

高和资本 —— 中国商业不动产金融的领跑者

投资并购

资产证券化

产业创新投资

GO HIGH 高和

领先的城市更新投资机构

概述

- **14年专注，成就国内领先的不动产基金**
开拓和推动了中国城市更新市场化投资，专注于增值型策略。
- **中国不动产证券化最重要的开拓者和推动者之一**
牵头260亿证券化项目，完成约10亿元劣后级/夹层投资；
开创中国第一个CMBS，第一个脱离主体信用的CMBS；
开拓第一个公寓类REITs，第一个储架型公寓类REITs。
- **商业地产领域约500亿元并购投资**
全部系股权投资，最大交易规模超过120亿元。
- **产业创新的PE基金和地产科技VC基金**
投资乐乎公寓、汤恩科技、独到科技、123看房、智芯原动等企业。

行业标杆

荣获多个国内外权威奖项

- 2020-2022年，连续3年被国际权威不动产基金测评机构PERE评为“亚太区不动产基金50强”；
- 2012-2019年，连续8年被第一财经《中国房地产金融》杂志主办的“全球房地产金融中国峰会”评为“中国人民币房地产基金TOP10”；
- 2017-2022年，连续5届获中国城市更新论坛“城市更新优秀奖项”。

开拓国内首单CMBS，获多项权威奖项

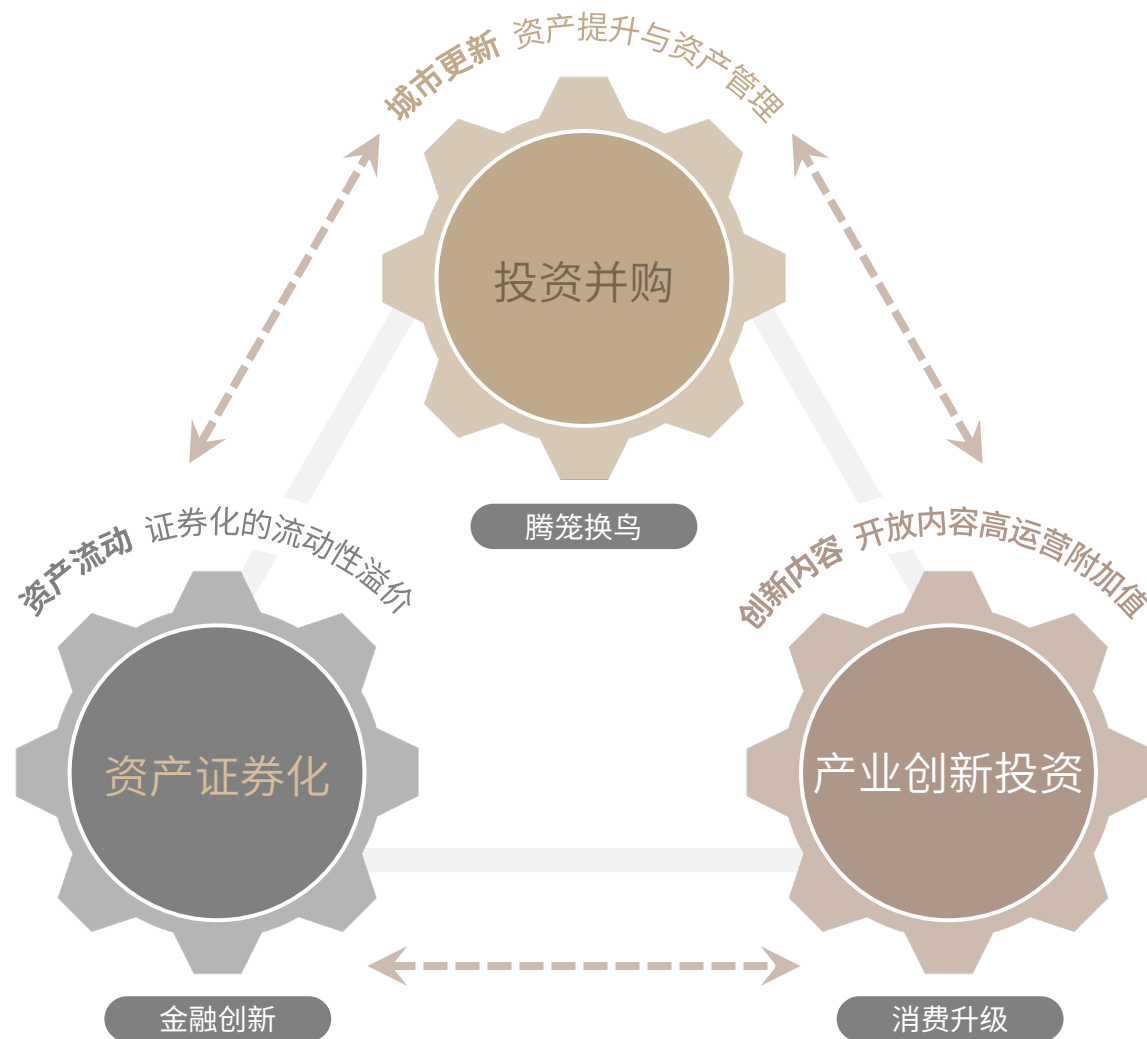
高和招商-金茂凯晨资产支持专项计划

- 荣获亚太地区最具权威的金融资本市场月刊《Global Capital ASIAMONEY》颁发的“Best Structured Finance Transaction”；
- 荣获上海第一财经、《中国房地产金融》杂志评选的“2016年度中国房地产金融最佳案例奖”。

开拓首单长租公寓类REITs，积极参与公募REITs政策制定

- 新派公寓资产支持专项计划，海外媒体报道关注，开启国内长租公寓证券化热潮；
- 积极推动国内公募REITs市场建设，参与公募REITs政策制定。

专注商业不动产
三轮驱动



