财产或公司的业绩相关的风险。
- 与投资集中在特定地区、行业或其他类别相关的风险。

除了与特定投资类别相关的风险外，通过本基金进行的投资还存在一些相关的一般风险。以下摘要系投资于本基金相关的风险，并非详尽清单。这些风险一旦发生，可能会对您的投资业绩、财务状况和经营产生重大影响，从而对您的回报产生重大影响。

在投资本基金之前，您应该仔细考虑整个投资声明，包括下面概述的风险因素，并寻求专业建议。

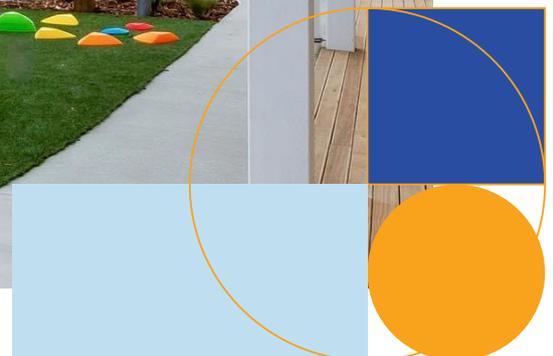


风险类别	内容
经济情况	<p>投资回报可能会受到一系列经济因素的影响，包括：国内和全球经济收缩；利率和货币汇率的波动；政府财政政策的变化；全球和国家政治稳定；劳动力市场的变化；通货膨胀周期；进入债务和资本市场；不断变化的消费者需求；房地产和其他投资产品的市场价格波动。</p>
市场情况	<p>您投资的单位类别和基金的价值由一系列超出受托人和基金经理所控制的因素决定。宏观层面的状况，例如国内外股票市场的总体走势以及本地和国际经济状况，以及行业和股票的特定因素，可能会对您的单位类别的价值产生影响。</p>
房地产市场情况	<p>底层资产的价值和投资收益受需求、位置、物业质量、市场状况、意见和房地产投资市场的影响。它们也可能容易受到缺乏流动性（意味着投资可能不容易出售，或者只能以低于预期的价格出售）和估值问题（意味着投资的实际价值可能并不总是反映我们赋予他们的价值或可能会波动）。此外，还经常涉及高昂的交易成本。</p>
通货膨胀	<p>利率波动可能会减少基金的现金投资和降低基金资产的价值和/或增加与相关投资相关的任何借款成本，从而对投资者的单位类别的价值产生不利影响。</p>
利率风险	<p>利率波动可能会减少基金的现金投资和降低基金资产的价值，从而对投资者的单位价值产生不利影响。</p>
租客违约或退租风险	<p>租金收入是基金的主要收入来源。如果租户违约或取消租约，本基金的财务表现可能会受到不利影响。 当前的 新冠疫情等大流行事件也可能对本基金的财务业绩产生不利影响。</p>
投资过于集中	<p>投资者的单位类别可能具有较高的投资集中度。投资数量少和/或投资多元化程度有限可能会导致投资高度集中。较高的投资集中度会增加投资的潜在高波动性。</p>

<p>投资目标和波动风险</p>	<p>投资者的投资目标可能无法通过其投资选择来实现。回报的波动性是投资风险的一种衡量标准，随着回报波动性的增加，回报的不时变化也会增加。</p>
<p>流动性风险</p>	<p>本基金的资产主要是房地产，本质上是缺乏流动性的。某些固定利息投资选择也可能受到流动性限制。虽然投资者可能有权在受托人的酌情决定下转让其投资，但每个投资者的单位类别都是未上市的单位类别，因此没有既定的二级交易市场。</p> <p>本基金的受托人可能因市场情况、费用或收费或投资表现不佳而无法出售或赎回投资。此外，本基金的受托人也可能难以变现某些资产，在某些情况下，受托人可能需要暂停提款，以便更有序地清算其资产以满足赎回要求。</p>
<p>分红</p>	<p>受托人支付分配的能力取决于基金单位类别是否有足够的现金资源和可分配的收入。基金运营成本的差异或相关投资的投资回报变化可能会影响可用于分配的收入水平和分配时间。如果本基金因任何原因需要持有大量现金余额（例如，待部署的财产收购或财产出售后），这可能会影响一个或多个季度的分配水平。</p> <p>此外，对于成长基金 B 单位，您应该注意受托人目前的意图是您的所有投资收入将自动重新投资于基金级别。这意味着您可能不会收到任何现金分配。</p>
<p>结构风险</p>	<p>投资于基金类似于直接投资于基金所持有的房地产投资、固定利息证券和其他相关投资。因此，分配给投资者的基金收入类似于直接投资于房地产、固定利息证券或基金持有的其他投资所获得的收入。</p> <p>但是，受托人可能会在进行投资或管理提款时考虑不同的因素，这可能会导致不同的收入或资本收益结果。</p>
<p>信用风险</p>	<p>信用风险是指与基金签订合同的一方违约、未能完成交易或无法履行其财务义务的风险。</p>

<p>定价风险</p>	<p>您的单位类别的价值可能无法及时确定。本基金可投资于其他基金经理管理的投资产品。如果这些投资经理中的一位或多位无法对本基金投资的投资产品进行估值，则您的单位类别的价值可能无法计算。此外，在本基金直接投资于无法估值或重新估值的资产的情况下，您的单位类别的价值可能无法计算。</p> <p>如果标的投资估值不正确，也可能出现定价风险。在这种情况下，此类资产的价值可能需要在未来某个日期重新估值，这可能会导致您的单位类别的价值减少。</p>
<p>管理风险</p>	<p>基金投资的表现取决于受托人和基金经理及其各自主要董事和员工的专业知识、经验、战略和运营稳定性。如果他们的服务不再可用，这可能会影响基金的管理和财务业绩以及投资者的回报。</p>
<p>破坏风险</p>	<p>在保险未涵盖的范围内，损坏或毁坏的财产可能导致本基金遭受损失。</p>
<p>赎回风险</p>	<p>本基金不提供赎回额度。受托人可全权酌情决定是否批准个别案件。您只能通过将您的单位出售给其他投资者来退出。您可能面临找不到投资者购买您的单位的风险。</p>
<p>系统风险</p>	<p>破坏性事件可能导致一系列事件，从而损害金融或经济系统的正常运作。系统性风险不能通过分散化的方式来解决，系统内的参与者对事件的反应可能会放大系统性风险。</p>
<p>税务风险</p>	<p>投资于本基金的税收影响是由新西兰和海外不时生效的税收法律和法规的结果。对该等法律法规的修订或解释的变更可能对本基金的财务业绩和投资者的回报产生不利影响。</p>
<p>法律法规变更风险</p>	<p>受托人、基金经理和参与本基金运营的所有其他方必须遵守适用的法律法规，包括管辖新西兰移民投资签证计划的法律法规。此类法律法规可能会在投资者的单位类别存续期间发生变化，从而对基金的财务业绩产生不利影响，同时对投资者的回报产生不利影响。</p>

