

NURWA - 荃湾重建 · 再启未来

NURWA全球不动产RWA代币化系列之：香港荃湾工业大厦重建住宅项目

人人可投 • 收益透明 • 资产可兑付

V 1.2



— 平台介绍

NURWA 是什么？

- 全球合规级RWA基础设施平台

NURWA 是一家全球化、合规化的现实世界资产代币化平台，专注于将全球优质不动产、基建、能源、企业股权等资产上链，映射为 RWA 代币，面向全球合格投资者提供低门槛、高流动性、可确权、可分红的实体资产投资产品。



- NURWA核心优势：

全球化资产布局

- 覆盖全球成熟不动产市场，及其他多个现实世界资产品类，聚焦高收益优质资产；

合规架构完整

- 严格遵循迪拜 DLD（土地局）、VARA（虚拟资产监管局）标准，所有业务流程均具备法律合规背书；

资产真实确权

- 每枚 RWA 代币均对应链下真实资产份额，通过 SPV 架构实现资产隔离，可确权、可过户、可回购；

灵活的分期募资机制

- 按资产包分期发行，单期规模灵活可控；

二级市场流动性支持

- 平台支持 RWA 代币自由交易、置换房产或提前退出，解决传统不动产流动性不足问题；

双币制模式

- 可将资产代币置换成平台行业代币（如地产行业代币 RET），进入交易所交易，增加投资流动性。

— 项目投资亮点

- **香港城市更新红利显现，工业转住宅稀缺性强**

荃湾核心工业区正处于更新周期，多个旧工业大厦同步重建，土地供应极度有限。本项目已获城规会批准“工转住”，属于全港**稀缺批文资产**，具备显著政策与价值重估空间。

- **区位成熟、交通完善，住宅需求稳定**

项目位于荃湾传统工业区与住宅区交汇处，紧邻港铁荃湾西站及多条主干道，周边生活配套成熟。荃湾作为香港核心住宅板块之一，长期自住与换楼需求稳定。

- **估值具备折价空间，提升投资安全边际**

RWA 代币定价按预期开盘价约 **7.5 折** 发行（HKD 13,500/平方英尺），显著低于同区次新盘均价（约 HKD 18,167/平方英尺）。折价发行为投资者提供天然安全垫，提升潜在收益空间。

- **RWA 代币化提升流动性，退出路径多元**

传统香港房地产投资门槛高、流动性弱。本项目通过 RWA 代币实现**小额参与、可分红、可交易、可换房、可回购**的多元退出机制，显著改善不动产投资的灵活性与可兑付性。

荃湾夜景



香港荃湾工业大厦 重建住宅项目概况

项目位于香港荃湾核心工业区，位于荃湾横窝仔街44-50号，原为两栋14层工业大厦，建于1975年；已于2024年1月获城规会有条件批准，拟重建为29层住宅大楼并配套社区服务设施。

项目当前进展

产权清晰，由基金公司全资持有，无债权债务；当前处于已获规划批准、待补地价、改契、清拆及重建阶段。

地盘面积	20,222.6	平方英尺	重建后总楼面	121,340	平方英尺
可推售住宅楼面	100,239.5	平方英尺	住宅单位数量	261	平均实用面积约 465 平方英尺/户
固定车位	38	个	物业类型	住宅公寓	附设社区设施



项目工厦外景

项目持有方 与开发进度

聚焦项目资质、融资基础与开发节奏。

开发公司 / 项目持有方介绍

HOLDING STRUCTURE

- 🏠

持有结构：由专属基金公司持有，产权清晰。
- 💰

融资基础：已获银行**4.5亿**港元贷款，信用记录良好。
- ✓

项目资质：属全港少数获城规会批准工业转住宅重建项目，具备政策红利。
- 👥

合作基础：股东背景雄厚，长期合作稳定，具备快速推进能力。

预计销售与开盘时间

DEVELOPMENT TIMELINE

- **2026**
预计清拆动工
进入重建实施阶段
- **2028 Q3**
预计开盘销售
按开发节奏启动推售
- **2029**
预计竣工入伙
目标于年底完成交付

