
示意性投資組合

簡介

估計本基金將於[編纂]後六個月內動用約50%的[編纂]，並於[編纂]後九個月內動用75%至100%的[編纂]。

為促進此目標，投資經理已識別符合投資政策的潛在短期投資。從該等潛在投資中，投資經理已編製一個假設性投資組合（「**示意性投資組合**」），僅供說明用途。示意性投資組合的構建旨在符合投資政策（包括投資集中度限額），同時實現具吸引力的風險及回報狀況。

就示意性投資組合而言，投資經理可能會優先考慮在收益率、信貸質量或其他特定條款方面尤其具吸引力、對實際投資組合的整體構成有利及／或相較示意性投資組合中的其他類似資產而言可能僅在有限時間內可供使用的投資機會。

概不保證示意性投資組合中的任何投資（「**示意性投資**」）將於上市後及時或仍然可供收購，或倘可供收購，本基金可按甚麼價格（倘能協定價格）收購該等示意性投資。

示意性投資尚未經投資經理全面分析，且概不保證本基金最終將進行全部或任何該等示意性投資。可能出現投資經理認為較示意性投資更為理想的額外投資機會，且本基金進行任何該等示意性投資的次序或時間表亦不確定。因此，實際投資組合中的個別持股可能與下文所述示意性投資組合存在重大差異。

下文有關示意性投資組合的資料乃基於潛在借款人或中介機構提供的材料，僅供說明用途。該等資料未經任何有關人士或參與[編纂]的任何其他方獨立核實，且概不就該等資料作出任何陳述。此外，由於示意性投資仍有待盡職審查及磋商，投資經理已就無法獲得或不完整的資料（例如，有關若干示意性投資的期限）作出假設。因此，倘本基金投資於該等示意性投資，其條款及特點可能與下文概要存在重大差異。

為免生疑問，收購潛在示意性投資須待（其中包括）投資經理完成對該等潛在投資的滿意盡職審查、與相關對手方協定條款以及獲投資委員會批准後，方可作實。

示 意 性 投 資 組 合

示意性投資組合

這並非本基金目前的實際投資組合。關於本示意性投資組合所代表內容的詳情，請參閱上文「示意性投資組合－簡介」一節。

示意性投資組合中的投資概無關連人士投資。

投資	類型 ¹	港幣等值 (百萬) ²	佔投資組 合比例	佔投資比 例 ³	房地產資產 類別 ⁴	固定/浮動	剩餘期限 (月)	貸款價值 比率 ⁵	年度總利 率 ⁶	預期年度 內部收益 率 ⁷
香港，以港元計值										
香港多元資產投資組合回購融資	回購計劃	229.1	10.00%	41.87% ⁸	酒店、工業 及零售	固定	24	55.97%	13.50%	14.20%
香港油尖旺區商業發展項目	優先有抵押 建設貸款	229.1	10.00%	47.23% ⁸	商業	固定	15	13.29%	12.00%	12.68%
香港觀塘區商業物業	優先有抵押 再融資貸款	226.4	9.88%	100.00%	商業	固定	24	26.68%	12.00%	19.90%
香港九龍城區住宅物業	優先有抵押 再融資貸款	229.1	10.00%	84.85% ⁸	住宅	固定	12	42.45%	12.00%	13.16%
香港油尖旺區商業物業	優先有抵押 貸款	229.1	10.00%	38.18% ⁸	商業	固定	12	28.30%	11.80%	12.75%
澳大利亞，以澳元計值										
新南威爾士州悉尼海濱住宅物業	優先有抵押 收購貸款	158.1	6.90%	35.22% ⁸	住宅	固定	12	74.28%	10.00%	10.62%
維多利亞州墨爾本住宅發展項目	優先有抵押 收購貸款	157.8	6.89%	100.00%	住宅	固定	17	78.77%	11.06%	13.21%
新南威爾士州車士活住宅物業組合	優先有抵押 再融資/收 購貸款	199.3	8.70%	32.23% ⁸	住宅	固定	19	54.80%	8.80%	9.16%
新南威爾士州邦迪海灘住宅發展項目	優先有抵押 收購/建設 貸款	229.1	10.00%	70.69% ⁸	住宅及零售	固定	24	71.11%	10.25%	12.14%

