

胡應湘兩年後交棒太太 一定向好

逾半世紀建灣仔王國 合和變身收租公司

在灣仔皇后大道東發展了逾50年的合和實業，先後建成7個項目，包括合和中心、胡忠大廈、QRE Plaza、GARDEN EAST、喜帖街重建項目、163 QRE及合和中心2期（合和酒店及商場），總樓面達300萬方呎（扣除已拆售的胡忠大廈，合和實際持有260萬方呎樓面）。於灣仔出生、現年89歲的合和實業主席胡應湘實現了將灣仔由紅燈區變成商業區的願景，直言感到好開心。他又稱2年後，當合和灣仔第8個項目——南固臺住宅重建項目完成後便會退休，合和將變成收租公司，並交棒予太太胡郭秀萍。他又相信，香港作為內地人民幣離岸中心，加上內地及東盟經濟持續向好，中產階級增加，出外旅遊一定會增加，香港前景一定向好。

●香港文匯報記者 梁悅琴



●89歲的合和實業主席胡應湘計劃2年後退休，交棒予太太胡郭秀萍。
香港文匯報記者 郭木又攝

胡應湘昨出席傳媒茶敘時表示，2019年提出以每股38.8元私有化合和實業，當時合和股價只有20多元，對各方面都好開心。而私有化後，合和已出售部分物業來減債，如今負債只有20%，資金充裕，無意再申請上市。他指出，隨着合和於灣仔的商圈形成，包括有酒店、商場及寫字樓等，公司已變成一間收租公司，如希慎或置地一樣。

合和中心難忘 合和酒店自豪

土木工程師出身的胡應湘表示，合和不少地標項目都是由他親自操刀設計，實用無柱是他的建築特色。花了40多年時間於灣仔發展，最令他難忘的是1980年建成的合和中心，樓高60層，亦是當時亞洲最高大廈。他更提到，合和中心令堅尼地道與皇后大道東的距離拉近了，令區內居民方便了出入，還得到嘉諾撒聖方濟各書院支持。胡應湘回想起：「當時合和中心的升降機於早上6時半開始開放予公眾使用，有一天嘉諾撒聖方濟各書院校長致電給我，期望升降機可以提早於早上6時開放，方便其學生使用，於是合和中心的升降機因而提早開放了。」

撇賬50億 投資泰國最失望

在合和的投資策略方面，他笑言最令他感到自豪是快開業的合和酒店，皆因足足花了40年時間發展，包括政府土地在內，由10至20多幅土地合併而成，透過換地補地價等程序，又要顧及改善交通問題，到如今落成開業，充滿挑戰又有滿足感。至於最令他感到最失望的投資是1997年為泰國曼谷興建高架公路與鐵路一役，遇上金融風暴，泰銖貶值，結果項目爛尾收場，合和於1998年為此項工程撇賬50億元。

有「公路大王」稱號的胡應湘於上世紀八十年代積極於內地興建公路及電廠助力內地改革開放，他指出，自己是土木工程師，興建公路及電廠是強項，廣深高速公路、廣州東南西環高速公路、虎門大橋、廣珠高速公路第1期、沙角B及C電廠項目都是合和的代表作，合和於內地興建公路達300多公里，電廠每年發電量多過中電。

支持創科帶動港新經濟動力

對於香港的發展前景，他認為，香港作為內地人民幣離岸中心，加上內地及東盟經濟持續向好，中產階級增加，出外旅遊一定會增加，香港前景一定向好。他坦言，香港要融入國家發展，找出新經濟引擎，改革是必須的，發展北部都會區以創科帶動新經濟動力是好的方向。由於香港人口會不斷增加，他認為，特區政府一定要多造地，畢竟香港地價依然高，香港買一個住宅單位的廚房價錢，在內地已可以買一層樓；又指近年本港發展商不願意投地，個人相信是因為利息高企所致，畢竟利息高再擴充是相當危險。

展望2025年市況，他相信，中美博弈下會有「好戲睇」，表面上美國對中國開徵關稅，會影響中國出口，但美國亦會無平貨入口，可能要面對通脹壓力，對美國經濟亦會造成影響。

