

投資致富

01 | 星洲日報

2014年11月17日 (星期一)

電郵: business@sincere.com.my

貼近您的專業指南

Fortune Investment Weekly



KSK



“在KSK集團，我們從不認為可以憑一己之力完成所有東西，但只要大家一起合作，基本上所有東西將迎刃而解。”

P4 企業故事

戴樂未來5年收益穩健

P8 投資問診

榮騰PRIVA前景可好？

P9 經紀雷達

馬股料進一步鞏固

P12 本週焦點

金獅重組業務迎挑戰

柯盈妃

慧眼識屋業

P.2-3 企業紅人館



大眾信托基金 - 投資者的No.1选择

大眾信托基金是马来西亚No.1*的单位信托公司，拥有超过30年的基金管理经验，为超过300万名户口持有人管理100余项基金。

欲获取更多有关大眾信托基金及我们的基金系列的详情，请联络您的大眾信托基金单位信托顾问或我们的客户服务热线 03-6207 5000 或浏览 www.publicmutual.com.my。

*以私人单位信托公司所管理的基金总额为准。资料来源: The Edge-Lipper, 2014年9月22日



大眾信托基金
大眾銀行集團有限公司

前言

脱售大马普险业务、私有化后的KSK集团(前名天安亚洲),保留了印尼及泰国保险业务,如今在第二代企业接班人柯盈妃领军下多元化业务,立志蜕变为大马首屈一指的产业发展商,未来亦不排除集团再上市的可能性。

企業紅人館

文/郭曉芳

虎父無犬女

柯盈妃

開拓KSK第二春

增強勢 組優質團隊

柯盈妃为KSK集团创办人兼执行主席丹斯里柯善迪长女,返马接棒前曾任职于欧洲保险公司及银行,驻伦敦10年及工作4年,事业强项为金融风险及人力管理。

“以前的工作经验让我学习许多金融知识及风险管理方面的技术,人力管理强项则在伦敦德意志银行工作期间启蒙,因为曾与许多不同性格、职位的同事一起工作,让我学习如何接纳身边的人及辨识个人强项。”

她把团队精神视为KSK集团企业理念之一,认为培养良好团队合作风气对企业发展至关重要,尤其是身为公司管理层,必须有辨识个人强项的敏锐眼光,以结合各方长处成立优良团队。

“热爱旅行让我体验及接触各种文化,间接为事业带来

许多新点子,这促使我相信,要保有创新思维,就必须自我探索这个世界,了解外面的世界发生了什么新变化。”

家人朋友是动力来源

谈到生活哲学,柯盈妃的答案显得刚柔并济,她非常注重家人朋友,始终认为他们是支撑她继续前进的动力来源,她也自认学习快及反应迅速,从不错过机会。

这些特点让她在领导企业时,可适时作出决定,勇于发问的性格也令她学得更快,在决定前比他人更先了解其后果。

“拥抱理想及挑战,无惧于眼前机会正面应对,让我通过考验,证明我值得拥有这一切,在职场上,更须要互相尊重及维持谦逊,让事情简单化,一目了然。”

年輕不是阻力 是挑戰

在海外工作多年,柯盈妃说最难忘的经历是在2008年金融风暴,雷曼兄弟倒台及美国国际集团(AIG)风波后的混乱局势及压力,如今回想起来,她为成功跨过金融风暴,能够迅速在最糟糕的时期吸取经验而深感欣慰。

“当时我还在伦敦的投资银行担任债券产品风险管理及分析职务,全面受到金融风暴冲击及身陷混乱风暴,这是我所经历最糟的体验,尤其是风暴后更令我难忘,因为所有同事在短时间内离开,留下来的人则在为回到正轨而深感压力。”

5年前回马重新出发

5年前,欧洲经济开始衰退,却成了她转换跑道的转折点,在父亲建议下决定回到亚洲,重新在大马出发,担任集团财务营运员及天安保险风险顾问。

目前她兼任KSK集团执行董事及集团首席执行官,负责管理印尼及泰国保险业务之余,也积极主导业务多元化计划,包括脱售大马保险资产、私有化及带领大马业务转型至产业领域。

