

本報專訪

廖創興家族第三代成員 投資進取擅短炒

香港老牌家族廖創興的第三代成員、紀惠集團副主席廖偉麟，投資作風進取，擅長短炒，與家族保守、長揸的投資策略迥異。他年僅38歲已是行內有名的商廈投資者，有「車位大王」之稱。食正過去幾年樓市升浪，他迅速將資產滾大，個人資產及投資組合已近30億元。去年初成立自己的公司「正八集團」，並向發展商的目標邁進。廖偉麟在接受訪問時指，過去炒樓賺錢「有好彩」的成分，自己其實亦有損手的時候，強調投資策略需隨市況轉變。

■香港文匯報記者 吳靜儀

「車位大王」廖偉麟 目標躋身發展商



廖偉麟希望迎來事業上更大的舞台，計劃躋身成為發展商。張偉民攝

提到紀惠集團，大家可能會即時想起湯文亮。其實，湯文亮是廖偉麟的舅父，紀惠集團是廖偉麟父母創辦的，現時主要由廖偉麟的媽媽廖湯慧蕙打理。廖偉麟日前在接受本報專訪時坦言，生於銀行及投資世家，「當然爸媽對我唔多唔少都有影響，而爸爸病逝世後，紀惠主要由媽媽打理，可能媽媽對我影響相對大啲，因為入公司之後就跟他住（學習）」。

不過他認為，「一個成功的人，一定要有自己的主見，同經過無數次的嘗試、努力，以及被質疑。」

由低做起 逐步晉升

翻看廖偉麟的戰績，讓人感覺他非常有膽識，是個自信滿滿、愛思考的人。在2002年大學畢業後，他返港加入紀惠集團，由低做起。最初做營業代表，管理車位租務，後來逐步晉升至助理租務經理、租務經理，再到現時的董事，絕非一步登天。他回憶說，「當年2003年，畢業返嚟見到香港最差嘅一面、最真嘅一面，但經濟低位係很好的學習機會，你可以慢慢見晒個Cycle（周期）」。

直至2006年，廖偉麟開始展開個人投資，初生牛犢不怕虎，首項投資就買下陽明山莊及赤柱灘道洋房，且止賺離場：「媽媽睇我買入嘅時候已經反對，賣出去嘅時候，就認為我賣得太便宜，會影響佢周圍物業嘅價格。」廖偉麟笑言：「我同媽媽的做事方式唔同，佢買嘅物業通常鍾意長揸，可能我比較大膽，媽媽好多時都怕我買賣冒太大風險，不嘅都反對，但我覺得做人要有少少執着，要多去試。」結果，他售出了陽明山莊及赤柱灘道洋房兩個物業後，恰好就迎來2008年的金融海嘯，對此，他只是說：「我有我好彩嘅地

方。」

幸運只留給有準備的人，正因為廖偉麟的這種膽識，加上無數次的嘗試磨出銳利的投資目光，令他創下不少投資傳奇。自2006年起，廖偉麟做過逾200宗買賣成交，由一線地舖、二線地舖、樓上舖、二三線商場以至車位投資，統統有涉獵。在2012年，他以6.8億元購入尖沙咀H8銀座式商廈並將其拆售，只花了一周時間就全數沽出，成功獲利近2億元。他分享：「買尖沙咀H8嘅時間都係膽粗粗咁買，當時只有三分之一嘅資金，一般IRR Rate（內部收益率）到30%至50%風險已經非常高，但我嘅時嘅IRR Rate係6000%。」

大膽投資 少許執着

廖偉麟的進取作風，其實早在她剛進入紀惠集團不久時就已經顯露。話說廖偉麟媽媽廖湯慧蕙早年有「車位天后」之稱，高峰期持有2萬個車位，直至2005年起決定悉數沽貨時，交由廖偉麟操盤。他憑着高開策略，短短十日內沽出1萬個車位，套現逾30億元。廖偉麟其後在車位投資方面屢有斬獲，更以短炒見稱，故又有「車位大王」之稱。

廖偉麟承認，自己的投資風格並不像銀行家出身的爸爸廖烈正般保守，甚至比媽媽更要進取。雖然多年來的投資，幾乎沒有虧損過，但他透露自己其實不是長勝將軍。在2008年金融海嘯時，他售出的兩個寫字樓就合共虧損了10%，同時他投資的累計期權（Accumulator）亦輸了2,000多萬元。他形容，此次投資為他最大的虧損，但認為投資如賭博，且非常視乎經濟的起落狀況，大環境是個人無法控制的，所以投資策略需要根據市況轉變，人無長勝。

