

RIA Global Investment Fund 瑞亞環球投資基金

(根據開曼公司法(2010年修訂版)在開曼群島註冊成立及登記之獲豁免有限公司)

2014年9月



重要

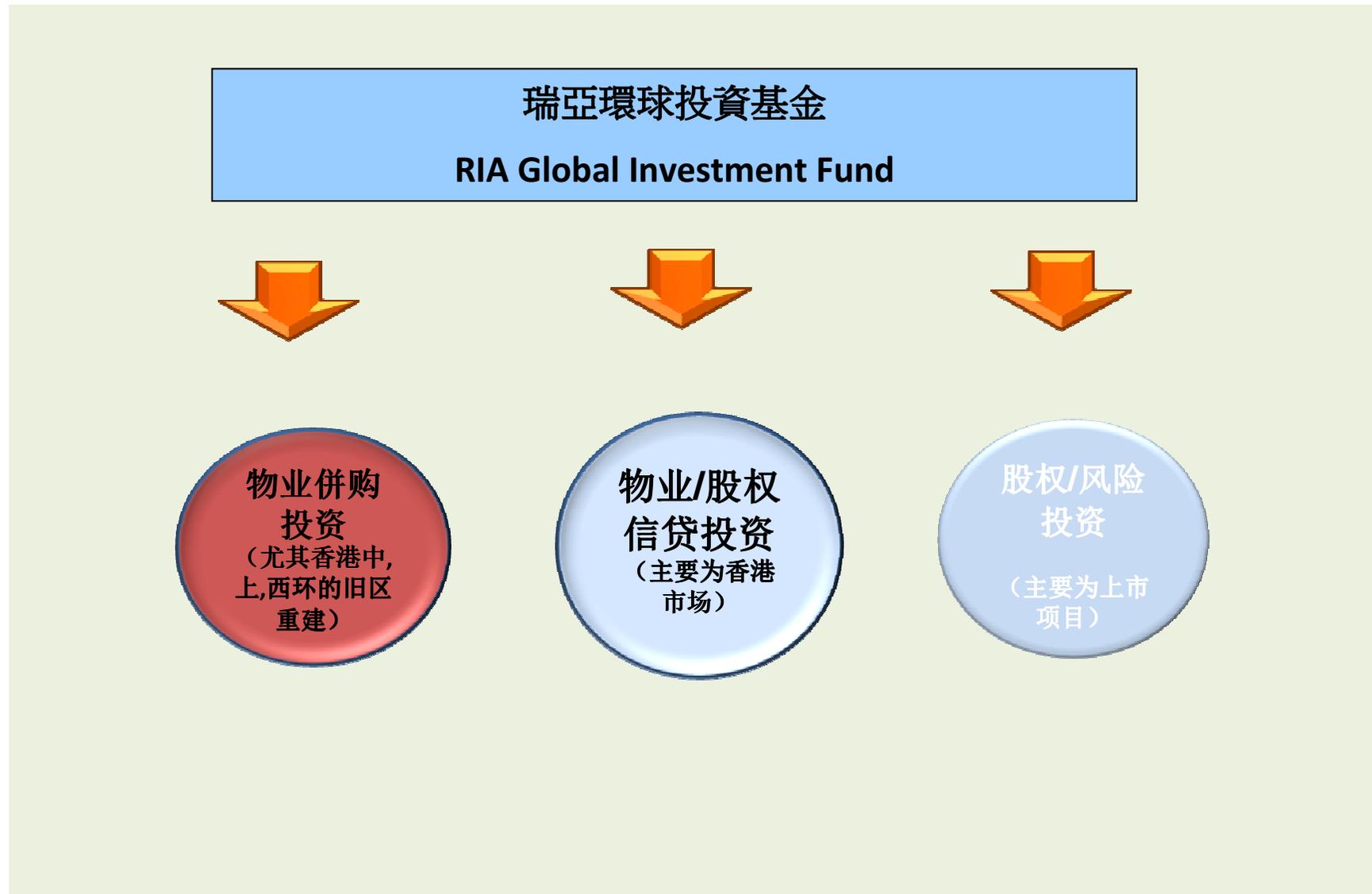
本文件及其相關陳述只供討論之用並非視為對買賣任何基金利益的要約或邀請要約。該等利益不可在任何司法權區作要約或銷售倘該等要約或銷售在相關司法權區視為違法直至相關司法權區的法律要求獲滿足為止。本撮要並不作公眾使用或分發。

本文件並不意謂完備及在此重要方面的描述可能尚需變更。倘閣下意欲投資基金，閣下將獲得提供保密性質配售備忘錄及相關的認購及贖回表格(“基金文件”) 在作出投資決定之前，閣下必須細閱基金文件包括但不限於，基金文件所披露的風險因素。閣下應只依據基金文件的資料以作出投資決定。基金文件的資料並不作為提供或作為有關會計、法律、稅務或投資建議的依據。閣下須查詢閣下會計、法律、稅務或其他顧問有關於本文件討論事宜的意見。

