

**美聯物業**  
MIDLAND REALTY  
Founded in 1973  
香港聯交所上市公司 (1200) 成員

40  
山景物業  
Midland Realty  
新動力 邁向黃金40年

逢星期六  
晚上8時正播出  
無線翡翠台·高清翡翠台

今集節目預告

- 過億豪宅 — 半山獨立別墅配天然麻石外牆
- 名貴巡禮 — 港島兩區陽明山莊伴大自然美景
- 樓市專題 — 騎魚滿三個大型屋苑比較
- 設計師作品 — 善用家居空間創意收納方法

安坐家中·樓房看通

美聯邁向40周年為您呈獻

更上一層樓



美聯集團副主席兼副董事總經理黃靜怡(右三)與新一輯更上一層樓節目主持曾聯傑(右二)、許家榮(右一)、黃嘉欣(右四)一同啟動儀式，為新節目收視更上一層樓。

美聯物業代理有限公司牌照號碼：C-000982

睇得通 美聯至幫您

## 爆冷奪住宅地 裝修轉型商廈投資

# 宏基資本：東九龍仍可再升

挾着工商舖旺勢及東九龍熱潮，觀塘宏基資本大廈上月初推出一周迅速售罄，令宏基資本(02288)在地產界嶄露頭角。集團本月首度參與競投官地，便已擊退13家財團，勇奪佐敦官涌街住宅地，為在地產界大展拳腳作好準備。

■本報記者 李彤

宏基資本上周以「爆冷」姿態奪得佐敦官涌街地皮，集團主席兼行政總裁陳偉倫指，「地皮位置優越，鄰近高鐵交通網絡及西九文化區等，睇好區內未來發展。由於地皮面積(2,920平方呎)不算大，且不受限呎條款，擬發展精品式住宅，主打中小型單位，目前正研究如何開則，但定會迎合本地客市場。」估計項目投資額約為2.95億元。

### 觀塘商廈一周沽清 注強心針

他又指，「若然利潤好，不排除項目日後會轉作長綫收租、作服務式住宅，甚至整幢出售。」對於首次投標已一擊即中，陳氏直言，「只係計好自己條數，以平常心看待。」未來會否積極投地或開拓房地產市場？他表示會積極留意好的項目或土地，「但今天來說，宏基資本並非土地開發商，而是做資本性投資，故暫不會專注在單一行業或範疇，而是睇質素及回報收益。」

宏基資本於本年中，由一裝修工程承辦商轉型為一間投資控股公司，銳意打造成「投資管理品牌」。打頭陣的房地產項目——觀塘商廈宏基資本大廈，於11月初、即政府出招後推售，一周內迅即沽清，套現19.5億元，為集團注下一枝強心針。陳偉倫直言，「宏基資本大廈反應如斯理想，是『幾surprise』(感到意外)，相信是QE(美國量化寬鬆)令資產價格漲得快，令項目一炮而中。」

事實上，陳偉倫及其團隊早在2010年政府仍



宏基資本大廈反應理想，陳偉倫不諱言，除了獨到的投資眼光，也帶有些運氣。(張永康攝)

### 陳偉倫論樓市

- 睇好本港商廈潛力，皆因香港土地供應不足，但商業活動一定存在，當然還視乎地區，中環商廈呎價已達高位，資金自然向低流。
- 明年6月郵輪碼頭正式啟用，將再掀效應，加上低息環境持續，相信東九龍區來年定有上升空間。
- 政府照顧民生的方向是正確的，想人人有屋住的想法是好，但以資產價格來看，低息大環境下，樓價難以大跌，預期來年樓市將呈平穩發展。

### 陳偉倫小檔案

- 現年37歲，在香港出生及長大，於美國加州University of LaVerne先後獲取工商管理學士學位及工商管理碩士學位
- 2008年起擔任承建集團主席
- 2012年起擔任宏基資本主席兼行政總裁，主要負責集團的整體策略、策劃及業務發展
- 曾任民政事務總署中環及西營盤地區委員會委員(2004/2006年度)、東華三院總理(2003/2004年度)及仁濟醫院第35屆董事局總理(2002/2003年度)

未公布「起動東九龍」概念時，已看中東九龍的開發潛力，斥資3.15億元收購觀塘億利達工業大廈全幢(宏基資本大廈前身)，當時的宏基資本尚未轉型。「當日我們收購觀塘項目，並非存心部署轉型，僅當作是一項投資。然而近一年多，裝修業市場發展空間有限，增長呈放緩之勢，故有需要往高增長的業務方向發展。」