投資策略適時調整 今年揸商廈等升值



廖偉麟強調投資策略需隨市況轉變。張偉民攝

香港文匯報訊（記者 吳靜儀）市場上的各種消息，皆可能為股市及房地產市場帶來波動，廖偉麟在分享自己的投資策略時坦言：「每年適合做不同的事，不能專注做一樣，更不能墨守成規，『食呢行飯嘅』要對市場敏銳一點。」他每一兩年就會調整自己的投資策略。

他舉例說：「今年同上年都好唔一

樣，上年啱做短炒，一兩個月內完成買賣。」他個人在去年沽出的物業，套現總值約15億元：「今年人民幣貶值，加上英國脫歐，資金傾向流入香港，物業升值能力強，一個物業可能升30%至40%，頗為罕見；尤其香港啱啱又加雙倍印花稅，更加追捧工商大廈及車位，所以今年適宜揸貨，轉向中長線的策略。可能Keep（持貨）一年左右，包裝增值後再賣，獲利會更加大。」

廖偉麟稱，今年持有的物業會增多，原本年初預計今年以10億元入市，但目前只會斥約3.5億元購買物業，沽出的物業亦相對較少。「我手頭上的物業總值單今年就升了20%至30%。」

說到今年的樓市有價有市，廖偉麟就笑稱：「今年係好得意嘅，可能亦因為內

地資金都多咗，買家鍾意成個買，好似最近御皇臺一籃子舖位及車位招標3.8億元，正洽商的買家，意向是整個咁買；此外細價到好似車位，亦多咗人買。不過中間價市場就幾乎無晒，比幾年前明顯唔同，所以投資策略要相應調整。」

港市場穩陣 或再攻日本

廖偉麟投資多年，幾乎一直「駐守」香港，未有到內地或其他地方投資，他說話，「自己睇好香港，除咗在『沙土』期間，見過有物業跌過九成之外，香港個市一直好穩陣，有價有市，無論升跌，都容易搵到買家做買賣，流量好快。再者只要你有『諗頭』，香港仲有好多可以發掘嘅物業。」

他原來早年亦有購買日本物業，但後來撤出：「日本經濟好得意，日圓波動可以好大，但日本奧運之後，唔知情況會點，都唔排除以後會睇睇日本市場。」至於舅父湯文亮有在新加坡投資，他笑言：「睇佢做做點，再考慮入市。」

去年自立門戶 目標資產50億

香港文匯報訊（記者 吳靜儀）投資近10年，廖偉麟已累積一定的實戰經驗及資產，霜刃未曾試，於是決定自立門戶。在2015年初他創立正八集團，以短炒商廈及商舖滾筒資金方式，把收購得來的物業及車位翻新或重新包裝，以求「低買高賣」獲利。他解釋：「紀惠同正八投資的風格不一樣，紀惠持有物業做長線收租，傾向不放手；但我就較鍾意短中線買賣獲利同分拆出售項目，創業是希望忠於自己，採用較進取的策略，同時亦可以幫媽媽繼續打理家族生意，身兼兩職。」

作風大膽 生意穩陣

雖然作風大膽，但廖偉麟指，「正八集團主要是做翻新及包裝，借貸率好低，少於三成，因此風險唔算高」。似乎他亦是穩陣陣的人，生意進可攻，退可守。

隨着正八集團愈做愈大，現時已有15位員工，廖偉麟更在今年10月，以近7,000萬元購入灣仔三湘大廈21樓全層，面積約5,065平方呎，作集團擴充自用。「我希望用5年時間，令自己的事業更上一層樓，躋身成為發展商，繼續為公司擴充人手，並令正八發展成為一間有知名度的公司。」今年他的個人資產較去年升近5億元，去除債務後仍有18億元至20億

元。他謙虛說，目標希望維持在30億元至40億元，或可以平穩增長至50億元。

專心事業 不忘公益

雄心勃勃的廖偉麟，希望迎來事業上更大的舞台，計劃躋身成為發展商，為自己的投資組合增加一個分支。今年，他以紀惠集團的名義收購了赤柱春曉角海天徑3號至7號全部業權，總收購成本約2億元；見超級豪宅有價有市，與媽媽打算興建3幢面積更大的巨型洋房。至於正八集團在本年初部署今年斥資10億元入市，但至今仍未出手，廖偉麟表示，政府推出新辣招後，投標地皮時對價格會更趨謹慎，並可能會以融資來興建住宅或商廈。不過他笑言自己的投資作風較進取，未必會與其他公司合作，避免爭拗。

在擴展個人及家族事業的同時，廖偉麟在公益上亦不遺餘力。除了支持媽媽成立的慧賢基金外，現時他亦是東華三院總理及香港青英會副主席，並有參與政協、多個社團及青少年團體，更在早前設立廖偉麟慈善基金。他說，「我近一半時間花在東華三院的活動及事務上，自己的慈善基金每年向社會捐贈200萬元至300萬元，主要幫助社會上的青少年、老人及傷殘人士」，為改善香港社會出一分力。

