

*The event will be conducted in Chinese  
No English version for this circular is provided*

**Chartered Institute of Housing  
Asian Pacific Branch  
Commercial Property Forum  
(22 September 2012 Shenzhen)**



**英國特許房屋經理學會亞太分會  
商業物業論壇  
(2012年9月22日深圳)**

主辦單位：英國特許房屋經理學會亞太分會  
深圳市物業管理協會

協辦單位：中國世邦魏理仕 (CBRE)

主題：《論道商業物業 -- 商業物業投資、管理、和持續發展》

日期：2012年9月22日(星期六) 上午9時至12時半 下午1時半至5時

地點：深圳市深南東路2028號羅湖商務中心45樓

研討會語言：普通話

研討會內容：上午 -

演講嘉賓 1 - 張虎躍先生 匯貫·南豐投資管理有限公司高級投資董事  
講題 - 商業物業投資

演講嘉賓 2 - 陳少娟小姐 英國皇家特許測量師學會會員暨專業會員評審官  
講題 - 商場的市場定位、設計、與租賃

下午 -

演講嘉賓 3 - 李文豪先生 領匯管理有限公司分區總經理  
講題 - 物業投資新方向--香港房地產投資信託基金的發展與  
“領匯”的管理模式

演講嘉賓 4 - 黃日山先生 嘉里地產集團租務董事  
講題 - 商場市務推廣

演講嘉賓 5 - 譚嘉華先生 科進深圳樓宇設備總監  
講題 - 商場機電設施的提供及考慮

報名：會員免費參加，名額有限，未有預先報名者，恕不接待。請填妥下表後，於9月18日前交回本會秘書處。如有查詢，可致電(852) 2356 8680 與本會行政助理郭小姐。

2012年9月6日

# 回條

## 商業物業論壇 (2012年9月22日)

致: 英國特許房屋經理學會亞太分會  
香港灣仔港灣道 6-8 號瑞安中心 2709-2711 室

傳真號碼 : (852) 2356 7332

電郵 : [apb@cih.org.hk](mailto:apb@cih.org.hk)

會員姓名 : (中文) \_\_\_\_\_ (英文) \_\_\_\_\_

會員編號 : \_\_\_\_\_ 會籍類別 : \_\_\_\_\_

在職機構 : \_\_\_\_\_ 選擇參加  
時段 : 上午/下午/全天 \_\_\_\_\_

手機號碼 : \_\_\_\_\_ 傳真號碼 : \_\_\_\_\_

電郵地址 : \_\_\_\_\_ 日期 : \_\_\_\_\_

### **注意**

1. 此活動以免費形式歡迎會員報名參加，請確定出席才報名，以免浪費名額。
2. 參加者請於 9 月 18 日前將填妥之回條交回本會。
3. 若報名後因事未能參加，請盡早聯絡秘書處，以便安排。
4. 參加者請按所示地址自行前往會場。

## 演講嘉賓資料及演講內容提綱



**張虎躍** 匯貫·南豐投資管理有限公司高級投資董事

張虎躍是匯貫·南豐投資管理有限公司的高級投資董事，負責在中國市場的投資和資產管理。匯貫·南豐管理著一個 7 億美元的專注於中國的機會型房地產投資基金。在加入匯貫·南豐之前，張虎躍在花旗集團房地產基金工作，參與其 13 億美元的亞太房地產基金的在中國的投資。他之前還在 Rodamco Asia 和富通資產管理有限公司工作。張虎躍有在中國，香港和美國約 15 年的房地產資本市場和房地產開發的經驗。他有美國麻省理工學院房地產碩士的學位和中國清華大學建築學學士的學位。張虎躍也是特許金融分析師

### 講題：商業物業投資

首先介紹匯貫·南豐房地產基金以及基金所投資的項目。通過對投資的項目介紹，解釋基金在做商業物業投資時的考慮因素。也會介紹房地產基金和其他投資機構在投資考慮時的不同。最後對基金的投資考慮和決策做一個總結。