衍生风险	由于本基金可能会使用期货等衍生品来管理流动性风险，这意味着其投资变动可能比没有衍生品敞口的基金更具波动性。
公司风险	与对特定公司的投资相关的风险，包括其证券价值可能因该公司的特定因素而波动的风险。
诉讼风险	本基金的投资和业务运营可能成为争议的主题。虽然受托人将维持适当的保险，但存在保险未涵盖的索赔的风险。此类索赔可能会对您单位类别的财务表现产生不利影响。
投资者的有限责任 风险	单位信托契约包含旨在限制投资者对其单位类别投资的责任的条款。但是，不能绝对保证投资者的责任将按照这些规定的意图受到限制，因为投资者的最终责任由法院决定。





8.

## 收费

本基金向基金经理、受托人和其他服务提供商支付费用，详情如下：

受托人或基金经理发生的与本基金有关的费用（包括与本基金的设立和管理有关的费用）将从本基金中支付。

日常开支包括与基金运作相关的所有日常开支。日常开支包括基金设立；营销和推广（包括旅行、住宿和娱乐）；分红；外包服务（包括托管、行政和登记）；专业服务（包括审计、会计、法律和税务）、文件费用（包括印刷、设计和邮寄）；基金会计和运营费用（包括邮资）；和监管费用，以及对这些费用的任何消费税影响。

本基金的其他费用，包括经纪费、投资者会议、基金终止费用、受托人变更或因与第三方发生任何纠纷而产生的费用，将按其单位类别的价值按比例向所有投资者收取。

与任何特定房地产投资相关的费用，包括与此类投资的收购、维护和处置相关的费用，将从基金中收回。

收费类别	内容	固定收益基金 A单位
<p>经纪费</p>	<p>除投资金额外，基金经理可以收取经纪费。基金经理应根据“反洗钱法和反金融恐怖主义”条例中了解您的客户原则履行尽职调查以及相关的投资者资金来源和进场服务职责。</p> <p>基金经理将从收到的任何经纪费中向第三方分销商支付子经纪费和佣金。</p> <p>管理人也有权获得投资者的进场费，以支付其与“反洗钱法和反金融恐怖主义”合规相关的费用。</p> <p>卖方找到买家的投资单位的二级交易不收取经纪费。如果由基金经理找到买家，则收取1.5%的经纪费。</p>	<p>最高认购额的1.8%</p> <p>每位纽币575</p> <p>二级市场的交易过户基金不收取任何费用，除非委托基金经理找到买方，在这种情况下，收取单位价值的1.5%</p>
<p>退出费</p>	<p>退出只能通过将您的单位出售给其他投资者来实现。</p> <p>受托人可以酌情决定是否允许赎回，在这种情况下，将收取1.5%的退出费。</p>	<p>对于允许的退出，为单位价值的1.5%</p>
<p>管理费</p>	<p>基金经理每年收取基于基金总值的管理费。</p> <p>基金经理负责：基金的投资业绩；管理次级经纪人和分销商；管理投资子经理，管理员，托管人，物业经理，以及；履行基金的管理职责。</p> <p>基金经理还负责：租赁；收取租金；检查；管理所有财产服务；管理所有维护人员；进行维修和保养；管理租赁问题；管理公用事业供应商，以及就租金审查提供意见。</p> <p>基金经理将维持合适的办公场所，并聘请必要的人员，由基金承担费用，以专业地履行相关职责。</p>	<p>每年基金净值的0.40%</p>

<p>物业收购尽职调查费</p>	<p>基金经理有权就基金所购置的任何房地产收取财产购置尽职调查费。</p> <p>基金经理负责：选择，进行尽职调查并获得房地产投资；与所有与房地产收购有关的第三方服务提供商进行交易；申请资源同意书；项目管理开发工作；确保开发工作按时完成。</p> <p>该费用将支付管理人与尽职调查，收购，计划，资源同意和项目管理有关费用。</p> <p>与工程师/建筑检查，设计师，咨询规划师，法律建议，税务建议和代理费有关的实际第三方支出将另外报销。</p>	<p>不超过购买价格的2.5%（不含GST）</p>
<p>物业处置费</p>	<p>基金经理有权就处置本基金的任何房地产投资从本基金获得财产处置费。</p> <p>该费用涵盖所有营销和销售成本，包括房地产经纪人费用。</p>	<p>不超过销售价格的2.5%（不含GST）</p>
<p>受托人费用</p>	<p>受托人每年收取基于基金总值的受托费。</p> <p>受托人负责提供的服务令受托人有权行使由信托契约规定的受托人的权力：编制、审查和总结来自基金经理、托管人、管理人、律师等第三方服务提供商的报告、通知和建议；召开并出席受托人会议；管理受托人秘书及合规事宜；给基金经理和/或投资者提供报告；与金融市场管理局（FMA）及其它监管机构进行必要沟通；并且参加所有其它法定合规事宜。</p>	<p>基金资产值的每年0.08% （最低收费纽币 \$ 12,000）</p>
<p>表现费</p>	<p>基金经理有权按年度收取表现费。</p> <p>收费标准为如下任何之一：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) 超过本基金目标业绩回报（分红加资本增值收益）之10%的总投资回报的20%；</li> <li>或者</li> <li>b) 新收购的幼儿园物业资本增值收益之10%</li> </ul> <p>取较大者。</p>	<p>就(a)而言，本基金的物业将于2022年1月1日进行评估，以提供公平的估值。由于表现费将基于未实现的公允价值变动，因此表现费将通过向基金经理发行固定收益A基金的方式支付给基金经理，因此不涉及现金。</p>

