

# 小巴大王眼光獨到 轉攻地產斬獲豐

## 購入物業收租為主 牽頭買中環中心最矚目

### 投資之道

2017年，小巴大王馬亞木牽頭，斥資42億元購入中環中心75%權益。五年過去，馬亞木於去年以每平方呎約25萬元出售部分樓層，比當年財團購入的平均價低逾20%，成為近年較為遜色的投資。不過縱觀馬亞木過去去的投資紀錄，仍然以成功為主。

大公報記者 趙建強

現年91歲的馬亞木，於1931年在廣東潮州出生，於17歲時孤身一人到香港謀生，曾於木屋區及徙置區居住，並在北角碼頭賣米。勤奮工作的馬亞木，在1952年創立「廣發隆」米行及洗衣店，並用積蓄購買商舖，開始做出租商舖的生意。

踏入1960年代，本港政治動盪，糧食短缺，馬亞木與其他同行一樣以義會形式籌集資金，他又以高息作招徠，盡可能籌集更多資金囤積貨品。至1967年，馬亞木囤積的存貨價格暴升，為他賺得第一桶金。

### 看準交通需求 收集小巴牌照

此外，1967年反英抗暴期間，交通一度受阻，當時港英政府默許俗稱「白牌車」的九座輕型貨車接載市民，並合法化成為現時公共小巴的前身。馬亞木趁機大量收集小巴牌照，並於1979年投得黃大仙往慈雲山的37號專線小巴服務，當時該區發展如火如荼，高載容量為他帶來大量財富。其後香港政府限制小巴發牌，造就馬氏幾乎壟斷小巴行業，成為名副其實的小巴大王。

踏入1980至1990年代，本港地鐵線逐漸開通，加上其他交通工具普及，小巴競爭力開始下降，馬亞木又將投資重心轉向地產，大量收購商場用作收租，並貫徹只租不賣的方針，不理市況波動，盡量保留物業作收租之用，以減少市況波動對物業價格帶來的影響。隨着大規模進軍地產業務，馬亞木家族小巴業務由2000年佔家族資產約七成，跌至2016年約三成，地產則由三成增至七成。

### 物業投資佔家族資產70%

不過，近年馬氏家族似乎一改過往投資方針，多次出售物業套現。如2021年6月，馬亞木以約1.2億元出售旺角利大大廈三樓至六樓停車場，該物業持貨逾16年，賬面獲利8730萬元，升值超過2.5倍。至去年底，他又以3.9億元出售觀塘駿業街44號航空科技大廈全幢，較2006年8663萬元的購入價，賬面獲利約3.03億元，升值約3.5倍。

去年7月，馬亞木亦先後出售中環中心20樓及26樓全層，該兩層物業分別以6.3億及6.93億元易手，以建築面積24980方呎計算，平均呎價約2.52萬及2.77萬元，但呎價分別創去年中環中心呎價新高，也是2017年馬亞木等財團購入中環中心後，財團成員折售樓面的呎價新低。

### 馬亞木投資理念

人棄我取

於2003年沙士期間，馬亞木斥近20億元購入多個舖位，該批商舖價值已升數倍

有入無出

馬亞木之子馬僑生曾提到，因為市況一定會有升跌波幅，因此不如保留物業收租

大公報製表



### 馬亞木簡介

|  |
|--|
| 1931年  |
| ●廣東潮州出生  |
| 1952年  |
| ●創立「廣發隆」米行   |
| 70年代   |
| ●成立冠榮車行  |
| 2013年  |
| ●運輸署資料顯示，旗下專線小巴車隊共646輛，按當時每個小巴牌照市值590萬元計算，車隊總值近38億元    |
| 2017年  |
| ●11月從長實接手手中環中心部分樓層，投資額約110億元                           |
| 2019年  |
| ●旗下保安業務公司國際永勝集團(08441)於創業板上市，並於今年3月轉往主板上市，代號改為(06663)。 |



### 2017年中環中心 產權交易主要買家

「小巴大王」 馬亞木

13層(含20、26、69、78樓)

「磁帶大王」 陳秉志

13層(含25、43、67、75樓)

世茂集團主席 許榮茂

9層(含32、56、76樓)

▲2017年由馬亞木、陳秉志及許榮茂等投資者合共斥402億購入中環中心75%權益，曾轟動一時。



▶公共小巴未合法化之前，非法「白牌車」大行其道。

## 何謂白牌車？

### 小資料

在1980年代中以前，香港正規的士車牌為黑底白字，非商用車輛如私家車則為白底黑字，因而以私家車非法充作的士用途的便稱為「白牌車」。白牌車全盛時期約為1950年代至1960年代，當時本港公共交通並未普及，且白牌車因不用繳付商業牌照等費用，運營成本

較廉宜。

1967年反英抗暴期間，不少白牌車在港英政府允許下，轉作公共小巴繼續營運。至1970至1980年代，新界郊區仍有白牌車行走。時至今日，本港已將車牌統一為前白後黃的規格，故此現時已不能從車牌顏色分辨有關車輛是否商業牌照還是私家車牌照。

