

iMONEY 智富

4 893167 170688



瑞銀
浦永灝

瑞銀
汪濤

花旗
沈明高

瑞信
范卓雲

2014

嚴選 11 股王



Wealth P.50

專訪 聯儲局前理事Kevin Warsh
儲局收水美股調整



Focus P.25

解構炒Bitcoin
狂升12倍

隨刊附送

Aberdeen
安本資產管理

2014年曆咭

宏基資本主席陳偉倫： 樓價高企不高追

由從事室內裝修轉型至資本性投資的宏基資本(02288)，轉型1年多已動作多多，旗下觀塘商廈宏基資本大廈，去年11月開售1個星期內，21層寫字樓全數售罄；去年底更擊退13家財團，爆冷投得佐敦官涌街住宅地皮，於香港地產市場嶄露頭角。

公司主席兼行政總裁陳偉倫接受專訪時表示，公司旗下投資項目講求**內部回報率(IRR，見112頁財經詞彙)**要達到每年20%至25%水平，坦言現不會高追物業，未來如外圍因素出現變化，樓市回落就是公司的入市時機。



◀▲宏基資本主席陳偉倫表示，公司會密切留意地價成交情況，會在合適時機投地。上圖為宏基資本大廈。

2009年8月在港掛牌的宏基資本，前身為承達國際，是本港唯一上市的綜合室內裝潢工程承建商，公司從事室內裝潢工程業務逾20年，與發展商緊密接觸，也為公司之後的轉型打下根基。其後公司發現裝修業務盈利升幅緩慢，在內地發展的營運成本及資本風險甚高，遂於去年11月轉型成為資本投資公司，主要從事資產、投資及基金管理、物業發展和製造、採購及分銷室內裝飾材料業務。

宏基資本轉型後的頭炮，是發展位於觀塘海濱道135號的全新甲廈宏基資本大廈，項目處於臨海位置，前臨啟德郵輪碼頭。陳偉倫表示，他在2010年購入該地皮時（原址為工廈），政府仍未公布將東九龍列為第二商業中心區（CBD2），「我見到該地處於臨海地段，更處於郵輪碼頭的出口，未來具升值潛力。」

由於公司要將該地皮轉作商業用途，補地價金額高達每平方呎2,800元，遠高於當時同區每平方呎低於2,000元，項目於去年底發售，平均呎價高達8,500元，但「食正」熾熱的東九龍概念，甫推出市場即熱賣，最近中聯辦更斥資1.35億元，於二手市場購入該物業22樓全層，意味公司轉型後首個房地產項目成功達標，更顯示出陳偉倫眼光獨到。

乘勢出擊 捕捉高鐵機遇

隨後宏基資本再乘勢出擊，去年底以1.93億元購入官涌街7號的小型住宅地皮，為公司首次進軍住宅的項目；項目將設有66個單位，以300餘平方呎開放式及一房單位為主。他看好該區發展因具高鐵概念，「2015年

高鐵站將落成，將帶來人流，官涌項目正好於附近，十分方便。」

他指出，未來市況向好的話，傾向將物業拆售，即使市況不穩也可轉為服務式住宅出租，「只要做好租金回報，之後也可將整個項目出售予保險基金、房地產基金等，我們並不是純發展商，賣給用家或基金都沒問題。」

宏基資本轉型後涉足的兩大項目均為房地產項目，市場亦順理成章認為她全職轉型做發展商，但陳偉倫強調，公司並不是發展商。「發展商可能較集中在物業的形象、市場推廣及包裝，我們則較集中在數字上，要關

注環球經濟情況，也要與基金股東交代，要入市與出市時機也捉得好，才可以取得最大的IRR。」

看重利潤 有效運用資源

出身於投資界的陳偉倫指，公司方針是投資有潛力的公司或項目，投資的內部回報率達20%至25%，以宏基資本大廈作例子，「在發展宏基資本大廈時，我們邀請了一家外資基金合作（佔35%權益），他們是首次投資香港地產項目，所要求的IRR是25%，我希望盡量達到他們的要求，最後該項目的IRR逾40%，高於他們的要求。」

小市民應入市嗎？

於投資公司的角度，陳偉倫認為目前並不是合理的入市時機，不過對於有意入市的小市民而言，他又有何忠告？「我自己的一貫理念，是如果你有負擔能力，而又想置業的話，買樓當然沒有大問題，因為你是自住，而不是炒樓，如等一等，是否代表之後入市的成本一定會平一些呢？沒有人知道，這視乎風險問題。」

