



**SUPER CITY**

天晟 INTERGRATED PROPERTY CONSULTANT

[www.supercity.com.cn](http://www.supercity.com.cn)

## 公司分布

除了上海本部之外在北京、广州、苏州、南京、武汉、重庆、成都等主要城市设有分公司,并对其进行周边城市的外资企业也提供相应的专业服务。

## China Coverage

With our objective of providing professional, one-stop, customer-oriented residential services to multinationals, Super City has set up its branches in Shanghai, Beijing, Guangzhou, Suzhou, Nanjing, Wuhan, Chongqing, and Chengdu etc.



### • 房地产

上海天晟企业发展有限公司  
Shanghai Super City Enterprise Development Co.,Ltd.

上海天晟房地产经纪有限公司  
Shanghai Super City Property Consultants Co.,Ltd.

上海天晟经济信息咨询有限公司  
Shanghai Super City Business Consultants Co.,Ltd.

上海喜福会房地产经纪有限公司  
Shanghai Xi Fu Hui Property Consultants Co.,Ltd.

上海天晟行物业顾问有限公司  
Shanghai Super City Property Consulting Co.,Ltd.

苏州天晟房地产经纪有限公司  
Suzhou Super City Property Consultants Co.,Ltd.

北京天晟京城房地产经纪有限公司  
Beijing Super City Property Consultants Co.,Ltd.

重庆天晟渝都房地产经纪有限公司  
Chongqing Super City Property Consultants Co.,Ltd.

成都天晟房地产经纪有限公司  
Chengdu Super City Property Consultants Co.,Ltd.

### • 境外

香港天晟企业发展有限公司  
Hong Kong Super City Enterprise Development Co.,Ltd.

新加坡天晟投资有限公司  
Singapore Super City Investment Co.,Ltd.

### • 日文媒体

**SUPERCITY**  
上海-北京

上海市延安西路 2201 号上海国际贸易中心 710 室  
Room 703, Shanghai International Trade Centre, 2201 Yan An Road (W), Shanghai (200336)  
电话 / Tel: (86-21) 6270-0779 传真 / Fax: (86-21) 6270-0439



## 致辞 / PRELUDE

上海天晟企业集团成立于1993年,自创立以来,专注于高端房地产市场,业务范围涉及了项目营销、住宅租赁、商办租赁、战略咨询、市场调研和可行性研究、零售商场管理、投资服务和资产管理等主要房地产服务领域。凭籍其坚实丰富的专业经验和业务知识,天晟房产如今已成为中国具有领先地位的专业房地产咨询公司之一,业务范围遍及中国及亚太区域10多个城市,上海、北京、成都、重庆、南京、苏州、香港,新加坡、日本等均设立分支机构,拥有超过500多名来自日本、法国、新加坡,中国等房地产专业人士组成的服务团队,形成了专门提供高端房地产相关咨询服务的国际品牌。由于天晟提供专业、真诚,追求卓越和全面细致的服务,近3500家世界500强的欧美跨国企业及70%的日资企业已成为天晟的长期合作客户,为天晟持续发展和提供更多增值服务奠定了基础。

天晟企业于2000年首次发行日文杂志(Super City),每月同时出版5本不同种类的日文杂志,发行量每月270,000本。遍布55个中国主要城市,并且同时在日本东京发售。超过100多位来自日本和国内的专业编辑人员对中国的经济、金融、房地产市场、奢侈品和娱乐等各行业的商业信息汇总及分析,使SUPER CITY日文杂志已成为全国及亚洲主流日文媒体杂志之一,是在华日籍人士生活及工作中获取信息的主要来源,同时也是日本国驻华使领馆向各日本社团及个人发布重要通告和信息的唯一媒介载体渠道。同时天晟还设立了独立的日文媒体门户网站www.chinasupercity.com提供中国经济、物业市场、生活娱乐等实时资讯,是日本工商企业团体通向中国市场的信息桥梁。

Super City 天晟企业设定的未来发展目标:

- 成为中国高端房地产项目的租赁、运营管理和销售首选的高端品牌。
- 保持在国际同行业中的领先竞争力,树立服务品牌。
- 立足中国,发展亚太地区业务,进军全球市场。

Super City Group was established in 1993. Since then Super City has been focusing on high-end luxury real estate market such as residential leasing, commercial /office leasing, project sales & marketing, strategic consultations, market research & feasibility study, retail mall management (including positioning, technical service support, investment services and asset management), etc. Super City has now become an international flagship enterprise and one of the most reputable real estate consulting company in China. Its coverage includes major cities in China such as Shanghai, Beijing, Chengdu, Chongqing, Nanjing, Suzhou, Hong Kong as well as Asian regions such as Singapore and Japan. The company has more than 500 experienced and professional employees from Japan, France, Singapore and mainland China. Approximately 3,500 Global Fortune 500 enterprises and 70% Japanese-funded companies in China have been Super City's long term clients and have been engaging Super City's professional, seamless and detailed services over the last 20 years. The support of these loyal customers has formed the basis to support the continuous growth and development of Super City Group.

Super City Japanese Media, a direct subsidiary of the Super City Group was established in 2000 and publishes 5 different magazines in Japanese language with a monthly circulation of 270,000 copies; covering up to 55 cities in China and Japan. The media company employed over 100 professional editorial staff members from Japan and China to collect and analyze information related to China economy, finance, real estate market, lifestyle, entertainment etc. Because of its extensive contents, the Super City Magazine has become one of the most popular publication among the Japanese community living in China. Super City Media has also established an independent Japanese language website "http://www.chinasupercity.com/" to providing all kinds of up-to-date information regarding China economy, industry, property market, life, entertainment, etc. dynamically functioning as an info-bridge between the Japanese business community and the China market.

Managing Director / 天晟不动产 董事总经理  
Sophia Xia 夏宜

## 公司概况 / COMPANY PROFILE

成立年份: 不动产业务 - 1993年 广告业务 - 2000年  
所在地: 上海市延安西路2201号 国际贸易中心710室

Founded: Real estate Service - 1993 Advertising - 2000  
Location: Room 710, 2201 Yan'an Road(W) International Trade Center, Shanghai

## 发展历程 / DEVELOPMENT

1993年 天晟企业集团  
SuperCity Group

1994年 天晟企业欧美事业部  
SuperCity International dept.

1996年 天晟企业日本事业部  
SuperCity Japanese dept.

1999年 《SuperCity Shanghai》  
Japanese Media published

2000年 天晟企业商业楼宇事业部  
SuperCity Commercial dept.

2001年 天晟企业北京公司  
Super City Beijing Co., Ltd.  
《Super City Beijing》  
Japanese Media published

2002年 天晟企业重庆公司  
SuperCity Chongqing Co., Ltd.  
天晟企业投资咨询事业部  
SuperCity Investment Consultation

2004年 天晟企业苏州公司  
Super City Suzhou Co., Ltd.  
天晟企业住宅项目事业部  
Residential Project  
Marketing dept.

2005年 天晟企业成都公司  
Super City Chengdu Co., Ltd.

2006年 天晟企业武汉不动产公司  
Super City Wuhan Co., Ltd.

2008年 天晟新加坡公司  
涉足高端境外业务  
Super City Singapore Co., Ltd.  
established to start  
luxurious overseas real estate  
天晟企业高端项目销售事业部  
Residential Project Sales &  
Marketing dept.

2009年 天晟企业资产管理  
及投资咨询事业部  
Super City Asset Management &  
Investment Consultation dept.

2012年 天晟佳地商业管理有限公司  
Guthrie Super City Retail Mall  
Management Co., Ltd.

2013年 天晟企业与  
日本东京建物不动产买卖  
建立战略合作关系  
Super City established  
a long term strategic partnership  
with Tokyo Tatemono  
Real Estate Sales Co., Ltd.



