

大家樂大快活齊加價

香港文匯報訊 (記者 黃詩韻、劉璇)百物騰貴擾民生，快餐業界亦稱負擔變重，頻頻加價。大家樂(0341)及大快活(0052)昨日日公布中期業績，兩公司均受食材、工資及鋪租等成本上升打擊，業績齊齊倒退15%及18%。為轉嫁成本，兩公司亦不諱言，下半年將繼續加價，加幅3%至5%。

大家樂主席陳裕光表示，期內香港業務銷售額雖然保持合理增長，但營運開支因食材價格、租金以及工資上漲影響而大幅攀升，令期內溢利率被蠶食。他預期未來12個月租金仍會上升15%，食材於下半年財年亦會升15%，而工資在上半財年增加兩成，下半年財年再升約10%，故預期未來3-6個月，出品仍有3%至5%加價空間，以現時平均單價30元計，加幅也只是介於0.5元至1元，認為產品價格仍比較便宜，未及其他國家及地區的快餐消費水平高。

半年內仍有3至5%加價空間
而因照顧客次增長，加價不會輕易提

升幅度。他表示，集團會分段實行加價，例如，豬肉價上升時，其產品「一哥焗豬扒」飯便會加價，而該產品上半年平均加價3.1%。整體而言，大家樂上半年財年平均加價5%。

大快活亦選擇以加價策略來轉嫁成本。行政總裁陳志成昨於中期業績記者會上表示，食物原材料成本不斷上升，當中豬肉、牛肉和雞肉的成本已增加逾30%，公司上半財年已經平均加價2%。若下半年成本進一步增加，未來不排除加價，加幅或為3%至5%。

至於應對成本上漲，陳裕光指全球採購乃減低加價浪潮的其中一項策略。他強調不會完全透過加價轉嫁成本，未來



■快餐店已成為市民食堂。

香港文匯報記者張偉民攝

會將業務重心轉移到環境相對不太嚴峻的內地。陳志成亦指，在未實施最低工資前，大快活兼職員工的佔比為2%，現

時則大幅增至約30%，他相信兼職員工的佔比未來仍會上升，而員工加薪幅度相信會貼近通脹水平。

大家樂「三高」盈利8年來首跌



■大家樂主席陳裕光。
香港文匯報記者張偉民攝

香港文匯報訊 (記者 黃詩韻)上半年通脹升溫，令連鎖快餐店業績也受影響。大家樂(0341)截至今年9月底止半年營業額雖然增長10%，至29.01億元，盈利卻較去年倒退15%至1.91億元，亦是「沙士」即8年來首度出現下跌，每股溢利33.82仙，擬派中期息每股17仙。集團表示，食材、人工、租金「三高」令集團倍感壓力，華南、華東分店網點是未來重要增長動力，但內地開店目標則下調10間。

期內，食材成本與租金成本的增幅相若，升幅為15%；集團主要產品「粟米魚塊飯」及「燒味雙拼飯」加價3.4%。但業務成本增幅最勁的是人工，升達20%。

明年增聘1000員工

主席陳裕光表示，實施最低工資令集團薪金支出增加1.2億元，已作出一次性19%的薪酬調升。下半年財年相信仍受有關因素影響，

但料下半年財年人工成本增長會見放緩，料增幅約10%。他強調，絕無裁員計劃，明年將會增聘800至1000名員工。香港同店10月及11月銷售增長為3%至4%，但客次卻下跌2%。

內地業務方面，上半年同店銷售增長9%，當中6個百分點來自價格調整，3個百分點來自客次增長。但陳裕光料內地新一輪最低工資上調，對當地業務會有影響。

內地開店目標減10間

另外，集團也相應調低內地開店目標，由原來的30間降至20間。陳裕光表示，廣州、深圳等地已有一定分店，再找舖位較不容易，故目前開店重質不重量。集團銳意往內地發展，現時淨現金有12億元，除卻開廠的5.8億元，開分店佔1億元，購買舖位亦佔1億元，還有2億至3億元不排除會用作收購及合併內地業務，所以有能力發展內地業務，下半年將會加快開設內地分店速度。