示意性投資組合

投資	類型 ¹	港幣等值 (百萬) ²	佔投資組 合比例	佔投資比 例 ³	房地產資產 類別 ⁴	固定/浮動	剩餘期限 (月)	貸款價值 比率 ⁵	年度總利 率 ⁶	預期年度 內部收益 率 ⁷
韓國，以韓元計值 首爾都會區住宅發展項目	夾層收購貸 款	79.9	3.49%	100.00%	住宅	固定	18	83.33%	12.00%	12.70%
其他，以美元或泰銖計值 馬爾代夫酒店物業	優先有抵押 收購及資本 開支貸款	94.8	4.14%	100.00%	酒店	固定	24	28.94%	14.50%	15.33%
泰國酒店物業	優先有抵押 再融資貸款	229.1	10.00%	77.17% ⁸	酒店	固定	12	69.61%	12.00%	12.93%
總計/加權平均		2,290.9	100.00%							

附註：

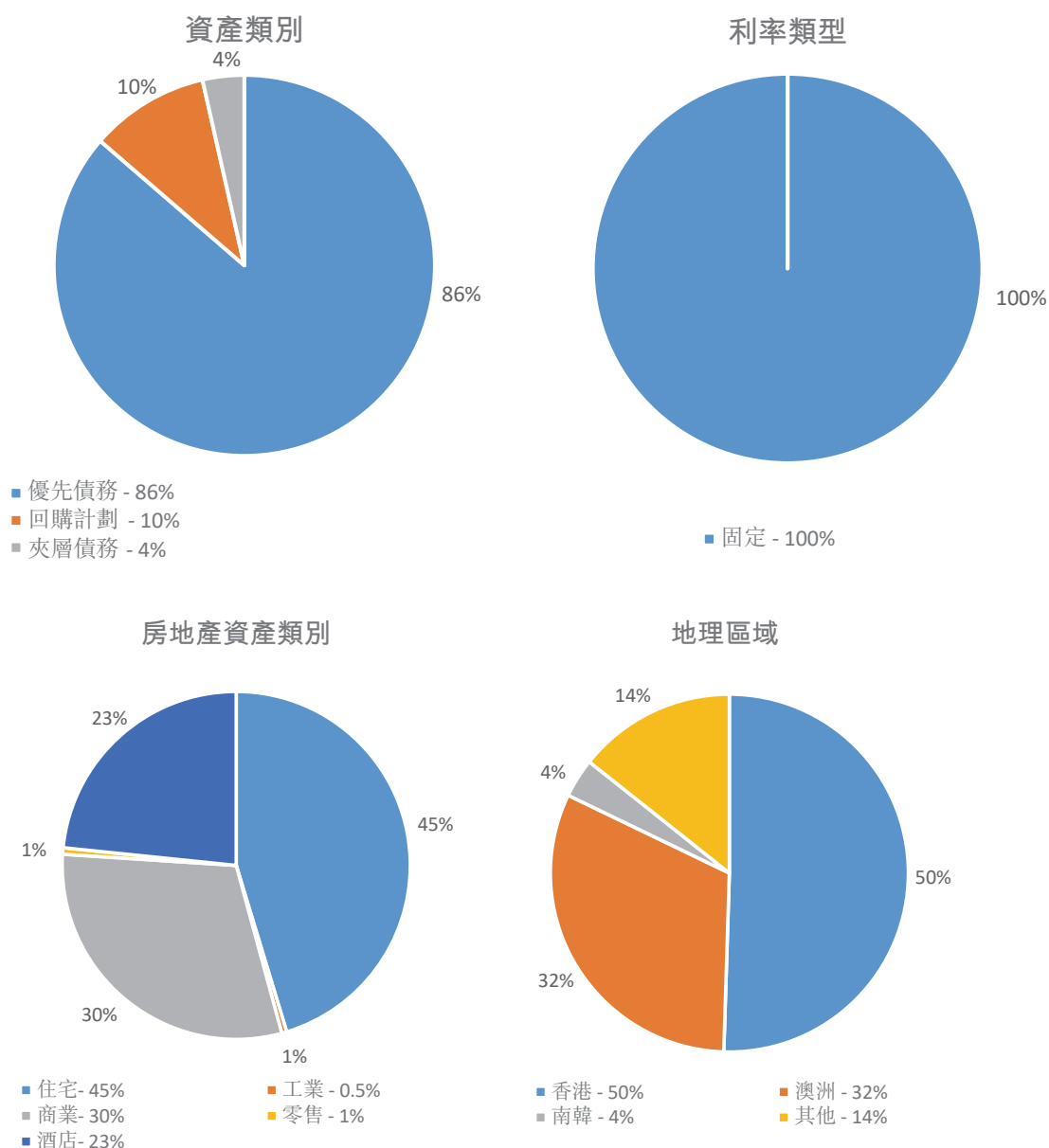
- (1) 有關該等投資類型的進一步詳情，請參閱「投資策略、流程及政策」一節。
- (2) 本基金將承諾的投資規模，按彭博於最後實際可行日期所報匯率計算。
- (3) 本基金將作出的投資規模（例如本基金向借款人借出的金額）除以總投資規模（例如就同一筆貸款而言，所有貸款人（包括任何有關基滙人士）向借款人借出的總金額）。
- (4) 作為投資抵押品的相關房地產資產或項目的資產類別。有關該等資產類別的進一步詳情，請參閱「投資策略、流程及政策－投資政策闡述－房地產資產類別」一節。
- (5) 未償還貸款金額除以相關房地產抵押品價值（即該項目的總開發價值，該價值代表工程竣工時的預期價值，或土地按現狀計算的市值）的比率，兩者均以最後實際可行日期的數據為準。
- (6) 每年向借款人收取的總金額，包括利息及費用。
- (7) 年度內部收益率指使投資的所有預計現金流淨現值為零的折讓率。預計現金流乃基於投資經理承銷的假設，並有可能變動。為免生疑義，內部報酬率係以個別投資項目為單位計算，且未計入本基金層級所產生的任何費用、成本或開支。有關本基金費用及開支的進一步詳情，請參閱標題為「費用及開支」的一節。
- (8) 可能與私募基金及／或本基金及／或投資經理的關連人士共同投資。

