

ISSN 1605-6388  
4 895016 600032  
逢星期六出版  
\$20

# 3D經濟一周

Economic Digest

1635  
2/3-8/3/2013

專家拆局

基金天后  
簡志健

殿堂級樓市專家  
施永青

特首房策智囊  
蔡涯棉

長勝將軍  
劉國傑

物業投資天王  
鍾楚義

## 股樓大震盪 12投資新啟示

東亞業績三大啟示  
銀行股續有驚喜

買公用股避險  
寧取長建勿掂中電

免疫樓市「辛辣招」  
龍頭收租股最穩陣

最差時間料已過  
儲定港交所等井噴

今期一書兩冊

+ 3月號高輪月報



# 宏基仿倣收買佬 收購資產善價沽

鑑於室內裝修業務增速放緩，宏基資本(02288)

**報**轉型為投資公司，透過收購，拓展房地產、資產管理及教育業務，期望發揮收買佬本色，購入後「養大」這些公司再善價而沽，以獲取逾25%回報率。

去年宏基(前稱承達國際)轉型為投資公司；

同年7月起於大中華進行多項併購，包括中、港商業房地產、收購教育機構永樂創新教育，並增持資產管理公司凱龍瑞至41.07%權益。

綜觀多項新業務，宏基資本主席兼行政總裁陳偉倫接受本刊專訪時稱，因房地產收益及回報較大，故將為集團短期發展重點。

舉例說，去年11月出售觀塘重建商廈宏基資本大廈，一週內預售19個樓層及車位，投資回報20億元，內部回報率達40%至50%，投資年期僅三年。

## 售裝修業務套現5億

回想業務轉型的決定，陳偉倫表示，本港裝修業競爭加劇、澳門限制賭枱上限等政策，導致港、澳室內裝修業務增長空間收縮。

加上在內地室內裝修市場，宏基面對營運及資金風險，於是去年5月決定逐步退出室內裝修業務，出售旗下室內裝修公司承達集團85%股權予北京江河集團。

出售室內裝修業務股權後獲4.93億元資金，陳偉倫稱，資金將連同2009年上市未動用款項用作收購及業務發展之用，特別是早前投得官涌地皮，以發展住宅。

選擇投資對象方面，集中內地一線城市及本港具潛力的物業項目。

「未有規限範疇，賺錢是重心，每項內部回報率目標定於25%或以上，投資年期約三至五年，待



宏基積極拓展中、港房地產業務，首個內房項目為上海凱龍南匯商務園。(圖片由宏基提供)

獲得穩定收益後，將出售這些資產。

「部分收購項目剛起步，現階段算是播種期，預計未來三年可見效益。」

談到宏基轉型後首個房地產項目觀塘宏基資本大廈，陳偉倫說：「近年九龍東發展迅速，港府大力推動商廈重建。

「加上鄰近啟德郵輪碼頭，近年固定資產價格上升，於是我們於2011年與Secured Capital合作投資發展。」

「我們持有項目七成股權，並為集團首個房地產項目，工程預計明年12月完成。」

繼而在今年1月，集團斥資約1.94億元投得官涌地皮，擬發展精品住宅項目，2014年落成。

陳偉倫認為，該區鄰近廣深港鐵路站，適合往返中、港兩地的居民；再者，西九龍文化區落成後，有助該區發展潛力提升。

內地房地產業務方面，集團去年8月以7,133萬元購入上海凱龍南匯商務園46.6%股權。

宏基資本中期業績概覽		
	單位：百萬元	
截至9月底止半年度	12	11
收益	55.56	36.46
持續經營業務虧損	22.37	15.08
已終止經營業務溢利	168.96	66.44
期內溢利	146.60	51.36
純利	147.31	51.38
每股盈利(元)	0.031	0.011
中期息(元)	0.05	0.05
特別股息(元)	0.35	—
按年變幅(%)		
	52.38	
	48.36	
	154.31	
	185.42	
	186.72	
	181.82	
	—	
	—	

資料來源：業績報告

務虧損擴大至2,237萬元，但已終止經營業務溢利1.69億元，大升1.54倍。

其中包括已出售的室內裝修業務股權1.324億元，因而帶動集團期內純利上升近1.87倍至1.47億元。

陳偉倫預期，室內裝修、教育及投資業務已有收入貢獻，可提供持續收入及資本回報；至於觀塘商廈項目將於13年度入賬。

集團轉型後，是否需要融資以應付新業務經營開支。

陳偉倫稱，上半年度集團現金淨額3,500萬元，而且流動比率達14.1%，擁有足夠已承諾及未動用貸款以及營運資金融資及擔保融資，足以滿足業務發展需要。

隨著收益持續有改善，未來將可繼續30%派息比率目標。



陳偉倫表示，並無特定收購規限，投資年期直至五年，待有穩定回報後再價高出售。(彭大偉攝)

## 人民幣房地產基金

自2008年起興起；2010年前內地人民幣房地產基金僅約20個，總資金規模約100億元人民幣。隨著內地房地產市場2010年迅速發展，人民幣房地產基金湧現。

投資研究機構諾承投資去年11月發表《2012年人民幣房地產基金研究報告》，顯示截至2012年11月初止，內地人民幣房地產基金總管理資產規模逾千億元人民幣、近百家基金管理機構參與，並有逾200個房地產私募基金參與。

從基金規模看，半數基金為1億至5億元人民幣小型基金；管理逾10億元人民幣大型基金約佔11%。

至於投資主題，近半數資金投資於住宅項目；綜合性商住物業投資正日益受到關注。