



國泰君安國際

GUOTAI JUNAN INTERNATIONAL

香港聯交所上市股份編號：1788

您的綜合金融服務專家

證券買賣
企業融資

期貨期權
環球市場

外匯投資
財富管理

資產管理
融資融券



查詢熱線：2509 7524 2509 7548

www.gtja.com.hk

看好現場咖啡豆烘焙前景

三港青開店以「鮮」取勝



亞洲首富阿里巴巴董事局主席馬雲認為，社會應鼓勵年輕人創業。可是，面對昂貴租金、財團壟斷市場，「創業」二字談何容易？三位曾任職咖啡店的「80後」香港年輕人，毅然放棄有穩定收入的工作，決定另闢新路，自家開設樓上咖啡豆烘焙店，誓要以「鮮」取勝。

大公報記者 李潔儀

咖啡文化在香港已盛行了好一段日子，真正從事烘焙咖啡豆的公司卻寥寥可數。「在香港提供現場咖啡豆烘焙的，應該不多於10間。」在咖啡連鎖店擁有13年工作經驗的葉家亨，眼見市場潛力龐大，拋出一句「我要做老闆」後，數月前與兩位舊同事，合資20萬元開設咖啡豆烘焙店Roasting & Frequency (R&F)，展開人生的新一頁。

「心動不如行動，反正趁還年輕，何不闖一闖？」30出頭的葉家亨表示，利用在咖啡連鎖店學習所得，應用在自己的事業上，由選豆、烘焙到沖調，可算「一腳踢」，又斥資5萬元，在二手市場購入來自土耳其的專業咖啡烘焙機Toper。

除了以B2C形式經營散客市場，R&F亦發展B2B模式，直接向小型咖啡店供貨，暫時為鯽魚涌及大澳兩間店舖供應咖啡豆，不過，要進入辦公室市場可謂困難重重。「很多已有大財團壟斷，他們開出非常便宜的價格，單計成本根本做不得。」葉家亨直言，與其跟大財團對着幹，倒不如針對要求「新鮮」的客人。

由於R&F才剛開業，葉家亨不諱言，定價不能太進取。「本地烘焙商的咖啡豆售價較連鎖咖啡店為高，但R&F則採取中間價位。」他透露，有本地咖啡烘焙店每100克售價為80港元，R&F每200克售價才88至108元不等，明顯較其他烘焙商售價便宜約一半。

揀平租進駐柴灣工廈

坐在充斥着咖啡豆烘焙香氣的店內，葉家亨表示，原本想租用觀塘店舖，可惜租金太貴，只好退而求其次，租用月租5000元、僅350平方呎的柴灣工廈。

面對開業初期的需要一筆資金，節省成本可算是創業者恪守的公式。R&F另一合夥人賈穎琳表示，除了供應新鮮即烘咖啡豆，最近亦限量推出自家製的咖啡掛耳包，更適合生活節奏急促的港人。她續說，該咖啡掛耳包由咖啡豆烘焙、研磨、密封入袋等，全部由人手處理，甚至連包裝盒設計，也是由她負責，總之要盡最大辦法控制



◀R&F「老闆」葉家亨(左)與賈穎琳，他們除了以B2C形式經營散客市場，亦發展B2B模式，直接向小型咖啡店供貨

▼在香港提供現場咖啡豆烘焙的，應該不多於10間，三位曾任職咖啡店「80後」極看好這一市場的前景



和減少成本開支。

設咖啡手沖班擴客路

被問到回本期的目標，自言每天最少要喝4至5杯咖啡的葉家亨直言：「沒想過」，現時只希望盡量增加客源，例如會開設咖啡手沖班，藉此接觸更闊層面的客路，長遠更希望可以成為咖啡豆的代理商。



「黑圍裙」咖啡大師屢敗屢戰

當你走進連鎖咖啡店星巴克(Starbucks)，幸運的話你會看見穿着「黑圍裙」的調配員，這些穿着黑圍裙的「咖啡大師」(Coffee Master)，有別於一般穿「綠圍裙」的，他們擁有的咖啡知識更多，沖調技巧更為專業，皆因要成為Coffee Master需要過五關斬將，而「烘焙韻味」創辦人之一的葉家亨，亦曾穿上這件「黑圍裙」。