<p>管理人费用</p>	<p>管理人每年收取基于基金总值的管理</p> <p>管理人的职责包括：登记基金的投资者；维护所有投资者的准确记录；维护所有的基金的入帐、分配和往来转帐的准确记录；投资和基金的做帐和会计；为新西兰税收目的，保持所有基金的收入和分配的准确记录；计算基金总值（GAV）、费用和纳税义务；处理企业行动；准备基金年度财务报表、纳税申报、其它的回报，以及投资者声明；管理所有的通讯和报告；并且提供所有其它的企业和秘书服务。</p>	<p>基金资产值的每年0.17% (最低收费纽币 \$ 24,000)</p>
<p>物业管理费</p>	<p>物业经理每年收取基于基金总物业价值的物业管理费。</p> <p>物业经理负责：租赁；收取租金；检查；管理所有资产；管理所有交易人员；进行维修和保养；管理租赁问题；管理公用事业供应商，以及就租金审查提供意见。</p>	<p>每年基金总资产价值的0.07%</p>
<p>托管费</p>	<p>托管人费用取决于托管人持有的资金数额。托管人有权收取不超过 0.15% 的托管费。</p>	<p>每年最高达基金总值的0.15%</p>
<p>收费变更</p>	<p>如果我们要改变任何上述费用，我们需要受托人的同意，并必须提前至少三个月向您提供书面通知。</p>	

## 其它支出

根据本信托契约条款，下面的其它成本和费用也可以由基金支付，如果基金经理或受托人承担了这些成本或费用，则由基金偿还给受托人或基金经理：

- 银行费用；
- 法律费用；
- 法定审计费；
- 反洗钱（AML）合规审计费；
- 咨询费；
- 估值费；
- 购置地产费用
- 托管费；
- 经纪费；
- 独立会计费；
- 保险金；
- 所有与基金有关的税费；
- 召开和举行所有投资者会议的费用；
- 为履行受托人或我们各自对基金的应尽职责而产生的其它合理、恰当的支出；

这些费用将从基金中扣除，并反映在基金年度财报中。我们也可能收到与我们交易的经纪人的佣金返还。



## 9.

# 我需要交哪些税？

本摘要仅限于一般信息，不应作为具体的税收建议。本摘要适用于以自己的名义直接投资本基金的投资者，并假设本基金仅投资于“可接受的投资”。以下说明是基于本投资声明发布之日的新西兰税收法律和行政惯例。

投资者应注意，本节并不是一个全面、完整的税收导向。由于税收是复杂的，可能会改变，我们建议您寻求税务专家针对您的具体情况而提供意见，特别是与您的居留身份相关的所得税。您可能需要为您的投资纳税，但您也可能因您的居留身份获得税收减免。

基金经理已将固定收益基金A单位注册为“PIE”，PIE税收制度是一种贯穿税收制度的流程。也就是说，选择加入PIE的单位信托的收入将按单位持有人的边际税率征税。此外，来自于新西兰股权及大部分澳大利亚上市公司股权的已实现收益是无需纳税。

## 投资者的税务

基金投资者应缴纳的税款取决于多种因素，包括出于所得税目的的居民身份。

就新西兰所得税而言，如果您是新西兰居民，则您需要就您在一个收入年度中获得的全球收入纳税。相比之下，如果您是出于税收目的的外国居民，您只需对您在一个收入年度内来源于新西兰的收入缴纳新西兰税。因此，在计算您的新西兰应交所得税时，从税收的角度，确定您是新西兰居民、临时居民还是外国居民是非常重要的。新西兰所得税法规不取决于您是否是新西兰永久居民或公民。纳税人的税务居民之居住地是必须每年进行评估。

如果一个人是新西兰的税务居民，而就该国/地区的税法而言，他们有可能仍然是另一个国家/地区的税务居民。如果一个人是新西兰和另一个国家的居民，则应确定新西兰和另一个国家是否签订了双重征税协定（“DTA”）。如果存在DTA，则应考虑DTA的居住决胜局规定，以确定个人的居住身份。

请联系您的税务顾问，以便您可以告知我们您当前的税务居民身份以及未来可能的税务居民身份。如果您在这方面需要帮助，请联系管理人。

## 单位信托之税收(PIE)

本节适用于已选择按照B:7征税的固定收益 3单位。

### PIE之税务优势

PIE 应纳税所得是按照您持有基金的份额而计算得出。基金会按照您指定的规定投资利率 (PIR) 为您的上述应纳税所得而纳税。如果您的PIR超过0%，您通常不需为这一收入再进一步补交税。

由于就PIE应纳税所得额交税的PIR上限是28%，所以单位持有者通常无需再补交税，使用较高的边际税率对个人和信托基金有一定优势。

来自于在新西兰股票和澳大利亚上市股票的资本利得，不论哪个交易等级，均无需交税，然而这些股票的股息是应缴纳税金。

固定利息投资被视为出于税收目的的“财务安排”。出售固定利息投资实现的收益需缴纳所得税。新西兰一般不对商业房地产投资的资本收益征税。如果投资的目的是为了获得租金收入和长期资本增长，这是本基金的战略，则出售商业房地产投资所实现的收益是免税的。

如果在收入账户中持有，则出售房地产投资所实现的收益需缴纳所得税。例如，如果受托人是房地产交易商，或者投资的目的或意图是转售，或者房地产投资被视为在收入账户中持有。土地开发和细分活动通常被视为收入账户。一些例外情况适用，例如，如果房地产开发进行的目的是持有该物业作为获得租金收入的投资。

