

Media Coverage

Prepared for Rykadan Capital Limited
27 December 2012

Date: 27 December 2012

Media: Ming Pao (明報)

Page: B08

宏基資本主席陳偉倫： 投官涌地 因看好高鐵概念

名人樓市論壇

今年年尾爆冷投得佐敦官涌街住宅地的宏基資本(2288)，原主力從事室內裝潢工程，近年轉型成為投資控股公司，並在早前折舊旗下位於觀塘的首個靚屋項目。該公司主席兼行政總裁陳偉倫表示，官涌地乃是公司首次進軍住宅項目，公司打算將該地皮打造成中小型精品住宅，預計2014年開售。他認為，本港樓市至少到2015年仍然是無憂，又指投資房地產最緊要看前景，無論股票投資與房地產投資，最重要是做足功課。

明報記者 葉浩雲

問及是否看好本港樓市才入市投地，會否擔心未來樓市逆轉，陳偉倫笑言自己沒有水晶球，不知道未來樓市的變化。

但他認為，樓價升跌在於息口及樓宇供應兩個大因素，美國聯儲局定下所謂加息條件(即美國失業率降至6.5%及通脹升至2.5%)短期內仍難以實現，與此同時，本地樓宇供應量又仍然緊張，因此樓市直到2015年仍撐得住，不會大跌。

陳偉倫表示，投資房地產一定講求前景，之前旗下的觀塘海濱道靚屋項目，便是一早看到該區能配合港府發展東九龍，打造第二個核心商業區，以及來年郵輪碼頭啓用的主題，結果市場反應頗佳，成功快速沽清。至於今次的佐敦住宅項目，計劃在2014年開售，則是希望趕及高鐵2015年開通的時候。

買股不投機 偏好固定派息股

至於個人投資經驗方面，陳偉倫就指自己不作投

機炒賣，只透露手持一些藍籌股票，亦有數個物業在手。他認為，無論是投資股票或是物業，最重要是「做足功課」。股票方面，最重要是了解管理層素質，相關高管的專業背景、操守，以至行事風格，「有幾多人有細讀年報？力不列不為財。」他偏好固定派息的公司，一來證明其有穩定收入及利潤，二來成為公司股東目的，最終都是分享利潤，希望能分享回報。

做足功課 入市豪宅升值一倍

陳偉倫又指出，投資物業同樣要做足功課，並分享自己去年進軍豪宅的經驗，當時11月時正值歐債危機，樓市、股市齊受壓，但自己就夠膽冒險入市，全因了解傳統豪宅區豪宅屋苑，本身質素好，加上翻查紀錄，該屋苑入伙20年來，即使是短期會有波動，每十年價格都能翻一倍，故堅信只要長線投資、守得到便可以，並笑言有關物業至今已升值一倍。

本業裝修 進軍地產幼教

宏基資本(原名承達國際)，在2009年上市，原為本地唯一上市裝修公司，主攻高檔室內裝修工程，至今年將85%裝修業務股權賣予內地上市公司江河幕聯，並逐步退出裝修工程業務，轉型為物業發展及資產管理公司。

其中，該公司於今年11月開售的「處女作」，位於觀塘海濱道的高層宏基資本大廈，市場反應熱烈，21層的寫字樓短短幾天迅速拆售沽清，平均呎價約8600元。時至本月又以1.937億元投得佐敦官

涌地，平均每方呎樓面地價約7374元，成為集團首個住宅項目。

目前宏基同時作多線發展，除保留15%裝修業務股權外，在上海擁有約56.3萬方呎樓面的商業項目。此外，公司亦有人股內地龍崗集團，該龍崗目前已發行兩隻人民幣基金，在北京、上海有數個商業及住宅項目。另外，宏基亦與內地青羊之父蘇永樂合資經營幼兒教育，發展諸如幼兒用電子書、應用程式等。



宏基資本主席兼行政總裁陳偉倫認為，投資地產，首先要做好功課，對市場有深入了解。(葉思雅攝)

官涌舖市變天 投資者早掃貨

官涌街地皮吸引宏基資本與其他13個財團爭奪，最後才由宏基資本以接近2億元奪得地皮，以小型地皮計，競爭程度頗為激烈，可見該區早已成為市場焦點，全因其鄰近未來的高鐵站。

地皮位於的官涌街只是一條短短街道，原本舊樓林立，但由於鄰近港鐵柯士甸站及九龍站，一街之隔亦有大型樓盤港譽，位處於新舊建築之間，街道上原本多為經營五金、玻璃、回收、汽車美容、土多等民生小店。不過，不少老店舖已因租約期滿或加租而陸續遷出，現時街道上只餘約一半店舖繼續經營。

官涌街除了隔一個街口便是未來高鐵站外，對面即為新世界(0017)與會德豐地產合資的港鐵柯士甸站大型豪宅項目，以及將於2014年落成、興聯創建(0896)旗下服務式住宅「The Austine」，預料日後將為區內帶來大量人流。

事實上，今年多名投資者已爭相掃起街內的舖位，其中最大額的成交是原由香港小輪(0050)持有的官涌街32、34及36號舊樓全幢，今年7月獲投資者李恒



宏基資本乃是擊退13個對手，才投得官涌街地皮。(資料圖片)

