

滙貫南豐中國房地產基金  
(前身為滙豐南豐中國房地產基金)

for

Chartered Institute of Housing  
Asian Pacific Branch  
Commercial Property Forum  
(22 September 2012 Shenzhen)

[www.ircp.com](http://www.ircp.com)

保密

## 基金及普通合夥人背景概要



基金	<ul style="list-style-type: none"><li>▲ 7億美元的投入</li><li>▲ 滙豐與南豐共投入了2億美元（各1億美元）</li></ul>
投資機遇	<ul style="list-style-type: none"><li>▲ 通過房地產投資把握中國經濟騰飛的機遇</li></ul>
投資目標與策略	<ul style="list-style-type: none"><li>▲ 尋求機會收購、開發、管理、翻新及租售房地產</li><li>▲ 大中華地區（中國、台灣、香港、澳門）</li></ul>
我們的實力	<ul style="list-style-type: none"><li>▲ 「滙貫資本」與香港開發商「南豐集團」成立的合資公司：<ul style="list-style-type: none"><li>- 使用南豐的專案來源管道提供可靠的平臺</li><li>- 具備豐富房地產及金融經濟的專業團隊</li></ul></li><li>▲ 獨特的定位機構和專業技能，組裝，實現高附加值的投資策略</li><li>▲ 長期戰略合作夥伴，包括英國上市Tesco集團（樂購）和新加坡美羅集團</li></ul>

# 合作

背景

## 滙貫資本與南豐集團建立合資公司

### 滙貫資本（“IRCP”），前身為HSIL（即滙豐銀行專門的基礎設施和房地產投資機構）

增值基金經理	<ul style="list-style-type: none"><li>▲ 80名工作人員集中在房地產和基礎設施</li><li>▲ 總部設在倫敦，分別於香港，紐約和巴黎設有辦事處</li><li>▲ 穩定的團隊 - 資深專業人士一起工作10年以上</li><li>▲ 成功募集了11支機構基金 - 目前管理40億美元資產</li></ul>
房地產 <sup>1</sup>	<ul style="list-style-type: none"><li>▲ InfraRed European Active Real Estate Fund - 增值，投資階段</li><li>▲ 滙貫·南豐 中國房地產基金 - 投資階段</li><li>▲ InfraRed UK Active Real Estate Fund - 價值，實現階段</li></ul>
基礎設施	<ul style="list-style-type: none"><li>▲ InfraRed Infrastructure Fund II/III - 開發的新建資產，主要PPP / PFI，投資階段</li><li>▲ InfraRed Environmental Infrastructure Fund - 發展的環境基礎設施</li><li>▲ HICL Infrastructure Company Limited（“HICL”） - 倫敦證卷交易所FTSE250上市，專門投資運作中PPP（公私合作模式）項目</li></ul>
股權	<ul style="list-style-type: none"><li>▲ 該業務是一種非圈養房地產和基礎設施的股權投資家</li><li>▲ 管理層從滙豐集團收購了約 80%股份</li><li>▲ 現時8管理合夥人持約65%股份，其他高級人員一共持約 15%股份，滙豐銀行集團則持餘下20%股份</li></ul>

<sup>1</sup> 滙貫南丰也監督景倫敦住宅基金代表滙豐銀行（目前正進行清盤下）

# 合作

## 滙貫資本與南豐集團建立合資公司

背景

南豐集團	投資顧問的專業團隊
<ul style="list-style-type: none"><li>▲ 香港卓越及實力雄厚的房地產商（曾於香港股票市場上市），是香港山頂地段擁有最多土地的地產商之一；</li><li>▲ 全能性綜合性房地產開發商，擁有豐富的“端對端”開發經驗；</li><li>▲ 成功的商業投資記錄使其擁有極好的聲譽（包括130多個房地產開發專案，主要投資發展針對香港地區）；</li><li>▲ 從2001年末開始在中國大陸地區進行積極投資；</li><li>▲ 在中國大陸擁有超過10個房地產投資項目</li><li>▲ 於中國的其他投資範疇包括銀行、保險、技術和能源</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▲ 大約25名全職專業人士位於中國及香港總部，負責尋覓投資機會，設計投資結構及模式，督促支援團隊進行發展、營建、租售以至資產管理等工作</li><li>▲ 由具有40多年房地產經驗、並自1988年積極投身於大中華地區的房地產事業的專業人士袁靖波(靖罡)先生主管業務</li><li>▲ 投資董事擁有平均為20年房地產投資及管理各方面的經驗</li><li>▲ 以专业的技术力量亲身投入基金的项目投资和管理工作的</li></ul>

