



锦晟教育地产投资管理公司
JS Educare Investment

澳洲幼儿园商业地产投资介绍

开发咨询 | 投资规划 | 项目管理 | 风险规避





关于我们 About us

澳大利亚锦晟教育地产投资管理公司（JS Educare Investment）在澳大利亚有着10多年地产开发和教育投资的经验，近年来携手大型幼教知名品牌，磨砺出一套完整的幼儿园地产投资体系，涵盖了选址评估，批文申请，建筑监理和租客管理的全流程。

我们以学前教育的地产项目为核心，公司管理团队为投资者的每一个项目提供细致严谨的专业服务，包括：资料收集、项目考察、收购兼并、协助项目获得融资贷款、幼儿园选址、设计、建设、审批、装修、施工验收，租客管理等。整个过程中，投资者可以充分享受到我们在幼教产业的独有管理经验，获得适合自己的优化投资方案，在尽可能降低风险的同时取得投资收益最大化。



风险共担

我们参投每一个项目，与投资者风险共担。从最初的土地购买、开发，到幼儿园建成投入运营，每一环节都将参与其中，做到真正的利益共享，风险共担。



贴合需求

我们致力于成为一家国际性的教育地产投资管理公司，为投资者提供可靠的教育地产投资方案，针对不同风险偏好的投资者提供真正适合其需求的投资项目。



我们的理念

稳固互信

我们致力于搭建与投资者之间稳固互信的合作伙伴关系，以客户为本，通过我们的行业资源优势，投资策略优势与开发经验优势，为投资者寻求最优的资本回报机会，真正实现财富的保值增值。

生态发展

我们致力于让澳洲儿童得到最佳的幼教服务和最好的教育设施，成为在澳华人中率先布局学前教育并服务全产业链生态的教育投资管理机构。





我们的优势



专业人才

锦晟教育投资管理团队的成员分别来自幼教产业一线从业者；大型幼教品牌创立者、合伙人；幼教行业规则制定的参与者；Westfarmers (Coles Myer)集团负责地产开发和招租业务的高管。



经验丰富

公司拥有超过10年的地产开发经验，长期持续地投资澳洲地产，领域涉及广泛，包含商业和民用多种类型，在行业内拥有较高的声誉。其中Frederick St项目近期获澳洲建筑业协会颁发2020年最佳建筑质量金奖的殊荣。



风险控制

公司坚信完善的风险控制机制是项目成功的关键，我们的团队顾问能做出准确的地产价值预判及市场需求分析，为投资者做出全面客观的投资建议。所开发项目都经过了严格的风险评估，真正做到有效规避高风险的地区和高风险项目的过滤。



