

# 美食廣場升呢靠鐵腕

## 繁雜如小型商場 餐牌價錢都要管

香港文匯報訊(記者 黃子慢)本港的美食廣場頻頻「升呢」,一改以往老舊、邋邋的形象。尤以新加坡上市的面包物語集團(BreadTalk Group)旗下的大食代最為明顯,今年12月更於旺角新世紀廣場開辦高級的美食館。成功之道,原來在於其有如訓導主任般的嚴厲管理方法。

大食代進軍本港至今8年,除該品牌外,麵包物語旗下亦不乏其他餐飲品牌落戶本地,如BreadTalk及土司工場(Toast Box)。對於經營一家餐廳及美食廣場的分別,麵包物語集團(食開業務部)首席執行官王振福指,經營一家獨立的美食廣場來得簡單,管理人數、需申請的牌照數量都較小。而美食廣場就好比一個小型的商場,前期投入的工作多,要事前跟不同的品牌作好溝通,餐牌價錢方面也不能說改就改。

### 前期做足品牌溝通

王振福表示,在已有分店的地區,籌備一間新的美食廣場基本亦需要一年時間,如是進入新的地區則最少要於兩年前開始準備,其中單是裝修已用了四個月的時間,所費的工程不比一個小型商場少。

而且作為一家美食廣場的Food Agents,別以為開店後就可以鬆懈,要打理的功夫亦不少。他稱,每隔一段時間的宣傳推廣活動固然少不了,而公司內部至少每兩星期便要進行一次試食,以確保食物的質素;每月一次與合作的餐飲品牌進行溝通、檢討亦不能懶散,才可以保持客量。另外,公司亦會負責樓面、收



大食代破格將平民美食廣場升級至高檔食店,耗資2,000萬元裝修費於旺角新世紀廣場開辦更高檔的食代館(food opera),將藝術糅合於場內佈置。

銀,兼幫餐廳管理餐單,購買食材等;而合作的餐廳只要專心烹飪就可。

### 扣分制控制餐廳品質

包辦如此多的工作,每家美食廣場的人手至少要近百名。而公司的收入當然亦非只收取固定的租金,他指,這樣根本沒意思。各品牌之間如果沒有競爭,就沒有進步。因此公司用的是抽佣的方式,幅度由24%至26%不等,另加開店的首筆費用。

合約期方面,一般為2至3年,續約與否則要視乎餐廳表現。王振福表示,公司內部有扣分機制,起分點為零分,如餐廳一年內被扣多於24分,便會終止其合約。他解釋後,隨即展示長近三張紙的評分項目予小記,當中分項細至餐廳員工的衣着、開店時間、食

### 規模及系統化管理

王振福坦言,不少餐廳剛開始的時候都會比較抗拒,但公司引入的餐廳大多為連鎖店,因此每間餐廳的老闆根本沒有時間直接打理分店,而公司代替其打理,可以令他們省卻不少工夫,同時可以保證服務及食品的質素,久而久之亦十分歡迎公司的做法。

自首家大食代於2005年在太古城中區開業,公司負責管理自助式專櫃及小型餐廳的美食廣場,本港分店數目至今已增至7間。王振福指,當年本港並無規模及系統化管理美食廣場,他們經營的美食廣場內食肆要有開放廚房,並另設有專櫃售賣飲品及甜品。



食代館引入了多國的菜式,但仍以亞洲為主,包括本地的老牌食店,如「旺記冰室」及元朗學記粥麵等一共18家餐飲品牌。

# 成本壓力 顧客分擔

香港文匯報訊(記者 黃子慢)本港租金貴、人工高早已是人人所共知的事。王振福指,首次於本港開店時,已知道人工成本及租金高企會成為公司最大的挑戰,其中最低工資並非公司可控制範圍之內。「成本壓力其實每個地方都差不多,公司最普遍的做法就是將成本轉介至顧客身上,問題只在於多定少。」