投資



## 采取灵活的因物业类型异的投资策略和结构

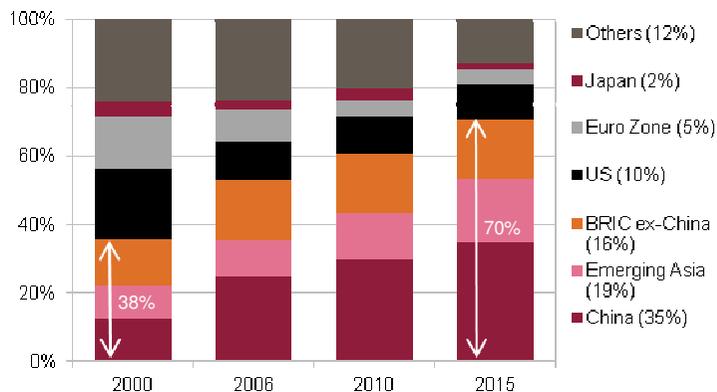
<b>分市场特定的投资策略</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▲ 直接投资在一线和部分二线城市的甲级写字楼</li><li>▲ 直接投资于零售。在项目合作的基础上建立伙伴关系（例如:Tesco)</li><li>▲ 向有需要的住宅发展商提供夹层融资</li></ul>
<b>全面的基本分析</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▲ 避免进入过热，供大于求的市场，如某些二线城市的写字楼市场</li><li>▲ 专注于有完善的交通网络和具有良好投资环境的市场</li></ul>
<b>明确的退出机制</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▲ 对于合资项目，基金会要求合作伙伴提供认沽期权</li><li>▲ 对于夹层融资的项目，基金需要有明确的退出期</li><li>▲ 基金有丰富的执行境外和境内的经验</li></ul>
<b>高品质的合作伙伴</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▲ 与拥有坚实的业绩记录、在特定领域具专业特长并拥有高素质的管理团队的开发商作为伙伴</li><li>▲ 利用内部的丰富专业资源甄别合适的合作伙伴</li></ul>
<b>控制规定和风险管理</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▲ 关键事情的需要合作双方的一致认可（例如，出售，融资，商业计划更新列表）</li><li>▲ 利用基金在整个投资流程中寻找项目，开发，建设和资产管理的专业能力</li><li>▲ 传承汇贯资本严格的投资审批管理流程</li><li>▲ 由于具有更大的透明度，法律文件通常受香港特别行政区法律管辖</li></ul>

# 市场概述: 中国

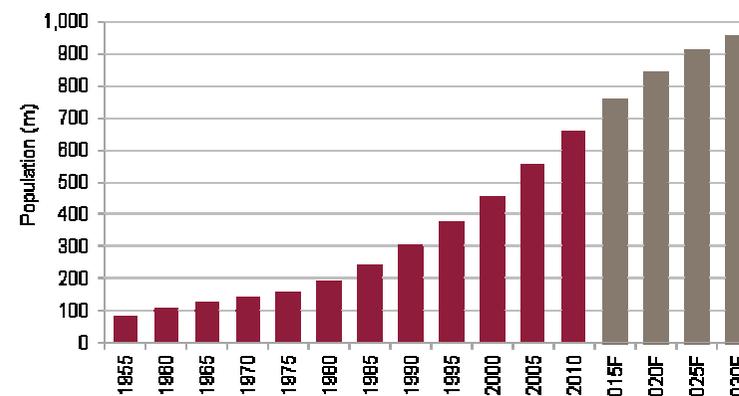
## 强劲的宏观经济基本面支撑房地产需求

<b>全球经济增长的驱动力</b>	▲ 作为全球第二大经济, 中国将于2015年前对全球经济增长作出超过三分之一的贡献 <sup>1</sup>
<b>城市化</b>	▲ 由2011至2020年 <sup>2</sup> , 预计将有大约一亿四千万人从农村迁移到城市地区成为城市居民
<b>工资上涨和消费</b>	▲ 2012年收入同比增长了13% <sup>3</sup> 在未来两年, 零售销售预计每年将增长17% <sup>4</sup> ▲ 从2006年到2011年, 零售销售预计每年增长19% <sup>5</sup>
<b>政府支持</b>	▲ 中国政府以改善社会安全网, 扩大养老保险和医疗保健, 提高最低工资增长为目标 <sup>6</sup> ▲ 通过提高二手房的首付比例和低收入公共房屋来防止泡沫

中国GDP总量和实际增长速度<sup>2</sup>



中国的城镇人口<sup>2</sup>



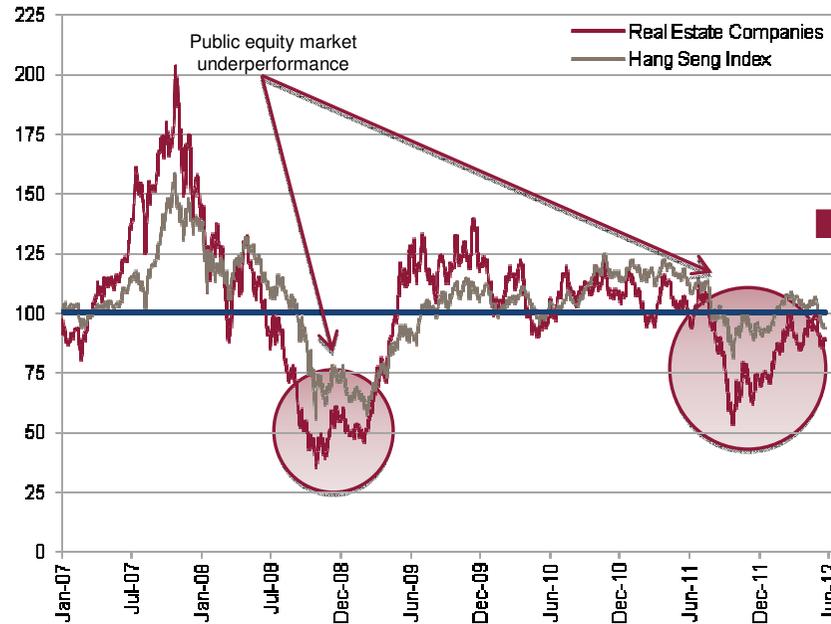
1. Source: International Monetary Fund  
 2. Sources: JPMorgan, InfraRed NF  
 3. Sources: EIU, JPMorgan  
 4. Source: National Bureau of Statistics  
 5. Source: CBRE  
 6. Sources: Soufun, HSBC research



