

谨呈：创鸿集团



创鸿集团 南海创鸿广场 商业部分 研策服务建议书

From Vision to Value 凭远见 创价值



TCBL Consulting Limited

华夏柏欣（北京）经营管理顾问有限公司

北京。上海。深圳。成都。重庆。沈阳。广州
Beijing. Shanghai. Shenzhen. Chengdu. Chongqing. Shenyang. Guangzhou

2011年06月08日

■首先感谢创鸿集团（以下简称“贵司”）对于华夏柏欣（北京）经营管理顾问有限公司（以下简称TCBL或“我司”）的信任和支持，作为一间致力于为国内商业地产开发提供全程专业服务的港资服务企业，我司对于此次能够有机会与贵司合作进行商业地产开发顾问服务工作而感到荣幸。希望凭借贵司雄厚的地产开发实力和我司专业的商业地产开发、运营经验，能够成功打造卓越的商业项目；

■本商业服务建议书所涉及之服务内容及报价为建议性方案，有效期限为本建议书由发出之日起计三个月内有效。有关服务内容及服务条款以经贵我双方一致认定并签署的合作协议为最终依据。

■Part I 公司介绍

- ✓公司概况
- ✓管理架构及高层简介
- ✓公司业务范围
- ✓过往操作项目简介（部分名单）
- ✓成功项目案例分析

■Part II 服务方案

- ✓项目概况
- ✓服务内容
- ✓收费标准及支付方式
- ✓项目组架构及主要人员简介

Part I

公 司 介 绍

关于我们

华夏柏欣（北京）经营管理顾问有限公司，创立于2005年，由一队拥有丰富地产发展商经验之资深专业人士共同创立

我们是一间专门为各类型购物中心提供策划，招商，经营及资产管理方面专业顾问服务的公司



我们的信念

策划奠定基础
Impeccable Planning



经营创造价值
Extraordinary
Results



招商实践蓝图
Flawless Execution



我们的愿景

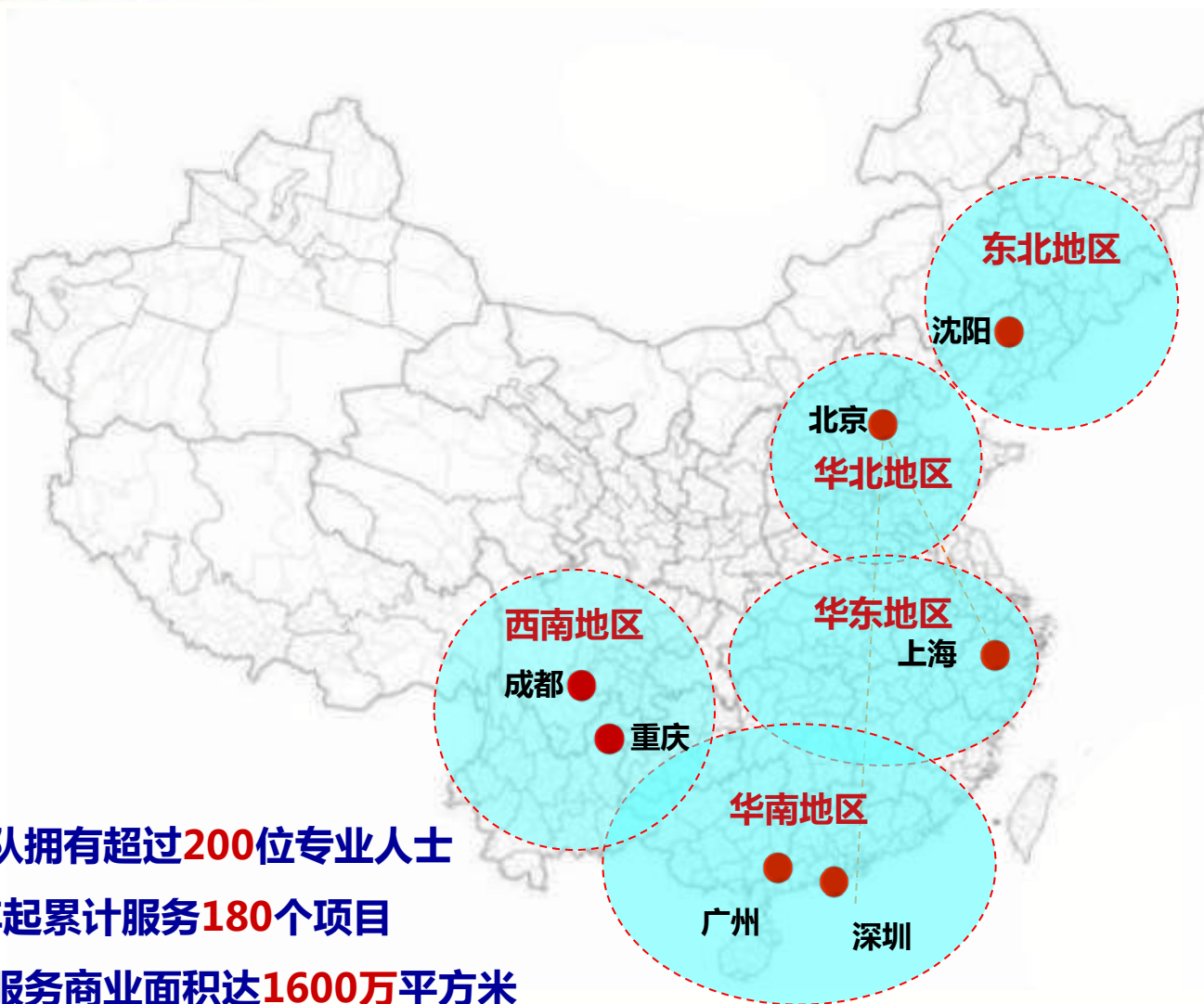


成为中国**最优秀**的商
业地产顾问公司和**最
优秀**的资产管理机构

发展历程

- 华夏柏欣（北京）经营管理顾问有限公司于2005年
在北京成立
- 2006年9月上海分公司成立
- 2007年5月深圳分公司成立
- 2007年11月重庆分公司成立
- 2008年3月沈阳分公司成立
- 2008年5月成都分公司成立
- 2010年9月广州分公司成立

