

COMPANY PROFILE

专业 | 诚信 | 共赢

PI 圆周资本
WEALTH PI



01

关于我们
ABOUT US

关于我们

圆周资本是一家澳大利亚顶尖综合型房地产基金，专注于住宅、商业、工业等地产开发的债权和股权项目投资。

为高净值投资人、投资机构提供优质、蓝筹的地产类投资机会，创造稳健、优异的投资回报；为地产开发项目提供可靠的融资方案，与开发商建立长期的投融资合作伙伴关系。

自2017年成立以来，圆周资本不仅完成了超过7亿澳币的交易额，还保持了优于行业平均水平的稳定收益。

圆周资本在澳交所成功发行了其以澳大利亚地产抵押贷款为基础的固定收益债券，债券产品受到了全球各地投资机构和高净值投资人的认可。

圆周资本在澳大利亚悉尼和墨尔本均设有办公室，提供全方位的地产融资与投资服务。





02

业务介绍

OUR SERVICES



我们为投资者提供

圆周资本为投资者提供澳洲房地产投资机遇，涵盖了从抵押贷款（一级注册抵押以及适当杠杆率的二级抵押类别）到优先股、普通股等类别投资。

凭借对房地产市场中投资优劣的充分了解，圆周资本采取严格的尽职调查过程，仅甄选最优质的项目投资。

圆周资本挑选的每一个投资机遇，均为结构独立的优质地产项目贷款或股权投资。

多样化的项目选择使得投资人能够挑选最符合其风险偏好、收益要求、现金流情况的项目基金或基金池产品。

我们为开发商提供

圆周资本致力于为优秀开发商和建筑商提供融资解决方案。

以专业、诚信的经营理念，结合丰富的地产贷款经验和对地产市场的深度了解，来满足开发商和建筑商的财务需求。

我们拥有多重资金渠道（包括机构资金、债券发行和高净值投资人群体），可以确保每一个项目都能够得到最合适的资金支持。



超过10亿澳元

自2017年底成立以来的总交易额，包括8.35亿澳元的基金直投和2.32亿澳元的债务咨询



投资者服务 INVESTORS

140个

参与的地产基金投资项目



117个

项目连续、顺利地按预期收益回款退出



超过\$50亿澳元

专业的基金风控团队拥有总和超过50亿澳元的相关交易经验

(时间截止到 2025年8月)

圆周资本为投资者提供一系列澳洲地产项目投资机遇，涵盖了从抵押贷款到股权的全方位投资选项。

圆周资本挑选的每一个投资机遇，均为风险独立的一级抵押土地贷款、建筑开发贷款或优先股项目。多样化的项目选择使得投资人能够挑选最符合其风险偏好、收益要求、现金流情况的项目基金或基金池产品。

圆周资本持有澳大利亚金融牌照 (AFSL:354933)，该金融许可证由ASIC (Australian Securities and Investments Commission) 颁发，且由圆周资本独立持有，为投资安全搭建了稳定的基础。

开发商服务

DEVELOPERS

贷款类型

土地贷款、建筑贷款、尾盘投资贷款、夹层贷款

贷款抵押类型

一级抵押、二级抵押(夹层贷款)

投资类型

优先股、普通股

抵押率

根据项目而定

不超过土地价值或者项目产值的70%

不超过总建筑成本的80%

贷款/投资额度

单个贷款\$200万-\$5000万港币
(高质量项目可上调)