英皇：中小型樓價或跌30%



■英皇集團執行董事張炳強(右)、英皇集團董事總經理兼英皇娛樂酒店執行董事范敏嫻。

香港文匯報記者趙建強攝

香港文匯報訊 (記者 趙建強)對於近期樓市回軟，英皇集團(0163)執行董事張炳強表示，在政府加強推地下，中小型物業價格會有壓力，部分較偏遠單位樓價可能會下跌20%至30%，但他強調，旗下物業位於市區，而且貨量不多，相信影響有限，暫亦不會改變售樓部署。張炳強又指，公司未來除併購市區舊樓外，亦會積極參與政府賣地。

國際品牌入駐 街舖租金有支持

上半年集團物業發展錄得6,156.3萬元虧損，張炳強解釋，主要由於旗下多個在售項目銷售仍未入賬所致，其中北角渣華道98號已獲入伙紙，可於本年度入賬，而西環維壹及西灣河港島東18則可於下年度入賬，前兩者銷售已逾90%，後者亦已售出84%單位。明年上半年推售太子道西項目「御·太子」，下半年則預售西環干諾道西179號項目，預計可套

現35億元。

商舖方面，張炳強稱本港旺區街舖獲不少國際品牌進駐，對租金仍有強勁支持，相信旗下商舖未來續租租金仍可有穩定增長，幅度雖會較過去兩、三年放緩，但仍可有20%以上升幅。目前公司正部署為期下北角健威坊進行外牆翻新及內部提升工程，估計涉資約1億元。至於淺水灣項目，正與地政總署商討補地價問題，冀明年初可達成協議。他指出，目前仍不可公開招租，但承認已有不少企業「敲門」洽租。

董事總經理范敏嫻又透露，集團看好橫琴島發展，未來不排除在該島尋找合適發展機會，而集團目前負債比率約31.3%，有餘力繼續購買項目，使負債比率逐步增至50%。

英皇娛樂酒店業務方面，期內股東應佔利潤增長32.8%，不過貴賓廳及每日貴賓桌收入則跌10.7%及11%至3.336億元及13萬元，執行董事范敏嫻強調，貴賓廳收入有10%波動屬正常，料全年可回升。

六福多賺逾倍增派息

香港文匯報訊 (記者 黃詩韻)六福集團(590)公佈中期業績，期內收入為55.1億元，按年上升69%，純利7.2億元，同比大增125%，每股盈利1.33元，擬派中期股息53仙，較去年增104%。集團管理層表示，遊客人數增加、人民幣升值有效刺激消費，縱然錄得收益，租金等成本壓力仍存在負擔，開分店計劃需要平衡成本效益。

旺區舖租平均加45%

期內公司毛利13.53億元，按年增長76%。面對最近業界龍頭周大福上市集資，六福行政總裁黃偉常表示，此舉能提升良性競爭，增加透明度。集團比較年輕，沒有歷史包袱，銷售策略比較進取。目

前，六福於全球設有780間零售店，其中738間位於內地、31間位於香港。

集團表示，上半年旺區租金平均加45%，非旺區加10%至20%，但開分店及續租要看生意額有否增長，來平衡成本效益。對於金價大幅波動，集團董事兼財務總監羅添福(見圖)認為，顧客需求仍然殷切，趁低價買入產品，上半年日常黃金業務收入錄得98%增幅。



大快活兼職員工激增至30%

香港文匯報訊 (記者 劉璇)大快活(0052)公布截至今年9月底止6個月業績，錄得純利約5822.6萬元，按年倒退18%。如扣除出售持有待售的非流動資產的收益，中期溢利則同比增長5.7%。因成本增加，毛利率由15%降至13.7%。每股盈利46.52仙，派中期息22仙，派息率約47%。

