

## 企业生存与发展调查

■ 本报记者 陶海青

近来,关于 Her Coffee 将关门的消息传得沸沸扬扬,令其再次处于舆论风口浪尖。

这是一家位于北京建外 SOHO 的咖啡馆。去年 8 月,由 66 位来自各行各业的海归美女,每人投资两万元共同组建。

对于传言,记者 9 月 2 日致电其中一位股东,她坦言:“Her Coffee 会继续营业,董事会正在讨论,现在不便向外界透露任何消息,中秋节前后,我们将给出正式答复。”

据了解,由于建外 SOHO 租金昂贵,Her Coffee 迁址是肯定的,预计将迁至北京第二外国语学院附近。

事实上,Her Coffee 的经营困难并非个案。

去年,长沙一家吸纳了 144 个股东的众筹咖啡馆,在摸索经营近 1 年后,依然持续亏损;杭州一家有 110 名股东的众筹咖啡馆开业一年半,收支从未实现平衡;汕头一家“很多人的咖啡馆”也陷入倒闭危机;上海兴国路的“玫瑰与独角兽咖啡馆”一夜消失。

大家筹首席运营官周逸在接受《中国贸易报》记者采访时说:“咖啡与众筹的结合,是小型创业项目的最好试验场。但众筹咖啡馆如果仅仅只是一个孤零零的创业项目,是很难继续生存的,它必须附属在某些创业中心下,比如附属于风险投资机构等,才可能实现盈利。”

### 不以盈利为目的?

采访中,记者发现一个耐人寻味的现

# 众筹咖啡馆,何时接地气?

象:对于经营失败,众筹咖啡馆的小老板们竟然很洒脱,甚至觉得无所谓,几乎都是轻飘飘的一句:“我们不以盈利为目的”,就是为了建一个交流平台。在他们看来,众筹咖啡馆虽然是一种很新颖很有趣的创业形式,但咖啡店本身所散发的小资情调和交流平台的功能,才是最被看重的卖点。

“参与众筹咖啡馆,会有一种归属感。在咖啡馆内,有一块属于自己的地盘,可以带朋友来聊聊天,有一点小小的成就感,”在清华大学校友总会工作的郝志杰说。但他并不看好众筹咖啡馆,也不会参与。他参与的是 AOD 3D 打印项目的众筹,虽然不便告知具体分红,但绝对超过成本的 50%。

山东济南旗企管理咨询有限公司总经理梁川在电话中告诉记者:“济南最近也出现了众筹咖啡馆。对于一家小微企业来说,‘不以盈利为目的’,甚至‘公益项目’的说辞,太过冠冕堂皇。对大部分小股东来说,还是希望能盈利。试想,如果咖啡馆持续亏损,谁来弥补资金缺口呢?第一次众筹成功是梦想。但当盈利梦想破灭,还会有人进行二次众筹吗?谁还会往这个亏损的无底洞里砸钱?于是,关门歇业便成了无奈的选择。”

### 为何玩不转?

目前,几乎所有的众筹咖啡馆都身处亏损的泥潭中。众筹咖啡馆为何玩不转呢?

据了解,Her Coffee 的 66 位海归股东

都有自己的本职工作,大多就职于投行、基金、互联网公司,她们很忙,没时间打理店面,或者无从打理。毕竟,隔行如隔山。

据周逸分析,众筹咖啡馆往往在经营 1 年后倒闭,并不是巧合。因为当时众筹的原始资金只够第一年的初始运营,比如房租、店面装修、家具、咖啡机等硬件投入。如果 1 年后咖啡馆依旧亏损,那么只有两条出路:进行二次众筹,或破产倒闭。

北京不谱商贸有限公司创始人张嘉林在众筹网上创立了一个叫“鲜知”的品牌,他说:“对创业者来说,前期的创业资金固然重要,但后期的企业运作更是重中之重。其实,众筹咖啡馆与普通咖啡馆除了启动资金是众筹的外,没什么不同,所以,必须有专业的、懂咖啡的团队来管理咖啡馆。否则,难以为继。另外,众筹咖啡馆小股东多,令运营管理缺乏凝聚力,要盈利更是难上加难。”

