將圓方打造成內地客消費熱點

梁羨靈：商場推廣創意行先

香港文匯報訊（記者 周穎）在本地需求及內地「銀彈」豪客湧港消費情況下，本地零售業銷售保持強勁增長，為爭奪消費者，本港各大商場各出奇謀，出盡法寶。為九龍站圓方商場打造為內地客購買高檔貨品熱點的商場掌舵人、港鐵投資物業主管梁羨靈，堪稱是將商場變為「會生金蛋的鵝」的魔術師，她的成功之道，全憑不斷追求創意、不拘形式的推廣策略與活動，而且越投入越覺得有趣。

■梁羨靈認為，商場有活力，仿如有生命，市場需求的變化越來越快，要不斷作出回應，讓她越投入越覺得有趣。 香港文匯報記者張偉民 攝

特區政府統計處數字顯示，2011年本港全年零售業總銷貨值為4,057億元，按年上升24.8%，而總銷貨量則上升18.4%。梁羨靈表示，旗下圓方商場去年的營業額已勁升逾50%，大幅拋離香港的零售總銷貨價值的增長。商場內地客的比例已提升至五成，本地客及內地客的消費按年升20%至50%，其中鐘錶珠寶行業升100%，成績亮麗。

營業額升逾50% 增幅跑贏全港

提起一手湊大的BB—圓方商場，梁羨靈一面欣慰之情。「商場落成只是一切的開始」，回想當年，為打響商場知名度，實行挑戰難度，所有150間舖與商場同日開張。由於各店舖均有不少批文要審批、裝修工程進度不一、貨物運輸等等問題同一時間湧至，難度可想而知。有賴全組同事齊心奮戰至開張一刻，終於順利完成，作出行內一大創舉。

交通樞紐優勢 盡吸內地豪客

為增加客流量，梁羨靈想到，充分利用商場是港鐵物業擁有交通樞紐的優勢，除有市區預辦登機櫃位，亦是跨境巴士總站，每天不少直通巴士往來商場及深圳機場，商場因利乘便盡吸內地豪客。既然內地客是目標顧客，「商場的商戶及配套服務，最緊要能配合內地旅客的生活模式，未必一定要用折扣優惠吸引他們。」

首創VIP制度 貼心服務取勝

為留住容人，圓方率先推行VIP會員制，會員有專屬的休憩地方、提供貼心服務，包括為過境巴士站設置梳化座位、儲物櫃；因應市民對衛生要求的提高，重金改造洗手間，為顧客提供優質購物環境，增加商場競爭力。

商場開業數年間，圓方威水史一籮籮，勇奪2007年「國際地產投資交易會」(MIPIM) 購物中心類別的冠軍；商場推廣活動亦屢獲殊榮，包括「2009威尼斯廣告直銷雄獅獎」、國際購物中心協會（ICSC）頒發「亞洲購物中心大獎」兩項金獎，梁羨靈個人亦獲香港管理專業協會（HKMA）的「傑出市場策劃獎」及獲協會頒發「傑出市場策劃人」榮譽。

推廣不拘形式 越投入越有趣

分析其成功原因，梁羨靈坦言，個人從事商業物業及商場零售業已經有逾20年時間，包括寫字樓、住宅及商場，均有不少體會。當中以商場最有活力，仿如有生命，市場需求越來越快，要不斷作出回應，每個節日都有推廣活動，步伐急促，而她一向追求富創意、不拘形式的推廣策略與活動，發覺越投入越有趣。

■圓方去年開拓「鐘錶珠寶街」，力吸內地豪客。圖中為梁羨靈。 資料圖片

■圓方內的鐘錶珠寶店去年生意額倍升100%。圖為內地客排隊進珠寶店。資料圖片

■圓方底層設有跨境巴士車站，方便內地客直達購物。 資料圖片

消費模式變 商場引國際品牌

香港文匯報訊（記者 周穎）曾幾何時，港鐵站是大家相約等待的熱門地點，但時移勢易，隨着各區商場發展日趨成熟，商場已經取代港鐵站成為市民一家大細、良朋相聚的娛樂、消費場所。她指出，香港人的購物習慣早期以幫趁街邊舖為主，購物環境不理想，日曬雨淋，亦無購物主題；商場的出現，提供購物環境明顯較佳，而且貨品齊全，吸引不少一家大細的家庭客捧場。

定期翻新增加新鮮感

事實上，本港零售業由上世紀80年代起開始發展，至今發展變化周期越來越快。起初大型日本百貨公司出現，引入不少高級品牌；90年代初商場出現，但總樓面面積只有十餘萬平方呎的銀座式小規模商場；不久開始出現30萬至40萬平方呎的購物中心，如港鐵旗下的九龍灣德福商場；至90年代末，陸續出現逾60萬平方呎以上巨型購物中心。隨着商場面積不斷大增，香港人接觸的貨品及服務越來越國際化。