據了解，現時星巴克在本港約有80多位「咖啡大師」，要成為其中一員，必先經過多重認證的過程，包括8至12個星期的培訓，還有筆試和面試的一環。成功取得「咖啡大師」名銜後，當中還有精英中的精英，便是印有名字的「黑圍裙」，無論是咖啡知識或地位，均高同事一等。

葉家亨在咖啡知識的筆試首先過關，可是在面試的沖調技巧，卻迎來兩次的失敗，痛定思痛，第三次他終於如願以償，考取「咖啡大師」資格，「黑圍裙」成功到手。



葉家亨介紹，女士適合淺度烘焙的非洲咖啡豆，男士則傾向以印尼的深度烘焙咖啡豆為主

咖啡口味男女大不同

有人會視咖啡為一種文化，亦有人會當作每天的精神食糧，事實上，不同人士對咖啡會有不同的喜好，根據葉家亨介紹，女士適合淺度烘焙的非洲咖啡豆，男士則傾向以印尼的深度烘焙咖啡豆為主，口味相對較重。

葉家亨指，來自埃塞俄比亞的耶加雪菲(Yirgacheffe)咖啡豆，由於果酸度較高，故適合作淺度烘焙，當中帶有淡淡的茉莉花香氣，酸度亦較平衡，具有微甜回韻及藍莓風味，很受女士們歡迎。

至於男士方面，葉家亨表示，口感較重的印尼林東地區蘇門答臘(Sumatra)咖啡豆，採用半水洗法處理，配合中等至深度烘焙，加上摩卡壺或法式濾壓壺沖製，能突出當中的草木植物氣息，略帶甜度和微酸。

富貴生命呷哺暗盤齊「潛水」

大市跌穿二萬三這個心理關口，投資者信心亦被一併「打沉」，將於今日(17日)掛牌的兩隻新股：富貴生命(01438)及呷哺呷哺(00520)，當然受到衝擊。兩股縱然錄得超額認購，不過昨日暗盤雙雙「潛水」，呷哺呷哺最多跌近5%，富貴生命更慘，跌幅超過兩成。至於正在招股、年底掛牌的「四大才子」，除盛京銀行(02066)外，其餘3隻已錄超購。

亞洲最大綜合殯葬服務供應商富貴生命昨日公布招股結果，共接獲17695份認購申請，合共認購約34.86億股，超額認購50.67倍，公司需啟動回撥機制，將公開發售佔比提升至40%，一手中籤率達100%；該股以招股價下3元定價，集資20.24億元。至於內地連鎖餐飲服務供應商呷哺呷哺則有1888份認購申請，亦錄得輕微超購，並以中間價4.7元定價，集資10.67億元，一手中籤率同樣為100%。

本來人人有份應該是值得高興的事，但撞正大跌市，令上述兩股暗盤價下行。股份代號國語諧音「我愛你」的呷哺呷哺，昨日暗盤未獲投資者支持，於輝立交易場收報4.61元，跌1.92%，不

計手續費一手蝕45元；而於耀才新股交易中心則以4.5元收市，跌4.26%，不計手續費一手蝕100元。超購逾50倍的富貴生命，更加慘情，輝立交易場大跌22.67%至2.32元收市，耀才新股交易中心亦跌22%，收報2.34元，不計手續費每手分別蝕680元及660元。兩股的中籤者相信亦「笑不出聲」。

另一方面，現正上演的「四角大戰」，集資規模較小的「細細粒」暫時略勝一籌。集資約2.9億元的內地DNA合成產品服務供應商BBI生命科學(01035)，雖然昨日才開始派表招股，不過勝在「後勁強」，已經錄得4.78億元的孖展認購，超購數達15倍。

昨日第2日招股的內地垃圾焚燒發電的粵豐環保電力(01381)及本港地產及下層結構建築工程公司震昇工程(02277)，則分別憑着當妙的「環保概念」及本土特色，而錄逾8.8倍及輕微的超購。

