

商場女當家

港鐵投資物業總經理 梁羨靈

梁羨靈 簡歷

- 現任港鐵投資物業總經理
- 曾任香港機場管理局，負責開拓香港機場購物中心
- 優質旅遊服務協會執行委員會選任委員
- 香港管理專業協會頒發「傑出市場策劃人」榮譽

逆向思維突圍而出

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴)「香港每行15分鐘便有一個商場，競爭相當激烈，要在當中突圍而出，便要用逆向思維的方法來尋求另類突破！」已從事商場管理近20年的港鐵投資物業總經理梁羨靈接受香港文匯報記者訪問時流露其縱橫商場20年的管理心得。

創富人生

5年前大家對九龍站還未太熟悉，當時港鐵與新鴻基地產已合作計劃把九龍站商場圍方打造成高端商場，走國際品牌路線，皆因此類商場當時於尖沙咀區只有一個，便是已有40年歷史的海港城，她相信區內有條件再打造一個全新國際品牌商場，始終旅客最喜歡到的地區仍是尖沙咀，區內酒店亦相當多選擇，加上九龍站具有機鐵、跨境巴士及毗鄰未來高鐵總站的優勢，對吸納高端消費的旅客群有一定優勢。

摸着石頭過日子

圓方開業至今剛好3年，對於一個商場而言仍然好年輕，具有很多可塑性，梁羨靈坦言，過去3年都是「摸着石頭過日子」，由於圓方獨特的奢華商場定位，GUCCI把其大中華區最大的旗艦店設在圓方，並吸引一大批國際名牌進駐，商場定位正確了，九龍站上蓋的豪宅近年亦有不少內地客居住，如今圓方的內地客源已高達40%，以去年12月計，平均消費介乎1萬至2萬元，最貴單價達數百萬元，她指出，要令此批高消費「粉領」鍾情此商場，最重要還是得到他們的信任，令他們對此商場產生感情，變成一個慣性消費點。

設會員制留住豪客

梁羨靈指出，中國經濟崛起，且內地豪客的知識水平高，作為一個消費者，他們不但對名種種類需求多，認知加深，亦對服務質素有一定要求，因此，她亦向一些國際名店偷師，用VIP會員制度來留客，因為現時本地及內地豪客不少都是國際名店的會員，他們會定期發放優惠或新款貨種子會員，況且此批豪客亦會精打細算，他們亦熱愛上網，要吸納此批「網友」豪客，圓方決定設立會員制，目前已有1.2萬名會員，當中約有30%至40%為持有外國護照人士，包括內地客，圓方會定期向會員發放最新資訊、優惠，為會員增值。

除此之外，圓方的洗手間更有六星級服務，連雜誌、糖果等消閒用品亦有提供，近期亦翻新了跨境巴士總站，於候車室提供座位，令旅客可以舒服往返，增加歸屬感。

配合此批高消費群，她稱，去年底圓方「金區」打造「鐘錶珠寶區」，同時亦會照顧其娛樂及飲食，皆因不少內地客亦會專程來香港看電影，因此今年會把場內的戲院進行裝修，並會開設供應不同省市美食的食肆。

■圓方去年夏天舉辦全球首個「小王子」精品展。資料圖片



■圓方一周年紀念時曾舉辦「獎賞大豪客」活動答謝支持，圖中為梁羨靈。資料圖片



■梁羨靈在管理商場上有豐富的經驗，箇中心得就是用逆向思維來尋求突破。香港文匯報記者張偉民攝



■圓方去年慶以送出iPhone4作招徠，又送消費券。資料圖片

買磚頭收租 抗通脹

香港文匯報訊 經營管理商場，周末及長假期往往都是最重要的黃金檔期，寓工作於娛樂的梁羨靈自言，自己放假時都是喜愛逛商場買東西的人，因此相當投入這份工作，返工時已經可以知道了各大牌子的優點，放工或放假時便可以精明地買東西，省時方便。

