

借足球理論經營 展團隊最大效力

創業搞迷你倉 劉津津一腳踢

“我真係將成功同做好呢間公司，放係我生命中第一嘅位置！”

劉津津個人簡歷

- 美國紐約哥倫比亞大學學士，主修東亞文化和輔修商業及藝術歷史。
- 2016年創辦出入易迷你倉。
- 2024年獲選第三屆香港十大傑出創業青年之一。
- 熱愛足球，曾經是女子港足代表隊成員。
- 父親是「蝦王系」馬主劉錫康，本身亦是馬主，故有「蝦女」稱號。



掃碼睇片



商海經

香港十大傑出創業青年、出入易迷你倉創辦人劉津津，為人所熟悉的是，其父親是位社會成功人士，升岡國際創辦人及一代馬王「靚蝦王」的馬主劉錫康；原來劉津津運動細胞出眾，是多項球類運動的頂尖分子，曾經是女子港足代表。在創業至今8年光景中，她從熱愛的足球運動裏頭，體會出一套可給予時下年輕人借鑑，成功達到創業夢想的絕招。

圖/文：康志強

90後的劉津津在2016年起創業，至今已在全港10個地區開設了20間迷你倉分店，業務發展穩定。她形容當年自己僅23歲，美國大學畢業後回港就在德勤會計師行工作了一年，但覺得打工不適合自己，而當初選擇進軍迷你倉行業皆因機緣巧合，當時父親剛好有空置自家工廠樓層，於是就「膽粗粗」投資過百萬元創業。

個人做事愛穩打穩紮

「當初創業時揀迷你倉皆因自己個人做事喜愛穩打穩紮，於是就想保守啲，做有防守性嘅迷你倉。迷你倉是利用空間收取租金，而工廠單位又屬於我爹地，就算迷你倉冇乜生意，營運成本亦可以減到最低，唔想浪費爹地嘅錢。」劉津津說。

現屆政府也十分鼓勵本港年輕人投資科創行業，諸如數碼港、科學園等都有政策支援科創年輕人，可謂出錢出力又出地方，劉津津以過來人身份把創業經驗勉勵年輕人。

創業最緊要個人態度

劉津津說，「我創業嗰時工作經驗唔

地區開設20間迷你倉分店。



多，也都唔識，所以撞過好多次板。但我深信創業唔需要好多經驗，反而最緊要係個人態度，一定要相信每樣嘢係可以唔識學到識，唔得做到得為止。」她又舉例，「在創業途中曾遇到大大小小不同嘅困難事情，例如有次成個工作團隊被挖走，只剩下自己一名員工。那時自己心態就係相信自己一定能夠搵到方法跨越這個難關，將公司穩妥發展達到自己設定嘅目標。」

對於在創業過程中最能體會到的東西，劉津津指，「我個人做嘢真係好親力親為，因為我真係將成功同做好呢間公司，放係我生命中第一嘅位置！」

一間公司如一隊球隊

本身是前女子港足代表的她更笑言，自己是將足球比賽的戰略引進到經營迷你倉當中，「公司嘅前線sales好比前鋒，marketing同事好比中場，而admin（行政部門）及後勤部同事就好比後防，marketing同事一方面要做到支援前鋒，同時間又要同後勤同事做好溝通。總之一間公司同一隊球隊一樣，要做到攻守平衡去發揮團隊精神最大嘅效力。」

劉津津每日都會返公司，事事親力親為，她解釋指，「我個人好着重同關心同事，應對客人嗰陣，我亦都係如此心態。我記得有一晚深夜12點，有位我當天服務過嘅客人話佢唔見咗身份證，我即刻揸車返公司同客人一齊搵返佢張身份證。搵完客人張身份證返屋企途中，因為我太眼瞓所以不幸遇上交通意外，而飽受驚嚇及需賠償大量金錢維修我架車。至今我沒有後悔過曾經幫助這位客人。」

年輕人創業起步最難

對於時下年輕人創業，她認為最困難是起步資金不足，「普羅年輕人唔係好似我咁好彩有父親嘅支持。所以佢哋創業頭一年，如果政府可以俾多少少資助，無論係金錢或知識嘅支援都係好事。因為初創公司要擺到funding要較長時間，創業初時通常都係要自己出住錢先。」

總結個人創業成功要訣，劉津津不諱言說，「我成日同自己講，做人最緊要唔好怕蝕底，因為過程中你學到嘅嘢，累積到嘅經驗都係你自己架嘛。世界係圓嘅，有時你會認為你今次蝕底咗，但可能日後睇番你係賺咗。好似現時經濟環境唔好，我哋會畀多少少優惠及額外服務畀客人，睇長遠啲，我相信客人會記得我哋。另外，亦都勉勵年輕人唔好怕辛苦，創業總要在勞力、腦力、精神、時間上作出重大犧牲。」

未來冀打造生活品牌

對於出入易迷你倉今日的成績，劉津津表示感到滿意，「公司多達10萬平方呎面積都係自置物業，客人不用擔心租約期滿被逼遷的問題。」至於未來會否繼續擴充，她則強調，現時出入易每個倉平均出租率達到75%。因此，要到平均出租率再升高些，睇定些才再增加分店。

除出入易迷你倉以外，腹稿中有哪些新的開拓目標，劉津津透露，現時公司所賺得的資金可自用之餘，將會用作投資，期望在現有業務以外，日後接觸其他範疇，目標會以生活品牌着手。

遠赴英國曼聯學踢波

雖然外界不少人都知道劉津津是一名出色的女子足球員，但原來她早在10歲時就開始學習踢足球，主要是受到2002年日韓世界盃所影響，並且更曾遠赴英國曼徹斯特市足球雙雄之一的曼聯足球學校，接受正規足球技術訓練。

在足球運動中，她司職中場，起初參加地區女子足球隊高士威，在機緣巧合下被女子港足教練發現她的球技出眾，於是招攬她加入U18女子港足，那時她才十四五歲。之後，由於球技受到賞識，她順理成章升格加入女子港足成人隊，成為當時最年輕的隊員。

不過，由於2010年時，劉津津要遠赴美國紐約就讀大學，唯有離開港隊。但她笑言，現時在公餘時間都會踢足球。



■ 出入易迷你倉色彩出眾，原來是來自劉津津親自挑選的色碼。