由于本基金仅投资于新西兰，故本基金并不受海外投资基金规则监管。

### 分红

本基金（已经成为多利率的PIE）的分红，一般不会向您征税。只要您提供了正确的PIR（非0%PIR），投资者是无需再缴税。

来自于基金（在确认为PIE的期间）的已实现资本利得，是无需缴税。

代扣代缴税（适用于新西兰投资者）和非居民代扣代缴税（适用于非居民投资者）并不适用于多重利率PIE的分配。

### 出售或赎回收益

处置或赎回的收益通常无需缴税。投资者处置单位所实现的收益，如果以收益帐户持有，则应缴纳所得税，而以资本帐户持有，则无需缴纳所得税。如果投资者是交易商，或者投资是出于转售目的，或者被视为以收益帐户持有，则投资者的单位将被视为收益帐户。如果投资是为了获得股息收入和/或长期增值，那么该投资单位将被视为以资本账户持有。

### 如何确定我的PIR?

PIR是取决于您是以个人、信托、房地产、公司、社团还是合伙公司进行投资。如果您是个人，它也取决于您的应纳税所得额。您的PIR可能是0%、10.5%、17.5%或28%。想要了解您的PIR，请访问税务局网站 [www.ird.govt.nz](http://www.ird.govt.nz) 并搜索规定投资利率，或者致电税务局 0800 227774，或联系您的税务顾问。

### 提供您的PIR

您需要给我们提供您的PIR和IRD税号，否则我们会使用默认PIR，即28%。每当您的PIR发生变化，您必须告诉我们。我们每年都会提醒您检查税率。税务局也可能告诉我们您适用的另一种PIR。

### 如果我提供了错误PIR会发生什么?

您最终可能会多缴税款，在这种情况下您将不会收到任何退款；或者相反，您可能没有缴纳足够的税款，在这种情况下，您可能需要支付税款差额以及罚款和罚息，并且您可能需要提交包括具体信息的纳税申报表。

## 我怎样缴纳我的PIE税额?

我们为您解决这个问题。本基金在每个季度末（即3月31日、6月30日、9月30日和12月31日之后）按照您提供的PIR来扣除您的应纳税额。我们也帮您按照PIR来扣除您的应纳税务，如果您退出投资。本基金从税务局获得基于税务损失的税收减免，或者其它多缴税收抵免份额，会以增加基金单位的方式来体现您的所占份额。

## 我如何得知已为我缴了哪些税?

我们会在每年6月30日提供您的年度税收PIE报告，以体现您的PIR缴纳或退回等纳税明细。如果您提供了正确的PIR，您是不需要在自己的纳税申报信息中包括这部分内容，除非您的PIR为0%；如果您是信托（非慈善信托），且PIR不是28%（如果这两条中任何一种适用于您，您需要在纳税申报表中计入该收入）。

## 我退出投资时需要纳税吗?

在每个季度末，如果您退出投资，我们可能会收税。我们通过取消等同于您的税额的投资单位来收税。支付给您的退款金额不属于应纳税所得（例外情况包括，所使用的PIR低于正确税率，您的PIR为0%，或者是信托（非慈善信托）且不使用28%的PIR）。

## 非居民投资者

请与您的税务顾问联系，以便告诉我们您当前以及未来可能的税务居民状态。如您需要这方面的帮助，请与管理人联系。

## 新居民

刚成为新西兰税务居民的投资者系适用一些特殊规则。在计算您的PIR时，您必须列出您成为新西兰税务居民那一年之前两年的收入，这其中要包括您以非居民身份来自外国的收入。唯一的例外是，如果您有理由认为（您成为新西兰税务居民的那一年或第二年）您的实际收入是明显少于您（成为居民之前的那一年）的总收入。

## 过渡居民

符合税务规定中有关“过渡居民”解释的投资者也适用于一些特殊规则。在计算您的PIR时，您必须列出所有来自外国的收入（这可能包括不属于新西兰应纳税的收入）。

## 纳税证明

我们会为每位投资者提供年度纳税证明。这将包括分配给您的PIE收入，以及按您指定的PIR而缴纳的税款。这些信息将用于确定您未来的PIR。

## 持有限制

PIEs限制您和任何关联方来持有的单位份额（通常不超过20%）。作为基金经理，我们可以赎回或取消投资者超过允许范围的投资单位，以维持PIE的状态。如果取消了您的投资单位，经托管人与基金经理协商，将加上或减去任何他们认为合适的款项，来退回您的认购金。

## 其他税务

### 消费税

本基金注册为GST（消费税）。本基金的一些投资（例如出租民宅以及定息证券）是免交GST。投资基金，基金给投资者的分红无需交GST。然而某些支出是要交GST。考虑到应缴GST和可免GST的多种来源，本基金可能会得到部分GST进项税退回。

所有费用和支出均不含GST。

### 更多信息

要了解更多信息，我们建议您与自己的税务顾问详谈。

10.

# 在哪里我可以找到更多信息

## 单位信托契约

单位信托契约、申请表、本投资报告，以及金融服务法规，一并监管着我们与投资者的关系。您有权获得单位信托契约的复印件。

在本文件和其它文件中还讨论的一些条款包括：

- 本基金的性质
- 我们的权力（以及我们何时、怎样行使这些权力）
- 基金何时终止（我们可在任何时候终止基金，并将所得收益分配给为相关投资者）
- 我们何时退休以及如果我们退休时会发生什么（通常将任命另一名受托人），以及
- 修改单位信托契约（我们可以修改契约）

## 受托人会议及更改受托人

投资者大会比较少见。但投资者通常可以参加并在会议上投票。更改受托人也很少见。投资者无权号召会议，或者要求受托人退休或罢免受托人。

## 投资疑问

对于您在本基金投资的疑问可以书面形式发邮件给我们，或者打电话联系，地址如下：

黄黎焜女士  
源盛资本  
Level 1, 5 William Pickering Drive  
Rosevale  
奥克兰 0632  
新西兰

[www.childcareproperty.co.nz](http://www.childcareproperty.co.nz)