中期賺5822萬倒退18%

行政總裁陳志成表示，聘兼職員工的數量在最低工資實施後由實施前的2%增至近30%，最低工資只影響毛利率約1%，未來亦會考慮繼續增聘兼職員工。同時，本港同店銷售有望有所改善，帶動成本佔營業額比率下降。此外，公司擴大供應商網絡，利用全球採購及從原產地直接進口控制食物成本。

期內香港餐廳業務收入升10.5%至8.08億元，但溢利倒退3.2%至5273.9萬元。而內地業務則同比升30.4%至1億元。陳志成表示，上半財年本港同店銷售增長6%，內地增幅達18.3%，希望下半年財年香港同店銷售有雙位數增長。受內地經濟增長放緩影響，內地同店銷售增長目標或會微調，但不會對公司造成大影響，未來將會透過調整售價及餐單，希望抵銷其影響。

盼2年後內地分店40間

他續稱，上半財年租金加幅為6%，下半年仍有4至5間店舖需要續租。公司計劃在本財年結束前，將本地快餐店數目由100間增至103間。內地分店數目亦增加5間至22間，希望目標在2013-2014年財年結束前，內地分店增至40間。該股昨日收報10.18元，下跌2.12%。

張良任中遠香港總裁

香港文匯報訊 中遠(香港)集團有限公司本月29日正式宣布張良出任公司總裁，原總裁王富田因年齡原因退休離任。

現年57歲的張良出生在山西朔縣，七歲隨父母到了內蒙。少年時代，當年因一部样板戲《海港》，對大海產了憧憬。張良自此立志要以大海謀生，後考入大連海事大學船舶駕駛專業，畢業後由海員做起，考獲船長牌，然後六年的船長生涯。之後在天津遠洋(中遠散運前身)任職直至掌舵中遠散運。在任中遠散運總經理的八年期間，使得中遠散運迅速發展成為世界第一的乾散貨航運公司，在中遠集團內部利潤貢獻排名中多年來位居第一。

2006年張良出任中遠集團副總裁，2009年11月起任中國遠洋控股股份有限公司總經理。這期間，他引領中國遠洋迅速走出2008年金融海嘯。在今年航運市場低迷形勢下，又積極實施結構調整，推進散貨體制改革，成效顯著。因此，張良辭任後，中國遠洋董事會對其為公司做出的貢獻給予了高度的評價與肯定。

張良工作之餘頗好理論研究，曾通過全國統一考試的方式進入天津南開大學，師從公司治理領域經濟學者李維安，攻讀公司治理專業的博士，數年的刻苦鑽研之後獲博士學位。現今張良還兼任天津大學客座教授和南開大學MBA中心兼職導師。

成都市拍賣出讓國有建設用地使用權公告

成國土拍告〔2011〕19號

根據《土地管理法》、《城市房地產管理法》、國土資源部39號令、成都市人民政府《關於進一步加強土地管理促進節約集約用地的通知》(成府發〔2008〕52號)、《成都市人民政府辦公廳關於經營性國有建設用地使用權納入中心城市區土地交易市場統一出讓的通知》(成辦發〔2010〕71號)及《成都市國土資源局關於完善建設用地指標交易制度促進農村土地綜合整治的實施意見》(成國土資發〔2011〕80號)等相關文件規定，定於2011年12月20日上午10時，在成都市土地交易市場(市國土資源局辦公樓附四樓)，以拍賣方式組織出讓五宗國有建設用地使用權。現就有關事項公告如下：

