

Media Coverage Report

23 December 2019

經濟縱衰退 港樓難大跌 宏基資本：香港仍是主戰場 [\(link\)](#)

iMoney

21 December 2019

21/12/2019
038 Market Focus 公司專訪
撰文：陳詠妍 • 攝影：梁健騰 • 美術：朱勁培

自年中以來，本港社會局勢持續不穩，經濟前景瀟布不明朗因素，不少本港公司業務重創，也叫停發展大計，近年積極發展物業的宏基資本(02288)今年未有在港推售全新項目，成功避開過去數月的逆市；公司多年前也採分散投資策略，遍布世界的業務也各具增長潛力，令公司儲足彈藥大展拳腳。宏基資本主席兼首席執行官陳偉倫（見右圖）表受本刊專訪時指，集團從來沒有打算撤出香港市場，他又指目前借貸成本低，市場剛性需求仍存在，本港樓價雖大跌，香港仍會是集團的「主戰場」。

▲宏基資本位於不丹的酒店轉得理想回報。

經濟縱衰退 港樓難大跌 宏基資本：香港仍是主戰場

過去一年本港樓市走勢反覆，上半年樓價氣勢如虹，但自下半年本港因修訂《逃犯條例》風波而引發連場社會運動後，經濟走向衰退，樓市交投大減，樓價轉跌。其中商舖及高層市場受重挫，主力投資非住宅項目如工廈，商廈的宏基資本，卻幸運地未受直接影響，陳偉倫指：「集團發展的工廈項目，其實已在2018年底全部出售，我們採分散的投資策略，暫時來說目前香港的情況，對我們公司沒有太直接的影響，我們在香港的發展項目也在進行中。」

以裝修起家的宏基資本，於2012年成功轉型為物業投資及發展企業，過去多年集團涉足不同類型的物業，包括其成名之作、位於觀塘的高層項目宏基資本大廈，集團也首次涉足住宅尖沙咀匯萃，並於2017年一口氣推出新式工廈項目長沙灣匯創方及大角咀宏創方，同時亦走出香港，於上海、美國、英國及不丹投資物業，投資範圍甚廣。

剛需仍在 市場難見筍盤

受中美貿易戰和本地社會運動影響，本港第三季GDP按年跌2.9%，按季更跌3.2%，遠遜預期，也是自2009年金融海嘯後，首次錄得季度按年跌幅，意味本港已陷技術性衰退；今年9月至11月最新的失業率升至3.2%，各界人士也

CONFIDENTIAL - DO NOT DISSEMINATE. This report potentially contains material subject to copyright laws and regulations and is shared only with the understanding that you will not share its contents with third parties without the express written consent of Think Alliance Group.



憂慮2020年經濟將更差，代理界普遍預期樓價明年將有10%跌幅。

事實上，宏基資本於早年已

分散投資，除香港市場外，集團於海外的業務穩步發展，錄得理想回報。現時本港市況不明朗，集團有打算撤出香港市場嗎？陳偉倫強調，香港永遠是集團的主要市場，「我們雖然採取分散投資的策略，但從來沒有打算撤出香港，香港是宏基資本的根，我們會密切留意香港市場，如價錢吸引的話，我們一定會吸納物業。」

雖然市場不看好香港樓市前景，但實際的情況是，願意出售資產的業主少之有少。陳偉倫說：「不時有人問我們現在是否買貨的好時機，我認為不是，老實說我見不到市場有平貨，市場剛性需求仍存在，市場的放盤有增加，但不代表價錢吸引，也不代表業主願意賤價賣給你。」

陳偉倫對香港前景也看得不太悲觀，「我反而看到的是，現在的息口低，即是借貸成本很低。事實上，市場上仍有很多中小企或用家有意購入商業物業。就算市況不明朗，我覺得只要以合理價推出市場，市場也會有需求。同時，我們發展的物業面積較細，市場較為負擔得起，相信要沽出單位難度不太大。」

回暖或推出兩商廈項目

他續稱，相對2003年沙氏，現時的市場情況不算太差。「以經濟數據來看，2003年的沙氏及2008年金

融海嘯時，恒生指數跌了逾一半，股市的反應是即時的；反觀今次的社會事件，恒指沒有大幅下跌，由年初至今，恒指仍穩企27000點至28000點的水平。」他又指，有別於2003年及2008年，目前的息口十分低，同時香港本身基礎也非常好，「加上早幾年金管局收緊了借貸，持貨的業主普遍也有實力，不會那樣容易被銀行Call Margin，故此我不認為樓價會大跌。」

宏基資本經歷2017年及2018年的收成期後，今年主力籌備兩大全新項目，分別為謝斐道216至222A號及黃竹坑道23號商廈項目，目前上述項目密鑼緊鼓興建，如明年市場氣氛回暖，預計最快於第二季可同時推出市場。陳偉倫指，集團預計先推出灣仔謝斐道項目。「我們當初購入這項目的原因，是附近有一幅面積很大的舊灣仔警署地皮，市場預期該地皮將成地王，如政府推出該地皮，市場預期每平方呎成交價將逾3萬元。而我們的項目在該地皮旁，收