# 为什么是现在？

## 有吸引力的市场切入点

股票市场表现(2007年1月为100)<sup>1,2</sup>



## 有吸引力的市场切入点

- ▲ 无泡沫: 股市交易相当于2006年的水平, 股价相交资产净值存在较大折让
- ▲ 信贷紧缩及开发商无法上市发行股票和债券的现状为基金创造了更多与现有的/新的开发商合作伙伴进行合资投资的机会
- ▲ 有吸引力的夹层贷款市场 (最后一个周期为2007至2008年)
- ▲ 紧缩措施的出台有助于以维持稳定增长
- ▲ 作为物价的领先指标, 货币供应量自2012年第二季度以来已开始放松

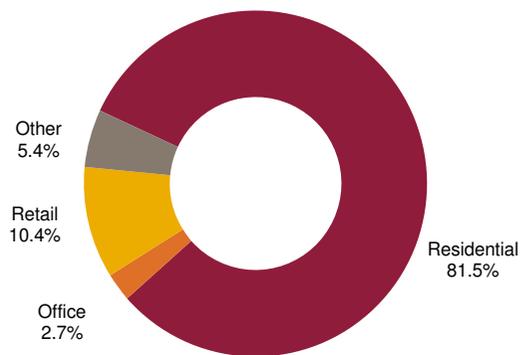
1. Price weighted indices. Include Yanlord, SPG, COLI, Vanke, Shui-On, Shimao and Agile. 1 January 2007 is 100. InfraRed NF estimates  
 2. Sources: Bloomberg, Deutsche Bank, Soufun, Eastmoney

# 市场概况: 房地产

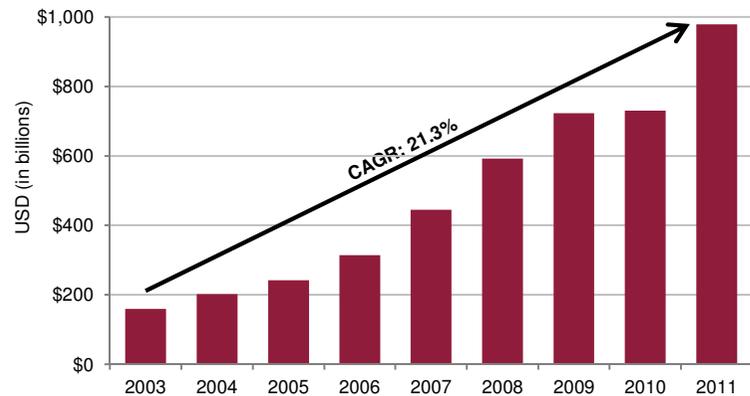
## 供应/需求不平衡和有限的资金

大而分散的市场	<ul style="list-style-type: none"> <li>▲ 大约100个城市拥有超过500万人口; 大约180个城市拥有超过300万人口<sup>1</sup></li> </ul>
开发主导市场	<ul style="list-style-type: none"> <li>▲ 从1999年至2010年, 中国完成大约58亿平方米的房地产开发量, 等同于西班牙或英国住房总量的两倍<sup>1</sup></li> <li>▲ 住宅市场的投资大于其他物业市场</li> </ul>
有限融资及资本市场机会	<ul style="list-style-type: none"> <li>▲ 境内资产收购的杠杆率小于50%, 且贷款用途被限制不可用于购地</li> </ul>
有限的优质资产	<ul style="list-style-type: none"> <li>▲ 由于资产折旧和报废, 用户对于住宅升级需求开始变得普遍</li> <li>▲ 由于底质量, 分散业权和定价等原因, 获得成熟的具稳定现金流的物业变得非常稀有</li> </ul>

中国房地产开发投资总额



中国房地产开发投资总额



1. Source: Economist Intelligence Unit  
 2. Source: [InfraRed to cite]



# 市场综述:分市场

## 住宅和商业市场的投资机会

### 住宅

- ▲ 从2001至2011年, 已售总建筑面积每年增加了18.7%<sup>1</sup>。平均价格每年上升9.2%<sup>2</sup>
- ▲ 总括来说, 需求和供应平衡