当被问及年纪轻轻就成为首席执行官(CEO)所面对的阻碍时,她认为年轻不一定是阻力,但肯定

会带来挑战,因为无论是哪个年龄层的首席执行官,每天都要面对挑战。

“除了管理公司,还须向董事部汇报,更有责任与所有的业务伙伴及股东维持良好关系,而公司里的人也会以我的所有决策为方向行动。”

以行动证明能力

对柯盈妃而言,主要挑战是必须向所有一起工作的人证明她的能力,因为很多人初次见面,都会以年龄来判断她。

“但我不在意他们的看法,每天都告诉自己,必须亲手参与所有业务运作及为每次会议作足准备,证明自己的能力,久而久之,大家就会开始尊重我的工作,不会太在意年龄这件事了。”

她说,缺乏经验,做决定时必须小心,可迅速引进有经验的团队成员,让自己更易于决定事情,首席执行官的核心责任是人力管理,而这是世界上最艰难的任务。

“但我有职责去了解旗下人员,才可以组织一个充满动力的团队,主要是在KSK集团,我们从不认为可以凭一己之力完成所有东西,但只要大家一起合作,基本上所有东西将迎刃而解。”



9 独立自主 平衡工作與生活

对于女性企业家的看法，柯盈妃认为现代女性独立自主，绝对有能力成为企业家，尤其是在同世代当中，已有越来越多的女性开始上位及担任更多管理角色。

“大部分社会及女性还以为担任企业家必须放弃家庭及孩子，只能在事业及家庭当中二选一，可是以如今的科技及更好的工作环境，女性不必选择就可以拥有两者。”

“虽然目前大部分的工作环境还未全面接纳女性，但是许多公司已对女性担任管理要职或企业领导人有更多的觉醒及认知，我认为这是个很好的开

始。”

为让工作生活取得平衡，柯盈妃都会尽量把工作及商务行程安排在平日，保留周末时间给家人朋友，区分工作及生活界线，同时也会趁周末运动及偶尔安排短期旅游行程，放松心情充电，偶尔更会从中激发新创意或找到新方案解决一些问题。

“经营家庭生意，要在工作生活间取得平衡是相当挑战的，因为在办公室或在外，大部分时间我都会想起事业上的事情，所以在平日，都会确保自己准时离开办公室，与家人或朋友聚餐，避免假日都在办公室度过。”

9 以父柯善達為榜樣 成就自我



KSK集团执行主席柯善達。

家庭方面，对于父亲柯善達，柯盈妃充满羡慕之情，认为他既是企业家榜样，同时又扮演著集团领导人、梦想家及导师角色。

“他是个充满热忱、动力型及备受敬重的领袖级人物，我以身为他女儿为荣，从年轻时期就向他学习的价值观，已部分深植人心，才能成就今日的我，每天我都以他为榜样学习，在他指导之下，让我变得更完整及更加坚强。”

她指出，柯善達是家人及朋友的灵魂人物，一直让她感到惊奇，也让她对父亲创办天安保险及目前的KSK集团感到敬佩。

至于与父亲的相处时光，她认为过程苦乐参半，尤其是在工作方面，最深刻印象的回忆是她参与公司运作后的早餐桌上，与父亲商讨及争论公司事务，包括即将面对的挑战及未来经营策略。

“有时候我们会对一些事情意见相左及争论，可是最终还是异口同声的达成共识，如今这种相处模式已成了我管理业务最重要一环，是他让我持续成长。”



9 瞄準時機 正面看待挑戰

当被问及为何选择多元化业务至产业领域时，柯盈妃说父亲向来对发展产业充满兴趣，碍于当时金融领域监管严谨，导致集团难以多元化业务。

“她从未放弃此志向，亦一直在观察大马产业市场，而私有化后正是多元化业务的好时机，因此决定以永续性(Sustainable)为出发点，进军产业领域。”