談到合和的承傳計劃，胡應湘表示，當合和於灣仔第8個項目——南固臺住宅重建項目於2年後完成時，他自己便會隨即退休，屆時將交棒予太太胡郭秀萍。對於他曾說長子胡文新無意接手合和，他稱：「人各有志吧！」在旁的胡郭秀萍則指，承傳一定有方法的，始終合和的資產已存在，最重要是看到灣仔由紅燈區變成商業區，令下一代可以繼續承傳下去。



●最令胡應湘難忘的是1980年建成的合和中心，內裏的升降機令區內居民方便了出入。
資料圖片

合和實業灣仔8大發展項目

- 1 合和中心
- 2 胡忠大廈（已拆售）
- 3 QRE Plaza
- 4 GARDEN EAST
- 5 喜帖街重建項目
- 6 163QRE
- 7 合和中心2期（合和酒店及商場）
- 8 南固臺住宅重建項目



起足40年 投資150億 合和酒店本月開始試業

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）合和實業旗下、花費40年時間發展的灣仔合和酒店於本週二正式試業，相連的合和商場則於明天開幕。合和實業主席胡應湘昨日表示，合和酒店總投資額達150億元，提供1,000個房間，估計回本期達11年至12年。酒店試業期間先推出部分房間，已租出100多間，賓客均可享七五折優惠，房價1,538元起，而套房房價3,000元起，優惠期至明年2月28日，估計明年初會把全部房間推出招租。

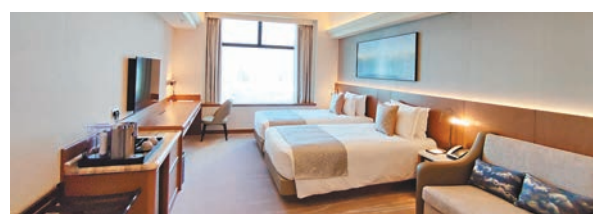
7萬呎無柱空間 可辦展覽婚禮

據介紹，合和酒店屬五星級酒店，提供1,000間客房，面積從300至3,888方呎不等，50樓以上可享維港景；同時設有6個多功能的活動場地，合共提供超過7萬方呎的無柱式空間，可舉辦展覽、會議、高峰集會、婚禮和聚會等各類活動。此外，酒店具備優質的餐飲和休憩設施，以及擁有超過400個停車位。

胡應湘強調，期望酒店價錢（包括餐飲）可以做到豐儉由人，先吸引旅客入住。又指酒店內最大一個會議場地可容納逾千人，與會展相若，11月未試業時已有3個會議在該酒店舉行，涉及人數由100至1,000人，未來12個月已有多個會議計劃在該酒店舉行。目前香港約有10萬個酒店房間，他認為，深圳恢復「一簽多行」，加上東盟經濟持續向好，中產階級增加，出外旅遊一定會增加，香港旅遊業一定受惠。

合和商場明開幕 出租率97%

對於不少人指現時內地旅客訪港消費模式改變，他



●合和酒店房間。
香港文匯報記者梁悅琴攝

指自己在美國讀大學時出外食飯、旅行都是慳住用錢。而未來訪港旅客將會持續上升，即使他們來香港只到麥當勞買一個包都已是好大數目。另外，他相信，隨着內地及東盟中產階級增加，未來的消費模式亦會有所轉變。至於相連及明天開幕的合和商場，他表示，商場總樓面約30多萬方呎，出租率已達96%至97%，令合和商場成為工作、購物、美食、住宿及休閒娛樂集於一體的終極目的地。

談到合和於灣仔南固臺住宅重建項目，上月合和向城規會提出擴大地盤範圍及放寬地積比率，擬建單位增至312伙，較之前已批方案多約22.4%，發展總樓面亦擴至逾31萬方呎，規模較之前大約1倍，並透過落實休憩空間、提供無障礙通道及保育南固臺，達至活化灣仔及持續市區更新的願景。他指出，政府要求合和為南固臺進行保育以保留此座於1918年建成的建築物，以給下一代人認識，相信今次方案會獲城規會批准，預計2年後完成。