高和资本

商业不动产金融专家

资产证券化

CMBS + REITs

投资并购

收购一线和核心二线
城市核心商业物业

产业创新投资

房地产创新企业
股权投资

项目安排人：在证监会、上交所和银行间协会的关怀下，高和牵头，联合业内顶级中介机构研发并落地国内首单标准化CMBS、首单无主体增信CMBN、首单多主体多业态CMBS和首单家居MALL类REITs产品、首单长租公寓类权益型类REITs产品、首单储架式权益型类REITs等

特殊资产服务商：国内第一家商业物业资产证券化的特殊服务商，完善CMBS和类REITs产品风险控制，推动行业健康发展

投资人：国内商业物业资产证券化的重要投资人，推动行业最佳实践，以投资角度驱动交易执行。发起10亿元劣后级投资基金

城市更新基金：总投资约500亿元，22宗并购，135万平米核心物业

正大高和城市更新产业投资基金：100亿元

高和中粮大悦城商业并购基金：50亿元

高和红星美凯龙家居商场并购基金：50亿元

发起中国城市更新论坛并担任主席单位，推动行业发展

中国首支专注于房地产轻资产或产业创新的PE基金，首期基金规模5.8亿人民币

已完成投资多个有影响力的项目，包括新起点公寓、优客工厂、铺天下、空间家、鲲程投资、第六感度假、嗨住、路客、乐乎公寓、贝客公寓、Hiwork、DNA咖啡、牛办、HiTalk共15家企业

高和地产科技VC基金，是中国首支垂直于地产科技领域投资的专业基金，累计规模10亿。重点关注新一代技术与资产深度结合的创新项目，现已完成汤恩科技、独到科技等多个项目投资。同时搭建地产科技创新平台，帮助各类创新项目迅速成长

Our Advantages

高和优势

专注的 投资策略

1

- **投资标的：**专注于一线城市的办公，兼顾零售类物业；最近亦关注产业园区。
- **投资策略：**增值型、机会型及困境投资，尤其是相对较大且复杂的交易（翻新改造类、重新定位；需要解决复杂重组、清租、税务筹划、小业主等问题的项目）。

