

鍾睽睽 蟬聯中國首富

身家逆市增650億 李嘉誠進身四大首富

受環球局勢動盪、新冠疫情反覆引致股市大跌，富豪身家也隨之而蒸發。胡潤研究院昨日在成都發布《2022胡潤百富榜》，截至2022年9月15日，共有1,305位個人財富50億元（人民幣，下同）以上的企業家上榜，比去年減少11%；上榜企業家總財富較上年縮水18%，至24.5萬億元。憑農夫山泉（9633.HK）和萬泰生物（603392.SH）大股東身份的加持，68歲的浙商鍾睽睽財富逆市上升，按年增加650億元，不僅以4,550億元的財富蟬聯中國首富寶座，更創下逾20年來中國首富身家的最高紀錄。

◆香港文匯報記者 周曉菁、向堯

兩家上市公司雙雙於2020年順利上市，助鍾睽睽坐上2021年首富寶座。今年消費市場雖然疲軟，但農夫山泉上半年仍多賺15%至46.1億元，穩中有升；受益於疫苗行情向好，萬泰生物預計前三季度賺得39.44億元，猛增2.3倍。彭博數據顯示，鍾睽睽直接或間接持有農夫山泉約64.2%的股份、及逾73%萬泰生物的股份，兩間公司亮眼的成績令其穩坐中國首富寶座。兩間公司自2020年上市起，股價反覆走高，與發行價相比，農夫山泉迄今升近1倍，萬泰生物更升近15倍。

胡潤百富董事長兼首席副總裁胡潤直言，今年傳統行業上升明顯，「鍾睽睽的財富差不多是二、三名的財富總和。」字節跳動創辦人張一鳴的財富比去年下降950億元，仍以2,450億元位列第二；鋰電池企業寧德時代（300750.SZ）創辦人曾毓群以2,300億元位列第三，但財富也同比縮水900億元。

碧桂園楊惠妍財富蒸發1100億

幾家歡喜幾家愁，地產業倒退和互聯網巨頭

增長放緩，令相關持份者身家大跌。碧桂園（2007.HK）聯席主席楊惠妍的財富較去年蒸發1,100億元，是今年榜單上財富下降最多者；下降第二多的則為騰訊（0700.HK）董事長馬化騰，股價大跌令其資產大幅蒸發32%至2,150億元。備受財政危機困擾的恒大（3333.HK）創辦人、曾經的中國首富許家印，雖仍「榜上有名」，但其身家縮至300億元，已經跌至172位。

胡潤更笑稱，「李嘉誠5年來第一次超過馬化騰，養豬的秦英林（牧原食品董事長）首次超過馬雲。」94歲的李嘉誠最近一年開始拋售英國資產，重新關注中國的地產投資，以2,200億元位列榜單第四，比去年上升4位。其子電盈（0008.HK）主席李澤楷財富則大增62%至615億元，排名第64。阿里巴巴（9988.HK）創辦人馬雲以1,800億元身家，跌至榜單第9名。

No.1 鍾睽睽

4,550億元 (+17%)
公司：養生堂



貨幣單位：人民幣

17位「90後」企業家打入百富榜

值得注意的是，今年上榜的企業家中，有70%是10年前未曾上榜。今年更有17位「90後」上榜，比去年多3位。胡潤稱，90後企業家善於服務年輕消費群體，今年3位90後白手起家上榜，其中2位來自新消費領域。

榜單顯示，上榜港澳台企業家共140人，比去年減少14人，只有9人進入榜單前100名。按照城市分布來看，北京、深圳和上海仍是上榜企業家居住最多的三大城市。

No.2 張一鳴

2,450億元 (-28%)
公司：字節跳動



No.3 曾毓群

2,300億元 (-28%)
公司：寧德時代



No.4 李嘉誠家族

2,200億元 (+2%)
公司：長江實業



2022胡潤百富榜

排名	姓名	財富	變幅	公司
5	馬化騰	2,150億元	-32%	騰訊
6	丁磊(新上榜)	1,950億元	14%	網易
7	何享健家族	1,900億元	-11%	美的
8	秦英林、錢瑛夫婦(新上榜)	1,850億元	9%	牧原
9	馬雲家族	1,800億元	-29%	阿里系
10	黃崢	1,700億元	-26%	拼多多

貨幣單位：人民幣

製表：記者 向堯

連方I周六開售 首輪30伙

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）九龍新盤爆搶客戰下，萬科香港旗下長沙灣連方I昨落實於本週六進行首輪銷售共30伙，市場消息指，該盤截至昨日下午4時累收逾200票，以本週六推售30伙計，超額登記約6倍。