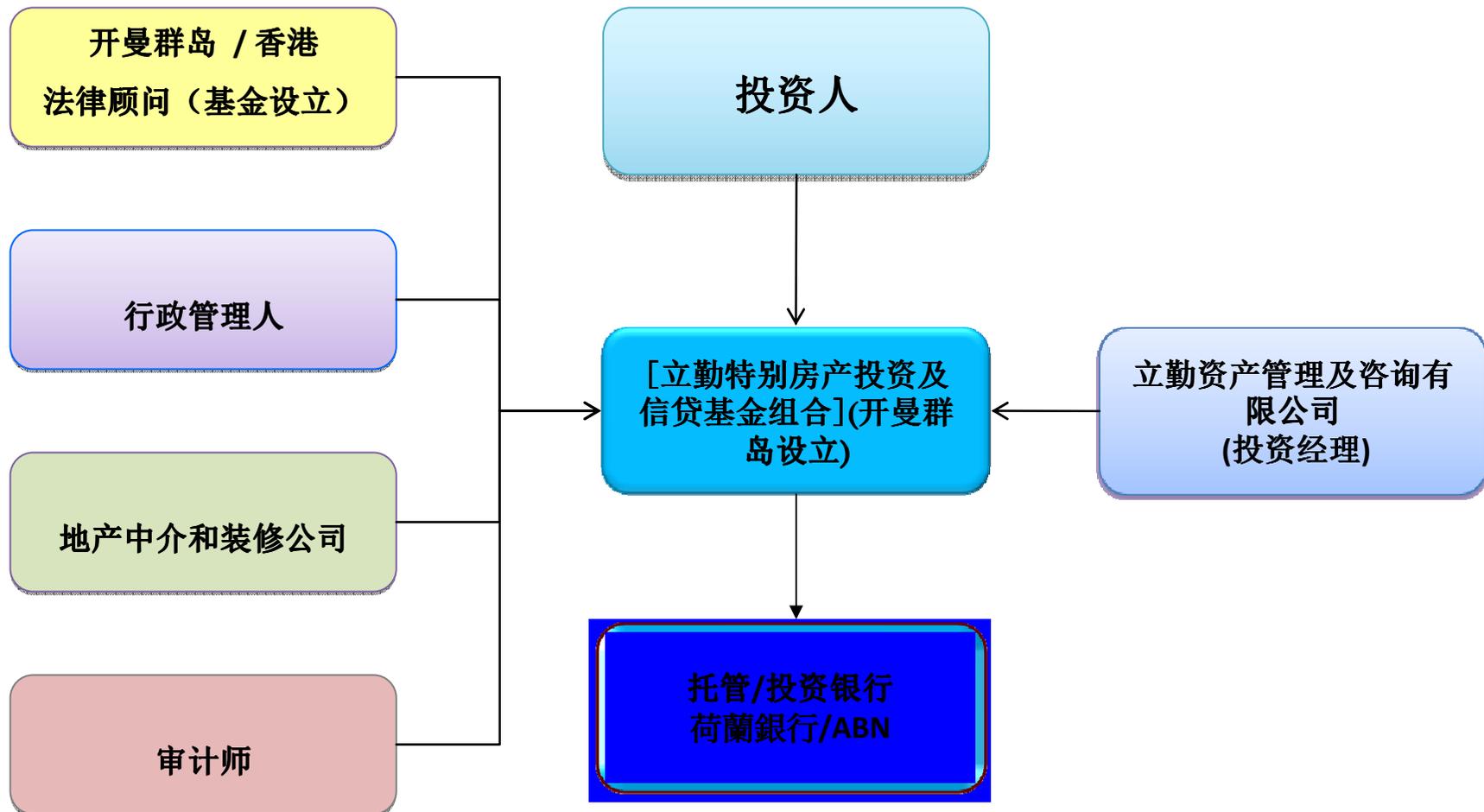
本文件及相關陳述乃提供予某些潛在資金並與其可能的基金投資有關。請勿再分發或披露本文件，除本文件接受人之同事及其顧問為本文件目而作出的除外。嚴格禁止任何未經授權複製、披露或分發本文件。基金將使用具重大風險的投機性或槓桿策略。基金只適合財務上富有經濟經驗的投資者且明白另類投資的風險(包括全部資金的損失)及彼等的投資基金只佔彼等投資組合的一部份風險板塊的投資者。投資者須準備全部損失或損失其大部份投資。

本文件某些資料載有前瞻聲明，此等前瞻聲明包括但不限於有關收益及盈利的聲明，而「目標」、「計劃」、「預計」、「預期」、「預測」、「估計」及類似詞彙亦擬表示前瞻聲明。此等前瞻聲明是以董事及基金管理層根據業務及行業及基金所擬投資的市場而具備或作出的目前信念、假設、期望、估計及預測為基準，而並非歷史事實。任何人士不應依賴此等前瞻聲明。