发展版图

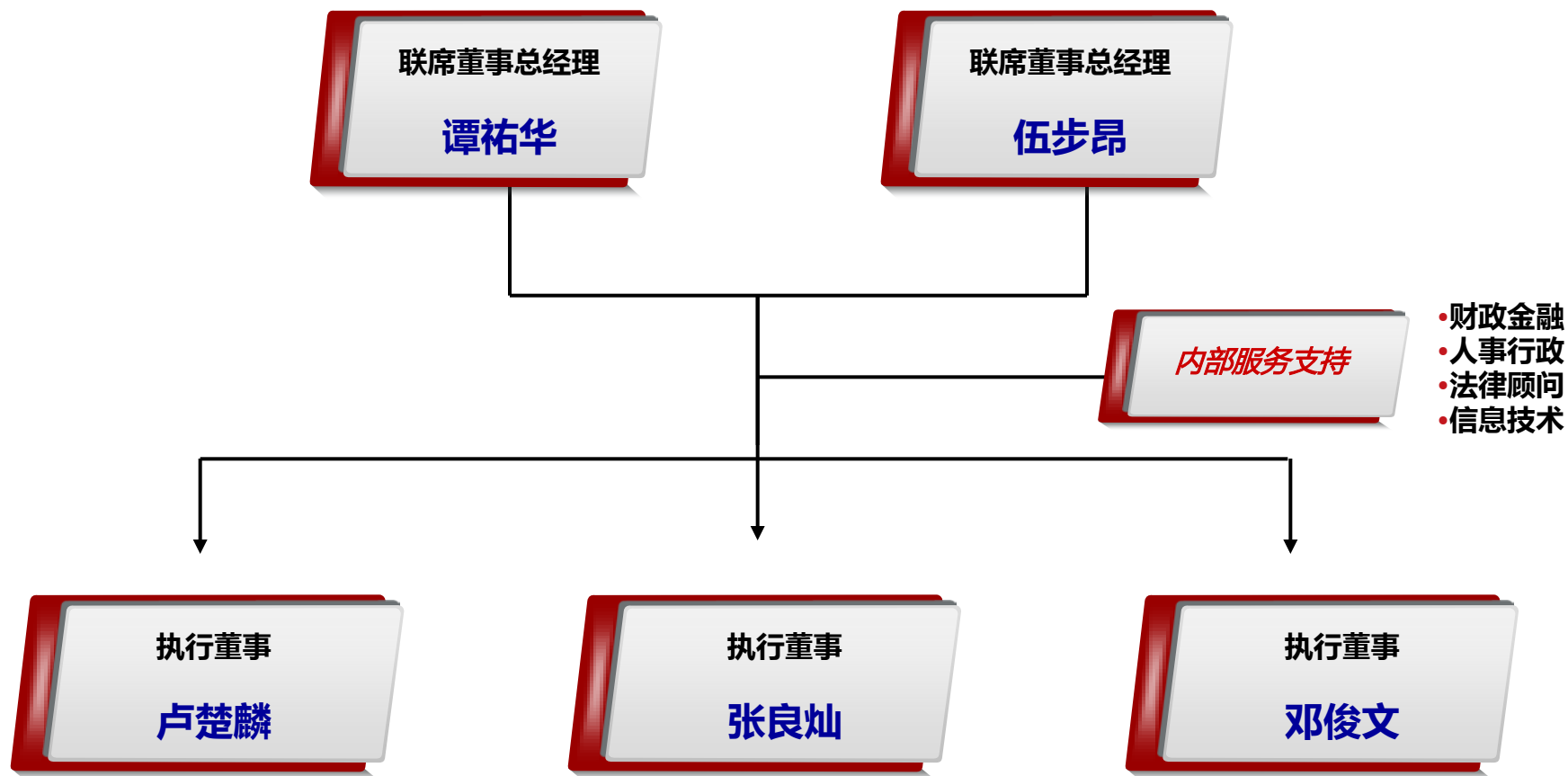


- 我们的团队拥有超过**200**位专业人士
- 自2005年起累计服务**180**个项目
- 全国累计服务商业面积达**1600**万平方米

核心成员以往曾服务项目



董事会



专业团队拥有超过 200位专业人士

董事会



谭祐华
Thomas Tam

联席董事总经理

谭祐华为华夏柏欣之创办人，为公司首席顾问及业务主导者，拥有超过20年各类房地产经验，曾服务于长江实业、中信泰富及香港置地集团等。管理营销项目包括北京东方新天地、上海中信泰富广场、香港置地广场、香港会议展览中心写字楼及商场等。



伍步昂
Lawrence Wu

联席董事总经理

伍步昂为华夏柏欣之首席顾问及业务主导者。拥有超过30年各类房地产经验，曾服务于瑞安房地产、新鸿基地产、中信泰富及香港置地集团等。管理营销项目包括上海新天地、上海中信泰富广场、香港置地广场、香港国际金融中心IFC购物中心、新城市广场等。

董事会

招商部



卢楚麟 – 执行董事
Alan Lo

拥有逾16年各类房地产经验，负责公司所有招商事务，曾服务于香港三大地产发展商包括太古地产、新鸿基地产、香港地铁有限公司。为著名香港零售项目圆方、又一城及apm的招商及管理团队之重要成员。国内参与项目包括：上海力宝广场及香港广场、无限度广场、上海新天地及宁波和义大道等。

资产管理/ 人事行政部



张良灿 – 执行董事
Jackson Cheung

拥有逾28年各类房地产经验，所有项目招商工作之首席顾问；负责公司资产管理及人事行政事务。曾负责项目包括重庆龙湖·北城天街、大连罗斯福国际中心、北京朝阳大悦城、国瑞购物中心、优唐生活广场、东方新天地和上海中信泰富广场等。

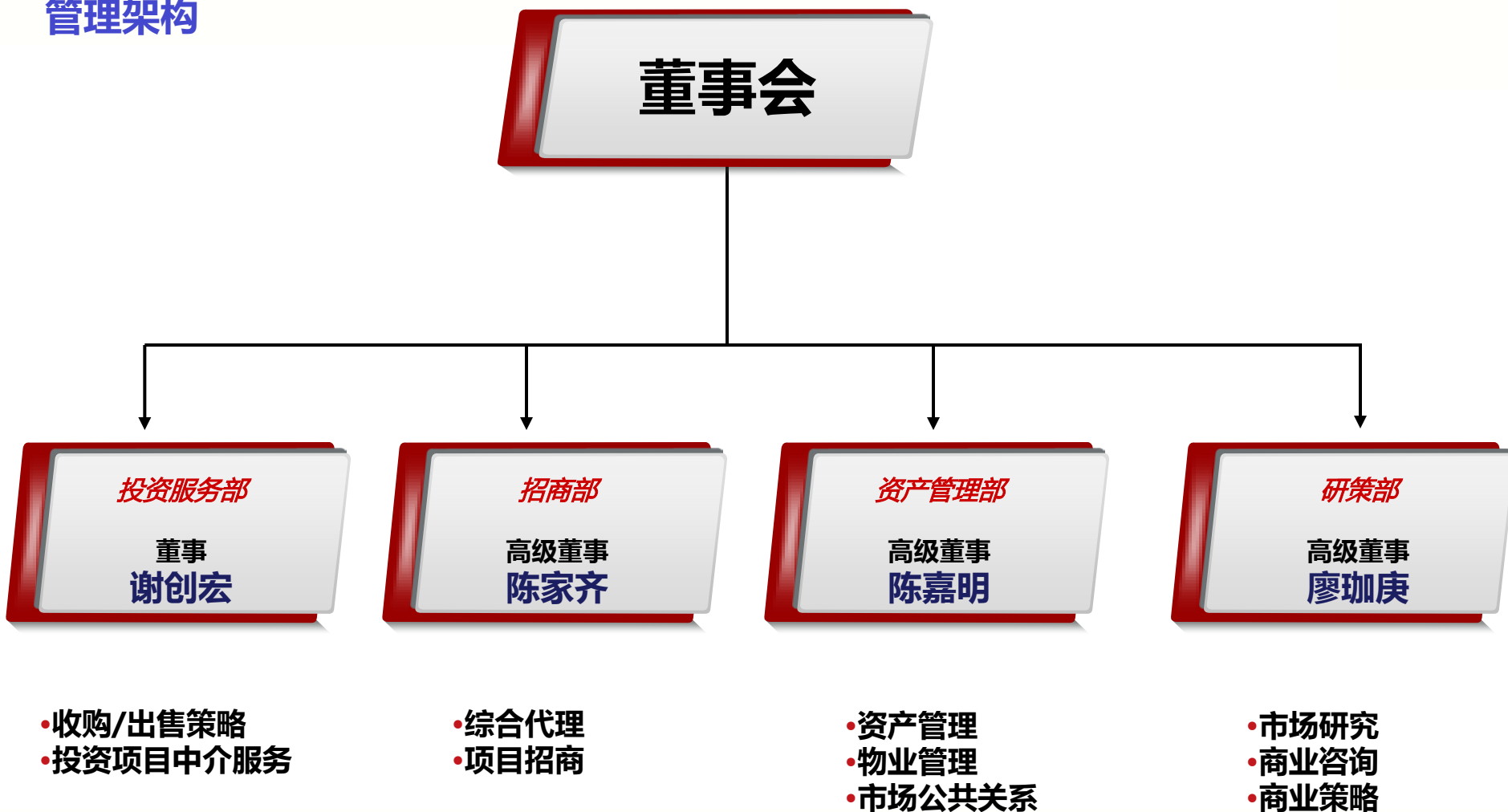
研策部



邓俊文 – 执行董事
Jacky Tang

拥有逾16年各类房地产经验，负责公司所有研策事务，为各项目制定前期开发策划，加上市场调研为项目提供最佳开发建议。管理营销项目包括北京国瑞购物中心、优唐生活广场、金宝汇、重庆龙湖·西城天街、北京新世界商场、华润Olé生活时尚中心和东莞华南Mall和香港愉景新城购物中心等。

管理架构



专业团队拥有超过 200位专业人士

核心管理成员

研策部



廖珈庚 – 高级董事
Henry Liauw

拥有逾18年商业经营管理、招商及研策经验。曾任职摩根士丹利资产管理总监，高力国际与戴德梁行商业部门董事。1995-2002曾任北京、无锡及武汉的香港新世界百货总经理，负责商场整体营运及经营管理。拥有丰富的零售业营运经验与知名商业项目操盘经验。并拥有澳大利亚西悉尼大学MBA学位。

