

安保资本投资有限公司

房地产投资

专注于 投资业绩



经实践证明的市场实力

- › 亚洲地区第三大¹房地产基金管理人
- › 超过230亿澳元²的房地产资产
- › 50年的房地产基金管理经验

安保资本房地产团队可为客户提供全球和地区上市或非上市的房地产投资机会。我们管理澳大利亚和新西兰最大的购物中心投资组合之一，黄金 CBD 地段的写字楼投资组合以及多元化的工业和仓库资产。

我们在房地产投资领域拥有 50 余年的经验，积累了行业领先的能力和关于投资业绩及洞察力的系统方案，我们的专职团队将根据客户的投资目的广泛寻求投资途径，以实现该目的。为客户实现优秀的投资业绩是我们关注的焦点和驱动动力。



// 为客户实现优秀的投资业绩
是我们关注的焦点和驱动动力。

全球化覆盖范围和本地化知识经验

安保资本房地产团队是亚太地区规模最大的投资机构之一。我们在亚太地区、欧洲和北美设有办事处，我们的客户受益于我们的规模、广泛的覆盖范围、备受推崇的投资机构，以及在房地产、基础设施、固定收益和股权投资等领域拥有专业知识和能力。

我们全面整合安保资本综合能力的研究成果、专业人员网络和市场知识，并据此作出决策。

扎实的 从业记录



安保资本投资是亚洲地区规模最大的房地产基金管理公司之一，在房地产投资领域拥有50余年的经验。我们拥有400余名房地产专业人士组成的团队，他们密切合作以便为投资者创造最优的投资成果。因此，我们的客户充分利用我们提供的多元化上市和非上市房地产投资机会，委托的资金规模超过230亿澳元。

我们在澳大利亚和新西兰建筑环境的发展中发挥了重要作用。1962年，我们修建了澳大利亚首座摩天大厦，曾参与亚洲地区多个全球房地产投资信托基金的首发，曾在澳大利亚和新西兰市场发行了多支规模最大的非上市房地产基金。

如今，我们继续发扬广阔性思维的传统，为客户带来合适的投资机会组合，提供短期和长期的收益。我们的整合化和战略性投资管理方案涵盖整个房地产投资领域和生命周期。我们拥有搜寻和开发新投资机会的实力，还有管理购物中心和写字楼及工业资产的能力。我们在房地产资产的直接管理上的能力和丰富的经验，使我们更清楚地了解资产的价值，来帮助我们的客户更好地发现新的可持续性投资机会。

// 具备长期、可靠能力的 房地产基金管理机构。



直接投资旗舰开发项目

通过我们广泛的购物中心、写字楼及工业房地产投资组合，我们可向客户提供这些炙手可热的行业直接投资机会。我们广泛的运营管理专业知识和对可持续建筑实践的承诺让我们在竞争中脱颖而出，帮助我们管理资产的长期价值，为客户带来可持续性的收益。

我们的规模和全球化网络在接触交易流和新投资机会方面发挥了重要作用，有利于进一步实现客户投资组合的多元化。我们的直接房地产投资模式的核心是为客户提供可持续性的回报。

获取多元化上市投资机会

我们的客户还可获得全球和地区性上市房地产投资机会，提高了投资行业和风险及回报考量的多元化。

我们的多项基金品种为客户开启了进入看涨的澳大利亚房地产市场和大规模、多元化的全球房地产投资的机会。我们的上市房地产投资不仅可捕捉不断变化的环境中的新兴投资机会，还包括我们一些历史悠久的基金品种，其中包括我们在上世纪90年代中期于新西兰发行的规模最大的写字楼和工业地产投资组合。



整合化模式

我们的整合化房地产商业模式，将多项专业房地产服务与系统化基金管理和以客户为核心的理念相结合。我们的商业模式将自上而下的研究驱动投资组合管理与自下而上的专业能力相结合，为客户提供投资回报。它包括：

