



YAO TENG FUTURO INCOME & GROWTH FUND - 2

耀騰未來收益成長基金 - 系列 2

✧ YAO TENG INVESTMENT FUND SPC - SP2 ✧





# 基金摘要

## TERM SHEET

Yao Teng  
Investment Fund

YAO TENG FGI  
Property Development

### CLASS B

產品期限	開放型
基金規模	USD 20,000,000
認購期	認購期2022年11月3日起至基金份額認購完止
發行日期	2022年12月26日
註冊地區	開曼群島
發行機構	Yao Teng Investment Fund SPC 耀騰基金SPC ( Mutual Fund Registered No. 共同基金註冊編號 1625606 )
禁售期	3年
贖回日	禁售期後，每3個月 (1月首日 / 4月首日 / 7月首日 / 10月首日)
投資經理	Leo Asset Management Limited ( 香港證監會中央編號 BMT 230 )
審計師	Rankin Berkower (Cayman) Limited
法律顧問	Carey Olsen LLP
收款銀行	DBS Bank 星展銀行
基金行政	Crix Fund Services (Asia) Limited ( 信託牌照:TC008108 )
最低認購金額	USD 100,000
管理費	2% ( 每半年NAV 的1% )
利息收益	4% ( 每半年派發認購金額的2%，以認購價計算 )
特別分紅	第4年派發累積純利的50%，第8周年所有累積純利盈餘
認購費	2% (最高)
贖回費	第4年內30%，第5年內20%，第6-7年內10%，第8年開始豁免
績效費	純利的25%，每半年收取





# 基金架構 FUND STRUCTURE

Yao Teng  
Investment Fund

YAO TENG FGI  
Property Development







# 投資亮點

## INVESTMENT HIGHLIGHTS

Yao Teng  
Investment Fund

YAO TENG FGI  
Property Development

持續對高回報地產項目進行審慎評估，平衡回報與風險，擬定最佳投資策略，為投資者創造低風險與高回報的條件。



發掘具潛質地產開發及  
重建項目賺取可觀報酬



歐洲高收益舊樓改建及  
翻新項目



項目回報快速高效



年息 4% 每 6 個月派發



永久業權，房產抗通膨





# 投資亮點

## INVESTMENT HIGHLIGHTS

Yao Teng  
Investment Fund

YAO TENG FGI  
Property Development

基金秉持耀騰未來收益成長基金- SP1(系列1)的豐碩成果，優化並加強投資績效評估與加大投資，為投資者持續創造優質投資機會。

市場上唯一結合高固定利息收益與資產增長的基金。  
先穩後賺，財息兼收！



葡萄牙高收益舊樓  
改建及翻新項目

# SP2

SP1 (系列1) 優良佳績，  
為SP2 (系列2) 創造  
更佳條件



固定年息 4%  
每 6 個月派發一次



每 4 年派發  
豐厚特別紅利





# 投資往績

## PAST TRACK RECORDS

Yao Teng  
Investment Fund

YAO TENG FGI  
Property Management

SP-1(系列1) 基金的投資組合，已收購3個里斯本市中心優質項目，兩個已動工並售出部分房產單位

SP-1(系列1) 基金首年已履行派發兩次標準紅利相等於初始價值的 7.294% 及一次特別紅利 10%，合共 17.294%

SP-1(系列1) 派發首年所有紅利後的基金淨值 NAV 仍有 2.44% 的價值增長

### 備註

- > SP1(系列1) 基金已一年內成功預售 45.5%基金持有的房產單位
- > 假設SP1(系列1) 基金的投資組合，所有紅利保留不作派發，基金淨值過去一年已增長 19.734%
- > 基金價格可升可跌，過往業績不代表將來業績。





# 基金架構

## INVESTMENT STRUCTURE

Yao Teng  
Investment Fund

YAO TENG FGI  
Property Development







# 基金層面 - 1:1 安全墊

## FUND LEVEL - 1 : 1 PROTECTION

Yao Teng  
Investment Fund

YAO TENG FGI  
Property Development

**Class A 50%**

**Class B 50%**

投資風險：資本保護由 Class B 作為安全墊承擔  
分紅：優先  
資產價值：增值盈餘分派少於 Class B

投資風險：優先承擔  
分紅：劣後  
資產價值：享有大幅增值盈餘分派

所有Class A 優先股份的資金風險由Class B 承擔，因為由於有 Class B 劣後股份的資金作為安全墊。在整體投資資金池遇到風險的時候，Class B 劣後股份的資金將優先償付風險，Class B 劣後股份在獲得紅利派發的時候，他的收益也較 Class A 優先股份為高，但須在 Class A 優先股份派發紅利後才支付。