# 服务范围 / OUR SERVICES

## 住宅租赁

- 天晟在中国主要城市向外籍人士及公司提供真诚、专业、有创意和卓越的住宅代理服务及优秀的安家方案。尤其在 500 强企业中有良好声誉。
- 优秀的项目团队 · 寻找最合适的物业
- 代表客户进行谈判,实现客户的最大利益
- 确保客户得到最具竞争力的租赁价格
- 提供最新市场资讯
- 全面的售后服务

## 商办租赁

- 深入的物业评估,包括提供全面的资料、财务 测算和室内设计评估,通过综合分析评估选择合适的物业。
- 客人极高的满意度 · 精准市场资讯
- 战略规划 · 基准评价
- 标准化及科技化 · 节省成本
- 灵活性

## 项目营销

- 国内外高端住宅和商业项目产权散卖市场推广营销服务天晟为众多海内外知名房地产开发商集团和国际基金机构拥有的豪华物业提供全面市场推广和销售活动的策划和执行服务。

## 战略咨询

- 专业知识和技能
- 时刻保持和服务代理和市场调研部门的协调保证信息及时更新准确

## 市场调研和可行性研究

- 市场概况、预测和评估
- 定期报告反映市场动向
- 项目可行性研究和财务分析

## 零售商场管理

- 商场计划、定位、项目管理、开业前和开业后运营管理
- 通过成功业绩表现为投资方实现纯营业收入增值和产出管理

## 投资服务

- 强化服务包括财务分析、策划评估、尽职调查,投资备忘
- 保持无数成功案例经验的专业和敬业团队
- 可操作综合的投资方案和的途径
- 投资咨询 · 财务分析
- 融资服务 · 退出渠道

## 资产管理

- 为投资方定制全程服务实现项目增值服务
- 包括主要市场划分、租赁、现场营运、财务管理和退出策略等。

## Residential Leasing

- Super City has been offering sincere, professional and creative residential leasing service solutions to multinational corporate clients and expatriate individuals in major cities in China and enjoying a high reputation especially among Global Fortune 500 companies.
- Excellent service team · Offering the most suitable housing options
- Negotiations for clients' maximum benefits
- Securing the most competitive rental price package
- Provision of up-to-date market information
- Comprehensive hassle-free after-sale services

## Commercial / Office Leasing

- In-depth property analysis including current market information, financial status and interior design evaluations to secure the most suitable rental options.
- High level clients satisfaction
- Accurate market data/information
- Strategic planning · Objective evaluation
- Standardization and Scientification
- Economical costs · Flexibilities

## Project Sales & Marketing

- Sales and marketing services (including planning and execution of promotion event) for strata title sale of China and overseas high-end residential and commercial properties developed and or owned by many renowned China /overseas developers and international fund institutes.

## Strategic Consultancy

- Professionalism and expertise
- Timeless connection and coordination for accurate and up-to-date information between R&D Department and Project Agency

## Market Research & Feasibility Study

- Evaluation and forecast on market conditions
- Periodic reports on market trends
- Project feasibility study and financial analysis

## Shopping Mall Management

- Planning, positioning, project management, pre/post-opening operation management
- Asset enhancement for net profit income and turnout management for investors supported by successful track records

## Investment Service

- Intensified services to include financial analysis, planning/evaluation, Due Diligence performance and investment memorandum.
- Professional and dedicated service team with numerous proven successful track records
- Feasible and practical investment approaches and solutions
- Investment advisory · Financial analysis · Financing service · Exit Service

## Asset Management

- Customized full-range asset enhancement services for investing clients
- Including major market segmentations, leasing, onsite operation, financial management and exit service, etc.

天晟不動産賃貸サービス  
SUPERCITY JAPANESE RELOCATION LEASING SERVICE



SUPER  
CITY



## 全面的なサービス

### 住宅賃貸

- ・外資系企業および駐在員のために、誠実で高品質な住宅代理サービスをご提案でフォーチュン・グローバル 500 企業で高い評価を得ている。
- ・優秀なチーム ・最適な物件探し
- ・クライアントに代わって交渉し、最高の利益実現
- ・ボトムプライスでの賃料提供
- ・最新市場情報 ・全面的なフォローサービス

### オフィス賃貸

- ・詳細な物業評価を含めたマーケティングレポート、財務予算と室内設計評価を総合分析によって評価し、適切な物業を選択
- ・高い顧客満足度 ・正確な情報
- ・戦略企画 ・基準評価
- ・標準化及びテクノロジー化 ・コスト節約
- ・柔軟性

### プロジェクトマーケティング

- ・国内外のハイエンドな住宅、商業項目所有権販売マーケティングサービス等数多くの国内外の著名な不動産デベロッパーグループと国際基金機構が所有するハイエンド物件に対するマーケティング及びロールスプロモーション活動。

### コンサルティング

- ・専門的な知識と技能
- ・常にサービス代理、市場調査部との調整を保持し、情報の即時性と正確性を保障する

### メディア雑誌

- ・効率的なマーケティングチャネル
- ・駐在員のために仕事面、生活面で便利さを提供する

### 市場調査及びフィージビリティスタディ

- ・市場概況、予測と評価
- ・市場動向を定期的に報告する
- ・プロジェクトについてのフィージビリティスタディと財務分析

### ショッピングモール管理

- ・モール計画、位置づけ、項目管理、開業前後の運営管理
- ・投資家が純売上高の増益を実現する

### 投資サービス

- ・強化サービスには財務分析、計画評価、デュー・デリジェンス、投資覚書が含まれている
- ・数多くの成功経験を持つ専門チーム
- ・実行可能性のある総合的な投資プランと方法
- ・投資諮詢 ・財務分析
- ・融資サービス ・チャネル出口

### 資産管理

- 投資家のためにトータルサービスを作成することでプロジェクトの増値を実現
- ・市場配分、賃貸、現場運営、財務管理、チャネル出口などが含まれている

## 天晟企業集団と東京建物不動産販売の戦略的パートナーシップ締結



2013年3月7日に、天晟グループが日本の創業100年の歴史のある東京建物不動産販売株式会社とともに、中国に焦点を合わせる不動産サービスプラットフォームを設立することが発表されました。より多くの日本と中国のハイエンドなクライアントに最適で専門的、全面的な不動産仲介サービスを提供することを目指しています。また、中国の投資家にも日本での住宅およびオフィスビルの投資情報とコンサルティングサービスを提供しようと考えています。

今回の締結を通じ、両社は互いの得意とする分野を融合し、日中企業と投資家への全面的な戦略的プラットフォームを作ろうとしています。

東京建物不動産販売は日本の著名な不動産デベロッパーの一つで、創業100年を超えています。オフィスビル、マーケット、マンションの開発から、不動産の証券化や、仲介販売、賃貸管理などに関する各関連業務を行っている企業です。





# The flow of OFFICE relocation

# オフィス移転の流れ

1

Propose relocation plan and confirm

## 移転計画の立案・確認

- 移転目的の明確化
- 移転先の条件設定
- 解約予告時期の確認
- 原状回復条件の確認
- 移転時期の確定

2

Select new office

## 新オフィス選び

- オフィス市場の把握
- 物件情報の収集～見学～確定

3

Confirm contract terms

## 契約事項の確認

- 賃貸契約書の内容、諸条件等々の確認
- 設備の利用方法や工事に関するルールのチェック

4

Office planning

## オフィスプランニング

- 原状と今後の分析
- レイアウトのプランニング
- 各業者の手配 (内装の他、セキュリティ、OA 機器業者、リース業者、引越し業者など)

5

Procedure for moving the office

## 移転に伴う手続き

- 各種手続 (官公庁への手続き、電話・インターネット回線の手続き方法などの確認)
- 社内ツール変更 (会社案内・封筒などの各種印刷物、WEB サイトの内容など)

6

Move to new office and restoration of original office

## お引越しと旧オフィスの原状回復作業

- お引越し (業者選択、引越し計画、説明会、不用品廃棄など)
- 原状回復義務の確認 (契約書の原状回復義務記載の確認)

7

Confirm completion of the move

## 移転後の確認完了

- 旧オフィスの契約完了 (オフィスの明け渡し、保証金の返還)
- 新オフィスの稼働チェック (ビル規定確認、設備動作チェックなど)
- 移転の手続き (官公庁での取り消し、登録手続き)