电话: +649 363 8086

邮件: [info@childcareproperty.co.nz](mailto:info@childcareproperty.co.nz)

## 致: 商务经理

New Zealand Property Investment Trustee Limited  
Level 1, 96 St Georges Bay Road, Parnell  
奥克兰 1052  
新西兰

PO Box 91211  
Victoria Street West  
奥克兰 1142  
新西兰

电话: +649 918 3474

您也可以与您的理财顾问联系。

## 不保证

董事、基金经理、管理人或任何其他人均不保证偿还您的投资或支付本基金投资的任何收益或回报。我们承诺没有任何投资回报。

## 反洗钱规定和了解您的客户规定

为了遵守反洗钱/了解客户（简称AML/KYC）的相关规定法律，受托人、基金经理、管理人及其各自之附属公司、关联公司、董事、管理人员、股东、员工、代理人、授权代表和副代表可能会要求您提供关于某位申请人的适当、详细的识别和验证文件，其中可能包括潜在的实益拥有人。受托人可能会延迟或拒绝接受潜在投资者的申请，如果这位投资者延迟或未能给我们提供进行核查的信息，或者我们担心这一申请可能会违反AML/KYC法律法规要求，或导致我们触犯或参与违反AML/KYC法律的罪行，这种情况下我们不承担任何责任。在受托人接受您的资金转移之前，受托人必须已经满意地获得所有必要的信息（包括任何需要的附加信息），并且所有客户识别程序已经完成，并已遵守AML/KYC法律所规定的所有义务。我们也可能要求您提供申请表里其他人的附加信息和识别文件。如果我们担心某些投资者的利益可能会违反AML/KYC法律，或导致我们触犯或参与违反AML/KYC法律的罪行，受托人可以采取的行动包括“冻结”这些投资者在基金的投资，不允许基金接受这些投资者的进一步投资，不要求这些投资者提供任何额外捐款，不允许基金给这些投资者分配任何收入或收益，限制对这些投资者的分红，和/或导致基金赎回投资者的冻结利息，对此我们不承担任何责任。





## 11.

# 投诉流程

## 联系我们

投诉的第一步是通过致电或写信提出投诉，地址如下：

刘鸿雁女士  
源盛资本  
Level 1, 5 William Pickering Drive  
Rosedale  
奥克兰 0632  
新西兰

[www.childcareproperty.co.nz](http://www.childcareproperty.co.nz)

电话: +649 363 8086

邮件: [info@childcareproperty.co.nz](mailto:info@childcareproperty.co.nz)

## 联系受托人

如您认为在与我们联系后投诉仍未解决，您可进一步联系：

商务经理

New Zealand Property Investment Trustee Limited  
Level 1, 96 St Georges Bay Road, Parnell  
奥克兰 1052  
新西兰

PO Box 91211  
Victoria Street West  
奥克兰 1142  
新西兰

电话: +649 918 3474

12.

# 如何申请

投资者需提供如下信息来申请：

- 填写并签名的申请表
- 已完成的投资标准证书（包含在申请表中）
- 银行存款单，用于验证您的银行账户名称和号码
- 护照或身份证的认证副本
- 您的地址证明的认证副本（不超过3个月）
- 可能需要提供资金来源的证明文件（请参阅申请表）
- 已完成的单位认购协议
- 支付投资金额

您填妥的申请表，连同上述随附文件和认购金额必须邮寄给基金经理：

源盛资本  
PO Box 302103  
North Harbour  
奥克兰 0751  
新西兰

或：

源盛资本  
5 William Pickering Drive  
Rosedale  
奥克兰 0632  
新西兰

或寄给受托人：

New Zealand Property Investment Trustee  
Limited  
Level 1, 96 St Georges Bay Road, Parnell  
奥克兰 1052  
新西兰

PO Box 91211  
Victoria Street West  
奥克兰 1142  
新西兰

联合申请人必须签署并提供随附文件。

如果您需要信托、合伙或公司的申请表，请联系基金经理。

请支付新西兰元，可以通过以下方式付款：

- 电子转账（账户详情包含在申请表及下方）  
银行: ASB Bank  
地址: 12 Jellicoe Street, ASB North Wharf,  
Auckland 1010, New Zealand  
账户名称: New Zealand Real Estate Investment  
Trust  
账号: 12-3648-0023663-00  
SWIFT: ASBBNZ2A  
备注: [名字] NZREIT Offer
- 支票: 支付给 “New Zealand Real Estate Investment Trust”

如您有任何疑问，请联系基金经理。

当您的申请表和随附文件被基金经理接受后，您将收到一份认购协议以供签署。在您签署认购协议后，将向您发行投资单位。

一旦基金经理接受申请表并且您已签署认购协议，您将无法取消其投资。

13.

# 词汇表

**管理人**-Rockburgh 基金服务有限公司

**基准**-衡量本基金业绩的标准

**托管人**- Craigs-Custodial Services Limited

**分配回报**-与其股价相比,一家公司的分红额

**基金**-新西兰房地产投资信托

**A单位**-新西兰房地产投资信托-固定收益A单位

**B单位**-新西兰房地产投资信托-成长基金B单位

**资产总值**-扣除负债、费用和税收之前的总投资价值

**投资标准证书**-证书已包含在申请表中

**投资者**-单位信托的单位持有者

**基金经理**-源盛资本

**物业经理**-源盛资本

**认购金额**-认购单位数量乘以单位价格

**受托人**-New Zealand Property Investment Trustee Limited

**单位类别**-每位投资者在单位信托里的利益

**单位信托**-通过单位信托契约成立的新西兰房地产投资信托

**单位信托契约**-新西兰房地产投资信托单位信托契约, 阐明了适用于本单位信托的条款和条件

**高净值投资者**-由《2013年金融市场行为法》第1条规定。其中包括最低投资额为纽币75万的新西兰居民, 或合格投资者, 或以其它方式成为高净值投资者的人, 且已完成并在投资标准证书上签名。

高净值投资者证书-已包括在申请表中

# 新西兰房地产投资信托

## 申请表 - 个人

### 初始投资金额

新西兰移民局投资者加 (InvestorPlus) 签证计划申请人 (最低投资金额NZ\$1000万) -大写额度	
新西兰移民局投资者 (Investor) 签证计划申请人 (最低投资金额NZ\$300万) -大写额度	
其他高净值投资者 (最低投资金额NZ\$10万) -大写额度	
金额数字	

