

*Enjoy shining life. Empower your financial future*

[WWW.HANBURYIFA.COM](http://WWW.HANBURYIFA.COM)

# 2021

## HIR Global Fund

### 基金介紹

**5** HANBURY IFA  
ANNIVERSARY

五年基石 · 十年超越

# 內容概要

## CONTENT OVERVIEW

Part 1  
ABOUT HIR FUND  
關於基金

Part 2  
ABOUT PROJECTs  
項目簡介

Part 3  
ABOUT HIR TEAM  
團隊介紹

# Part 1

## ABOUT HIR FUND

成立緣由與特色

投資理念與計畫

HIR Fund 優勢

基金資訊與團隊

基金申購與贖回

**5** HANBURY IFA  
ANNIVERSARY

五年基石 · 十年超越



## 成立緣由與特色

- Hanbury IFA 於2015年成立，作為一個第三方獨立理財機構，主要提供金融服務、不動產投資及各項全球化投資業務。專業金融團隊致力於為客戶和商業合作夥伴提供客製化的金融商品及投資策劃。
- 隨著Hanbury IFA 於中國大陸、香港、臺灣、英國、澳洲、美國及越南的不斷發展，已於業內建構起了良好的口碑和穩固的商業模式。
- 未來將持續秉持『財務信賴 **Reliability**、誠信正直 **Integrity**、客戶承諾 **Commitment**、創新求實 **Innovation**』的理念，與客戶和商業合作夥伴創造無限的機會。



## 投資理念與計畫

- HIR 創辦人多年來深入土地開發案與房地產價值研究，擁有豐富的投資理財經驗。深信金融與房地產與多元投資標的整合，同時展望未來健康養生趨勢，可帶給投資人豐碩且穩定的投資報酬。
- HIR Global Fund SPC為投資全球的房地產計畫、台灣健康養生醫療及加拿大潛力教育項目，達到資產累積與風險分散。
- HIR 初始投資標的為英國倫敦阿爾伯特碼頭計畫、臺灣危老建築更新、瀚覺樑國際健康醫療、加拿大國際領航教育。



## HIR Global Fund 優勢

- 01 結合全球頂尖投資機構，對接潛力項目
- 02 絕佳進場點，參與首輪募資計畫
- 03 專業分析與投資團隊，參與原始利潤分配
- 04 展望未來健康養生趨勢，提前布局高計畫
- 05 可預測的現金流與紅利分配
- 06 多元標的投資，分散風險
- 07 頂尖教育環境吸引人才，創造穩定回報
- 08 金融、科技、房地產，資訊交叉運用



## 基金資訊

- |        |                     |          |                         |
|--------|---------------------|----------|-------------------------|
| ➤ 註冊國家 | 開曼群島 Cayman Islands | ➤ 營運貨幣   | USD (美金)                |
| ➤ 註冊名稱 | HIR Global Fund SPC | ➤ 籌資金額   | 300 million USD         |
| ➤ 基金編號 | 353468              | ➤ 首輪籌資期間 | 2021/07/20 – 2021/12/31 |
| ➤ 註冊日期 | 2019/07/11          | ➤ 最低投資金額 | 1 million USD           |



## 基金團隊

- 基金管理 Hanburfore International Realty Company Limited
- 行政審計 The Development Principles Group
- 律師團隊 KATHERINE CHAN LAW OFFICE (HK)
- 開曼律師 TRAVERS THORP ALBERGA





## 申購

- |          |                   |          |                |
|----------|-------------------|----------|----------------|
| ➤ 基金型式   | PE Fund           | ➤ 行政費用   | 每年 0.5% ~ 1.0% |
| ➤ 投資策略   | 股權投資<br>有擔保抵押債權融資 | ➤ 基金管理費  | 每年 2%          |
| ➤ 認購頻率   | Yearly (每年)       | ➤ 申購手續費  | 2%             |
| ➤ 每股價格   | 100,000 USD       | ➤ 預計股本配息 | 每年 10%         |
| ➤ 估值頻率   | 每半年一次             | ➤ 認購資格限制 | 不售予美國籍人士       |
| ➤ 基金託管銀行 | 台新銀行 (新加坡分行)      | ➤ 投資人類別  | 機構投資人/專業投資人    |