对于多元化业务至产业领域是否面临任何难题或挑战时，柯盈妃自信表示，进军产业的过程未有困难之处，因为它为规划的一部分，反倒是挑战及对新业务的期待，让她在执行策略时更为兴奋。

“挑战无所不在，但是我相信经营企业‘工欲善其事，必先利其器’的道理，公司若要开创永续业务平台，则须先塑造企业文化，当中最主要的元素就是人才，有了好的团队，一切不成问题。”

她说，这些都是正面挑战，让集团保留保险核心业务之余，还可开拓新业务，虽然保险及产业的业务性质不同，但是在服务方面有其共通点，那就是以顾客为中心。

“产业与保险一样讲求在地化(Localised)，必须熟悉当地市场需求，我们已从保险业务吸取经验，包括如何与顾客、内外合作团队建立良好关系，从顾客角度出发，策略规划后设定首个产业计划的方向，再让优秀团队去执行，确保业务未来的持续性。”

推展8 Conlay 发展总值40亿

今年1月份，该集团以5亿6千800万令吉收购吉隆坡Conlay路3,952英亩永久地皮，计划发展总值40亿令吉综合产业，目前已获取发展准证(DO)及发展面积比率(Plot Ratio)。

“首个住宅发展项目(8 Conlay)放眼海内外市场，顾客群理想比例为50:50，海外市场包括中国、香港及新加坡等亚洲市场，住宅建设工程料须3至4年时间竣工，零售商场预计可在2018年投运，酒店则于2020年完工。”

该产业发展计划建筑成本为18亿令吉，将建设8层、楼层面积18万8千平方尺的零售建筑，随后在其上再加盖3栋分别高51、56的服务式公寓及60层楼的5星级酒店。

服务式公寓有约1千单位待售，每单位面积介于600至1千200平方尺，平均售价约每平方尺2千500令吉，明年3月将正式推出市场。

鉴于该产业邻近柏成年购物商场，她说公司的零售商场将不会与该商场直接竞争，打算把之规划为都市生活型(Urban Lifestyle)商场，计划提供更多餐饮选择，消费水平将以中上为主，正面辅助该区购物商圈。

续探索隆檳伦敦产业市场

对于土地收购，柯盈妃坦言这不会是集团唯一的产业发展计划，未来还是会继续在吉隆坡市中心及檳城产选适合地段发展其他产业。

“另外，我们也会探索伦敦市中心，主要是在当地生活了许多年，对伦敦市场较熟悉，相信该世界级城市有其潜在价值，值得公司投资。”

目前该公司在架设产业团队，大部分团员都有20年领域经验，尽管一切从零开始，她相信在这批专业人士及活力十足的团队经营之下，依然可在产业市场放展之际，顺利完成首个产业项目。

“我们在购地前已做足功课，而且目标买家不受政府打房策略影响，相信未来在高铁及捷运系统带动下，吉隆坡市区面貌将改变，尤其是年轻专业人士，都希望住在市中心。”

她说，在国际产业市场，吉隆坡高级品牌住宅产业价格相对便宜，KSK集团希望在大马市场开创结合品牌及住宅产业新产品面貌。

“有信心引进未进驻大马的高级品牌产业管理公司将吸引国际买家，把吉隆坡高级住宅标准推向世界级水平，引领市场潮流趋势，让公司产业有别于其他业者及充满惊喜元素。”

不排除KSK集团再度上市

至于未来KSK集团是否再度上市的问题，她说不排除此可能性，因上市只是时间上的差别，公司放眼成为国内首屈一指的产业发展商，其中一个企业活动是上市。

“上市只是业务策略融资的一部分，却不是唯一选择，未来3至5年内，将专注于品牌建设及为首个产业计划打造优质产品，未来时机成熟才考虑上市活动。”

柯盈妃：「上市只是业务策略融资的一部分，却不是唯一选择，未来3至5年内，将专注于品牌建设及为首个产业计划打造优质产品，未来时机成熟才考虑上市活动。」