投资服务部



谢创宏 – 董事
Willie Tse

拥有20多年香港及大陆各类房地产经验，曾服务于长江实业、远洋地产和香港地铁有限公司。曾负责项目包括北京王府井、大连万和购物广场和重庆炫地。透过市场调研和项目管理提供专业投资建议及服务。

招商部



陈家齐 – 高级董事
Albert Chan

拥有超过25年在国内及香港负责招商及资产管理的工作经验。曾服务于国际物业代理行、大型地产开发商及基金公司。主要负责商业地产项目的策划及招商工作，曾经参与的商业地产项目包括IFC Mall、香港太古城中心、新世纪广场、美丽华商场、香港科学园、北京新东安、北京恒基中心及重庆名汇广场。

资产管理部



陈嘉明 – 高级董事
Ka Ming Chan

拥有逾30年房产及购物商场开发、营运管理经验。在香港地铁公司任总商场事务经理，负责公司所有投资物业管理，包括招商、物业管理及市场推广，并负责地铁首个在国内投资物业，及后自行创业提供资产管理顾问及培训工作。在项目管理方面具有丰富的经验。英国特许房屋经理学会会员。

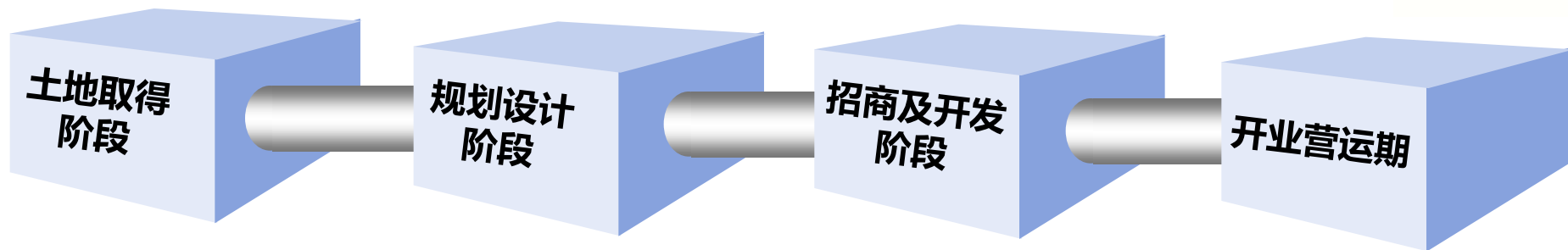
市场部



梁炜翎 – 助理董事
Winnie Leung

拥有超过15年之市场推广、公关宣传、活动策划、操作以及赞助管理等经验，曾服务于4A广告公司、法资公关推广公司等。曾于香港、英国及中国工作，其中大部分时期长驻大陆。曾策划并成功推动多个大型市场推广、公关宣传项目，包括北京东方新天地开业年的所有推广等。

涉及商业地产开发及营运全过程



- 可行性分析
- 前期开发规划
- 投融资建议

- 市场研究
- 商业策划
- 商业规划
- 商业策略

- 招商策划
- 招商组织
- 招商代理
- 招商推广顾问
- 前期营运顾问
- 筹备开业顾问

- 资产委托管理
- 营运顾问服务
- 物业管理服务

过往操作项目简介（部分名单）

T C B L
· · ·
华 夏 柏 欣

1.内地开发商

2.国有企业

3.境外开发商

4.国外基金



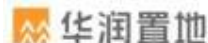
建筑无限生活



中粮

COFCO

自然之源 丰盛生活



品质 怡城市 更多改变



中信地产



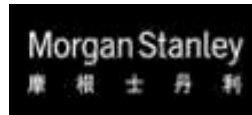
中海地产



成都市投资促进委员会



长江实业



深圳分公司服务项目精选简介



怡景中心城

城市：深圳

商业面积：110,000平方米

项目介绍：

集购物、休闲、旅游、餐饮、娱乐、文化等于一体，以“生态景观式休闲消费”“一站式满足”为核心理念的纯美式、亲自然体验大型生态购物中心。

开业时间：2007年4月29日

TCBL服务范围：

策划服务、首席招商代理



花园城中心

城市：深圳

商业面积：逾70,000 平方米

项目介绍：

集购物、餐饮、休闲娱乐为一体，以中青年家庭为主力消费群，着力于满足南山区大量中高收入中青年家庭追求生活质量、品位生活乐趣的需求，致力打造集“时尚+阳光+温馨”为一体的新型购物中心。

开业时间：2007年4月

TCBL服务范围：

顾问服务（研策+招商）、一般招商代理



海上世界

城市：深圳

商业面积：100,000平方米

项目介绍：

海上世界城市综合体，属于招商局“600亿再造新蛇口”计划中的重点项目，将建成包含会议展览、商务办公、酒店、公寓、餐饮、娱乐等一体的海滨综合国际社区。商业部分除已动工的招商局广场以外，还有10万平方米的太子广场、7万平方米的金融中心二期；规划酒店一栋，4.2万平方米，尚在方案招标中；规划商业街区10万平方米，从海上世界地铁口一直环绕延伸至海边。

TCBL服务范围：

商业顾问



华远金外滩

城市：长沙

商业面积：200,000平方米

项目介绍：

本项目处于五一路商圈范围内，周边商业发达，人流量大。总建筑面积超过110万平方米，包含购物中心、高星级酒店、高档公寓住宅、企业总部办公基地等功能。

TCBL服务范围：

商业顾问



中山利和广场（国际金融中心）

城市：中山

商业面积：约60,000平方米

项目介绍：

作为中山市中心标志性建筑之一，项目总投资约30亿元，华夏柏欣致力将其打造为定义中山CBD的综合体。拥有金融、酒店、商业、办公等各种功能设施及完善配套，集购物、娱乐、餐饮、休闲、商务于一体，满足不同消费人群的需求。

预计引进业态：国际快速时尚品牌、特色餐饮、休闲娱乐

预计开业时间：2011年12月



银海元隆广场

城市：贵阳

商业面积：70,000 平方米

项目介绍：

银海元隆广场项目是贵阳核心区超大规模城市综合体。项目以城市高尚居住为核心，高端商业业态为基础，融合星级酒店、5A甲级写字楼、5星级电影院、餐饮、超市、娱乐、购物等多元化模式为一体，构筑贵阳中心城上之城。以宏大城市作为建筑延伸，以核心商圈整合作为财富根基，以尊荣精英生活作为居住定义。

预计引进业态：中高档零售、休闲娱乐

预计开业时间：2012年



会展北

城市：厦门

商业面积：约65,000平方米

项目介绍：

一个最具体验性的、最丰富的,集商务办公、会议展览、休闲度假、文化鉴赏、游赏购物、放松休憩于一体的城市生态高尚生活区。

TCB L 服务范围：商业顾问



中海地产前山项目

城市：珠海

商业面积：约100,000平方米

项目介绍：

商业打造为一个大规模的购物、餐饮、娱乐、休闲为一体的综合性购物中心，成为珠海时尚地标性商业。国际先进的购物中心商业模式，成为市民聚会、消费、休闲、娱乐、观光的核心场所。

TCB L 服务范围：商业顾问



万科长安项目

城市：东莞

商业面积：75,000平方米

项目介绍：

地处原是长安镇上世纪80年代末建立起来的金三角商城和长安第三工业区，位于长青路与S358省道交汇处，是长安镇实施“三旧”改造的重点项目。将打造成集零售、娱乐、休闲、餐饮为一体的都市综合型体验中心，成为长安地标性建筑。

TCBL服务范围：

综合顾问服务、一般招商代理



魁奇路项目

城市：佛山

商业面积：逾90,000平方米

项目介绍：

本项目处于两条城市主干道交汇处，双面临街，利于商业形象展示及商业信息传播，区位优势利于商业项目开发。地铁催生了“交通枢纽的商业圈”，与旧城商业圈形成两大吸引点。依托城市总体规划中城南文物片区的优势，建设成以美食购物与商务度假并重的城市旅游新中心。