香港的職業女性都很獨立，要工作又要兼顧家庭，梁羨靈坦言，於香港做工作難以有平衡，幸好她與家人的生活都好簡單，自己又熱愛工作，因此對於未來的工作抱負，她只稱，未來最重要還是開開心心便可以了。談到個人投資之道，她稱，香港利息低企，閒來都會買一些地產股來投資，其中對具備發展及收租概念的港鐵(0066)自然是

充滿信心，她還計劃買樓收租，期望可以對抗通脹。



■圓方獲國際購物中心協會頒發的「亞洲購物中心大獎」，圖為梁羨靈(中)與該會總裁Michael P. Kercheval(右)及主席Peter Sharpe合照。

一手湊大圓方 屢獲肯定

香港文匯報訊 梁羨靈投身於物業及零售市場推廣發展業務近20年，對國際旅遊零售及貿易，均具有豐富的發展及管理經驗。她曾任職於鷹君集團租務部，其後曾到太平洋電纜工作。她對上一份工作，則是負責於香港機場管理局開拓香港機場購物中心，與九龍站圓方一樣是由零開始去摸索，並成為 Hong Kong SkyMart 的創始人。

身為港鐵投資物業總經理，她現時掌管港鐵公司旗下所有投資物業項目的零售發展及管理，合共約242.2萬呎樓面，其中樓面達90萬呎的九龍站圓方於2007年10月1日開幕以來，已獲獎無數，如擊敗來自15個國家和地區逾100個項目，勇奪2007年「國際地產投資交易會」(MIPIM)購物中心類別的冠軍；她主持商場推廣活動亦屢獲殊榮，包括「2009威尼士廣告直銷雄獅獎」、國際購物中心協會(ICSC)頒發「亞洲購物中心大獎」兩項金獎，並曾奪香港管理專業協會(HKMA)的「傑出市場策劃獎」，及獲協會頒發「傑出市場策劃人」榮譽。



■港鐵投資物業總經理梁羨靈掌管港鐵旗下所有投資物業項目，逾200萬呎樓面。香港文匯報記者張偉民攝

責任編輯：劉錦華

中國經濟

內蒙古今在港招商 推129重大項目

香港文匯報訊 (記者 黃力力，實習記者 張冠華、曹文兵、解宛臻 內蒙古報導) 2011年內蒙古·香港經貿合作周11日至14日在港舉辦，內蒙古全區12盟市及滿洲里、二連浩特市兩個計劃單列市組團在港招商。

內蒙古商務廳廳長李萬忠日前在「內蒙古·香港經貿合作活動周」前期採訪記者見面會上表示，此次赴港招商，內蒙古將舉辦一系列重大活動，包括「活動周」開幕式、蒙港高層會見、蒙港經貿合作項目推介會、內蒙古區情展覽、內蒙古盟市經貿合作活動日以及內蒙古香港同鄉聯誼會等。

將簽重要合作協議

李萬忠續稱，內蒙古自治區有關部門將與香港有關機構簽署合作框架協議，雙方還將簽署一批重點項目合同和意向，建立經貿合作長效機制，增進實質性的合作。同時，通過高層會談、拜會商會、社團，接觸企業界人士，加強內蒙古與香港政府、商會、社團和企業間的互動往來，進一步促進兩地經貿合作與交流。

本次赴港招商，內蒙古冀在加強與香港在傳統資源型產業方面合作的同时，

拓展新興產業方面的合作，推動清潔能源、綠色農畜產品生產和加工、現代服務業等領域的互動，重點推介製造業、商業、旅遊、園區建設、農畜產品加工、電力和燃氣的生產供應、農業、交通、醫療等方面的重大項目129個。