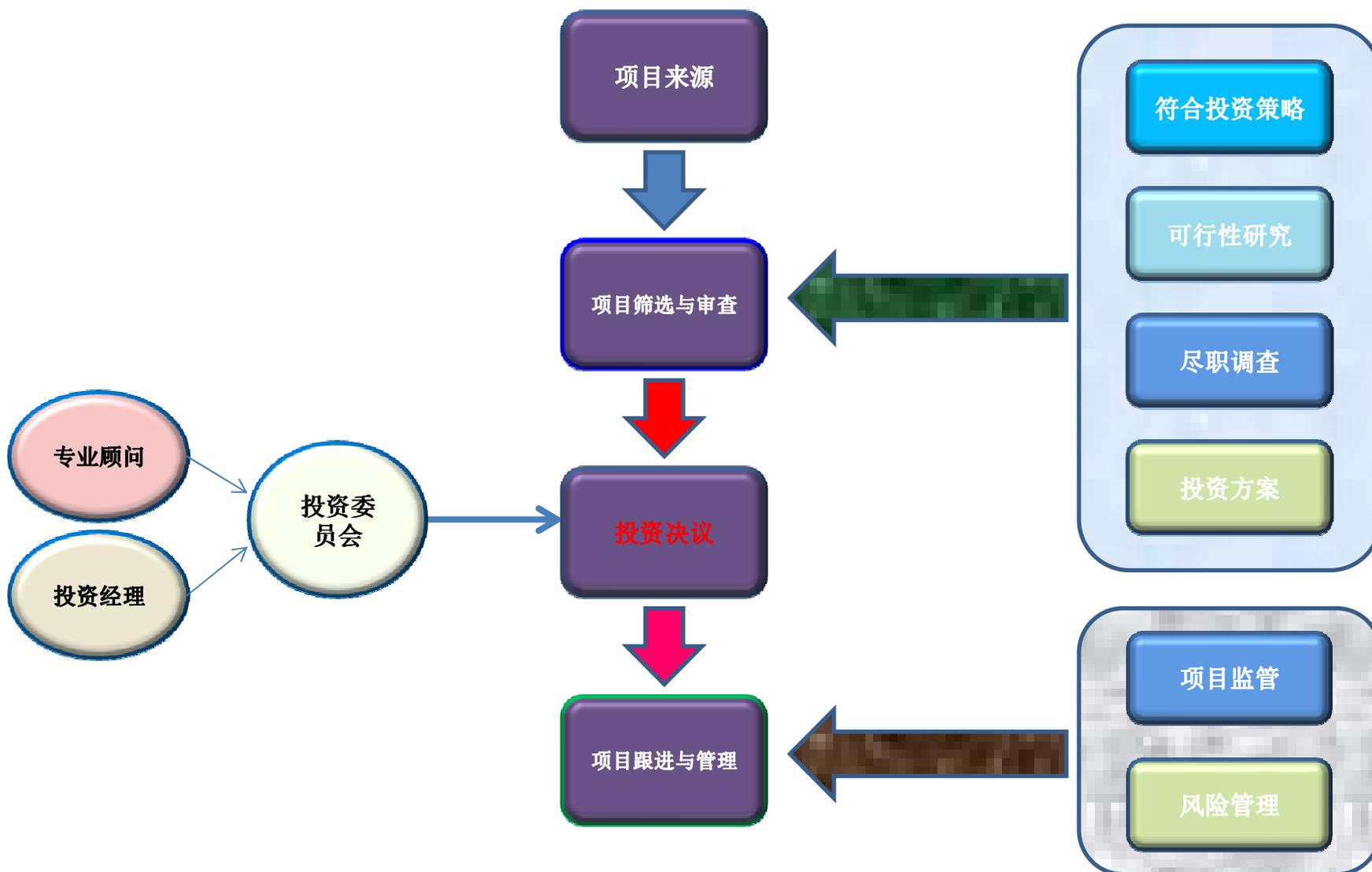
基金主要投资模块



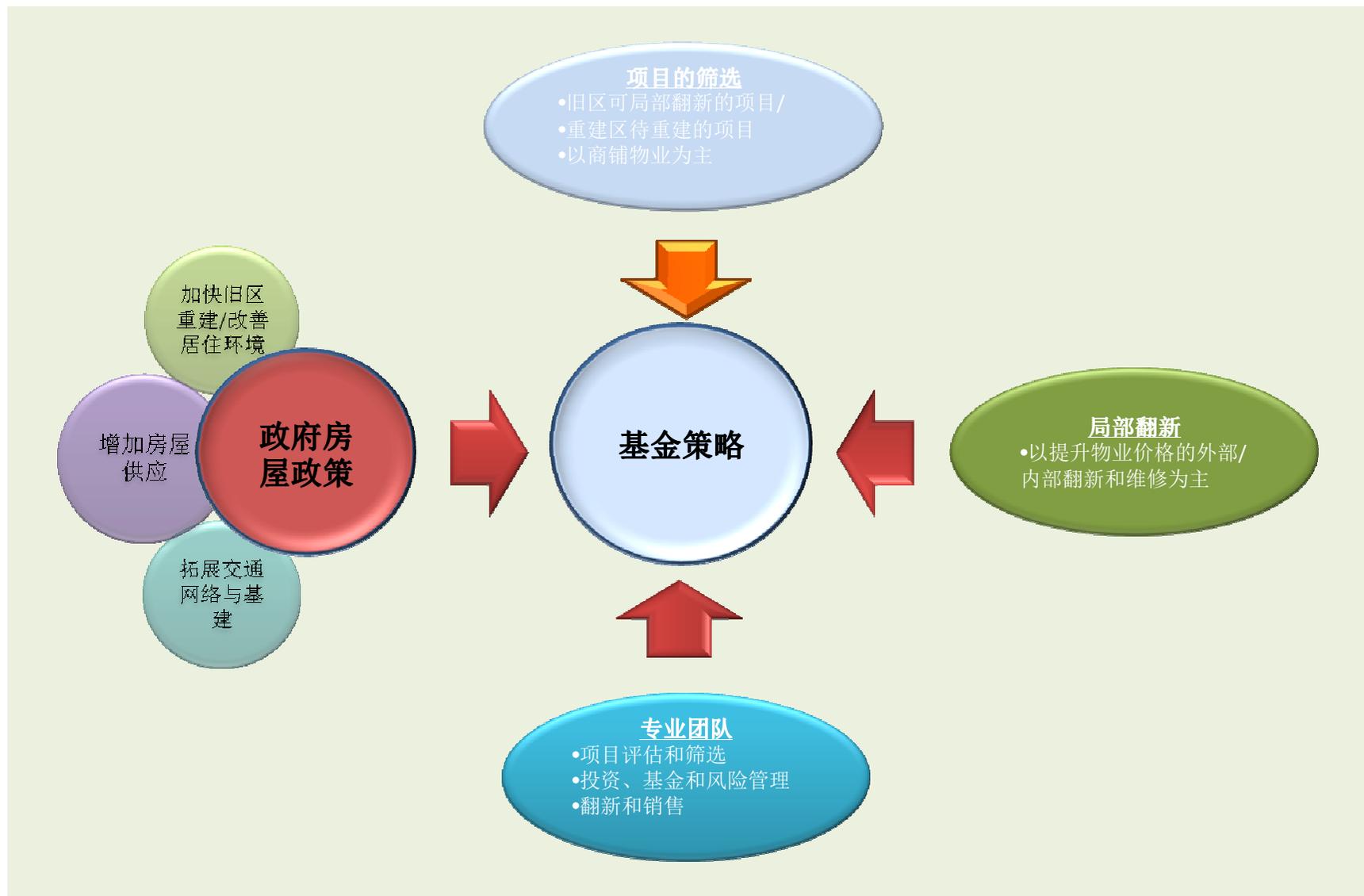
基金架构(Fund)