周逸表示:“很多众筹咖啡馆筹的并不是咖啡馆,更多的是一个平台。大家通过这个平台,建立人脉,找项目,找投资。所以,众筹咖啡馆必须进入产业园。在北京的黄金地段,房租是咖啡馆最大一笔运营成本。而产业园的房子是有补贴的,甚至是免费的。去掉‘大头’,众筹咖啡馆才可能盈利。”

### 小股东利益如何保障?

除了经营上的难题,众筹融资的合法性也备受争议。

“咖啡馆一直在亏损,很多小股东都想退出,但又找不到有利于自己的退出机



制,”曹红如此抱怨。

去年,曹红以 3 万元入股了北京的一家咖啡馆,她算是大股东,其他小股东 5000 元就入股。因为股东太多,一些人采用了代持方式。

梁川解释说:“股权众筹一般采取代持方式规避法律风险,这主要指多股权由一个人代持,而且股份不在工商登记上显示出来,这是一种隐名股东。代持人对在他名义下的股权有较大的控制权。如果他未经隐名股东的同意擅自把股权转让出去,这些隐名股东可能都不知道,这就是代持本身的风险。而如果众筹咖啡馆倒闭,小股东以及隐名股东的钱,是不可能全额退回的,因为股权代持不形成债务

归还关系。”

比如,“玫瑰与独角兽咖啡馆”的消息匿迹。据一位曾经参与过该咖啡馆筹资会议的合伙人介绍,咖啡馆曾经招募了几十名股东。关闭当日,他们还蒙在鼓里。当得知消息时,咖啡馆已经易主了。

周逸表示:“从众筹咖啡馆诸多失败案例看,小股东一般都是来‘玩票’的,他们并不关心咖啡馆的运营。即使咖啡馆亏损了,他们也不会为了几千元、几万元花时间和精力地去打官司。”

可见,众筹咖啡馆看上去很美,但也并非那么简单,还有许多经营和法律难题亟待解决,想要做到如星巴克那般成功,绝非易事。

## 厦门房价逆市上涨 安置房“被销售”

## “黑稀土”借贸易圈“洗白” 流向中铝等大集团



■ 本报记者 江 南

国家统计局日前发布的 7 月份 70 个大中城市新建商品住宅销售价格变动情况显示,70 个城市中,福建省厦门市环比上涨 0.2%,同比上涨 7.2%,双双位居全国第一。这已是厦门今年连续第七个月房价上涨,除了 6 月份,其他 6 个月均领涨全国,厦门房价坚挺度已经超过了一线城市。

据本报记者了解,厦门近两年来“地王”不断出现,当地房价涨幅居前,因此诸多房地产企业在上市过程中受益匪浅。与此同时,房地产行业中托底维稳的保障安置房市场也备受关注。

### 厦门房价逆市上扬

根据中国指数研究院发布的 7 月百城房价指数,经济总量位居全国第 53 位的厦门房价为 20428 元/平方米,比一线城市广州高出 2260 元。

对此,厦门市规划局规划处负责人施大茂表示:“这两年来,厦门住宅性质的土地供应量明显不足,尤其岛内‘零’供应,当地商品住宅供应偏紧,中短期内住宅房价是否会下跌,很难说。”

根据年初厦门发布的 2014 年经营性土地出让计划,今年,厦门岛内商住用地暂时无出让计划。数据显示,今年上半年,厦门商住用地交易共成交 5 宗,均位于岛外,竞得人均当地国企托市,综合溢价率约 55.3%。上半年的土地出让交易仅完成全年计划的 10%。