- **自有人脉网络：**80%以上的优质项目获取基于高管圈层网络，而非依赖于传统五大代理行；
- **证券化投行团队广泛覆盖：**覆盖国内核心城市大多数物业持有人，可以抢先了解主要业主的融资、出售需求；
- **顾问式并购：**可以处理包括困境不良、清租清税、资产剥离、商改办/酒店改办公等极其复杂的项目，将复杂的顾问和并购业务融为一体，解决业主最为困难的问题。

强大的项目网络 和交易能力

2

行业周期的 精准把握

3

2009 – 2012 年

把握危机后的大行情，果断大规模投资，实现高额溢价。

2013 年

预测市场将发生震荡，放缓投资节奏。

2014 – 2015 年

抓住国内商业地产市场调整期，果断收购多个项目，取得优异收益。

2016 – 2017 年

国内商业地产市场过热，高和资本放慢股权投资节奏，推进资产证券化业务创新。

2018 – 2019 年

抓住资管新规调整下的并购窗口期，完成 80 亿并购投资。

2021 – 2022 年

疫情期间，逆势投资。

优良的 资产增值能力

4

- 投后资管团队约60人，核心高管人员平均具有15年以上的资管运营经验，并在一起工作超过10年；
- 通过对项目的重新定位、外立面及内部改造、重新招商、运营管理等多方位软硬件提升，各项目在2-3年内平均租金和价值实现40-200%的提升，资管业绩斐然；
- 借鉴华平、凯德、高盛等机构的经验，建立完备的资管体系；
- 高和与第一太平成立合资物业管理公司，这是基金行业的第一家。

具有操盘复杂项目的能力并实现增值：

- ✓ 融中心项目10万平方米清租、商业改办公、复杂重组、招商运营，项目规模40亿元；
- ✓ 大兴大悦春风里项目12.8万平方米商业清租清税、复杂的交割、重新改造升级，项目规模35亿元；
- ✓ 上海高和海德项目在政策巨变、市场极端困难下实现退出。