至今商場發展已經分出幾大類，如遊客區商場、商業區商場及豪華商場，餘下為地區性商場及新發展區域。由以前商戶被動的依靠商場翻新以吸引顧客，至現時不少國際品牌越來越注重形象及品牌價值，不少商戶會自行定期翻新以提升品牌價值及增加新鮮感。

變「社區中心」帶動消費

對於商場行業的發展，梁羨靈預計，未來香港商場陸續有不少新供應，但大型商場供應不多。目前商場發展步伐加快，商場已經不單單是食嘢買嘢的地方，更加是一種體驗，某程度上已經是一個社區中心。是雙贏的好事，因為顧客每日有不同需要，需求持續自然會帶動消費。

515企排隊上A股 抽水逾3000億

■富力地產等3隻港股力爭今年回歸A股。圖為富力旗下廣州樓盤。 資料圖片

香港文匯報訊（記者 李昌鴻 深圳報道）中國證監會最近公佈今年IPO數據情況，內地竟然有多達515家企業在排除等候上市，其中295家擬登陸主板和中小板，220家擬登陸創業板，其中深圳市則有39家公司申請排隊IPO。另外，引人關注的是，富力地產、東江環保和首創置業3家港股爭取回歸A股市場。有市場分析人士稱，巨大的抽水將無疑會影響A股市場。

富力等3港股回歸A股

據安永大中華區審計服務首席合夥人何嘉遠預測，在證監會排隊等上市的這500餘家公司，IPO融資額將超3,000億元。據統計，截至2012年1月31日，主板、中小板和創業板515家擬IPO企業中，75家處於初審狀態，330家進入落實反饋意見階段，80家已經預披露，30家中止審查。從板塊看，主板、中小板IPO申報企業295家，其中50家企業處於初審狀態，204家企業正在落實反饋意見，其餘41家企業已預披露相關申報文件。

此次IPO大潮中尤其值得一提的是，有3家港股公司東江環保、首創置業、廣州富力地產均擬回歸A股市場，首創置業、廣州富力地產則已進入落實反饋意見階段。

地方中小銀行蜂擁上市

另外，有17家金融行業企業，包括14家銀行，2家證券公司，1家信託公司，除4家擬於深交所上市外，其餘上市地均為上交所。這14家地方性中小銀行為江蘇常熟農商行、盛京銀行、大連銀行、江蘇銀行、上海銀行等。除張家港農商行、江陰農商行申請在深交所上市，其餘12家均申請在上交所上市。此外，西部證券、國信證券均擬於深交所上市。在500多家排隊上市企業中，文化傳媒企業達8家。除已過會的人民網，還有隸屬於廣播電影電視業的萬達電影院線、廣州金逸影視傳媒、保利文化集團等。在中證監公佈的IPO申報企業信息顯示，今年深圳有39家公司正在排隊等待上市，其中包括國信證券、東江環保、神舟電腦、中航健身時尚等企業。

財金動態

上月QDII基金全線升

香港文匯報訊（記者 李昌鴻 深圳報道）受2012年1月份全球股市向好的利好推動，長期虧損的QDII在1月份獲得較好的表現，無論先出海或後出海的QDII基金均有所上漲，其中嘉實H股指數QDII基金當月上漲了15.27%，表現相當不俗。另據銀河證券數據顯示，投資於海外市場的QDII基金1月份全線飄紅，平均漲幅達6.69%。

■上月全球股市回升，內地QDII基金亦全面上揚。 資料圖片

嘉實H股基金漲15%勝港股

今年1月份，受歐債危機暫時穩定等利好影響，全球股市均紛紛上揚，其中恒生指數1月份上漲了10.6%，美國道指等三大股指也有較好的表現，從而令QDII基金獲得較好的表現。據銀河證券數據顯示，投資於海外市場的QDII基金1月份全線飄紅，平均漲幅達6.69%，而同期標準股票型基金平均下跌2.1%。其中國內首隻海外指數基金——國泰納斯達克100指數基金在29隻成立滿一年的QDII基金中漲幅排名第一。

而南方、華夏、嘉實和上投摩根等基金公司管理的QDII基金也紛紛獲得良好表現，其中，南方全球和南方金磚兩隻QDII基金1月份分別上漲了9.95%和14.19%，嘉實海外和嘉實H股指數基金分別上漲了12.65%和15.27%，上投摩根亞太優勢和全球新興市場則分別上漲了11.26%和12.12%，從而令去年投資虧損幅度有所減小。截至去年，這些QDII基金均出現較大虧損，投資海外市場的27隻QDII基金虧損達20%，其中，首批出海的上投摩根亞太優勢和嘉實海外QDII基金均虧損近一半。