TCBL服务范围：

策划服务



龙湖·北城天街

城市：重庆

商业面积：140,000 平方米

项目介绍：

2008年成功由华夏柏欣进行业态、项目整改，成为重庆一重点购物点

TCBL引进租户：

H&M、UNIQLO、MISS SIXTY、MANGO、Haagen-Dazs、Evisu、7 for all mankind、CK JEANS、G-STAR、Paul Frank、Elegant Prosper、蒙奇奇(Monchhichi) 等

开业时间：一期—2003年10月、新馆—2009年9月



龙湖·西城天街

城市：重庆

商业面积：80,000 平方米

项目介绍：

打造西城天街成为杨家坪区之地标，为区域提供最新及引领潮流之消费体验

TCBL引进租户：

Sports City、Starbucks、Mannings、Lacoste、G-Star、Food Republic、Onitsuka Tiger、DEMETER气味图书馆、I'm David、Mind Bridge等

开业时间：2008年3月



龙湖晶郇馆

城市：重庆

商业面积：一、二期面积约25,000平米，
三期（MOCO）占地面积约30,000平米。

项目介绍：

晶郇馆位于北部新区，她分为晶郇馆1馆和晶郇馆2馆，于2006年3月建成，是龙湖商业第一个社区商业项目，三期（MOCO）定位国际家居名品体验馆，填补重庆高端精品家居市场的空白。

TCB L 服务范围：商业顾问、招商代理

开业时间：一、二期于2006年始随商家进驻陆续开业，MOCO于2010年7月9日试营业。



龙湖时代天街

城市：重庆

商业面积：600,000平方米

项目介绍：

龙湖后工项目正式命名为龙湖时代天街，初步规划一条步行街、三个城市广场、四大城市功能。这其中包括以整合周边产业为基础的新兴产业功能；以高档住宅为代表的宜居功能；第三是星级酒店和现代化写字楼为支撑的商务功能；最后就是以休闲娱乐购物为主的商业功能。

TCB L 服务范围：商业顾问、招商代理

开业时间：2012年



华润二十四城 (万象城)

城市：重庆

商业面积：约240,000平方米

项目介绍:

位于重庆市九龙坡区谢家湾正街47号，总占地面积为1051.3亩，规划建筑面积为191.6万平方米，其中大型集中商业建筑面积24.6万平方米。项目总投资约80亿元人民币，预计2015年左右全面建设完成。华润置地携万象城商业项目强势登陆重庆，打造重庆超级商业航母的万象城商业中心，国际星级酒店、顶级写字楼构筑城市高端商务领地，情景街铺、世界一线品牌专卖店、时尚旗舰店云集于此，将成为重庆城市中心的商业地标。

TCB L 服务范围：商业顾问



招商置地弹子石

城市：重庆

商业面积：约46,000平方米

项目介绍：

重庆招商置地位于弹子石项目，拥有一线江景优质自然资源和法国水师兵营、弹子石老街等传统人文资源，未来将建成重庆市滨江高端地标性商业项目，提升区域整体形象，预计2013年面世。

TCB L 服务范围：商业顾问、招商代理



瑞安重庆天地

城市：重庆

商业面积：约80,000平方米

项目介绍：

位于重庆主城区地理核心位置，距周围各行政区域、商业区10分钟车程。得到当地市政府的背书支持，建设成为重庆的城市中心枢纽。

TCB L 服务范围：商业顾问、招商代理

开业时间：2012年



同原鸿恩寺

城市：重庆

商业面积：约110,000平方米

项目介绍：

项目北临红石路，东靠首创地块和国家级城市森林公园---鸿恩寺森林公园。项目还毗邻红岩村大桥引道，北接冉家坝片区，西连石门大桥，东接观音桥商圈及嘉陵江嘉华大桥，与城市交通网络联系便捷。

TCB L 服务范围：商业顾问

开业时间：2013年



中渝都会广场

城市：重庆

商业面积：约78,000平方米

项目介绍：

该地块紧邻南滨路，与江北城中央商务区及朝天门码头隔江相望。作为 CBD 南区的弹子石地区，将建成集金融、办公、商贸、居住为一体的为 CBD 核心地带提供多种服务的配套的经济区。

TCB L 服务范围：商业顾问、招商代理

开业时间：2012年



江北嘴金融城2.3号地块

城市：重庆

商业面积：约47,000平方米

项目介绍：

项目位于江北嘴CBD区域，江北嘴中央商务区东临长江，南濒嘉陵江，与渝中区朝天门、南岸区弹子石滨江地区隔江相望，处于城市中的两江交汇口的景观密集区，南距现在的城市中心区解放碑0.5公里，西距城市副中心观音桥地区3.0公里。

TCB L 服务范围：商业顾问

开业时间：2012年



宽窄巷子

城市：成都

商业面积：约40,000平方米

项目介绍：

成都宽窄巷项目是成都市三大历史文化保护区之一，位于四川省成都市城市中心区域以西。“宽窄巷子”是千年少城区域内遗存至今的清代三十三条兵丁胡同中的两条。早在上世纪80年代就被列入《成都历史文化名城保护规划》。在保护老成都原真建筑风貌的基础上，将宽窄巷打造成具有“老成都底片，新都市客厅”内涵的“老成都原真生活情景体验街区”。

TCB L 服务范围：商业顾问、招商代理

开业时间：2008年6月



铁狮门东大街

城市：成都

商业面积：约35,000平方米

项目介绍：

发展商铁狮门 Tishman Speyer 致力打造成概念性综合体，功能包括商业，办公，住宅，酒店，文化设施。

TCB L 服务范围：商业顾问

全国各地服务项目精选简介

过往操作项目简介 - 大连/北京（全委托服务）



大连万和汇

城市：大连

商业面积：100,000 平方米

项目介绍：

大连金州新区第一个时尚体验型购物中心，位于区域内最繁华的商圈核心，华夏柏欣致力于将项目打造成集消费与娱乐为一体的商业地标；

主要租户（部分由TCBL引进）：

香港橙天嘉禾电影院、合声量贩KTV、汤姆熊、Five Plus, Tesco等

预计开业时间：2011年4月（2011年1月试营业）



北京淘汇新天

城市：北京

商业面积：38,000 平方米

项目介绍：

位于北京最繁华的成熟商圈之一王府井商圈核心位置，以都市潮流生活中心为定位，服务于周边众多写字楼、酒店等商务旅游人群；华夏柏欣为项目提供研策、招商、运营管理一系列服务；

预计引进租户：

H&M、Bershka、Muji、ELLE、C&A、汉拿山、海底捞、嘉斯猫、Sixty8ight、Quiksilver、阿迪三叶草

预计开业时间：2011年9月

过往操作项目简介 - 大连/南京（全委托服务）



南京国际广场

城市：南京

商业面积：88,000 平方米

项目介绍：

集购物中心、威斯汀酒店、湖景豪宅、服务式公寓、甲级写字楼及城市值机站的大型综合体；位于繁华高端的鼓楼区，致力打造成南京新地标

主要租户（部分由TCBL引进）：

Cartier、Bulgari、Rolex、Cerruti、Kent & Curwen、Swarovski、UME影院

开业时间：2010年12月试营业



大连天兴罗斯福国际中心

城市：大连

商业面积：195,000 平方米

项目介绍：

大连潮流时尚购物中心，2005年开业，2008年由华夏柏欣重新进行业态、硬件、软件改造

主要租户（部分由TCBL引进）：

ZARA、Bershka、C&A、Uniqlo、Ochirly、Sephora、McCafe、Bestseller、Dalian Cineplex等

开业时间：2009年8月整改开业

过往操作项目简介 - 重庆/长春（全委托服务）



重庆XD炫地

城市：重庆

商业面积：26,140 平方米

项目介绍：

沙坪坝商圈，年轻个性消费新地标，华夏柏欣致力将该项目打造成为潮流基地及时尚炫动力的发源地。

TCBL引进租户：UME、麦当劳、Baleno、鲜元素、金福宫、品厨、“爱玩”电玩城、优之良品、蜕变天成（美发）

开业时间：2010年3月试营业



长春盛世城

城市：长春

商业面积：230,000平方米（一及二期）

项目介绍：

以国际化为亮点，打造城市商业国际化、体验化、时尚化的新地标。华夏柏欣致力将此项目打造为奢华、国际、时尚、品味和尊享概念为核心的大型综合性购物中心

预计引进业态：国际顶级奢侈品牌、休闲娱乐、特色餐饮

开业时间：2011年12月（一期）



北京国瑞购物中心

城市：北京

商业面积：130,000 平方米

项目介绍：

北京二环内最大的购物中心, 打造成为提升该区域购物体验的时尚购物场所

主要租户（部分由TCBL引进）：

H&M、C&A、Muji、Broadway Cinema、CK Jeans、Fossil、时间廊、Lotte Mart、Lacoste、C&A、Sephora、Bestseller、Lens Crafters、Sizzler、川成元、满记甜品、Beard Papa、The Pizza Company