金融创新能力

5

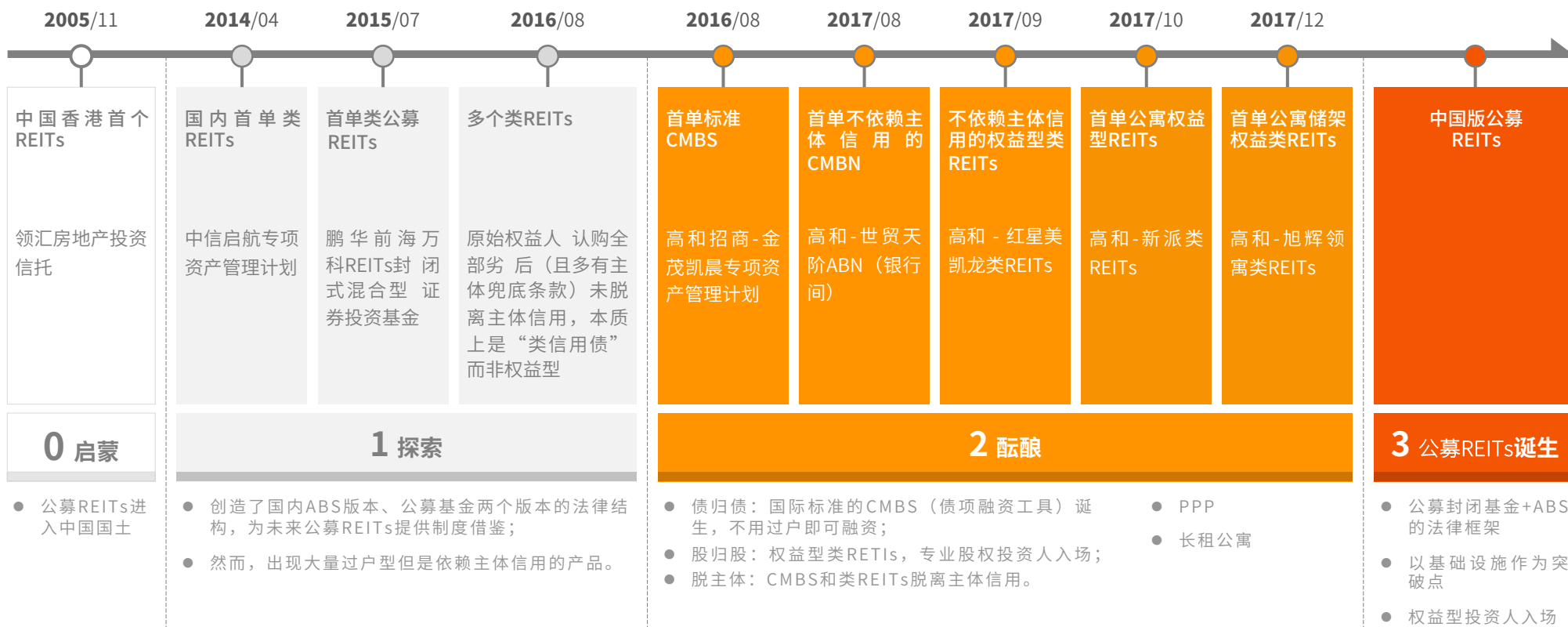


- **无与伦比创新能力:**
 - ✓ 开创国内第一个CMBS，第一个脱离主体信用的CMBN，第一个公寓类REITs，第一个权益型类REITs；
 - ✓ 推动中国不动产证券化“债归债、股归股、脱主体”三项重要共识。
- **领先的市场地位:** 高和完成260亿元不动产证券化项目 (CMBS和类REITs)，高峰期占据17%的市场份额。
- **证券化市场重要的投资者:** 专注于劣后级或夹层投资。
- **中国公募REITs政策制定的重要参与者:**
 - ✓ 合伙人周以升担任中基协顾问、商业不动产证券化小组组长、公募REITs小组核心专家；
 - ✓ 高和资本为中国资产证券化论坛理事单位、房地产资产证券化委员会主席单位，是住建部《商业地产证券化研究》课题组执行单位。

Our Advantages

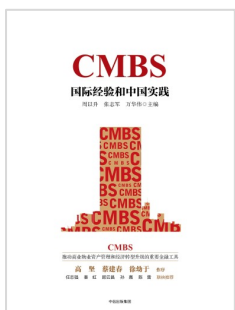
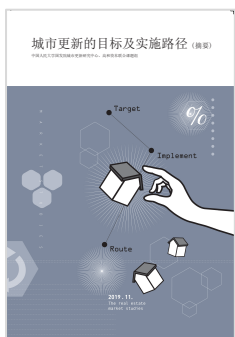
高和优势

- 高和是国内不动产证券化的开拓者和推动者之一，通过多个创新案例和政策制定推动行业发展。
- 在传统金融并购领域，高和推动了人民币商业地产基金的第一单并购贷款，并且将并购贷款与夹层融资相结合。
- 除了传统出售外，发挥证券化领域领先优势，通过类REITs或公募REITs实现退出。



Our Advantages

高和优势



研究能力

6

自下而上的分析

- 在证监会和交易所的支持下主持《CMBS: 国际经验和中国实践》课题，并最终形成专著，由中信出版社出版；
- 与住建部政策研究中心、中信证券联合发布《商业地产资产证券化》报告，引起业内广泛反响；
- 与住建部发展研究中心保持紧密的研究合作，每年发布《民间资本研究报告》，首先准确预测鄂尔多斯地产泡沫的破灭；
- 联手住建部发展研究中心，发布《城市有机更新的轻资产模式》，指引民间资本投资房地产的新热点；发布《聚焦互联网金融与房地产发展》报告，研究互联网金融场景下的地产创新。

- 管理团队深植地产行业多年，经历多个地产调控周期；
- 在核心城市管理22个商业物业，把握一线市场趋势。

自上而下的研究

Senior Management

高和团队



苏 鑫
执行合伙人

中国房地产金融界资深人士，2009年10月创立高和资本。
曾任SOHO中国有限公司执行董事、首席运营官（COO）。
中欧国际商学院房地产及建设行业同学会会长。
中国城市更新论坛执委会主席。