## 贖回

- 贖回頻率 至基金完結期
- 閉鎖期間 4年 + 1年 + 1年
- 贖回手續費 0%
- 信託保管費 0%
- 贖回請求通知 到期前三個月，書面通知

# Part 2

## ABOUT PROJECTS

國際教育生活領航 – 加拿大

房地產 – 英國、越南、台灣

瀚覺樁 - 溫氏現代針灸、運動與脊骨神經醫學、  
中式月子中心與兒童大腦潛能開發

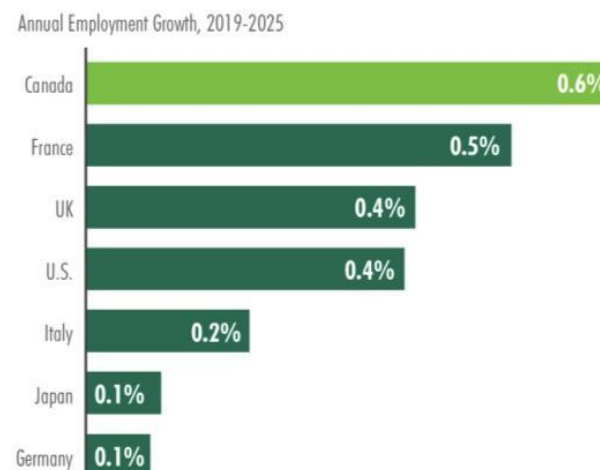
**5** HANBURY IFA  
ANNIVERSARY

五年基石 · 十年超越

# 加拿大 國際教育生活領航

## 以全球教育及生活品質最佳國家之譽，吸引國際優質移民拓展

- 加拿大政治穩定，擁有高技術人才，國民收入和生活水平高，而且物流網絡完善，向來是不少華人熱門的移民地點之一。
- 教育方面則獲得加拿大政府全力支持，其投入的經費占全國GDP的總比率位居全球第一；基礎教育和中學教育在加拿大是免費的義務教育，孩子從5歲開始就可以去上學。
- 勞動力市場越趨依賴高學歷移民，使得移民就業率也與全國平均水平一致。





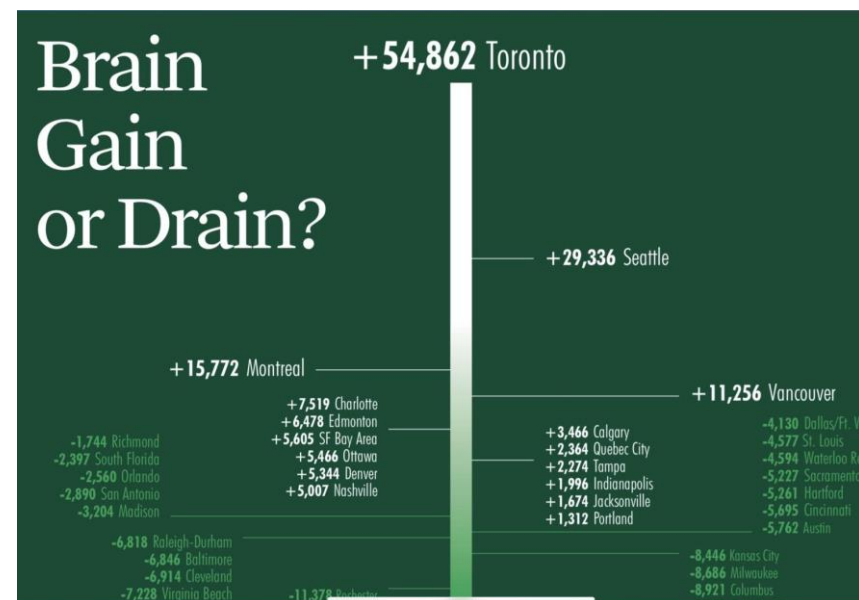
## 為什麼投資加拿大教育？

- 建立在歐美教育體系上最完善的國家教育制度，政府於教育領域經費佔全國GDP比例位居全球第一  
加拿大財政部長曾說過：『保護兒童和青年的美好未來是加拿大的首要任務，而獲得教育是確保我們的任務取得成功的基本工具。』
- 12年制義務教育，實施教育資源公平分配，貫徹無學區房的概念『家門口的學校就是最好的學校』
- 加拿大是一個移民為主的國家，政府為了平衡勞動力市場而導出一系列留學移民政策為其提供良好工作移民機會，而加拿大的國民受教育程度之所以遠超其他國家，部分原因就是因為最近幾年的移民受到的教育水平尤其高。有一半以上加拿大移民接受過高等教育，並且移民中擁有碩士或博士學位的比例是加拿大本土出生人士的兩倍



## 最新全球頂尖科技人才潛力重鎮 - 加拿大

- 多倫多、蒙特羅與溫哥華近年來成為最大的『Brain Gain 人才流入區』；對比其他北美紐約、波士頓、芝加哥及華盛頓特區皆屬 Brain Drain 人才外流區
- 科技產業相關的高學歷學位完成者比例自2015年起成長將近52%
- 多倫多資訊研發中心浪潮，全球投資基金跨雲端、不動產及科技領域紛紛流入