●合和酒店提供1,000個房間。
香港文匯報記者梁悅琴攝

凱和山加推70伙 287萬入場

●路勁銷售及市場推廣總監顏景鳳公布凱和山加推消息。



香港文匯報訊（記者 梁悅琴）路勁地產夥深圳控股合作發展的屯門掃管笏「凱和山」前晚發售減價貨70伙，最終售出67伙，套現2.89億元後，昨日隨即加推70伙，並提供8%現金回贈，折實入場287.2萬元，並落實於本週六晚發售97伙。

路勁銷售及市場推廣總監顏景鳳表示，加推單位包括高層戶，以及三房一套大單位，並繼續以「Chill勁價」策略，提供最高26%折扣，另提供8%現金回贈。昨日加推單位面積由287至691方呎，涵蓋開放式至三房間隔，扣除上述所有優惠，折實價約287.2萬至672萬元，折實呎價約8,300至10,549元。項目至今累售210伙，套現約10億元。

維港·雙鑽單日售出5伙

新盤成交方面，中國海外旗下啟德「維港·雙鑽」昨售出5伙，其中有一大手客購入2伙。該批單位面積介乎300至493方呎，戶型為1房及2房單位，成交額505.6萬至933.4萬元，成交呎價16,853元至18,933元，總合約額逾3,340萬元。

此外，信和置業夥中電集團合作發展的何文田加多利山「ST. GEORGE'S MANSIONS」以8,380萬元售出第1座15樓B單位，面積1,841方呎，三房間隔，呎價45,519元。

新地商場料聖誕檔期生意增12%

香港文匯報訊（記者 莊程敏）「一簽多行」恢復，帶動香港各地商場人流。新地（0016）旗下12大商場於今聖誕將「加碼」投放資源消費，推廣費用按年增達兩成，分別推出多項節日主題裝飾、消費獎賞及主題換領活動，從而帶動區內區外市民及遊客到訪，冬至及聖誕訂枱量大增，料聖誕黃金檔期人流及生意額按年升10%及12%，當中以餐飲、美妝、珠寶及家電最為受惠。

新鴻基地產（銷售及租賃）代理公司董事鍾秀蓮表示，聖誕佳節漸近，市民外出消費意慾明顯逐步提升，市道氣氛暢旺，並以餐飲業最為明顯。集團旗下12大商場今聖誕特別設置多組別具心思的聖誕裝置，部分更聯乘國際級知名卡通或動畫角色，以此吸引市民留港消閒，無論區內及至外區客源都專程到訪打卡、玩樂及消費。

餐廳冬至及聖誕訂座率見90%

她續指，旗下商場多間餐廳的冬至及聖誕節訂座率現時已經達到85%至90%，無論中式酒樓或西式餐廳都接到多張大枱訂單，相信稍後接近聖誕節時訂座率會逐步增加。至於其他零售或鐘錶珠寶商戶亦因為聖誕送禮因素，生意明顯較平日增加。今年聖誕及農曆新年相隔只有約一個月，聖誕過後市民將忙於辦年貨，預計踏入1月後市民消費情緒將會維持高漲，商場新春市道人流及消費市道將會繼續保持暢旺。

美聯料全年業績轉盈

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）受惠於樓市措施全面「撤辣」、放寬物業按揭、暫停壓力測試，以及減息等因素，今年住宅物業交投出現顯著反彈，美聯集團（1200）發出「正面盈利預告」，預期今年全年業績將「轉虧為盈」。

首11月除稅前溢利逾3.5億

在集團主席黃建業及副主席黃靜怡為首的管理層

領導下，透過持續改革及前瞻性部署，成功把握撤辣及減息後住宅物業成交回升之機遇。該集團今年首11個月未經審核綜合管理賬目之初步審閱，錄得除稅前溢利多於3.5億元及權益持有人應佔淨溢利多於3億元，並據該集團現有資料，相對於去年全年權益持有人應佔淨虧損約4,200萬元，預期今年全年將「轉虧為盈」，錄得權益持有人應佔淨溢利。



●美聯集團去年權益持有人應佔淨虧損約4,200萬元，預期今年將「轉虧為盈」。
資料圖片