## 仲介実績

宝矿洲际商务中心 山特维克矿山工程机械贸易(上海)有限公司  
三得利(中国)投资有限公司  
北岸长风 天地华宇集团  
长城大厦 无锡威可楷发斯宁科技有限公司上海分公司  
福斯特惠勒国际工程咨询(上海)有限公司  
创兴金融中心 三菱电机自动化(上海)有限公司  
东海广场 日本株式会社英德知上海代表处  
葛洲坝大厦 慕尼黑展览(上海)有限公司  
福斯特惠勒国际工程咨询(上海)有限公司  
福斯特惠勒工程建筑设计(上海)有限公司  
重机(中国)投资有限公司  
海亮大厦 英国劳氏船级社  
海洋大厦 上海日立空调系统(上海)有限公司  
虹桥上海城 乐金化学(中国)投资有限公司上海分公司  
会德丰国际广场 第一三共(中国)投资有限公司、第一三共制药(上海)有限公司  
嘉华中心 丰田通商(上海)有限公司  
野村综研(上海)咨询有限公司  
奥林巴斯(北京)销售服务有限公司上海分公司  
奥林巴斯(中国)有限公司上海分公司  
奥林巴斯(上海)映像销售有限公司  
奥林巴斯(中国)有限公司上海分公司

金桥出口加工区 英特儿营养乳品有限公司  
凯科国际大厦 上海雅马哈建设摩托车销售有限公司  
兰生大厦 理光(中国)投资有限公司  
联强国际广场 广东菱电电梯有限公司上海分公司  
陆家嘴软件园 上海西科姆电子安全有限公司  
梅迪亚中心 上海大广贺促广告有限公司  
梅龙镇广场 科乐美软件(上海)有限公司  
南方国际大厦 米思米(中国)精密机械贸易有限公司  
浦东合庆工业园区 曼恩柴油机上海有限公司  
上海银行大厦 上海爱建股份有限公司  
安理国际律师事务所上海代表处  
舜元企业发展大厦 先声默沙东(上海)制药有限公司  
太平金融大厦 久保田(中国)投资有限公司  
新华联大厦 硕达(上海)国际货运有限公司  
雅仕企业大厦 威可楷(中国)投资有限公司  
威可楷爱普(上海)门窗系统有限公司  
吉田建材(苏州)有限公司上海分公司  
上海梅赛德斯奔驰车辆技术  
花王(中国)投资有限公司  
花王(上海)产品服务有限公司  
佳丽宝化妆品(中国)有限公司

壹丰广场 上海相宜本草化妆品股份有限公司  
上海相宜本草化妆品股份有限公司  
深圳市鸿安货运代理有限公司上海分公司  
深圳市鸿安寰宇物流有限公司上海分公司  
上海云指广告有限公司  
日立(中国)信息系统有限公司  
威可楷(中国)投资有限公司  
永新城 洋马发动机(上海)有限公司  
优乐加城市工业园 新盟和(上海)精密机械有限公司  
新盟和(上海)贸易有限公司  
理光(中国)投资公司北京分公司  
远洋光华中心 东丽(中国)投资有限公司  
越洋广场 卫材(中国)药业有限公司  
东丽商事(上海)有限公司  
东丽(中国)投资有限公司  
东丽国际贸易(中国)有限公司  
东丽(中国)投资有限公司  
中環广场 英博企业管理(上海)有限公司  
中信广场 建信人壽保險有限公司

その他、小規模オフィスの仲介実績も多数ございます。





# The flow of HOUSE relocation

## 住宅探しの流れ

Inquiry

### お問い合わせ

貴社専属の担当窓口を設置。お電話、Eメール等日本語でお気軽にお問い合わせください。

Hear requests

### ご要望のヒアリング

ご要望に近い物件を効率よく探すため、下記の項目をお伺いしております。

- ・家族構成・ご予算・入居予定の時期・契約期間
- ・ご希望エリア・部屋数・通勤手段・お子様の通学先・ご希望の設備など

Provide information requested

### 物件情報のご提供

セキュリティを第一に考え、ご要望に沿った物件情報をご提供いたします。

Tour of the place

### ご見学

弊社側でお車をご用意いたします。物件案内はもちろん、学校、病院、周辺の日本食料店などもご紹介。

ご案内中のお客様の具体的なご意見を基に、資料内に記載のない物件でも、即手配し、柔軟なご案内が可能です。

Select a residence

### 物件の選定

物件選びに慣れていない方でも、実際にお住まいになられている弊社のお客様の反応や過去の経験を基に、長所・短所の両面からアドバイス。

Negotiate contract terms

### 条件交渉

賃料交渉や基本の家具・家電はもちろん、これら以外にも、浄水器やウォシュレットなどの備品につきましても可能な限り交渉いたします。

Sign a contract

### ご契約

1年契約が基本となりますが、1年以上や短期でのオプション契約も対応。

Move to the new residence

### お引越し/ご入居

弊社ご紹介物件(同市内)へのお引越し時には運搬スタッフと運搬車両を無料にてご用意。

ご入居時にお部屋設備の使用方法及び光熱費の支払い方等をご説明いたします。

また公安への臨時住泊登記の代行も行います。

Support after moving

### ご入居後のサポート

弊社グループ会社発行の日本語情報誌のご提供、入居期間中のお部屋のトラブルへのご対応、契約満了通知、保証金のご返金対応、退出時の立ち会いといった基本対応の他、お客様がご帰国された後の最終月分の光熱費のお支払いまでサポートいたします。

## 住宅部受賞歴

● 徐汇苑酒店式公寓	Agent of the year	(2010~12)
● 静安 8 号	Top Agency	(2010,2012)
● Chester Court at Gubei	Agent of the year	(2010~12)
● 港汇广场	TOP Agent	(2007~09,2011)
● Shama 徐家汇	No.1 Agency 3rd Agency 2nd Agency	(2008,2009) (2010,2011) (2012)
● Shama 浦东	No.1 Agency 2nd Agency	(2006,2010), (2012)
● 衡山路 41 号	Agent of the year Outstanding performance	(2000) (2005,2006,2012)
● 柏华丽豪华公寓	TOP Agent	(2006,2008~12)
● 上海商城	Agency Awards 1st prize 2nd prize	(2006) (2012)
● 碧云花园	Silver Agency Award	(2006,2009) 他



# SUPER CITY

天盛广告 上海北京 www.chinasupercity.com

お問い合わせ:

(8621) 6219-6654

## 【上海公司】

上海天盛广告有限公司  
 所在地: 上海市延安西路2201号  
 国际贸易中心710室  
 設立: 2001年7月  
 資本金: 500万元人民币

## 【北京公司】

北京天盛东方广告有限公司  
 所在地: 北京市朝阳区建国门外大街19号  
 国际大厦1204室  
 設立: 2002年7月  
 資本金: 100万元人民币

## スーパーシティは天晟グループの広告会社です

中国で13年間活動し業務内容は、不動産業を中心とした雑誌を作り、広告代理業、市場調査などの、企業の総合ブランディングが出来る広告代理店です。日本語の月刊フリーペーパー「スーパーシティ」は中国、日本でも知名度があり、毎月、中国55都市に15万冊発行しています。「スーパーシティ」は不動産情報、投資、人材紹介、ビジネス、法律、生活、娯楽、飲食などの情報を網羅していて、中国に駐在する方や、ご家族の方に密着した情報誌です。さらに、媒体発行業務とは別に、700件以上のデザイン業務実績があり、企画からデザイン、印刷媒体にとどまらず、展示会などのイベント業務などの全ての業務を行なう事ができます。我々は、御社のブランディング構築から、継続、発展まで全てができる広告代理店です。