开业时间：2009年3月(试营业) 6月(正式开业)



成都仁恒置地广场

城市：成都

商业面积：40,000 多平方米

项目介绍：

打造为成都最奢侈品为的商业综合体，包括购物中心、公寓及写字楼，致力打动成都高端消费者外，以及西南地区及西藏的高端消费者兴趣

主要租户：

Louis Vuitton、Ermenegildo Zegna、Prada、Dior、TOD's、Hugo Boss、Rolex、Burberry、Canali等

开业时间：2010年1月试运营，2010年9月正式开业



青岛百丽广场

城市：青岛

建筑面积：200,000 平方米

项目介绍：

青岛重点地段,集时尚化,生活化,综合化的都市生活体验型购物中心, 2009年华夏柏欣获委托成为独家招商代理及驻场营运管理顾问,打造青岛首个真正购物中心

TCBL引进租户：

H&M、Uniqlo、Zara、欧时力、Paul Frank、Tough、屈臣氏、A/X、Dazzle等

开业时间：2010年4月



联洋广场

城市：上海

商业面积：58,000 平方米

项目介绍：

打造联洋广场为浦东重点家庭休闲,娱乐的购物中心; 提供现代家庭一个和谐一站式的休闲,购物,娱乐购物中心

主要租户（部分由TCBL引进）：

华润blt精品超市、Omei药妆、天福茗茶、法藤、贝儿多爸爸、唐饼家、私房小厨、Best Buy、Zara、Sephora等

开业时间：2008年底开业, 2010年底整改完成



上海香港广场

城市：上海

商业面积：南北塔各20,000平方米

项目介绍：

香港广场南楼商场定位高端奢侈品，包含国际知名品牌；北楼商场定位高档时尚

TCBL引进租户：

Cartier、Tiffany & Co.、Coach、APPLE、GAP、Boucheron、Longchamp、Lottusse、Alexander De Paris、Belford、Glasstique、Gherardini、Tissot、GAS、Tough Jeansmith等

开业时间：2010年5月



上海力宝广场

城市：上海

商业面积：9,000 平方米

项目介绍：

位于上海优质地段淮海中路上，项目于2009年初进行整装及业态整改，致力打造成淮海路一高端购物中心

TCBL引进租户：

Louis Vuitton、Ermenegildo Zegna、Richard Mille、Davidoff、Parmigiani、Dewitt、Moneta、Rimowa、Pierre Mantoux、Whittard tea、Ne Tiger等

开业时间：2010年5月



天府国际社区

城市：成都

商业面积：45,000 平方米

项目介绍：

打造成成都浪漫情调小资天堂，呈现原汁原味国际街道。

预计引进业态：文化/特色零售、大型餐饮、休闲娱乐

预计开业时间：2011年5月



成都兰桂坊

城市：成都

商业面积：40,000平方米

项目介绍：

成都兰桂坊，延续香港兰桂坊的气势，致力打造为成都最洋气，最潮流，集餐饮、娱乐、休闲之地

TCBL引进租户：

利苑酒家、Davidoff、Vans、Decleor、Couture Cake、Maya Club、Phoenix Club、Shannon Bar、天福茗茶、九拍等

开业时间：2010年7月



成都博瑞优品道项目

城市：成都

商业面积：110,000 平方米

项目介绍：

成都市光华商圈的区域性大型生活时尚型购物中心，2009年底开业，2010年由华夏柏欣进行业态、硬件、软件改造

预计引进业态：时尚服饰、大型餐饮、休闲娱乐

重新开业时间：2011年1月



北京金宝汇

城市：北京

商业面积：40,000 平方米

项目介绍：

打造北京奢侈品殿堂购物之地

主要租户(部分由TCBL引进)：

Gucci、Pal Zileri、Burberry、Swank Shop、Bottega Veneta、Kiton、百老汇（百丽宫）电影院等

开业时间：2009年5月



成都中信蜀都项目

城市：成都

商业面积：总占地面积140,547平方米

项目介绍：

项目规划为一个大型城市综合体，涵盖一站式购物中心、五星级酒店、服务式公寓等于一体的城市副中心商业中心项目。

预计开业时间：2015年



成都置信未来广场项目

城市：成都

商业面积：70,000m²

项目介绍：位于成都三环路武侯大道的交汇处，紧邻120亩市政公园，与地铁3号线无缝连接，定位为“park mall”，通过众多建筑亮点与业态亮点凸出“运动、时尚、休闲”的主题概念。

预计引进业态：超市（沃尔玛）、影院、时尚休闲服饰、大型餐饮、休闲娱乐等

预计开业时间：2012年



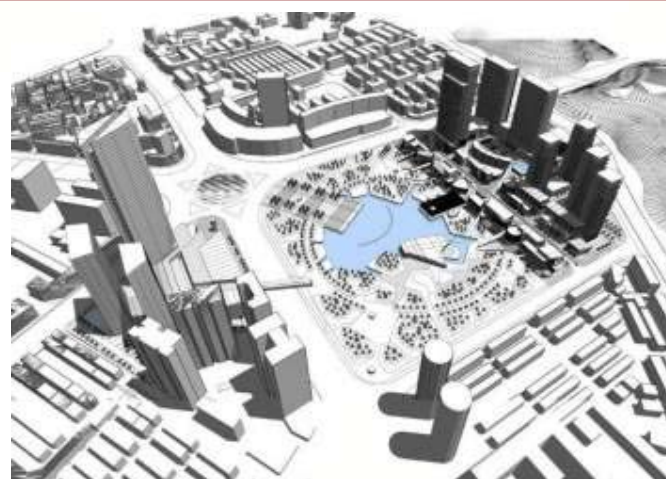
昆明正义坊项目

城市：昆明

商业面积：一期100,000m²
二期39,000m²

项目介绍：项目为昆明老街的重新改造，该街区为国家级历史文化街区，项目占地200亩，地处昆明市中央商贸区。定位为融合代表昆明的城市文化商业名片和城市会客厅两种功能为一体的历史文化体验式街区。

预计改造后开业时间：2013年



乐山中央商务区项目

城市：乐山

商业面积：约170,000m²
A,B,C三个地块均有商业

项目介绍：项目位于乐山广场，紧邻乐山城市绿心，开发商恒邦集团将把项目打造成为乐山城市地标，乐山的第一个城市综合体项目，规划有超高层的地标建筑，五星级酒店，城市中央公园等，建成后将形成独具乐山特色的商业，商务与文化中心。

预计改造后开业时间：2015年



成都凯丹广场项目

城市：成都

商业面积：50,000 平方米

项目介绍：

项目规划为体验型家庭中心，四周交通便利，依托次要道路与城市快速路和城市干道紧密相连。周边主要集中了富森美家居、宜家、迪卡侬及欧尚

开业时间：2010年11月



成都世豪广场项目

城市：成都

商业面积：总建筑面积约750,000平方米，其中商业面积约150,000平方米

项目介绍：

打造一个以家庭一站式体验消费中心的购物中心，为区域提供一个综合性购物中心，满足家庭的全方位需求。项目主力店为伊藤洋华堂

预计开业时间：2011年9月



上海市普陀真如副中心A3 - A6地块项目

城市：上海

商业面积：约200,000 平方米

项目介绍：

发展商上海长润江和房地产发展有限公司及长江实业（集团）有限公司致力打造为大型综合体，功能包括商业、办公楼、住宅、酒店、文化



上海市新江湾F地块项目(世浦领世)