備註：Class A 和 Class B 的股份佔基金的比例有機會因應實際募資情況而稍有不同。





# 投資推算總表

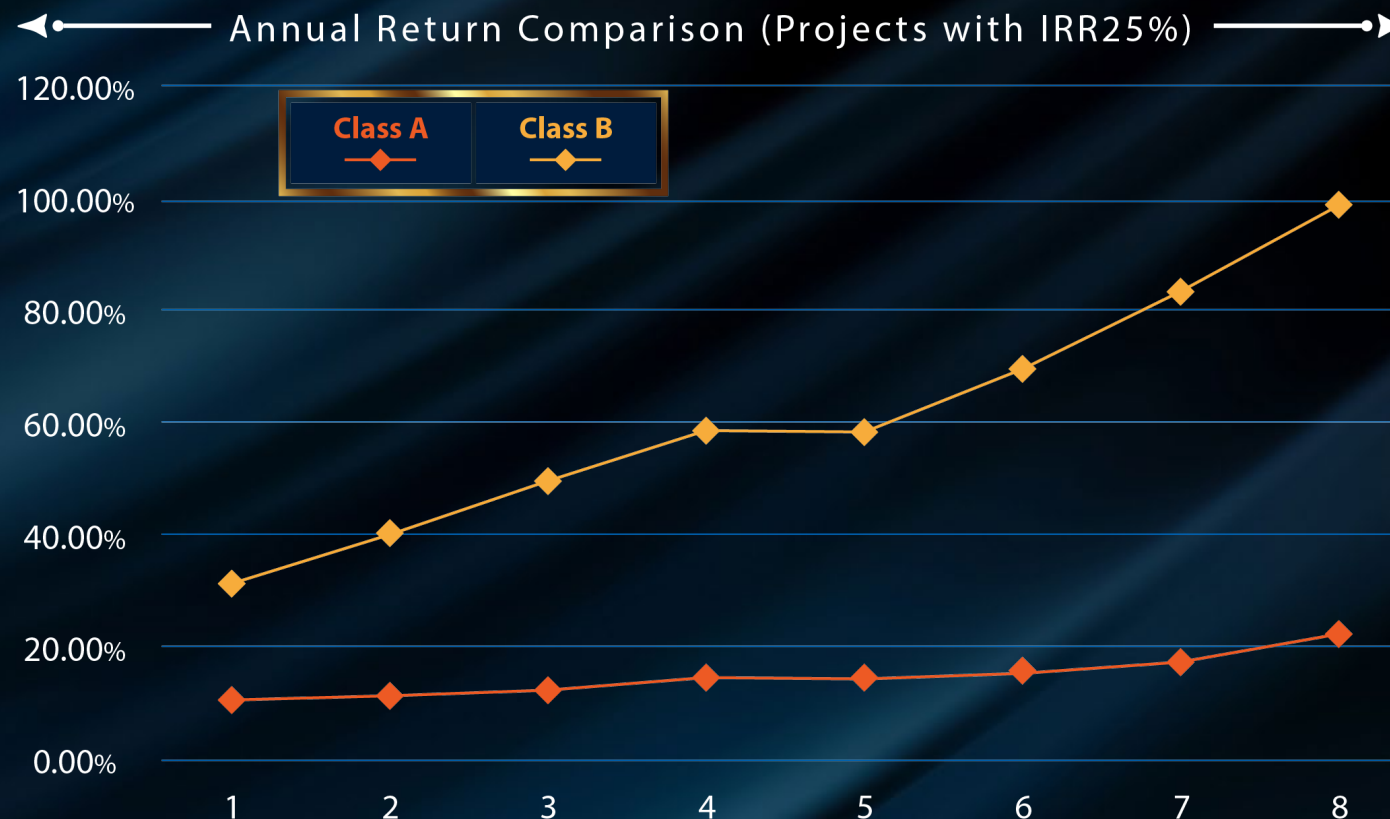
## INVESTMENT RETURN PROJECTION

Yao Teng  
Investment Fund

YAO TENG FGI  
Property Development

年度投資回報比較ROI  
(投資專案 IRR25%)

YEAR	Class A	Class B
1	10.08%	31.10%
2	11.19%	40.73%
3	12.53%	48.72%
4	14.16%	58.55%
5	14.13%	57.77%
6	16.05%	67.85%
7	18.41%	82.13%
8	21.30%	99.67%



以上展示

- 1) 保守預算每年的資產增值達稅後年度化IRR 25%並按Class A : Class B 資金比例 1 : 1計算，Class A 和 Class B 的股份佔基金的比例有機會因應實際募資情況而稍有不同。
- 2) 已扣除基金管理費及績效費。未扣除贖回費。
- 3) 投資回報推算只作簡單計算及作內部參考之用，未計算各項行政和推廣成本，故實際狀況與上述推算數字會有所差異。