### 认购金额由以下方式支付:

- 电子转帐 (见右边的银行信息) :
- 支票 (支付给 "New Zealand Real Estate Investment Trust")

银行: ASB Bank  
 地址: 12 Jellicoe Street, ASB North Wharf, 奥克兰 1010, 新西兰  
 账户名称: New Zealand Real Estate Investment Trust  
 账号: 12-3648-0023663-00 SWIFT: ASBBNZ2A  
 备注: [名字] NZREIT 发行

您的资金将由受托人用于代表您获得特定投资类别的投资。请通过列出您希望分配给下列每个投资类别的资金百分比来选择您的首选投资分配:

固定收益基金-A单位	%
成长基金-B基金	%
合计	100%

## 个人信息

称呼	
姓	
名	
地址	
国家	
联系方式	
邮件	
国籍	
身份证/护照	
出生日期	
出生地点	
签发地	
签发日期	
到期日	
婚姻状况	
职业	
雇主名称	
地址	
公司电话	

### 新西兰税务信息

您是否是新西兰税务居民	
如果不是，请列明您的税务国家，我们也会将您的税务身份自证证明提供给您	
您是否是美国公民或美国税务居民？如果是，我们将发给您一份独立的FACTA 问卷	
税号	
PIR (0%, 10.5%, 17.5%, 28%)	

\* 如果您不确定您的规定投资税率 (PIR) 是什么，请访问税务局网站 [www.ird.govt.nz](http://www.ird.govt.nz) 并搜索“规定投资税率”，或致电税务局 0800 227 774，或向您的税务顾问咨询。如果您的PIR是无效的，或者您没有选定税率，将自动应用28%的税率。如果您不是新西兰税务居民，请联系您的税务顾问。

### 银行信息

银行名称	
银行地址	
国家	
账号名	
账号	
Swift Code	

\* 用以识别认购的基金，支付分红和赎回款项

### Financial Advisor/Distributor's Details

理财顾问/分销商名称	
客户经理名字	
客户经理邮件	

如果没有分销商向您介绍此投资，请写上“N/A”。

**资金来源** **占比 (请填写所有项目)**

工资	
奖金	
出售资产	
投资组合	
遗产继承/赠予	
博彩收入	

请提供以下文件经过验证的复印件：就业合同；工资条/奖金凭条；买卖合同；经纪人声明；律师信件证明遗产；博彩收入证明。

**本次申请的投资目标** **请勾选一项**

投机	
资本增值	
资本保值	

**本次申请的投资期限** **请勾选一项**

3年	
4年	
5年	
超过5年	

**已有投资经验:** **年 (请填写所有项目)**

住宅地产	
商业地产	
股票或指数股票型基金	
共同基金或单位信托	
炒汇	
债券	
金融衍生品	

## 2009年反洗钱和反恐融资法案

本申请表是新西兰Uwin房地产投资有限公司（下称“经理”）管理的新西兰房地产投资信托（以下简称“基金”）最新的信息备忘录的一部分。

经理必须遵守新西兰的《2009年反洗钱和打击资助恐怖主义法案》（简称AML/CFT法案）以及其他国家类似的反洗钱法律。包括经理、代表本基金的经理、监护人、管理人、投资经理、代表（如适用）、分销商（如适用）、合规代理（如适用），及支付机构（如适用）等所组成的共同或单独行动的“各方”必须遵守反洗钱法律和各项相关规定，为此，您在此确认，在各方均对您的认购资金来源、您的身份，以及赎回付款指令表示满意之前，经理不会接受您的投资转帐。此外，在任何时候，各方均可要求提供其认为有必要的新的和/或补充证据、资料或其它文件，您将在各方认为合理的时间范围内提供所需信息。如果此信息不完整或电汇确认与本申请表格所提供的资料不符，此申请可能遭拒。当认购资金来自一个已建立了公认有效反洗钱体制的国家的金融机构里您名下的帐户时，可在各方认可下，酌情免除提供全面核查证据。我们同意，在经理或代表经理的清算基金收到已扣除财政费用和银行手续费的相关认购金额之前，不会做出任何投资。

我们郑重承诺保护您的隐私信息，我们将按照《1993年隐私法》来使用和管理您提供的所有身份及其它个人信息。

如您对AML/CFT法案的要求有任何问题或疑虑，请随时与我们联系。

## 2020年隐私法

本声明涉及您通过本申请向我们提供的个人信息以及您未来可能提供的任何后续个人信息。我们（以及我们的相关实体和服务提供商）可能会使用您提供的个人信息来安排和管理您的投资，就您的投资与您联系，并向您推销其他产品。

您授权我们根据需要向任何代表您提供服务的第三方披露您的个人信息，并根据法律要求向监管机构、税务机关或执法机构披露您的个人信息，以履行我们的法律或监管义务。

您有权访问我们持有的关于您的所有个人信息。如果任何信息不正确，您有权更正。您承认当您向我们提供个人信息时，您有权提供其他人的个人信息。您同意我们可以使用您的姓名和地址向您提供有关我们和我们的相关实体的时事通讯和其他信息，以及我们和我们的相关实体提供的其他产品和服务。

通过签署并提交本申请表，我们在此确认：

---

#### 个人投资理解声明

1. 我已阅读并理解投资备忘录中所载条款和条件，并同意这都是具有约束力、不可撤销的条款和条件。
2. 我已阅读并理解投资备忘录里的各项收费。
3. 我已得到有关投资备忘录赎回条款的详尽解释，我同意在适用时支付相应的费用。