- 战略、研究和分析
- 房地产基金管理
- 系统化投资组合架构
- 资本市场结构
- 房地产估值
- 债务顾问专业知识和能力
- 房地产收购和处置
- 房地产融资和账户运营
- 主动型资产、房地产和开发管理

从可持续性业绩的角度出发开发房地产项目

我们一直认为房地产属于长期投资的资产类别。我们的管理理念是从长远、可持续性业绩的角度管理和开发房地产资产，延长客户资产的生命和与下一代的相关性。从日常的可持续性运营，到长期的资产和开发规划，我们的企业责任投资方案反映了我们立足现在、放眼未来的理念——管理、开发和发展既能与现在相关，又能根据未来市场、气候和人口情况变化的“活”的房地产。

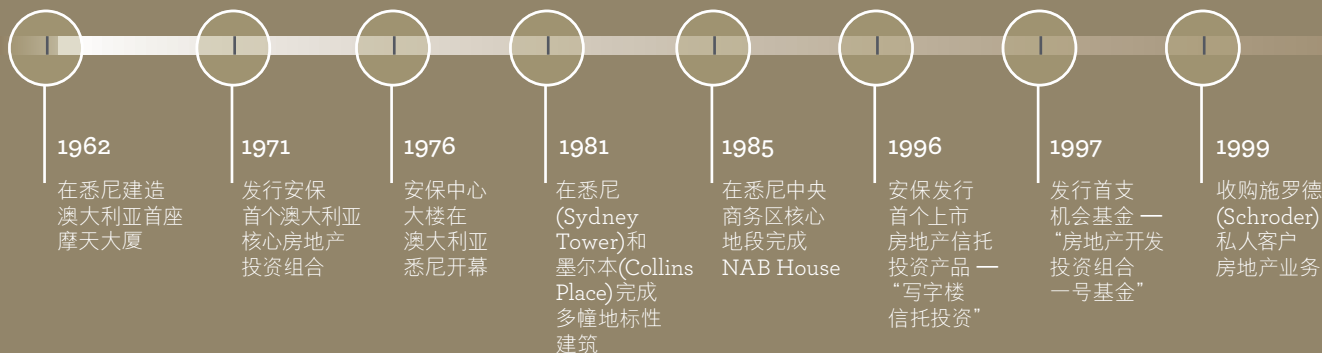
安资本是企业和社会责任领域的领先企业。我们的投资方案将环境、社区和治理考量与我们自身的运营和投资决策相结合。在安集团悠久的历史中，我们通过顾客和客户、规划人员、员工和股东，与所在社区密切沟通，因此，我们相信对企业责任的承诺至关重要。