示意性投資組合

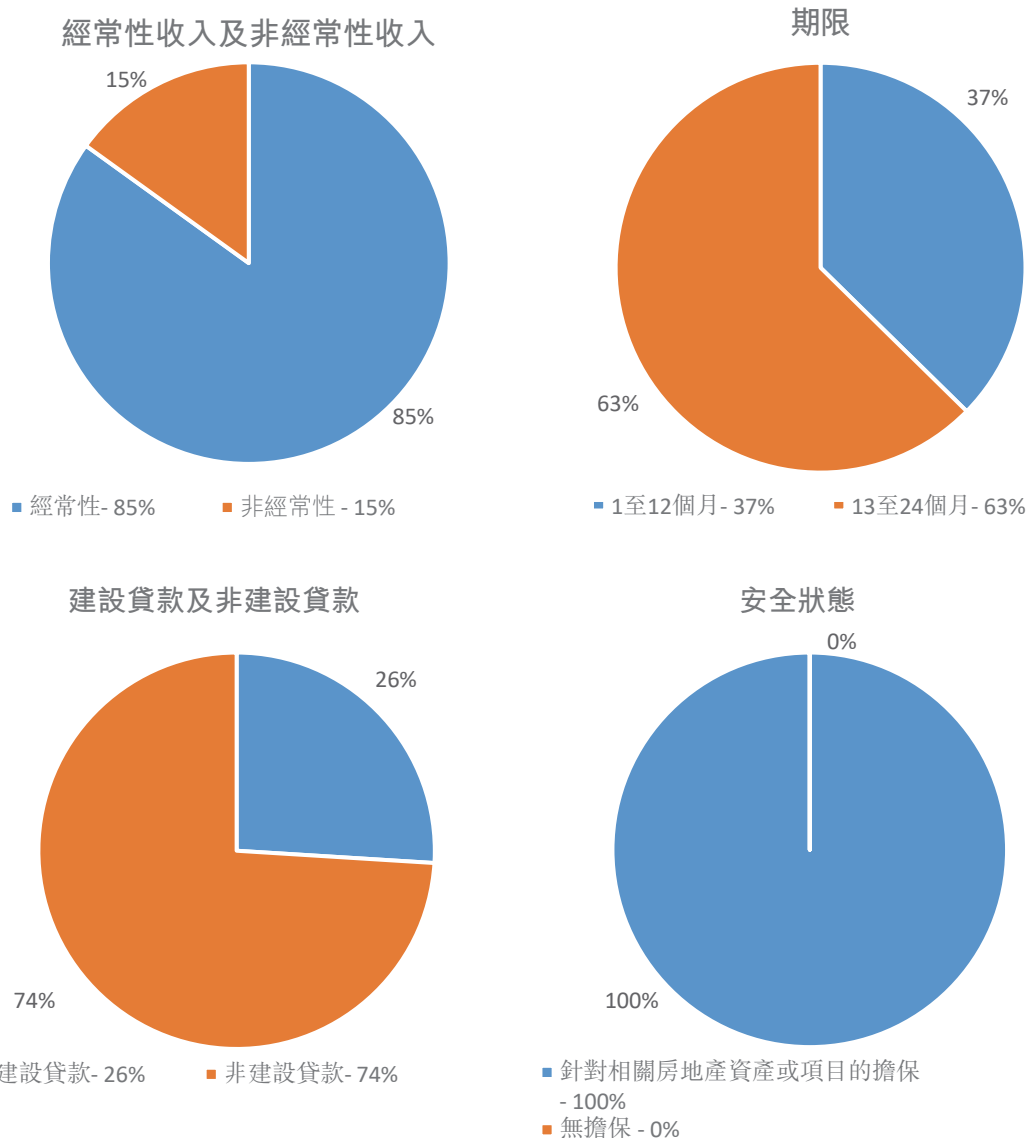
示意性投資組合分析

此並非本基金目前的實際投資組合。有關此示意性投資組合所代表的詳情，請參閱上文「示意性投資組合－簡介」一節。

下圖按資產類型、利率類型、房地產資產類別、地理區域、經常性收入及非經常性收入投資、貸款是否為建設貸款以及貸款是否有抵押，參考其對本基金總資產的貢獻，展示示意性投資組合的構成。



示意性投資組合



示意性投資摘要

以下概要乃基於潛在借款人提供的資料，僅供說明用途。該等資料未經任何有關人士或參與[編纂]的任何其他方獨立核實，且概不對其準確性作出任何陳述。此外，由於該等投資仍有待盡職審查及磋商，投資經理已在資料不完整的情況下作出假設（例如有關若干投資的期限）。因此，倘本基金投資於該等示意性投資，其條款及特點可能與下文所載概要存在重大差異。

示意性投資組合

香港，以港元計值

香港多元資產投資組合回購計劃

此為期兩年的港元計值回購計劃，旨在收購兩處服務式公寓物業、一處工業物業及一處零售物業，以償還現有貸款人。該兩處服務式公寓物業包括位於香港灣仔區的一處擁有超過20個公寓單位的物業，以及位於香港東區的一處擁有超過90個公寓單位的物業。工業物業位於香港荃灣區，建築面積超過10,000平方尺，已全數租出。零售物業位於香港東區，建築面積超過500平方尺。借款人為一間多元化投資公司及物業發展商，擁有超過40年的營運歷史，其物業組合涵蓋酒店、服務式公寓、零售店舖、住宅、商業及工業大廈。