周以升
执行合伙人

知名不动产金融和投资专家，国内最早一批具有国际背景的房地产私募基金和资产证券化专家。
曾任职于高盛集团投资银行部香港和北京办公室、美国华平投资等知名机构。
担任中基协资产证券化业务委员会专家顾问/商业不动产证券化小组组长，参与中国公募REITs政策起草。
清华大学五道口金融学院不动产金融研究中心副主任、常务理事。



陈国雄
合 伙 人

拥有近20年房地产一线运营管理经验，曾任阳光100置业有限公司营销总监等职务。
清华大学城市更新特聘导师。
全面负责高和所有项目的前期定位、产品更新、租客组合以及退出管理，累计超过200亿的地产销售规模。
曾经运营操盘近30宗不动产的改造和经营，包括北京融中心、中关村启迪办公楼、大兴大悦春风里、高和蓝峰、上海静安高和等经典项目。

Senior Management

高和团队



石志平

合 伙 人

拥有多年资深的房地产金融投资经验。

曾任东亚银行(中国)有限公司总行投行部总经理和安邦保险集团股份有限公司集团投资中心投资总监。共同领导和推动了国内第一单交易所CMBS的落地。



陶 民

合 伙 人

拥有超过20年商业地产投资、开发及运营经验。

曾任万通地产副总经理。

拥有十年地产私募基金专业管理经验。

Financial Innovation 金融创新案例

开创 中国CMBS市场

- 牵头落地国内首单CMBS，40亿元发行规模，取得3.3%发行利率；
- 与监管机构、联合信用评级组成联合课题组，一同推动国内CMBS评级标准的制定和完善；
- 引入特殊资产服务商机制，成为国内首家商业物业资产证券化资产服务机构，监管机构和投资人高度认可高和作为资产服务机构的作用和意义，并逐渐成为行业最佳实践的交易结构。

荣获ASIAMONEY颁发的“2016年度最佳结构融资交易奖（Best Structured Finance Transaction）”

热烈庆祝
国内首单交易所CMBS产品成功发行
创商业地产资产证券化发行成本新低
“高和招商-金茂凯晨资产支持专项计划”

发行人  **中国金茂**
CHINA JINMAO



产品简称	产品评级	产品期限	产品规模	票面利率
金凯优先	AAA	3年	40亿	3.3%

项目安排人 / 交易顾问  **高和**
中国商业地产业务的领跑者

牵头代理推广机构  **招商证券**
China Merchants Securities

资产服务机构  **中国金茂**
CHINA JINMAO

联席代理推广机构  **高和**
中国商业地产业务的领跑者

 **CICC**
中金公司

二〇一六年八月

首批国内 基础设施公募REITs 项目顾问

作为顾问助力招商蛇口产业园以国内首批公募REITs产品成功上市

- 作为市场首批上市基础设施公募REITs项目中唯一的央企项目，蛇口产业园REIT开辟了产业园区“投、融、建、管、退”全生命周期发展模式与投融资机制的新路径，是粤港澳大湾区金融创新的标杆；
- 首日即实现大幅溢价，以近15%的升幅领涨首批产品。

博时基金 BOSERA FUNDS

招商蛇口 美好生活承载者

热烈祝贺

博时招商蛇口产业园 封闭式基础设施证券投资基金 6月21日 隆重上市

基金简称 蛇口产业园 基金代码 180101

招商蛇口 博时基金 博时资本 招商证券
原始权益人 基金管理人 计划管理人 托管人

CMS 招商证券
财务顾问/簿记管理人/流动性服务商 审计/基金运营机构/法律服务商 税务服务商 中银基金 华夏基金 富国基金
财务顾问/流动性服务商/战略投资者 原始权益人咨询顾问 战略支持机构