城市：上海

商业面积：约100,000 平方米

项目介绍：

发展商铁狮门 Tishman Speyer致力打造成概念性综合体，功能包括商业，办公，住宅，酒店，文化设施



上海市东方渔人码头项目（一期）

城市：上海

商业面积：约41,000 平方米

项目介绍：

发展商上海东方渔人码头投资开发有限公司致力打造为城市综合体，功能包括渔文化商业、酒店、公寓



上海滩国际广场项目

城市：上海

商业面积：约57,000 平方米

项目介绍：

发展商上海地利置业有限公司致力打造为城市综合体，功能包括商业，办公，酒店



南京中航科技城项目

城市：南京

商业面积：约140,000 平方米

项目介绍：

发展商中航地产股份有限公司致力打造为大型城市综合体，功能包括商业、办公、住宅、酒店、文化展览



合肥市安徽纵横政务新区项目

城市：合肥

商业面积：约115,400 平方米

项目介绍：

发展商安徽金大地致力打造成为其集团首个大型城市综合体，功能包括商业、办公、住宅、公寓



无锡保利达广场项目

城市：无锡

商业面积：约100,000 平方米

项目介绍：

发展商香港九龙建业致力打造为城市综合体，功能包括商业、住宅、公寓



嘉兴创新园项目

城市：嘉兴

商业面积：约65,000 平方米

项目介绍：

发展商北科建集团致力打造为城市综合体，功能包括商业、办公、住宅、酒店、总部经济园区

上海淮海路华丽转身



香港广场



力宝广场



无限度广场

项目零售面积： 40,000m²

TCBL服务类型： 一般代理

TCBL招商占比： 75% (首层与二层)

9,000 m²

首席代理

80%

40,000m²

首席代理

50% (空置面积)

打造上海淮海路华丽转身故事...

成功项目案例分析

TCBL
· 华 · 夏 · 柏 · 欣

力宝广场



旧貌



香港广场



无限度广场

TCBL成功为淮海路
华丽转身



新貌



成功项目案例分析

T C B L
· 华 · 夏 · 柏 · 欣 ·

华夏柏欣成功招商品牌



成功项目案例分析

整改前：永和大王、农业银行、
LYLE&SCOTT、test-tube、星巴克



力宝广场

整改后：路易威登(Louis Vuitton)、
杰尼亚(Ermenegildo Zegna)



2.2.1 上海淮海路华丽转身



整改前：肯德基、味干拉面、赛博数码广场、中国银行

香港广场

整改后：蒂芙尼(Tiffany&Co.)、卡地亚(Cartier)、蔻驰(Coach)、APPLE、珑骧(Longchamp)、Boucheron、Chaumet等



大连天兴罗斯福国际中心



项目零售面积： 190,000m²

TCBL服务类型： 独家招商代理/资产管理

TCBL招商占比： 70%

- 经过招商调整以及资产管理推动，创造骄人成绩
- 平均租金提升30%，个别店铺高达400%
- 华夏柏欣成功为摩根士丹利在两年半内获得丰厚的资产回报

- 资产管理团队全程配合整改过程，确保在业态调整及整改过程中保持人流，提升形象
- 多角度的资产管理为项目增值
 - 监督工程整改
 - 监督新商户装修，配合各类商户开业活动
 - 调整形象的各类设施
 - 整改中的市场推广工作



ZARA



C&A



食通天美食广场

■ 整改期间不断配合的招商会、以及各类市场推广，保持人气



- 更新了购物中心商标
- 代表重生及蜕变
- 品牌定位为一个多面及引进国际潮流品牌与富现代感的新时尚生活中心



成功项目案例分析

T C B L
· 华 · 夏 · 柏 · 欣 ·

华夏柏欣成功招商品牌

ZARA

Bershka

UNI
QLO



SEPHORA



JACK  JONES

SELECTED

CITIZEN®

iPod

ONLY.

ME&CITY

VERO MODA®



ELLE

Five Plus



热风

HOTWINDLIFE



重庆龙湖北城天街



项目零售面积：100,000m²
+40,000m² 远东百货

TCBL服务类型：首席招商代理

TCBL招商占比：60%（可出租面积）

- 从05年TCBL为项目及重庆市场展开深入的研究和调查，落实和执行整改蓝图，到08年租金水平**三年翻了三倍**
- 现在商铺出租率达到**99.5%**
- 多家国际品牌选择为首家进驻重庆之商场，包括 *UNIQLO*、*H&M*、*i.t*、*Evisu*、*7 for all mankind*、*Haagen Dazs*、*Paul Frank* 等

成功项目案例分析

T C B L
· 华 · 夏 · 柏 · 欣



■ 广场景观改造



■ 增加玻璃天幕



■ 招牌改善及增加导示立柱

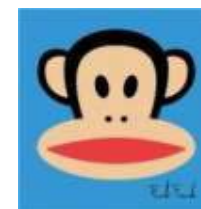
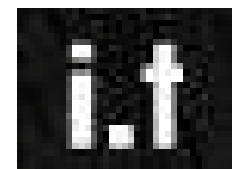


- 改用了大量的暖色灯光，营造了良好的购物氛围，有利于聚集人气及举办各项推广活动
- 导示系统更人性化

成功项目案例分析

T C B L
· · ·
华 夏 柏 欣

华夏柏欣成功招商品牌



TOMMY HILFIGER

DKNY JEANS

SEPHORA

MANGO

Calvin Klein Jeans

ENERGIE

MISS SIXTY.

BMW Lifestyle



G-STAR RAW

SISLEY



UNITED COLORS
OF BENETTON.

REPLAY

colour.eightee

Jessica

COCOLULU

FORNARINA



EVITA PERONI
PARIS NEW YORK TOKYO

GYMBOREE

BreadTalk
面包新语

瑪花纖體
Marie France Bodyline
法國瑪花纖體

Part II

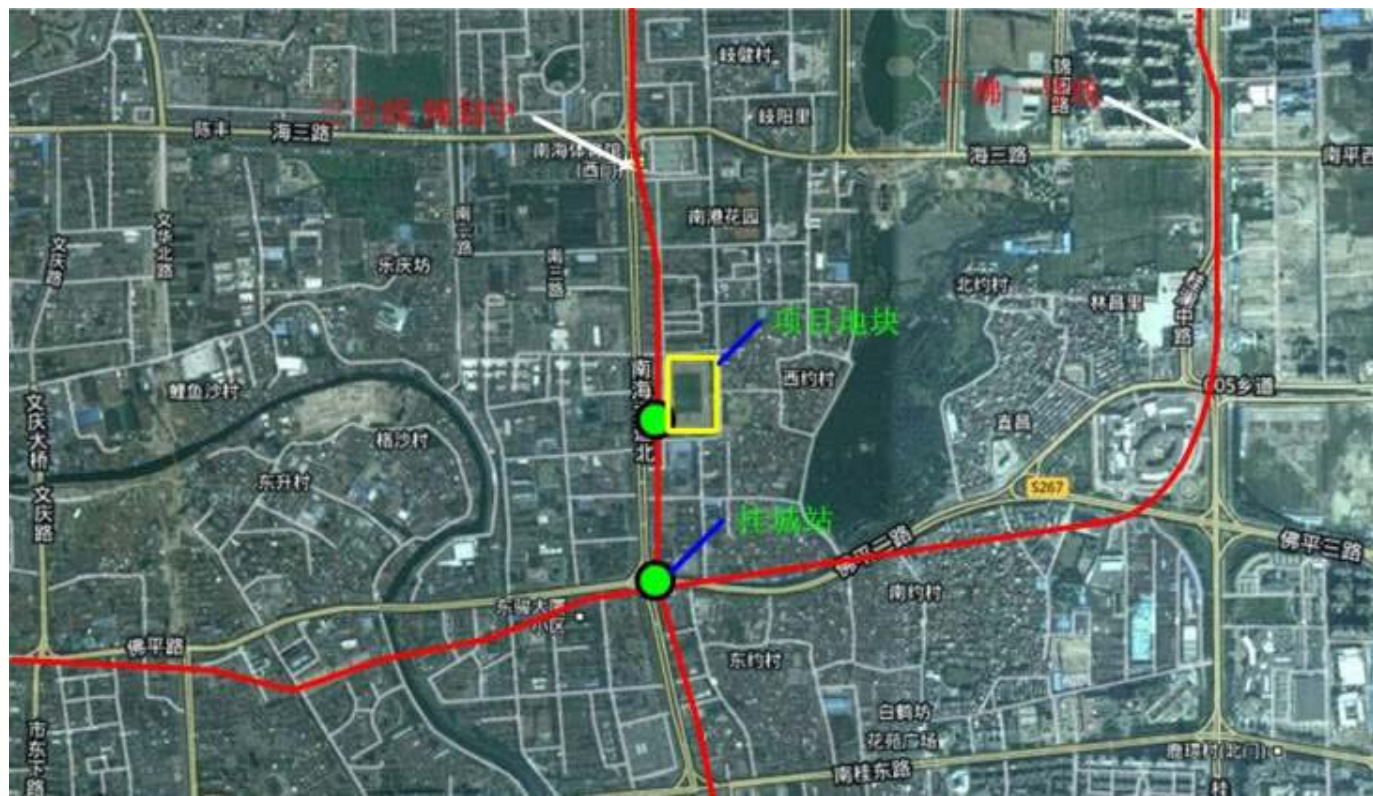
服 务 方 案

项目概况

项目经济技术指标

项目位置	佛山市南海大道
项目发展商	创鸿集团
规划建设用地面积	总用地面积2.9万m ²
可发展物业	住宅、商业、写字楼、酒店
规划商业建筑面积	70,000 m ²