投资流程表



物业并购基金投资策略观览

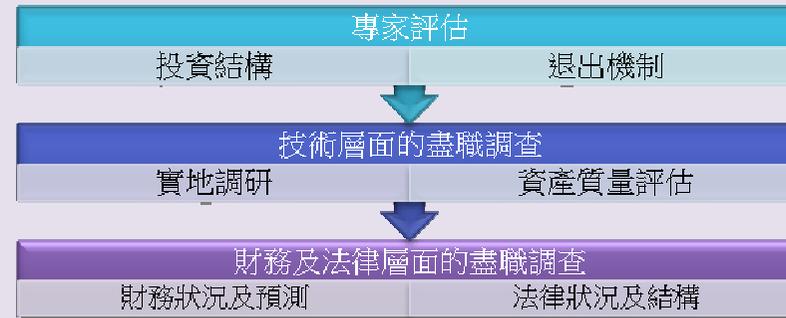


基金條款 Summary of Terms (物業併購投資)

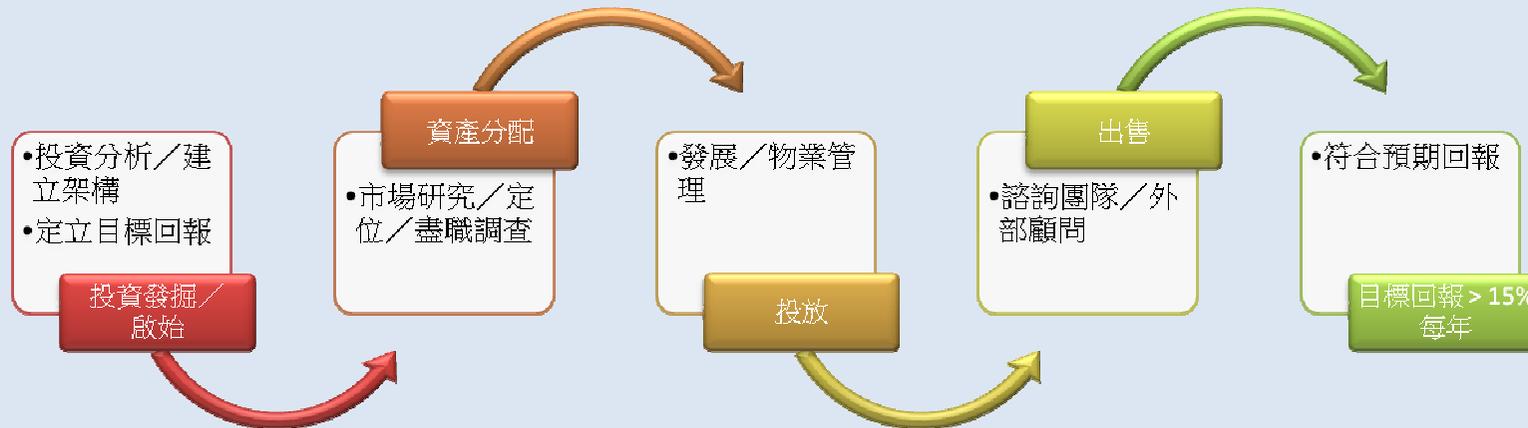
基金名	瑞亞環球投資基金 A類/房地產/物業相關併購	目標回報	高於35%+每年（估計）
基金司法權區	開曼群島	淨資產計算	每半年
基金結構	獲豁免有限公司	流動性	不超過每贖回日已發行為股份20%
認購	開放式/子項目（可封闭式）	槓桿	最高限定為資產的70%
基金投資策略	直接投資	管理費	2.0% 每年（每六個月支付）
投資地理分佈	香港，大中華地區及亞太	績效費	每年20%; 受限於每年5%最低預期回報率（新高價基準計算）
資產類別	信貸(房地產/物業/股權)相關信貸/ 固定回報資產(物業/房地產改造/翻新/併購)/股權投資	認購費	總認購額的1.5%
資產分佈	信貸(房地產/物業/股權)相關信貸/收購及出售/股權投資	封閉期	12 ~ 24 個月+
信貸種類	房地產/物業/股權相關併購	審計報告	每年
物業種類	零售、商業、酒店、住宅及工業	基金彙報	每半年
投資風格	機遇性/策略性	行政管理人	LEAD Corporate Advisory Services Limited
投資人類別	高淨值人士/機構投資者	核數師	Rankin Berkower (Cayman) Limited
最低認購額	5,000,000港元		
目標基金規模	1,000,000,000港元+		

