

商場女當家

時代廣場董事凌緣庭：

新嘗試最重要

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 「與時並進，不時到與香港人口密集、生活模式相類似的日本商場取經，由商戶組合、商場人流秩序、以至客戶服務等都要照顧周到來與其他對手爭一席位，縱然有些新嘗試一度被質疑，但最終成功了，令大家都好開心！」時代廣場董事凌緣庭接受香港文匯報記者訪問時娓娓道出經營管理商場的辛酸。

創富人生



時代廣場透過舉辦展覽為商場增加人流及賣點。

由昔日的電車廠搖身變成商場及寫字樓於一身的時代廣場，落成至今已16年，現時亦成為香港人甚至內地客心目中一個必逛商場。能夠歷久常新，與其他新型商場大比拚，凌緣庭坦言，最重要是貼近消費群，不停更新商戶組合，引入受市場歡迎的品牌，滿足消費群的需要。同時，時代廣場又透過辦展覽、換領特別版的贈品來留住消費者，如手製利是封。此外，商場內如何保持清潔、洗手間如何可以減少洗手後滴水到地下，以至觀景電梯如何維持排隊秩序等問題都要仔細考慮。

思維須貼近消費群

無可否認，時代廣場的出現，帶旺羅素街及波斯富街一帶的舖位價值，該區無論呎價及呎租已是全港之冠，凌緣庭指出，經營商場要不時有新思維，尤其是大時大節為消費旺季的黃金檔期，如何進一步刺激消費者到其商場逛，大膽創新最重要。

於2007年起出任時代廣場董事的凌緣庭坦言，要把一個已成熟的商場來個大轉型是一項挑戰。回想起2008年的聖誕節佈置，凌緣庭與同事商量首次跟年輕插畫師藝術家Carrie Chow合作，希望有一定火花，並寄語此位藝術家可以跳出傳統聖誕佈置的框框。

跳出框框尋求突破

結果這位年輕插畫師設計出其心目中一個充滿夢想、愛和趣味的聖誕花園的效果圖時，當中連一棵聖誕樹都無，只是有多個Carrie Chau設計的Blind Fly小孩站在鐘樓，伴奏聖誕樂章，場內還有百多個不同造型、長相奇特卻令人窩心的 indigo child 立體雕塑公仔，沿着掛滿吊燈的扶手電梯往2樓大堂，一座宏偉瑰麗的聖誕花城堡展現眼前。同時，場地展出Carrie Chau 30多幅全新畫作及多個巨型的藝術裝置，當中包括3米高披著豹皮的黑羊雕塑。

凌緣庭當時把設計圖交予老闆閱讀時，連老闆都有點疑會否受市場受落。凌緣庭直言，當時自己亦有點忐忑不安，畢竟聖誕節是消費黃金檔期，萬一不被市場受落影響會好大。不過，經過她與同事商量過後，相信應可行，於是決定去馬，並獲得非常成功的結果，不少租戶及消費者大讚有新意，為商戶帶來不少生意，令她及一起想點子的同事都非常有成就感。



凌緣庭坦言要把一個已成熟的商場來個大轉型是一項挑戰。

選美冠軍駐顏有術

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 不說不知，凌緣庭原來是1991年第三屆國際華裔小姐冠軍，惟個人仍然努力進修增進學識，曾赴英國的大學修讀土地管理。雖已當選19年，依然貌美如花，凌小姐果然駐顏有術。

本身是新加坡人的凌緣庭稱，父親及母親分別原籍海南及湖北，一家人於新加坡定居，自小在家都是講英文，但一直都有看香港的電視錄影帶，因而懂得廣東話。她於1991年參加第三屆國際華裔小姐贏得冠軍，其後在香港發展事業，居港已17年，如今廣東話自然相當了得。

閒時逛商場 寓工作於娛樂

她指出，如今父母仍在新加坡居住，自己於香港結婚成家後，亦增添小朋友，家庭事業都要兼顧。凌緣庭坦



凌緣庭任職華置時，曾為上環Manhattan Avenue項目宣傳。

凌緣庭簡歷

- 新加坡人，父母分別原籍海南及湖北
- 91年獲華裔小姐冠軍
- 赴英國修讀大學課程，主修土地管理
- 曾任職卓德測量師行，在港取得測量師資格
- 任職九龍物業發展處物業發展經理
- 01年加入華人置業地產部，後任職董事助理
- 04年加入九龍倉，任職海港城物業管理助理總經理
- 07年任時代廣場總經理，現為時代廣場董事

怕麻煩不買九倉股票

香港文匯報訊 雖然就職於大型發展商，惟凌緣庭直言，九龍倉近年在港並沒有太多新樓盤，況且買樓亦無員工優惠，個人都是買二手樓自住。然而事有湊巧，現時她居住的物業竟是九龍倉發展，說來真是緣份。

面對現時低息環境，她自言亦持有少量股票作長線投資用，但強調並非九龍倉，主要因為董事買公司股票須要向聯交所申報，又會被老闆詢問。為減少麻煩，個人唯有買入其他公司股票作長線投資用。

難忘海嘯後建「飛天梯」

香港文匯報訊 時代廣場在金融海嘯後加建「飛天梯」，為凌緣庭管理時代廣場的另一個難忘挑戰。

她說，於2009年即金融海嘯後不久，公司決定在這個垂直式的商場內加建「飛天梯」，以便將客流「扯上」高層。雖然面對金融海嘯，惟想到未來始終有此需要，所以仍決定去馬。為免封場影響客流，阻礙商戶生意，她特別與判頭講明加裝期間不可以於中庭位置有棚架出現，結果受到商戶讚賞。