# CLASS B 累積紅利派發和資產增值

## ACCUMULATED DIVIDEND PAYMENTS & CAPITAL GROWTH

Yao Teng  
Investment Fund

YAO TENG FGI  
Property Development

### 累積派發紅利和NAV增長

YEAR	Class B 標準紅利	Class B 特別紅利	累積 NAV 增值	總回報
1	4.00%	0.00%	27.10%	31.10%
2	8.00%	0.00%	54.20%	62.20%
3	12.00%	0.00%	81.30%	93.30%
4	16.00%	50.03%	108.55%	179.10%
5	20.00%	50.03%	166.83%	236.87%
6	24.00%	50.03%	230.68%	304.71%
7	28.00%	50.03%	308.81%	386.84%
8	32.00%	50.03%	404.48%	486.52%

禁售期3年  
不能贖回

### 總回報

Class B 累積派發紅利和NAV增長



### 以上展示

- 1) 保守預算每年的資產增值達稅後年度化IRR 25%並按Class A : Class B 資金比例 1 : 1計算，Class A 和 Class B 的股份佔基金的比例有機會因應實際募資情況而稍有不同。
- 2) 已扣除基金管理費及績效費。
- 3) 未扣除贖回費。
- 4) Class B 每半年固定派息2%，每年累積所有剩餘利潤 (扣除管理費和績效費)，第4周年派發50%作為特別紅利，第8周年派發所有剩餘利潤。
- 5) 投資回報推算只作簡單計算及作內部參考之用，未計算各項行政和推廣成本，故實際狀況與上述推算數字會有所差異。





# CLASS B 累積紅利派發和資產增值

ACCUMULATED DIVIDEND PAYMENTS & CAPITAL GROWTH (AFTER REDEMPTION FEE)