房产投资概念

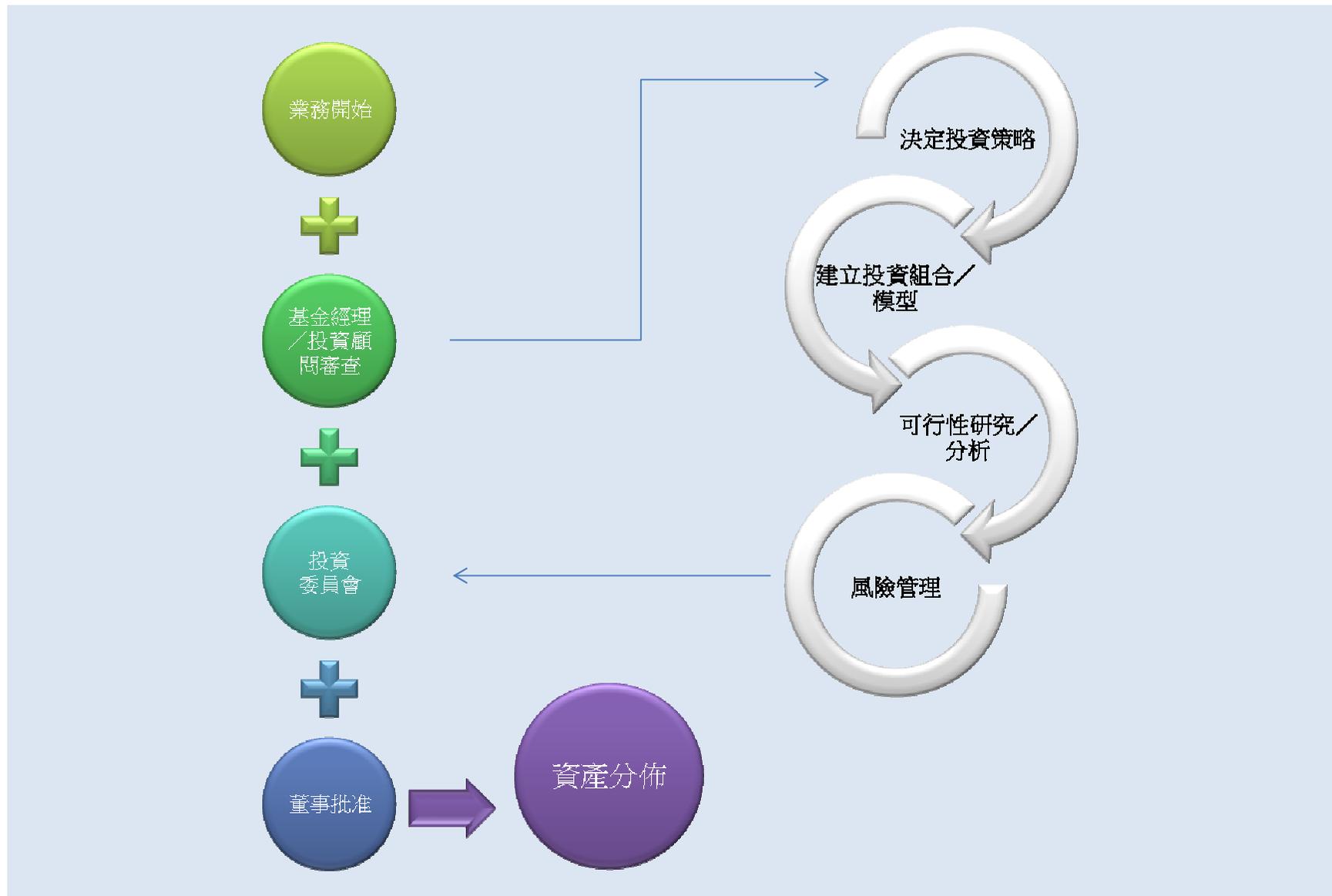
基金將使用一套架構完善的三步曲綜合質量性及
定量化手法處理項目考核



綜合投資流程專注於企業管治及風險管理。擁有優越豐富經驗的公司團隊將負責執行投資流程並施行以下投資流程以增值



房產投資流程



旧楼局部改造

局部改造有助大幅提升有潜力旧楼的价格以达到高回报。

一般施工内容：

1. 水、电布线布管施工、各类灯具、开关插座安装、洁具安装、下水改造
2. 瓷砖铺贴、地面找平、新建墙体、电梯装潢
3. 屋顶及卫生间、厨房防水施工
4. 石膏板吊顶、木质造型、各类隔墙、家具制作、防腐木工程、装饰背景造型
5. 原家具油漆翻新、乳胶漆翻新，墙面发霉、墙体及顶面开裂、墙面起泡、墙面剥落等处理

有潜力的项目地区

市區重建局樓宇復修範圍區

深水埗

- 荔枝角道項目
- 欽州街項目
- 汝州街項目

灣仔

- 軒尼詩道項目
- 莊士敦道項目
- 汕頭街項目
- 灣仔道項目

中西區

- 鴨巴甸街項目
- 東邊街項目
- 普慶坊項目

馬頭角

- 北帝街項目
- 炮仗街項目

油麻地

- 彌敦道項目
- 上海街項目
- 德昌里項目

旺角

- 亞皆老街項目
- 廣東道項目

紅磡 / 土瓜灣

- 機利士南路項目
- 馬頭圍道項目
- 土瓜灣道項目

大角咀

- 福全街項目
- 橡樹街項目
- 塘尾道項目

基金将会在重建区物色有潜力的物业

有潜力的项目地区 - 香港政府市區重建局樓宇復修範圍區



堅尼地城新海旁



第一街／第二街



石水渠街／慶雲街／景星街



灣仔道／太原街



莊士敦道



利東街及麥加力歌街



河內道



麥花臣球場



園圃街雀鳥公園

參考資料：
土地發展公司(各年)土地發展公司年報
市區重建局 市區重建局網頁

基金條款 Summary of Terms (物業/股權信貸投資)

基金名	瑞亞環球投資基金 B类/物業/股權信貸投資	目標回報	高於20%+每年（估計）
基金司法權區	開曼群島	淨資產計算	每半年
基金結構	獲豁免有限公司	流動性	不超過每贖回日已發行為股份 20%
認購	開放式/子項目（可封闭式）	槓桿	最高限定為資產的70%
基金投資策略	直接投資	管理費	2.0% 每年（每六個月支付）
投資地理分佈	香港，大中華地區及亞太	績效費	每年20%; 受限於每年5%最低預 期回報率（新高價基準計算）
資產類別	信貸(房地產/物業/股權)相關信 貸/ 固定回報資產(物業/房地產 改造/翻新/併購)/股權投資	認購費	總認購額的1.5%
資產分佈	信貸(房地產/物業/股權)相關信 貸/收購及出售/股權投資	封閉期	12 ~ 24 個月+
信貸種類	房地產/物業/股權相關信貸	審計報告	每年
物業種類	零售、商業、酒店、住宅及工業	基金彙報	每半年
投資風格	機遇性/策略性	行政管理人	LEAD Corporate Advisory Services Limited
投資人類別	高淨值人士/機構投資者	核數師	Rankin Berkower (Cayman) Limited
最低認購額	1,000,000港元		
目標基金規模	1,000,000,000港元+		