連方I於本週六推售首輪30伙，包括6伙開放式、7伙Studio Plus、12伙一房戶及5伙兩房戶，以最高折扣16%優惠計，該30伙的折實價416萬至782萬元，折實呎價17,454元至20,868元。

勝利道芳菲部分單位轉賣為租

另一邊廂，協成行旗下何文田勝利道芳菲決定將部分單位轉賣為租，首推11個高層單位出租，意向呎租55元。與此同時該盤亦更新價單，當中有11個單位供銷售，由11月12日起，買家凡選購價單第1C號所列之A單位，便可享額外印花稅津貼，為買家代繳最多成交樓價3.75%的從價印花稅。

協成行發展物業銷售主管張詩敏表示，保留芳菲部分單位作出租用途，首度推出11個高層單位，涉及22至

28樓A單位及22至27樓C單位，並參考同區平均市場租金，意向呎租為55元，當中已包含管理費及差餉，而單位均配備全新高級家電。

除此之外，該盤另有11個單位於本週六開始銷售，並新增A單位尊享印花稅津貼優惠，凡認購A單位之買家將可額外獲協成行代為繳付單位合約的從價印花稅，最高為樓價3.75%。張詩敏預期將吸引一眾換樓客戶，同時亦協助年輕買家更容易入市上車。以3樓A室兩房兩廁單位為例，單位實用面積465平方呎，價單售價為1,249.6萬元，扣除最高15%折扣優惠後，折實價1,062.2萬元。集團會為該A單位之買家代繳最多3.75%的從價印花稅，即為398,325元。若選擇以「換樓易900付款計劃」購入該A單位，買家更只需繳付10%首期，連同成交金額1%入住許可證費用，便可以「先住後付」的形式上車。

緹山三房大宅7308萬售出

此外，消息指，截至昨晚7時，恒基地產旗下紅磡必嘉坊，迎匯累收約



萬科香港執行董事兼副總經理周銘禧（右）及劉淑貞（左）宣布「連方I」將於本週六首度開售。

220票，以首張價單56伙計，超額登記2.9倍。恒基物業代理營業一部總經理林達民表示，必嘉坊，迎匯提供少量特色單位，其中一個為29樓C單位，屬兩房一套連儲物室間隔，實用面積433平方呎，連274平方呎私人天台及61呎平台，頂層單位層與層之間高度高達約3.5米，即約11呎6吋，比標準樓層更高，空間更寬敞舒適，單位不設窗台，並有內置樓梯直通附設的平台及私人天台，主人睡房設有智能除菌衣櫃。

新盤成交方面，嘉里建設旗下筆架山緹山昨日透過招標方式以7,308.84萬元售出第2座2樓A室分層大宅。該大宅實用面積為1,760平方呎，為三房三套房間隔，連同1個住宅停車位，呎價約41,528元。信置旗下烏溪沙SILVERSANDS以3,050萬元沽出第2座7樓B單位，實用面積1,249呎，四房兩套連工作間（連洗手間）間隔，呎價24,420元。

恒基地產旗下粉嶺北ONE IN-NOVALE-Cabanna昨日賣出3伙。

瑞銀：不應因估值低而入市

香港文匯報訊（記者 殷考玲）面對目前市況不明朗，瑞銀財富管理投資總監辦公室大中華區股票主管李智穎昨出席論壇後表示，美國對中概股審計的結果仍未確認，預計市場仍然波動，投資者應該等待前景變得更加明朗，不要因為估值低而入市。她又稱，整體來說近期市場表現已反映很多負面因素，但正面消息可能需要多些耐性等待。

料股市持續波動

另一方面，瑞銀財富管理亞太區聯席主管、瑞銀香港區主管及行政總裁盧彩雲昨表示，面對地緣政治局勢、高通脹以及加息環境，她相信股市仍然持續波動，她留意到目前私人及機構投資者持有高現金水平，相信是受到息口企企所致。

她又稱，最近兩三年香港被疫情、地緣政治以及外圍不明朗因素影響，但是過往香港人亦都經歷過不少挑戰，香港能夠把握機會、轉危為機，加快轉型步伐，創造「新常态」。她引述瑞銀報告指出，大灣區無懼疫情干擾，發展仍穩步向前，若加強聚焦人力資源、金融和基礎設施方面的融合，更可帶動及提升區內穩步復甦。