一、拍賣出讓宗地的基本情況：

序號	宗地編號	宗地位置	淨用地面積 (平方米)	土地用途 及使用年限	淨用地拍賣 起叫價 (含出讓金)	競買保證金 (萬元)	規劃設計條件					持證准用面積 (畝)及方式	出讓人
							容積率	建築密度	建築高度	綠地率	土地使用性質		
1	PJ05(252/211): 2011-145	蒲江縣鶴山鎮馬槽灘，東臨嘉和房地產公司用地，北臨A線道路，南臨B線道路，西臨1線道路(C地塊)	20943.84 合31.4158畝	城鎮混合 住宅用地 住宅70年 商業40年	136萬元/畝	1200	1.0<容積率≤3.0	總≤28%，高層主體≤20%	/	≥30%且綠化覆蓋率≥35%	住宅用地(可兼容不超過20%的商業比例)	31.4158 指標價款	蒲江縣國土資源局
2	PJ06(252/211): 2011-146	蒲江縣鶴山鎮馬槽灘，西臨1線道路，東臨嘉和房地產公司地塊，南臨A線道路(A地塊)	13456.87 合20.1853畝	城鎮混合 住宅用地 住宅70年 商業40年	136萬元/畝	800	1.0<容積率≤3.2	總≤28%，高層主體≤20%	/	≥30%且綠化覆蓋率≥35%	住宅用地(可兼容不超過20%的商業比例)	/	蒲江縣國土資源局
3	PJ07(252/211): 2011-147	蒲江縣鶴山鎮馬槽灘，西臨現狀農用地，北臨A線道路，南臨B線道路，西臨1線道路(B地塊)	15179.01 合22.7685畝	城鎮混合 住宅用地 住宅70年 商業40年	136萬元/畝	900	1.0<容積率≤3.0	總≤28%，高層主體≤20%	/	≥30%且綠化覆蓋率≥35%	住宅用地(可兼容不超過20%的商業比例)	22.7685 指標價款	蒲江縣國土資源局
4	PZ02(252/211): 2011-148	彭州市軍樂鎮銀定村	5202.67 合7.8040畝	城鎮混合 住宅用地 住宅70年 商業40年	56萬元/畝	110	1.3≤總容積率≤2.8	總建築密度≤28% ≤30%，高層≤26%	18米≤h≤40米	≥30%	二類居住用地	7.8040 指標價款	彭州市國土資源局
5	PZ03(252/211): 2011-149	彭州市濠陽鎮三灣社區	67335.052 合101.0026畝	城鎮混合 住宅用地 住宅70年 商業40年	75萬元/畝	1900	二類居住用地： 1<容積率≤1.6	二類居住用地：建築密度≤30%	50米以下	二類居住用地：綠地率≥30%	二類居住用地(自動兼容20%商業金融業用地)	101.0026 指標價款	彭州市國土資源局

二、中華人民共和國境內外的法人、自然人和其他組織均可申請參加競買，申請人可獨立競買也可聯合競買，但文件中有特殊要求或法律法規對申請人另有限制的除外。
三、申請參加多宗土地競買的，競買保證金只須按其申請中額度最高的一宗土地繳納。拍賣以增價方式競價，自由競價，價高者得。競得多宗土地的競買人，在簽訂最後一宗地的《出讓合同》時方能將競買保證金轉作地價款。
四、請競買申請人在2011年12月19日17時之前，憑相關報名材料及競買保證金到應標認函到成都市土地交易市場招拍掛窗口辦理報名手續，領取《競買應價牌領取單》。為規範流程和提高效率，請競買申請人於2011年12月16日前，持出讓文件規定的相關資料到成都市土地交易市場招拍掛窗口提前申報。
五、須「持證准用」的競得人，在簽訂《國有建設用地使用權出讓合同》及《出讓合同補充協議》之前，應提交相應面積的建設用地指標證書或繳納相應面積的建設用地指標價款。建設用地指標可通過農村土地綜合整治獲取，也可在成都市土地礦權交易中心、成都農村產權交易所購買；建設用地指標價款按成都市公佈的年度最低保護價繳納。(諮詢電話：028-85987005、028-87050706)
六、本公告未盡事宜詳見出讓文件，並以出讓文件中附錄的行政主管部門的法定文件為準。請於2011年12月5日起到成都市土地交易市場招拍掛窗口索取出讓文件。
聯繫地址：成都市百花西路2號附樓四樓 諮詢電話：028-87033536、028-87054959 詳情見：四川省國土資源廳網(http://www.scdlr.gov.cn) 成都市國土資源局網(http://www.cdtr.gov.cn)

成都市國土資源局 2011年11月29日

拍賣宗地位置示意圖