## 事業内容

- **DTP 设计 / DTP デザイン**  
 我们公司有着丰富的平面设计经验  
 弊社の紙面デザインの経験は豊富です
- **项目活动 / イベント**  
 我们的服务包括: 活动的企劃案策划、活动的执行、后期媒体推广  
 企画、立案から実行、アフターの広告まで全て対応いたします
- **各种媒体代理 / 各種メディア媒体取り扱い**  
 以公司自身发行面向日籍人士的免费月刊《SUPER CITY》杂志为主要渠道, 网罗中国的各种媒体  
 自社発行の日本人向けの月刊フリーペーパー「SUPER CITY」などを始め、中国の各媒体も網羅しています
- **包装设计 / パッケージデザイン**  
 对贵公司的产品进行外包装的设计  
 貴社の商品の外箱などデザインいたします
- **展会展位设计 / 展示会のブース設計**  
 活动出展的展示创意以及设计方面的一切内容都请放心地交给我们  
 イベントなどに出展される際、ブースのデザインから設計までお任せください
- **网页设计 / WEB デザイン**  
 企业主页的设计制作、SEO 对策、取得中国域名等服务  
 企業ホームページ制作、SEO 対策、中国 ICP 取得などをサポート
- **提供中日英互译服务 / 中日英の相互翻訳が可能**  
 为了使贵公司的产品能够尽快的打入中国市场, 我们能给予强有力的支持  
 貴社の製品を中国で販売する為に強力なサポート体制を



## Japanese Media Magazine 日本語媒体雑誌

### SUPER CITY 上海本刊 / 北京本刊

2000年1月に創刊された「SUPER CITY 上海」はすでに13年、「SUPER CITY 北京」は2002年10月の創刊から10年が経過しました。現在は上海、北京及びその周辺都市に住居する日本人読者にとっては、なくてはならない生活情報誌として愛読されています。

### SUPER CITY 上海 PLUS

2003年8月からスタートした「SUPER CITY PLUS」。娯楽、飲食情報を中心に編集される PLUS シリーズは現在、駐在員から主婦層、留学生層まで各年齢層の幅広い読者を有しています。

雑誌名	発行部数	発行日	創刊日
SUPER CITY 上海本刊	5万冊	毎月1日	2000年 1月
SUPER CITY 上海 PLUS	9万冊	毎月1日/15日	2003年 8月
SUPER CITY 北京	3.5万冊	毎月30日	2002年10月

### 上海本刊の発行情況



SHANGHAI



### 上海 PLUS の発行情況



PLUS 上海



### 北京本刊の発行情況



BEIJING





# 天晟の主要顧客

## 国内外の有名な不動産投資ファンド機構



## グローバル不動産開発グループ会社



## グローバル 500 強企業



## 日本企業



## ハイエンド富裕個人投資家



上海市延安西路2201号国际贸易中心710室  
Room 710, Shanghai International Trade Centre, No.2201 Yan An Road(W), Shanghai, PRC  
电话/TEL: 86-21-6270-0779 热线/HOTLINE: 136-0162-1238  
www.supercity.com.cn 邮编/Zip: 200336



高端住宅项目代理和资产管理服务  
PROJECT MARKETING-LEASING & ASSET MANAGEMENT SERVICE





**S**uper City has developed a comprehensive Serviced Apartment Asset Management Services tailor-made to assist investor in the effective collection of rental and handling of all tenancy matters in China. The service includes day-to-day lease administration, rental collection, net rental remittance, lease renewal, tenant/customer service, repair/maintenance and housekeeping service, etc. specially designed to enhance the return of investment properties.

天晟为在中国不同的投资机构量身定做并提供完整高端服务性公寓的租赁、租务管理和资产管理服务。服务范围包括按天租赁管理、代收租金、租金转汇、续租、租户管理、物业维护、小项目修缮、房间清洁服务以及其它旨在提升物业回报价值的特别服务。



## Features of Super City's Asset Management Services 天晟资产管理服务特色

**A strong & proven ability to achieve multiple value appreciation  
with in-depth market perception & tailor-made solution**  
凭借对房地产市场的深度洞察力和量身定制的服务方案为投资方  
实现多方位的物业资产增值目标

### Asset Appreciation

- Feasibility Study and One Package Value Appreciation Solution to revamp a regular residential project to be an international high-end serviced apartment.
- Super City's commercialized and market-oriented solution to achieve a unique high quality of the project at a standard & economic operation cost budget. Super City is also able to independently execute Asset Appraisal and Value Improvement as any other project owners in the market.
- Super City not only increases the market price of projects but also uplift the asset value and NOI through synergized improvements (e.g. 50% of value appreciation at The Residence Executive Apartments invested by CPI of Citi Group, and 300% of incensement for rental price after facility improvement and Super City's high-end brand services with cash flow status much higher than other market players at the same time.

### Marketing Network

- Super City capitalizes on its active and comprehensive marketing network incl. ever-growing 20,000+ corporate clients we are providing services now Over 70% of clients come from Fortune 500 companies. As of now, Super City takes up approx 60% international market share and up to 75% Japanese market share in China.
- Leasing achievement comes through Super City website, long-term close relations with high-level HRs and 3rd party agencies.

### Brand Marketing

Super City's excellent and creative project marketing and PR team works closely with major media channels to establish and maintain an effective platform to explore and secure potential prestigious leasing clients from all over the world through:

- Super City's company website
- Newsletter
- Leaflet and brochure
- PR events for real estate agents and VIPs
- Media ads
- Outdoor advertisement

### Dynamic

- Super City has successfully established a professional team incl. expat expertise and local talents aiming at a perfect combination of different cultures and standards.
- Super City has been exploring and cooperating with giant market players in brand new partnerships.
- Super City enjoys smooth cooperation in any form in terms of project location and outstanding self features of projects.

### 资产增值

- 对标的住宅项目进行市场可行性研究并提供一站式整套服务方案将标的物业精心打造成国际化高端品质的服务性公寓。
- 天晟独身定制和以市场为根本的资产增值服务方案旨在设计制定标准和经济的运行成本预算来实现物业项目的高品质。如同市场上其它的项目所有方案一样，天晟能够独立执行资产评估和价值增值等服务方案。
- 通过资产增值服务，天晟不仅提高了项目的市场价值而且提升了物业的资产价值和纯营运收入(例如，天晟操作花旗集团旗下房地产投资基金投资的上海海滨国际行政公寓，通过设备优化并引入天晟管理品牌，使得该项目在当时市场的租金提高了 300%，现金流营运状态远高于同期其它同等物业项目)。

### 营销网络

- 天晟拥有活跃和广泛的客户营销网络，包括了20,000多公司客户。
- 超过 70% 的客户来自世界 500 强公司。目前在中国天晟占到中国 60% 的英美客户市场份额以及 75% 日本客户的市场份额。
- 租赁业务还来自天晟网站、长期合作的 HR 高层以及第三方中介。

### 品牌营销

天晟卓越开创性的项目营销和 PR 团队和主要媒体渠道保持长期合作关系从而建立了有效的平台开发和赢得来自世界各地高端租赁客户：

- 天晟公司网站
- 新闻简报
- 推广单页和楼书
- 专为中介和 VIP 客户的 PR 推广活动
- 媒体广告
- 户外广告

### 多元化

- 天晟成功建立一支专业化的市场营销团队包括外籍市场人才和本地专业人士融合了不同的文化背景和对客户需求的理解层次。
- 天晟和众多著名大型机构客户建立全新模式的合作伙伴关系。
- 天晟和众多本地知名高端项目在各个层面上开展良好的合作关系。



## Asset Management Procedure 资产管理程序

### PREPARATION

#### 前期管理

- Market analysis
- Improve existing design
- Interior & environment design
- Select all consultants and relevant expert
- Project position
- Redesign the lay-out
- 市场分析
- 项目定位
- 优化退出设计
- 装潢设计提升
- 内饰和环境设计
- 专业人士加入

### PRE-OPERATION

#### 开业前管理

- Make operation Procedure manual :
  - Finance management
  - Property management
  - Lease management
  - Contract bid
- Establish database
- Tenants mix / Target clients
- Cost control
- Finance budget
- 制作营运手册：
  - 财务管理
  - 租务管理
  - 物业管理
  - 合同管理
- 数据库建立
- 主要租客管理
- 成本控制
- 财务预算

### OPERATION

#### 营运管理

- Brand set-up
- Internal audit
- Start all operation
- Cost control
- Finance report
- Deficit control
- 品牌设立
- 内部审计
- 所有营运开启
- 成本控制
- 财务报告
- 赤字控制



## Super City Tenant Channels 客户渠道

To capitalize on Super City's long term investor database, in Shanghai, Beijing, Yangtze River Delta and overseas (Singapore & HK). Around 100,000 active clients have been engaging Super City's Asset Management services. Further its long developed and consolidated sales and client network will bring a large number of premium and stable tenant resources for long-term stays.