他又分享自己的入市經驗，2011年歐債危機時，市場上大部分人看淡樓市，他卻在當時入市，以私人名義購入豪宅單位，「當時只是QE2（第二輪量化寬鬆措施）、QE3仍未出，那時我覺得美國會再推QE，於是買入單位。」目前該單位樓價已升值40%至50%。「我在那時勇於入市，是由於香港的土地資源有限，最重要是看該地區。」

「沒有人能預知未來，也有可能出現的情況是，美國至2017年、2018年也不會加息，因此，假如準買家有足夠能力買到、有能力負擔到，買入物業作長住的話，其實是沒有關係，這由於長遠而言，香港也面對通脹問題，最重要是你自己有沒有實力守住，同時你是打算作長線投資，而不是短炒。」



他說：「一盤生意最重要是有實際盈利，我覺得收入是沒有意思，要看利潤。」陳偉倫指，公司與一般創業投資公司的分別，是除了投資該公司外，也會派出本身團隊去優化投資的公司，在財務上、人力資源上等協助該公司，以取得雙贏。「你經營一盤生意，只求取得成果的話，會忽略怎樣有效地控制資源，如一家公司要做生意，要用好多消閒支出，但會計師看到的是，你用那麼多錢去應酬這個客人，是否真的取得回報？我們對所投資的公司都列出開支框架，不然她們會亂使錢。」

陳偉倫的團隊特地聘請多位前會

計師，「他們以往做會計師工作時，會接觸不同類型的行業，最重要是他們對數字敏感。」他的投資策略講求IRR，目前本港樓價處於歷史高位，要尋找符合公司回報要求的本港房地產項目，似乎難度較高。

他坦言要於現市況下入貨「較辛苦」，除了跟公司交代外，也有可能找其他公司合作，「現在大家都知道香港的樓價偏高，如何跟你合作的公司交代？」在他而言，現在不會高追物業，「因為我要求的IRR頗高。」

入市良機 還待美國加息

何時才是入市好時機？他指，主

要視乎兩大因素，首先是環球經濟因素，如美國何時會加息，他坦言：「如因為外圍因素而令市場回落，就有機會入貨。」另一方面，在政府多重辣招下，投資公司賺錢難度更大，「作為一家投資公司，在政策下賺不到錢，以公司名義購入物業，雙辣招加起來要付23.5%的稅項。」換言之，目前投資物業的利潤空間明顯縮窄，他表示，發展商用盡方式吸引買家，部分為購買新盤的公司客提供近三成優惠，如二手業主願意大幅減價，減幅能抵消要支付的稅項，稅項的問題解決，也是吸引他入市的因素之一。RM

業務多籬籬

宏基資本的業務為投資具潛力的公司，陳偉倫說，公司除投資地產項目以外，也會投資為公司帶來盈利的生意。事實上，公司投資的業務也多籬籬：

創新教育

公司直接入股由「喜羊羊與灰太狼」的發起人蘇永樂創辦的永樂創新教育機構，該公司發展教育相關的手機應用程式，開設不足一年，已研發逾1,200個教育應用程式(Apps)。[「喜羊羊與灰太狼」在中國十分成功，蘇永樂對兒童教育及心理十分熟悉，於是我們與他合作投資產品，開發時下最流行的應用程式、軟件等。]該公司研發了一個兒童專用的平板電腦，內置的教育應用程式可供學生在課堂上學習，如中、英、數及成語等也齊全。他表示，現在內地逐漸富裕，家長願意投放更多金錢在小朋友身上，同時中央放寬一孩政策，相信公司發展潛力甚大。

建材業務

宏基資本也投資建材公司格利來建材，該公司主要代理一個意大利的建築品牌，在內地獨家出售、分銷人造合成石，「上述材料主要用於大範圍的地方如商場、基建、機場、車站等，該公司是意大利牌子的中國總代理，我相信中國對這類大規模的建築如商場等需求甚大，這家公司成立不足一年，但今年已有盈利，因此亦具發展前景。」

酒店管理

宏基資本半年前在新加坡成立酒店管理公司Rykan Hospitality，公司主要建立自己的酒店品牌，在酒店及餐飲相關行業投資，「明年第一季在不丹開第一間Luxury Resort，現在已籌備Pre-open的工作，不丹並不是普羅大眾會去的地方，但這個地方景色很美麗，很多荷里活明星去度假，其實在這裏開酒店的門檻甚高，我們有幸與當地酒店合作。現時當地兩家酒店走Luxury及獨特的路線，收費可達每晚1,400美元。」他預期，入住不丹酒店的旅客具高消費能力，相信酒店的IRR可達30%以上。

