

老店大改革

難敵香港「三貴」咖啡店表面風光

捷榮賣咖啡也賣凍肉

香港文匯報訊（記者 黃詩韻）香港貴為「美食天堂」，飲食業在過往20年間發展蓬勃。不過，綜觀目前經濟形勢反覆，成本問題縈繞業界來看，前景仍然荊棘滿途。捷榮咖啡，第3代掌舵人黃達堂今年決定，再次踏上改革之路，擴寬業務領域。「捷榮在香港啡茶市場佔有率雖然高，但若每年只得4%增長，如果你是捷榮股東，肯不肯？」一連串改革方案，就在這家已有80年歷史的香港老店發生。

過去數十年間，捷榮向茶餐廳、快餐店，以至酒店供貨，在香港市佔率高達80%。然而，捷榮主席兼行政總裁黃達堂接受專訪時表示，以今年咖啡在香港市場的自然增長來看，根據ITMAS(Total Market Assessment System)系統分析，「發現今年整個咖啡市場自然增長少於5%。」單位數的增幅，即是市佔率越高，反而代表向上增長的空間越有限。

年增長僅4% 港生意遇樽頸

「其實都只是數字遊戲，自然增長5%乘80%市佔率，即是每年得4%增長。」他補充，「以前只專注於香港市場，只專注餐飲業。過去20、30年酒店業蓬勃，快餐店增加，所以餐飲有得做。不過，現時越來越難，要再次改革！」

近年咖啡文化大行其道，獨立或樓上咖啡店開得成行成市，但黃達堂解釋，企業首先要面對三貴，分別是舖租貴、原料貴、人工貴。「單是租金已經難以應付，在香港經營飲食越來越難。」他舉例，即使國際連鎖咖啡店，其生意在香港也不算非常好。「在IFC開店，粗略估計，大約每小時要賣70杯咖啡才能回本，其中還未計人工、原料、裝修等」。故捷榮早年在港開設的咖啡概念店，目前已經完全關閉。黃達堂表示，公司的目標是做好香港業務，再加大內地市場分額，最後衝出國際。

跳出香港 北拓糧油食品

「改革第一步是改變發展單一市

場，要轉為開發多元化市場。」他指，內地市場潛力大，市民消費力高，希望能擴展業務至快速消费品、貿易等行業，成為產品供應商。繼在東莞投資2億元自置廠房，建立綜合服務中心，服務珠三角客流後，亦計劃1、2年內再投資2億元來發展，當中未計及宣傳推廣費用。黃達堂指，選擇東莞全因其身處珠三角中心，上聯廣州，下達深圳。相信起碼需要花費3至5年來發展，若經驗成功，便將模式複製到長三角地區。

然而，食品行業很大，而捷榮則選擇增加4類行業，包括麵食、奶類、凍肉、海產，當然亦不乏本來的飲料行業。黃氏指，除糧油食品外，根據內地公佈的資料，該4大範疇是較有潛力的類別。同樣，內地省市多，要發展並非易事。黃達堂認為，「需要焦點化，我們鎖定珠三角、長三角。該兩地GDP全國最高，消費力也高，要是成功發展，收益已經很可觀。」他補充，以人口來說，珠三角有6,500萬人，長三角則有4,500萬人，兩者合共有1億，「多過亞洲、歐洲任何一個國家！」

做好對沖抗QE3商品炒風

現時正值美國推行QE3，商品價格已經率先炒高，他密切關注咖啡價格走勢，並指任何農業產品都涉及期貨商品，特別是做生意，原材料就是商品期貨，需要做套鎖定成本。但他指，現時香港食品生產商真正做對沖的不多，他呼籲商家必須要注意原材料價格波動的影響。



作為捷榮第3代掌舵人，黃達堂的改革首先是改變發展單一市場，轉為開發內地、甚至國際的多元化市場。黃詩韻 攝

捷榮發展歷程

1932年	捷榮辦館由黃喬創立，主營雜貨銷售，為本地茶餐廳供應咖啡及紅茶。
1981年	引入美國電腦化咖啡生產設備，突破香港的咖啡烘焙技術。
1994年	與珠海華聲集團、日本三菱、哥倫比亞咖啡生產者聯合會合作，成立珠海捷榮食品公司。
1997年	憑三合一速溶咖啡打入中國零售市場。
2001年	在新加坡交易所主板上市，創新在超市設置咖啡豆自助專櫃。
2003年	開設首間咖啡店 Salsa Cafe。
2007年	概念咖啡店 TW Coffee Concept在中環開幕。
2008年	獲北京奧運會指定為大會咖啡及紅茶供應商。
2011年	時尚飲品店「So In 形」在深圳開幕。