#### 个人同意或声明

1. 本申请表的信息真实准确，在签署当日在此提供的信息及其表达是正确和准确的。
2. 新西兰Rockburgh基金管理有限公司有权为核实本申请表的信息联系个人或公司。
3. 此申请中提供的任何信息不再真实准确时，我将迅速告知新西兰Rockburgh基金管理有限公司。
4. 我同意新西兰Rockburgh基金管理有限公司的客户经理定期以电子邮件或电话与我联系，履行其作为指定管理人的正常职责。

#### 个人声明和保证

我现就《信息备忘录》、《单位信托契约》，以及本申请表（上述文件统称为“基础文件”）的条款与条件，申请此基金的基金单位。

为了各方及代表基金经理的董事的利益，我在此作出以下陈述、保证及约定：

1. 通过签署本申请表，我同意受到基础文件的条款和条件的约束。
2. 我已收到并审查了资料备忘录的副本，并评估了投资的风险和优点。我完全根据资料备忘录的条款和规定提出此申请，在资料备忘录的明确规定内容之外，并未依赖于任何种类或性质的任何陈述。我承认各方有充分的和自行的决定权来接受或拒绝此申请，并且无需解释其作出或未作出的任何决定或行动。
3. 我有金融和商业的知识、技能或经验，我能够评估此项基金投资的优点，并能承受其经济风险。我已向自己的专业顾问咨询了与此项投资有关的经济、税务及相关法律。
4. 认购此基金单位并不违反我所居住地或适用于我的任何法律法规。

5. 根据我作为居民的所在地的法律，我享有良好的信誉，并有能力、权力和法定资格承担并履行本申请表带来的义务。签署本申请表的人拥有所有必要的能力和权力代表我签署和提交这些文件。我已完全遵守我所属的司法管辖区的所有法律要求，包括获取任何可能需要的政府或其它方面的认可，或其它的合规手续。
6. 我在此声明，我就是将要投入此基金的认购金额的最终受益人。我确认，如果日后发现我隐瞒了真实受益人的身份，经理有权拒绝接受本申请表格或终止我们的关系。我同时承诺，一旦上述信息有任何变化，或经理需要任何补充信息，我会以书面形式告知。
7. 我进一步声明，我没有参与洗钱和/或贩毒，任何已经或将要存入任何银行帐户的款项和/或证券都没有直接或间接来自非法或犯罪活动。
8. 您同意《2009年反洗钱和反恐融资法案》和《2020年隐私法》。

---

申请人

申请人签名\*

---

见证人

见证人签名

---

日期

---

日期

\*申请人要在见证人面前签名

## 高净值投资者证明

### 警告

新西兰法律通常要求金融产品提供者在投资者决定投资之前提供相关信息。此信息旨在帮助投资者作出明智的决定。

如果您是一名高净值投资者，通常的规则不一定适用于给您的金融产品的报价。您可能不会收到完整和平衡的综合信息，对这些投资的法律保护也较少。这种投资并不适合散户投资者。

在作出决定前请提出问题、仔细阅读所有文件，并寻求独立金融建议。

### 违法行为

明知一个证书是虚假的或具有事实误导性，却仍然提供这一证书，属于违法行为，将承担高达NZ \$ 50,000的罚款。

### 证书

我们，\_\_\_\_\_ 特此证明  
我们是以下类别（打勾的下列之一）的高净值投资者

- 请参考后文关于粗体术语的解释。
- 此人为投资业务。
- 此人在过去的2年中已拥有（或控制）至少价值NZ\$1,000,000（合计）的指定金融产品组合。
- 在认购此基金之前的2年里，此人进行过一笔或多笔交易，所获指定金融产品的交易应付账（合计）超过NZ\$1,000,000，并且参与交易的其它方面没有合伙人。
- 此人作为个人在过去10年中受雇于或从事某投资业务，这10年中有至少2年参与了投资业务所作出的重大投资决策。
- 如果此人及其控制的实体在最近结束的两个财政年度最后一天的净资产或综合总营业额超过NZ \$5,000,000，则成为大型投资者。

根据以上相关类别我们宣布自己为此类高净值投资者的理由如下：

列出理由

我们理解证明自己为高净值投资者的后果。

此证书的有效期为从即日起的2年。

### 术语解释

如果此人符合下列定义，则列为投资业务：

- (a) 作为一个主体，其主要业务涉及以下一个或多个领域：
- (i) 投资金融产品；或
  - (ii) 作为承销商；或
  - (iii) 提供有关金融产品的理财顾问服务；或
  - (iv) 提供有关金融产品的经济人服务；或
  - (v) 代表他人交易金融产品；或
- (b) 注册银行；或
- (c) 非银行存款接受者；或
- (d) 授权保险人；或
- (e) 某注册项目的经理，或持市场服务许可证的酌情投资管理服务提供者；或
- (f) 持有市场服务许可证的金融衍生产品发行者；或
- (g) 合格的金融实体或授权理财顾问。

### 指定的金融产品不包括下列内容—

- (a) 法规规定的金融产品
- (b) 退休计划的权益；
- (c) 合伙人发行的金融产品。

### 金融产品指—

- (a) 债券；或
- (b) 股票；或
- (c) 投资管理产品；或
- (d) 衍生工具。

**合格投资者**是指经常向类似本基金单元的金融产品投资的人，并且能够评估这些金融产品的优点和风险，知道成为合格投资者、授权理财顾问，以及注册会计师的后果，或者有律师签署了该投资人的书面认证。

---

申请人名称

---

申请人签名\*

---

日期

---

见证人名称

---

见证人签名

---

日期

\*申请人需要在见证人面前签名。

## 合资格投资人证书

《2014年金融市场行为规定》要求必须提供以下警告：

### 警告

新西兰法律通常要求金融产品提供者在投资者决定投资之前提供相关信息。此信息旨在帮助投资者作出明智的决定。

如果您是一名高净值投资者，通常的规则不一定适用于给您的金融产品的报价。您可能不会收到完整和平衡的综合信息，对这些投资的法律保护也较少。这种投资并不适合散户投资者。