根據回購計劃，預期借款人將在日常業務中繼續營運及管理相關資產。該等物業產生的經營收入淨額預期將存入託管賬戶，並用於支付本基金授予借款人的認購期權的期權金。扣除該期權金後的任何經營收入淨額盈餘預期將由借款人保留，而期權金的任何差額則須由借款人支付予本基金。此外，本基金預期將收取一筆按本金額計算的前期費用，並獲授予一項認沽期權，該期權可在特定事件發生時行使，而該等事件預期大致對應於回購計劃下的違約事件。此項投資的假定內部收益率乃參考回購計劃下將提供的本金額、應付的前期費用、期權金及回購計劃的期限計算。

香港油尖旺區商業發展項目

此為期15個月的港元計值優先有抵押建設貸款，旨在為一個未完工的商業物業發展項目完成工程提供資金。該貸款以該發展項目作抵押，該項目為一幢位於香港油尖旺區的21層商業物業。該發展項目的建築面積超過110,000平方尺，預計主要吸引醫療行業的租戶。借款人為一間由私募基金及其他投資者組成的財團。

該貸款預期將於15個月的期限內分五期等額提取。貸款預期將於到期時以出售物業所得款項或由借款人進行再融資的方式全數償還。此項投資的假定內部收益率乃參考貸款本金額、貸款利率、提取時間表及貸款期限計算。

示意性投資組合

香港觀塘區商業物業

此為期24個月的港元計值優先有抵押再融資機會，旨在支持一間香港本地物業發展商的持續增長。該貸款以位於香港觀塘區的一處已竣工商業辦公物業的未售面積及單位作抵押。該物業為一幢超過20層的甲級商業辦公物業，建築面積超過280,000平方尺，由借款人開發。借款人為一間物業發展商，在開發商業及工業物業方面擁有超過20年的往績記錄。