首創沖茶機助「茶記」慳人手

香港文匯報訊（記者 黃詩韻）今年正值捷榮80周年，公司推出研發4年、投資近千萬元、全港首創的「沖茶機」，這部被黃達堂稱為「ET」（沖茶機外型似ET外星人）的機器，據稱可炮製出味道標準的港式絲襪奶茶，記者一試果然與人手拉茶的味道非常相似。

新機器11月上市，估計會受港式餐廳和快餐店歡迎，「因她們的人手有限，且若由人手沖製，每次的味道都有差異，用機器則標準得多！」黃達堂介紹，團隊一直致力研發各種沖配機器，娓娓道出這個「咖啡王國」如何在近一個世紀當中求變、求存之道。

黃達堂指，香港人喝咖啡的口味變化多端，不同時代，口味一

直改變。30年前，1960年至1970年間，市民口味比較美式，而且偏淡，多數喜歡阿拉伯加(Arabica)咖啡，而該種類的路線比較高檔。

其後，大排檔、冰室流行，香港消費者口味走向另一個極端。羅拔士得(Robusta)口味開始當道，不過此種類檔次則較低，多出產自東南亞。

80年代時期，快餐開始進攻香港，之後本地大型連鎖快餐集團亦逐漸發展，客人會比較喜好混合種類的咖啡口味。其後，從90年代至今，捷榮開始作出研究，首製即磨咖啡，一直沿用濃縮咖啡機(Expresso Machine)，至今無論在酒店還是茶餐廳，喜好口味均無太大分別了。



捷榮咖啡已有80年歷史。黃詩韻 攝

香港作櫥窗 逾4億攻神州

香港文匯報訊（記者 黃詩韻）捷榮計劃以收購合併或合資方式來實現多元化發展大計，目前正積極尋找合作伙伴，「有些已經落實，有些正在協商」，黃達堂透露，所接觸國際伙伴、歐洲伙伴不多，仍以亞洲為主。鑑於公司現有位置在供應鏈中游，打算向上、下游同時發展。其中便有計劃收購茶場，向下游方向則走快速消费品、零售之路。

就快速消费品零售市道來說，黃達堂指，「香港市道好，但內地則更好，始終內地潛力、消費力都大。」如珠三角及長三角合共有1億人口，多過亞洲、歐洲任何一個國家。至於香港的角色，他謂「香港可以作為櫥窗，讓企業建立品牌，但若賺錢，則比較困難。」

在港上市「講Timing」

全力北上發展，收購合併的資本開支甚大，捷榮已在東莞投資2億元自置廠房，建立綜合服務中心，另計劃在1、2年內再投資2億元來發展，當中未計及宣傳推廣費用。黃達堂不諱言，不排除會在港上市集資，捷榮其實2001年已在新加坡上市，至於在港IPO，「會考慮，但要講Timing。」

其實，早在1994年，捷榮已經進入中國，黃達堂經歷在內地從商多年後，大嘆「入內地市場不容易，唯有當是交學費。」他指，當時合作的除有中資夥伴外，還包含哥倫比亞、日本夥伴。但後來捷榮提出，在中國發展單一項目好難，有必要同時發展其他方向後，遭反對，與其他夥伴產生分歧。夥伴相繼退出，而內地法規容許獨資後，捷榮則逐漸回購中資伙伴的股份，最後以完全獨資形式，進入市場。

曾經滄海，現在又大力計劃再度大力開發內地市場，黃達堂其實還有不少擔心，包括工資成本年年加，同時欠缺人才，加上內地昂貴的宣傳費用，但他並未放棄，更指會擅用科技來提升效率。

粵人工貴 電腦化控品質

大學時讀會計的黃達堂原來頗崇尚科技，捷榮主要運用全自動電腦技術來控制生產，其在東莞的南中國綜合服務中心不僅屬於生產廠房，更集品質控制、研發、運輸、物流、倉儲等於一身。因此所需的人手不算多，一條咖啡生產線少於10人。