利用天晟在上海、北京、长三角和海外地区(新加坡和香港)长期积累的10万个投资客户,他们已经享受到天晟的全面资产管理服务,此外还有长期发展坚实的销售和客户网络,能够带来优质和稳定的长期租赁客。



## Super City Group Platform 天晟集团平台

- 20+ years of professional operation experience and a high market reputation in the Shanghai English-speaking and Japanese communities. In-house international residential agency team with over 20+ years renowned track records in English-speaking Market.
- Over 100 government-approved licensed experienced in-house residential brokers focusing on the Shanghai high-bracket residential market.
- Approximately 3,000 persons/cases leasing clients to maintain on an annual basis
- Shanghai residential leasing market share – 70% of Japanese market and 40% of International market.
- Full support by Japanese / English language media.
- 20 多年在涉外和日本高端住宅市场拥有专业经验和享有极高声誉。
- 超过 100 多位持有政府专业资格的物业代理顾问,专注于高端物业市场。
- 每年维护着超过 3000 租赁客户或租约。
- 欧美租赁市场份额占到 40%, 日本租赁市场份额占到 70%。
- 日文和英文媒体全面支持。

### Other Channels

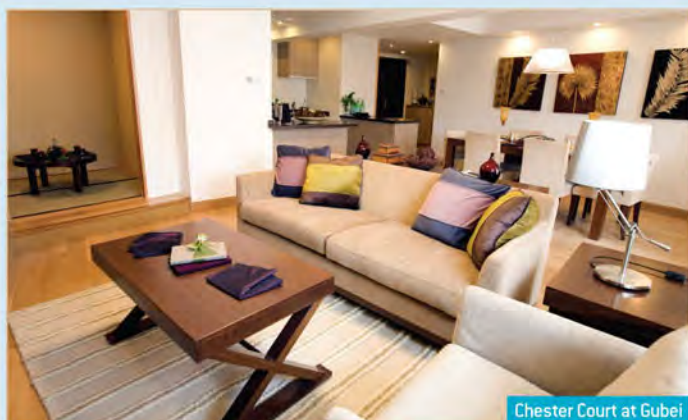
[3rd Party Agents, Private Clubs and Business Associations]

#### 其他渠道 (第三方代理、私人会所、商业组织机构)

- Super City has long co-operation with most of the high-end private clubs in Shanghai
- Super City has good relationship with many local and international commercial chambers
- Super City also maintains a long term active partnership with over 700 individual professional agents working for 3rd party broker companies or on a freelance term through projects as sole agent with other serviced residences.
- 天晟和上海高端私人会所长期保持良好合作关系
- 天晟和各国商会长期保持良好合作关系
- 天晟同时也和超过 700 位个人高端物业中介和代理公司就独家代理的高端物业长期保持良好合作关系



# Residential Leasing Projects 住宅租赁代理项目



Chester Court at Gubei



41 Heng Shan Road / 衡山路41号



Jing An Residence 8 / 静安公寓



BelgraviaPlace / 华山丽苑



The Residence on River's Edge / 河滨国际公寓



City Apartments, Shanghai / 城市一品苑



Riviera / 天山河畔



Ruiquan - The Waterfront / 雅仕阁



Shama Xujiahui



上海天晟佳地商业管理有限公司  
GUTHRIE SUPERCITY RETAIL MALL MANAGEMENT CO., LTD.



全面的中外合资商业资产管理增值服务平台  
A JV PALTFORM FOCUSING ON RETAIL ASSET MANAGEMENT SERVICES

[www.supercity.com.cn](http://www.supercity.com.cn)



Guthrie Supercity Retail Mall Management Co. Ltd. (上海天晟佳地商业管理有限公司) 为 Guthrie 佳之地集团与 Super City 天晟集团, 集双方各自优势资源, 合资设立的专注服务于中国商业地产基金管理、项目投资管理及商业资产管理服务的综合性平台。

Guthrie 的房地产部门在新加坡和东南亚地区的商业管理市场享有盛誉。长期战略合作伙伴包括国际顶级地产机构投资者, 如 Pramerica, 新加坡政府投资公司 GIC, 印尼三林集团等。

Guthrie 为新加坡第二大的专业购物中心开发商、投资商和管理运营商, 其目前拥有或管理的商业物业总面积达到 500 万平方英尺, 物业资产规模超过 64 亿新币 (约 325 亿人民币), 月客流量合计超 1400 万, 车流量超 50 万。

Guthrie Supercity Retail Mall Management Co., Ltd ("GSC"), a JV between Super City and Singapore's Guthrie GTS, focuses on expanding its business portfolio in the China market.

Guthrie, a company registered in the British colony of Singapore in 1821, and as evolved over almost 2 centuries, has been listed on the Singapore stock exchange under the group name of Guthrie-GTS since 1974. With varied interests in the real estate, engineering and hospitality sectors, the Group can boast of the largest portfolio of retail malls under its management through a mix of ownership, joint-ownership and service provision in Singapore, together valued at some SGD 6.4 billion (RMB 32.5 billion), and growing fast. The portfolio includes the second and third largest malls in Singapore, "Jurong Point" and "nex".



GUTHRIE  
GTS  
Since 1821

佳之地 (新加坡)  
Guthrie GTS Group



天晟 (中国)  
Super City Group

上海天晟佳地商业管理有限公司  
Guthrie Supercity Retail Mall Management Co., Ltd.

项目开发及策划咨询  
BD & Feasibility Study

- 市场研究 Market Research
- 定位策划 Project Positioning
- 规划技术咨询 Technical Advisory
- 项目开发管理 Project Management

投资咨询  
Investment

- 投资咨询 Investment Advisory
- 财务分析 Financial Analysis
- 融资服务 Finance Service
- 退出渠道 Exit Service

运营管理  
Centre Management

- 开业前期顾问 Pre-opening Consultancy
- 招商租赁 Leasing
- 市场推广 Marcom & PR
- 商场运营 Mall Operation

以往业绩 TRACK RECORD



Singapore

❖ Own & Manage:

- Guthrie House
- Office units at Chinatown Point
- Retail units and car station at Craig Place

❖ Co-Own & Manage:

- Jurong Point 1&2
- Pramerica AsiaRetail Ltd:
  - Century Square
  - Hougang Mall
  - Tiong Bahru Plaza
  - White Sands
  - Liang Court
  - Tampines 1

❖ Under Development:

- Adora Green
- Paya Lebar Square

❖ Mall Management:

- nex @ Serangoon





## 项目投资与开发咨询 / ASSET INVESTMENT & DEVELOPMENT

- |               |   |
|---------------|---|
| • 进行财务分析      | Conduct financial studies                 |
| • 进行测算 / 风险管理 | Perform underwriting / risk management    |
| • 确定开发理念和资产计划 | Conceptualize development and asset plans |
| • 进行开发管理      | Perform development management            |
| • 制定市场营销战略    | Strategic Marketing                       |



## 项目改造或再定位 / ASSET ENHANCEMENT

- |                            |   |
|----------------------------|---|
| • 进行财务分析                   | Conduct financial studies                                       |
| • 形成资产重新开发的商业理念            | Perform underwriting / risk management                          |
| • 进行积极的提升资产价值的努力以寻求利润回报最大化 | Perform active asset enhancement initiatives to optimize return |



改造并重定位后运营业绩提升 30% 以上

## 资产运营维护 / ASSET PRESERVATION

- |                |   |
|----------------|---|
| • 取得预期投资回报     | Achieve underwriting investment returns |
| • 积极的商场管理      | Active mall management                  |
| • 积极的市场营销和租赁管理 | Active marketing and leasing activities |
| • 租户管理         | Tenancy management                      |