利润捆绑

公司参与投资所有旗下的投资项目，与投资人共担风险，收益与项目利润绑定。

澳大利亚 幼儿园现状

现有 **13,113** 所幼儿园

1,399,440

孩童在幼儿园注册



\$8.5 bn

幼教补贴

2020年第三季度补贴为 **\$2.183m**

幼儿园5年内增长速度为 **10-14%**

超百亿

澳元的巨大市场



注册且具幼儿园运营资质者约

7254 人



其中 **5875** 只拥有或经营一家幼儿园



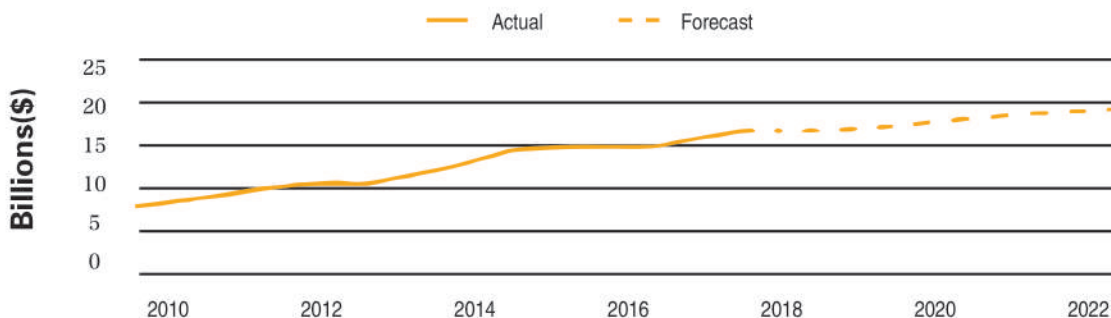
接下来4年内政府预测幼教补贴增长

+40bn

5年内年复合增长率 **+6.2%**

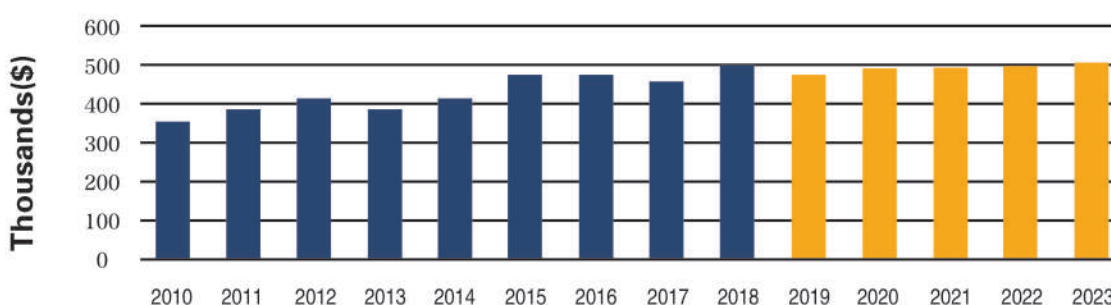
	2019	2020	% ↑
行业收入	15,172.2	16,747.5	10.4%
营业所数	33,253	34,137	2.7%
从业人员	187,688	192,662	2.7%

Childcare industry revenue (\$ billions), 2010–2023



数据来源：IBIS

Revenue(\$'000') per establishment, 2010–2023



数据来源：IBIS

预计到2023年，幼教行业收入将达195亿澳元，主要原因是未来5年中将有更多女性回归到工作岗位，12岁以下的儿童人数增加，以及联邦政府提供的幼教费用津贴增加。



在可预见的未来里 幼儿园都将是优质的投资项目

为12岁以下孩童提供了学前教育，日间看护，课后看护，家庭看护，及临时看护等多样化服务

澳洲政府鼓励女性归岗就业——政府加大对幼教方面的补贴

原因

澳洲的幼教行业门槛较高，
幼儿园物业开发资质审批严格并繁琐
幼儿看护是澳洲家庭刚需，澳洲人口处于高速上升期



机遇

2023年幼教产业预估市场额在 **195** 亿澳元
5年内每家幼儿园收入增长率为 **2.7%**
每家幼儿园平均收入在2023年达 **\$504,000**

