

2025 年 3 月 基金季報

表現,主要投資,投資組合分佈及摘要和資產淨值截至 2025 年 3 月 31 日。

重要提示: 基金集中投資於香港商舖物業市場，與較多元化及廣泛的投資相比，其波動性或會較高。基於物業市場波動，基金可能因此出現資本虧損。而基金亦可能投放較高的資產比例於單一商舖物業。
由於每個商舖物業的狀況不一，故此並不容易獲得物業客觀的價值。物業估值由第三方獨立測量師按其專業意見而評估。基於以上原因，即使於評估日後不久出售物業，並不保證物業的實際出售價格是按估值進行。

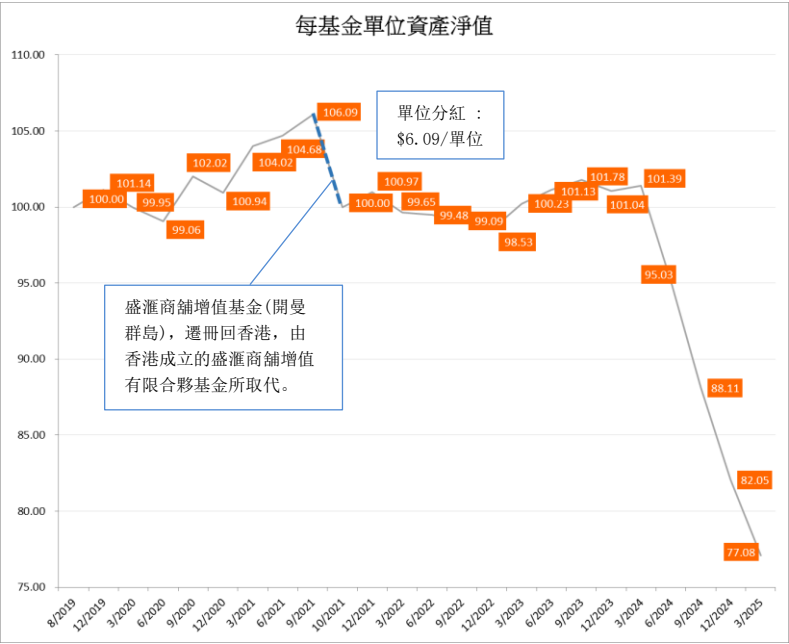
關於商舖物業投資的估值計算方式如下：(A) 在收購時，按收購價格計算；或 (B) 收購後，按普通合夥人或管理人委任的合資格獨立第三方測量師所評估的價值計算。無論是(A)或(B)的情況，估值均加上與每一個商舖投資物業相關的資本化交易成本。

此文件之內容僅供參考，投資者不應單憑此文件作投資決定。過去的投資表現並非未來收益的指標。投資者應參閱基金章程中“風險因素及利益衝突”以了解風險等詳情。

本文件只供香港<<證券及期貨條例>>所定義之「專業投資者」作參考之用。而本文件所提及的基金產品並非香港證券及期貨事務監察委員會所核准之基金產品。任何收到本文件之人士均不應將本文件轉送予其他人士。

投資目標:

買入物業，透過增值、翻新及重新出租以賺取定期租金收入及資本增值。



基金資料:

資產類別	房地產
基金成立日期	2019 年 8 月 1 日
股份類別成立日期	2019 年 8 月 1 日
基本貨幣	港幣
資產管理規模	港幣 1,076.92 百萬
基金註冊地	香港特別行政區
基金類別	有限合夥基金

分派期

2025 年 3 月 31 日淨值

A 類股份	港幣 77.08
B 類股份	港幣 77.08
C 類股份	港幣 77.08
1 類股份	港幣 77.08

基金經理

李根興博士
郭志偉

累計表現 (基金成立日 100 起計)

	3 個月	1 年	2 年	3 年	成立至今
C 類股份淨值	-4.970	-24.31	-23.15	-22.57	-22.92
股息	+0.804	+4.846	+9.005	+18.817	+29.128
總收益	-4.166	-19.464	-14.145	-3.753	+6.208