布局湾区优质资产 携手共拓创新浪潮

Deloitte KPMG

特别鸣谢 战略合作伙伴



案例一

旧城区建筑更新典范

静安高和



收购物业
约2.6万m²写字楼



项目位置
南京西路华山路2号，毗邻
静安寺地铁站



运作周期
2012年10月收购，已退出，
半年内租金提升75%



案例二

区域老旧写字楼城市更新案例

高和云峰



收购物业
约1万m²写字楼



项目位置
上海市杨浦区通北路749号（北外滩商圈）



运作周期
2017年7月完成收购，
2018年6月开始运营



案例三

重新定位典范：商场改精品办公

新街高和



收购物业

约2.8万m²商业和写字楼



项目位置

北京新街口北大街与北二环路交叉路口处



运作周期

2015年1月正式收购，正在运营中



案例四

城市大型综合体更新范本：文化产业与城市更新基金的结合

梦中心



开发物业
约48万m²城市综合体



项目位置
上海徐汇区滨江核心区位，
紧邻黄浦江



运作周期
2013年12月摘牌



案例五

大型复杂商业改办公典范

融中心



开发物业
约10万m²写字楼



项目位置
北京市三环东路与京承高速公路交汇处的东北角



运作周期
2019年8月完成收购
2022年1月交付使用



案例六

区域购物中心困境资产盘活案例



大兴大悦春风里



收购物业

约13万m²商业



项目位置

北京大兴核心区，临近黄村西大街地铁站



运作周期

2018年12月完成收购，
2020年12月重新开业



案例七

社区商业增值改造案例

欧陆广场



收购物业
约4.7万m²商业



项目位置
北京顺义区，
毗邻新国展



运作周期
2019年5月正式收购



案例八

不良资产收购/重组项目

中关村·科创大厦



收购物业
约4.6万m²写字楼



项目位置
四环北路，清华科技园内
原启迪科技大厦D座



运作周期
2021年2月完成收购

本材料由高和资本制作

“高和资本”或“高和”指通过天津高和股权投资基金管理有限公司、天津畅和股权投资基金管理有限公司及其关联公司进行投资的资本统称。

本材料中的信息均来源于我们认为合理可靠的公开资料，但高和资本对其准确性、足够性、完整性及其使用的适当性等不作任何明示或暗示的保证。

本材料中的信息、介绍、数据等均仅供阅读者参考之用。本材料并未考虑到获取本材料人员的具体投资目的、财务状况及特定需求。在任何情况下，本材料的任何内容都不应被视为任何要约、要约邀请、推介或推荐。

本材料中所提及的案例过往情况可能与获取本材料人员阅读本材料时现状或基金的实际业绩发生较大变化或有较大差别，基金投资者不应依赖本材料相关描述，相关基金业绩最终以实际发生为准，高和资本未就基金的未来业绩及收益率作出任何陈述与保证。

高和资本的过往业绩并不预示其未来表现，不构成对基金业绩表现的保证。投资基金可能面临的各种风险(包括但不限于:投资风险、管理风险、法律风险、税务风险、流动性风险、信用风险、政策风险、经济周期风险利率风险、操作风险、不可抗力因素导致的风险等)由投资者自行承担，高和资本不得以任何方式对投资者作出保证投资本金安全的保本承诺及/或保证最低收益的保底承诺。

本材料不应被视为在法律、税务、财务、会计、投资或其他方面的建议。任何潜在投资者应向其自身的顾问咨询关于投资基金的所有法律、税务监管、财务、会计和其他相关事项的意见或建议。对依据或者使用本材料所造成的一切后果，高和资本及其关联人员不承担任何法律责任。

本材料内容将不定期更新修正，相应信息仅供参考。非经高和资本书面同意，任何机构和个人不得对本材料的内容进行任何形式的复制、传播及披露。高和资本无意自行或委托他人以公开方式或变相公开方式向社会公众募集资金或进行推介，并且禁止任何持有本材料的人进行上述行为。

高和资本具有法律法规规定的有关免责规定项下的一切权利，高和资本没有主张或迟延主张该等权利并不构成对该等权利的弃权。一旦阅读本材料，即视为同意本免责声明所列内容。

www.gohighfund.com