业务范围



幼儿园地产开发

市场分析与需求分析

审查潜在区域的人口统计资料，结合供需因素，与生意运营团队沟通确认项目可行性。

项目整体规划 及建筑许可申请

与设计团队其他相关专业人员协作，参考租客需求，向项目所在地市政府提出建筑规划的批文申请，并协调跟踪申请进程，确保最终获得开发许可。

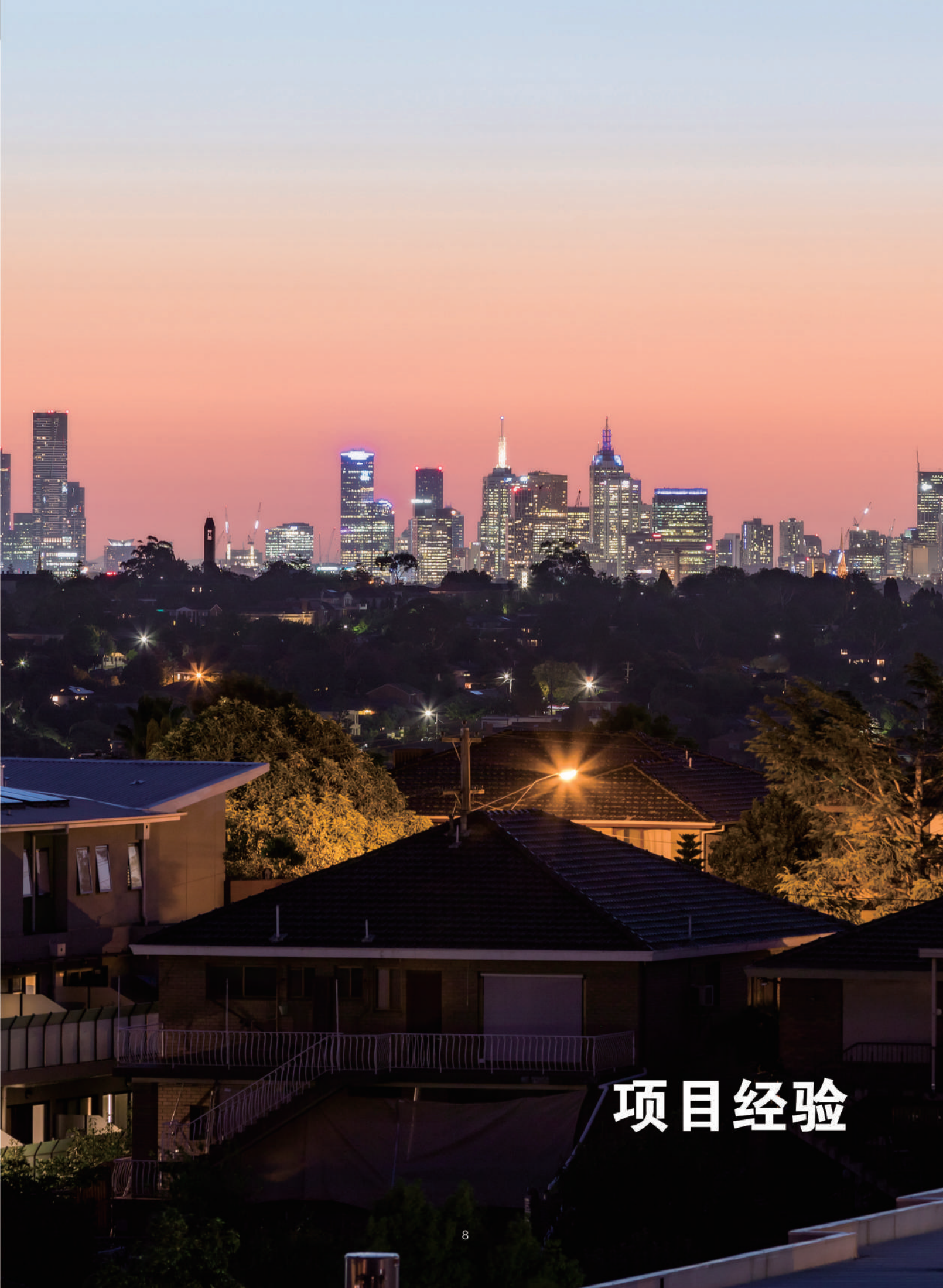
项目管理 (施工阶段)

锦晟投资组织施工招标，合格的承建商中标后，我们将会监督管理整个施工过程，以确保幼儿园物业符合相关部门的严格标准，最终准时高效地交付租客使用。

幼儿园物业 租客管理

锦晟投资协助投资人选址的同时，利用深厚的行业资源优势寻找潜在租客，在购置土地前落实租约，锁定风险，让物业投资收益更为清晰稳定：

- 1 目标租客为连锁幼儿园品牌及具有管理多家幼儿园经验的运营商
- 2 与潜在租客协商租金和审阅商业租约条款
- 3 与律师沟通起草并签订租约协议
- 4 代表物业投资者与租客协调沟通建成后的交付使用流程
- 5 协助投资者出售已建成的幼儿园物业



项目经验



- Frederick Street, Doncaster–Residential Apartment 公寓楼
- Airdrie Court, Templestowe Lower–Housing Subdivision 联排别墅
- Nonda Avenue, Doncaster–Townhouse 独栋别墅



- Doncaster Road, Doncaster–Childcare Centre 幼教中心
- Balwyn Road, Balwyn–Childcare Centre 幼教中心
- Riverbend Crescent, Werribe–Childcare Centre 幼教中心



- Station Street, Box Hill –Medical Centre 医疗中心
- Middleborough Road, Box Hill North–Medical Centre 医疗中心



案例项目阶段分析

项目考察

- 人口调查报告
- 市场调研报告
- 租约落实
- 批文申请准备



土地交割

- 成立合资公司
- 贷款申请



Doncaster Road, Childcare Centre 唐卡斯頓幼儿园

批文申请

- 城市规划师参与选址规划
- 与设计沟通，协调管理争取效益最大化
- Doncaster项目在1532m²的土地上无反对获得148个位置的幼儿园批文



项目管理

- 负责建筑商承建招标
- 项目监理
- 在预算成本内保证项目的按时交付及质量



项目交付

- 预计交付时间2021年8月
- 投资者开始物业收益





联系我们

地址: Suite 6, Level 4 990 Whitehorse Road Box Hill 3128

电话: (03) 9899 9988

邮件: info@jseducare.com.au

网址: Jseducare.com.au