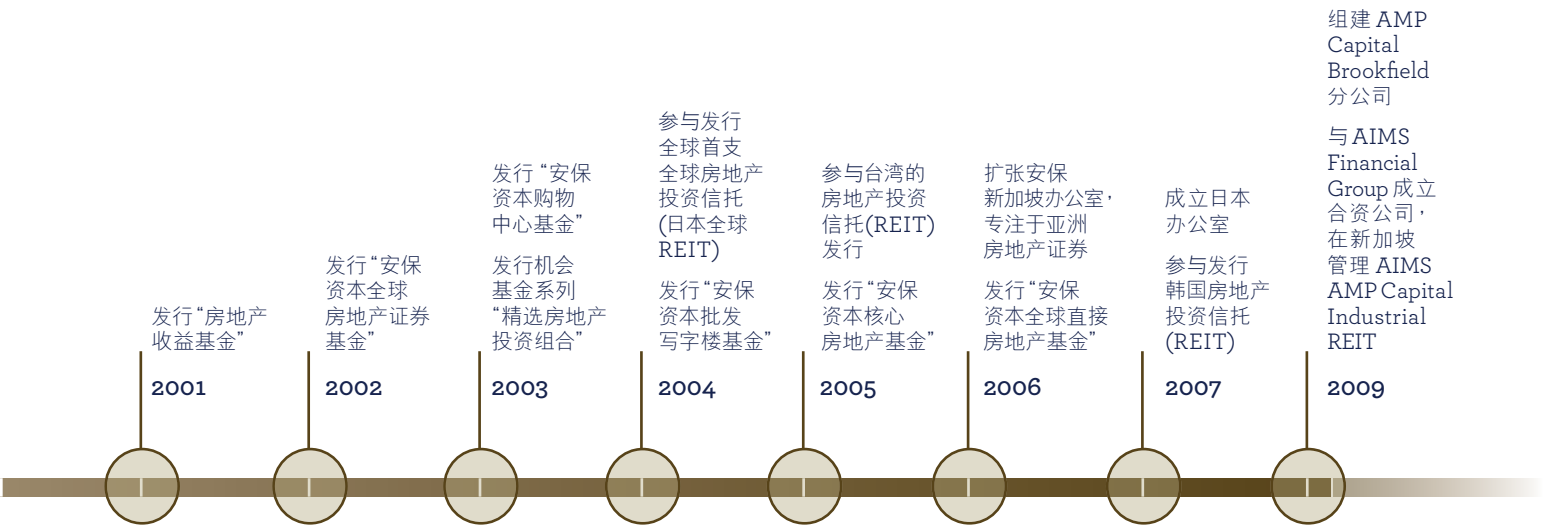
// 从长期、可持续性 业绩的角度出发管理 和发展房地产资产。



我们通过创造“活的房地产”，将这种眼界更广的方案应用到房地产投资中。活的房地产能够与所在的社区建立联系，吸引在其中工作的人，具备长期、可持续性的业绩和相关性。

50年的房地产 投资经验





本土和全球 机会



澳大利亚和新西兰房地产

我们对澳大利亚和新西兰房地产市场的本地化了解有利于我们抓住该地区的发展机会。我们的客户可利用澳大利亚经济实力和顶级地段房地产的持续需求。

我们可提供一系列的投资机会，既包括上市和非上市投资，又包括较高风险和回报的机会投资项目。包括开发新地皮、重新开发棕色地皮或从长远看可能实现更高回报的现存写字楼项目。

我们的澳大利亚和新西兰基金管理团队将判断力、专业知识和经验运用到客户投资管理过程中，将实现投资业绩作为关注的焦点和推动力。我们的基金经理通过与安保资本各个行业的专家合作，制定长期投资组合策略。这种方法可为客户带来我们房地产团队的专业知识和愿景，以及我们的战略和研究、资本交易和资产管理团队的经验，因此可以提升我们投资决策的品质，为客户带来整体性而非局部性的收益。

// 为客户带来整体性 而非局部性的收益。



全球房地产

我们在本土市场专业知识和市场地位的基础之上，继续在全球范围内拓展我们的业务。由于各个地区的房地产市场差异很大，要想在房地产投资中取得成功必须将本地专业人才和本土化市场知识相结合。我们不仅拥有各地区经验丰富的投资专业人才，还于亚洲、欧洲和北美地区的房地产行业专家建立了战略合作伙伴关系。

我们在新加坡和东京拥有专职的房地产专家，积极寻求和开发该地区的投资机会。AIMS AMP Capital Industrial REIT 同样位于新加坡，专注于新加坡和亚洲其它地区产生受益的工业资产。通过与 AIMS Financial Group 组建的合资公司管理 REIT 资产。

通过我们的附属公司 AMP Capital Brookfield，我们向客户提供全球上市房地产投资机会。我们通过位于澳大利亚、亚洲、欧洲和北美的实地专业人士组成的投资团队，向客户提供全球房地产证券投资组合，利用全球最具吸引力的上市房地产机会。

我们在投资组合构建时会综合考虑特定地区的税制、企业和财务结构，确保投资过程能充分利用整体的全球形势和本地机会。我们按照地区进行选股，并由一体的投资机构方案进行推动，重视区域团队和全球投资组合经理之间的持续协作。