### 低息環境持續 樓價難大跌

初次涉足地產項目，已一擲逾3億元進行收購，他指，「香港土地供應不足，但商業活動一定存在，故睇好本港商廈潛力。」是次項目的成功，

同時吸引不少外資向其招手，若再發展商業項目，陳偉倫首選仍是東九龍區，「中環商廈呎價已達高位，資金自然向低流，縱然現時東九龍呎價拾級而上，但明年6月郵輪碼頭正式啟用，將再掀效應，加上低息環境持續，相信該區來年仍有上升空間。」

對於上月九龍灣商廈地以18億元批出，陳偉倫認為價錢合理，並笑言「相比我們當時的收購價，想不到兩年間該區已爆升這麼多。」對於政府連番出招遏抑住宅樓價，他認為買家印花稅(BSD)及SSD乃民生問題，政府照顧民生的方向是正確的，但以資產價格來看，低息大環境下，樓價難以大跌，預期來年樓市將呈平穩發展。

## 早與地產商結緣

## 投資範疇廣

經營有道

出售業務、轉型、改名、開賣首個地產項目等，2012年可謂宏基資本(02288)的轉捩點。集團前身名為承達國際，為一間本地裝修工程承建商，於2009年8月份上市，除本港住宅外，也有承辦不少澳門五星級酒店項目，與各大小地產商早已結緣。

去年初，又收購從事內地房地產投資及基金管理的上海凱龍瑞。至本年中旬，集團出售裝修工程業務85%股權予一間北京江河幕牆股份有限公司，並改名為宏基資本，轉型為一間投資控股公司。

### 窺準商廈 高增長高回報

陳偉倫指，「我本身也是從事地產行業起家，自家的團隊亦有不少投資專才，故決定原班人馬，向高增長、高回報的商業房地產方向發展。」

事實上集團投資範疇甚廣，包括本年收購的上海凱龍南匯商務園，「此商務園由5幢建築物組成，鄰近迪士尼樂園及浦東機場，料可吸納外資企業，明年首季開始招租，意向呎租約為港幣7元，目前最大手洽租為整幢，約1萬平方米。」

此外，集團又與《喜羊羊與灰太狼》的發起人蘇永樂，創辦永樂創新教育機構，現持51%股權，擬發展幼兒教育手機應用程式(App)。陳偉倫指，不論是收購承達，經營裝修、房地產也好，對他而言全是一種投資。



宏基資本由裝修工程承建商轉向地產投資發展，旗下觀塘海濱道宏基資本大廈新近以呎價12萬元易手，創該區新高。(資料圖片)

## Media Coverage

Prepared for Rykadan Capital Limited  
17 December 2012

Date: 17 December 2012

Media: Hong Kong Economic Times (香港經濟日報)

Page: D03

### 爆冷奪住宅地 裝修轉型商廈投資

# 宏基資本：東九龍仍可再升

裝修商舖旺勢及東九龍熱潮，讓宏基資本大廈上月初推出一周迅速售罄，令宏基資本(02288)在地產界聯席領角。集團本月首度參與競投實地，便已擊退13家財團，勇奪佐敦官涌街住宅地，為在地產界大展拳腳作好準備。

▲本報記者 李彤

宏基資本上週以「爆冷」姿態奪得佐敦官涌街地皮，集團主席兼行政總裁陳偉倫指，「地皮位置優越，鄰近高鐵路及西九文化區等，轉好區內未來發展。由於地皮面積(2,920平方呎)不算大，且不受限於條款，擬發展精品式住宅，主打中小單位，目前正在研究如何開闢，但定會迎合本地零售市場。」估計項目投資額約為2.95億元。

#### 觀塘商廈一周沽清 注強心針

他亦指，「若然利潤好，不排除項目日後會轉作長租收租、作服務式住宅，甚至整體出售。」對於首次投標已一擊即中，陳氏直言，「只係計好自己修數，以平常心看待。」未來會否積極投地或開拓房地產市場？他表示會積極留意好的項目或土地。「但今天來說，宏基資本並非土地開發商，而是做資本性投資，故暫不會專注在單一行業或範疇，而是綁實業及回報收益。」