預期將設立利息儲備賬戶，以支持貸款期限內的利息支付，該賬戶將通過初始資金維持，其後根據情況以單位出售所得款項或借款人出資補充。貸款預期將從借款人處置相關物業內的單位所得款項中償還，本金預期將在貸款期限內通過該等出售所得款項償還。此項投資的假定內部收益率乃參考貸款本金額、貸款利率、應付的前期費用、預期還款情況及再融資安排的期限計算。

香港九龍城區住宅物業

此為期12個月的港元計值優先有抵押貸款，旨在為現有建設貸款進行再融資。該貸款以位於香港九龍城區的一處已竣工住宅物業作抵押。該物業為一幢超過20層的混合用途住宅物業，擁有超過90個住宅單位，實用面積超過18,000平方尺，以及一個建築面積超過4,000平方尺的零售平台。借款人為一間由個人投資者支持的本地物業投資公司。

該貸款預期將於12個月的期限開始時全數提取。預期將在首次提取時向利息儲備賬戶注資，並將其作為貸款的流動性及信貸支持緩衝，而非用於貸款期限內的常規利息支付。利息儲備賬戶中的剩餘金額預期將於貸款到期償還時全數退還予借款人。貸款利息預期將由借款人根據合約付款時間表，在整個貸款期限內以現金支付。貸款本金預期將於到期時一次性償還。此項投資的假定內部收益率乃參考貸款本金額、貸款利率及預期還款情況計算。

香港油尖旺區商業物業

此為期12個月的港元計值優先有抵押貸款，旨在為收購位於香港油尖旺區的一處已竣工商業辦公物業提供資金。該物業為一幢超過20層的混合用途商業辦公物業，市場總面積超過180,000平方尺，設有零售平台及超過70個停車位。借款人為一名個人。

示意性投資組合

該貸款預期將於12個月的期限開始時全數提取。預期將在首次提取時向利息儲備賬戶注資，並將其作為貸款的流動性及信貸支持緩衝，而非用於貸款期限內的常規利息支付。利息儲備賬戶中的剩餘金額預期將於貸款到期償還時全數退還予借款人。貸款利息預期將由借款人根據合約付款時間表，在整個貸款期限內以現金支付。貸款本金預期將於到期時一次性償還。此項投資的假定內部收益率乃參考貸款本金額、貸款利率、前期費用及預期還款情況計算。

澳洲，以澳元計值

新南威爾士州悉尼海濱住宅物業

此為期12個月的澳元計值優先有抵押貸款，旨在為一處住宅物業進行再融資，並為收購另一處住宅物業提供資金。該貸款以位於澳洲新南威爾士州悉尼的住宅物業作抵押。該物業為一幢海濱獨立屋，地盤面積超過1,800平方米，享有全景海港景觀及專屬庭院。借款人為一間由高淨值人士支持的特定目的公司。

此項貸款將為非經常性收入投資，預期將於19個月的期限開始時全數提取。貸款項下的應計利息預期將以實物支付方式支付並全數資本化，期限內不會以現金支付利息。貸款本金預期將於到期時一次性償還。此項投資的假定內部收益率乃參考貸款本金額、實物支付利率、提取時的安排費以及建設貸款的期限計算。

維多利亞州墨爾本住宅發展項目

此為期17個月的澳元計值優先有抵押建設貸款，旨在為一個住宅發展項目的建設提供資金。該發展項目的建設工程預期將於17個月的期限內完成。該貸款以位於澳洲維多利亞州墨爾本的發展項目作抵押。該發展項目包括15間聯排別墅，提供3至5臥室的配置、私人開放空間、安全車庫停車位及優質裝置及裝修。借款人為一間總部位於墨爾本的發展商，擁有近10年經驗及豪華住宅發展項目的往績記錄。

此項貸款將為非經常性收入投資。貸款項下的應計利息預期將以實物支付方式支付並全數資本化，期限內不會以現金支付利息。該貸款亦須支付一筆前期費用及一筆於提取時應付的現金安排費。借款人預期將在施工期間預售聯排別墅，並於到期時以該等預售所得款項或其再融資方式償還貸款。此項投資的假定內部收益率乃參考貸款本金額、現金及實物支付利率、前期及安排費用以及建設貸款的期限計算。