预期开盘价格与项目估值

REFERENCE LAUNCH PRICE

HKD 18,167 / sqft

参考同区新盘价格水平

单套总价区间

500万 - 2,000万

对应不同户型与面积配置，为投资者与终端购房者提供更广的价格覆盖。

PROJECT VALUATION

18.5 亿港元

项目整体估值约**18.5 亿港元**，为后续 RWA 代币定价、分期资产包发行及收益测算提供核心锚点。

RWA 代币化商业模式： 以标准化面积份额实现资产拆分

- 以每平方英尺（sqft）资产价值作为基础确权单位，将香港荃湾项目拆分为可认购、可持有、可退出的标准化 RWA 代币。

RULE 01

代币与资产对应关系

1 TOKEN = 1 SQFT

每枚 RWA 代币对应 **1 平方英尺房产资产份额**，同时覆盖产权份额与收益权份额。

标准化拆分

RULE 02

代币定价

USDT 1,720

每枚代币定价 **HKD 13,500 (1720U)**，基于项目估值、同类资产价格及三年期收益预期综合测算。

约为预期开盘价 7.5 折

RULE 03

最小认购单位

5 TOKENS

最低认购 **5 枚**，对应 **5 平方英尺**，最低认购金额 **HKD 67,500**，显著降低参与门槛。

面向全球合格投资者

本项目采用 **BSC 链 BEP-20 同质化代币标准**，支持链上确权、溯源与交易，并通过分期资产包模式提升募资灵活性与资金使用效率。

ASSET PACKAGE TERM

每期资产包统一为 三年期

TWHO (Tsuen Wan House One) 项目投资架构

SPV 结构 + 合规链上确权



房地产

所有权

SPV

SPV收益
所有权

RWA代币
TWHO

发行
→

←
认购

投资人

投资人

投资人

代币流通：
交易/分割/质押
/兑换/二级市场……

投资人

核心概念

TWHO 代币 = SPV收益权凭证

分期资产包发行机制

首期资产包

4.05 亿港元

等值资产规模

30,000 sqft

对应资产面积

30,000 代币

按 1 枚 = 1 平方英尺发行

根据楼盘整体资产体量，逐期发行、逐期募资、逐期管理。

01

灵活拆分多期

依据楼盘整体资产体量拆分多期资产包，分阶段推进代币化与募资安排。

02

独立核算分红

每期资产包独立核算、独立分红、独立退出，投资者可单期或多期参与。

03

灵活设定规模

后续各期规模将结合市场认购情况、工程进度及开发商销售计划动态确定。

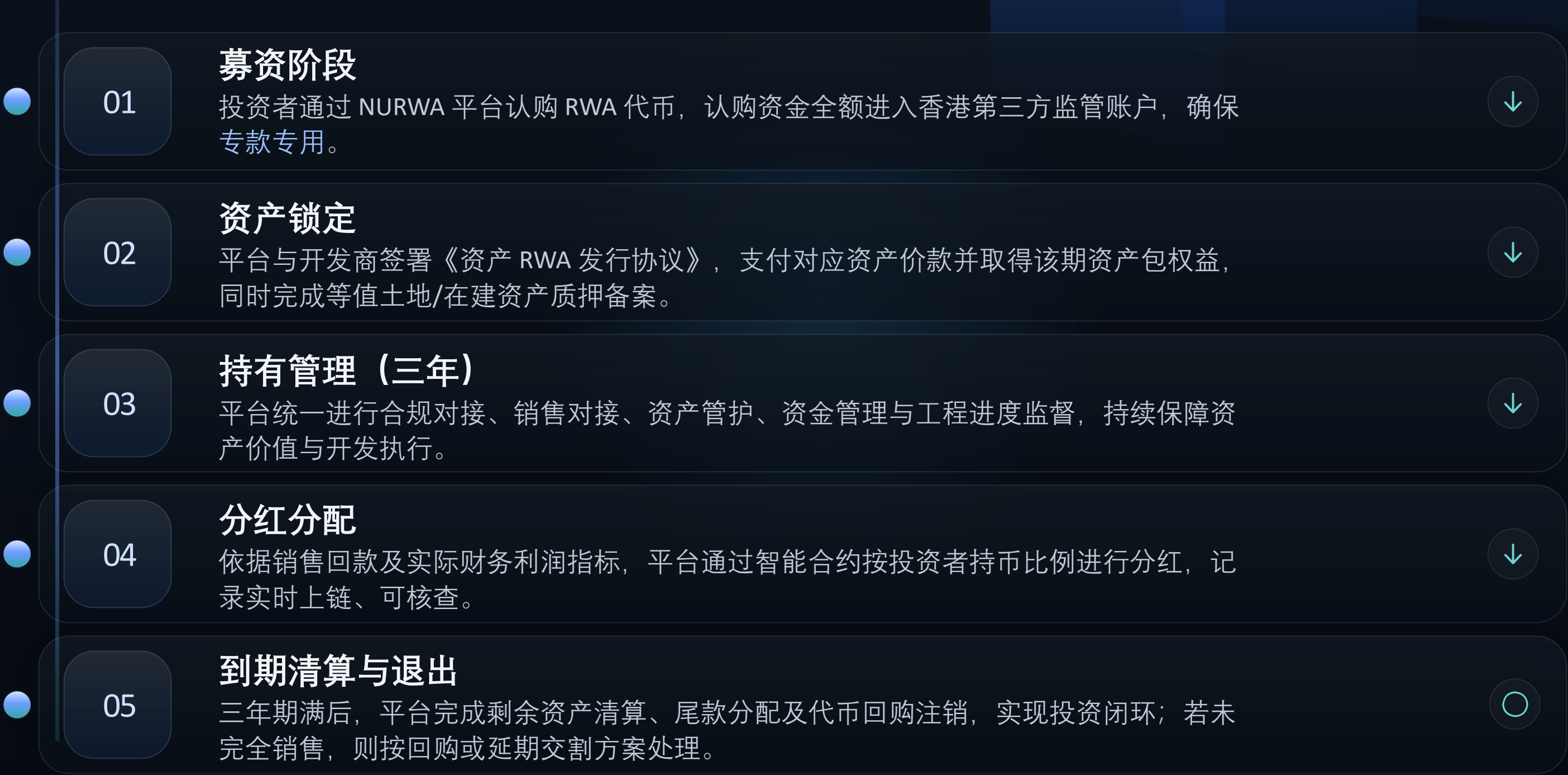
04

覆盖目标最大化

全部资产包发行完成后，最大化实现楼盘资产代币化，并尽可能覆盖项目整体价值。

完整的投资闭环流程

从认购募资到资产锁定、持有管理、分红分配，直至三年期满清算退出，形成可确权、可追溯、可兑付的闭环机制。



阶段一： 资金募集

核心要素

认购资金全额进入香港第三方监管账户，并在募集完成后进入协议签署与资产权益落实阶段。

01



投资者认购代币

