

光大控股旗下不動產資管平台光大安石

在美國成立資產管理平台，探索國際化佈局

2018年2月26日 - 中國光大控股有限公司（“光大控股”，165.HK）旗下不動產資管平台光大安石宣佈成立“光大安石美國”，探索國際化佈局。

與一般中資機構外派人員設立分支機構不同，光大安石的美國團隊由美國知名的本土資產管理公司 Arrow RE Holdings（簡稱 Arrow）原班人馬組成。之後，Arrow 將更名為 Everbright Arrow，簡稱 EBA—US，即光大安石美國。

自此，光大安石開始擁有了優秀的美國本土團隊，進一步推動了光大安石實現其作為全球跨境不動產資產管理人（Global GP）的發展願景。

Arrow 總部位於美國達拉斯，為一家專注於投資零售物業的美國基金管理公司，投資規模超 15 億美元，投資人以機構投資人為主，歷史投資項目超過 15 個，其中已退出項目的 IRR 均在 25% 以上。

其具有代表性的投資項目案例，包括位於洛杉磯的 Burbank Town Center, The Paseo，以及位於波特蘭市的 Lloyd Center。這幾個項目均屬對位於核心地段、但功能過時的零售物業進行城市更新的經典案例。光大安石亦認為，在美國零售業下行過程中的改造機會巨大。

Arrow 的創始人 Todd Minnis 及 Mark Miller 兩人合作歷史超過 20 年，投資業績優異。Todd Minnis 自 2003 開始負責零售物業投資業務，已投項目總規模達 30 億美元，項目回報優良。

Arrow 主要團隊成員約 14 人，行業經驗豐富，且均曾服務於美國主流地產投資機構，如摩根斯坦利、高盛、DB、GE、Archon Group、LoneStar 等，平均行業經驗達 20 年。主要團隊共事時間超過 5 年，其中核心成員共事時間超過 10 年。



Arrow 創始人 Todd Minnis

關於光大安石美國團隊的二三問

Q: 光大安石為什麼要成立“光大安石美國”團隊？

A: 首先，隨著中國的崛起，中國的領先企業必將產生全球影響力，成為全球的領先企業。而光大控股致力於成為一個全球領先的跨境資產管理平台，能夠為全球的投資人提供投資服務，包括跨境或本土的資產管理。

其次，長遠而言，中國的資本必然會在全球範圍內進行資產配置，需要世界級的資產管理人。光大安石作為中國房地產私募股權基金的領先者，也因其自身在跨境方面的天然優勢，具備能力為中國的機構和個人提供卓越的資產管理服務，並創造良好的回報。

第三，我們的美國團隊是具有獨立資金募集和資產管理能力的成熟平台，其長期LP（有限合夥人）包括美國各大學的基金、各州的州立養老金、機構投資人，以及高淨值客戶。

最後，在資產管理等技術層面，美國團隊的加入，可以讓光大安石在中國和美國這兩大市場上形成協同，並在境內外團隊的交流協作中資訊共用，共同提升。讓雙方互相汲取對方市場的商業模式創新，設計潮流，共用全球眼光及全球資源。

Q: 光大安石組建美國團隊，為什麼是選擇讓美國本土成熟的資產管理平台加入，而不是選擇從中國派駐人員的方式？

A: 我們的初衷不是把中國的錢投出去，而是打造一個資產管理平台，我們的基因就是要打造一個世界一流的資產管理平台。而地產市場是非常本土化的市場，需要依靠本土人才運營。

以光大安石的經驗，我們在中國的發展也得益於外資股東和外資 LP 充分的尊重和信任。高度的信任源於跨文化的理解能力，光大安石與來自美國的 Arrow 團隊接觸中發現，大家的全球化理念、對地產價值底層邏輯的理解，以及簡單直接的溝通方式、高效的執行力和高速發展的創業文化都極為一致。並且，光大控股與光大安石在投資及資管領域的聲望，使得它得到了 Arrow 現有投資人的歡迎。

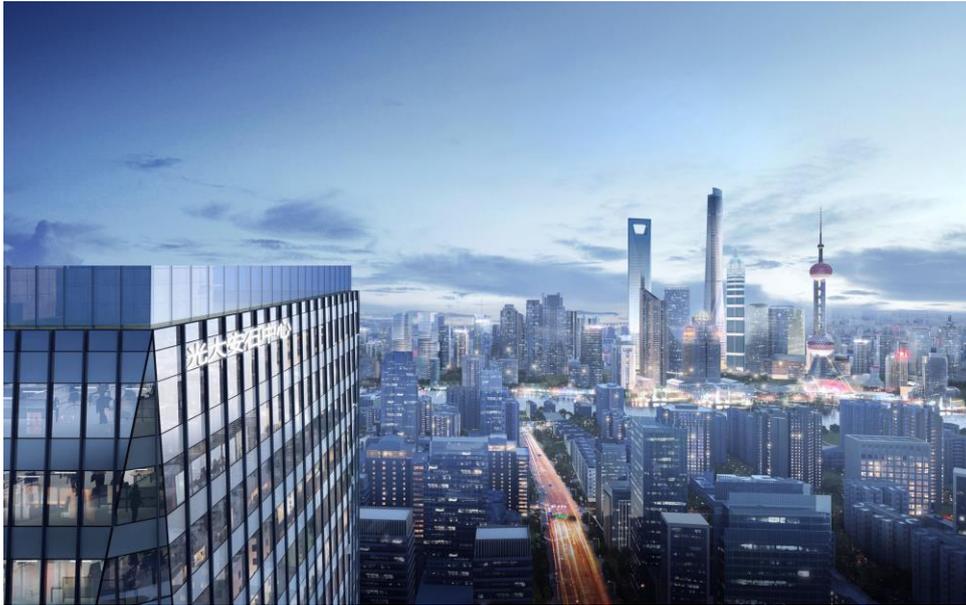
另一方面，對於 Arrow 團隊來說，也非常希望能夠借助中國經濟發展模式的進化速度，帶給他們發展上的指引。在中國不動產資產管理行業具有領先地位的光大安石，對他們而言也是一個非常好的合作選擇。

