

Media Coverage

Prepared for Rykadan Capital Limited
7 May 2014

Date: 3 May 2014

Media: Capital Entrepreneur





宏基資本改名轉型前是從事綜合室內裝潢工程的承達國際(2288)，2009年8月在香港上市，主要業務是為本港及澳門的大型住宅及酒店項目承建室內工程，與發展商緊密合作，過去曾參與的項目包括半山壹號、名門、御龍山、澳門美高梅金殿、澳門永利酒店，及新葡京酒店等。

陳偉倫指出，儘管室內裝潢工程業務已有一定規模，但在香港市場發展空間有限。「當裝潢業務盈利升幅緩慢，要生存就一定要轉型，加上在內地發展的營運成本及資本風險甚高，既然裝潢業務發展遇到樽頸位，因此將有關業務的85%股權出售予內地幕簾建築商北京江河，將所得資金用作投資房地產。在2012年11月轉型為資本型投資公司，主力發展房地產相關投資、房地產發展、酒店投資及管理、製造、採購及分銷室內裝飾材料業務和教育服務營運等業務。大部分投資都以自有資金進行，當然如項目好但資金不足時，也會找機構投資者合作。」

投資首重內部回報率

業務上的多元化，是因為投資界出身，講求投資策略的陳偉倫認為：「一箇生意最重要是有實際盈利，我覺得收入是沒有意思，一定要看利潤。」陳偉倫積極為宏基資本尋找具潛力的公司或項目之餘，在投資的過程更會派出本身團隊去去優化投資的公司，務求做到在財務上和人力資源上等協助該公司，以取得雙贏。「經營一箇生意不能只追求成果，這麼會忽略如何有效地控制資源。」對於如何控制所投資的公司，陳偉倫自有一套看法。「做生意少不免會有應酬支出，但應酬又是否能夠取得回報？我會對所

投資的公司列出開支框架，盡量避免亂洗錢的情況。」由於陳偉倫也需要對股東交代公司的投資，他坦言自己和團隊也時時刻刻留意環球經濟情況，「只有入市與出市時機都捉得好，才可以取得最大的內部回報率(IRR)」。

事實上，宏基資本在轉型一年多以來，經已在香港地產市場有不少動作，首個項目是發展位處啟德郵輪碼頭臨海地段的觀塘甲級高層宏基資本大廈。「我在2010年購入該工廠地皮時，政府也未公布會將東九龍列為第二商業中心區(CBD2)，不過當時見鄰近郵輪碼頭的出口，也預未來會具升值潛力。」結果在2012年11月時，只用了短短一星期便將宏基資本大廈的21層寫字樓全數售罄。「其實當時要將

01. 宏基資本前身為上市公司承達國際，主要業務是為本港及澳門的大型住宅及酒店項目承建室內工程，過去曾參與不少大型住宅及酒店項目工程。
02. 宏基資本大廈是陳偉倫將集團轉型後的首個房地產項目，更在市場上打響名號，取得可觀回報。



FEATURE | transformation



地皮轉為商用，補地價金額高達每平方米 2,800 元，遠高於同區平均每平方米低於 2,000 元的水平，不過其後食正東九龍概念而熱賣，平均呎價更達 8,500 元水平。」集團轉型後的首個房地產項目即有可觀回報，替陳偉倫的房地產發展打下強心針。

佐敦住宅攻守兼備

陳偉倫另一得意之作，是成功擊退 13 家財團，爆冷以 1.93 億元投得佐敦官涌街小型住宅地皮，首次進軍住宅的項目。「投資房地產一定講求前景，這次是看中該區的高鐵概念，整個項目將設有 66 個單位，以 300 餘平方呎開放式及一房單位為主，賣給用家或基金也沒問題。如果未來市況向好，我會將其拆售；如果市況不穩，也可將其轉做服務式住宅，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。」不過他強調宏基資本並非發展商，「房地產收益及回報較大，不過發展商會較集中在物業的形象、市場推廣及包裝，但我只著重投資項目的內部回報率（IRR），每年要達到 20% 至 25% 的水平才會考慮。如宏基資本大廈在發展初期，邀請了首次投資香港地產項目的外資基金 Secured Capital 合作，由於對方要求的 IRR 需 25%，我也希望盡量達到他們的要求，結果該項目的 IRR 逾 40%，高於他們的要求。」

