
估值

估值代理人

本基金已委任德勤諮詢(香港)有限公司為估值代理人，就本基金的投資每季度向基金董事會及投資經理提供估值報告。該等報告的估值日應為每個曆季度的最後一個營業日，首個估值日為2026年12月31日。

估值代理人擁有一隻超過20人的估值團隊，在房地產擔保私募債務或其他類型的私募投資估值方面擁有豐富經驗。該團隊定期為投資基金客戶進行多資產投資組合的估值，該等組合每年涵蓋超過數百項不同資本結構(包括債務投資)的投資。估值代理人並非投資經理或其公司集團的成員。

估值代理人乃由投資經理經秉持合理謹慎、專業技能及勤勉態度的前提下甄選出，確保其具備為本基金所持有的投資進行估值所需的適當水平的知識、經驗及資源。估值代理人的估值活動將由投資經理持續監察及定期審閱。

本基金所持有的投資估值

估值代理人將根據以下程序，根據市場價格(如有)對本基金所持有的投資進行估值，否則將採用現金流量折讓法進行估值：

- 就獲取市場價格的投資而言，投資經理將從一系列獨立市場參與者(包括商業及投資銀行以及經紀)處獲得該等投資的書面市場價格，或從獨立的數據供應商(如彭博)獲得市場價格，其後將提供予估值代理人以供其獨立審閱。市場價格應反映本基金的持股規模。
- 就無法獲取市場價格的投資，或在投資經理與估值代理人認同所報市場價格未能反映該投資於合理銷售期後可實現的最佳價格時，估值代理人將以該投資預期產生的現金流量並採用適當的折讓率(或其他更合適的方法)計算其公允價值。相關估值依據及報告須由投資經理按季度審閱及核實。為免存疑，投資經理對基金資產淨值計算所採用之估值始終承擔最終責任。

估值

作為其審閱程序的一部分，估值代理人將考慮其認為市場將合理應用於每項投資的折讓率，並考慮以下因素：(a)相關投資計值貨幣的利率；(b)可比債務市場的變動；(c)一般房地產市場活動及投資者情緒，而估值代理人會根據其透過與市場參與者交流所獲得的房地產市場知識，以及有關相關交易、上市房地產公司及房地產投資信託基金的公開可得資料，對上述因素作出評估；(d)經濟、法律、稅務或監管環境的變化；及(e)相關資產的表現，包括預期可能會對借款人履行其對貸款人責任的能力產生重大影響的與相關資產有關的任何實際或潛在事件，例如經營業績不理想，或相關債務人的信貸減值。

就部分投資而言，其他方法可能比折讓現金流量分析更為合適。在此情況下，投資經理應與估值代理人協定適當的方法、分析及假設。

此類情況可能包括(但不限於)：無法取得或無法支持可靠的現金流量預測；相關投資存在近期交易證據或可觀察的市場定價；或相關投資已發生信用減損、陷入困境、正處於強制執行或追索程序中，抑或因其他原因需參照抵押品價值、資產淨值或預期回收金額進行評估。在此類情況下，可適用的替代方法包括(視相關投資的性質及事實而定)：市場法、近期交易價格分析、資產淨值或經調整的資產淨值分析、經紀商或第三方報價，或基於回收價值或抵押品價值的方法。

在適當情況下，國際公認會計準則及行業最佳慣例將於評估投資時貫徹應用。

託管商已根據上述估值政策批准投資經理及估值代理人合資格對投資進行估值。

由於投資政策下的投資通常流動性較低，部分投資(如非大部分投資)並無可直接觀察的估值。因此，由於該等估值高度取決於假設及模型，該等投資的估值存在不確定性，從而導致本基金資產淨值存在不確定性。有關相關風險的進一步資料，請參閱風險因素「與非流動性投資相關的估值及流動性風險」一節。

本基金其他資產的估值

本基金其他資產(如投資應計利息、現金持有(包括貨幣市場資金)及衍生工具)的資產淨值將由基金行政管理人根據本基金於其經審核賬目(即國際財務報告準則會計準則)所採納的會計原則釐定。該估值原則已於文書中訂明。

估 值

以下為基金行政管理人於確定本基金其他資產價值時所採用的現行國際財務報告準則會計准則主要原則概要：

- **應計利息**：於相關估值日，就每項投資計算截至該日的應計但未支付利息金額。
- **現金持有（包括貨幣市場基金）**：就銀行賬戶而言，指於相關估值日的賬戶結餘；就貨幣市場基金而言，指於相關估值日由獨立來源（如彭博）公佈的該等基金每股或每單位最新買入價淨資產值；如無法取得該等獨立來源資料，則應採用投資經理根據國際財務報告準則會計准則釐定的其他方法，並乘以所持相關股份或單位數量。
- **衍生工具**：按正常市場慣例，以可觀察的市場參數（例如利率）為基礎，於估值日對每份衍生合約進行市值計價。

對於非港元計價的資產及負債，本基金將按相關估值日的收盤外匯匯率進行折算。

本基金的資產淨值

本基金的資產淨值將於各估值日由基金行政管理人按季度以本基金的基本貨幣計算，並考慮以下因素：(a)估值代理人釐定投資的價值；加上(b)上文釐定的本基金的其他資產的價值；加上或減去(c)其他資產負債表及負債（如應收款項及應付款項）。基金行政管理人根據本基金於其經審核賬目所採用的會計原則進行計算。

本基金將於相應估值日後15個營業日內公佈其資產淨值。

假設[編纂]及[編纂]均未獲行使，本基金於[編纂]之資產淨值預計將等於[編纂][編纂]港元。

估值

暫停計算及報告資產淨值

經諮詢託管商及事先知會證監會後，投資經理可於下列期間內，在顧及股東最佳利益的前提下，隨時暫停計算及報告本基金的季度資產淨值：

- 有大部分投資進行買賣的任何主要市場或證券交易所關閉（普通假期除外）或限制或暫停交易的任何期間；
- 由於政治、經濟、軍事或貨幣事件或本基金控制、責任及權力範圍以外的任何情況，在不嚴重損害股東利益的情況下，大部分投資的處置或估值並非合理可行，或投資經理認為不能公平計算本基金資產淨值的任何期間；或
- 釐定投資價值時通常採用的通訊工具發生任何故障，或當因任何原因無法迅速及準確地確定大部分投資在任何市場上的當前價格時。

有關暫停將於其宣佈後生效，並持續至投資經理在諮詢託管商意見並顧及股東最佳利益後，直至投資經理宣佈終止暫停為止，惟無論如何該暫停應於投資經理合理認為導致暫停的情況不再存在的首個營業日終止。

任何暫停計算資產淨值的通知將於暫停後隨即由本基金公佈，並於暫停期間每月至少公佈一次，有關公告可於本基金網站www.gawcapitalrepd.com及香港聯交所網站www.hkexnews.hk查閱。