贷款周期

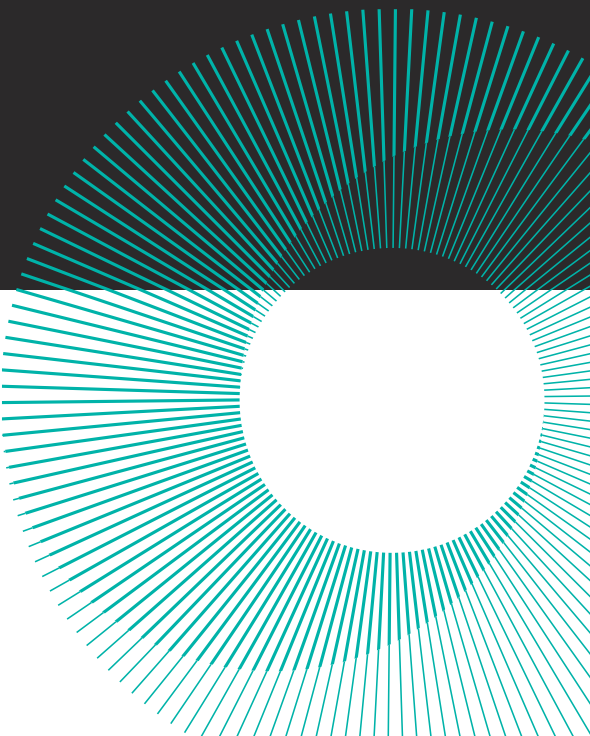
6-36个月, 依项目而定

审批周期

项目资料提交后, 约4-6周风控审核、
法务文书签约后放款

圆周资本致力于为开发商提供量身定制的融资解决方案, 在保证项目杠杆比例安全的前提下, 提高地产项目的整体预期收益。我们提供多种地产开发、投资类的商业贷款。

圆周资本经验丰富的信贷团队, 在房地产贷款和咨询、房地产开发、项目管理、基金管理、相关法务等方面, 有总和超过200年的投资与交易经验, 为开发商提供优质、高效的贷款和投资服务。







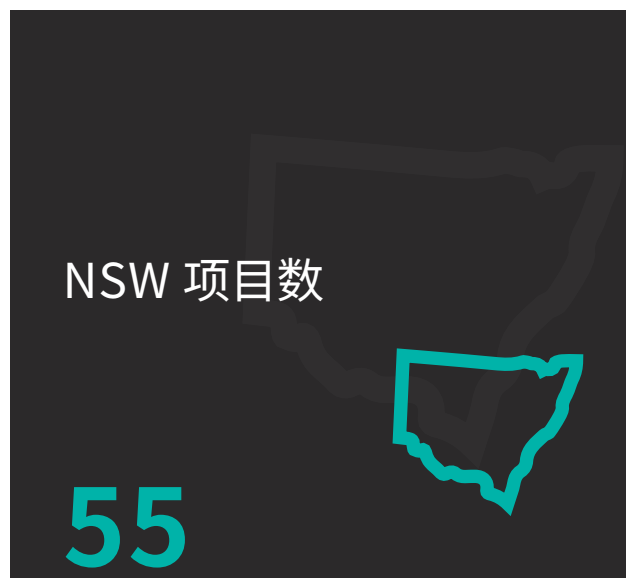
03

项目展示

OUR PROJECTS

140个项目

参与的地产基金投资项目



(时间截止到 2025年8月)

117个项目

项目连续、顺利的按预期收益回款退出

5支发行债券

圆周资本已经发行5支债券，且其中4支已赎回和成功获利

圆周资本 地产基金 债券发行 历史

圆周资本在澳大利亚的地产基金行业开启了一级抵押商业贷款地产债券的发行先河。在独立受托机构及其他专业机构的监督与支持下，圆周资本通过澳交所ASX Austraclear系统向全球发售的债券获得了包括养老金、家族办公室等全球投资机构及高净值投资人的追捧。