據了解，現時宏基資本的團隊中有不少是前會計師，優點是擁有廣泛接觸不同行業的經驗，又對數字敏感度高。惟陳偉倫認為，本港樓市目前仍然較高，較難尋找符合公司回報要求的本港房地產項目，「現階段不會高追物業，因為我要求的 IRR 頗高，等樓市回落再考慮入市吧。」他續指，政府多重錄招令投資公司賺錢難度更大，「現行政策下以公司名義購入物業，雙錄招加起來要付 23.5% 的稅項，明顯投資物業的利潤空間縮窄，賺不到錢。如果發展商為購買新盤的公司客提供優惠，而二手業主減價後能抵消要支付的稅項，在稅項的問題解決下，若環球經濟因素令市場回落，這些都會是吸引我入市的因素。」

不丹初涉精品酒店

雖然陳偉倫已出售裝潢業務，不過仍繼續經營餘下的建材產品分銷業務。現時宏基資本投資的格利來建材，是意大利建築品牌 Quarella 的獨家分銷商，主要在內地獨家出售，分銷大理石及石英複合材料，「Quarella 被業界形容為行內 LV，多個本港知名商場亦採用，主要作鋪設大面積地台用途。由於這種建築材料主要用於大範圍的地方如商場、基建設施、機場和車站，又可作為地磚及浴室表面，國內對這類大規模的建築材料有龐大需求，公司又成立不足一年已錄

得盈利，我看好公司未來的發展前景。」

除了房地產投資外，宏基資本早前更在新加坡成立酒店管理公司 Rykadan Hospitality，進軍不丹酒店業並兼任該酒店管理，及在亞太地區開發高潛力的酒店及旅遊業項目，包括酒店度假村、旅遊景點、餐飲和酒店服務業教育培訓等。「3月時集團在喜瑪拉雅山脈內的不丹普那卡山谷，開設第一間走豪華路線 Dhensa 精品度假酒店，擁有 24 個套房，現時已正式投入運作。我相信亞洲市場未來會有很多高端酒店及旅遊發展的機會。以不丹為例，由於在當地開酒店的門檻甚高，另外兩間走豪華路線的酒店每晚收費可達 1,400 美元，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。」

看好內地幼兒教育

除了投資地產及建材項目外，陳偉倫又積極為宏基資本尋找並投資各類型可為公司帶來盈利的生

意，如投資從事教育事業的永樂創新教育機構。「永樂創新是開發教育相關的手機應用程式，創辦人是我『喜羊羊之父』蘇永樂，宏基資本入股了 51%。這間公司營運不足一年，已研發超過 1,200 個教育應用程式 (Apps) 和軟件，又有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，去年 10 月已推介香港及國內的幼稚園使用。我投資這個生意是因為『喜羊羊與灰太狼』在中國的成功，可見蘇永樂對兒童教育及心理十分熟悉，隨著國內經濟起飛，內地家長也願意投放更多金錢在小朋友身上，加上一孩政策下家長願意花費培育下一代，我看好幼兒教育未來的發展潛力。」

對陳偉倫而言，不論是收購承連、經營裝潢以至房地產等業務，也只不過是一種投資。「我只會投資於自己喜歡的項目上，只要是做自己喜歡的事，就自然會做得好。」

01. 為進軍不丹酒店業，宏基資本以旗下的 Rykadan Hospitality 在當地開設走豪華路線的 Dhensa 精品度假酒店。
02. 位於深圳的海雅瑋瑋商場，使用上的 Quarella 大理石。
03. 入住不丹酒店的旅客具高消費能力，當中有不少更是荷李活明星。
04. 投資界出身的陳偉倫對生意及投資只講求實際盈利和投資回報。
05. 由永樂創新教育開發的開發教育相關的手機應用程式，現時已在不少幼稚園內應用。
06. 由於看好好幼兒教育未來的發展潛力，陳偉倫(中)決定投資蘇永樂(右)創立的永樂創新教育。

