



曜石资产

商业资产服务简介



曜石资产

CULTURAL COMMERCIAL TOURISM INTEGRATION RESEARCH TEAM, BRIGHT STONE

曜石资产由深耕商业不动产二十余年的资深的商业资产管理人组成，从第一代商业综合体辉煌时代至中国房地产辉煌时代至如今文旅蓬勃发展时代，曜石团队穿越周期，始终秉持对商业发展的探索精神与创新精神。

曜石团队成员始终相信：优秀的商业资产来自于优秀之人的协同合作，我们带着二十余年从业的经验沉淀、理念深化而走到一起，并链接广泛同道和生态伙伴，为每一个有幸遇的商业资产项目，竭尽全力去创造期待的价值。



规划打造

优质商业空间



卓越经营

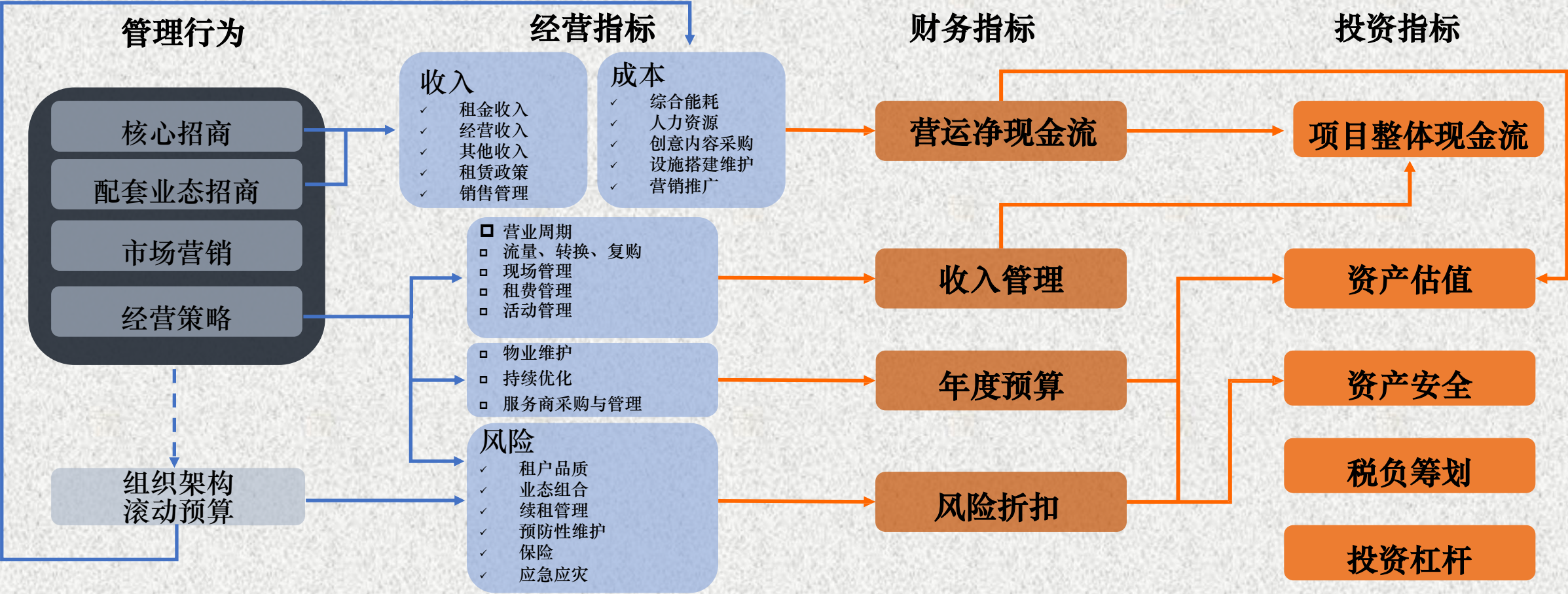
商业空间产品



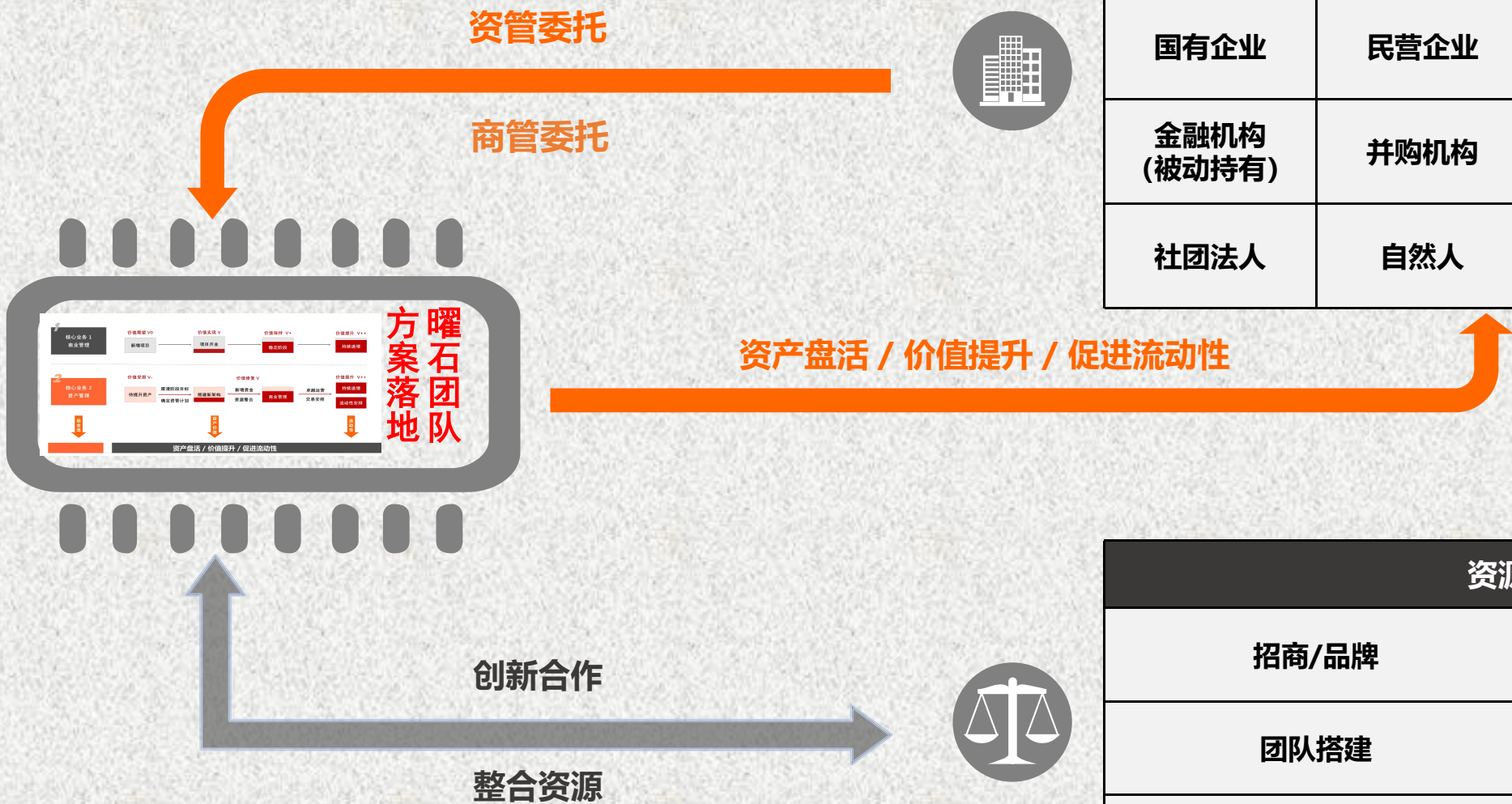
活化资产

现金价值循环





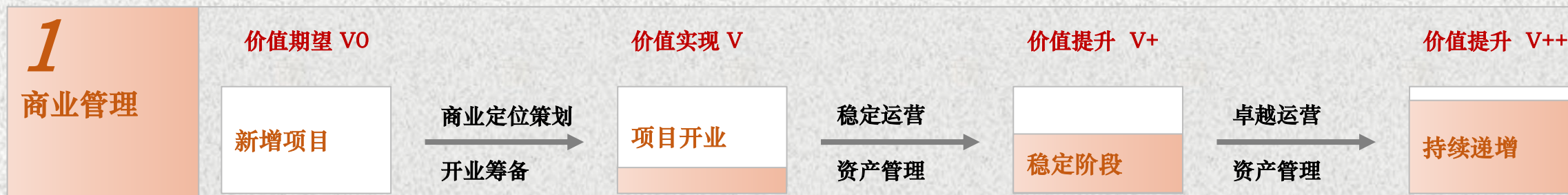
整体业务架构——



资产持有机构		
国有企业	民营企业	具有资产更新的基础条件：建筑空间结构合适、产权清晰、交通条件优良、决策人到位等；
金融机构 (被动持有)	并购机构	
社团法人	自然人	