大灣區有很大機遇

盧彩雲認為現時市況下，客戶的資產配置需要做好平衡，已見到客戶傾向作防禦性投資，包括債券及另類投資，例如對沖基金等。她又稱，內地是瑞銀很重要的市場，而且大灣區有很大機遇，過去外資機構進軍內地市場，多數會先考慮北京及上海，但現在則可以立足香港，並且透過大灣區拓展內地市場。

陳啟宗：樓價難像過去50年般上升

香港文匯報訊（記者 殷考玲）香港樓價一直高企，然而恒隆地產（0101）董事長陳啟宗昨日出席論壇時表示，香港地產市場過去50年都能夠賺大錢，是在很獨特環境下產生的產物，但從今以後香港的房地產，隨著住房土地增加，一般住房價格升幅難以像過去50年般上升。並說，長遠來看不要只看着香港，一定要看內地，因為內地充滿機遇。

對於香港作為超級聯繫人的角色，陳啟宗表示，今時今日內地所需要不再是以往歷史上的那種聯繫，「從前人們經香港去上海、去北京，今天已經不再需要經香港，而是直接飛上海及北京，所以香港的角色是需要做到融合各方面，而在融合的過程中要對製造業、科技、高等教育以及金融四方面都要有認識，將以上四方面融合為一體。」他相信香港是可以做得到。

再用廣東話便是「巔居」

陳啟宗又稱，香港必須認清「一國兩制」的優點及難處，難處在於言語上，因為香港的前途在內地，而且資金也在內地，以前資金在西方國家，所

以香港人要學英文，但日後資金會來自內地，香港要有「錢途」就要學好普通話，日後「再用廣東話便是巔居」。他又表明，今次是最後一次用廣東話在香港演講。

陳啟宗認為，未來國際經濟重心必須依附於大國旁邊，否則發展會受到限制，而粵港澳大灣區擁有四大優勢，分別是製造業、科技、高等教育及金融，在逆全球化的趨勢下，以上四項將會是新經濟的發展模式。

恒隆地產董事長陳啟宗(右)和瑞銀香港區主管及行政總裁盧彩雲昨出席論壇。



專家：小業主爭相出貨或拖累樓市

香港文匯報訊（記者 蔡競文）美國大手加息、地緣政治和疫情導致全球貨物供應鏈受損，以及能源價格上漲等因素，影響蔓延至本港經濟及樓市。有專家提醒，在多年疫情下，本港樓市需要面對全球通脹及息口上升兩大危機，美國要繼續維持調升利率對抗通脹，最悲觀可能要在15個月後才能停止加息，香港的息口無可避免會跟隨上調，加重樓市的調整風險。

全球經濟底氣不足

泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚指出，樓市目前面對的有兩大危機，全球出現通貨膨脹，近幾月來本港住宅租金持續上升，亦反映出通脹問題已影響到樓市；而利率方面，現時樓市調整，不單是因為進入加息周期，更甚是加息速度急且

多，但全球經濟底氣卻不足。他指，無論是美國或歐洲多國，都是因為通脹而要加息，但是次加息卻不是經濟蓬勃所致，反而是因為過往兩年多的疫情，導致全球貨物供應鏈出現受損及俄烏衝突引發的能源價格上漲所致。

至於美國何時才會停止加息，張翹楚預計，最短可能5個月，但最長可能達到15個月，即一年零三個月。他解釋，除了美國外，加拿大、新西蘭、英國、瑞典等國家都已出現2年期和10年期國債息率倒掛現象，並持續了超過9個月，反映步入經濟衰退機會大增，也間接反映各國要繼續維持提升利率抗通脹的路子不可能長此下去。因此，根據以往美國息率倒掛至經濟衰退出現的時間表，相信停止加息的時間會在最短5個月內或最悲

觀的15個月內發生。

銀主減價拖累二手

至於樓市下跌所衍生的危機，理工大學建築及房地產學系教授許智文認為，目前最擔心的就是負資產以及銀主盤問題。他指，雖然目前的負資產數目不是很多，但畢竟樓價已下跌接近一成，而過去用新按揭保等承造八成、九成按揭入市的業主，可能會成為賬面上負資產。

許智文指，更壞的情況相信會是業主「捉貨」，特別是銀主盤，如果樓價下跌，或會刺激銀主減價出貨。當大量銀主盤出現，就會影響市場投資物業的信心，也會拉低二手物業的造價。更甚的是，當資產價格下跌，經濟活動以及企業生產也會受到影響，從而影響香港經濟發展。