購時都睇中這一點。」上述項目為商業與零售項目，樓高約20餘層，總建築面積約48,997平方呎，目前正在興建中。陳偉倫指，市場對細面積的寫字樓需求十分大，故傾向將上述項目出售，目標客群是中小企業。至於集團另一個項目位於黃竹坑道23號的重建項目，目前正在興建商業與零售物業，總建築面積約107,202平方呎，不排除會將物業作長綫收租用途。

不丹開酒店 回報逾一成

宏基資本早於數年前已進軍海外市場，集團在4年前開始進軍美國市場，在當地發展超豪獨立屋項目，其中位於洛杉磯的中心地段阿凱迪亞蒂萊路的獨立屋，室內面積達1.2萬平方呎，擁7個房間，早年成交價高達1,290萬美元（約1億港元），創出該區成交價新高。另一間位於阿凱迪亞漢普頓路、面積約1萬平方呎的獨立屋，也以約908萬美元（約7,092萬港元）高價沽出。今年9月，集團另一



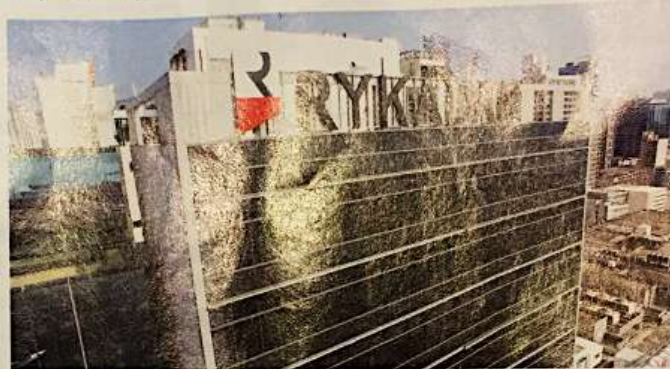
▲集團在美國發展的獨立屋項目，深受當地內地買家垂青。

間位於洛杉磯，面積達8,000平方呎的獨立屋，獲一名內地人以約400餘萬美元（約3,120萬港元）購入。陳偉倫指，以往集團興建的獨立屋的買家以內地人為主，現在美國內地買家數目相對3年前明顯減少，但不少內地人已定居於美國，也有需要換樓，故集團的獨立屋項目仍有需求。

集團於美國市場發展成績不俗，現在正積極發展位於洛杉磯的大型綜合性項目，為住宅及商業混合物業發展，為集團全資擁有，整個項目樓面面積達40多萬平方呎，商業部分樓面面積約7萬平方呎，住宅部分樓面約佔13萬平方呎，設有109個住宅單位，也設有商場，整個項目的投資金額逾1億美元（約7.8億港元），相信於兩年後才推出市場。集團傾向先將物業作收租用途，之後會考慮全個項目出售，如售予基金。

除拓展美國市場外，宏基資本也有較冷門的投資項目，就是在不丹普那卡開設名為丹薩精品度假酒店（Dhensa Boutique Resorts），酒店設有24間套房。「我們當初決定在東南亞發展度假酒店，因為在大城市發展酒店業務的話，涉及的發展成本會很高，而在東南亞發展酒店業務，當

地地價不貴，員工成本也不高，但你要有能力去營運，因為我們是經營五星級的酒店，收取五星級的價錢，每晚租金達400至500美元。」值得留意的，是上述酒店項目的投資回報相當不錯，投資回報率高於10%，遠高於一般酒店的只有3%至4%的投資回報。■



▲宏基資本旗下觀塘宏基資本大廈為集團代表作。

第三隻房地產基金聚焦大灣區

除在各地發展及投資房地產項目，近年宏基資本的另一個亮點，是其成立房地產基金，集團於2017年推出其首個的發展基金Rykadan Real Estate Fund LP，收盤超過1億美元（約7.8億港元）；並於2018年推出第二隻基金Rykadan Real Estate Prospect Fund LP，上述兩大基金主力投資本港房地產項目，基金投資者主要為本地專業投資者，包括Family Office（家族基金）及企業等。

以上兩隻基金的回報相當不錯，內部回報率（IRR，見72頁財經詞彙）均達15%。現時宏基資本正籌備第三隻基金，對此陳偉倫信心

十足，「外資基金對於投資基金的決定，除了要看管理公司過往的往績外，也十分重視公司管治，如有沒有做好盡職審查。我們之前也有籌備及管理基金的經驗，市場都知道宏基資本並不是『新仔』，我們2017年時成立基金時也十分順暢，也得到很多客戶支持。」

避開旺區 於附近尋寶

目前該基金現正找尋投資項目，陳偉倫有信心基金能籌集10億美元（約78億元的）資金，將主力於大灣區尋寶，「不少外資也睇好投資大灣區的概念，香港是大灣區其中一

部分，現在同事們正努力找尋投資項目。如只投資香港物業，對外資的吸引力不會太大，畢竟他們在外地見到香港的情況，都會感到有些隱憂。同時，香港地方太細，加上透明度高，要找項目不易。而大灣區地方夠大，自然有很多項目讓我們選擇。」至於如何選擇，陳偉倫透露集團避開投資最旺的地區，他舉例指：「現時深圳的住宅已貴了很多，5年來樓價升了10倍，但深圳地方十分大，我們可以避開最旺最貴的位置，如中環區樓價一定高，於是我們走到黃竹坑發展項目，樓價平中環三分之二，相信回報也不錯。」