Yao Teng  
Investment Fund

YAO TENG FGI  
Property Development

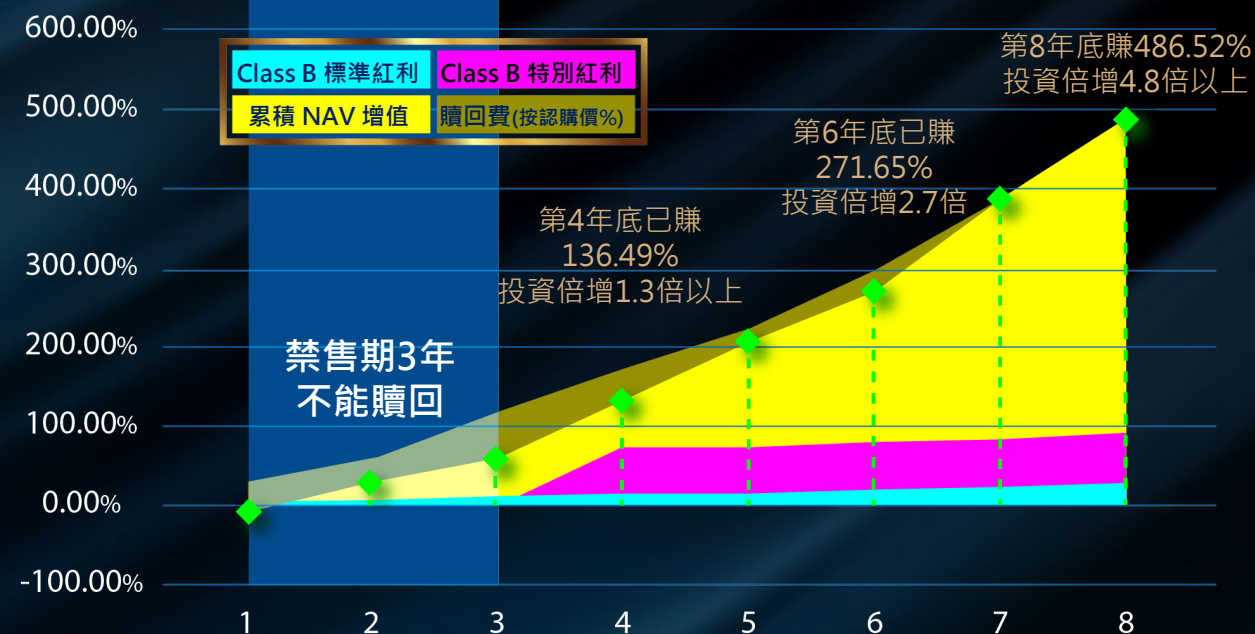
## 累積派發紅利和NAV增長

YEAR	Class B 標準紅利	Class B 特別紅利	累積 NAV 增值	總回報 (未扣贖回費)	贖回費 (按NAV%)	贖回費 (按認購價%)	總回報 (扣除贖回費)
1	4.00%	0.00%	27.10%	31.10%	-30%	-3%	-7.03%
2	8.00%	0.00%	54.20%	62.20%	-5%	-5%	22.68%
3	12.00%	0.00%	81.30%	93.30%	-30%	-62.57%	57.99%
4	16.00%	50.03%	113.07%	179.10%	-20%	-42.61%	136.49%
5	20.00%	50.03%	166.83%	236.87%	-10%	-26.68%	210.18%
6	24.00%	50.03%	230.68%	304.71%	-10%	-33.07%	271.65%
7	28.00%	50.03%	308.81%	386.84%	0%	0.00%	386.84%
8	32.00%	50.03%	404.48%	486.52%	0%	0.00%	486.52%

禁售期3年不能贖回

## 總回報 (扣除贖回費)

Class B 累積派發紅利和NAV增長 (扣除贖回費)



## 以上展示

- 1) 保守預算每年的資產增值達稅後年度化IRR 25%並按Class A : Class B 資金比例 1 : 1計算，Class A 和 Class B 的股份佔基金的比例有機會因應實際募資情況而稍有不同。
- 2) 已扣除基金管理費及績效費。
- 3) 已扣除贖回費。
- 4) Class B 每半年固定派息2%，每年累積所有剩餘利潤 (扣除管理費和績效費)，第4周年派發50%作為特別紅利，第8周年派發所有剩餘利潤。
- 5) 投資回報推算只作簡單計算及作內部參考之用，未計算各項行政和推廣成本，故實際狀況與上述推算數字會有所差異。





# 專案優勢

## PROJECT STRENGTHS

Yao Teng  
Investment Fund

YAO TENG FGI  
Property Development

1



里斯本物業價格每年穩定增長，市中心住房供不應求，價格距離其他歐洲首都城市還有大量升值空間

2



專業舊房收購翻新團隊，經驗豐富，儲備項目能以市值7-8成折讓價收購，快速改建翻新銷售

3



銀行融資  
槓桿倍增利潤





## 專案優勢

### PROJECT STRENGTHS

Yao Teng  
Investment Fund

YAO TENG FCM  
Property Development



投資葡萄牙市區舊樓翻新及改建項目，提升物業質素出售，賺取豐厚回報



協商銀行低息借貸，提高現金流並槓桿放大收益



分析具升值潛力地區，並發掘區內低估值物業目標



捕捉現時歐元對美元之弱勢，以較低匯價入市，未來賺取匯價回升之優勢



透過專業設計翻新工程，以提升資產內涵及估值



葡萄牙黃金簽證移民需求仍然旺盛





# 葡萄牙住宅房產市場情況

## PORTUGAL PROPERTY MARKET ANALYSIS

Yao Teng  
Investment Fund

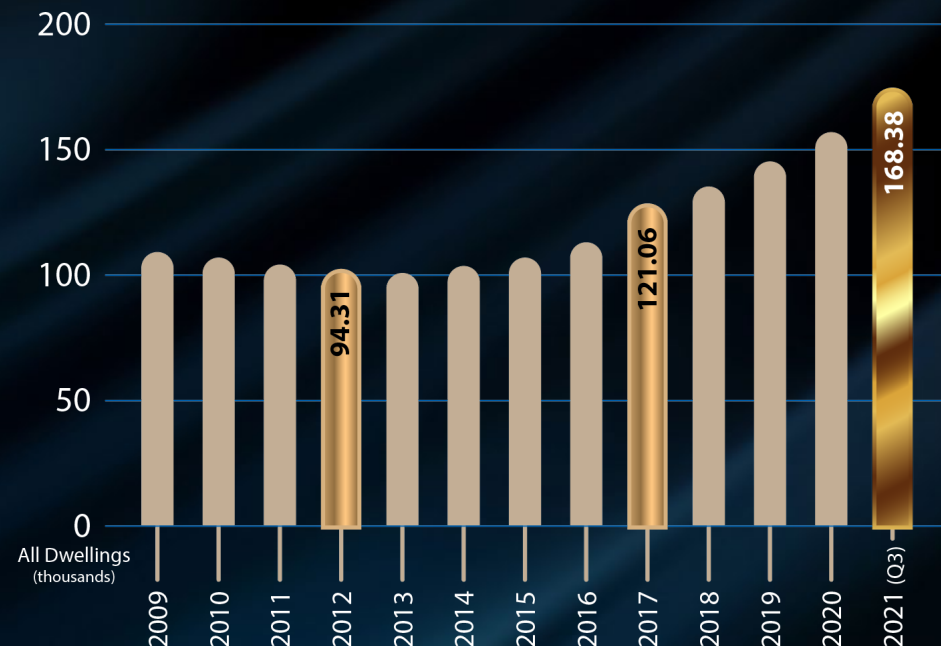
YAO TENG FGI  
Property Development

House Price Index, Annual rate of change, 1Q2017 - 3Q2021



Source: Instituto Nacional de Estatística (INE)