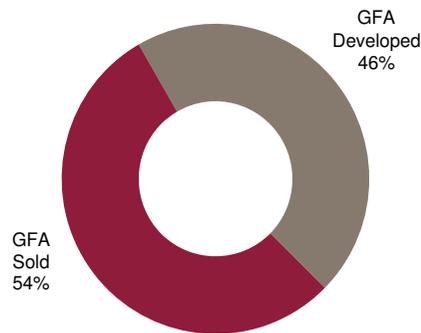
### 写字楼

- ▲ 国内和外国企业都正在一线和二线城市拓展
- ▲ 现有的跨国公司会继续集中在一线城市的CBD
- ▲ 在一线城市的空置率较低

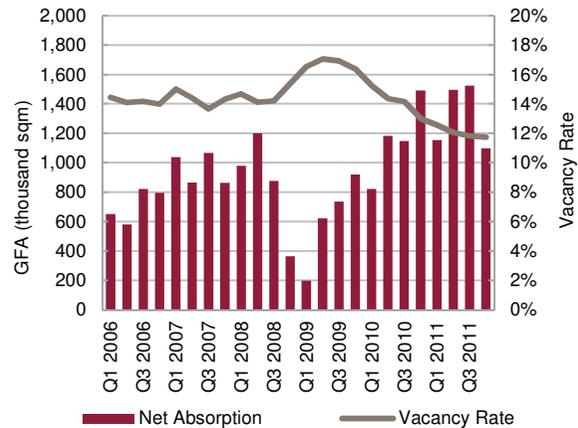
### 商业

- ▲ 虽然储蓄率有所增加, 从2006至2011年零售销售额每年增长了大约19%
- ▲ 高品质的人均商业面积供应低于发达国家

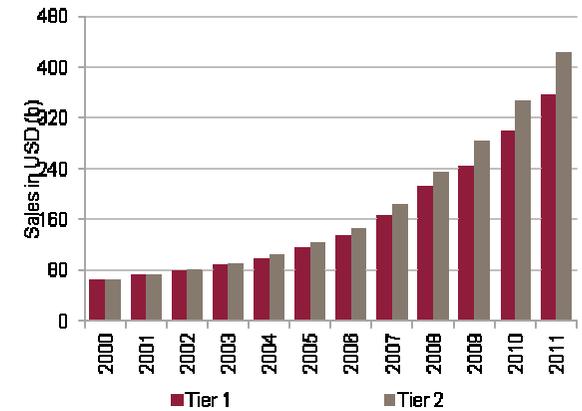
### 供需 (1999-2011)



### 一线和二线城市供应<sup>2</sup>



### 中国零售销售增长 2000 - 2011

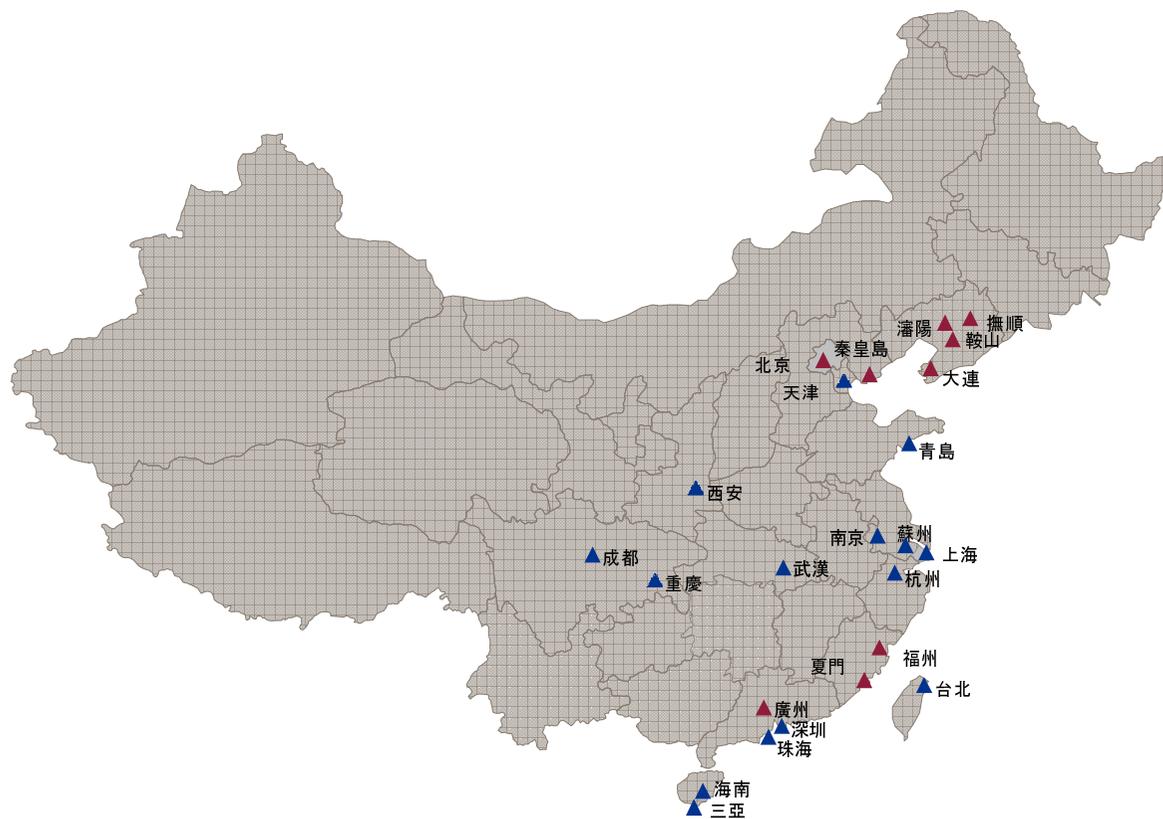


1. GFA=Gross Floor Area  
 2. Tier 2 office  
 Sources: Soufun, CBRE, Prudential, IMF



# 重點地區

本基金主要側重於能夠吸引投資的經濟活動領域...