2018年4月

圆周资本发行了首支价值600万澳币的地产抵押债券。该债券以一级抵押建筑贷款为标的资产，并于2019年3月底按期兑付。

2018年7月

圆周资本发行了价值720万澳币、以一级抵押土地贷款为抵押资产的债券，并于2019年10月底按期兑付。

2019年7月

圆周资本发行了价值700万澳币、以一级抵押土地贷款为抵押资产的债券，并于2021年7月底按期兑付。

2019年

圆周资本发行了价值1595万澳币、以一级抵押土地贷款为标的资产的债券，并于2021年8月到期兑付。

2021年7月

圆周资本的债券发行走上新的台阶，在澳洲债券市场的广泛认可下，发行了1.5亿澳币目标规模、5年周期，以地产一级抵押贷款为抵押资产的基金池债券。



悉尼项目

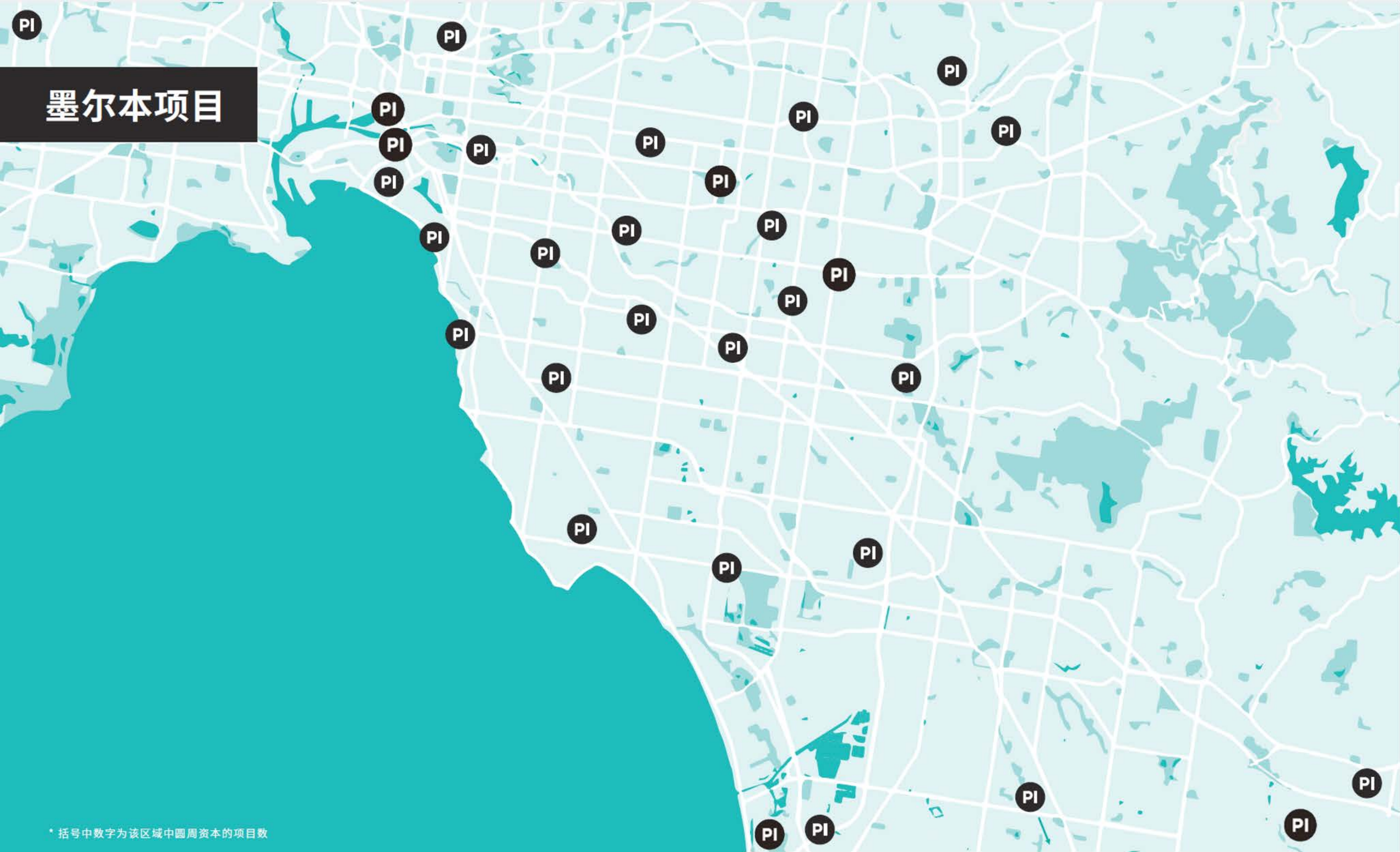
NSW

55↑

管理项目

项目列表 (数据采集于2025年8月)