### 3年計劃開夠100間分店

王振福表示,人工及租金成本問題,兩者較難控制,惟有從其他方面入手,如公司運用大量採購食材及控制開銷,以抵銷租金上升,減輕經營成本。他指,公司直接向新加坡採購食物材料,較向本港採購食材便宜約20%。而公司基本每年亦會調整餐牌價格一次,將成本轉介至顧客身上。

他指,由於看好本港食肆市場,因此計劃明年再開1至2家美食廣場,但店舖面積或需縮細至7,000呎左右,主要因逾萬呎的店面於現時來說選

址已不多。公司亦有意於明年在港開設6間土司工場及4至5間BreadTalk麵包店。而截至今年11月,公司於本港營業額已達5億元,按年增長約15%至20%。

除香港外,公司於中國內地、新加坡、台灣、馬來西亞等地共開設60家大食代,他冀望於2016年可將分店增加至100間。

### 主力內地發展冀3年回本

其中,大食代於內地現時有32家分店,佔近一半以上,並為公司重點發展市場。王振福稱,內地因發展空間大,內地市民亦開始注重食物及服務質素,因此美食廣場內的食肆組合偏國際化,但裝修方面則會本地化。而明年計劃新增6至10家美食廣場,每個投資約1,000萬至1,500萬元,約兩年半年至三年多可達到收支平衡。未來考慮朝西安、武漢或廣州周邊城市擴張。連同母公司麵包物語旗下其他品牌,麵包物語在中國共有逾400間店舖。

# 新華集團天津拓教育產業

香港文匯報訊(記者 李欣、趙大明 天津報道)「新華集團緣結天津25載」紀念活動20日在天津新華國金中心舉行。當日,新華集團與天津市和平區教育局簽署了發展教育產業合作意向。

新華國金中心承襲天津市和平區傳統中心商業區及金融區的文化底蘊,配合該區全力打造現代服務業,實現了經濟、文化、商業、宜居的全面發展目標。地理和人文的優勢,使新華國金中心得天獨厚,置身新華國金中心,不但可俯視天津「五大院」,遠眺津門津塔、解放北路等多處人文景觀,亦可觀賞中心公園、海河等標誌性景觀。天津新華國金中心項目分兩期建設,一期包括3層停車場、4層商業以及兩棟26層的公寓(公館1882),樓高100米。二期的寫字樓項目樓高

33層,163米。有意與天津作更多商討探索

早在改革開放初期,香港新華集團就踏足天津。如今,四分之一世紀過去,新華集團也從海產生意逐步擴展到房地產、金融租賃、高新科技、文化傳媒、基礎建設以及教育領域,成為一家立足香港、背靠神州、實力雄厚、業務多元、服務對象遍及全球的大型跨國企業。回首過去,主席蔡冠深最常說的一句話,就是「只有把個人的事業匯入國家發展的洪流,新華才有今天」。

蔡冠深表示,新華國金中心的建設,還只是第一步,無論是金融租賃還是教育培訓,新華都有意與天津進行更多的商討探索,攜手同行。



簽約儀式現場。李欣攝

# 屈宏斌：明年內地樓市最難估



屈宏斌在復旦大學管理學院舉行的「改革·創新·企業家精神」高峰論壇上作主旨演講。

香港文匯報訊(記者 章蕪蘭 上海報道)匯豐銀行亞太區董事總經理兼大中華區首席經濟學家屈宏斌日前在上海表示,隨著美國量化寬鬆政策退出程序的啟動,對中國整體經濟不會造成太大影響,但對局部市場的影響仍然存在,比如短期套利資金可能已經流入的金融領域。他並預計,房地產市場,將是2014年中國經濟增長的最大不確定性。