# 英國

ABP

LONDON'S NEW BUSINESS HEART



## 脫歐後房地產業穩健復甦 海外投資人投資英國意願增加

英國正式脫歐後，未來發展方向更加明確，並刺激商業與消費者信心，脫歐公投後，英鎊已從低點反彈近 **24.3%**。

HIR Global Fund 投資新興金融區 ABP 皇家阿爾伯特碼頭計畫，融合式商務與共享辦公空間，此項目受許多國際企業高度青睞，預期租金收益 4% ~ 6%。

### 英鎊兌美元走勢圖



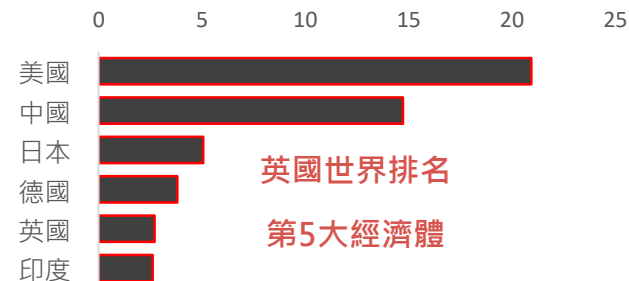
(資料來源: Hanbury 投資研究團隊 2021)



## 為什麼投資英國？

- 英國為世界第 5 大經濟體，投資環境穩定
- 英國脫歐態勢趨穩定，有利英國未來穩定發展
- 英國法律、稅務制度完善且學術研究領域處於世界領導地位
- 倫敦是世界級歐洲的金融中心、**英鎊**為世界主流貨幣
- 倫敦在2020全球城市綜合排名居第 2 位
- 倫敦房地產依舊供不應求，仍為投資者首選目的地之一

### GDP總額 (單位:兆美元)



(資料來源: Hanbury 投資研究團隊 2021)

### 2020全球城市指數報告

名次	城市	名次	城市
1	紐約	5	北京
2	倫敦	6	香港
3	巴黎	7	洛杉磯
4	東京	8	芝加哥

資料來源：國際管理諮詢公司科爾尼管理諮詢公司





## ABP 皇家阿爾伯特碼頭 倫敦新興金融商務中心

- ABP 繼倫敦金融城、金絲雀碼頭後的**第3個金融商務區**，成為東倫敦新地標
- ABP 第一期有**20多棟**高級商業辦公大樓，已於2019年完工落成，將成為亞洲企業位於英國倫敦的總部，以及正在發展亞洲業務的歐洲企業的聚集地，現有超過**四十家大企業**簽約預定，包括英國 City Interiors、中信集團、中國平安保險、印度房地產集團 Strawberry Star
- 交通便利，為連結**西倫敦**希斯羅機場、**東倫敦**城市機場的重要樞紐



倫敦金融區租金行情 (英鎊)

地區	每英呎租金
倫敦市中心	207.92
金絲雀碼頭	202.03
<b>ABP</b>	<b>177.67</b>

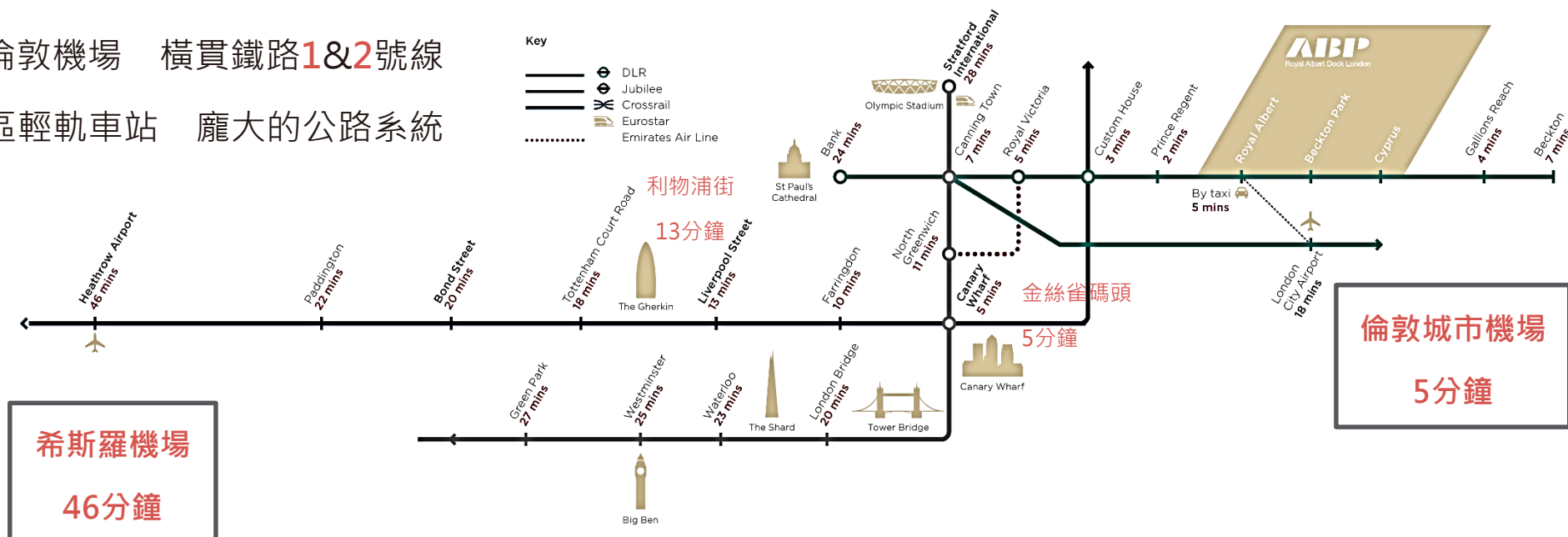
(資料來源: Hanbury 投資研究團隊)