## 「磁帶大王」陳秉志 縱橫兩地住宅商廈



### 陳秉志近期投資

#### 購入項目

|                 |
|-----------------|
| 2021年12月        |
| ●西環美新樓基座舖位及管理處等 |
| 投資額約1.64億       |
| 2021年11月        |
| ●美孚新邨一籃子舖位      |
| 投資額約4.55億       |
| 2021年6月         |
| ●葵涌安蔭商場及荃灣石圍角商場 |
| 投資額約13億         |
| 出售項目            |
| 2021年10月        |
| ●觀塘廣場一籃子商場舖位    |
| 售價約7000萬        |
| 2021年7月         |
| ●中環中心25樓全層      |
| 售價約6.74億        |
| 2021年7月         |
| ●灣仔新時代中心33個車位   |
| 售價約6000萬        |

大公報製表

### 得心應手

除馬亞木外，有「磁帶大王」之稱的陳秉志，亦有參與2017年購入中環中心的交易，而他亦於去年沽出該廈25樓全層，平均每呎約2.7萬元，涉資逾6.75億元，僅較馬亞木交易略高，同樣低過當年財團購入平均價約18%，不過他回應傳媒查詢時強調，有關出售獲得「微利」離場。

陳秉志被稱為「磁帶大王」，主要因其在世紀70年代創立的亞美集團，旗下亞美盒帶、亞美磁帶，為當年主力生產手提攝錄機的錄影帶、電腦系統備份用的專業磁帶、DVD碟的包裝盒等，在內地及香港均有廠房，擁有自資廠房約20萬平方米，而公司在世紀是全球最大的錄音帶及錄影帶及光碟製造商，世界知名品牌如3M、Sony、Konica、TDK、JVC、Maxell、SKC及Saehan Media均是其客戶。隨着錄音帶、錄影帶等沒落，集團目前轉營生產醫療塑膠產品及塑膠水管產品等。

在錄音帶需求下降前，陳秉志早已走上投資地產之路，他於世紀90年代末開始投資住宅及商廈，包括曾投資逾億元買入北角柯達大廈一期全幢，又以近億元購入嘉湖新北江商場二樓，他又曾多次夥拍不同投資者購入大型民生商場，如2016年與馬亞木、林子峰合作，以11.5億元投得青衣長康商場，去年則斥資13億元，向鄧成波家族購買葵涌安蔭商場及荃灣石圍角商場。

陳秉志與周焯華曾於2014年合作，斥資6億元購入上環信德中心3樓，並斥資約7000萬元翻新，改造成澳門廣場。2016年兩人再次合作，加上羅珠雄、蔡志忠等投資者以8800萬元購入將軍澳慧安園商場折售。兩人亦曾計劃合作入標購買領展商場，惟最終沒有成事。

除本港外，陳秉志亦有涉足內地房地產，他於世紀90年代初開始在內地投資建設房地產，項目超過10個，建築面積逾100萬平米，涉及城市包括廣州、惠州及東莞等。

## 世茂陷財務危機 許榮茂連環賣產還債



### 世茂債務危機事件簿

#### 2022年

|  |
|--|
| 2月9日   |
| ●獲銀行推遲償付13.5億美元貸款中，應付的2.025億美元分期付款                             |
| 1月28日  |
| ●向中渝置地與資本策略出售壽臣山道西15號項目40%股權，套現10.47億元                         |
| 1月25日  |
| ●分別以45億元人民幣出售上海市虹口區上海外灘茂悅大酒店、以約18.4億元人民幣出售廣州亞運城項目26.67%股權予中國海外 |
| 1月17日  |
| ●傳放售個人持有的中環中心兩層物業，叫價15億元                                       |
| 2021年  |
| 12月17日   |
| ●以20.86億元將維港滙22.5%權益出售予爪哇、會德豐及信置                               |
| 12月13日   |
| ●旗下世茂服務以16.5億元人民幣，收購上海世茂業務，市傳是為上海世茂減債                          |

大公報製表

### 蝕讓套現

世茂(00813)主席許榮茂為另一名參與購入中環中心的富豪，多年後他也尋求出售物業套現。許榮茂家族於2017年的交易中分得其中9層物業，早前傳出以約15億元兜售當中兩層，以財團平均購入呎價約3.3萬元粗略計算，兩層單位購入價約16.5億元，即15億元出售價，賬面蝕近一成。

許榮茂有意出售中環中心兩層物業，由許榮茂與其女兒許薇薇作為董事的公司持有，相信與其創辦的世茂房地產陷入財困有關，因此他希望套現以幫助公司減債。而去年11月，市場已傳出許榮茂將其持有的中環中心32、56及76樓三層單位抵押予星展銀行香港，獲取約14億元的貸款，反映世茂可能早於去年11月已開始陷入財務困境。

世茂過去一直給予市場穩健感覺，因此自去年11月開始傳出財務不穩令市場大為震驚，而公司雖然一再否認有債務問題，但去年12月集團以20.86億元，將維港滙的22.5%權益，全部出售予爪哇控股(00251)、會德豐及信置(00083)，帶來約7.7億元的虧損，寧願蝕讓都要快速套現，反映公司財務壓力巨大。

許榮茂出售資產的步伐亦一直沒有停步，今年1月底時，中渝置地(01224)與資本策略(00497)合組財團，收購許榮茂持有的壽臣山道西15號項目40%股權，而許榮茂亦有出售其所持有的另一個豪宅，九龍延平道9號項目的部分股權。除此之外，世茂今年1月分別以45億元人民幣出售上海市虹口區上海外灘茂悅大酒店、以約18.4億元人民幣出售廣州亞運城項目26.67%股權予中國海外(00688)，以及以10.6億元人民幣向上海市國資委出售旗下位於上海黃浦路的土地，以求盡快減債。