资源市场	
招商/品牌	运营/营销
团队搭建	设计资源
IP创意	推广/渠道

两条核心业务线——



现金流

资产价值

流动性

盘活提升商业资产

促进资产价值循环

团队案例——



1 商业管理 筹备开业 运营 定位策划	项目类别	代表作		开业时间	建筑面积	投资方	运营商
	城市综合体	南京鹏欣水游城		2008年	167,000 m ²	上海鹏欣集团	上海鹏欣集团
	购物中心	上海宝乐汇生活时尚中心		2015年	100,000 m ²	宝钢集团	宝地商业管理
	商办园区	上海市北高新智慧湾&静安壹号		2017年&2019年	8,000m ² 210,000 m ²	上海市北高新	上海市北高新
	社区型商业综合体	广州赛格时代广场		2016年	140,000 m ²	深圳赛格集团	深圳赛格集团
	TOD地下商业	武汉地铁集团匠心系列		2018年	20,000 m ²	武汉地铁集团	武汉地铁资源公司
	文商旅城市更新园区	杭州运河七区		2017年	47,000 m ²	杭州运河集团	杭州运河集团

2
资产管理
收购
改造
盘活

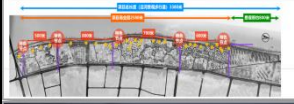
项目类别	代表作		开业时间	建筑面积	投资方	运营商
小股操盘 收购资产	上海新天地 无限极荟 (购物中心)		2015年	84,000 m²	LKK + 万丈资本	万丈资本
资产整体更新	Shanghai Elite Residences (暨上海悦樾臻 选酒店式公寓)		2010年	11,000m²	丰隆集团	丰隆环球
低效资产盘活	上海彩生活 时代广场 (购物中心)		2017年	78,000 m²	彩生活服务集团	彩生活服务集团
低效资产激活	武汉光谷 国际广场 (商业综合体)		2019年	230,000 m²	东盛地产	汉口银行等债委会

3

资产管理

拿地决策

项目策划

项目类别	代表作		委托方	策划时间	参与阶段	策划规模
拿地规划及开发投决	上海普洛斯未来港		普洛斯（中国）	2015	用地规划及财测	670,000 m²
	汕头正大广场		正大地产中国区	2019	用地规划及财测	191,000m²
	郑东新区地块		正大地产中国区	2019	用地规划及财测	98万m²
商业开发定位策划	武汉地铁集团 Line 8沿线诸项目		武汉地铁集团	2015	整体规划阶段	800,000 m²
	招商局 上海国际邮轮母港综合体		招商局地产	2017	用地规划阶段	150,000m²
文商旅项目定位策划	黄山屯溪老街		黄山旅投集团	2021	扩初设计阶段	2 km²
文商旅产业导入规划	桐庐滨江村落复兴		桐庐文旅集团	2022	整体规划阶段	3 km²（拟）
商业租赁决策及招商管控	时代CR8 番禺		时代商业	2022	扩初设计阶段	39,800m²
商业筹开顾问	时代芳华里 中山		时代商业	2022	改造规划阶段	38,000m²

周曙 Richard Zhou

- 商业资产开发、投资和运营管理，20余年专业经验；
- 文旅酒店、度假村、购物中心、商业综合体和冷链物流产业园等；
- 具有包括土地获取、项目新建和投产、资产购并和交易、对不良商业资产进行复杂盘活改造的项目全周期实操经验。

社会责任

- 国际房地产管理协会 (IREM) 中国分会2015-2017主席
- IREM认证中国讲师
- 莱顿商学 战略&管理顾问
- 中国仓储配送协会特聘专家
- 上海曜石资产创始人



杜玉华

Amy Du



- 30年商业管理经验（奢侈品/潮流百货19年，购物中心6年，商业地产培训师5年）
- 曾任著名商管集团区域总经理（连续5年万达全国优秀总经理）
- 《万达集团商业管理丛书》编委
- 香港新鸿基、香港瑞安新天地、宜家荟聚、新加坡凯德、万科印力、世茂集团、招商蛇口、百联集团、王府井集团、粤海集团等标杆企业商业地产课程授课导师