\*\*\*\*\*



**陳少娟** 英國皇家特許測量師學會會員暨專業會員評審官

英國 Reading 大學工商管理碩士（建築和房地產管理），香港大學房屋管理碩士。英國特許測量師，中國物業管理師（全國）。在國內房地產行業工作超過 16 年，負責商業地產的業務。工作經驗和專長包括物業管理前期規劃、籌備和後期管理；商業地產研究（前期策劃、市場定位、設計規劃）；商業物業代理（銷售、招商）；商業物業運營管理等。

### 講題：商場的市場定位、設計、與租賃

商場真正的價值應來自後期商場經營的利潤，而商場開發的目的是為經營提供長期、優質的物業，並帶來長期增長的現金流收入，同時還需要考慮日常管理的經營成本。因此商場在前期的規劃和策劃工作就非常重要，其實所有前期策劃工作、規劃、施工、招商等都是為了商場日後的經營管理而鋪墊。

成功的商場不會永遠保證有持續增長的租金收入和百分百的招商率，而失敗的商場也可能改造或調整為成功的商業，但不論開發商或商場業主從拿地塊做商場物業或將舊商場改造，都應考慮商場的整體定位、設計，其後再制定和執行有效的招商策略，這是做商場必須的專業路徑：

1. 商場定位考慮包括：市場研究、客戶商家訪談、商場功能和業態分佈、開發商收益期望等。
2. 商場設計考慮包括：配套設施、商場整體動線、商鋪面積、工程條件、日後管理等。
3. 商場租賃考慮包括：招商策劃和方案（主力店、次主力店）、租金定位、法律責任、日後運營管理基本方案等。

\*\*\*\*\*



**李文豪** 領匯管理有限公司物業管理分區總經理

香港大學房屋管理碩士。英國特許房屋經理學會會員，香港測量師學會會員，皇家測量師學會會員，香港房屋經理學會會員，商場管理學會資深會員。皇家測量師學會專業勝任能力評核考官，商場管理學會培訓及教育委員會主席。香港大學專業進修學院商場管理高級文憑課程兼任講師，香港大學專業進修學院房地產管理高級文憑課程導師。

**講題：物業投資新方向--香港房地產投資信託基金的發展與“領匯”的管理模式**

- 房地產投資信託基金的特色
- 各國“房地產投資信託基金”的概覽
- 美國及香港的發展情況
- 香港“房地產投資信託基金守則”的要點
- 領匯房地產投資信託基金的發展過程
- 物業管理部的特色
- 領匯的資產收購
- 分享領匯三個資產提升個案：赤柱廣場，黃大仙中心，樂富廣場
- 企業的可持續發展

\*\*\*\*\*



**黃日山** 嘉里地產集團租務董事

香港大學碩士。英國特許市務學會會員。近20年商場租賃管理及市務經驗。曾任信和集團奧海城商場總經理，銀河娛樂集團助理副總裁，凱丹置地總經理，世界第三大零售商及財富500強第58位的Tesco Properties Limited高級租務總監。

**講題：商場市務推廣**

- 商場需要推廣的原因
- 誰是推廣的目標
- 租賃前的推廣活動
- 商場開幕後的推廣活動

\*\*\*\*\*



**譚嘉華** 科進深圳樓宇設備總監

英國登地大學工學士，澳門大學工商管理碩士。英國皇家特許工師，香港註冊專業工程師(電氣及屋宇設備)，英國電機工程師學會資深會員，香港工程師學會資深會員，英國屋宇裝備工程師學會資深會員，澳洲工程師學會資深會員。機電工程界超過 40 年實際項目經驗，在大型機構及國際性公司擔任高級行政職務。負責設計和監管的專案包括中東、中國大陸和香港的酒店、住宅、商業物業、辦公樓、和工廠大廈的建築、改造和翻新工程。

**講題：商場機電設施的提供及考慮**

概括而全面講述大型商場機電設施的重要性，及其在新設計階段需要考慮的各方要點，包括從設計佈局之合理性，機電各個系統之設計要素，系統之靈活性，可靠性，再結合環保節能方面的考慮，並對日後維修保養和當用途有所變更時之相應調配的處理和分析，也對現存的設備簡要地指出如何作出有針對性，有條理性的優化方案。