

KABO創辦人視李嘉誠葉榮添偶像 棄過百萬年薪創業 葉誠恩冀十年磨劍闖上市路

近日《再創世紀》熱播，令人想起於千禧年播出的《創世紀》。KABO創辦人葉誠恩（Sheldon）笑言，早於讀書時期已視李嘉誠及葉榮添是自己偶像。「自己背景與《創世紀》戲內的葉榮添（藝員羅嘉良飾演）相似，好細個果陣已決心要從事地產行業，希望不斷賺錢以創立自己的生意。」大學時選讀測量，卻未有走上測量師之路，轉而加入不同地產發展商公司工作。當吸收一定經驗及人脈後，他於2011年放棄過百萬年薪毅然創業。



創業新時代

大公報記者 邵淑芬

葉誠恩畢業後先後於嘉華集團（00173）、國際零售集團The Beauty Group、華人置業（00127）及麗新集團（00488）等公司工作，累積豐富的商場管理以及零售發展經驗，加上廣泛的零售商和業主網絡，為其創業打下基礎。

賺大錢業務是投資物業佣金

畢業後短短十年，葉誠恩事業發展一帆風順，不到三十歲年薪已過百萬。不過，事業發展快人一步，亦早一步遇上樽頸。眼看事業再上一層的空間有限，他決定創業。利用自己於地產發展及零售業的人脈，於2011年創立KABO集團，為企業提供一條龍顧問服務。「幫客戶尋找合適的舖位之餘，亦會提供裝修、品牌定位等服務，亦會協助一些集團管理其旗下租務及舖位。」

他透露，現時協助八至十個集團管理其租約，涉及約300間舖位，味千集團、生利集團及上海鳳凰均是其客戶之一。他舉例指，ARO I THAI（亞萊泰）便是他幫生利集團開設的泰國菜，「由搵舖、裝修、定位，甚至店舖名稱都係我幫佢地諗。」味千集團亦是其客戶之一，協助味千管理其下30多間店舖。

由於葉誠恩曾於各大地產發展商工作，有人脈亦有網絡，故常有第一手舖位消息。公司以顧問形式向客戶收取顧問費，他指這

個收費方式較為另類，市場少見，而收費多少視乎需投入的時間。「我一小時收費約兩萬元左右，每月計時收費。以管理數十間店舖規模為例，顧問費一般大約100萬元一年。」

除顧問服務外，公司亦從事投資物業交易，從中收取1%至2%佣金。「投資物業範圍，由三億元的新蒲崗工廈，到30億元的土瓜灣地皮相關發展均有。」他坦言，公司真正賺大錢的業務是來自投資物業的佣金，「顧問業務養住公司營運，一年約幾百萬收入，但要賺大錢則要靠投資物業，佣金收入可以高達數百萬，甚至千萬。」「曾經有一個國企客，打算在香港購入約50億元的投資物業。可惜內地要審批程序，最終於時間下輸給了另一買家。若交易成功，佣金收入可以有9000多萬！」

擬拓保健食品保鮮花生意

事實上，葉誠恩不甘於只做顧問業務，他真正的目標是擁有自己一盤生意，生意成熟後於GEM板上市，並借上市融資發展，最終目標是發展成為地產發展商。他笑言，小學開始已視李嘉誠為偶像，深明於香港要成功有兩條路，一是金融，二是地產，而他自己選了地產行業。

他坦言，要做到上市不是短時間可以做到，可能要十年八年時間，但會一直朝有關



▲▼李嘉誠及《創世紀》戲內的葉榮添（藝員羅嘉良飾演），是葉誠恩的偶像

資料圖片



目標邁進。而現時首要是希望於投資物業賺取足夠金錢，再開展自己的生意。「公司已開始引入一些外國品牌，暫時於商場以『POP-UP SHOP』（期間限定店）形式營運，若反應理想，會考慮租舖，希望為公司帶來穩定的收入。」他續稱，現時公司發展已上軌道，有網絡有人脈，收入亦已穩定，未來將進入第二個階段，發展自己生意，如保健食品、保鮮花、禮品等。」



▲葉誠恩大學修讀測量，畢業後未走上測量師之路，轉而加入不同地產發展商公司工作，為創業夢而累積經驗及人脈
大公報記者林良堅攝

創業之初 成功與失敗邊緣掙扎

起步經歷

【大公報訊】記者邵淑芬報道：雖然本身已累積大量經驗及人脈，然而葉誠恩坦言，在香港創業十分困難，自己較為好彩有貴人幫忙，可是於最初起步幾年亦十分辛苦，在成功及失敗邊緣掙扎。創業三年左右賺到第一個100萬元，才賺回當初一年的人工。「初創創業的時候，賺第一個10萬、50萬、100萬元，永遠覺得好難，但達成之後便會覺得十分容易。」葉不無感慨的說。

「創業好大壓力，因為基本上是24小時On Call。這都不是問題，問題是壓力太大，瞓唔到覺，去廁所亦無時間。」葉誠

恩透露，創業頭一年，公司只有他一個人一腳踢，都是Home Office。隨着公司業務發展，並慢慢上了軌道，才租辦公室，並向地產發展商挖角，現時數名員工大部分均是從大型地產發展商過檔。

他又謂，自己創業由零開始，但十分幸運獲英格蜜兒（Ingrid Millet）老闆廖敬邦博士賞識，於創業初期給予很大幫助。「真的十分多謝廖博士。我自己之前在The Beauty Group工作了六、七年，一路幫老闆由二十間舖發展到過百間舖。後來離開嘉華創業後，老闆畀個機會我替他管理其租務。後來慢慢有其他客，公司才慢慢發展開來。」