Cammeray (3)	Darlinghurst(2)	Epping (1)	Norwest (2)	Rose Bay (5)	Strathfield (1)	Salamander Bay (1)	Roseville (1)	Vaucluse Derby (1)	Ashfield (1)	St Ives (1)
Chatswood (2)	Double Bay(6)	Ermington (1)	Randwick (1)	Rushcutters Bay (1)	Vaucluse (5)	Kogarah (1)	Bellevue Hill (2)	Wahroonga (2)	Goulburn (1)	Elizabeth Bay (1)
Cremorne (2)	Edgecliff (1)	Mosman (2)	Rockdale (2)	Ryde (1)	Wareemba (1)	Forster (1)	Cammeray Mezzanine (1)	Soldiers Point Road (1)	Lindfield (1)	Port Stephens (1)



* 括号中数字为该区域中圆周资本的项目数

VIC

75↑

管理项目项目

项目列表 (数据采集于2025年8月)

Albert Park (1)	Brighton (7)	Burwood (2)	Chadstone (5)	Elsternwick (1)	Glen Iris (5)	St Kilda (2)	Officer (1)	Oakleigh (2)	Springvale (1)	Coronet Bay (1)	Cranbourne West (1)
Bonnie Brook(2)	Blackburn (2)	Camberwell (2)	Clifton Hill (2)	Keysborough (9)	Mitcham & Mulgrave(3)	Murrumbeena (1)	Toorak (1)	South Yarra (1)	West Mel (3)	Richmond (1)	Glen Waverley (3)
Baywater (1)	Brighton East (2)	Carrum Downs (1)	Coronet Bay (2)	Malvern (1)	Mentone (2)	Sunshine (1)	Hampton Park (1)	Plumpton (1)	Chelsea Heights (1)	Hampton (1)	South Melbourne(1)



04

我们的优势

OUR STRENGTHS



1

澳大利亚金融牌照许可

圆周资本持有澳大利亚金融牌照AFSL:354933。该金融牌照由ASIC颁发,可在澳大利亚提供金融服务。

2

强大的项目资源网络

我们与澳洲本地开发商建立了强大的项目资源网络,精挑细选的优质投资标的奠定了圆周资本的高定位。

3

丰富的团队经验与积极的企业文化

圆周资本注重积极、多元化的企业文化。稳定的管理和技术团队,长效的企业经营策略,为圆周资本的平稳发展带来了坚实的基础。

4

信用审查与贷款核准

负责尽职调查与贷款审批的风险控制团队,拥有丰富的房地产投资和法务背景。在每一次交易中,他们与每位借款人进行洽谈、调研和资料审核,考察每一处房产/工地,聘请称职的第三方评估机构和造价师,并通过专业的律师事务所起草并签署法律文件。

5

优异的投资组合管理与投后管理

稳字当先,是圆周资本团队的特征之一。在不断变化的市场中,圆周资本凭借经验丰富的团队,多元的资金渠道,专业的基金搭建和风险管控,负责任的投后管理,使得圆周资本始终保持高速发展,赢得投资者和项目方的一致好评。

A photograph of two men in a professional setting, possibly a meeting or office. The man in the foreground is looking down, while the man in the background is looking towards the camera. The background is blurred, showing office lights and windows.