據了解，香港是內蒙古自治區引進投資最多的地區之一及招商引資重點區域。此次蒙港經貿周是2005年以來內蒙古在港舉辦的規模最大的經貿活動。2005年內蒙古在香港舉辦經貿合作活動周，有300多位客商出席開幕式並簽訂了114個項目，近1/3的項目落地內蒙古。此次經貿周將進一步推動蒙港建立和發展長期、廣泛的合作關係，拓展合作領域，擴大合作成果。

呼市30大項目引資

據了解，此次赴港招商，首府城市呼和浩特以近30個大項目，進行招商、簽約活動，涉及清潔能源、高新技術、

物流、裝備製造領域。工業體系較為完備的中國西部工業重鎮包頭市，其優勢產業項目裝備製造、稀土、冶金、化工成為該市招商重點。包頭副市長曹文華介紹說，此次包頭赴港推介的項目，是從全市項目庫中篩選的100個條件相對成熟的投資項目，涉及裝備製

造、稀土等8個領域，總投資700億元，如全部落實並竣工建產後，年可實現銷售收入約1250億元、利稅175億元。100個項目中有80個是圍繞加快地方裝備製造、稀土、冶金及化工產業集中策劃，其中裝備製造、稀土項目是重中之重。包頭將為重點招商項目提供相應優惠政策。

湖南紡織服裝業衝千億大關

香港文匯報訊 (記者 曹真真 長沙報導) 湖南服裝紡織業迎來品牌整合時代，據當地媒體報道，湖南忘不了服飾有限公司日前大手筆收購「超世洋服」著名品牌。作為湖南服裝界最大的品牌收購案，今次收購為「打造千億元級的湖南紡織服裝產業」又邁進了新的一步。

目前，湖南忘不了服飾公司經過與長沙超世實業有限公司、深圳聯合超世服飾有限公司的良好協議，已經辦妥「超世」57件商標的收購、轉讓與續展工作，並得到了國家商標局的認可。1996年，「超世」品牌在香港註冊，通過在北京服裝服飾博覽會的亮

相，成長為我國服裝界的知名品牌。「忘不了」將「超世洋服」收購後，將成為湖南省擁有服裝品類和品種最多的行業旗艦。

據了解，去年湖南服裝紡織業產值達到458億元，而且隨着服裝業加速向中西部轉移，「窪地效應」愈發凸顯。「目前服裝業投資增長最快的各省市全部在中西部地區。」中國服裝協會副會長蔣衡傑表示，由於資源和成本的因素，沿海城市發展勞動密集型的產業已經受到了限制，在一些交通便利有較強的加工基礎，同時又具有較高信譽度的中西部地區，將會成為結構轉移的首站。

鄂爾多斯赴港招商 攜逾千億元項目



■鄂爾多斯市政府秘書長奇巴圖(中)、經濟和信息化委員會主任趙文亮(左)、副主任石文奎(右)出席記者見面會。

香港文匯報訊 (記者 劉蕊) 內蒙古鄂爾多斯市政府秘書長奇巴圖在昨日舉行的記者見面會上表示，鄂爾多斯市將於13日在香港舉行招商會。他透露，該市準備了20多個、總金額逾千億的招商項目，爭取更多的企業能夠到鄂爾多斯市投資。

該市經濟和信息化委員會主任趙文亮向記者介紹了該市市情以及投資環境。他表示，鄂爾多斯市作為內蒙古第一大市，經濟取得長足發展的同時也面臨着結構調整的轉型問題，為此，該市希望能夠借助香港平台，面向海外企業招商引資，借此能夠升級該市產業結構，促進經濟轉型。

他指，該市將主要圍繞裝備製造業、服務業以及高新技術產業進行推介招商。

著名羊絨城 能源礦產資源豐富

鄂爾多斯市是中國著名羊絨城，其羊絨製品產量佔全國的三分之一、世界的四分之一。同時該市擁有豐富的能源礦產資源。已經探明發現的具有工業開採價值的重要礦產資源有12類35種。其天然氣儲量佔全國三分之一，稀土高嶺土儲量佔全國二分之一，煤炭儲量則佔全國六分之一強。