技术赋能资产管理

王强

爱琴海
AEGEAN COMMERCIAL GROUP

01

技术赋能 创造更持续价值

技术+资产管理：创造更持续的价值

- 发现价值：大数据赋能精准定位，让购物中心的大规模订制成为可能。
- 创造价值：数据驱动精准运营与营销，激活平台流量价值。
- 实现价值：数字化的资产管理系统提升项目收益，联接资本通路。

02

技术赋能发现价值

爱琴海



爱琴海商业集团

签约项目70+

管理面积近8，000，000㎡

年服务消费者

180，000，000+人次

项目年平均销售增长40%

创造更持续的价值

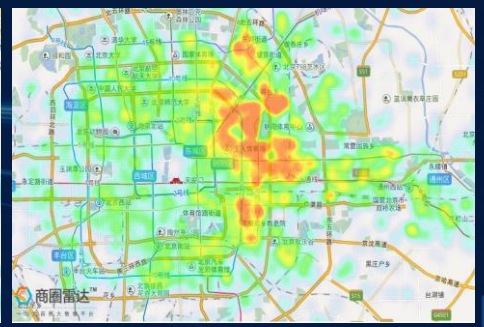
精准定位：每一座爱琴海都建立在海量的前期数据上

全量智能
手机设备

进入
地理围栏

抓取目标样本
的活动轨迹





规划项目的核心客群生活与工作区域
习惯消费区域与消费品类、级次

抓取目标样本
的消费行为

在规定地区
产生过消费

全量银联卡、
移动支付数据

03

技术赋能创造价值

智能信息系统

应用中心



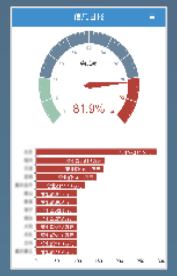
数据驾驶舱

决策支持



BI数据分析平台

决策支持



移动端

会员服务



会员客户端

商户服务



商户通

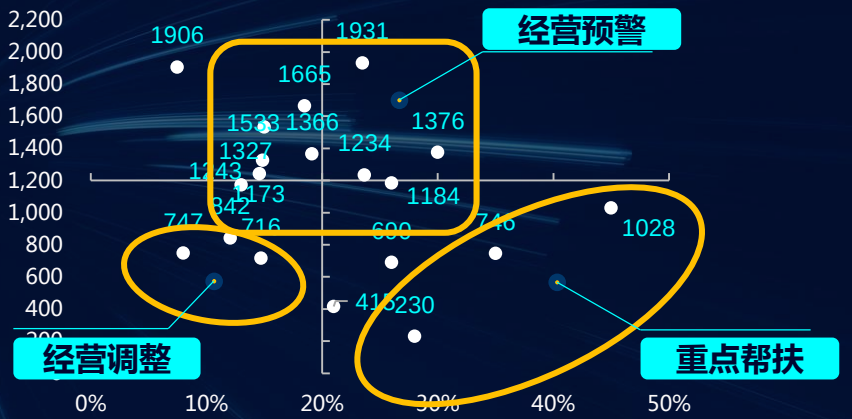
业务中心

招商营运	会员运营	商户通	物业工程	职能管理
招商管理	CRM系统	扫码核销	物业报修	协同办公
租赁管理	微信公众号	各类发布	安全品质	企业门户
合同管理	微信小程序	运营助手	巡检管理	项目管理
多经管理	会员标签	销售上报	能耗监控	前筹收费
智能POS	精准营销	支付缴费	计划管理	员工积分

精准服务 精准运营 精准会员 精准营销

精准运营：技术运营提升效率







爱琴海小店长日



国内购物中心儿童活动首创

爱琴海小店长日

2018年6月全国11家广场启动

- 环比销售平均提升**46%**
- 环比客流平均提升**28%**
- 共计**1100**家国内外品牌参与
- 全国**60000**组家庭报名参加
- 顾客停留时间增长**100%**
- **85%**的消费者会带孩子再次体验
- 与滴滴合作，精准推送曝光**300万**次，红包使用率全国第一

爱琴海嗨购节



国内购物中心最大规模O2O节日

爱琴海嗨购节

2018年10月全国13家广场启动

- 同比销售平均提升73%
- 同比人效平均提升60%
- 各类团购券核销率95%以上
- 推出50000件特价商品

实现400000+次转发

良好的经营业绩

99%	99%	40%	35%
商铺出租率	**租金收缴率**	**年销售增长率**	**年客流增长率**

2018年全国已开业爱琴海购物公园平均运营数据

线上线下深度融合

O2O营销 爱琴海 AEGEAN COMMERCIAL GROUP X 大众点评 dianping.com | 美团 | 口碑 koubei

电商平台 爱琴海 AEGEAN COMMERCIAL GROUP X 天猫 TMALL.COM | 京东 JD.COM

社交新闻 爱琴海 AEGEAN COMMERCIAL GROUP X 微信 | 新浪微博 weibo.com | 头条

出行平台 爱琴海 AEGEAN COMMERCIAL GROUP X 滴滴出行 —滴滴一下 美好出行—

04

技术赋能实现价值

资产管理价值全程服务链

	地块获取	商业定位	方案设计	项目建设	持有运营	项目资本化
服务对象	开发商	开发商	开发商	开发商、商家	开发商、商家、消费者	开发商、金融机构
价值点	精准选址 提高拿地成功率 降地价 获补贴	合理定位 招商前置 满足运营需要 避免后期拆改	优化设计 专业审图 提高出铺率 提高销售货值	开发贷款 统一集采降低成本 推进开发节奏 保证项目如期开业 配合商家进场 提供装修贷款	租金稳定增长 专业运营维护降低管理成本 持续宣传推广 确保商家盈利 满足顾客需求 自主创新业态	注入上市公司，提高项目估值 盘活资产 获取经营贷款 获取低息资金 保证贷款良性循环 稳定期间派息 分享溢价分成

成功的资产管理案例





慈溪爱琴海购物公园

14个月

竞得—复工招商—全面开业

原项目“联盛广场”封顶后因故被封存，通过司法拍卖，2017年由爱琴海商业集团竞得。

2018年9月30日，慈溪爱琴海购物公园开业，当日客流26万人次。

商业运营能力提升资产价值



- 2019年3月，红星美凯龙控股集团以天津爱琴海购物公园为标的物成功发行23亿元的CMBS。

- 爱琴海商业集团作为购物中心的运营商通过经营管理，大幅提升了资产价值。

爱琴海将与合作伙伴一道
打造技术开放性的资产管理平台

爱琴海
AEGEAN COMMERCIAL GROUP

创造更持续的价值

北京
朝阳区北三环中路爱琴海购物公园B座7层
邮编：100028
电话：010 8793 2200

上海
普陀区梅川路1247号新长征商务大厦15层
邮编：200333
电话：021 6025 7999