## ABP 皇家阿爾伯特碼頭 連結東西倫敦的轉運樞紐

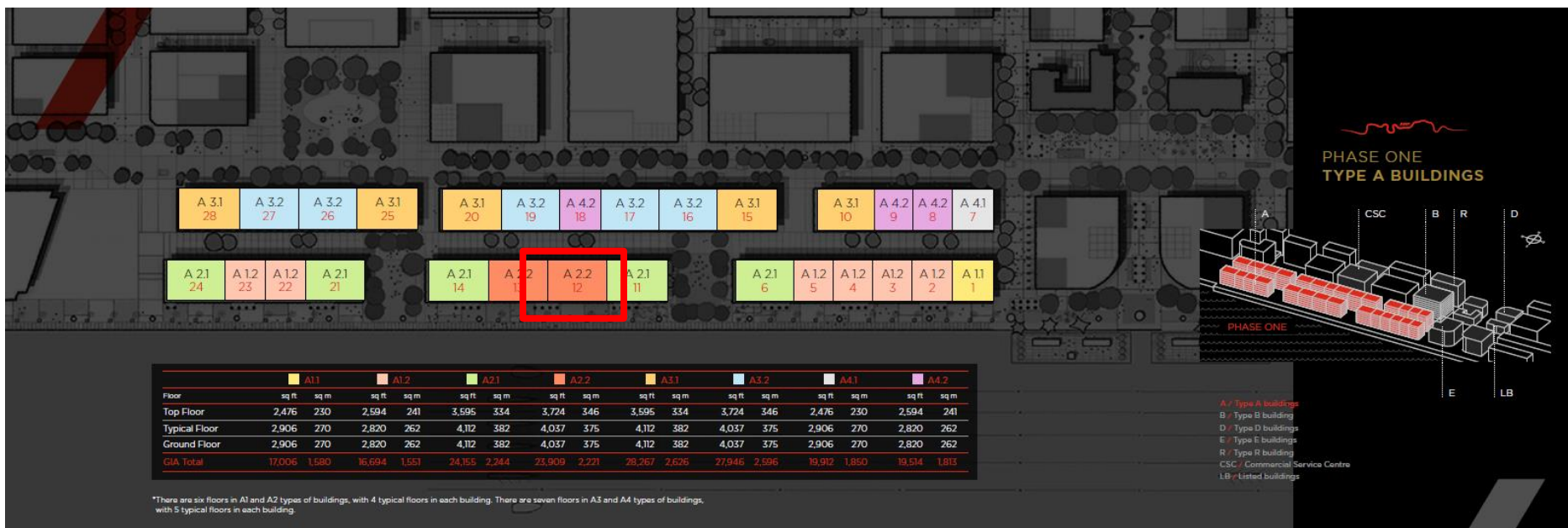
比鄰 2 大倫敦機場 橫貫鐵路 1&2 號線

3 個碼頭區輕軌車站 龐大的公路系統





## ABP 皇家阿爾伯特碼頭 優質設計建造



結合20多棟的商業大樓、沿岸碼頭、公園廣場、商店街等設施

# 越南 工商園區擴建

## 借鏡日本智慧城市 打造全新科技與商業園區

HIR Global Fund 以股權投資、債權融資等方式參與禾群公司河內光明 2 土地開發案，土地總面積為**162.2公頃**，開發規模達**10億美元**。以內湖科學園區為指標，引領工商園區與周邊建設。

周邊工業園區價格比較表

工業區	每平方米價格 (USD)
光明1工業園區	180
日本工業園區	250
光明2 - 工業園區	200+
光明2 - 住宅區	1,000+
光明2 - 商業區	1,200+

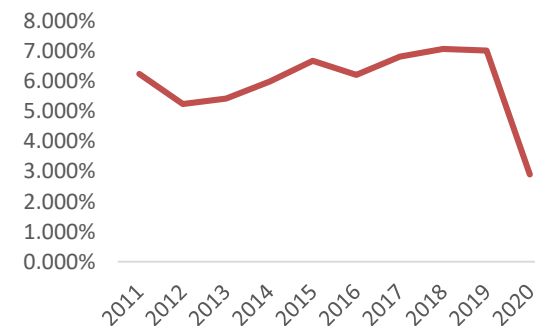
光明2定位為高等科技工業園區  
已於2017年11月取得軍方核准科技園區  
之建物高度45公尺高度之核准函。