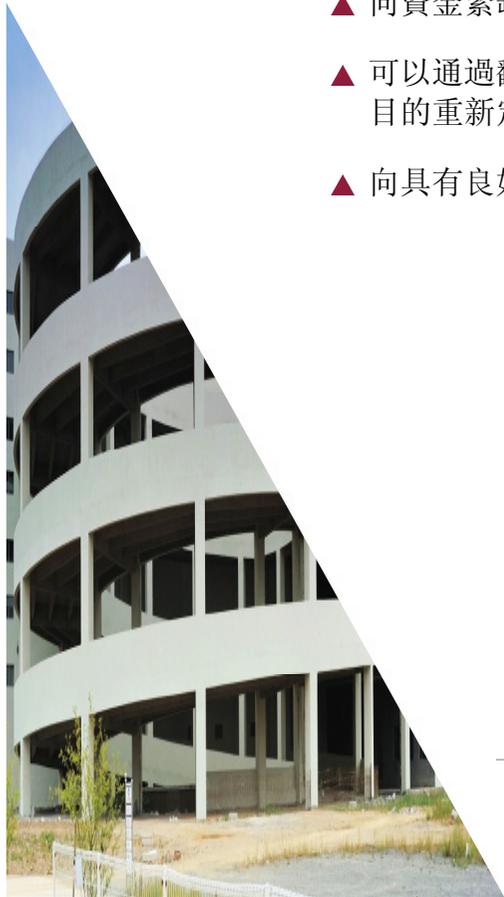
▲ 現有項目地區

▲ 目標地區

其他地區將作機會性投資



- ▲ 有明確的退出機制(如住宅，商業項目和寫字樓)及位於重點城市和地區
- ▲ 向資金緊缺的本地開發商收購或與其合作開發不良資產項目
- ▲ 可以通過翻新、重新定位與營銷、優化融資結構等方法增加物業價值的項目（例如高級住宅和商業項目的重新定位）
- ▲ 向具有良好投資記錄和優秀管理團隊的房地產公司提供夾層貸款或參與上市前的融資項目



## 本基金集中於以下條件的專案：

- ▲ 受位於城市化及基礎設施大力改善下的中國大陸一線及二線城市和高速發展地區的專案
- ▲ 每個項目資本投入為3千萬至1億2千萬（共同投資者會被邀請參與投入資本較大的項目）
- ▲ 項目已具備境外控股結構
- ▲ 項目目標稅後收益率達到20%以上
- ▲ 項目投資週期不超過5年並有明確的推出機制, 如位於重點城市和地區的住宅項目, 商業項目和寫字樓發展
- ▲ 由優秀的本土開發商進行的專案並有良好記錄的高質素管理團對來確保開發項目的品質



# 案例研究



# 北京 - 金融大街一號

<b>項目</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▲ 座落於通往金融大街的核心地區</li><li>▲ 佔地面積12,000平方米及建築面積為97,000平方米，當中包括4層商業平台和樓高20層雙塔寫字樓</li></ul>
<b>交易結構</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▲ 項目通過協議轉讓獲得</li><li>▲ 以遠低於市場的價格購入</li><li>▲ 基金與南豐一共持有45%的股權</li></ul>
<b>投資理由</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▲ 高品質的資產與在北京負盛名的金融街，從而佔盡地理優勢</li><li>▲ 位於發展成熟商業區的罕有黃金地段</li></ul>
<b>時間表</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▲ 購買日期：2007年6月</li><li>▲ 竣工日期：2008年8月</li><li>▲ 退出日期：2010年10月</li></ul>



# 大連 – 國際物流中心

<b>資產</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▲ 物流設施為客戶提供便捷的物流倉儲服務和一流的運營體驗</li><li>▲ 四層高物流倉庫（建築面積為123,000平方米）和8層寫字樓（建築面積為18,000平方米）</li><li>▲ 位於自由貿易區，毗鄰大連保稅港區</li></ul>
<b>交易結構</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▲ 項目地塊直接向地區政府購買</li><li>▲ 基金和南豐擁有項目90%的股份</li></ul>
<b>投資理由</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▲ 鄰近主要港口的高質素項目</li><li>▲ 大連是中國中北部的海運及空運樞紐，而大連港口亦是轉運遠東、南亞、北美、歐洲貨物最便捷的港口</li></ul>
<b>時間表</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▲ 購買日期：2007年7月</li><li>▲ 工程動工日期：2007年10月</li><li>▲ 竣工日期：2011年11月</li></ul>



# 廣州 – 琶洲會展中心1301地塊

<b>資產</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▲ 總建築面積13.4萬平方米為18層高的批發零售市場和寫字樓</li><li>▲ 坐落在廣州市中心以南新落成的中國進出口商品交易會區域（琶洲展館）</li></ul>
<b>交易結構</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▲ 項目地塊直接向地區政府收購</li><li>▲ 基金與南豐擁有100%的股份</li></ul>
<b>投資理由</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▲ 該區未來土地供應有限</li><li>▲ 優越的地理位置與良好交通網絡接駁地鐵</li></ul>
<b>時間表</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▲ 購買日期：2007年11月</li><li>▲ 工程動工日期：2008年11月</li><li>▲ 預計竣工日期：2012年第三季度</li></ul>



