

轉型地產響頭炮

宏基商住發展 圖打造地標

前身為大型綜合室內裝潢工程承建商的宏基資本(2288)，轉型做地產投資約兩年多，2012年底推出頭炮項目——宏基資本大廈，食正當時的東九龍概念，該大廈開售後一星期內已全數售罄，為公司發展地產投資項目打下強心針。對於未來發展方向，主席兼行政總裁陳偉倫表示，不會限制公司只做一類的地產投資，實行商、住雙綫發展。 記者 殷考玲



■陳偉倫期望公司可憑藉過往經驗，未來尋找機遇打造具地標性的項目。 陳嘉樂攝

宏基資本轉型後打響頭炮的項目，是位於觀塘海濱道135號的全新甲廈宏基資本大廈，該項目於2012年11月發售，當時食正政府「起動九龍東」概念，以平均呎價8500元，售出19層寫字樓，總成交價約19.5億元，首個地產投資項目的成功，為陳偉倫銳意拓展地產投資業務打下強心針。

陳偉倫指，公司前身從事室內裝潢工程，主要做大型住宅樓盤、澳門賭場項目，團隊已累積多年地產行業相關經驗，故轉型做地產投資開發，過往的經驗可幫助日後發展的項目在建築方面提升質素。

工程經驗成優勢

2012年出售宏基資本大廈的成功，公司會否日後集中只做商業項目？陳偉倫表示不一定只攻商業項目，住宅項目都會做，他解釋公司不是純地產開發商，而運作是類似房地產基金的做法，以項目的回報為首要條件，不過公司本身在建築方面有經驗，所以與一



■宏基資本大廈的開售取得成功，為公司轉型打下強心針。

般房地產基金以募資、管理資產為主有分別，而是加上工程的經驗。

宏基資本銳意商業、住宅項目雙綫發展，為公司住宅項目響頭炮的是以豪華公寓作規劃的佐敦官涌街住宅項目「蒼萃」，涉及66伙，以開放式單位為主。約3年前，宏基資本以約1.9億元投得這幅地皮，陳偉倫解釋主要看中該塊地皮鄰近尖沙嘴，周邊交通配套成熟，以及鄰近未來落成的高鐵站，人流和商務活動非常活躍，無論是自住、投資作出租，或內地來港工作者，交通都便利，加上官涌街較其他舊區轉型的街道為短，花在轉型的時間亦相對較短，當中地舖的風格已漸逐轉變為具時尚、新穎的高檔食肆。

「蒼萃」料第三季開售

被問及該物業有何銷售策略？是整棟出售還是拆散逐個單位賣？陳偉倫指兩個做法都有可能，視乎哪個回報較好，而大廈有3層商舖物業，會看市況來決定是出售還是留來收租。

「蒼萃」目前正等待政府批出預售樓花證書，陳偉倫預期第三季可開售，被問及公司第一炮住宅項目會如何定價，副總裁洪英偉表示，會參考同區的樓盤「The Austine PLACE」每呎2.3萬至3萬元等，作價再看市場的承受能力決定。至於日後的住宅項目是否仍以細單位為主，陳偉倫稱不



陳偉倫個人檔案

現年39歲，畢業於美國加州University of La Verne，2000年及2002年，先後取得工商管理學士學位及工商管理碩士學位
2003至2004年度：東華三院董事
2002年至2003年度(第35屆董事會)：仁濟醫院董事
2008年：加入宏基資本



■陳偉倫帶領宏基資本轉型，未來會發展不同的商、住項目。

投資心得：看得長遠

宏基資本大廈是由舊工廈重建而成，項目開售一星期迅速售罄，投資眼光獨到，前瞻性十分重要，陳偉倫認為投資要看長遠。問及選擇投資物業前所需的考慮因素，他表示宏基資本大廈臨海，2010年年中打算收購作重建時，政府還未推出起動九龍東的概念，大廈對出海面仍是舊躉船，但現已變成海濱大道，環境優美，當時購入此大廈時，雖然有人覺得作價略貴，但他認為投資要看得長遠，覺得這區可以發展。

問到為何對此收購充滿信心？陳偉倫解釋，當年雖然政府仍未推出起動東九龍的相關政策，但郵輪碼頭已在興建，加上觀塘交通網絡非常成熟，中環、金鐘等地的寫字樓已有飽和跡象，市場對寫字樓的需求已延伸至九龍區。故此，他相信政府為配合郵輪碼頭的發展，會陸續有相關的政策推出，從而看準宏基資本大廈的發展潛力。



■圖為宏基資本大廈的封頂儀式。



■宏基資本大廈取得空前成功，宏基資本當然要慶祝一番！

一定限制於細單位，視乎每一個項目的回報而定。

轉型後做地產投資，未來公司會否想打造一個具地標性的屋苑或者商業項目？陳偉倫稱公司當然想做一些具地標性的項目，但相對所需的資本較多，而公司一直有與一些基金或外資投資者商討合作機會，因公司有開發工程經驗，可在項目管理上提升質素。