宏基資本於本年中，由一間裝修工程承辦商轉型為一間投資控股公司，親筆打進「投資管理品牌」。打頭陣的房地產項目——觀塘商廈宏基資本大廈，於11月初，即政府出招後推售，一周內迅速沽清，套現19.5億元，為集團注下一枝強心針。陳偉倫直言，「宏基資本大廈反應如斯理想，是「幾surprise」(感到意外)，相信是QE(美國量化寬鬆)令資產價格漲升得快，令項目一炮而中。」

事實上，陳偉倫及其團隊早在2010年政府仍

#### 陳偉倫論樓市

- 睇好本港商業潛力，皆因香港土地供應不足，但商業活動一定存在，當然睇樓市地產，中環商廈價已達高位，資金自然向低流。
- 明年6月郵輪碼頭正式啟用，將再放效應，加上低息環境持續，相信東九龍區來年定有上升空間。
- 政府照顧民生的方向是正確的，想人人有屋住的想法是好，但以資產價格來看，低息大環境下，樓價難以大跌，預期來年樓市將呈平穩發展。

#### 陳偉倫小檔案

- 現年37歲，在香港出生及長大，於美國加州University of LaVerne先後獲取工商管理學士學位及工商管理碩士學位
- 2006年起擔任宏基資本主席兼行政總裁，主要負責集團的整體策略、策劃及業務發展
- 曾任民政事務總署中環及西營盤地區區議員會委員(2004/2006年度)、東華三院總理(2003/2004年度)及仁濟醫院第35區董事局總理(2002/2003年度)

同時吸引不少外資向其招手，若再發展商業項目，陳偉倫首選仍是東九龍區，「中環商廈價已達高位，資金自然向低流，當然現時東九龍價似拾級而上，但明年6月郵輪碼頭正式啟用，將再放效應，加上低息環境持續，相信該區來年仍有上升空間。」

對於上月九龍灣商廈地以18億元批出，陳偉倫認為價錢合理，並笑言「相比我們當時的收購價，想不到兩年間該區已爆升這麼多。」對於政府連番出招抑制住宅樓價，他認為買家印花稅(BSD)及SSD乃民生問題，政府照顧民生的方向是正確的，但以資產價格來看，低息大環境下，樓價難以大跌，預期來年樓市將呈平穩發展。

未公布「起動東九龍」概念時，已看中東九龍的開發潛力，斥資3.15億元收購觀塘德利工業大廈全幢(宏基資本大廈前身)，當時的宏基資本尚未轉型。「當日我們收購觀塘項目，並非存心部署轉型，僅當作一項投資。然而近一年多，裝修業市場發展空間有限，增長呈放緩之勢，故有需要往高增長的業務方向發展。」

#### 低息環境持續 樓價難大跌

初次涉足地產項目，已一擲逾3億元進行收購，他指，「香港土地供應不足，但商業活動一定存在，故睇好本港商業潛力。」是次項目的成功，

#### 經營有道

### 早與地產商結緣 投資範疇廣

出售業務、轉型、改名、開辦首個地產項目等，2012年可謂宏基資本(02288)的轉捩點。集團前身名為承運國際，為一間本地裝修工程承建商，於2009年8月份上市，除本港住宅外，也有承辦不少澳門五星級酒店項目，與各大地產商早已結緣。

去年初，又收購從事內地房地產投資及基金管理的上海凱龍。至本年中旬，集團出售裝修工程業務85%股權予一間北京江河華輪股份有限公司，並改名為宏基資本，轉型為一間投資控股公司。

#### 窺準商廈 高增長高回報

陳偉倫指，「我本身也是從事地產行業起家，自家的團隊亦有不少投資專才，故決定原班人馬，向高增長、高回報的商業房地產方向發展。」

事實上集團投資範疇甚廣，包括本年收購的上海凱龍兩棟商廈，「此兩棟商廈由5幢建築物組成，鄰近迪士尼樂園及浦東機場，料可吸引外資企業，明年首季開始招租，意向呎租約為港幣7元，目前最大呎租約為港幣，約1萬平方呎。」

此外，集團又與《喜羊羊與灰太狼》的發起人蘇永豐，創辦永樂創新教育機構，現時51%股權，擬發展幼兒教育手機應用程式(App)。陳偉倫指，不論是收購承運、經營裝修、房地產也好，對他而言全是一種投資。



宏基資本由裝修工程承建商轉行地產，最近以收購價12億元入手，創下新高。

圖為觀塘商廈宏基資本大廈。