House Price Index



Source: JLL & INE

葡萄牙物業價格過去5年跑贏英國和其他歐盟國家，樓價升幅約達4成，租金回報可達5厘至6厘。

因新冠疫情，由2020第2季度至2021第2季物業價格升幅稍為放緩至年增長7%，但由2021第3季以來，因應歐洲全面重新開放民眾流動，升幅馬上攀升至年增長10%左右，反映歐洲市場對葡萄牙物業投資的強烈需求。



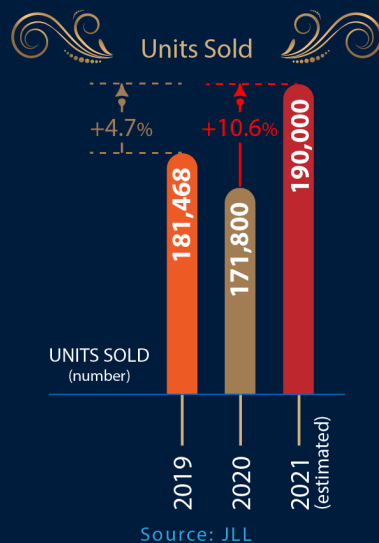


# 葡萄牙住宅需求與房產市場情況

## PORTUGAL RESIDENTIAL DEMAND & PROPERTY MARKET ANALYSIS

Yao Teng  
Investment Fund

YAO TENG FGI  
Property Development



根據 JLL (仲量聯行) 的分析報告，2021 年葡萄牙的住宅需求繼續增加，銷售預計高達 190,000 個單位，比 2020 年增長 10.6%，比起 2019 年增長 4.7%。

黃金簽證移民也繼續帶動海外買家，相比 2012 年只有約 5% 住宅單位由海外買家購買，2021 年全年銷售單位數量預計約有達 10% 至 15% 買家為外國人，包括最高比例來自巴西和美國。

葡萄牙人口約 1,019 萬，首都里斯本人口 300 萬，市區的住宅公寓價格，這幾年有顯著增長。現時有更多的歐洲和全球企業，到里斯本開設分公司，帶動當地居住需求，里斯本作為歷史悠久的歐洲城市，本身以舊樓為主而少有大型商住發展項目，所以收購舊房改建提供了更多發展機會，也適當地平衡公寓的供應量，使價格穩步而持續的緊貼其他歐洲首都城市。