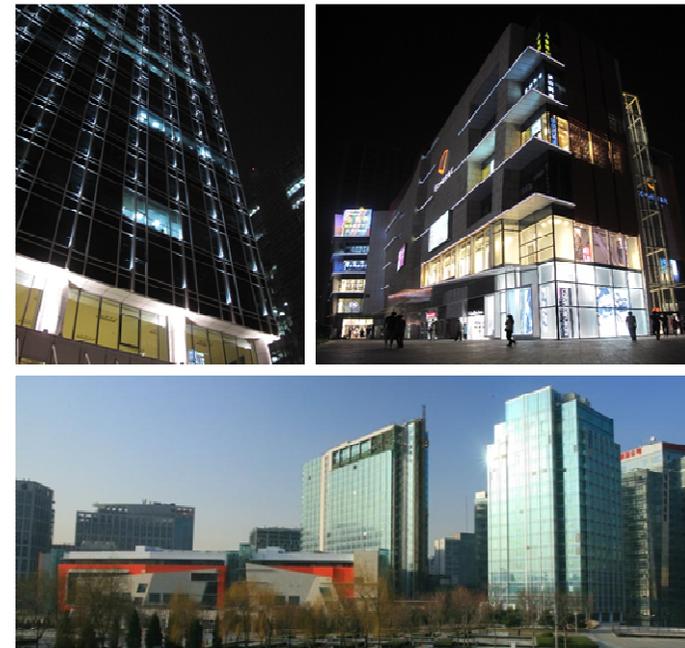
# 北京 – 王府井淘匯新天

<b>資產</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▲ 佔地面積約4,000平方米, 建築面積為39,000平方米, 擁有13層高的商場 (9層主體樓和4層地下樓層)</li><li>▲ 位於北京著名商業, 文化和購物區王府井北端的東安門大街</li></ul>
<b>交易結構</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▲ 項目通過協議轉讓獲得</li><li>▲ 基金持有86%股份</li></ul>
<b>投資理由</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▲ 位置佳與人流繁忙, 目前每天平均客流量超過五十萬人次</li><li>▲ 面對中國零售市場迅速增長, 商舖需求亦相對持續上升</li></ul>
<b>時間表</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▲ 購買日期: 2007年11月</li><li>▲ 竣工日期: 2010年11月</li></ul>



# 北京 – 歐美滙商業及寫字樓

<b>資產</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▲ 綜合商業大廈，由歐美滙商場（建築面積為71,000平方米）以及歐美滙大廈（建築面積為36,000平方米）組成</li><li>▲ 坐落北京信息技術與高等教育樞紐地帶中關村核心範圍</li></ul>
<b>交易結構</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▲ 項目通過協議轉讓獲得</li><li>▲ 基金與另一位合作投資者擁有63%股份</li></ul>
<b>投資理由</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▲ 位於有中國矽谷之稱的中關村地區中心，該區一帶的商業及寫字樓均發展完善</li><li>▲ 商場擁有地下通道連接地鐵</li><li>▲ 中關村地區罕有的國際級標準設計和建築規格</li></ul>
<b>時間表</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▲ 購買日期：2007年12月</li><li>▲ 竣工日期：2009年1月（商場）/2009年3月（寫字樓）</li><li>▲ 退出日期：2010年9月（寫字樓）</li></ul>



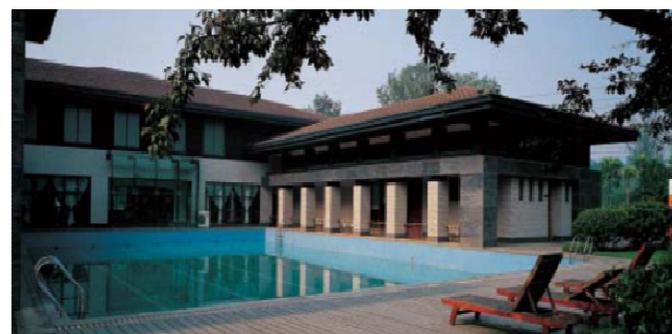
# 上市前集資項目 – 恒盛地產控股

<p><b>資產</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▲ 投資於恒盛地產發行的兩年期票據，金額達6,500萬美元</li> <li>▲ 恒盛地產是一個在業內享負盛名並且土地儲備廣博的頂級開發商，致力發展於上海的中高檔住宅項目</li> </ul>
<p><b>交易結構</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▲ 票據享有10%年息，基金內部投資收益率達23.5%，票據以恒盛地產創始人的89%股權和集團下分公司100%股權作為抵押</li> <li>▲ 原有交易結構的風險有限而又具有高固定報，得益於恒盛地產較低的境內融資槓桿，同時於獲利於人民幣升值潛力</li> <li>▲ 交易在2009年第三季度進行重組以配合上市</li> </ul>
<p><b>投資理由</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▲ 擁有豐富中國房地產發展經驗並有良好記錄的優秀管理團隊</li> <li>▲ 高固定回報加上充足安全的抵押資產</li> </ul>
<p><b>時間表</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▲ 集團於2009年10月2日成功在香港聯合交易所上市</li> <li>▲ 基金及兩豐現為少數股東</li> </ul>



