

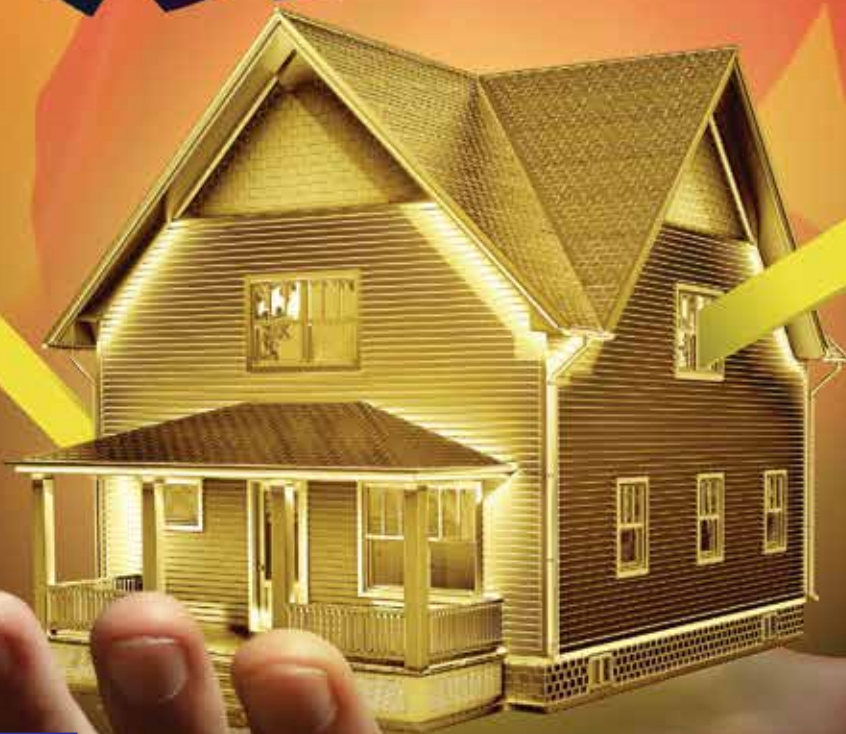
中原

金融集團

中原集團成員 Member of Centaline Group

二〇一八年 第三季
七月號

內地REITs發展 大勢所趨？



施生專訪

施永青：
加息初期對樓市影響不大

專題探討

內地REITs發展大勢所趨？

Content 目錄

編輯：市場推廣部 黃凱盈 | 張嘉慧

集團活動

- 02 2018年百萬圓桌會員：
熱烈恭賀 榮獲百萬圓桌殊榮
- 03 中原理財精英會年度考察：
名古屋考察團二〇一八

休閒生活

- 13 品酒家「九鼻子」分享：
女性品酒喜好知多少？

投投是道

- 05 施生專訪：
加息初期對樓市影響不大
- 07 專題探討：
內地REITs發展大勢所趨？



理財策劃 • 資產管理 • 證券交易 • 個人保險策劃 • 強積金計劃

九龍尖沙咀彌敦道132號美麗華廣場A座10樓1003-04室
Units 1003-04, Mira Place Tower A, 132 Nathan Road, Tsim Sha Tsui, Kowloon

客戶服務熱線：(852) 2501 0888 電話：(852) 3966 6666 傳真：(852) 2374 3330 網址：www.centawealth.com

聲明：

本刊物的數據及資料，是根據可靠來源編製，但本公司(中原金融集團有限公司及其以下子公司)對所提供之數據及資料的準確性及完整性則無需負上任何責任。所有提供的資料及分析源自歷來的數據，閣下不應將之視作選擇投資的全部根據。本刊物僅供參考用途，本公司對任何人士因直接或間接使用此等資料及內容所引起的可能損失或損害並不承擔任何責任。投資者應注意，投資涉及風險，基金單位價格及其收益可升可跌，過往業績並不代表將來業績之保證。投資者作出投資決定前，應參閱有關基金銷售文件，或與理財顧問查詢有關詳情。