我们拥有专业投资团队，致力于通过定制的房地产投资解决方案为机构和大型私人客户创造更多的财富。

该团队根据客户需求定制解决方案，并以客户为中心，设计、架构和管理定制房地产投资组合。

凭借15年独立委托投资经验获得的洞察力和对澳大利亚和国际房地产投资市场的深刻知识，我们的专业团队可架构定制投资组合，达到客户

的特定投资目标。客户解决方案包括澳大利亚和国际直接房地产、上市房地产、开发基金和新兴房地产产品等。

我们的投资组合经理可以利用安宝资一体化的机构洞察力、理念和支持，以便帮助私人客户获取全球最具吸引力的房地产投资机会。



独立管理账户 解决方案



针对资产长期 业绩的管理



// 确保我们的购物中心 反映各个社区的独特 需求是获得成功 的基础。

安保资本购物中心

安保资本购物中心团队是由专业人员组成的团队，其愿景是为租户及其客户创造鼓舞人心的购物体验。安保资本购物中心团队并非其他购物中心投资产品的翻版。确保我们的购物中心反映独特的社区需求及该地区的细微差别是我们获得成功的基础。

安保资本购物中心团队在澳大利亚和新西兰拥有37个购物中心组成的投资组合，致力于凭借在资产管理、开发、并购、房地产管理、租赁、品牌和零售解决方案、融资、运营、营销和零售设计及交付等领域的专业能力，为客户创造投资业绩。我们还利用在购物中心管理方面的经验，分析顾客行为和客流量，判断每个租户的最佳地段，扩大购物中心的整体利润，为客户增加价值。

安保资本购物中心团队的业绩和声誉反映在每年有1.7亿人次光临我们的购物中心，每年完成的租赁交易达到900笔，体现了购物中心对租户的吸引力。长期的行业和地区荣誉及我们在澳大利亚高业绩购物中心年度调研中的名次，同样显示了我们的资产管理专业知识和能力。





安保资本写字楼和工业房地产投资

安保资本写字楼和工业房地产投资由我们专业的内部资产、房地产和开发、管理团队操作。

我们管理了70余个写字楼和工业地产项目，包括澳大利亚和新西兰最顶级的房地产资产。我们拥有业内最优秀的专业人士，帮助客户从我们的行业知识、洞察力和经验中获益。

写字楼和工业房地产投资团队通过提高运营效率，强调行业专注度和专业知识，在管理客户资产的过程中采用严格的卓越标准等措施，增加价值、

提高业绩，为客户创造投资业绩。凭借在资产管理、物业和开发管理、可持续性业绩、投资分析、租赁融资、运营、收购和处置等领域的专业能力，写字楼和工业地产团队整合化方案可确保在管理模式的各个阶段专注于客户需求。

写字楼和工业房地产投资团队拥有深厚的租户关系和低空置率等优秀的历史业绩，这一切主要基于对于写字楼和工业房地产行业的全面知识，以及根据广泛的研究和分析作出的决策，确保为客户提供可持续性的业绩。

提供投资机会

我们采用全局性的观点进行房地产投资管理。我们的基金管理人专注于特定的市场，同时保持根据客户利益进行机会性投资的灵活性。

安保资本的直接型、上市型和混合型房地产投资产品可根据客户不同的风险和回报要求提供多元化的投资解决方案。



非上市核心房地产基金

我们可提供一系列开放式非上市基金，侧重于为客户提供核心回报。我们的非上市基金可为机构投资者提供高品质、成熟行业板块及多元化房地产投资组合，资产涉及澳大利亚、新西兰、欧洲和美国。

直接机会型房地产基金

在风险/回报组合的上端，我们可为投资者提供战略性房地产投资机会。我们的机会型基金团队与多个合作伙伴合作，承担战略性房地产项目，提供开发项目和创新房地产投资的机会，具备创造极具吸引力的回报的潜力。

上市房地产基金

安保资本为客户提供各类上市房地产投资信托 (REITs) 投资机会，包括在新西兰和新加坡上市的特定行业写字楼和工业 REITs，及其他在全球各大证券交易所上市的多元化 REIT 机会。