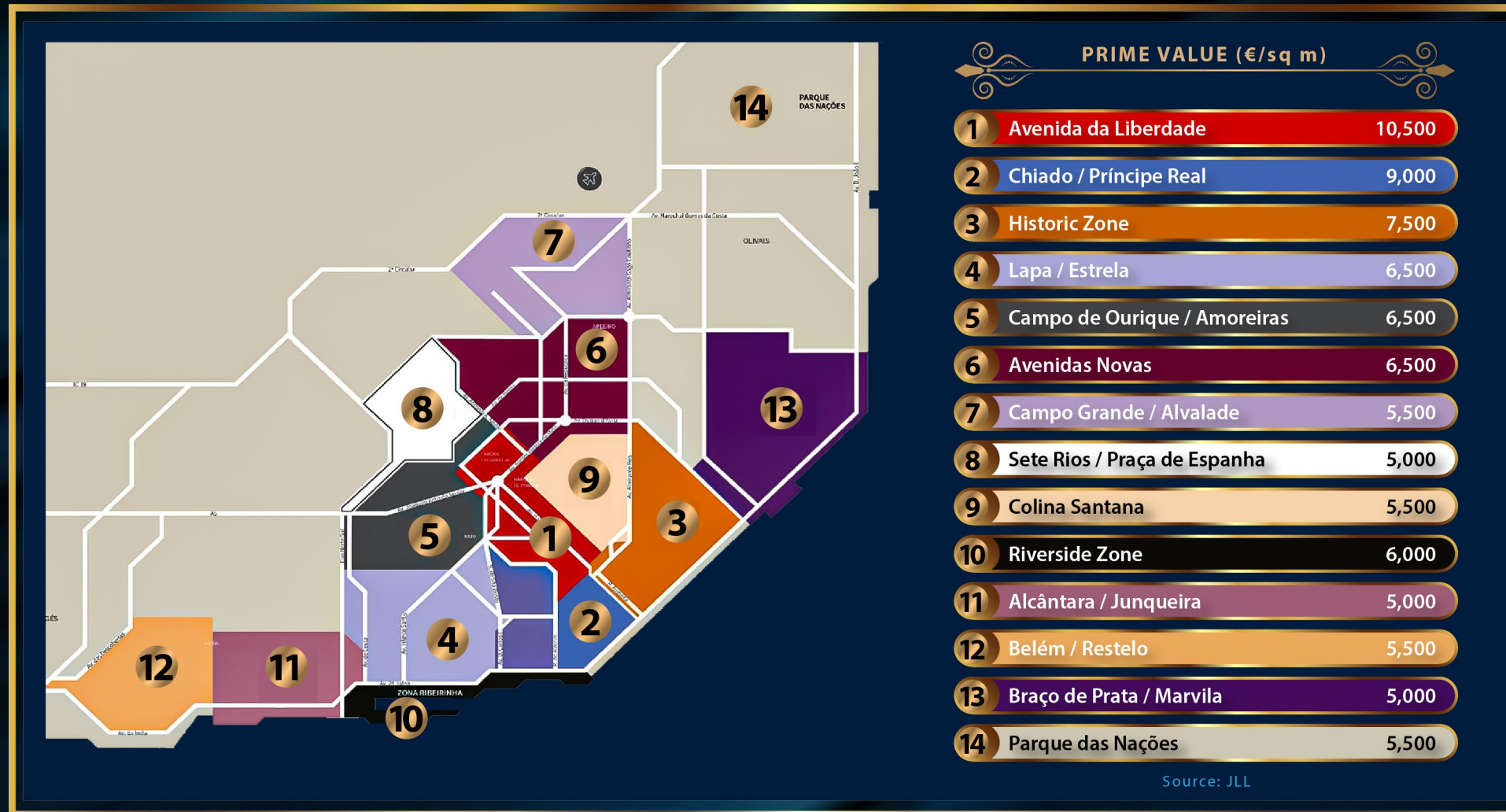


# 房價現狀

## PRIME VALUE

Yao Teng  
Investment Fund

YAO TENG FGI  
Property Development







# 項目合作夥伴 PROJECT PARTNERS

Yao Teng  
Investment Fund

YAO TENG FGI  
Property Development



律師事務



銀行



銷售及管理



建築





# 目標地產項目匯總

## PROJECT PIPELINES

Yao Teng  
Investment Fund

YAO TENG FGI  
Property Development

項目	收購+發展成本	項目投資週期	地區 / 類別	銷售面積 (平方米)	預計項目投資 總回報 (稅前)	預計項目投資 年化IRR (稅前)
Alexandre Herculano no.6	€ 11,460,000	36 個月	自由大道 / 豪華住宅	2,080	90.58%	30.19%
Aparicio no.7	€ 11,306,000	48 個月	自由大道 / 公寓式酒店	3,160	193.47%	48.37%
Crucifixo no.70- 80	€ 8,504,000	24 個月	Chiado / 公寓式酒店	1,404	48.59%	24.30%
Alcantara	€ 16,159,500	42 個月	LX文化區 / 公寓式酒店	4,773	77.22%	22.06%