• 中原資產管理有限公司 • 中原理財(國際)有限公司 • 中原理財有限公司 • 中原證券有限公司



2018年百萬圓桌會員

熱烈恭賀 榮獲百萬圓桌殊榮

中原金融集團 榮獲MDRT及COT同事

COT

MDRT



朱芷寧
CHU CHI LING,
JANICE



曹慧瑜
CHO WAI YU,
BERNICE



范志文
FAN CHI MAN,
BEN



張樂銘
CHEUNG LOK MING,
LAWRENCE



鄭小婷
ZHENG XIAOTING,
MANDY

百萬圓桌 (Million Dollar Round Table, MDRT)，壽險理財專業人士的最高組織 (The Premier Association of Financial Professionals®)，成立於1927年，是一個獨立的國際組織，是保險業內公認的業績證明，會員皆是世界一流的壽險與金融服務專業人士。

在最高職業道德、專業知識、服務與工作效率的激勵下，百萬圓桌由全球頂尖的壽險和金融服務專業人士組成。這個全球性獨立協會在國際上被認為是行業的卓越標準，為會員提供最佳教育、交流與個人發展機會。

百萬圓桌會員都具有出色的專業知識、嚴謹的道德操守、優秀的客戶服務。百萬圓桌會員資格在全世界被公認為壽險與金融服務業的卓越標準，包括百萬圓桌合格會員 (MDRT)、超級會員 (Court of the table, COT) 等。

專業成功只是反映百萬圓桌卓越標準的一個方面。會員在當年度必須達到一定標準的保費、佣金或收入業績之外，還必須遵守嚴格的道德標準。他們必須熱衷於幫助其他人滿足他們的財務需求，確保他們為災難做好準備。百萬圓桌會員走到一起不是為了榮譽或者個人利益，而是為了分享他們如何帶來內心的寧靜、挽救生命，以及保護客戶的未來。

中原理財精英會年度考察

名古屋考察團二〇一八



5月24日，中原理財精英會一行11位同事從香港出發到達名古屋，開展一個探索歷史文化、現代文明建設，及充饜著美食與良辰美景的奇妙旅程！

第一天，我們享用了飛驒和牛美食，席間同事相互交流工作上不同的待客之道，分享工作以外的日常生活趣事，讓不同團隊的同事之間的友誼大躍進！

第二天，我們浩浩蕩蕩的到訪了白川鄉，它是世界物質文化遺產之一，從古樸的建築當中，我們看到了日本人優越的特質，那份主一無適便是敬的精神、對素質品質的執著與要求，跟我們中原金融從事理財方面的工作精神如出一轍！在白川鄉，我們看見的駿山澗水、花花草草、山明水秀與大自然的寧靜，讓我們更是忘卻了平日的繁囂生活，與大自然融為一體，體會著不同元素、不同物質、不同生物在同一空間下的那種和諧共融，讓我們在身體上、心靈上得以洗滌。經過完全的充電後，繼續為我們的客戶提供最優質、最專業的服務！

來到日本，當然少不了血拼時間，同事到了當地Outlet，在那裡舒解了平日為了工作而抑壓已久的購物慾，看到不少同事由早上10時血拼到了晚間才依依不捨的從Outlet離開！在離開的時候，拿著一袋、兩袋、三袋、四袋，數不清的戰利品！縱使到了晚上，過了晚餐時間，在名古屋這個身為日本五大城市之一的城市，根本不需擔心尋找不到美食，同事們仍然可以各自三五成群的，成功尋覓到他們各自喜愛的料理！晚上回到了酒店，看到的都是一個個盡興滿足的笑容！

旅程的尾聲，當中一半的精英會成員，懷著眷戀名古屋的心返回香港繼續打拼，另一半精英會成員則自行組隊到了立山黑部，為的是暫別香港的炎炎夏日，走上了雪山之巔！這裡沒有高處不勝寒的感覺，反而是獲得另一種無拘無束的舒泰感，彷彿是天人合一的感覺呢！