值得关注的是,今年 8 月 8 日,福建省住房和城乡建设厅网站正式公布了《关于促进房地产市场平稳健康发展的若干意见》(以下简称“闽八条”)。

据本报记者梳理,福建出台的救市政策“闽八条”主要包括:松绑限购、购房入户、免征营业税、取消预售价格限制、放宽预售标准以及政府回购商品房用于保障房等。

对此,兴业证券分析师对本报记者表示,“闽八条”主要作用是给福建房地产业松绑,当地多家房地产上市公司或将受益,诸如泰禾集团、中国武夷、阳光城、冠城大通等。

事实上,“闽八条”主要实施地是福州和厦门,厦门房地产上市公司较多,或将受益。其中,在香港上市的有宝龙地产、禹洲地产和明发集团,在国内上市的有厦门国贸、建发股份等等。

### 安置房“被销售”

事实上,除了商品房价格逆市上扬外,被外界称为市场维稳托底的保障房也成为了“香饽饽”。

“‘闽八条’是鼓励居民到岛外的郊县购房,岛内的保障房是稀缺资源,将政府回购商品房用作保障房,这是政府重要的民生工程,也算是一种市场兜底和维稳。”厦门市社住住房和管理办公室一位负责人对本报记者表示。

据悉,由于岛内不可复制的地段和市场价格近 1/2 的价格优势,使得近期关于保障房的新闻不断。据当地媒体报道,毗邻厦

门火车站的东坪花园二期安置房被当作小产权房对外销售。

“我是 2010 年全款买下了东坪花园二期的房子,现在延迟一年半了还没交房。”厦门当地居民王丽红(化名)对本报记者表示,4 年前她还把和卖方福满集团签订的销售合同进行了法律公证,并开具了税务发票。

据王丽红介绍,和她一样全款买房,迟迟没有交房的业主有 100 多户,主要集中在东坪花园二期的 22 号楼和 14 号楼。

对此,厦门市社住住房和管理办公室负责人解释称:“东坪花园一、二期都是安置房,土地是行政划拨的,安置房是政府政策性用房,任何擅自销售安置房和将安置房挪作他用的行为均属于违法、违规行为,福满集团仅仅为代建方,无权对外销售安置房,必须由政府整体回购。”

据公开的资料显示,东坪花园是厦门福满集团代建的,原为思明区中山路中华街拆迁安置房。“东坪花园二期据说被大量的不符合安置条件的居民购买了,涉案金额较大,局里也是刚开会通知了这事。”施大茂称。

对此,福满集团一位负责人表示,“现在房子已封顶了,但还没有通过验收,也就无法交房。和业主签订的合同纠纷问题,政府有关部门已经介入调查。”

## 商业聚焦

### 好利来、盛圆祥、聚兴祥等品牌月饼被检出不合格

国家食品药品监督管理总局日前公布了 2014 年中秋月饼的监督抽检信息,好利来、盛圆祥、聚兴祥等品牌 27 批次月饼被检出不合格。

本次监督抽检范围覆盖全国 23 个省份的 374 家生产企业,在商场、超市、农贸市场、批发市场等场所共抽检 833 批次样品。其中,27 批次检验不合格,不合格率为 3.2%。

监督抽检主要发现以下问题:一是菌落总数超标,二是防腐剂超标。另外,个别样品酸价、过氧化值不合格。

食药监总局已责令相关省级食品药品监管部门按照相关法律法规,对不合格产品及其生产经营企业及时依法查处,严防不合格产品扩散。

### 人人乐前三季预亏超 6000 万元

知名零售连锁超市人人乐接连爆出关店以及被收购传闻。近日人人乐董秘石勇对记者表示,目前人人乐并无出售计划,永辉也并未发布对人人乐的收购意向。而福建的连续闭店是由于集团并不看好福建市场所致,未来公司将把主要业务集中于南宁及西安以及人人乐总部深圳等优势区域。

据了解,上半年人人乐新开门店 3 家,关闭了 2 家。目前人人乐共计拥有 129 家门店,主要集中于华南和西北市场。

人人乐日前发布的半年报显示,上半年实现营业收入同比减少 3.81%;归属于上市公司股东的净利润 1183.55 万元,同比增长 16.70%。公司预计前三季度将亏损 6000 万至 9000 万元,主要原因是公司计划关闭部分长期亏损且扭亏无望的门店,对近期经营业绩将产生一定影响。

(本报综合报道)

## 财经动态