物业信贷基金的优势

基金的四大优势

专业的管理团队

一队由金融专家、专业信贷团队及拥有丰富国际房产投资管理经验的房产管理专家所组成的杰出队伍

以价值主导执行:透过我们广博团队及从不同界别中有良好信誉的合作伙伴为全方位的投资价值链增值

专属项目发掘

于主要城市拥有广大的项目源及场外交易流。同时透过我们独特创新的意念及与当地夥伴及政府的關係來開發新項目

灵活的投资策略

通过以高回报、适度风险及高质资产为基础而设计的投资策略灵活运用基金的资金以达成基金和投资人的投资目标。

多赢的投资组合

以有抵押的信贷和国际物业为投资主导配合灵活的机遇投资策略与风险管理理念整合出全面的多赢投资组合。

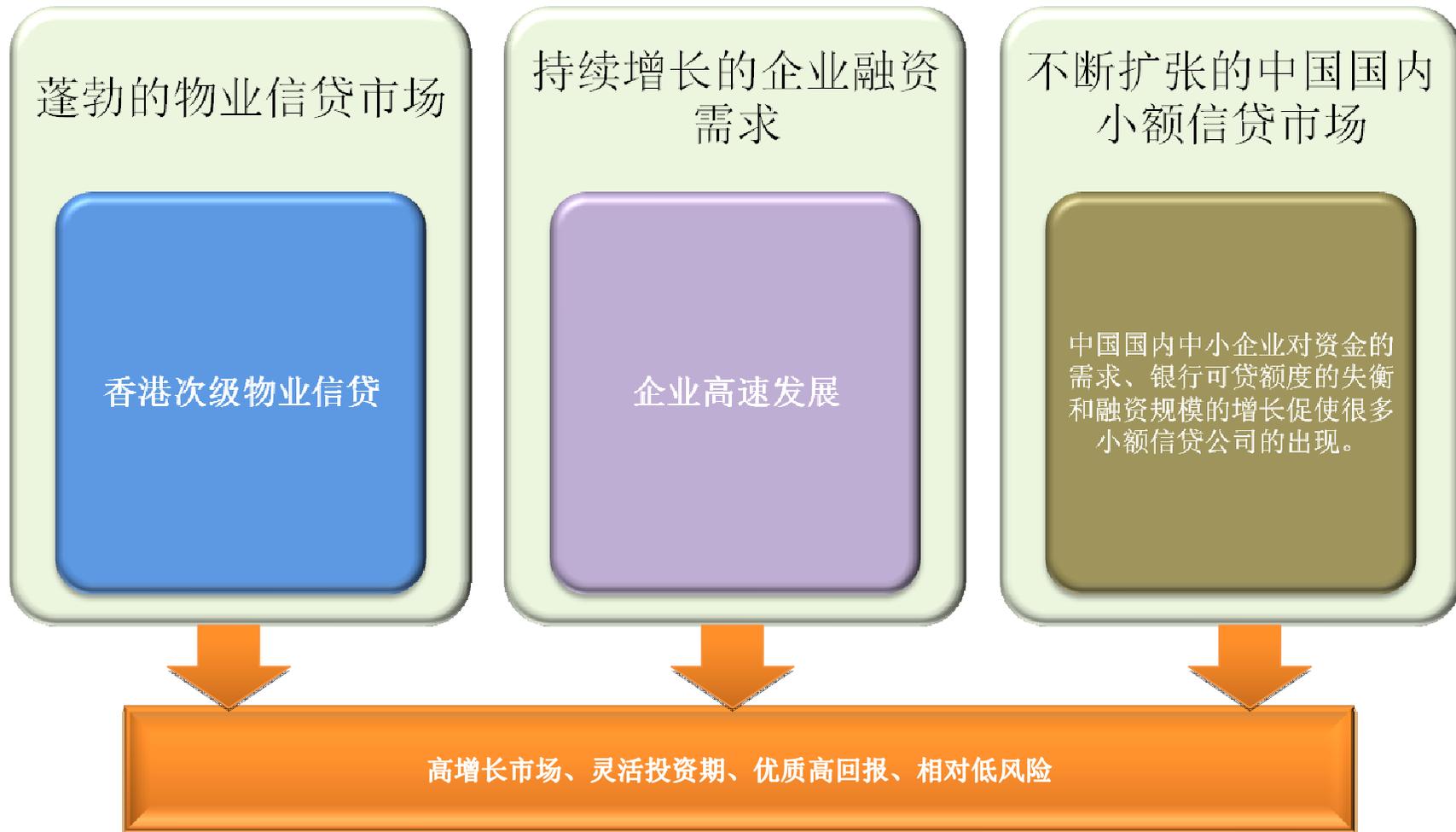
物业信贷投资策略 – 机遇投资

- ❖ 本基金通过灵活运用不同投资组合以抓准投资先机為基金投资人提供高回报和适度风险的高质投资机遇。
- ❖ 以有抵押的信贷项目为主导, 高质信贷物业投资为支柱, 建构出突出与平衡回报, 资产质量和投资风险的投资组合。
- ❖ 有抵押信贷项目以次级房产按揭贷款项目、商住业物业收购融资和短期企业融资为主, 让基金能取得高流转性的优质回报。
- ❖ 信贷房产投资主要投资于高质和拥有高回报潜力的商住房产, 通过融合股权和借贷的贡干投资模式让基金取得低风险的高回报。