审核制度 CREDIT PROCESS

圆周资本成熟的投资审核体系, 奠定了圆周对项目的高度可控性, 同时降低项目运营过程中的风险。

圆周独立开发的自动化基金管理系统, 对项目、业务和客户进行详细的量化管理, 系统化运营思维使得所有圆周资本项目得到全流程跟踪维护 , 实现投前、交割、投后一体化管理。



审核流程

项目文件整理

风控会议初评

尽职调查

项目通过投资委员会决议

投资人审阅、选择信托项目

投资签约、基金交割投资

投后管理服务

回款管理服务

05

我们的团队

OUR TEAM



团队资质 & 经验资质

圆周资本团队, 最重要的财富是人。圆周团队集合了澳洲本地最顶尖的地产金融专家团队包括项目团队、风控团队、融资团队和投后管理团队。

项目团队

立足于开拓以澳大利亚新州、维州为核心的地产开发市场, 铺设开发商、建造商网络, 引入最优质的地产开发项目。

风控团队

对项目进行尽职调查、投资评估、信贷审核, 通过独立的投资委员会进行全面审核, 优选高质量的投资项目, 作出投资决策。

融资团队

以合伙人、融资伙伴为核心的融资团队, 为高净值客户和投资机构甄选最优异的投资项目, 进行充分的项目信息披露和资料分析, 为投资人答疑解惑, 并完善投资文书。

投后管理团队

为运行中的项目做好项目风险的持续把控, 为投资人提供定期的项目图文视频更新。圆周资本定制化的基金管理系统, 为投资人准备投资申请表、出具基金份额证书、月度或者季度投资对账单、财年末投资对账单(税务用途), 做到一站式、标准化的无忧投资。

核心 管理 团队



XIAOHU LIU

执行董事、CEO

作为澳大利亚金融牌照持牌人，XIAOHU LIU 在过往的8年时间里协助澳洲的地产开发商完成了超过10亿澳币的债务咨询以及基金贷款业务，他对于澳大利亚地产市场拥有丰富的经验以及和澳大利亚的众多核心开发商搭建了良好的合作关系。他拥有澳大利亚墨尔本大学的理学硕士学位。



CHRISTINA JIANG

董事

CHRISTINA曾在澳大利亚、新加坡、中国的跨国金融机构工作十多年，在金融行业有丰富的经验和人脉。她带领圆周资本在新州的地产开发投融资业务并负责基金策略与合作。

她拥有澳洲新南威尔士大学金融学硕士学位、浙江大学金融学一级荣誉本科学位，并持有澳洲财务规划师文凭。她也是澳大利亚公司董事协会成员、悉尼科技大学地产金融讲师以及新州建筑协会董事。



JACK JIANG

董事

JACK拥有丰富的金融、会计及开发背景，具备丰富的金融知识、对地产行业理解深刻、致力于解决实际问题、深入剖析商业运作，针对不同客户需求提供具有针对性的专业建议。

JACK是墨尔本大学商科学士、澳洲注册会计师CPA、RG146持牌人，并已进行了国际特许金融分析师CFA三级考试。JACK具备超过4亿澳币的地产基金交易经验。



WENDY FERGIE

首席投资官

WENDY拥有超过27年的投资组合管理经验，管理过高达140亿澳元的债务投资组合；曾在AXA、ALLIANCE BERSTEIN、ME BANK、IFM等顶级金融机构担任董事、高管。

WENDY持有CFA资格证，并且是CFA协会墨尔本分会的创始成员之一。



SIMON WALLACE

董事会咨询顾问

我们信赖的法律顾问和合作伙伴，SIMON在金融领域有非常深厚的建树，曾为众多企业提供法律建议，文书，执行商业和公司债务安排。

他29岁即担任著名律师事务所合伙人，40岁不到就开始管理世界级律师事务所，并于2020年创立了精品金融律师事务所WATSON WALLACE。



澳洲地产投融资 专业私募基金

为投资人提供优质稳健的地产类投资机遇
为开发商提供一站式地产开发融资方案

W www.wealthpi.com.au

E info@wealthpifund.com

A Sydney Office Suite 3.01, 30-36 Bay St, Double Bay, NSW 2028

Melbourne Office Level 1, 20 Spink Street, Brighton VIC 318 MEL:

P +61 402 381 723 / SYD: +61 416 685 999