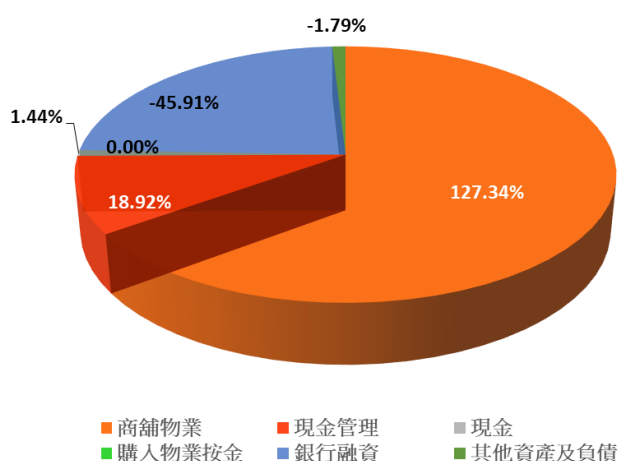
年度表現 (基金成立日 100 起計)

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
C 類股份淨值	+1.14	-0.20	+0.03	-2.44	+2.51	-18.99
股息	-	+2.055	+13.492	+4.025	+4.289	+4.463
總收益	+1.140	+1.855	+13.522	+1.585	+6.799	-14.527

過去的投資表現並非未來收益的指標，不應作為選擇一項產品的唯一考慮因素。基金之價格及任何收入或派息均可升可跌，投資者可能無法取回全數投資金額。

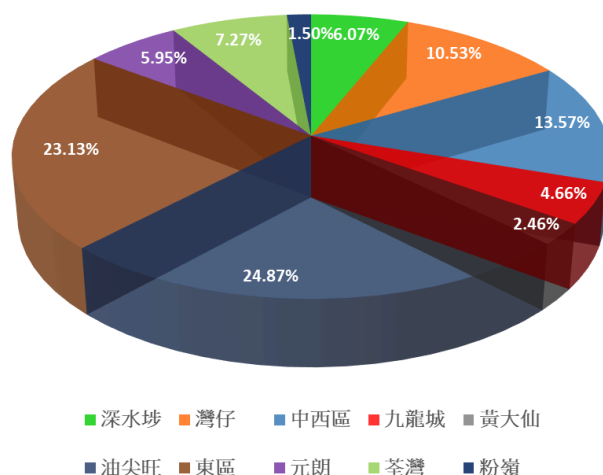
資產分佈

2025年3月31日資產分佈



地區分佈

2025年3月31日地區分佈



投資組合摘要

物業價值 (港幣)	928.49 百萬
現金管理	137.93 百萬
現金	10.50 百萬
購入物業按金	-
銀行融資	334.72 百萬
其他資產及負債	13.06 百萬
租金收益率 (按物業買入總成本)	2.55%

費用及收費

最高認購費	5%
管理費 (按實收租金)(A, B, C 類)/ 1 類	10%/25%
表現費 (按出售物業淨收益, 如有)	A 類 25%
	B 類 20%
	C 類 15%
	1 類 25%

派息記錄

股份類別	每單位現金派息 (港幣)			
	A	B**	C	1***
2020	1.807	不適用	2.055	不適用
2021*	6.498	0.937	7.402	不適用
2022	3.587	3.802	4.025	不適用
2023	3.939	4.112	4.289	0.947
2024	4.368	4.415	4.463	3.986
2025 第一季	0.804	0.804	0.804	0.717

*2021 年 10 月盛滙商舖增值基金 (開曼群島) 遷冊回香港, 額外派發特別單位分紅 \$6.09 港元

**2021 年第三季首次發行

***2023 年第三季首次發行

十大持有物業

1) 炮台山英皇道 165-175 號公主大廈地下 1, 4-13 號舖	15.71%
2) 尖沙咀金馬倫道 17 號	6.87%
3) 銅鑼灣波斯富街 96-106 號寶明大廈地下 D 號舖	4.90%
4) 旺角洗衣街 153 號地下及梯口舖位	4.20%
5) 上環仔沙街 20, 22 及 24 號金德樓地下及閣樓	4.15%
6) 旺角花園街 108 號地下	3.45%
7) 天后電氣道 141-155 號海城洋樓地下 A 號舖	3.25%
8) 元朗鳳攸南街 3 號好順景大廈 18 號舖	3.10%
9) 荃灣路德圍 65-75 號運通洋樓地下 M 舖	2.95%
10) 旺角洗衣街 111-121 號地下 C 號舖	2.67%

中環皇后大道中 16-18 號新世界大廈 1 座 15 樓 1502-03 室

(852) 2830 1111 (852) 3105 1510 cs@bwfund.com