示意性投資組合

新南威爾士州車士活住宅物業組合

此為期19個月的澳元計值優先有抵押貸款，旨在為一個包含26個住宅物業業權的組合進行再融資，並為收購另外六個住宅物業業權提供資金。該貸款以位於澳洲新南威爾士州悉尼的合共32個住宅物業業權作抵押。該等物業的總地盤面積超過4,000平方米。借款人為一間由從事物業發展業務的家族支持的特定目的公司，該家族在新南威爾士州另有其他住宅發展項目。

此項貸款將為非經常性收入投資，預期將於19個月的期限開始時全數提取。貸款項下的應計利息預期將以實物支付方式支付並全數資本化，期限內不會以現金支付利息。貸款本金預期將於到期時一次性償還。此項投資的假定內部收益率乃參考貸款本金額、實物支付利率、提取時的安排費以及建設貸款的期限計算。

新南威爾士州邦迪海灘住宅發展項目

此為期24個月的澳元計值優先有抵押貸款，旨在為一個混合用途住宅發展項目的土地收購及開發提供資金。該發展項目的建設工程預期將於24個月的期限內完成。該貸款以位於澳洲新南威爾士州悉尼的發展項目作抵押。該混合用途住宅發展項目包括5層，設有3個豪華住宅公寓單位，提供3至4臥室的配置，包括私人泳池、水療中心及頂層公寓、一個橫跨低層地下及地下的零售單位及地庫停車位。借款人為一間由擁有超過20年施工及物業發展經驗的個人物業投資者支持的特定目的公司。

該貸款預期將於24個月的期限內分期提取，首次提取包括部分本金、利息儲備、法律費用、融資安排費、設立費及經紀費，而其後的每月提取則包括施工及開發所需的成本。貸款利息預期將由借款人根據合約付款時間表，在整個貸款期限內以現金支付。貸款的額度費用預期將全數資本化，期限內不會以現金支付。貸款預期將於到期時一次性償還。此項投資的假定內部收益率乃參考貸款本金額、費用開支的額外提取、貸款利率、提取時間表、利率差及貸款期限計算。

示意性投資組合

南韓，以韓元計值

首爾住宅發展項目

此為期18個月的韓元計值夾層貸款，旨在為一個住宅發展項目的土地收購提供資金。該貸款為過橋融資，預期將由借款人其後安排的項目融資（例如建設貸款）進行再融資。該貸款以南韓首爾的土地作抵押。土地面積超過2,500平方米，發展項目包括20層，設有超過20個超豪華公寓單位，提供私人露台及頂層公寓，建築面積超過17,000平方米。借款人為一間由房地產投資公司及一間在南韓首爾擁有超豪華住宅發展往績記錄的本地物業發展商支持的特定目的公司。

該貸款預期將於18個月的期限開始時全數提取。貸款利息預期將按月以現金支付，並須支付一筆前期費用。貸款本金預期將於到期時以借款人的再融資一次性償還。此項投資的假定內部收益率乃參考貸款本金額、貸款利率、前期費用、總融資成本及貸款期限計算。

其他，以美元或泰銖計值

馬爾代夫酒店物業

此為期24個月的美元計值優先有抵押融資，旨在為收購一處酒店土地業權及酒店物業的資本開支提供資金。該融資以位於馬爾代夫的酒店物業作抵押。該物業為一個私人島嶼度假村，擁有超過70棟別墅，提供多種設施，如多間餐飲店舖、兒童俱樂部及水上運動中心。借款人主要由一名從事製衣業務的高淨值人士支持。

該貸款利息預期將按月以現金支付，並須支付前期費用及現金安排費。剩餘本金預期將於到期時以借款人的再融資或出售酒店物業所得款項償還。此項投資的假定內部收益率乃參考貸款本金額、貸款利率、前期及安排費用以及貸款期限計算。

示意性投資組合

泰國酒店物業

此為期12個月的泰銖計值優先有抵押融資，旨在為現有股東貸款進行再融資。該融資以位於泰國攀牙府的酒店物業作抵押。該物業為一個海濱度假村，擁有超過200間客房，提供多種設施，如多間餐飲店舖、室外游泳池、健身中心、水療中心及兒童俱樂部。借款人由一間從事業務的本地家族支持，該家族在泰國攀牙府擁有多間度假村。

該貸款預期將於12個月的期限開始時全數提取。貸款利息預期將按月以現金支付，並須支付前期費用。剩餘本金預期將於到期時以借款人的再融資或出售酒店物業所得款項償還。此項投資的假定內部收益率乃參考貸款本金額、貸款利率、前期費用及貸款期限計算。