景以1.55億元購入。據了解，項目已獲城規會批准重建1座25層高住宅，以可建樓面2.45萬方呎計算，每方呎樓面地價6327元。

宏基資本主席陳偉倫： 投官涌地 因看好高鐵概念

名人樓市論壇

今年年尾爆冷投得佐敦官涌街住宅地的宏基資本（2288），原主力從事室內裝潢工程，近年轉型成為投資控股公司，並在早前折售旗下位於觀塘的首個商廈項目。該公司主席兼行政總裁陳偉倫表示，官涌地乃是公司首次進軍住宅的項目，公司打算將該地皮打造成中小型精品住宅，預計2014年開售。他認為，本港樓市至少到2015年仍然是無憂，又指投資房地產最緊要看前景，無論股票投資與房地產投資，最重要是做足功課。

明報記者 葉浩霖

問及是否看好本港樓市才入市投地、會否擔心未來樓市逆轉，陳偉倫笑言自己没有水晶球，不知道未來樓市的變化。

但他認為，樓價升跌在於息口及樓宇供應兩個大因素，美國聯儲局定下所謂加息條件（即美國失業率降至6.5%及通脹升至2.5%）短期內仍難以實現，與此同時，本地樓宇供應量又仍然緊張，因此樓市直到2015年仍撐得住，不會大跌。

陳偉倫表示，投資房地產一定講求前景，之前旗下的觀塘海濱道商廈項目，便是一早看到該區能配合港府發展東九龍，打造第二個核心商業區，以及來年郵輪碼頭啓用的主題，結果市場反應頗佳，成功快速沽清。至於今次的佐敦住宅項目，計劃在2014年開售，則是希望趕及高鐵2015年開通的時機。

買股不投機 偏好固定派息股

至於個人投資經驗方面，陳偉倫就指自己不作投

機炒賣，只透露手持一些藍籌股票，亦有數個物業在手。他認為，無論是投資股票或是物業，最重要是「做足功課」。股票方面，最重要是了解管理層質素，相關高管的專業背景、操守，以至行事風格，「有幾多人有細讀年報？力不到不為財。」他偏好固定派息的公司，一來證明其有穩定收入及利潤，二來成為公司股東目的，最終都是分享利潤，希望能分享回報。

做足功課 入市豪宅升值一倍

陳偉倫又指出，投資物業同樣要做足功課，並分享自己去年底入市的經驗，當時11月時正值歐債危機，樓市、股市齊受壓，但自己就夠膽冒險入市，全因了解傳統南區豪宅屋苑，本身質素好，加上翻查紀錄，該屋苑入伙20年來，即使是短期會有波動，每十年價格都能翻一倍，故堅信只要長線投資、守得到便可以，並笑言有關物業至今已升值一倍。

本業裝修 進軍地產幼教

宏基資本（原名承達國際），在2009年上市，原為本港唯一上市裝修公司，主攻高檔室內裝修工程，至今年將85%裝修業務股權賣予內地上市公司江河幕牆，並逐步退出裝修工程業務，轉型為物業發展及資產管理公司。

其中，該公司於今年11月開售的「處女作」，位於觀塘海濱道的商廈宏基資本大廈，市場反應熱烈，21層的寫字樓短短數天迅速拆售沽清，平均呎價約8600元。時至本月又以1.937億元投得佐敦官

涌地，平均每方呎樓面地價約7374元，成為集團首個住宅項目。

目前宏基同時作多線發展，除保留15%裝修業務股權外，在上海擁有約56.3萬方呎樓面的商業項目。此外，公司亦有入股內地凱龍瑞集團，凱龍瑞目前已發行兩隻人民幣基金，在北京、上海有數個商業及住宅項目。另外，宏基亦與內地喜羊羊之父蘇永樂合資經營幼兒教育，發展諸如幼兒用電子書、應用程式等。



宏基資本主席兼行政總裁陳偉倫認為，投資地產，首先要做好功課，對市場有深入了解。（葉思雅攝）

官涌舖市變天 投資者早掃貨

官涌街地皮吸引宏基資本與其他13個財團爭奪，最後才由宏基資本以接近2億元奪得地皮，以小型地皮計，競爭程度頗為激烈，可見該區早已成為市場焦點，全因其鄰近未來的高鐵站。

地皮位於的官涌街只是一條短短街道，原本舊樓林立，但由於鄰近港鐵柯士甸站及九龍站，一街之隔亦有大型樓盤港景峯，位處於新舊建築之間，街道上原本多為經營五金、玻璃、回收、汽車美容、士多等民生小店。不過，不少老店舖已因租約期滿或加租而陸續遷出，現時街道上只餘約一半店舖繼續經營。

官涌街除了隔一個街口便是未來高鐵站外，對面即為新世界（0017）與會德豐地產合資的港鐵柯士甸站大型豪宅項目，以及將於2014年落成、興勝創建（0896）旗下服務式住宅「The Austine」，預料日後將為區內帶來大量人流。

事實上，今年多名投資者已爭相掃起街內的地舖，其中最大額的成交是原由香港小輪（0050）持有的官涌街52、54及56號舊樓全幢，今年7月獲投資者李栢



宏基資本乃是擊退13個對手，才投得官涌街地皮。

（資料圖片）

景以1.55億元購入。據了解，項目已獲城規會批准重建成1座25層高住宅，以可建樓面2.45萬方呎計算，每方呎樓面地價6327元。