江涛 Tod Jiang

江先生长期任职于大型商业地产开发公司，参与商业项目从开发到运营全流程管理，拥有从大型卖场、百货的运营管理到商业综合体的整体运营管理的经验，对多种业态商业物业开发均有系统深入的研究；

国内商业资产管理领域学术交流与团队培训。

社会责任

- 中国购物中心协会专家委员
- 上海物业协会专家评审委
- 莱顿商学院客座教师



合作机构



莱顿商学院创始于2013年，专注培养国际化的不动产领军人才，是中国整合国内案例教育及国际地产行业认可的国际化行业专业教育机构。拥有在商业地产“投、融、管、退”四大领域的专业不动产认证课程。

汇聚了国内标杆企业人才培养包涵：瑞安集团、凯德中国、万科、印力、新城控股、中骏商业、中国金茂商业、大悦城控股、中海商业、招商蛇口、远洋商业、珠海华发、越秀商投、张江集团等

曜石资产创始人周曙，作为莱顿商学院天使投资人及莱顿商学战略及管理顾问，曜石资产主要合伙人江涛及杜玉华目前均担任莱顿商学讲师。曜石资产在多个文商旅项目中与莱顿商学成员(包涵万达、印力、瑞安等研发人员)进行合作共创，为业主提供优质文商旅服务。

商业地产的融投管退全流程



合作伙伴——

智库合作



复旦大学
旅游管理学院



中国建筑设计
研究院



同济大学建筑与
城市规划学院



天津大学建筑设
计规划研究总院



上海城市更新
研究会



36氪研究院



Urbaneer
都市工作群



中国非物质文化
遗产保护协会



中国指数
研究院



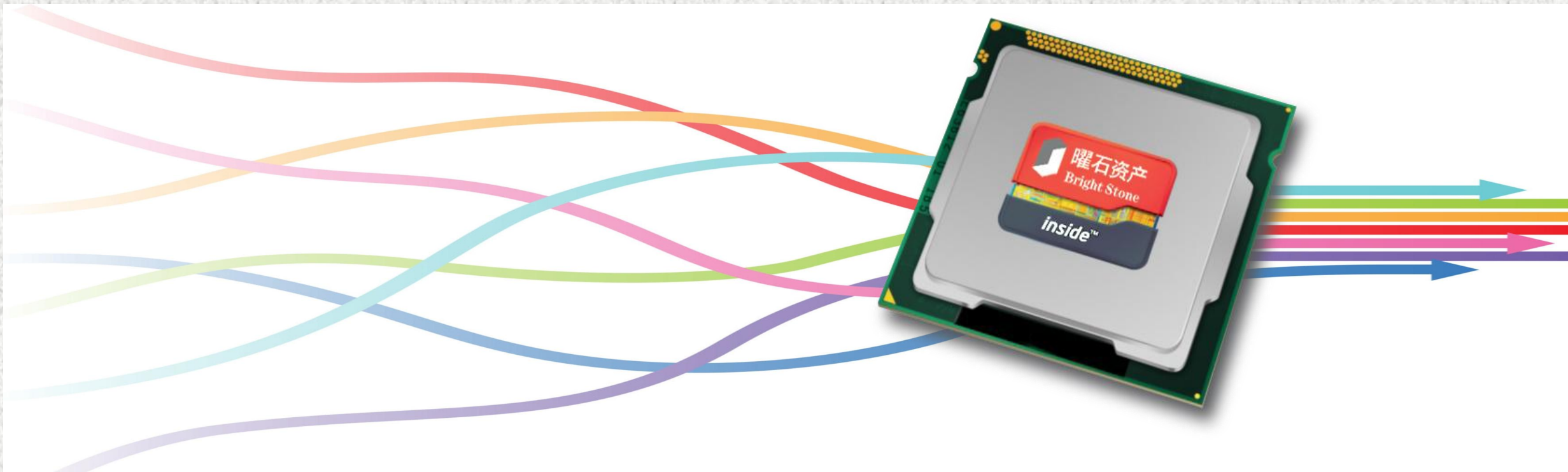
IREM国际注册资产管理协会

战略链接



中建八局文旅博览投资发展有限公司
THE CULTURAL TOURISM EXPO INVESTMENT DEVELOPMENT CO., LTD OF CSCEC 8TH DIVISION





优质商业资产 精彩城市生活

B R I G H T S T O N E A S S E T M A N A G E M E N T

上海金耀石商业管理有限公司

Shanghai Bright Stone Asset Management Co., Ltd.