他指，現時廣東省華南地區沒可能再找到廉價勞工，連工程師都難請。加上運用電腦系統能確保品質，「若以人手來控制，只憑經驗來做，產品出來便會產生很大落差。」



黃達堂指，在港經營面對三貴——「舖租貴、原料貴、人工貴」。捷榮早年開設的咖啡概念店已全關閉。資料圖片

帝盛：工廈改酒店「有錢途」

香港文匯報訊（記者 方楚茵）股份名稱將改為「帝盛酒店」的麗悅酒店（2266）在本年初以代價2.1億元，收購葵涌工廈改建3星級的絲麗酒店。在5月又和建行香港地產控股達成協議，出售企下西環帝盛酒店，賬面賺4.5億元，項目升值逾倍。帝盛酒店集團總裁邱詠筠直言，工廈改建酒店前景十分吸引，入貨價低，回報高，公司暫時會專注在工廈改建酒店。

絲麗酒店抵買 房間均價120萬

改建工廈有幾吸引？據邱詠筠表示，工廈較「睇胃口」，公司去年底出售了中環麗柏酒店，收益達3.8億元。轉頭就引入新搞作，年初以2.1億元收購葵涌廠廈改建絲麗酒店，平均呎價約2,000多元。而出售麗柏酒店的平均每間房間售價約400萬元，但新購入改建的絲麗酒店，平均每間房間只需成本約120萬元。正是除笨有精，換來更多房間，成本更低廉的新酒店。

邱詠筠指，政府有批出酒店用地，公司亦有入標，但絕不會高追買入。她直指，入貨價好重要，酒店非即建即售項目，回報較慢，故以工廈改建酒店較吸引。

眼見內地自由行數量有增無減，邱詠筠對下半年業務及國慶黃金周亦抱正面樂觀的態度。她指，旅業一向下半年較上半年好15%，而且按零售銷售數據的增長，仍有力支持。按該公司截至今年6月底第一季的數字，本港酒店業務的入住率達94%，平均房租及平均每間客房收入則分別按年上升10%。

夥著名品牌設計主題房吸客

該公司近年亦積極進行改變，以特色房間吸引客人。



邱詠筠表示，工廈改建成本較低，將成為集團未來主要發展方向。方楚茵 攝

邱詠筠指，公司旗下的麗都酒店就有和不同品牌合作，由對方設計主題房間，既可吸引客人，又可以節省成本。

後年全球擁逾7000酒店房

邱詠筠又透露，公司在明年9月一項17億元的銀團貸款到期，主要以6間酒店作抵押，現時只要釋出任何3間酒



帝盛酒店預期至2014年，在全球擁有及管理房數7064間。圖為位於臺灣的香港遠東絲麗酒店。帝盛酒店集團網站圖片

店市值都足以償款。而且公司酒店項目多數房間不多，市值10億元左右，容易吸引基金、銀行及獨資家族的注意。

公司現時全球客房數目為4,873間，在建房間有2,191間，至2014年在全球擁有及管理房數將升至7,064間，邱詠筠指，公司暫時無意向市場集資，如有需要會以其他途徑集資。

渣打認罰26億保紐約業務

香港文匯報訊（記者 陳遠威）渣打集團（2888）昨公布，確認與紐約州金融局確定最終和解條款，按8月14日敲定的協議支付3.4億美元（約26.38億港元）和解金。渣打銀行被指控於2001年至2007年期間，涉嫌違規與伊朗進行交易，涉及約2,500億美元。渣打表示，同意按協議規定於兩年內加強監控，並增加紐約分行人手，以防範洗黑錢活動發生。有分析指，和解後渣打銀行紐約分行的營業執照或可免被吊銷。

翔宇疏浚簽2.5億工程

香港文匯報訊（記者 陳遠威）翔宇疏浚（0871）昨公布，其附屬公司江蘇興宇簽訂山西海岸人工島疏浚吹填工程合約，合約總額2.5億元人民幣，預計2014年底完工。工程為今年4月所簽的填海合同後續工程，位於山東省龍口市。

南粵物流與母資產置換

香港文匯報訊（記者 陳遠威）南粵物流（3399）昨公布，與母公司廣東交通集團達成資產置換協議，以4.481億元（人民幣，下同）收購其廣東省汽車運輸集團全部股權。依據協議，南粵物流以國際貿易及智能交通業務相關資產支付1.663億元收購代價，其餘2.818億元則以永久次級可換股證券支付，初步換股價每股2.74元。公司表示是次資產置換可進一步明確業務定位及擴充業務組合。南粵物流本月17日停牌前報1.31港元。