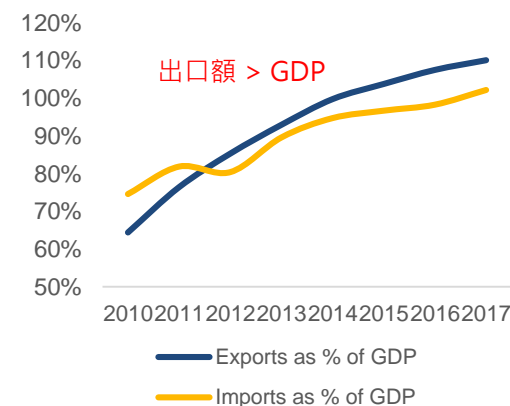
## 為什麼投資越南？

- 平均年齡 **29歲**，人口紅利高，人口總數為 **9825 萬人** (2020/01)
- 越南經濟成長率維持 **6.8%**，出口額大於GDP，為重要貿易轉口站
- 越南加入CPTTP進行關稅減讓，並與多國簽訂FTA，有利貿易來往
- 配合臺灣政府 **新南向政策** 推動，與越南簽署避免雙重課稅協定 DTA
- 受惠於中美貿易戰，轉單效應及外商直接投資創 **5年新高**，年增 **6成**
- 計劃提供後勤支援工業 **100兆**越盾之優惠信貸，帶動整體市場成長
- 至2020年，越南已斥資 **190~230億美元**進行港口發展計畫

越南GDP成長率



越南進出口佔GDP比重



(資料來源: Hanbury 投資研究團隊)



## 台、日、韓、中積極大舉加碼投資越南

### 臺灣

- 台塑煉鋼廠、富士康及三陽機車等7000多家台商已設廠越南
- 國泰、富邦、永豐等金融機構也相繼設置分行
- 電子業龍頭爭相進駐，目前以以中間財為主，紡織品、塑橡膠製品、化學品為大宗

### 日本

- 住友商事得到政府許可，準備於北河內建設智慧城市
- 三井石油開發公司的燃氣管道項目與當地企業簽署合作備忘錄來推動可再生能源和智能城市
- 國際牌家電已於越南發展多年

### 韓國

- 三星、LG 和樂天等集團在越南北部設置大型智慧手機工廠

### 中國

- 為投資越南世界第一大國，2019年投資額年增一倍
- 香港啤酒公司斥資38.5億美元入股越南飲料



## 禾群公司

禾群投資責任有限公司為100%純外資企業，原開發團隊已在越南發展超過30年，對於工業區開發具有專業充足的經驗與成功案例，包含台塑河靜煉鋼廠。

## 河內創新科技園區 地理位置圖

距離河內國際機場8公里，車程10分鐘。距離河內市中心15公里，車程20分鐘。位於政府規劃的河內副都心，園區有寬100米武元甲大道、連接機場和市中心的快速道路、連接海防到中國的快速道路等三條交通要道經過。園區內規劃有一海防港-河內鐵路，以及一捷運7號線車站(光明站)，預計未來 3~5 年內通車。



於2007年，河內工業與加工區管理處核發012023000239之禾群公司投資證明書



## 河內創新科技園區規劃

- 目前規劃14公頃住宅區和7號捷運的車站相連，148.2公頃工商科技園區。
- 頂尖世界建築團隊以日本政府與越南BRG集團聯合開發智慧城市為藍圖，於園區內安裝雨水回收設施、太陽能板、5G通訊設備、綠色建築等設施，以永續發展為目標。
- 園區內將提供自駕巴士和電動車充電站，國外高科技廠提供家具與智慧儀表，幫助節省能源。



光明2工商綜合園區規劃圖

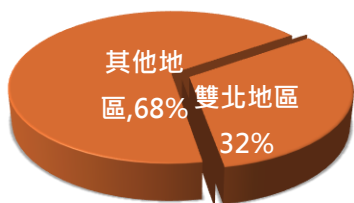


# URBAN RENEWAL

## 翻轉城市再造

### 翻轉城市新篇章 - 危老重建

臺灣地區地震頻繁，921暨各強烈地震造成國人生命傷亡與財產損失，凸顯老舊建築物耐震能力不足問題，屋齡30年以上老屋約384萬戶亟待更新，且依公有建物耐震評估經驗估算，4、5層樓未能符合耐震標準約3.4萬棟。為因應潛在災害風險，加速都市計畫範圍內危險及老舊瀕危建築物之重建，改善居住環境，提升建築安全與國民生活品質。