Q: 光大安石美國業務未來的發展戰略方向是什麼？

A: 光大安石在美國的投資方向將以改造地段優異但經營困難的商業項目為主線，以大型城區零售綜合體為主，收購後通過改造、變更部分用途再開發（如公寓、辦公、酒店等）、運營提升等實現項目增值。

另外，單租戶零售物業項目（NNN Single Tenant，如麥當勞、CVS 等）是一個目前風險收益的估值窪地。因為項目比較分散，且需要資產管理人對租戶信用和地段價值都有理解，所以執行門檻較高，但其收益穩定安全，我們會通過收購資產包，並在此基礎上拓展，為全球投資人提供具有投資價值的產品。

與此同時，我們也會不斷尋找諸如辦公樓、酒店等其他城市更新類型的投資機會。



上海光大安石中心

關於光大安石

光大安石是光大嘉寶股份有限公司（600622. SH）與香港上市公司中國光大控股有限公司（“光大控股”，165. HK）旗下最具規模的產業投資基金管理人與地產投資平台。

作為一家跨境的不動產資產管理公司和中國房地產私募股權基金的領導者，經過 10 年的發展，光大安石形成了包括股權投資、債權投資、結構化投融資、跨境多地資本市場合作及房地產證券化等在內的多條成熟產品線，可實現項目併購整合、主動開發管理、跨境資本市場投資、創新型融資等多管道產品投資。

光大安石總部設在北京，並在上海和深圳設立了分部，擁有超過 200 名經驗豐富且信譽良好的行業人士組成的專業團隊。

截止 2017 年 9 月末，通過各種機會型、增值型和債權型策略基金，光大安石累計管理規模超過 890 億人民幣，已成功退出超過 400 億投資、逾 80 個項目，獲得了超過市場平均水準的投資回報。

關於光大控股

中國光大控股有限公司（“光大控股”，股份代號：165.HK）於1997年在香港成立，是中國領先的跨境投資及資產管理公司，母公司為中國光大集團。光大控股通過所管理的多個私募基金、創投基金、產業基金、夾層基金、母基金、固定收益和股票基金，及利用強大的自有資金，與投資者共同培育了眾多具高增長潛力的企業，同時還配合中國企業的發展需求，將海外的技術優勢與中國市場相結合，為中國客戶參與海外投資提供了多元化的金融服務。

截至2017年年底，光大控股共管理44隻基金，已完成募資規模港幣1,217億元。通過所管理的基金和自有資金，光大控股已分別在中國及世界各地投資了包括銀聯商務、萬國資料、金風科技、中節能風電、南京高速傳動、華燦光電、華大基因、貝達藥業、貝因美、分眾傳媒、愛奇藝、秒拍、阿爾巴尼亞首都機場、Wish、BEP等在內的超過300家企業，所投資領域涉及房地產、醫療健康、新能源、基礎設施、高新科技、高端製造業、金融科技、文化消費等多個行業，其中有超過150家企業已通過在中國及海外市場上市或併購轉讓等方式退出。

光大控股是光大證券（股份代號：601788.SH、6178.HK）的第二大股東和光大銀行（股份代號：601818.SH、6818.HK）的策略性股東、光大嘉寶股份有限公司（股份代號：600622.SH）的第一大股東、在香港上市的中國飛機租賃集團控股有限公司（股份代號：1848.HK）的第一大股東以及在新加坡上市的英利國際置業股份有限公司（股份代號：5DM.SGX）的第二大股東。光大控股及下屬公司目前在香港、北京、上海、深圳、天津、新加坡、都柏林等地設有辦公室。

2014年4月及2016年12月「滬港通」和「深港通」啟動後，光大控股成為可供交易的首批港股通股票之一。

光大控股秉持「專注致遠 順勢有為」的信念，立足香港這一中西交融之地，以多重視角洞察中國市場變化帶來的長期機遇，靈活應變，致力成為中國跨境投資及資產管理行業的先行者。

如欲了解更多光大控股的資訊，請瀏覽 www.everbright.com。