# 上市前集資專案 – 花樣年集團

<p><b>資產</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▲ 投資五千萬美金於花樣年集團發行的債券和股票，相等於集團上市前融資25%的投資份額</li> <li>▲ 花樣年集團是一個高信譽的發展商，主要開發高檔住宅和商業發展並在深圳和成都具有多樣化低成本的土地儲備</li> </ul>
<p><b>交易結構</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▲ 債券享有12%年利息</li> <li>▲ 集團以始創人75%的股份作為抵押</li> </ul>
<p><b>投資理由</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▲ 在快速增長中國西南地區和珠江三角洲地區進行投資</li> <li>▲ 資深的管理團隊，信譽好品質高，同時跟地方及中央政府有良好關係</li> </ul>
<p><b>時間表</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▲ 集團於2009年11月25日成功在香港股票交易市場上市</li> <li>▲ 集團已經全數收回債券和50%的股份已經賣出</li> <li>▲ 基金及南豐現為少數股東</li> </ul>



# 秦皇島 – Tesco 樂都滙購物廣場

<p><b>資產</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▲ 佔土地面積17,000平方米，建築面積為77,000平方米的購物商場包括地上四層和兩層地庫停車場</li> <li>▲ 位於河北大街和文化路交界，在秦皇島市中心最繁榮的商業地區</li> </ul>
<p><b>交易結構</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▲ 以基金為首的財團與Tesco集團各持50%股份的合資企業</li> <li>▲ Tesco樂購為主力商戶，Tesco集團也是此項目管理公司</li> </ul>
<p><b>投資理由</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▲ 以低土地價享受發展迅速的三線城市帶來的潛在高回報</li> <li>▲ 坐落於商業繁榮，人口密集人流量高的黃金地段</li> <li>▲ 國內經濟增長蓬勃，零售市場暢旺</li> <li>▲ Tesco集團在商業發展方面經驗豐富並有卓越記錄，亦是能為基金帶來商業專案的管道</li> </ul>
<p><b>時間表</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▲ 購買日期：2009年12月</li> <li>▲ 開業時間：2009年12月</li> </ul>



# 撫順 – Tesco 樂都匯購物廣場

<b>資產</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▲ 綜合性開發項目，建築面積128,000平方米，佔地19,000平方米</li><li>▲ 當中包括商場，SOHO大廈，住宅大樓和地下停車場</li><li>▲ 位於新華大街和臨江路旁</li></ul>
<b>交易結構</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▲ 以基金為首的財團與Tesco集團各持50%股份的合資企業</li><li>▲ Tesco樂購為主力商戶，Tesco集團也是此項目管理公司</li></ul>
<b>投資理由</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▲ 以低土地價享受發展迅速的三線城市帶來的潛在高回報</li><li>▲ 坐落於人口密集人的黃金地段</li><li>▲ 國內經濟增長蓬勃，零售市場暢旺</li><li>▲ Tesco集團在商業發展方面經驗豐富並有卓越記錄，亦是能為基金帶來商業專案的管道</li></ul>
<b>時間表</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▲ 購買日期：2009年12月</li><li>▲ 開業時間：2010年2月</li></ul>



# 鞍山 – Tesco 樂都匯購物廣場

<p><b>資產</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▲ 綜合性開發項目，建築面積398,000平方米，佔地68,000平方米</li> <li>▲ 當中包括商場，兩幢服務式住宅大樓，六幢住宅大樓，以及地下停車場</li> <li>▲ 坐落在鞍山市的主要商業區</li> </ul>
<p><b>交易結構</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▲ 以基金為首的財團與Tesco集團各持50%股份的合資企業</li> <li>▲ Tesco樂購為主力商戶，Tesco集團也是此項目管理公司</li> </ul>
<p><b>投資理由</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▲ 以低土地價享受發展迅速的三線城市帶來的潛在高回報</li> <li>▲ 坐落於人口密集人的黃金地段</li> <li>▲ 國內經濟增長蓬勃，零售市場暢旺</li> <li>▲ Tesco集團在商業發展方面經驗豐富並有卓越記錄，亦是能為基金帶來商業專案的管道</li> </ul>
<p><b>時間表</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▲ 購買日期：2009年12月</li> <li>▲ 開業時間：2010年10月</li> </ul>



# 福州 – Tesco 樂都滙購物廣場

<p><b>資產</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▲ 佔土地面積21,000平方米，建築面積為74,000平方米的購物商場</li> <li>▲ 四層主體樓（建築面積40,000平方米）和2層地庫停車場（建築面積33,000平方米一共967車位）</li> <li>▲ 位於倉山區浦上大道的一個新興社區</li> </ul>
<p><b>交易結構</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▲ 以基金為首的財團與Tesco集團各持50%股份的合資企業</li> <li>▲ Tesco樂購為主力商戶，Tesco集團也是此項目管理公司</li> </ul>
<p><b>投資理由</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▲ 以低土地價享受發展迅速的二線城市帶來的潛在高回報</li> <li>▲ 國內經濟增長蓬勃，零售市場暢旺</li> <li>▲ Tesco集團在商業發展方面經驗豐富並有卓越記錄，亦是能為基金帶來商業專案的管道</li> </ul>
<p><b>時間表</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▲ 購買日期：2011年3月</li> <li>▲ 開業時間：2011年5月</li> </ul>