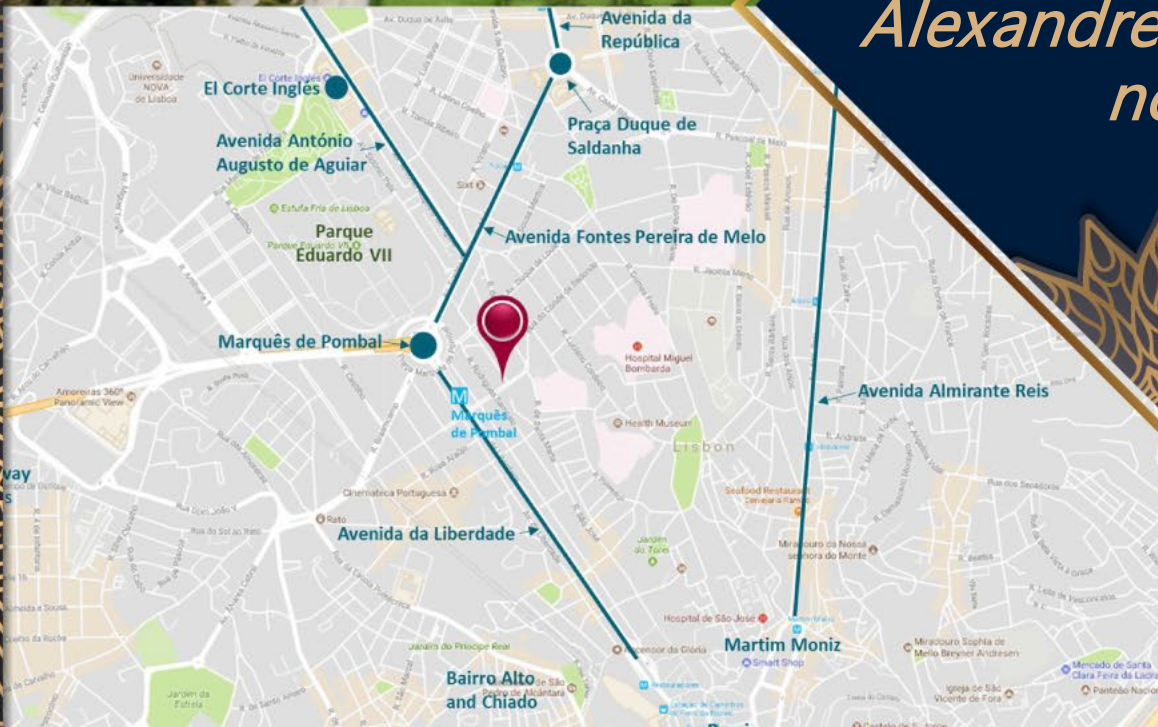
上述展示之地產項目的收購與發展成本、項目週期、回報推算都只作參考之用，各項目正進行投資分析和收購可行性研究階段，實際投資項目的啟動日期、開發成本、銷售情況、和投資回報，都須配合實際市場情況而定。





目標地產項目一

自由大道區  
*Alexandre Herculano*  
*no.6*







## 項目一

# 《自由大道區 Alexandre Herculano no.6》

### 改建計劃工程

1 - 4 樓：每層樓 1 個兩房單位 (109 sqm) 及 1 個四房單位 (185 sqm)  
5 - 6 樓：2 個三房複式單位 (227 sqm & 209 sqm)

地庫改建多加7個車位，合共16個車位  
(兩房單位戶主每戶1個，3及4房戶主每戶2個)



### 成本結構和利潤預算



總面積	2,080 平方米
預算專案週期	36 個月
收購成本	€ 6,500,000 (每平方米 € 3,125)
預計建築成本	€ 4,160,000 (每平方米 € 2,000)
專業項目管理成本	€ 800,000
預計銷售總收入(市值)	€ 21,840,000 (每平方米 € 10,500)

預計項目回報：90.58%

投資年化IRR：30.19%



The image is a composite. The left side shows an aerial view of a city with a red location pin. The right side shows a close-up of a modern building with many windows and air conditioning units. A large, dark blue diamond shape with a gold border is overlaid in the center, containing text. The background is split into two main sections: the left shows a wide view of a city with a red location pin, and the right shows a close-up of a modern building with many windows and air conditioning units.

目標地產項目二

自由大道區  
*Aparicio no.7*





## 項目二

# 《自由大道區 Aparicio no.7》

Yao Teng  
Investment Fund

YAO TENG FGI  
Property Development

### 改建計劃工程

由原來的辦公樓改建為公寓式酒店，預計可  
改建成為60個一或兩房單位。

項目現時地庫設有30個停車位



### 成本結構和利潤預算



總面積	3,160 平方米
預算專案週期	48 個月
收購成本	€ 5,300,000 (每平方米 € 1,677)
預計建築成本	€ 5,056,000 (每平方米 € 1,600)
專業項目管理成本	€ 950,000
預計銷售總收入(市值)	€ 33,180,000 (每平方米 € 10,500)

預計項目回報：193.47%

投資年化IRR：48.37%





目標地產項目三

Chiado 區  
*Crucifixo*  
*no.70-80*





## 項目三

# 《Chiado 區 Crucifixo no.70-80》

Yao Teng  
Investment Fund

YAO TENG FGI  
Property Development

### 改建計劃工程

位於最核心旅遊購物區，可由原來的舊式5層住宅改動間隔和內部裝修，改建為30個房間的高級公寓式酒店。



### 成本結構和利潤預算



總面積	1,404 平方米
預算專案週期	24 個月
收購成本	€ 6,500,000 (每平方米 € 4,630)
預計建築成本	€ 1,404,000 (每平方米 € 1,000)
專業項目管理成本	€ 600,000
預計銷售總收入(市值)	€ 12,636,000 (每平方米 € 9,000)