北車出口阿根廷地鐵車發運

香港文匯報訊（記者 劉靖宇 長春報道）日前，記者在長春軌道客車股份有限公司了解到，由中國北車長客股份有限公司自主研發製造、首批兩列阿根廷布宜諾斯艾利斯市A線地鐵車從上海起運。預計於今年4月下旬運抵阿根廷布宜諾斯艾利斯市。

據了解，此項目為2004年11月胡錦濤主席訪問阿根廷期間簽署的中阿兩國鐵路工程合作備忘錄項下的第一個項目，也是中國出口阿根廷的首個地鐵車輛項目。隨着首兩列車的順利完工，標誌着「中國北車」將在阿根廷首創其品牌，並且隨着巴西項目一起進一步鞏固在南美市場的主導地位。

從1995年簽署出口伊朗德黑蘭217輛地鐵客車訂單以來，長客產品先後出口到巴西、澳大利亞、新西蘭、泰國、沙特等十幾個國家和地區，均有良好的市場業績。累計簽約額已超38億美元，出口產品數量穩居內地同行業之首。

豫企海外擁223礦業權

香港文匯報訊（記者 王長虹 鄭州報道）近日，記者從河南省國土資源廳了解到，去年河南省在內地率先啟動找礦突破戰略行動，成果豐碩，地勘單位在20多個國家擁有礦業權223個。

據了解，去年河南省大力實施「走出去」戰略，目前該省地勘單位在20多個國家擁有礦業權223個、面積超過5萬平方公里，在幾內亞等國發現並快速查明一批大型、超大型礦床，在內地的新疆等地也有重大找礦發現。河南省國土資源廳也因此獲得2011年中國國際礦業大會國際合作「最佳服務獎」。

TPG人幣基金首期募資40億

■TPG與重慶兩江新區共同舉行首期募資完成儀式。 香港文匯報記者孟冰 攝

香港文匯報訊（記者 孟冰 重慶報道）全球著名私募股權投資公司美國德太集團(TPG)與重慶兩江新區日前共同舉行首期募資完成儀式。此次成功募集，將形成40億元人民幣的總投資能力，完成TPG募集目標總額的40%。

90%為非國有民間資本

TPG成立於1992年，目前管理逾480億美元的資產。它在中國內地已經有近18年的投資經驗，2010年8月在重慶和上海宣佈發起設立人民幣基金，募集目標總金額為100億元人民幣。這是國際私募股權投資企業中唯一在重慶和上海同時發起設立兩支人民幣基金的公司，且募資總金額最大。

TPG合夥人、大中華區聯席主席王兢表示，TPG重慶人民幣基金以重慶兩江新區開發投資集團和重慶優秀的民營企業宗申產業集團等為投資人，首期募集金額中90%為非國有民間資本，符合內地政府積極引導民間資本投資，建設多層次資本市場體系的目標。同時，在重慶市各政府部門尤其是兩江新區的鼎力支持下，TPG已在兩江新區註冊成立了專門的基金管理企業，組建了經驗豐富的專業團隊管理基金。

分析：豐富兩江新區金融功能

在中國，TPG已擁包括對中國國際金融公司、李寧有限公司、聯想、深圳發展銀行、達芙妮、物美、廣匯汽車服務、恆信租賃、MI能源、泰凌醫藥、尚華醫藥等企業的投資記錄。德太中國西部成長基金將落戶重慶兩江新區，這是重慶引進的首家全球性私募股權基金。經濟界人士稱，此次人民幣基金募集豐富了兩江新區的金融功能，將促進該新區的經濟發展。

此前，TPG在三藩市、沃思堡、香港、上海、北京、重慶、倫敦、盧森堡、墨爾本、莫斯科、孟買、紐約、巴黎、新加坡、聖保羅、東京和休斯頓設有辦事處。德太集團的投資領域涵蓋多個行業，包括金融服務、旅遊及娛樂、科技、工業、零售、消費、媒體和通信，以及醫療保健等，投資方式包括槓桿收購、少數股權投資、資本重組、業務分拆、合資和企業重組。

韶鋼51%無償劃入寶鋼

香港文匯報訊（記者 古寧 廣州報道）寶鋼集團重組廣東鋼鐵企業的方案塵埃落定。韶鋼松山日前發佈消息稱，由於韶鋼集團持有韶鋼松山36.27%的股權，寶鋼集團通過國有資產無償劃轉方式獲得韶鋼集團51%的股權，將導致寶鋼集團間接收購韶鋼松山36.27%的股權。同時，廣州市國資委不再以廣鋼集團資產出資入股廣東鋼鐵集團，對廣鋼集團來說，意味着徹底退出鋼鐵業。

據介紹，韶鋼松山是廣東最大的鋼鐵企業，於1966年建廠，是集鋼鐵製造、物流、工貿為一體的大型國有企業集團，是世界鋼鐵企業100強、中國企業500強、廣東企業50強，是中國重要的船板鋼生產基地、廣東重要的鋼鐵生產基地和高新技術企業。2010年實現銷售收入202億元，總資產262億元。