全球合格投资者通过 **NURWA** 平台认购本期资产包对应 RWA 代币，按“**1 枚代币 = 1 平方英尺**”标准参与募集。

PUBLIC OFFERING / QUALIFIED INVESTORS / RWA SUBSCRIPTION

02



资金进入第三方监管

所有认购资金 **全额进入香港第三方监管账户**，由合规银行或持牌支付机构托管，确保专款专用、资金安全。

ESCROW ACCOUNT / HK CUSTODY / FUND SAFETY

03



代币合规审核

平台依据本期资产包规模完成 **代币铸造与合规审核**，并以 BSC 链 BEP-20 标准上线，支持链上确权、溯源与交易。

TOKEN MINTING / COMPLIANCE REVIEW / ON-CHAIN TRACEABILITY

04



签署合作协议

募集完成后，平台与开发商签署 **《资产 RWA 发行协议》及独家合作安排**，明确该期资产包权益归属与后续资金拨付条件。

EXCLUSIVE COOPERATION / ASSET RWA ISSUANCE AGREEMENT

阶段二：资产锁定与质押保障

资金募集完成后，平台根据协议，按照资产价款锁定当期资产包权益，同时由项目方提供等值资产质押 + 香港备案登记，使链上代币背后具备可核验、可追索、可执行的现实资产支撑，形成可执行的履约保障结构。

Equity-Based Vesting Lock-Up

权益等值锁定

- 平台支付对应资产价款，获得该期资产包的确定所有权益

4.05亿港元

首期资产包对应价款 | 30,000 平方英尺

- 01

协议确权：平台代表投资者取得该期资产包对应的产权份额与收益权份额。
- 02

专款支付：募集完成后按约定向项目方支付资产价款，资金路径清晰、用途受控。
- 03

优先受偿：开盘后，平台对该期资产包销售回款享有优先受偿安排，保障投资者权益落地。

Pledge Registration as Security

质押登记担保

- 开发商将等值土地 / 在建资产质押给平台，并完成备案登记

法律保障

质押权设立 | 政府备案 | 履约责任可追索

- 01

等值质押：项目方提供与本期资产包价值相匹配的土地或在建资产作为担保。
- 02

登记备案：在香港相关部门完成质押登记 / 备案，取得质押权证书，确保平台对资产的所有权行权。
- 03

定期评估：每半年进行一次质押资产价值评估，若资产价值低于约定阈值，项目方需补充质押物或提前回购部分代币，以保障投资者权益。

阶段三：持有管理

每期 RWA 代币期限为三年，平台在代持期内，承担**五项核心职责**，确保项目推进、资产保值与回款分配有序执行。

持有期限

3 年

统一管理 | 专户归集 | 定期披露

01	合规对接	协调开发商完成开盘前各项合规手续，确保销售与交付路径合规可执行。
02	销售对接	确认销售计划、价格体系及交割流程，保障项目销售节奏与回款安排一致。
03	资产管护	对接物业管理方，持续维护资产状态与运营质量，支持价值保值。
04	资金管理	统一收取销售回款及租金收益（若有），并实行专户管理与分账核算。
05	工程进度监督	定期披露施工进度与质量验收情况，提升项目透明度与投资者可视性。