### 中國是資金的淨流出者

屈宏斌出席復旦大學管理學院「改革·創新·企業家精神」論壇時指出,巴西、印度、印度尼西亞等新興市場國家,過去是美國量化寬鬆政策最大的受益者,所以一旦退出程序啟動,這些國家明年的經濟將面臨下行壓力,但是對中國的影響不會很大,過去5年間,中國並沒有過度依賴於外資的流入,以支持經濟增長,儘管有熱錢的流入,但是同時又有大量的中國企業到海外去投資,中國是資金的淨流出者,而不是資金的淨流入者。

但國際資本流動性的變化,可能會對中國產生間接影響。他表示,隨著人民幣國際化步伐的推進,過去的那種資本管制,作用就越來越小,而香港又是一個充分開放的資本市場,全球資本的流動必然對香港市場造成比較直接的影響,這種影響將在一定程度上傳導至中國內地,從而對內地的局部市場產生影響。他舉例說,除了房地產市場,很多套利資金可能囤積在內地金融領域如理財產品,因為一些外資套利資金購買理財產品比較方便,「尤其是到了年底,理財產品收益率已經漲到6%。相對於香港的資金來講,非常有吸引

力,因為香港資金的成本2%都不到。」談及明年中國經濟增長的風險,屈宏斌指出,從內部而言,房地產市場是2014年中國經濟增長的最大不確定性,「房地產市場新一屆領導人正在反思房地產政策,反思的結果將會是怎麼樣的?他會採取什麼新的調控方式?現在市場很難做出明確的判斷。」

### 斟酌改革措施執行秩序

在屈宏斌看來,2014年將是中國的改革元年,但是改革措施孰先孰後需斟酌,儘管美國經濟向好,但這種「向好」會被其他新興市場帶來的風險抵銷一部分,因此明年的整體經濟也不容樂觀。他建議,有些改革措施對短期增長是負面的,儘管對長期增長是正面的,而有些改革措施短期內,對增長即是有利的,所以改革措施執行過程中,在秩序方面應該有所選擇,尤其短期內對經濟增長有促進作用的一些措施,可以推得力度更大一些,或者率先推出。坊間普遍猜測明年將在全國開徵房產稅,對此,出席論壇的國家稅務總局原副局長許善達指出,決策層所談的房產稅與過往含義不同。「現在上海、重慶的房產稅試點,是在交易環節所有稅制不動的環節下,於保有環節增加住宅的稅,但決策層最新明確房產稅是「要減少交易環節稅收,然後再來增加保有環節的稅收」,顯示房產稅的設計思路已經發生改變。

# 平民食肆高檔不高價

香港文匯報訊(記者 黃子慢)大食代破格將平民美食廣場升級至高檔食店,今年12月中於旺角新世紀廣場開辦更高檔的食代館(food opera),為公司於全球的第3家分店。王振福表示,高檔並不代表要引入貴價餐飲品牌,而是在各方面的要求更高,其人均消費約45元,比大食代僅貴5元,這是因公司的客源較廣,普偏大眾化,所以消費上亦不會訂得太高。



王振福。

### 新店要求高 重細節概念

王振福笑言,食代館與大食代的差別其實不會太明顯,但食代館更重細節,如在設計概念、裝飾品、座位等去強調兩者的差別。公司亦將衛生的要提高,每個專櫃的廚房均用上透明玻璃,令當烹調的工序一覽無遺。他指,本港的餐廳一般都是收銀後方,就是一幅牆,顧客看到的只有餐牌及裝潢,對廚房裡的情況根本是一無所知。因此是次食代館花約2,000萬元裝修,強調「透視」感覺,除了可以增加顧客信心外,亦可警惕員工,保持衛生。

至於加盟店面,食代館引入了多國的菜式,但仍以亞洲為主,如新加坡地道海南雞飯、韓燒、泰越「fusion」菜等一共18家餐飲品牌。其中不少為本地的老牌食店,如「旺記冰室」及元朗學記粥麵;亦有初次引入的食肆進駐食館以新品牌測試市場水溫。