项目位于佛山市南海大道，位于成熟桂城核心商圈，紧邻千灯湖板块，直接接驳南海大道及规划中的3号地铁线，具备良好的商业发展空间。



整体服务内容建议

本次建议服务内容

未来可提供的服务

商业定位评审服务

- A. 宏观及商业市场
结论评审
- B. 项目定位评审

综合商业顾问服务

- A. 图纸调整
- B. 招商顾问
- C. 推广顾问

招商代理服务

- A. 首席招商
代理顾问

前期营运顾问服务

- A. 项目规划设计期
- B. 交付筹备期

后期营运委托/顾问管理

- A. 资产管理及设施管理

* 上述服务建议安排需根据业主方工程及营销进度调整

服务内容

一.商业定位评审服务

一、前期定位报告及宏观经济简评

二、行业环境研究（以前期顾问报告数据为基础进行研究分析）

- 城市商业发展综述
- 城市商圈发展研究
- 城市典型商业设施研究
- 区域商业发展研究
- 区域现有竞争项目状况研究
- 区域未来竞争项目分析

三、消费者市场分析（以前期顾问报告数据为基础进行研究分析）

- 消费习惯分析
- 消费背景及消费水平分析
- 商业概念分析
- 项目接受度分析

说明：

- ◆本部分服务提交壹份《项目商业定位评审报告》，并提供壹次现场汇报会议。
- ◆本部分服务时间为自合同签订后45个工作日内。
- ◆主导部门：研策部;协助部门：招商部

四、商户访谈

- 零售商户访谈
- 餐饮商户访谈
- 娱乐休闲商户访谈

五、参考案例分析

六、项目自身研究及分析，项目定位，功能组合及经营布局

- 项目立地条件分析
- 项目整体市场定位分析
- 项目档次及功能定位分析
- 项目商业发展主线分析
- 项目业态分析
- 项目业态布局

七、项目设计规划优化

- 内外部人车流动线指引
- 商业动线优化
- 公共区域打造指引
- 分层平面布局指引
- 商业面积需求指引

二.综合商业顾问服务

□ 图纸调整

- 商业建筑形态与商场业态/租户组合是否能契合
- 商业平面布局是否符合商业规律及租户需求
- 商场主要出入口是否契合周边人流走向及未来租户安排
- 人流动线安排是否清晰，是否能符合商业经营的需求
- 车流动线建议（货车/客车）是否清晰，是否能高效率运转
- 商业展示面是否充足，满足租户需求
- 铺位分割及面积安排是否能满足租户需求
- 公共区域设置概念建议，体现商场特色，有效吸引人流
- 室内装修风格、主题分区概念建议（需配合第三方设计公司）

二.综合商业顾问服务

□ 招商顾问

- 招商方案建议
- 细分市场及目标租户
- 核心商户访谈
- 租户组合, 业态配搭
- 租户及租金落位
- 旗舰店, 半主力店之招商计划及目标租户
- 租赁计划

二.综合商业顾问服务

□ 推广顾问

■ 市场推广及宣传：

- 协助业主方制定招商推广活动方案并协助业主方负责策划和组织落实之方向性建议。
- 项目整体招商销售广告计划、策略、广告发布由业主方聘请的专业广告公司负责完成，TCBL结合招商需要对专业广告公司提出的广告计划提出合理修改意见，由业主方负责与专业公司沟通协调落实监督完善工作。
- 协助业主方制订服务期内之项目市场推广及宣传的费用预算之方向性建议。
- 协助业主方统一制定项目内广告位置、项目内其他场地的经营方案之方向性建议，如需要专业公司配合，由业主方负责聘请专业公司并负责与专业公司之沟通协调落实监督完善工作。

■ 招商手册

- 协助业主方编制招商手册之方向性建议：制定招商政策、招商范围、招商地点、商家入驻条件。（不包含设计、排版、印刷等工作）

二.综合商业顾问服务

□ 推广顾问

■ 购物中心开业前推广方案指导方向性建议，协助客户如下

- ◆ 开业前推广活动计划；
- ◆ 开业后的首年度的推广活动计划及预算；
- ◆ 开业次年的推广计划；

■ 购物中心开幕推广方案及实施指导方向性建议，协助客户如下

- ◆ 与相关的广告公司和公关公司协调和制定开业活动计划；
- ◆ 对内协调各部门，对外协调公众关系，保障方案的顺利执行；

二.综合商业顾问服务

□ 推广顾问

■ 营销推广策划方向建议，协助客户如下

- ◆ 根据本购物中心的经营指标制定 ‘营销推广目标’
- ◆ 制订本购物中心营销 ‘推广策略’
- ◆ 制订本购物中心的 “营销推广定位” 和 “推广主题”
- ◆ 制定本购物中心的 “营销推广预算方案” (包括推广工具组合及预算分配)
- ◆ 制订本购物中心整体广告 (包括报纸、杂志、电台广播、公交车/地铁列车车身、户外宣传、DM、 POP、网络等) 发布方案，并完成实施
- ◆ 制订本购物中心整体公关活动方案

针对以上服务，如需要，负责引荐相关专业单位落实安排！

服务内容

说明：

- ◆本部分服务方式为每月提供两次现场顾问工作会议，并针对具体问题提交相应方案。
- ◆本部分服务时间为自合同签订后12个月内。
- ◆主导部门：研策部/招商部/管理部

T·C·B·L
华·夏·柏·欣

二.综合商业顾问服务

□ 推广顾问

整体推广阶段划分

招商阶段推广

开业筹备前期

项目CI VI形象确定

品牌延伸应用系统

推广工具筹备及制作

招商中心形象包装

招商会或品牌签约

新闻发布公关宣传

年度推广策略制定

年度推广预算制定

年度营销方案制定

公关及媒体宣传

广告位及场地经营规划

会员体系建设

正式营业筹备

配合招商需要
专业公司执行
TCBL提供建议

TCBL协助提供
方向性建议
及修改意见

三.招商代理服务

□ 首席招商代理服务

利用TCBL全国招商渠道协助业主方进行招商执行工作，具体内容主要包括：

- 审核业主及第三代理行引入品牌；
- 把控整体招商工作；
- 制订目标品牌清单；
- 重点商户推介；
- 提供商户评价及代理洽谈；
- 租户需求跟进；
- 与目标租户现场视察；
- 租赁条款之谈判协商（租金、租期、押金）；
- 参与相关客户的谈判，密切沟通甲方同有关客户；
- 跟进业主方与客户之意向书和租赁合同签署过程；
- 协助业主方与客户签署意向书和租赁合同；

说明：

- ◆本部分服务方式为由TCBL各地分支机构为项目提供核心商户全国招商服务，并每月提供一份招商工作汇报；
- ◆本部分服务时间为自合同签订后12个月内。
- ◆主导部门：招商部

TCBL就本项目服务方案的分阶段服务报价及服务费用支付方式。

- (1) 商业定位评审服务费用及支付方式**
- (2) 综合商业顾问服务费用及支付方式**
- (3) 首席招商代理服务费用及支付方式**
- (4) 其他费用及支付方式**