平台代管理阶段的目标：稳推进、强披露、保价值、促回款

阶段四：销售回款与分红

销售回款优先受偿 | 智能合约分配 | 链上留痕

SALES SETTLEMENT

销售结算原则

每完成一套房产销售
平台与开发商即结算一套房产

- 01

开发商销售回款优先用于支付已发行 RWA 份额对应的房产销售额。
- 02

平台与开发商依照双方提前商定的结算方式，按已售单元逐套结算。
- 03

销售越快，回款确认越快，投资者对应资产包的分红释放节奏越快。

PROFIT DISTRIBUTION

分红方式

STEP 01

根据已到账销售回款
及实际财务利润指标



STEP 02

确定分红总额
作为当期可分配收益



STEP 03

智能合约按投资者
持有 RWA 代币份额比例
进行分配



STEP 04

分红记录实时上链
可追溯、可核查

- 收益分配并非静态承诺，而是基于真实销售回款、真实利润核算与链上自动执行，形成的透明分红机制。

分红与房产销售进度直接联动

多币种提现与流动性支持

- 同一资产包可对应法币提现、稳定币提现、二级交易/换房退出三类路径，显著增强投资灵活性。



FIAT WITHDRAWAL

港币（HKD）提现

分红资金直接进入投资者平台账户，可直接提取港币。

- ✓ 分红以实际到账资金为基础发放，资金路径更清晰
- 📁 适合以法币结算为主的投资者
- 🛡️ 认购资金进入第三方监管账户，提现环节延续合规资金管理逻辑



STABLECOIN RAIL

稳定币（USDC/USDT）提现

平台支持以 USDC、USDT 等稳定币方式提取分红，满足跨境配置与链上资金管理需求。

- 🌐 面向全球合格投资者，跨区域收付更便利
- 🔄 与链上确权、溯源、交易场景形成闭环
- ⚡ 提升分红到账后的再投资与资产调拨效率



SECONDARY MARKET

换房与二级市场交易选项

平台内置交易与赎回通道，RWA 代币可自由交易、可兑换房产；投资者也可通过 NURWA 独有的双层代币机制，按照 1: 17200 的比例，将 RWA 代币置换为平台房地产行业代币 RET，转至交易所进行交易（详见下页）。

- ↔️ 支持自由交易、置换房产或提前退出
- 🏠 投资者可在开盘后申请“代币换房”
- 🔄 双币制模式提升退出路径，不再受限于传统不动产低流动性

行业代币机制详解

行业代币机制介绍

从“单一房产持有”升级为“链上房地产资产配置”

投资者可在持有项目RWA代币期间，将其按照 1 : 10000 比例置换为 NURWA 平台房地产生态代币 RET (Real Estate Token)，转至交易所进行流通。

例如：

- 别墅类RWA资产 → 酒店类RWA资产
- 商业地产类RWA型资产 → 公寓类RWA资产
- 长期持有型资产 → 高现金流型资产
- 单一区域资产 → 分散至全球多个区域