物业信贷投资机遇

以中港有抵押房产信贷项目和中国国内小额借贷为主导，灵活运用基金的资金以获取高质低风险的回报



物業信貸投資機遇

以優質房產投資項目平衡基金投資組合以發揮最佳的資金運用並獲取更高的回報

管理團隊

一隊由金融專家及擁有豐富中國物業經驗的物業管理專家所組成的傑出隊伍。以價值主導執行：透過我們廣博團隊及從不同界別中有良好信譽的合作夥伴為全方位的房地產價值鏈增值

專屬業務項目 發掘

於世界主要城市有廣大的場外交易流同時透過我們獨特創新的意念及與當地夥伴及政府的關係來開發新項目

直接收購資產

基金會基於我們的往績紀錄，當地的瞭解及專業知識直接於目標房地產的板塊收購與物業有關的有形資產

共同投資

與當地夥伴共同投資，透過當地物業發展商拓闊當地知識同時提升多元化投資及降低風險

人民幣機遇

基金以港元為交易單位而資產則主要以人民幣為交易單位。人民幣將預期顯著升值，以反映出中國經濟增長的實力及放寬的政府管控

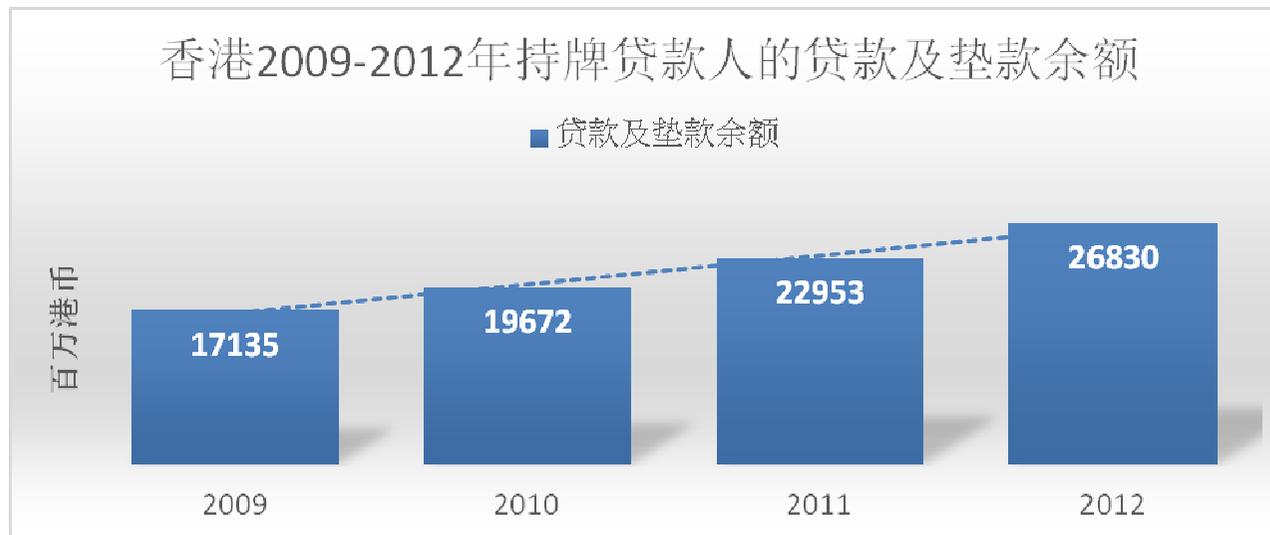
香港信贷市场

过去两年香港政府为压抑持续上扬的房产价格实施严格的政策导致香港房产市场的成交量萎缩。但房产的价格只是向下调整，并没有出现大规模的下调。

外围特别是国内经济的不明朗化和香港政府加强对认可金融机构的监管逼使香港银行持续收紧中小企业借款。

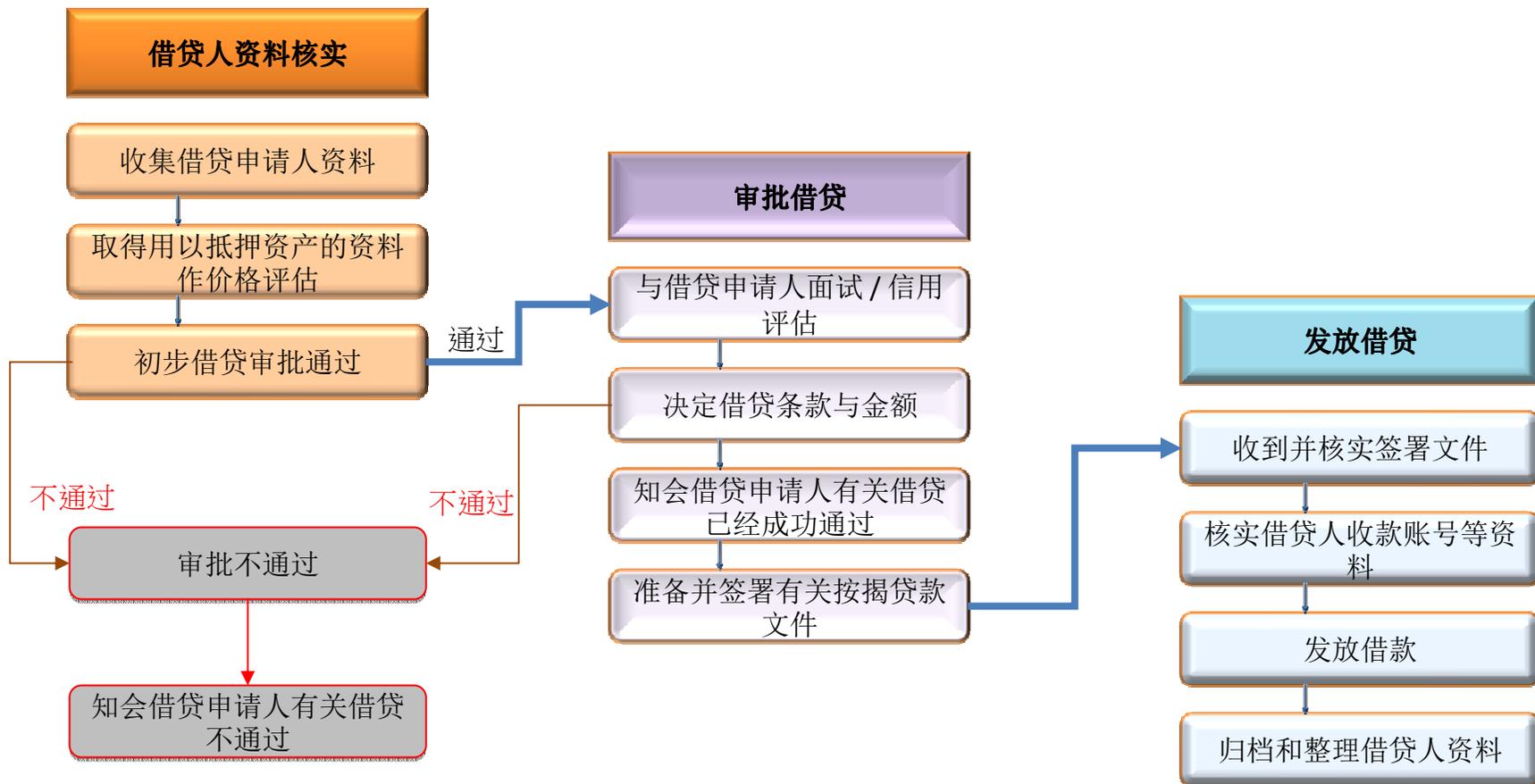
根据香港金管局的按揭规限，银行只能为低价房产提供最高到物业价格9成的按揭借贷。因此造就财务公司的涌现。预计2014年的新取用按揭贷款金额将会达1,880亿港元，比2013年增长百分之19。