至於本年度最後一隻超大型IPO(集資超過10億美元)盛京銀行，則僅借出370萬元孖展，與足額所需的5.37億元，仍有一段相當的距離。

KFM金德與攜程網戰略合作

再有本地公司借內地網購「東風」找尋業務突破點。KFM金德(03816)宣布，與內地大型旅遊網站「攜程旅行網(Ctrip)」旗下「上海迅途票務代理」進行協商，擬訂立若干資訊站產

品戰略合作協議，有關產品主要用於內地長途巴士自動電子售票系統。KFM將會負責系統流程、硬件、軟件的设计，上海迅途則負責營銷及系統實際操作。

青島港與濱州港合營碼頭

【大公報記者夏微上海十六日電】青島港(06198)宣布與濱州港再次簽訂合資合同，共同出資設立濱州港青島國際碼頭有限公司，進行濱州港的建設和運營。新合資公司註冊資本5000萬元人民幣，合資雙方均以現金出資，其中青島國際持股50%，濱州港集團持股50%，合資公司未來主要會從事碼頭經營和集裝箱場站以及貨代船代等相關業務。是次簽訂，標誌着由青島國際和濱州港集團在濱州市，共同投資的濱州港青島國際碼頭有限公司進入實質階段。

除碼頭經營和集裝箱場站以及貨代船代等相關業務外，雙方還將在合作開展物流金融服務、大宗商品交易、期貨交割、保稅等現代物流業務。而濱州港已建成的2座3萬噸級通用碼頭將由新設立的濱州港青島國際碼頭有限公司統一負責運營管理。

據悉，黃河三角洲高效生態經濟區(黃區)和山東半島藍色經濟區(藍區)是山東省社會經濟發展基礎條件發達地區，而青島港和濱州港的合作則成為黃區和藍區的重要合作典型。青島港方面表示，本次合作除了將實現青島港與濱州港兩港聯動，對青島港跳出黃海，布局渤海灣，對接京津冀一體化發展，加快戰略布局，完善物流體系具有重要意義。青島港董事長鄭明輝表示，「雙方的合作將為腹地經濟、區域經濟合作帶來巨大經濟效益、社會效益。」

轉按前先留意條款與成本



至助理財 伍燕儀

現時市場的按揭利率仍然保持在較低的水平，對已經承做按揭一段時間的業主而言，或會因銀行提供的推廣優惠計劃而考慮轉按。現時市場上的推廣優惠計劃內容主要是提供較優惠的利率及現金回贈等，業主在轉

按前須留意可否從新計劃中得益。按揭息率為轉按的主要考慮因素，現時市場上主要提供的按揭息率，普遍為最優惠利率計劃(P按)及銀行同業拆息計劃(H按)，實際息率分別約為2.15厘及HIBOR(港元同業拆息)加1.7厘。H按若選擇一個月的同業拆息基準期，實際息率約為1.93厘，若業主現時持有按揭利率較上述高，可考慮轉按減低利率，節省每期供款成本。

另外，現時市場上提供的現金回贈，最高為貸款額的1%，而轉按往往會涉及律師費等的成本，若轉按貸款額太少，現金回贈金額未必可以彌補轉按所需的開支。除了以上推廣優惠計劃的內容外，業主應從多方面考慮，以下為轉按時要考慮的因素：

罰息期及有關費用：因轉按後的罰息期將會重新計算，若業主有機會在短期內把物業出售，應注意罰息期的長短。現時市場上的罰息期通常為兩至三年，假若轉按後於罰息期內把物業出售，則須繳付罰息費用，屆時可能得不償失。

轉按的銜接日期：若業主想提早清還按揭貸款，現時銀行一般需要一個月的通知期，期間的按揭貸款亦必須繳付利息。為避免繳付重疊的利息支出，業主應在轉按前查詢現有銀行按揭在清還時所需的通

按揭保險費用：若業主現時的按揭已經透過按揭保險計劃提高按揭成數，因按揭已涉及相關保險費用，業主應先查詢相關保險費是否有退還機制，以免得不償失。

除了上述的要點外，有意轉按人士亦應仔細比較新舊按揭的各類條款，才作出轉按之決定，如有疑問可先向銀行職員查詢。
(作者為花旗銀行環球個人銀行服務零售銀行業務主管伍燕儀)