屋齡30年以上戶數比

	2016年底 住宅總量	2016年 30年以上戶數	2026年 30年以上戶數	2036年 30年以上戶數
全國	8,447,017	3,839,968	5,969,601	7,397,843
臺北市	890,039	570,050	708,319	800,351
新北市	1,552,780	651,586	1,034,408	1,332,462

全國及雙北住宅量及30年以上屋齡戶數

## 投資臺灣

- 在危老推動項目中，針對具有高度重建意願之案件，進行策略性的房屋收購
- 專業評估重建前後之價值，與所有權人共享應有之比例分配
- 開發整合評估到重建設計裝潢讓原本沉睡的土地發揮最大效益
- 無須額外出資重建費用，即可享高增值率之有形資產



容積獎勵  
+  
稅賦減免  
+  
放寬高度建蔽管制



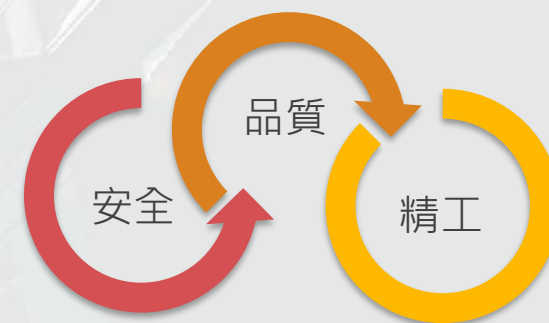
- 重建基地面積不限  
使危險及老舊建物  
可優先被處理。
- 重建計畫審查約為  
**兩個月**。



- 重建計畫經地方主  
管機關申請核准後  
，依建築法令申請  
建照。
- **所有權人即扮演建  
商角色**。

## 我們的項目 最佳的選擇

- 配合政府都市發展政策，更新再造老舊社區
- 促進土地合理利用，營造優質居住環境
- 因應環保趨勢，落實綠建築設計理念
- 妥善安置舊違章建築戶
- 規劃社區停車空間、提升建築物結構安全，建構安全的生活環境



幣別:新台幣

項目	建案位置	建物規模	總銷面積	重建前價值NTD	重建後價值NTD	增值百分比
危老重建	台北市士林區	地上13層 地下3層	3,641m <sup>2</sup> 1,100坪	3億6千萬	10億	277%
	新北三重區	地上11層 地下2層	1,771m <sup>2</sup> 536坪	9千4百萬	2億7千萬	287%
都市更新	新北永和區	3棟建物 地上28層 地下6層	74,548m <sup>2</sup> 22,550坪	19億2千萬	127億9千萬	666%
	新北板橋區	地上19層 地下5層	13,130m <sup>2</sup> 3,972坪	3億3千萬	29億7千萬	900%

重建後價值未扣除重建成本

## 危老建案重建之路



### 前段

#### 整合開發

設計組 (分析規劃)  
開發組 (意見整合)  
金融組 (融資評估)  
規劃組 (稅務規劃)  
估價師 (權值分配)

### 中段

#### 團隊進場

設計組 (交屋售服)  
工務組 (清償塗銷)  
金融組 (信託產登)  
執行團隊  
(建築師、營造廠、機電、  
消防、公設、室內設計、  
綠建築、景觀、燈光)

### 後段

#### 交屋售服

業管組 (交屋售服)  
金融組 (清償塗銷)  
地政代書 (信託產登)  
代銷公司 (銷售服務)  
會計師 (結算找補)

# 瀚覺樑 國際健康醫療

以全方位高端健康服務為全球醫療產業貢獻，致力於促進世界的共同健康發展，進而開創全人類最高福祉。

- ▶ 瀚覺樑國際健康集團以「溫氏現代針灸」、「整合運動神經醫學」及「頂級中式養生月子中心」品牌提供全方位高端醫療服務。
- ▶ 服務主要包含全科、中醫、專科、脊骨神經、整合醫學及抗衰老美容等，提供多元化及完善的專業醫療服務。旨在透過縝密的國際醫療網絡，與世界各國知名醫學專家及院所建立良好的互信合作關係，為台灣打造創新健康醫療產業鏈。