■宏基資本大廈的商務中心臨海，環境舒適。

封面

故事 A12-A14

■中央暴力救市見效，滬深A股開始企穩，希債陰霾亦消除，兩大利淡消息一掃而空，加上中央全力保經濟「保七」，港股劫後餘生，重上25000點大關。市場預期大市有機會整固多一段時間，投資者可趁機「災後重建」，重新部署入市策略，獲國策扶持的鐵路、環保及「深港通」概念股看高一線；至於A股敏感股，內險股相比中資證券股值博，因即使投資收益減少，保費收益仍可保障盈利增長。

中央守住A股 全力保七 劫後翻身股逐隻捉

Contents 目錄

Vol.582

投資王



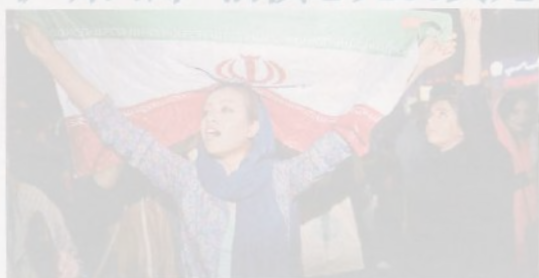
A8

商 · 對論

宏基商住發展 圖打造地標

國金萬象 A10

伊朗回歸 油價恐見30美元



基金會客室 A18-19

安本：亞洲細價股價值浮現

安本資產管理



A15

熱股解碼

最後貴族 大新中綫勝算高

A4 陸羽仁講股
經濟難搞

A6 國策透視
中國亟需向港證監學習

A11 專題直擊
必賺不再 人幣定存不宜加注

A16 中資股內望
大行唱好 航運碼頭股扭頹勢

A17 創富攻略
元朗股神：牛市未死

A20 領先資產管理
股市稍穩 部署未宜過勇

A21 財來有方
聚焦歐洲優質派息股

A22 外匯天地
歐羅失守1.09呈弱勢

A23 新股透視
跑贏同期新股 紅星硬淨看高一線

A24 陸叔中產理財
現債吸引 京能炒作概念齊備

A25 你揀股我教路
中長綫持有 中國飛機租賃候低吸

A26 市場在綫
恢復高增長 泰凌醫藥去蕪存菁

A27 富甲大時代
短綫或回吐 博山守穩兩元可吸

A28 卜架擋台
百富衝16元非夢想

A29 即市脈搏
上買城開反彈可持續

A30 港股戰前部署
中廣核調整後趁低撈

A31 一周論證
績優股受捧 騰訊開定Call

A32 牛熊證透視
派紅股下周除權 吼平保購「23324」

A33 AH折讓大圖鑑
中小企獲撐 深股跑贏滬股

A34
股市表

A47

零售版加料8大版

S1-S4 看圖揀股
恒指成交量減 暫受制20天綫

S5 大行薦股
高價售產 中銀最牛價42元

S6 財經透視
銅鑼灣黃金地段 身價急跌

S7-S8 業績消化餅
炒波幅之選 維達16元買入

投資睇樓王

PROPERTY CLASSIFIED

豪宅樓盤推介

寶翠園時尚廳堂富藝術感



B2

B3 地產短打

基建及活化帶動
屯門工廠轉型二百多萬元有貨

B4 成交速遞

用家出動覓盤
屋苑紛現新高價成交

B5 香港筍盤

萃峰寬敞長廳展現空間

B14 九龍筍盤

宇晴軒特色吊燈點綴雅廳

B15 九龍筍盤

港景峯寧樸大廳簡潔明亮

B20 新界筍盤

銀湖·天峰寬廣大廳靈活布置



B3



B5



B20

星島日報

SINGTAO DAILY

免責聲明

本刊努力確保所提供資訊的正確性和可靠性，但不保證該等資料絕對正確，亦不對由於任何資料不確或遺漏所引起之損失或損害負責上責任。本刊的內容僅供參考，如閣下需要投資、財務或其他方面的意見，請諮詢閣下的專業顧問。

出版：星島日報出版有限公司

出版人：Sing Tao Daily Newspapers Publishing Limited
星島日報出版有限公司

承印人：JJ Printing Limited

地址：香港筲箕灣東旺道3號
皇島新聞集團大廈3樓

主編：《投資王》及《投資聯樓王》編輯委員會

美術：星島日報美術部

編輯部：電話：2798 2511

傳真：2756 5356

電郵：investment@singtao.com

廣告部：香港筲箕灣東旺道3號

皇島新聞集團大廈十六樓

電話：3181 3000

傳真：2795 3007

分類熱線：電話：3181 3388

傳真：2753 8158

©版權所有·翻印必究
二〇一五年七月二十日