凱順夥日本第一稀元素拓「一帶一路」

香港文匯報訊 凱順能源（8203）與日本第一稀元素化學工業株式會社（日本上市公司代碼：4082）上周五（25日）在香港正式簽約，標誌着雙方在中國政府「一帶一路」倡議下的合作由此展開。雙方此次成功簽約，標誌着凱順能源成為第一稀元素公司全球採購銻沙原料的重要供應商，對彼此的發展具有里程碑意義。第一稀元素公司通過凱順能源採購到全球最優質的銻沙；凱順能源成功使得世界發達經濟體之一的日本本土知名企業參與到中國「一帶一路」倡議下的合作中。

善用「超級聯繫人」角色

身為香港為數不多的「一帶一路」先鋒企業，凱順能源身體力行，近年來將「一帶一路」理念貫徹於企業發展中。凱順利用港企優勢，實現各國資源的最優化配置，體現了香港企業可以成為各國商品、資金、人才、技術和資訊「超級聯繫人」的角色。

凱順能源集團為港交所創業板上市的投資控股公司，不僅於香港、深圳、山東、寧夏、新疆等地具有能源開發及相關產業的營運經驗，且在習近平主席提出「一帶一路」倡議之前的2011年，即成為較早一家開始探索包括「一帶一路」沿線各國能源市場的香港企業。其市場包括蒙古國、塔吉克斯坦、吉爾吉斯



香港、日本和越南三方代表在越南銻沙廠考察。

坦、格魯吉亞、捷克、越南、老撾和印尼等國。

日本第一稀元素化學工業株式會社是一間以日本為基地的氧化銻及銻複合氧化物的製造商，也是全球兩間具備將銻原料直接轉化成產品的綜合生產系統企業之一。自1956年成立以來，該公司一直致力研發銻及銻複合物，以發展其用途及擴闊其應用。日本是全球最大的混合電動車製造商。日本第一稀元素化學工業株式會社作為全球頂尖銻複合物製造商及佔全球銻複合物超過50%市場份額的企業，居日本汽車市場所採用的氧感測器之壟斷地位。

後市可留意博彩股內險股

恒生銀行投資顧問服務主管 梁君猷



特朗普勝出美國總統大選後，市場憧憬基建投資將會加速，刺激建築物料的需求。鋼鐵、銅、鋁等基本物料價格大幅上升，整體基本物料股表現強勁，近日道瓊斯指數及標普500指數更連續創下歷史新高。現時美匯指數升穿100水平，亞太地區貨幣及人民幣繼續走軟，顯示亞太地區股市及港股較為受壓。自11月初，恆生指數反覆向下，近日稍為喘定，於22,000點有較強支持，下一阻力為23,200點。

博彩股回勇支撐港股

11月澳門博彩股表現理想，成為支持港股的因素之一。回顧10月，澳門博彩收入按年升8.8%（或按月上升18.6%）至約220億澳門元，為連續3個月錄得增長，並有擴大跡象。日均賭收更高達7億澳門元，為21個月以來的高位。儘管澳門格蘭披治大賽車或影響貴賓廳收入，11月又為傳統淡季，市場普遍仍認為11月的博彩收入可維持上月增速。另外，6家博彩公司的第三季業績有5家符合市場預期，中場及貴賓廳收入普遍出現改善，中線來看有港珠澳大橋落成及橫琴發展項目的落實，均可帶動整體人流。

內險中線表現理想

近期內地十年期國債息率從10月中低位2.65%顯著反彈至現時的2.9%，並出現見底跡象，扭轉了過去兩年低息環境對香港上市內險股估值的負面影響。儘管管息率上升令債券價格下降，並令保險公司的內含價值短期受壓，但中線則更利好分類表現。首先，到期的債券可以再投資到息率更高的債券，即再投資收益率會高於過去。

另外，以更高利率作為推算未來支出假設，則損益表內的準備金支出將會減少，利好公司未來盈利表現。A股市場近日持續回暖，亦利好股權投資收益。從業務劃分，人壽保險業務受益將較財險業務為多，因為財險保單（如汽車保單）需每年重新定價，因此業務對利率環境並不敏感。

除了澳門博彩股及內險股之外，投資者亦可留意基建股，由於內地出口受特朗普新政策的不明朗因素影響，加上內地樓市正處於調控階段，基建投資將會是穩增長的重點措施。另外，明年中央政府正值換屆，因此會更重視維持經濟增速，加快投資基建將會是有效政策之一，因此筆者繼續看好在香港上市的基建股。（以上資料只供參考，並不構成任何投資建議）