溫氏現代針灸



運動脊骨神經醫學



高端整合醫學療法



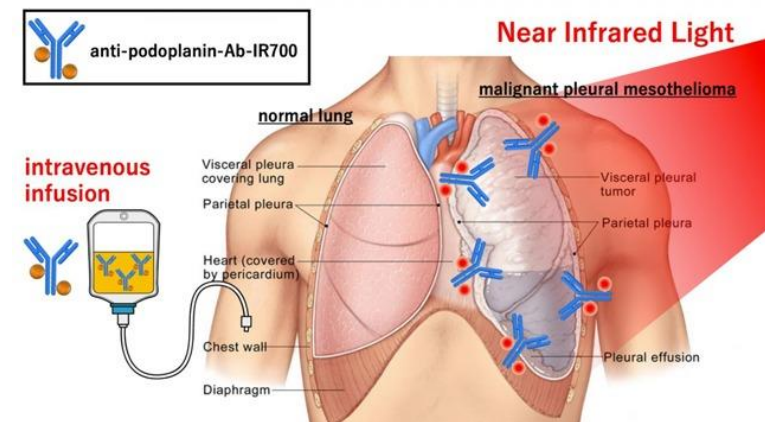
五星級養生月子中心及  
兒童大腦潛能開發



高端整合醫學療法：主要為「高壓臭氧療法」及遠紅外線療法：



臭氧療法為「大量自體血液臭氧療法(MAHT)」的一種治療方式，血液經由vacuum抽出體外一定量之後，在最高2大氣壓下與臭氧/氧氣混合，加速臭氧/氧氣溶解並以高壓保護血球。混和臭氧的血液回到體內後，除了可提升紅血球活躍性以增加攜帶及釋放氧氣的效率之外，更能殺菌並引發一連串的修復作用，效果可持續許多天，治療標的是造成疾病的源頭而非僅僅暫時提供給組織氧氣。

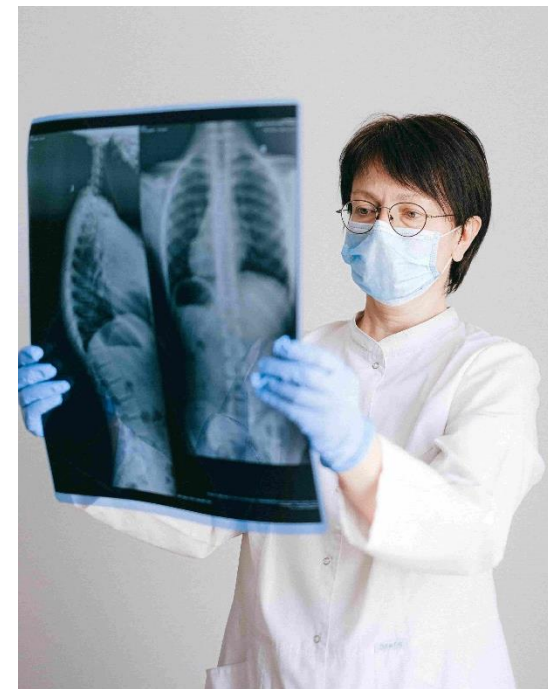


遠紅外線照射療法適用於病房、診間及居家照護，為保持四肢溫熱，促進血液循環，協助病人體溫恢復、保暖，並補充人體能量，被認為是有效且無副作用的癌症輔助療法，也是保守手術或淋巴水腫手術的輔助手段。在人類表皮細胞癌、舌癌、口腔癌、肺癌和乳腺癌細胞研究中，發現遠紅外線治療可以增加熱休克蛋白 (HSP) 70A的表現，進而有抑制癌細胞增殖的作用。此外，在子宮頸癌細胞的研究中，遠紅外線治療更能有效抑制腫瘤細胞的生長。



## 運動與脊骨神經醫學

- 由跨領域團隊包括復健科、骨科、神經內外科、中醫、婦科、內科、物理治療、運動防護、訓練科學、營養、心理等一同研究主要範疇：**脊骨神經醫學**、**健康休閒與體適能**、**運動傷害防護**及**運動科學**四大領域，增強運動員或一般喜好運動者之運動表現、進行運動傷害之預防及保健，並可藉由運動指導及運動處方設計，促進各年齡層之民眾健康。
- 脊骨神經醫學從人體神經生理學為出發點進行思考，搭配X光生物力學分析，找出神經傳遞上的阻礙，並透過徒手脊椎矯正，來幫助恢復關節活動度、避免神經壓迫、促進血液循環。





## 溫氏現代針灸

Wen's Modern Acupuncture

### 結合中西醫學，突破現代罕病絕症

- 溫氏現代針灸學以現代醫學理論架構，包括解剖學、生理學及藥理學等，為針灸臨床操作之指導與依歸。創始者是學貫中西的當代針灸名醫溫崇凱博士，2014年3月，以一根針逆轉全球罕病異染性腦白質退化症MLD，於台大國際會議中心召開重大醫療突破記者會
- 同時具有中醫與西醫師雙重資格的他融合傳統中醫全息理論、西醫胚胎神經解剖學與藥理學概念來治療疾病，有別於傳統經絡理論及過去各種微針系統療法，運用各種微針穴位系統的基本知識，溫醫師已針對西醫現代醫學疑難雜病做出許多醫療突破，跳脫『針灸只能止止痛』的傳統觀念。
- 多年來溫氏針灸用一根針即可突破現代罕病的絕症包含：巴金森氏症、老年癡呆、小腦萎縮、妥瑞氏症、乾眼症、複視、黃斑部病變、糖尿病、腎臟病、腦性麻痺、本態性震顫、強直性脊椎炎、漸凍人、各式癌症及化療後遺症、憂鬱症、失眠、風濕免疫疾病、退化性關節炎及皮膚頑疾等難症療效卓著，溫醫師運用他的獨特方法，在台灣每天治療逾百人，廣受患者的愛戴。