01

灵活的资产配置能力

投资者无需等待项目到期清算，即可根据市场变化与个人投资偏好，自主调整持仓结构，实现链上房地产资产组合管理。

02

丰富的RWA底层资产生态

NURWA 平台持续引入多元化实体资产，为投资者提供丰富置换选择：
高端住宅社区 | 酒店与度假物业 | 商业办公资产 | 服务式公寓 | 城市综合体等

03

行业代币价值机制

RET 不仅作为平台生态内的资产转换媒介，同时也是 NURWA 房地产 RWA 生态的核心流通代币。投资者在将RWA代币置换为 RET 后：

- 可继续参与平台生态内其他RWA资产配置
- 可转至交易所，自由交易 RET
- 可通过出售 RET 实现阶段性退出

随着平台RWA资产规模与生态交易需求持续增长，RET将形成更广泛的生态流通价值与市场流动性支撑。

代币换房机制

- 楼盘开盘后，投资者可随时向平台申请“代币换房”，兑换标的为该项目已开盘销售所对应的所有在售房产。

足额 · 兑换方式

若投资者持有 RWA 代币对应面积 $\geq$ 目标房产面积：直接用代币抵扣房款，无需补款，平台协助办理产权过户手续；

不足额 · 兑换方式一

01

按市场价补足差额

补足差额购房

投资者按开发商开盘市场价，以**现金**向开发商补足差额房款后，完成房产兑换与过户。

不足额 · 兑换方式二

02

先补面积，再换房

购买足额代币补面积

投资者可在 NURWA 二级市场购买足额 RWA 代币，补足面积后，凭代币完成房产兑换。

兑换流程

申请换房 → 完成兑换 → 对应 RWA 代币自动注销 →
产权登记至投资者名下

REGISTRATION & FEES

平台协助完成香港土地注册处产权登记、印花税缴纳等手续，相关费用由投资者承担。

到期退出与资产清算

ONE-YEAR OPTION

一年期内，若阶段性回款、市场窗口或资产处置条件成熟，平台可提前实施回购，缩短退出周期；也可继续持有至到三年期满。

01

清算

全面清算 剩余资产

三年期满后，平台对**该期资产包**进行全面清算，梳理未售房产、留存本金及尾款回收安排。

02

核算

核算未分配利润 及相关费用

按“清算价值 = 剩余资产变现金额 + 未分配利润 - 未支付费用”计算，向投资者兑付清算资金。

03

闭环

完成代币回购注销 实现投资闭环

兑付完成后，该期对应 RWA 代币**全部注销**，项目投资达成闭环。

CASH RETURN SOURCE

回购资金来源包括已留存的房产销售回款本金，以及推动开发商回购剩余未售房产后收回的尾款。

- 清算完成后，**本金、收益、退出**三者统一闭环

未售出房产的双退出方案

若楼盘正式开盘后，**累计销售总面积未覆盖已发行 RWA 对应总面积**（即第一期 30,000 平方英尺中仍有部分未售出），平台将依据销售表现与市场环境，选择两类退出路径之一。

OPTION A

开发商回购

A

触发条件	开盘后 6 个月，整体房产销售回款仍未覆盖平台代持的 RWA 房产份额
回购价格	按开发商当期开盘销售价格，或以开发商与平台协商方案执行
支付时限	平台发出回购通知后，开发商须于 10 天内足额支付回购资金
完成兑付后，对应 RWA 代币注销，相关资产质押解除	

OPTION B

延期交割，继续售卖

B

适用场景	开发商后续销售预期良好，或市场环境有利于资产继续增值	
执行方式	平台延长交割安排，继续推动未售出房产对外销售，保留后续回款与增值空间	
退出基础	后续以销售回款、剩余资产处置或开发商回购尾款完成资金回收与清算	
适合	增值潜力仍在的市场窗口	平台保留最终选择权

01 / GROWTH

高增长潜力

项目位于**荃湾核心工业区更新带**，多个重建项目同步推进，区域价值提升明显，具备住宅化转换后的增值空间。

02 / COMPLIANCE

合规架构完善

遵循香港土地注册处、公司注册处及证监会相关监管要求，通过SPV架构、资产质押、第三方资金托管等，构建多层次合规体系。

03 / MULTIPLE EXITS

退出路径多元

支持持有分红、代币换房、二级市场交易、提前回购、到期清算等多种退出方式，解决传统不动产投资的流动性不足问题。

04 / GOVERNANCE

风险可控

通过资产质押、分期发行、优先受偿、项目方回购等机制，有效降低项目开发风险、市场风险与信用风险。

03 / MULTIPLE EXITS

灵活的低投资门槛

将百万级房产拆分为 HKD 67,500 起的标准化代币，全球投资者可小额参与，无需承担整套房购买压力；

04 / GOVERNANCE

收益透明，分红及时

销售利润按套核算、按期分红，链上记录可追溯，投资者实时掌握收益情况。

项目核心优势总结



香港荃湾工业大厦重建住宅项目概念图

HIGH-END RESIDENTIAL CLUSTER / TSUEN WAN

ARTIST'S CONCEPTUAL RENDERING

TWHO 时间线

NURWA 正与荃湾工业大厦重建住宅项目开发商共同推进 TWHO（Tsuen Wan House One）项目，致力于构建兼具真实资产确权、资金安全与链上流通能力的房地产 RWA 标准化范式，为香港地区乃至全球实体资产上链提供可复制、可持续的行业标杆。



Own the World, On-Chain.
现实资产，链上拥有。

THANK YOU