## 资产增值管理 / ASSET MANAGEMENT

- |                  |  |
|------------------|--|
| • 资产重定位以增加价值     | Asset repositioning to enhance value       |
| • 资产组合品牌塑造       | Asset portfolio branding                   |
| • 全面有效的商业结构管理    | Collective and comprehensive retail mixing |
| • 收益率管理,旨在提高运营效率 | Yield management to streamline operating   |



### Great China

- ※ **Mall Management:**
  - TaiMall (Taoyuan, Taiwan)
- ※ **Consultancy:**
  - Imago (Shanghai)
  - Lifesquare Mall (Shenyang)
  - Everbright Mall (Guangzhou)
  - Huaning Plaza (Shanghai)
  - Strategic partnership with a renowned SOE for its retail portfolios over China
  - Baoshan Int'l Square (shanghai)

### Indonesia / Others

- ※ **Co-Own & Manage:**
  - Wisma Nusantara, Office Building (Jakarta)
  - Pullman Hotel (Jakarta)
  - Novotel Bali Benoa Hotel
  - Indah Puri Golf Resort (Batam)
- ※ **Laos:**
  - Mercure Hotel (Vientiane)
- ※ **Vietnam:**
  - BIDV Tower (Hanoi)

### Malaysia

- ※ **Co-own & Consultancy:**
  - Asian Retail Malls Fund:
    - Island Plaza (Penang)
    - 1st Avenue (Penang)
    - SStwo (Kuala Lumpur)



For more information :

[www.supercity.com.cn](http://www.supercity.com.cn)





天晟国际租赁安家服务  
SUPERCITY INTERNATIONAL RELOCATION SERVICE







## OUR SERVICE

### BUSINESS STRUCTURE

- Residential Leasing
- Commercial Leasing
- Visa & Certificate Application
- Industrial Space Leasing
- Retail Mall Management
- Domestic and Overseas High-end Property Selling & Purchasing
- Asset Management
- Project Marketing
- Investment Consultation

### EXPATRIATE RELOCATION SERVICES

#### One-stop Service

- Pre-arrival Communication
- Short Term Accommodation
- City Orientation
- Immigration Services
- Home Search
- Negotiation & Contract
- Pre-check-in/Check-in
- After Service
- Renewal & Termination
- Check-out

### CORPORATE SERVICES

- Provide service to expats as well as corporate HR
  - Service to Expatriates: one-stop & customized service
  - Service to Corporate HR
    - One-contact person
    - Contract, payment & immigration Management
    - Help to handle all kinds of emergency situations
    - Giving professional advice
    - Weekly, Monthly and Yearly reports
    - Regular meetings with corporate HR
    - Housing Budget Bench Market Studies
- Emphasis on team work
- Emphasis on customer satisfaction & long term relationship



## SERVICE CONTENT

### PRE-ARRIVAL COMMUNICATION

- **Questionnaire** - Send clients questionnaire to get basic housing requirement
- **Initial Proposal** - Prepare & send initial proposal to clients for reviewing
- **Schedule** - Send clients itinerary on home search
- **Documents Required** - What clients should bring prior to coming to China

### CITY ORIENTATION

- Pre contact with questionnaire
- Collect necessary information for schooling, hospital and habits/hobbies
- Look-and-See Visit: School & Hospital Search and City Tour
- Introduce schools & Kindergartens and assist with registration form
  - French, English Speaking Staff Available
  - Familiarization with Day-to-Day life
  - Complete Introductory Materials

### AFTER SALES SERVICE

- Pre-check in (Property condition report)
- Assist expatriates property handover
- Register at Police Station
- Property maintenance service during leasing term
- Send expiration notice to tenant 3 months in advance
- Termination - check-out report / extension - lease renewal contract / change residence - inspection (and other related work)
  - 24/7 Hotline
  - Service Standard: Feedback within 2 Hours
- **Professional Engineer Team Support**
  - 24 hours Commitment to Repair Issues

### SHORT TERM ACCOMMODATION

- Source possible short-term accommodation
- Make a hotel/serviced apartment for clients
- Assist to arrange accommodation
- Assist to issue temporary residence registration form

### HOME SEARCH

- Prepare viewing based on individual needs and housing budgets
- Viewing all suitable properties
- Negotiate most bottom-line rental
- Lease contract preparing and signing
  - Experienced and Responsible Consultant
  - **Large Property Database Ensures More Choices (SH>88,000)**
  - Above-average Monthly Transactions Ensuring Most Competitive Rates
  - Strictly Implement Corporate Housing Policy
  - Good Reputation with Many Landlords and All Developers

### TENANCY MANAGEMENT AND ADMINISTRATION

- Set up file system
- Establish & update Corporate Contract Management Chart
- Represent client company to negotiate best rate
- Inform clients and clients' company of lease expiry, arrange extension or termination work
- Review and manage previous contracts and newly signed contracts

SUPER CITY





## FEATURES

### ON-SITE SERVICES

- Contract Management
- Immigration Management
- Payment Management
- Emergency Desk

Solutions:

A staff with good problem-solving & communication skills will be appointed into Corporate office after approval;  
Cooperate with account manager closely to improve work efficiency.

### GUARANTEED RETURN OF DEPOSIT

- Individual Landlord Special Service
- Bank Guarantee Letter
- Corporate Guarantee Letter
- Deposit to offset last 2 months' rent

### INDIVIDUAL LANDLORD SPECIAL SERVICE

- Super City signs lease contract on behalf of landlords with landlord's authorization
- Super City processes following work on behalf of the landlords
  - Issue payment notice & invoice monthly
  - Collect monthly rental
  - Pay management fee and club fee
  - Transfer monthly rent balance to landlords
  - Provide property maintenance service on behalf of landlord

### STABLE & DESIGNATED TEAM

- 50% of staff members with ten years of professional experience
- All staff bilingually skillful in communications
- Target-driven, Self-initiatives High business integrity
- In-depth current market knowledge
- Systemically trained on a regular basis

### SERVICE ADVANTAGE FOR CORPORATE ACCOUNTS

- Experienced & Responsible Residential Service Staff
- Large Property Database
- Good Reputation with many Individual Landlords and all Developers
- Complete Supporting Organization
  - Certificate Application
  - Property Resources
  - After-sales Service Team
  - Professional Engineering Team
  - Marketing Department
  - Training Department
- Key Performance Indicators (KPI) to ensure a quality service



## SOLE-LEASING AGENT PROJECTS

### Selected Properties with Super City's Sole-Agent & Asset Management Services



Chester Court



Belgravia Place  
at Huashan Park



41 Hengshan Road



Jing An Residence 8



Manderine  
The Gu Bei Garden



City Apartments



Celebrity Service  
Apartment



Patina Court



SUPER  
CITY



## DEVELOPERS' AWARDS



Jing An Residence 8  
Top Agency of 2010



Chester Court  
Best Sales Team of  
2010



Belvedere  
Outstanding Performance  
of 2010



Ramada Plaza  
Top Agency 2011



Jing An Residence 8  
Top Agency of 2011



Shama  
3rd in sales 2011



Jing An Residence 8  
Top Agency of 2012



Shama  
3rd in sales of 2012



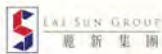
Green Court  
2nd in sales of 2012

## OUR CLIENTS

**Real Estate Investment Funds** (We deliver high performance to fund clients and build up our reputation and brand)



**Globe Real Estate Developers** (Most are reputable & international developers)



**Fortune 500 Companies** (45% market share)



**High-end Individual Investors** (Long-term and loyal relationships with Super City)



天晟 INTEGRATED PROPERTY CONSULTANT

上海市延安西路2201号国际贸易中心710室

Room 710, Shanghai International Trade Centre, No.2201 Yan An Road(W), Shanghai, PRC

电话/TEL: (8621) 6270-0779 热线/HOTLINE: 136-8161-7970

邮编/Zip: 200336



高端住宅项目销售推广服务  
HIGH-END RESIDENTIAL PROJECTS SALES AND MARKETING SERVICE





## RESEARCH AND STUDY / 市场调研

### ◆ Supply and demand analysis / 市场供需分析

### ◆ Project analysis and positioning / 项目分析

- Analysis of site area 项目所在区域调研分析
- Analysis of municipal infrastructure of transportation 市政基础设施和周边交通调研分析
- Analysis of market profile 市场和附近区域楼盘分析
- Analysis of future projects 未来楼盘项目分析