投資者信心不足 港股恐穿25000

【大公報訊】記者陳玉蓮報道：踏入十月最後一個星期，港股預期，耀才證券研究部總監植耀輝預期，港股本周徘徊於25000點至26200點之間，需要視乎外圍因素，由於A股上周因為管理層的「出口術」下得以反彈，但效應是否可持續至本周，尚是未知之數。整體而言，投資者對於大市信心不夠，宜審慎樂觀。

對於中美貿易戰之下兩國關係方面，植耀輝認為兩國的立場仍然強硬，整體而言仍未明朗化。時富金融優越投資部顧問黎永良表示，由於上周國內對A股的支持下，以「出口術」支持A股，但投資者對此會否因此而有信心，則是未知之數。另外，臨近11月6日美國大選，相信屆時特朗普將會有更多小動作，務求取得選民的支持。預期大選前，港股仍會處於不穩定的局面，對大市前景較為看淡，相信會向下走的機會較大。另外，市場目前仍是非常情緒化，市場化及波動，投資者仍要小心，對於恒指的預期，他認為無法預計，但跌穿25000點的可能性亦相當高。

日前David Webb列出新的「謎網26」名單後，早已預告會繼續擴大謎網股數目。昨日他在其網誌表示，經過深入研究名單上的民銀資本（01141），再發現

有多3間相關的可疑上市公司。而綠地香港（00337）昨日亦發告指，中國華融資產（02799）與多家上市公司以及多方人士存在若干關係，當中包括綠地香港及其控股公司綠地控股。

綠地香港董事表示，有關該公司的報告之指稱、建議及影響性陳述乃失實、毫無根據、誤導及不公平。該公司、董事或公司高級管理層於該報告發布前，並無獲上述財經評論員接洽以就上述指稱、建議或影響性陳述作出處理或澄清。

另外，儘管取消手機內地流量漫遊費令移動服務收入下降，惟受惠中國鐵塔（00788）上市因素，刺激聯通（00762）首三季料賺逾一倍。

聯通於今天派發季度成績表的，刊發盈喜，預期首三季股東應佔盈利約87.8億元（人民幣，下同），同比增長116.6%，包括因中國鐵塔上市令股東持股比例變化，聯通應佔淨盈利增加14.74億元。

此外，聯通首三季整體服務收入預計約為2000.13億元，按年上升6.5%，來自移動服務收入料佔1254.24億元，增長7.2%，固網服務收入估計升5.2%至732.23億元。

朗城滙弦海公布售價涉316伙

【大公報訊】記者林志光報道：元朗朗城滙及屯門弦海兩個新盤急趕於本月底前進行首輪銷售，雖然暫時認購登記反應未算熱烈，然而有關發展商華懋及莊士中國（00298），昨再各公布樓盤新一批各為216伙及100伙的售價。而弦海共推的175伙，於本周四開售。

弦海175伙周四賣

受近月股市「熊風」影響，近期樓市氣氛平淡乏味，連首三季皆主導市場的一手新盤，認購反應亦漸缺後勁。其中華懋旗下的朗城滙，及莊士旗下的屯門弦海，上周先後公布首批單位售價，並即接受認購登記以來，登記反應遠不及九月前的多個開售新盤般熱烈。據市場消息指出，朗城滙過去六日的認購登記只約2400票，弦海過去四日的登記量更只約500票。

不過，兩家發展商昨日仍再公

布新一批單位的售價。其中華懋公布朗城滙第三批共216個單位的售價，與之前兩批比較，應無加價。該批216伙的售價由604.7萬至1586.8萬元，呎價由1.72萬至2.22萬元不等，扣減高達樓價15%的優惠折扣後，折實售價約由513.99萬至1348.78萬元，折實呎價約1.46萬至1.88萬元不等。朗城滙共有720個單位，目前已公布發售的首三批單位共504伙，佔全盤70%；然華懋仍未公布首輪賣樓的銷售安排，未知該504伙會否全數於首輪發售。

至於莊士則公布弦海第二批共100伙，售價由353.07萬至748.09萬元，呎價約1.55萬至2.26萬元；在扣減最高達樓價16%優惠後，折實價約296.6萬至628.4萬元，折實呎價約1.3萬至1.9萬元。第二批單位幾乎是原價推出，僅實用面積321方呎的A室單位，發展商略為加價約0.6%。該盤共有371個單位，已

公布售價的首兩批有175伙，並安排本周四應市。

西貢尚林六幢洋房標售

此外，由國際集團及大富控股發展的西貢白石窩村路尚林，已為現樓多時，過去兩年多曾以不同方式推售，仍未有成交。或因見政府推出一手空置稅勢在必行，現只差立法程序，發展商現委託戴德梁行，以公開招標方式，出售整個屋苑共六幢獨立屋，下月30日截標，意向價約3.6至4億元。

戴德梁行香港資本市場執行董事葉健均表示，發展商今次可以公司股權轉讓形式出售該項目，買家可節省昂貴物業印花稅。而因現時新界全新獨立屋呎價約三萬至五萬元之間，市區全新獨立屋的成交呎價更達七萬至九萬元不等，今次招標出售的項目，預計呎價約3萬至3.3萬元。

深切哀悼

新鴻基地產對集團前主席郭炳湘先生於週末離世，深表哀痛，謹向郭先生家人致以真摯慰問！

郭炳湘先生於1974年加入新鴻基地產，於1990年集團創辦人及首任主席郭得勝先生逝世後，郭炳湘先生隨即接任主席兼行政總裁一職；於1990－2008在任期間，郭炳湘先生除領導集團積極發展、創造理想業績外，對國家社稷亦不遺餘力，可謂德才兼備。

對郭先生不幸離世，我們希望郭先生家人節哀珍重，並祝願郭先生在天國永享安寧。

2018年10月22日



新鴻基地產
Sun Hung Kai Properties