# 廈門 – Tesco 樂都滙購物廣場

<p><b>資產</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▲ 佔土地面積19,000平方米，建築面積為56,000平方米的購物商場</li> <li>▲ 四層主體樓（建築面積26,000平方米）和地庫停車場（建築面積12,000平方米一共628車位）</li> <li>▲ 位於兩條橫跨廈門東西的主要幹線仙岳路和湖濱北路之間，體育路和七星路交叉口的西北角</li> </ul>
<p><b>交易結構</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▲ 以基金為首的財團與Tesco集團各持50%股份的合資企業</li> <li>▲ Tesco樂購為主力商戶，Tesco集團也是此項目管理公司</li> </ul>
<p><b>投資理由</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▲ 以低土地價享受發展迅速的二線城市帶來的潛在高回報</li> <li>▲ 國內經濟增長蓬勃，零售市場暢旺</li> <li>▲ Tesco集團在商業發展方面經驗豐富並有卓越記錄，亦是能為基金帶來商業專案的管道</li> </ul>
<p><b>時間表</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▲ 購買日期：2011年3月</li> <li>▲ 開盤：2011年12月</li> </ul>



# 瀋陽 – Tesco 樂都匯購物廣場

<b>資產</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▲ 佔土地面積16,000平方米，建築面積為84,000平方米的購物商場</li><li>▲ 五層主體樓（建築面積42,000平方米），一層地庫購物商場（建築面積14,000平方米）和兩層地庫停車場（建築面積26,000平方米）</li><li>▲ 位於瀋陽大東區，一個主要社區</li></ul>
<b>交易結構</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▲ 以基金為首的財團與Tesco集團各持50%股份的合資企業</li><li>▲ Tesco樂購為主力商戶，Tesco集團也是此項目管理公司</li></ul>
<b>投資理由</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▲ 以低土地價享受發展迅速的二線城市帶來的潛在高回報</li><li>▲ 國內經濟增長蓬勃，零售市場暢旺</li><li>▲ Tesco集團在商業發展方面經驗豐富並有卓越記錄，亦是能為基金帶來商業專案的管道</li></ul>
<b>時間表</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▲ 購買日期：2011年3月</li><li>▲ 預計開盤：2013年第一季度</li></ul>



# 夾層貸款 – 萊蒙國際控股

<b>資產</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▲ 萊蒙國際控股全資附屬公司之間的六千萬美元夾層貸款協議</li><li>▲ 貸款用於發展位於杭州面積達的312,000平方米住宅發展項目，當中包括聯排別墅，別墅和公寓</li></ul>
<b>交易結構</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▲ 以基金為首的財團提供以境外及境內資產作抵押的夾層貸款</li><li>▲ 為加強與萊蒙的關係和穩固夾層貸款的協議，基金於萊蒙首次公開招股時認購了九百萬股</li></ul>
<b>投資理由</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▲ 萊蒙國際公司是一家信譽良好的公司，在深圳，常州，杭州，成都和天津均開發了具代表性的高檔住宅項目</li><li>▲ 高固定息率，既能帶來更高潛在回報，同時確保將潛在損失減到最低</li></ul>
<b>時間表</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▲ 成功在香港聯合交易所於2011年3月23日上市</li><li>▲ 工程預計在2011年第四季度開始</li><li>▲ 發展預計將分階段在2012年至2017年之間完成</li></ul>



# 商业物业投资决策因素



城市, 地段	<ul style="list-style-type: none"> <li>▲ 从上而下的研究和从下而上的研究</li> <li>▲ 房地产投资的第一原则：地段（公共交通，地铁，服务地区人口，收入水平等等）</li> </ul>
合作伙伴	<ul style="list-style-type: none"> <li>▲ 开发商合作伙伴</li> <li>▲ 购物中心管理运营商合作伙伴</li> <li>▲ 主力店租客</li> </ul>
项目市场定位	<ul style="list-style-type: none"> <li>▲ 中高档为主</li> <li>▲ 考虑城市地段的因素</li> </ul>
市场供求	<ul style="list-style-type: none"> <li>▲ 避免商业物业供应过量的城市和地段</li> </ul>
价格	<ul style="list-style-type: none"> <li>▲ 租金回报率</li> <li>▲ 成本（土地价格+开发成本）</li> <li>▲ 可比较交易价格</li> </ul>
交易结构	<ul style="list-style-type: none"> <li>▲ 股权交易（境内股权交易，境外股权交易）</li> <li>▲ 资产直接交易（现房交易，期房交易）</li> </ul>
项目管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>▲ 外包专业管理公司</li> <li>▲ 内部成立管理团队</li> </ul>
退出机制	<ul style="list-style-type: none"> <li>▲ 出售股权</li> <li>▲ 出售资产</li> <li>▲ 卖方回购</li> </ul>
风险考虑	