## PROJECT-SPECIFIC PROPOSALS / 项目提案

### ◆ Target market and segmentation 项目目标市场及细化



## PROJECT POSITIONING / 前期项目定位

- ◆ Product development 产品发展
- ◆ Overall building design 楼盘总体设计
- ◆ Layout choice 房型选择
- ◆ Layout composition 房型组合
- ◆ Recommendation of amenities and facilities 配套设施建议
- ◆ Other creative recommendations 其它建设性推荐建议



## MARKETING OF PROJECT / 项目营销

- ◆ Develop marketing and promotion plan 指定市场营销计划
- ◆ Plan relevant marketing/promotion phases 计划市场营销阶段
- ◆ Detailed recommendations of marketing promotion strategies 详尽的市场营销策略建议
- ◆ Sales evaluation and control plan 销售评估和控制计划
- ◆ Pricing 定价计划
- ◆ Adjustment of pricing 定价调整
- ◆ Method of payment 付款方式
- ◆ Branding strategy and implementation plan for developer and project 发展商品品牌策略和执行计划

## DIRECT CUSTOMER SALES / 直接客户销售

- ◆ Overall plan for direct customer sales 直接客户销售整体计划
- ◆ Sales channels and methods 销售渠道和方式
- ◆ Implementation of plan 计划执行



## ADVERTISING STRATEGIES / 广告策略

- ◆ Overall Advertising proposals 整体广告提案
  - Advertising budget 广告预算
  - Advertising media schedule 媒体广告时间表
  - Advertising media recommendation 媒体广告选用推荐
  - Design and production of sales tools 销售工具设计制作
  - Design and production of print advertising material 平面媒体广告设计制作
  - Media publicity 媒体发布
  - Evaluation of advertising and recommended changes 广告效果评估和调整



## ON-SITE IMPLEMENTATION / 现场销售执行

- ◆ On-site sales office setup 现场销售办公室设立
- ◆ Show Flat setup 现场样板房设立
- ◆ On-site team organization 组织现场销售团队
- ◆ On-site team training for top quality service standards 现场销售人员培训以高标准服务
- ◆ Preparation of Sales materials 销售资料的准备
- ◆ Documentation required for sales 销售所需文件的准备
- ◆ Guest registration and reception 客户接待和登记
- ◆ Overall on-site management 现场综合管理
- ◆ Conduct on-site sales 现场销售活动的执行
- ◆ Sales summaries 销售简报
- (monthly, quarterly, annual reports and final report) (月报、季报、年度报告和销售完成最终报告)



## KEY EFFORTS ON AWARENESS CREATION AND DISSEMINATION

### 项目市场知名度的建立和销售信息的发布

- ◆ Super City to arrange media buzz and organize event launches
  - ◆ Dissemination through DMs, Emails, SMS, Direct Calls, etc.
  - ◆ Media Buys (target affluent local Chinese private business owners / investors and actual event launch)
  - ◆ Super City Website and other online approaches.
- 天晟公司通过长期合作媒体渠道举行新闻发布会和利用高端投资客户邀请目标客户和组织执行销售展会
  - 通过邀请卡、电子邮件、项目介绍单片和直接客户联系及时系统地发布项目信息,开展基于特定主题展会的销售推广活动
  - 运用媒体广告 (针对具有高购买力的富裕投资者)
  - 运用天晟网站、其它主流门户网站和内部推广活动

## ORGANIZE MEDIA BUZZ AND EVENT LAUNCHES

### 组织及执行信息发布和市场推广活动

#### Key messages during media launch / 在媒体发布的关键信息

- Developer and its background
- Property factsheet / information
- Location
- Local market
- Bank loan package
- Investment rationale
- Preferential discount scheme, etc.
- 发展商及其背景介绍
- 物业项目简介 / 信息
- 地理位置
- 当地市场
- 银行贷款计划
- 投资理念
- 购房优惠方案等

#### Target audience / 目标客户

- Corporate investors or real estate investment organizations exploring expansion of investment
- Successful business owners / real estate consultants / bankers
- Any individuals and or families with plans for immigration, children educations and or hands-on business and trade activities with overseas areas
- High-level managerial executives working in MNCs in China.
- Top Rank Managers Working for Investment Funds & Developer Quality
- Wealthy class in Yangtze River Delta Area incl. Zhejiang and Jiangsu province Chambers of Commerce.
- Overseas Chambers of Commerce / Associations (HK, Singapore, Taiwan, Korea, Malaysia, etc)
- 寻求投资拓展的投资公司或房地产投资机构
- 成功的私有企业业主 / 房地产专业咨询人士 / 银行业人士
- 计划海外移民或子女留学的家庭或个人以及从事海外商贸往来的人士
- 全球性 500 强跨国公司在华企业高层管理人士
- 国际投资基金公司和房地产开发公司的高层经理人士
- 中国长三角以及江浙沪地区的富裕人士
- 各国和地区在华商会、商务人士 (欧洲、美洲、新加坡、马来西亚、日本、中国港澳台地区等)

#### Key roles and responsibilities / 主要职责

- Provide planning, guidance, oversight and execution of media launch
- Invite media(s) (20 media participants)
- Develop bilingual press release and media kit
- Compile media reporting / clippings
- 提供新闻发布会的计划、引导、监督和执行
- 邀请至少 20 家媒体机构出席新闻发布会
- 提供中英文双语新闻稿和媒体资料夹
- 新闻发布会后收集提供新闻简报和执行报告

#### Scope of Work / 工作范围

- Identify news angle, editorial of Chinese press release
- Identify target media (20 Media)
- Invite media, reminder calls to media and RSVP
- Media Kit preparation in Chinese including
- Press Release, Company Introduction, Property Fact Sheet
- Venue Setup, Backdrop and lighting, AV for speeches
- On-site Management and Guest invitation
- Design and production of invitation
- Propose and support target guests invitation and communication
- On-site event management, supervision and coordination
- Guest reception arrangement
- Cocktail Reception
- 确定新闻角度,完成中文新闻稿件
- 确认所邀请的媒体机构
- 邀请媒体机构到场负责人和出席新闻发布会回复确认
- 媒体资料准备完毕,包括新闻稿、公司简介、物业项目资料
- 场地布置、背景设置、灯光音响系统准备完毕
- 现场管理和来宾邀请工作组织
- 邀请卡设计制作
- 目标客户确认、沟通和邀请
- 现场实时监督和协调
- 来宾接待安排
- 茶歇招待等

#### Proposed Media Kit (Vendor to provide) / 建议媒体资料

- Key executives biographies with high resolution photos
- Corporate fact sheet
- Introduction to Vendor's property, high-level executives' write-ups
- Project marketing materials
- Project write-ups, investments rationale, etc.
- 发展商公司高层管理人士简介和高精度照片
- 公司简介
- 物业项目简介、高层管理人士撰文
- 项目市场推广资料
- 项目市场分析和投资理念





## 中国销售代理项目 / China Sales Projects



## 国外销售代理项目 / Overseas Sales Projects





办公楼及商业项目顾问代理服务  
OFFICE / RETAIL PROJECT CONSULTANCY AND LEASING AGENCY SERVICE



**SUPER  
City**



# 市场及周边区域分析与项目定位

## Market Analysis & Project Positioning



- 市场供需分析、租金及空置率分析  
Supply and demand, rental and vacancy analysis
- 目标租户定位及来源分析  
Target tenancy and trade mix
- 周边区域竞争分析  
Catchment area and competitive analysis
- 目标租户类型及配比,目标租户建议、面积需求、特殊条件等  
Proposal on target tenancy profile, segmentation, area requirements and other specific requirements
- 项目 SWOT 分析  
SWOT analysis
- 租金方案设计,租期、租金预测  
Rent roll proposal- structure, lease term and projection
- 项目整体定位  
Overall positioning