混合型基金

我们的混合型房地产基金为投资者提供各个行业和全球市场的多元化上市和非上市房地产投资组合机会。该基金按照地区和房地产类型架构，具备多元化优势，为投资和提供比单一房地产投资更好的风险/回报结果。

独立管理账户

我们的专业化团队可根据客户需求量身设计、架构和管理定制房地产投资组合。独立管理账户可包含一系列的房地产投资机会，从澳大利亚和全球直接房地产到上市房地产及开发基金和新兴房地产产品等。

由亚太地区规模 最大的投资管理人 之一提供支持



安保资本投资有限公司是亚太地区规模最大的投资管理人之一。我们的工作目标只有一个——为客户创造更多的财富。

为了实现这一目标，我们聘用了全球最开明的思想者。我们的投资经理不仅能跳脱常规的思维方式，还能从单套房产、单栋建筑和单个国家之外进行思考。因此，通过这种思维方式，我们有信心提供最优秀的理念。这就是我们所谓的开阔性思维，也是我们所有业务的核心。

客户可受益于我们的深度、广度和灵活性，这也是成就我们成为亚太地区整合化程度最高的投资机构这一地位的关键。我们可提供房地产、基础设施、固定收益、主动型股权和多资产投资组合等投资机会。我们的规模及员工的实力和多元化程度可为客户进入亚洲和世界市场提供机会。

这也是客户委托我们投资和管理高达980亿澳元³资产的原因。



显赫的投资管理历史

我们拥有 50 余年为澳大利亚和国际投资者管理投资的经验。安保资本在投资市场上拥有悠久的历史，从管理规模最大、历史最悠久的领导地位的历史，从管理规模最大、历史最悠久的非上市房地产基金（于 1971 年建立），到 20 世纪 80 年代成为首批基础设施投资者。深谋远虑一直是我们的工作重点。我们是第一个获准进行中国 A 股市场交易的澳大利亚公司，也是首批参与日本全球上市房地产投资信托发行的公司。

作为安保集团的一部分，我们拥有超过 160 年的历史。安保集团成立于 1849 年，最初的业务是为家庭主要收入来源提供者的寿险业务。如今，安保集团继续为六分之一的澳大利亚公民*和全球客户提供金融和财富管理服务。

专注于客户需求的投资机构

我们将根据客户不断变化的需求创建投资组合。我们的投资管理团队包括最优秀的投资人才。他们致力于代表客户发现最有价值的市场机会并进行投资。

广阔性思维不仅指寻找最佳理念，还包含按照明确的判断和严格地执行这些理念。我们非常重视我们的责任和客户的信赖。我们的投资经理在业绩衡量和薪酬上与自己管理的投资业绩相挂钩。实际上，《安保资本章程》将客户作为我们所有工作的中心，我们每一位员工都要接受该标准的考核。

联系我们

澳大利亚

www.ampcapital.com.au

悉尼

AMP Centre
50 Bridge Street
Sydney NSW 2000
T: +61 2 9257 5000
F: +61 2 9257 1234

墨尔本

Level 29
35 Collins Street
Melbourne VIC 3000
T: 1300 139 267

布里斯班

Ground Floor
192 Ann Street
Brisbane QLD 4000
T: +61 7 3226 1026
F: +61 7 3226 1958

阿德莱德

Level 1
185 Fullerton Road
Dulwich SA 5065
T: +61 8 8333 8278
F: +61 8 8333 8516

佩斯

Level 1
16 Altona Street
West Perth WA 6005
T: +61 8 8333 8278
F: +61 8 8333 8516

新西兰

www.ampcapital.co.nz

奥克兰

Level 7
21 Queen Street
Auckland 1010
T: +64 9 307 8325
F: +64 9 307 8326

威灵顿

Ground Floor
PWC Tower
113-119 The Terrace
Wellington 6140
T: +64 4 494 2200
F: +64 4 494 2123

国际

www.ampcapital.com

亚洲

中国

Suite 1726, Tower 2
Bright China Chang An Building
No. 7 Jian Guo Men Nei Avenue
Beijing 100005
T: +86 10 6510 2125
F: +86 10 6517 1030