預計項目回報：48.59%

投資年化IRR：24.30%





目標地產項目四

# LX 文化區 *Alcantara*



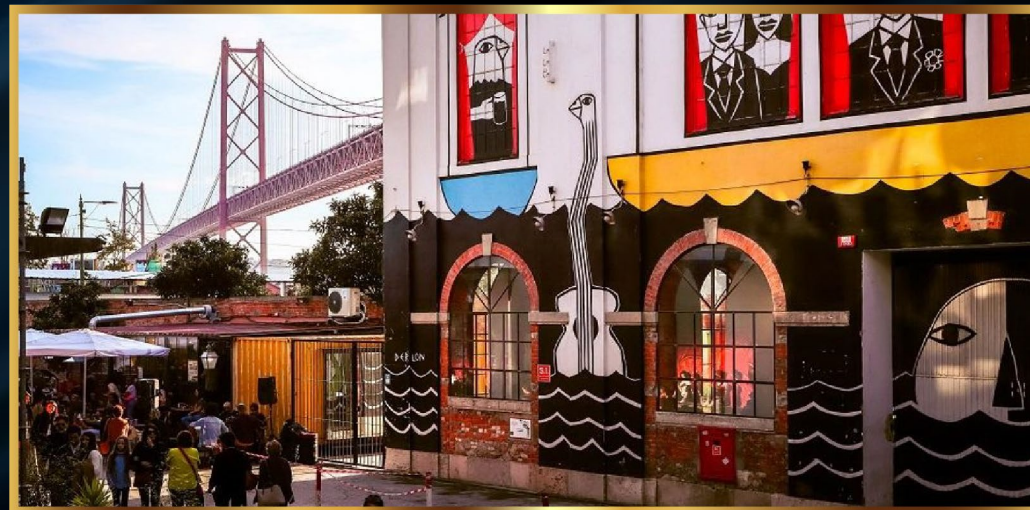




## 項目四 《LX 文化區 Alcantara》

### 改建計劃工程

由原來的商鋪連地皮建為公寓式酒店，預計  
可改建成為62個單位連20個停車位。



### 成本結構和利潤預算



總面積	4,773 平方米
預算專案週期	42 個月
收購成本	€ 8,000,000 (每平方米 € 1,676)
預計建築成本	€ 7,159,500 (每平方米 € 1,500)
專業項目管理成本	€ 1,000,000
預計銷售總收入(市值)	€ 28,638,000 (每平方米 € 6,000)

預計項目回報：77.22%

投資年化IRR：22.06%





# 發展商其他項目

## DEVELOPER'S OTHER PROJECTS

Yao Teng  
Investment Fund

YAO TENG FGI  
Property Development



Arroios 14  
ANJOS



Carro 8  
MARTIM MONIZ



ARROCHELA  
M I S E R I C Ó R D I A





# 發展商其他項目 DEVELOPER'S OTHER PROJECTS

Yao Teng  
Investment Fund

YAO TENG FGI  
Property Development







# 免責聲明

## DISCLAIMER

**Yao Teng**  
Investment Fund

**YAO TENG FGI**  
Property Development

本文檔所載內容均不構成任何稅務、財務、監管、法律、或投資建議。本文檔所含訊息和意見均不構成本公司及或其聯屬機構就購買或出售任何證券、集體投資計劃或其他金融工具或服務的推薦、建議、誘導、招攬、遊說或要約。投資者對於本文檔所含訊息所作出的決定負全部責任。

本公司並不聲明或保證（不論明示或暗示）有關本文檔中所載訊息及資料的準確性及完備性。本公司及或其聯屬機構、董事、高級職員及僱員對此文檔所提供資料的任何錯誤或遺漏不負有相關責任，亦並不會對任何源自於或有關於使用本文檔提供的訊息而導致的任何損失或費用承擔責任（包括但不限於利潤損失、交易損失或任何因使用本文檔引致的損害賠償）。

Yao Teng Investment Fund SPC (以下簡稱「本公司」) 所管理之任何投資產品或投資案（以下簡稱「投資產品」) 均涉及各類投資風險。本公司無法保證投資產品會達成所有的投資目標，亦無法保證投資產品不會蒙受虧損。投資者在作出投資的決定前，應審閱相關私人配售說明書 (Private Placement Memorandum) 及其他相關申購文檔，並諮詢其本身的稅務、財務及法律顧問。

任何投資工具，過往的表現都不代表任何未來表現。基金價值可升可跌，本基金的投資目標、投資策略及任何風險管理措施將按市場可能出現的不同情況而有所改變，本公司會適時作出修正及修改。

投資者須承受本基金附帶的各種風險，包括發行人無力償還風險、市場風險、利率風險以及政府政策改變等風險。

本文檔為機密文檔，是在保密及應閣下提出要求索取的基礎下提供給閣下的資料。在未取得本公司的同意之前，不得複製本文檔，亦不得交付其他人。