### 財訊速遞

## 天津開通移動4G

香港文匯報訊(記者 李欣 天津報道)天津移動4G首發式日前在津舉行,標誌着中國移動天津公司4G網絡正式投入商用運營。

據悉,天津移動4G網絡從2012年開始建設,截至目前,已經建設完成2041個基站,實現了海河兩岸126平方公里的4G網絡覆蓋。預計到明年6月,天津移動4G基站數量將達5,000個,網絡覆蓋面積將擴展到700多平方公里,屆時包括市內六區、各區縣的主城區及數據業務熱點區域都將實現4G網絡的有效覆蓋。

據介紹,天津移動目前提供三星、索尼、HTC、華為、酷派、天語6款4G手機終端供用戶選擇,預計明年一季度,天津移動將推出30餘款4G手機終端,其中不乏「千元機」。資費方面,目前天津移動提供4G自選套餐,4G飛享套餐和4G流量可選包,專門用於高速上網的上網流量資費從50元(人民幣,下同)至180元不等,包含600M到5G的「大」流量。

## 皓天財經Ipreo 簽戰略合作

香港文匯報訊 皓天財經(1260)與Ipreo宣布訂立戰略性協議,Ipreo將授權皓天向Ipreo同意的客戶及潛在客戶,提供Ipreo的市場情報、數據、產品及服務,如全球股東識別服務、徵集投票委託書及識別潛在投資者。

該協議初步期限為自簽署之日起計3年,並將自動重續一年,惟任何一方於任何該重續期開始前至少30天,通知另一方不擬重續則除外。

## 富智康BlackBerry 結策略夥伴

香港文匯報訊 富智康(2038)宣佈與BlackBerry訂立五年的策略夥伴關係,內容包括雙方間所訂立的主採購及服務協議,與項下所預期的聯合開發及生產安排。策略夥伴關係初步集中於印尼及其他高增長市場的一款智能手機,目標為2014年初。

## 聯盛煤層配售舊股

香港文匯報訊 聯盛煤層氣頁岩氣(8270)公布配售舊股計劃,然後進行每2股供1股。首先,大股東兼主席王忠勝配售合共最多8.8億股舊股,配售價9.2仙,較停牌前收市價0.111元折讓約17.12%,淨集7,900萬元,用作償還銀行及其他借款、打井及天然氣管道建設工程,以及一般營運資金。然後再以每2供1比例,及按0.04元供股,最多涉及32.93億股股份,最多集資1.31億元,集資用途同上。

興業僑豐證券任包銷商,該股今日復牌。

## 廈門業主拋售21盤

香港文匯報訊(記者 葉臻瑜 廈門報道)廈門本地媒體20日驚現一則售房廣告,房東一口氣出售21套房源,總價高達2,700多萬元(人民幣,下同),其中不乏「學區房」,有幾套房源甚至為同一棟樓的同一梯,疑似業主拋盤。

### 買家承擔1%房稅 免收中介

记者了解到,這21套房源面積在60至80平方米不等,而且地址非常集中,包括廈門湖里區南山路7號8套、南山路8號9套,海天路159號4套。其中,南山路的房子面積七八十平方米,單價為18,300元/平方米左右。海天路的房子是小兩房,單套房源面積五六十平方米,單價接近2萬元/平方米。

賣方還在廣告中表示,這些房源是屬於「學區房」,「可配合銀行貸款,單套出售優先」,「以上房產權清晰,買房承擔房稅1%,免收中介費」。

### 外企閒置物業 適合剛需人群

「都是單位以上的房子,屬於閒置資產。」電話中,房屋管理人員張先生並不願意過多透露其他信息,只稱這些房子產權屬於一家外資企業,原本用作員工宿舍,現在都空着,才欲脫手。其中,海天路房產位於湖里公園旁邊。南山路的房產位於湖里中學旁邊。這些房子都是上世紀八九十年代的,適合剛需人群。