# 项目设计方案技术协调顾问服务

## Technical Advisory Service

- 为业主方、设计师提供平面布置、机电配置、立面风格、车库、装修标准、配套设施等建议  
To provide professional advice for both owner/ developer and consultants for layout, M&E provision, exterior design, car ark and handover condition
- 公共区域和配套设施的规划设计建议  
Planning proposal on public area and supporting facilities and amenities



# 独家租赁代理服务

## Exclusive Leasing Agency Service



- 现场派驻租赁团队,制定具体租赁人员工作范围、责任以及工作流程  
Assemble a dedicated onsite leasing team, with defined roles, responsibilities and working procedure
- 制定租赁流程和租赁策略  
Prepare leasing procedure and strategies
- 制定详细的租金表,包括报价租金、目标租金,并提供未来的租金增长预计  
Prepare rental schedule, including asking rental, actual rental and provide rental projection
- 对租客优惠政策及其他商业条款进行确认,包括免租期,装修期,押金方式等  
Establish and quantify various tenant incentive under the commercial terms, including rent free period, fit-out period, and deposit arrangement etc
- 结合市场情况和法律法规,协助业主或业主方的律师确认正式的租赁相关文件模板,包括租户确认书、租赁意向书、租赁合同和其他相关文件  
Assist in confirming standard template for leasing document, including Client Registration Form, Letter of Intent, Tenancy Agreement and other relevant document
- 协助业主方及物业管理公司制定装修手册、租户手册等相关文件  
Assist owner/ property management company to establish Tenant Handbook and Tenant Fit-out Guide
- 协助业主方及物业管理公司按市场情况制定相关物业收费标准  
Assist owner/ property management company to establish property management fee and service charge schedule





## 市场推广顾问服务

### Marketing & Consultancy Services

- 协助业主方制定推广计划,确定各阶段推广重点和重要时间节点  
Proposal on marketing plan, strategy and timeline
- 协助业主方确定公关机构/广告公司,并指导各种推广工具的设计和制作  
Assist owner/ developer for appointment of PR agency/ advertising company; provide professional advice on leasing office setup, on media promotion material preparation
- 协助业主方为项目提供不断完善的推广计划,组织针对项目推广的各项大、小型活动  
Assist owner/ developer on marketing plan modification, organizing PR events
- 在不同阶段提供不断完善的市场推广策略建议,充分利用公共关系和媒体效应,对业主方的对外宣传及媒体推广提供建议  
Provide marketing strategy solutions at different stages, and to facilitate external publicity by tapping on PR and media effects
- 通过多种推广工具和手段组织大规模的宣传资料的发送,并向目标租户进行直接跟踪推介  
Approach and track key target tenants with robust marketing tools and distribution of promotional materials.
- 通过天晟网络及及第三方中介进行有针对性的市场推广  
Implement focused marketing campaign by tapping on the Supercity Network and third party agents
- 在天晟整体平台的支持下,对外部潜在商户进行持续性搜索和联系  
Conduct continuous search and contact of external prospective tenants base on the Supercity Integrated Platforms

- 根据市场情况协助业主方制定佣金政策及奖励机制  
Assist owner/ developer to establish commission scheme and incentive policy
- 向意向客户进行项目展示,代表业主方与租户进行商业条件与合同的谈判,并协助签订各项租赁意向书及租赁合同  
Conduct presentation to prospective tenants, negotiate commercial terms and tenancy agreement on behalf of the owner / developer and coordinate with the prospects for signing the Letter of Intent and Tenancy Agreement
- 协调业主与第三方中介,代表业主方与第三方中介进行商业条件和合同的谈判,并协助签订各项租赁意向书及租赁合同  
Coordinate with third party agents for negotiation of commercial terms and execution of Letter of Intent & Tenancy Agreement
- 掌控租赁节奏和第三方中介公司进程,以使项目顺利达到期望的租客结构和租金目标  
Control and monitor leasing activities and third party agent's progress in order to achieve the desired tenancy mix and rental target
- 根据市场情况和租赁进度及时更新和调整租金及租赁策略  
Update and modify rental and leasing strategy on regular basis





# 办公楼及商业代理项目 Office / Retail Leasing Projects



One Prime



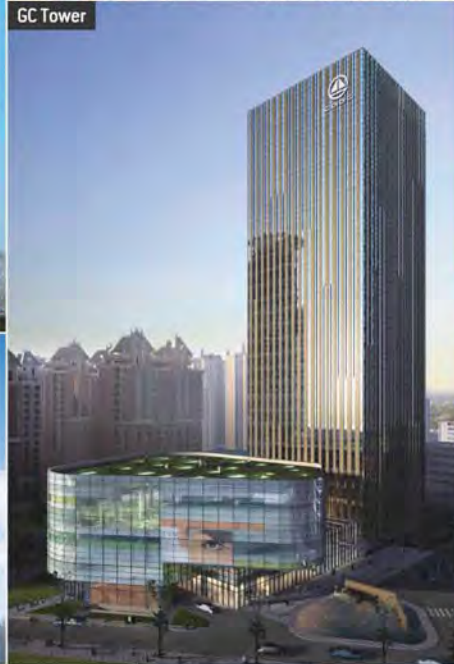
Tiong Bahru Plaza



Changcheng Building



Baoland Plaza



GC Tower



Hongwell International Plaza



NEX



Bank of Shanghai Tower



Liang Court



NEX



上海天晟商務コンサルティング有限公司  
SHANGHAI SUPER CITY BUSINESS CONSULTING



[www.supercity.com.cn](http://www.supercity.com.cn)

**Business** 企業設立  
Establishment

**HR** 総務サポート  
support

Hotline: 8621-6270-0779 x113  
[English]



# Permit application, extension, >>> alteration, cancellation

個人証明書の申請、及び延期  
変更、取消手続き



Super city business consulting company  
offers patient, meticulous and considerate  
consultative services to Chinese  
foreign-invested enterprise in the spirit of  
customers first >>>

上海天晟商務コンサルティング有限公司は顧  
客第一主義をモットに、中国の外資系企業の皆  
様に懇切丁寧なサービスを提供申しあげます。

会社 Company  
登記 Registration >>>>

OEWF, Joint venture, Rep,  
office, branch company

独資、合資、代表処、分公司





## Permit for expatriates living in Shanghai 上海の外国駐在員に必要な申請書

- ▶ Employment license 就業許可書
- ▶ Z visa Invitation letter 招聘状
- ▶ Health certificate 健康診断証明書
- ▶ Work permit 就業証
- ▶ Residence permit 居留許可証

## Visa for foreigners 外国人ビザの申請

- ▶ Visa F: business visa Fビザ: ビジネスビザ
- ▶ Visa L: tourist visa Lビザ: 旅行ビザ
- ▶ Visa J: Journalist visa Jビザ: 記者ビザ
- ▶ Visa for Taiwan, Hongkong, Macau 香港・マカオ・台湾人の 居留証

## Visa conversion ビザの変更

## Others その他

- ▶ International driving license conversion into Chinese driving license 国際免許証の中国国内免許証への切替手続き
- ▶ Pet registration ペット許可証の申請
- ▶ License palce for company and Rep.office 現時法人、代表所の自動車 No プレートの代理申請
- ▶ No criminal record for expatriate 無犯罪歴証明書申請
- ▶ Notarization for documents you require 申請書公証手続き

## Business item 項目

- ▶ Office lease registration in Shanghai house exchange bureau 不動産交易中心への賃貸証明書登記
- ▶ Feasibility study on the company F/S 報告書
- ▶ Company constitution 会社定款
- ▶ Approval certificate 批准証書
- ▶ Business license 営業許可証
- ▶ Institution code certificate 組織コード
- ▶ Chop engraving 社印
- ▶ Registered capital inspection 資本金検査
- ▶ Tax registration 税務登記
- ▶ Bank account opening 銀行口座開設
- ▶ Statistic registration 統計登記
- ▶ Custom registration 税関登記
- ▶ Commercial registration 商権登記
- ▶ Financial registration 財務登記



## OUR CLIENTS / 私たちの主要顧客