#1901 Oriental Plaza Tower E2
1 East Chang An Avenue
Dong Cheng District
Beijing 100738
T: +86 10 8520 0133
F: +86 10 8520 0132

香港

Level 23
One Island East
18 Westlands Road
Quarry Bay
T: +852 3750 7601
F: +852 3750 7602

印度

DLF Corporate Park
DPC 502/503, 5th Floor
Block 4A, M.G. Road
Gurgaon 122 002
T: +91 12 4672 6188
F: +91 12 4421 8818

日本

Marunouchi Building 32F
2-4-1 Marunouchi
Chiyoda-ku, Tokyo 100-6332
T: +81 3 3212 7170
F: +81 3 3212 7191

Otemachi First Square East Tower 4F
1-5-1 Otemachi
Chiyoda-ku, Tokyo 100-0004
T: +81 3 5219 1328
F: +81 3 5219 1448

新加坡

80 Raffles Place
#18-20, UOB Plaza 2
Singapore 048624
T: +65 6511 1850
F: +65 6511 1899

欧洲

英国

4th Floor
Berkeley Square House
Berkeley Square
London W1J 6BX
T: +44 0 20 7659 9252
F: +44 0 20 7659 9251

卢森堡

18-20 Rue Edward Steichen
L-2540 Luxembourg
T: +352 27 84 80 35
F: +352 27 84 80 34

北美洲

纽约

777 Third Avenue
Suite 19C
New York 10017
T: +1 212 223 7600

中东

巴林

Bahrain World Trade Centre
East Tower
6th Floor, Suite 634
Manama, Kingdom of Bahrain
T +973 1715 1627

国际客服部：

internationalcs@ampcapital.com

- ¹ ANREV Research 2010 - 《Asia Property/ANREV 基金管理人亚洲调研》(Asia Property/ANREV Fund Managers Asia Survey), 2010年10月。
- ² 截至2010年12月31日。包含管理的上市和非上市房地产基金。数据单位澳元(汇率为1澳元=1.025美元)。
- ³ 截至2010年12月31日, 指安保资本管理的基金总额。数据单位澳元(汇率为1澳元=1.025美元)。

免责声明

本文件及其中包含的信息(统称为“文件”)由安保资本投资有限公司(ABN 59 001 777 591)(AFSL 232497)(以下简称为“安保资本投资”)及其合伙人编制,旨在提供本文件所述的投资能力的一般信息(以下简称为“能力”),与产品披露声明、信息备忘录、私人配售备忘录或其他相关文件共同构成完整的文件内容。本文件不得在可能构成违反所适用法律、法规或指令的管辖区内发布或使用,不构成本处所述能力的推荐、要约、请求或投资邀请。潜在投资者应就特定管辖区(包括所接收文件的管辖区)内所适用的法律、法规和指令(包括必要的政府规定、批文或规定手续)以及违反上述文件的后果咨询专业顾问。虽然在本文件编制过程中已经尽可能审慎,除非根据法律要求,安保资本投资有限公司及其合伙人对文件的准确性或完整性不做任何陈述或担保,包括但不限于预测内容,对因此带来的损失或损害不承担任何责任。本文件不作完整性承诺,不一定包含潜在投资者所认为的所有重大信息,编制时未考虑特定个人的目的、财务状况或需求。因此,本文件不构成任何投资决策的基础。任何个人在决策之前必须根据自身的目标、财务状况和需求,评估本文件的合适性,寻求专业建议。过去业绩不能代表未来业绩,安保资本投资有限公司及其合伙人无法保证或担保实现相关目标、目标回报或已投资资本回报的能力。除非特别说明,本文件所包含信息为出版当时的最新信息,之后不会进行更新或修改,无法反映之后取得的信息、存在的情况或出现的变化。接受本文件代表同意接受其限制、条款和条件的约束。

Think Wide(广阔性思维)是安保资本投资有限公司的注册商标,如未取得安保资本的书面同意,不得使用或复制。