(1) 商业定位评审服务费用及支付方式

商业定位评审服务报价是TCBL根据本服务方案所拟定，依照贵我双方进一步的沟通，就服务内容和期限等方面的因素，TCBL将保留适当调整本报价的权利。

服务内容	服务形式	工作期限	服务费用	支付方式
商业定位 评审	提供《项目商业定位评审报告》壹份	45个工作日	85万元	■ 甲方需先支付项目首期款：人民币肆拾伍万元整（RMB450,000元）。 ■ 乙方提交报告后五个工作日内支付项目尾款：人民币肆拾万元整（RMB400,000元）。
合计			85万元	

(2) 综合商业顾问服务费用及支付方式

综合商业顾问服务报价是TCBL根据本服务方案所拟定，依照贵我双方进一步的沟通，就服务内容和期限等方面的因素，TCBL将保留适当调整本报价的权利。

服务内容	服务形式	工作期限	服务费用	支付方式
综合商业顾问服务	定期例会（每月二次）+专题报告	12个月	18万元/月	■ 甲方需先支付项目启动费：人民币伍拾肆万元整（RMB540,000元）。相当于前3个月的顾问费。 ■ 甲方在合同生效后的第4个月至第12个月，每月支付乙方月服务费：人民币壹拾捌万元整（RMB180,000元）。
合计			216万元	

(3) 首席招商代理服务费用及支付方式

首席招商代理服务报价是TCBL根据本服务方案所拟定，依照贵我双方进一步的沟通，就服务内容和期限等方面的因素，TCBL将保留适当调整本报价的权利。

- 若TCBL推荐之商户成交，首席招商代理服务费用按照每项由TCBL代理介绍的商户租约期内约定的出租面积×租金单价×1.5个月收取。
- 若第三方代理行或业主推荐之商户成交，首席招商代理服务费用按照商户租约期内约定的出租面积×租金单价×0.5个月收取。

(2) 其他费用说明及支付方式

□ 差旅费补贴标准

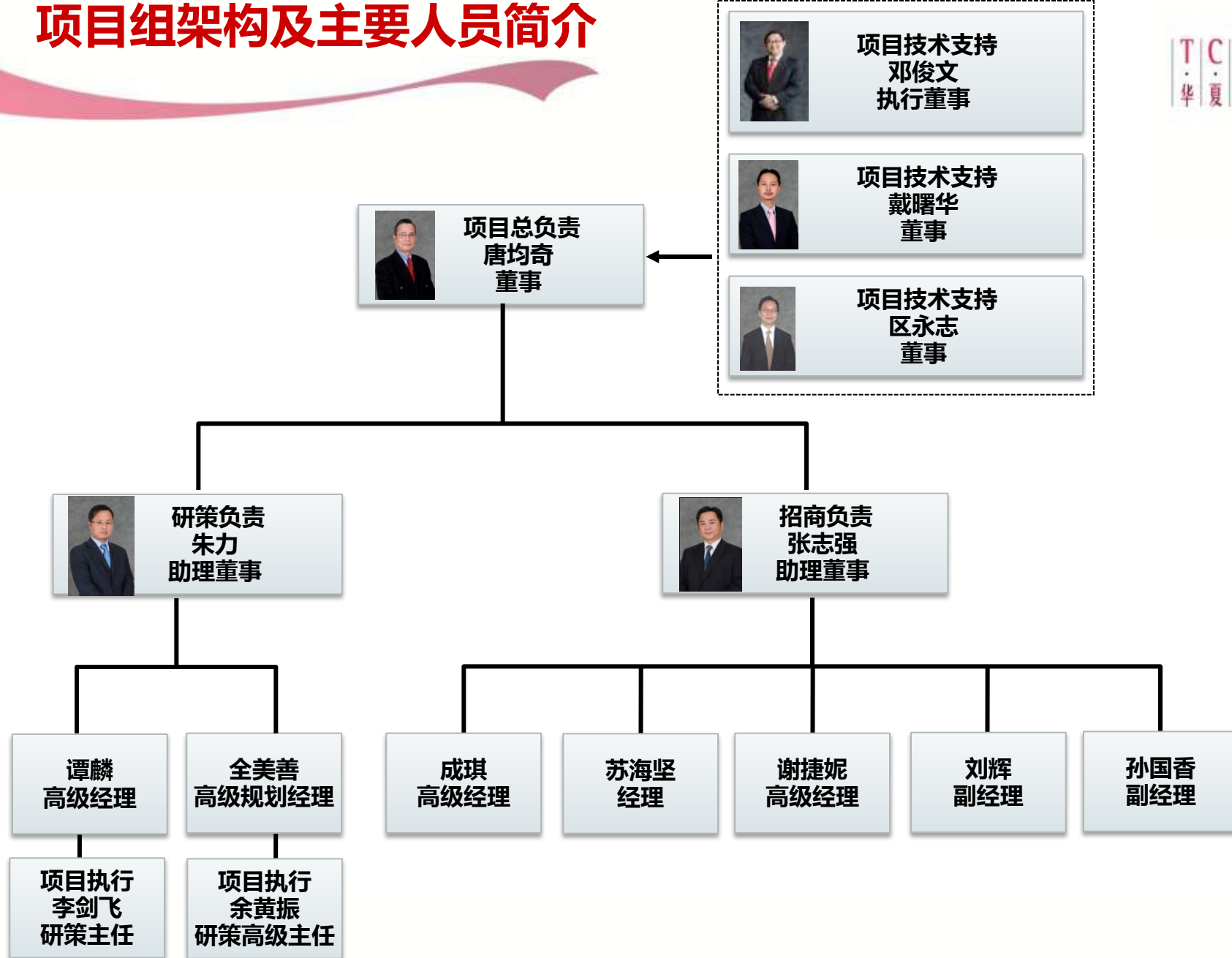
■ 差旅费包含交通费、住宿费及用餐补贴费，由贵司按照实际发生情况实报实销，具体标准如下：

级别	航空	酒店	餐饮	市内交通
执行董事	公务舱	五星级（豪华套间）	每人每天不超过RMB500元	实报实销
董事/助理董事	经济舱	五星级	每人每天不超过RMB400元	实报实销
高级经理/经理	经济舱	四星级	每人每天不超过RMB300元	实报实销
主任/助理	经济舱	三星级	每人每天不超过RMB200元	实报实销

■ 支付方式：上述费用按照实报实销方式由甲方负责支付。

项目组架构及主要人员简介

T C B L
· · ·
华 夏 柏 欣



项目组架构及主要人员简介



唐均奇- 董事
深圳分公司总经理
Tom Tong

拥有近40年大型发展商背景的工作经验，专注大型商场及办公楼的规划、招商、营运管理服务。在商场招商、营运方面有丰富专业的服务经验。

为前嘉里房地产市务总经理及MegaBox发展有限公司执行董事兼总经理。



戴曙华 - 董事
深圳分公司副总经理
Mason Dai

拥有10年众多商业地产项目之研究、策划及实务经验。为各商业地产项目制定全程调研、定位、规划和营销方案。在商业概念、建筑规划、评审项目建筑规划、业态规划及品牌规划方面有丰富经验。参与项目包括：深圳花园城中心、深圳怡景中心城、广州正佳广场、成都宽窄巷子、重庆北城天街、重庆华润二十四城等。



区永志- 董事
广州分公司总经理
Eddie Au

拥有17年中国房地产经验，营销投资项目包括广州中信广场和中旅商业城和信德商务中心、信和广场和天河城广场、华联百老汇，为前广州仲量联行投资部中国区董事，为前广州高力国际物业顾问之市场事务董事、首席顾问及商铺部主管。



朱力- 助理董事
Peter Zhu

熟悉地产投资、开发、策划、营销各环节，擅长市场分析、项目解析，从市场容量、宏观经济等方面对项目进行整体考虑并进行全面策划，并对项目进行经济评价和方案优化，为项目市场定位、规划开发、招商销售、经营管理方面做方向性指引和方案化策划。



张志强- 助理董事
Horace Cheung

作为华夏柏欣招商部助理董事，负责零售招商事务，拥有20年各类房地产经验，其中16年涉足中国大陆房地产市场，13年长驻国内，与本地及国际零售商保持良好的关系，熟悉零售市场的招商工作及策略。超过15年之招商经验，经验涉及香港及国内各地方之商业项目开拓工作，拥有对市场之敏锐触觉及对行业之热诚，促使其工作效率一直保持超乎水平。



From Vision to Value
凭远见 创价值

THANK YOU!
谢谢!



TCBL Consulting Limited

华夏柏欣（北京）经营管理顾问有限公司