在作出决定前请提出问题、仔细阅读所有文件，并寻求独立金融建议。

### 违法行为

明知一个证书是虚假的或具有事实误导性，却仍然提供这一证书，属于违法行为，将承担高达NZ \$ 50,000的罚款。

### 认证

本证书与由新西兰房地产投资信托基金发行的单位投资相关，该信托基金由新西兰源盛资本管理（以下简称“交易”）

投资人名称: \_\_\_\_\_ (“投资人”)

新西兰房地产投资信托基金旨在设立和管理符合新西兰移民局“可接受投资”标准的商业地产和新住宅地产的新西兰房地产投资组合。

投资者证明其在购买或处置金融产品方面具有过往经验，以可使投资者评估：

- (a) 交易的优缺点（包括评估投资的价值和风险）；和
- (b) 投资者自身与交易有关的信息需求；和
- (c) 交易涉及的任何人提供的信息是否充分。

以上认证的依据如下：

[在所有适当的方框中打勾，并添加适用于您的其他依据。该部分将需要根据认证投资者的个人经验量身定制。]

- 投资者以前曾投资过早期阶段或建立了新西兰商业地产业务。
- 在其投资活动过程中，投资者参与了投资者介绍和/或尽职调查会议，并因此而获得了与投资新西兰商业和新住宅物业相关的风险和机会。
- 投资者曾担任涉及集资的早期业务的董事。
- 投资者具有投资单位和其他证券（上市和非上市）的经验，并且了解投资不同类型的金融产品的风险。
- 投资者具有直接或间接投资新西兰房地产的经验，并且了解投资新西兰商业和新住宅房地产的风险。
- 投资者认识到，对新西兰商业和新住宅物业的投资比其他类型的房地产投资具有更高的风险状况。
- 投资者目前持有多种投资组合。投资者会在适当情况下，在相关专业人士的建议下，定期审查自己的投资组合，并就其投资组合做出自己的投资决策。
- 在投资活动过程中，投资者需要进行广泛的投资分析和评论，这有助于投资者积累其在评估金融产品投资的价值和风险方面的知识和技能。
- 获得或处置金融产品的其他相关经验。

在下面列明详细信息：

通过上述内容，投资者认为其了解投资于该交易的风险。投资者了解到需要就该交易做出决定的信息，并且对已收到所需的所有信息感到满意。此外，投资者的经验能够评估与交易有关的信息是否足够。

投资者知晓根据《2013年金融市场行为法》附表1第41条的规定证明自己是合格投资者的后果。

---

姓名

日期

---

## 合资格投资人证书的确认证

2003年金融法第43条附表1

合资格投资人姓名: \_\_\_\_\_

### 1. 我确认:

#### (a) 我是:

- (i) 根据《2008年财务顾问法》获得授权的理财顾问; 或者
- (ii) 1996年新西兰特许会计师协会法第19条规定的特许会计师; 或者
- (iii) 根据2006年《律师和商法》第6条规定的律师。

(b) 我不是新西兰房地产投资信托或源盛资本的关联人(定义见2013年金融市场行为法)或其他关联人, 或新西兰房地产投资信托的任何关联法人团体或源盛资本或其他相关人士(“相关人士”)。

(c) 如果本人是授权理财顾问或特许会计师, 本人在本确认日期前两年内未向任何相关人士提供专业服务。

### 2. 考虑合格投资者在所附证书中的认证理由:

(a) 我对合格投资者已被充分告知认证后果感到满意; 和

(b) 我没有理由相信认证是不正确的, 或者需要进一步的信息或调查来证明认证是否正确。

签名(理财顾问/特许会计师/律师)

签名

项目

日期

## 谁可以认证文件？

投资人身份认证	董事或最终受益人
<p>身份认证</p>	<p>如果您年满18岁，我们需要经过认证的合适的身份证明复印件以验证您的身份，其中包括：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 有效国际旅行护照；或</li> <li>· 国民身份证（例如香港身份证）。</li> </ul>
<p>地址认证</p>	<p>为验证您的地址，请提供经过认证的注明您的姓名和现住址，并带有三个月以内日期的文件的复印件</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 电费或家庭电话费；</li> <li>• 地税单；</li> <li>• 银行流水；</li> <li>• 税务局账单；或</li> <li>• 汽车登记文件。</li> </ul>
<p>文件证明</p>	<p>请提供经过认证的文件复印件，而不是原件。您的复印件必须经过法律认证，以证明您的身份和地址。我们认可的文件复印件须由16岁以上，并从事以下工作之一的人认证：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 英联邦代表；</li> <li>• 警察；</li> <li>• 太平绅士；</li> <li>• 注册医生；</li> <li>• 注册老师；</li> <li>• 牧师；</li> <li>• 律师；</li> <li>• 公证人；</li> <li>• 新西兰名誉领事；</li> <li>• 议会成员；或</li> <li>• 特许会计师。</li> </ul> <p>认证您的文件的人不得：是您的亲戚；例如，您的父母、子女、兄弟、姐妹、姑姨婶、叔伯舅、表亲或堂亲；或您的配偶或伴侣；或与您住在同一地址的人。</p> <p>如果不能提供足够的身份和地址证明文件，您的申请表格将被拒绝，付款也将被退回。退给投资者的资金没有资格计利息。</p>
<p>认证海外文件</p>	<p>对于海外文件，需要由您祖国的同等有资质的证明人来认证。非英文的文件必须同时提供单独的经过验证的英文翻译。</p>

## 文件表

### 本申请表所需要的支持文件：

经过认证的申请人护照或其它身份证明复印件	
经过认证的申请人地址证明复印件（三个月之内）	
填好并签名的申请表	
申请表格必须附有填妥并签署的投资标准认证。	
已签署的合格投资者证书副本（如适用）	
填好并签字的认购协议	
银行存单以列明账户名字和账号	
资金来源有可能需要提供（联系基金经理）	

### 完成的申请表和文件

寄到如下：	或：
<b>源盛资本</b> P O Box 302103 North Harbour, 奥克兰 0751	<b>源盛资本</b> 5 William Pickering Drive Rosedale, Auckland 0632

## 免责声明：

本报告书是英文原件的翻译本。所有的信息以英文原件为准。如有任何疑问，请向基金经理问询了解。