自「飛天梯」啟動後，商場3樓、5樓及7樓的商戶客流量比之前升20%，其中5樓的商戶生意額更比之前動升30%。

女士愛購物懂需求

香港文匯報訊 只要細心觀察，香港管理商場的高層多以女性為主，凌緣庭相信，這與女士購物意慾比男士大有關，而且男士購物都由女朋友或太太負責決定為主，加上女士一般較細心、敏感，對於商場管理的服務業而言，自然最稱職。

翻開凌緣庭的履歷，可以發現她早已和商場管理結下不解之緣。01年她曾加入華人置業工作3年，任職董事助理，至04年加入九龍倉任職海港城物業管理助理總經理，

07年轉到銅鑼灣時代廣場，現時她是九龍倉集團旗下時代廣場公司董事，亦是一名特許測量師。

凌緣庭(中)任職海港城時，已嘗試以不同方式為商場宣傳。



言，平日工作相當忙，如今又要負責內地大連及成都時代廣場商場的設計，「經常四圍飛」，惟有於放假時把全部時間用來陪小朋友，有時更會帶他們一起逛集團商場，或者其他新商場，實行親子之餘，亦可以寓工作於娛樂。

責任編輯：葉卓偉

財經新聞

莞港企普遍缺工兩成

香港文匯報訊 (記者 肖郎平 東莞報道) 東莞市外商投資企業協會日前發布2010年度企業經營狀況分析報告透露，大部分港企勞工短缺兩成，但比上年度稍好；受訪的「三來一補」企業均有意轉型為「三資」企業；大部分對今年業務前景持中性態度，而明年則審慎樂觀。

共有294家企業參與調查。調查還表明，超過三分之一企業出口業務下降，近兩成持平，但有46%出口略增。同時，受訪企業內銷業務平均增長約四分之一。

出口下降的企業集中在紡織服裝、紙品印刷、傢具和玩具行業，其中紡織服裝降低幅度最明顯，全年平均降幅達15%，傢具以12%的降幅居次，玩具行業降幅為8%。出口增長最明顯的是機械行業達到兩成，五金和鐘錶增幅分別為10%和13%。

勞工成本為首要困難

調查顯示，港企目前面臨的經營困難依次是勞動力成本上升及勞工短缺、原材料漲價、人民幣升值、勞動法成本風險、客戶壓價和欠款、訂單減少、融資困難、貿易保

護和配套企業倒閉帶來的衝擊。其中有95.3%企業將勞動力成本上升以及勞工短缺列為第一困難。

從受訪企業來看，2010年東莞「三來一補」企業比2009年減少了13%。近八成企業表示在當前情況下不會停產、不結業、不轉移，極少部分企業表示會整體或部分低端業務遷移往東莞。

七成將升級改造應對

面對經營困難，僅一成企業選擇通過裁員方式來降低成本；逾七成企業表示將調整產品結構適應市場需求，並更新設備和提升生產工藝，或者通過重組業務流程將部分生產工序外判等方式來削減成本。選擇內銷、參展和開拓新興市場的企業亦超過半數，超過三成打算創建自主品牌。



逾九成東莞企業將勞動成本與勞工短缺列為經營困難之首。圖為東莞厚街赤嶺門可羅雀的招聘攤位。

傳建行擬入股馬來西亞 EON Capital

香港文匯報訊 據彭博引述《Edge Weekly》報道，一位業內人士指中國建設銀行(0939)或有意收購馬來西亞EON Capital Bhd.股份，建行可

能很快向馬來西亞央行提交申請信，與EON Capital展開談判。該行2008年的收購努力以失敗告終。

天虹加快佈局二三線城市

香港文匯報訊 (記者 李昌鴻 深圳報道) 深圳中航集團(0161)參股的天虹商場目前正大力拓展內地市場。據天虹商場總經理賴偉宣最近介紹，未來將不斷加速在二三線城市的佈局，而其定位高端的旗艦店尚百貨也將在二線城市

穩步發展。目前，天虹商場共擁有45家門店，2010年6月在深圳中小板上市之後，獲得大量的融資使公司發展迅速，截至目前已經公布的門店備儲項目達22家。

成都高新綜合保稅區可創5000億產值

香港文匯報訊 (記者 周秋蓓 成都報道) 成都高新綜合保稅區4.68平方公里區域的基礎和監管設施，25日通過國務院聯合驗收組的驗收，並由海關總署加貿司副司長呂偉紅與四川省副省長陳文華一同主持揭牌儀式。(見圖)

這是西部地區第二個通過正式驗收的綜合保稅區，集保稅出口、保稅物流、口岸功能於一身，是目前內地功能最全、政策最優的海關特殊監管區域。區內企業可以開展加工製造、研發、維修、檢測、物流、貿易、保稅倉儲、國際中轉、配送、商品展示等多項業務。

年底前電腦產能一億台

目前區內已有英特爾、富士康、戴爾、德州儀器、莫仕連接器等20多家企業入駐，投資總額22.3億美元。預計到今年10月，成都將形成1億台的電腦生產能力，屆時全球生產的電腦，每5台中就有1台是「成都造」。

區管委會副主任袁宗勇表示，預計到2015年，高新綜合保稅區將形成5,000億元產值的IT產業集群。據悉，成都高新綜合保稅區審批效率為內地最高，從申報到批准設立只是86天；且從批准設立到通過國家驗收僅用了4個多月。袁宗勇並指，目前高新綜合保稅區利用率已達90%。