## 業界唯一頂級全中式養生月子中心

重金打造專屬頂級中式養生月子中心服務，致力成為台灣五星級月子中心服務品質的標竿：  
從母親產前到產後的需求，提供無縫接軌的一條龍服務



精緻養生餐料理  
中式燉補品



新生兒  
優質照護



產後按摩SPA  
身心靈呵護



尊榮等級  
貴賓接待

## 兒童大腦潛能開發

以適當且自然的方式讓孩子自小就能受到此大腦迴路訓練，如此成年後就可以將其本身具備的「天賦的能力」發揮到最大化，順利找到並實現人生夢想。以強化『執行功能』為核心概念所設計的獨家課程透過有趣的『兒童體操』作為運動媒介，結合專業教練團隊，提供最科學化、最完整的系統教學，課程採以小班制（四人一班）為主，每次為80分鐘，每週上課2-3次。

# Part 3

## ABOUT HIR TEAM

律師團隊

行政與審計事務所

基金管理人

基金顧問群

公司團隊

**5** HANBURY IFA  
ANNIVERSARY

五年基石 · 十年超越

## HIR Global Fund SPC 基金經理人



Fund Manager & Director  
Aaron Chen

- Mr. Chen 專精建築程與財務管理，且富有金融營銷、房地產分析和資產分配等專業知識與經驗。
- Mr. Chen 擔任財富管理顧問的十年間，已為全球3000多個高資產客戶提供服務。
- 2015年，Mr. Chen 在香港成立了Hanbury IFA，同時在臺灣設立了運營總部。致力於結合房地產開發與金融資產管理服務。



Director  
Francis Lau

- Mr. Lau 為資深行銷及企業發展顧問，擁有20多年豐富管理經驗。
- 曾任職於美國時代週刊 (TIME)及香港經濟日報，1996年出任香港市務學會主席及亞太事務聯盟委員。
- Mr. Lau 是金融與財務研究調查發展顧問公司 Charine Asia Limited 董事。

## HIR Global Fund SPC 基金行政與審計事務所



### Administrator

The Development  
Principles Group

- 匯發中國基金管理(香港)有限公司 (DPG) 於2005年在香港成立。持有由香港公司註冊處頒發的TCSP(信託或公司服務)牌照。
- DPG 致力為在開曼群島和英屬維爾京群島註冊的各類私募股權基金提供私募股權基金諮詢和基金運營服務。
- DPG 服務的基金有限合夥人包括本地主要的資產管理公司、歐洲發展銀行、財富500強企業、日本頂級綜合性企業。



### Auditor

資誠聯合會計師事務所

PwC Taiwan

- 資誠於1970年創立，全球組織遍佈157個國家及區域，致力於提供高品質的審計、稅務及顧問諮詢服務。
- 在臺灣偕同合作夥伴提供專業的一站式服務，服務對象涵蓋國內外及個人，進而提供完善的解決方案。
- 不僅傳統財報簽證與稅務申報的會計業務，資誠現已擴展至國內與跨國投資併購、全球稅務治理與法令遵循和家族企業傳承等相關諮詢服務。

## HIR Global Fund SPC 基金架構

基金管理	Hanburfore International Realty Company Limited	註冊國家	開曼群島 Cayman Islands
基金型式	PE Fund	投資策略	股權投資 & 有擔保抵押債權融資
營運貨幣	USD (美金)	認購頻率	Yearly (每年)
首輪籌資	50 million USD	每股價格	100,000 USD
首輪籌資期間	2021/07/20 – 2021/12/31	估值頻率	每半年一次
申購手續費	2%	預計股本配息	每年 10% (年度派發)
最低投資金額	1 million USD	認購資格限制	不售予美國籍人士
行政審計	The Development Principles Group	贖回頻率	至基金完結期
律師團隊	KATHERINE CHAN LAW OFFICE (HK)	閉鎖期間	4年 + 1年 + 1年
開曼律師	TRAVERS THORP ALBERGA	贖回請求通知	三個月前書面通知
行政費用	0.5% ~ 1.0%	基金管理費用	每年 2%
投資人類別	機構投資人/專業投資人	基金託管銀行	台新銀行 (新加坡分行)



**HANBURY IFA CORPORATION LIMITED**

臺灣台北市信義區基隆路一段400號5樓

5F, No. 400, Sec.1, Keelung Road, Xinyi District, Taipei City 110, Taiwan

+886 2 2758-2239

[info@hanburyifa.com](mailto:info@hanburyifa.com)