香港的信贷市场预计会持续增长和超出比预期的绩效。



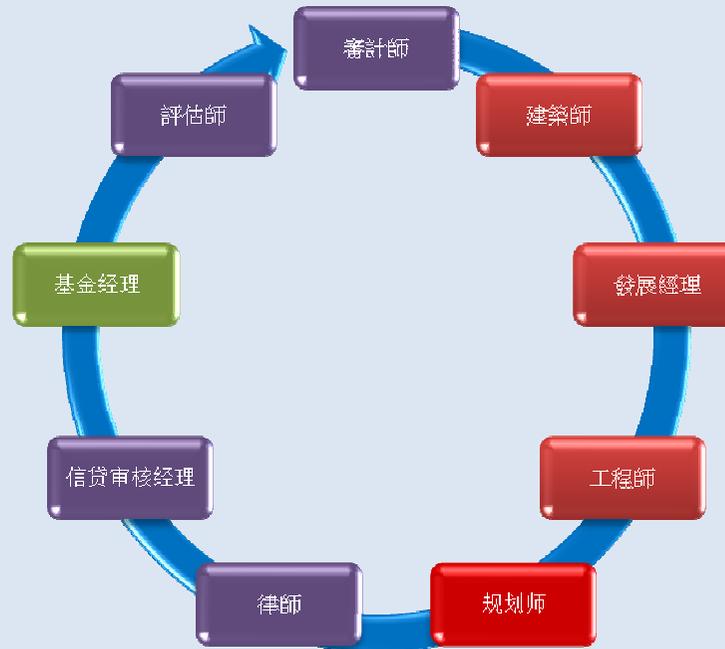
基金信贷审批流程

基金將使用一套綜合借貸評估系統有效地評估所有借貸申請書以達到資金運用的最大效益和把借貸風險減到最合理的水平。

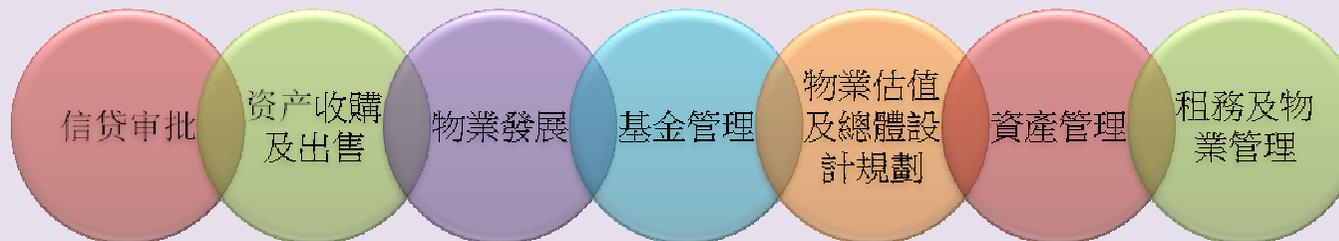


管理团队的组成

除董事外，基金核心管理團隊由以下專業人士組成



團隊具有多樣化背景及行業知識



瑞亞環球投資基金



瑞亞信貸融資有限公司

(Regs. 4,5,6,9,13 & 14)
(ss. 7(2), 11, 13, & 14)

Money Lenders Ordinance
(Chapter 163)

Case No.: ESMP001619/2014

Money Lenders Licence

No. 810/2014

Licence is granted this 25th day of September 2014 to

RIA FINANCE LIMITED
瑞亞信貸融資有限公司

to carry on business as a money lender at Suite 907, Hing Yip Commercial Centre, 280 Des Voeux Road Central, Hong Kong.

for a period of 12 months from the 25th day of September 2014.

This licence shall, unless earlier suspended or revoked, cease to have effect on 26th September 2015.

This licence is subject to conditions set out herein.

CONDITIONS

1. The Chinese version of any advertisement issued or published by the money lender for the purpose of the money lender's business as a money lender must clearly show the Chinese characters "放債人牌照號碼" immediately followed by the number of the money lender's licence.
- 2(a) The money lender and his debt collectors shall not try to recover debts, whether directly or indirectly, from anyone unless such person is in law indebted to him.
(b) The money lender shall take all practicable steps and measures to ensure that personal data collected in the course of his business are protected against unauthorized or accidental access, processing, erasure or other use by any debt collectors, and shall at all times comply with the Personal Data (Privacy) Ordinance, Cap 486, Laws of Hong Kong, in the collection, use, holding and processing of such information or personal data.
(c) The money lender and his debt collectors shall not, while trying to locate the whereabouts of debtors, harass anyone, adopt unlawful or improper debt collection practices.
(d) The money lender shall, so far as reasonably practicable, maintain and monitor proper systems and procedures for handling complaints and/or inquiries relating to the loans lent by him in the ordinary course of business and the debt collection activities arising therefrom.
(e) The money lender shall, so far as reasonably practicable, keep updated and accurate records of the debt collection activities of his debt collectors during the term of the licence.
3. All books, records and documents of the money lending business of the company must be kept on the premises specified in the licence.



Bine

聯絡我們:

香港

香港德輔道中280號興業商業中心904-907室

電話：(852)3583 6688

傳真：(852)3583 5039

中國

中國（廈門）／廈門廈禾路鷺江道266號世僑中心8樓

電話號碼：+86 400 661 3280

電郵：cs@ria-global.com

網站：www.ria-global.com