休息是為了走更遠的路，這次旅程讓我們一眾精英會的弟兄姊妹得到了好好的充電機會，得到了心靈上的洗滌！在緊接的日子裡，我們一定會繼續「Work Hard! Play Hard!」，不但是讓我們自己活得精彩、讓公司更進一步，更是為了讓我們的客戶的理財表現更理想而努力。讓我們一起共同創富，理想達到！

中原理財精英會副會長

莫云峰



施：施永青 | 羅：羅燕玲



施生專訪： 加息初期對樓市影響不大

羅：美聯儲於6月13日加息四分一厘，預期加息步伐加快至全年4次，施生你認為對香港樓市會否有明顯影響？

施：根據過往歷史，加息初期對樓市的壓抑作用相對小。因為加息一般伴隨經濟利好數據消息，例如：美國經濟增長、失業率和通脹改善。這些因素對於樓市同時是好消息。至於負面影響何時出現，通常是利息已超越通脹或經濟增長水平，亦即對經濟增長產生負面壓抑作用的時候。另外，亦要考慮息口相對按揭利率和租金回報率的水平。現時按揭利率兩厘左右，租金回報率則約兩至三厘，對借錢買樓甚少阻嚇作用。再者，投資者買樓不單考慮租金回報，亦會考慮資產增值，現時住宅物業資產增值達10%以上。因此，目前加息這單一因素對樓市短期影響不大。

羅：土地供應專責小組在現階段「土地大辯論」中提出18個土地供應選項，施生你認為那些方案最快見效？

施：最快見效的方案包括：重新規劃現有土地用途，尤其是已經沒有實際用途的農地可重新規劃為發展用地。大規模改變農地用途將能大量增加供應，但農地選項中不建議發展棕地，因為棕地目前具有社會功能（例如：露天倉和維修廠）。政府可以透過減低地價引導發展商發展農地。另外，政府可提高現有土地地積比率（Plot Ratio），此方法可以在不另覓土地的情況下增加土地供應，並推動市區重建。現時市區難以重建的主因是地積比率用盡，放寬地積比率亦會提升物業收購價值。

羅：美朝峰會歷史性順利舉行，施生你認為美朝峰會對經濟發展有何實質影響？

施：國際形勢會有微妙改變，但在經濟層面上則影響不大。美朝軍事衝突機會下降，區內氣氛緩和，對亞洲區經濟略有好處。香港股市方面，這類消息陸續湧現，其影響非一次性，對市場的影響不斷地被醞釀和消化。市場早前對這類消息亦變動不大。



羅：全球貿易關係惡化、七大工業國(G7)領袖峰會變成「G6+1」、新興市場股匯受壓。在眾多利淡因素下，施生你認為今年全球經濟增長會否開始放緩？

施：環球經濟情況下，現時美國的經濟相對較好，有當地朋友曾經告訴我美國經濟很差，但近兩年當地的就業率和民間氣氛已好轉。我認為香港經濟會繼續受惠於國際大環境改善。除了美國經濟改善，歐洲經濟亦有改善跡象。雖然早前意大利和西班牙出現政治問題，但整體上經濟改善的機會較大，預計未來的經濟數據和業績公佈不會太差。

羅：內地加快推進資產證券化，施生你認為內地REITs市場發展前景如何？是否可持續增長？

施：與香港相若，我認為內地REITs沒什麼發展前景。因為物業市場的回報率較股票市場低，股票市場要求4至5厘回報率，但物業市場的回報率只有1.5厘亦不乏買家。投資者願意接受低回報率等於資產價格高。從業主角度而言，同一物業在實體市場(即物業市場)可以高價格賣出，把物業「打包」成REITs會令售價下降，缺乏好處。至於內地REITs規模愈來愈大是政府主導所致，近兩年內地發展「長租公寓」亦是由政策所推動。

羅：施生今季投資比例有否調整？

施：我認為樓市仍有上升空間，但目前樓市的風險較股市高，所以沒有增加物業的投資比例，今季投資比例不變，跟上季相同如下：

- ▶ 物業 35%
- ▶ 股票 35%
- ▶ 債券與現金 15%
- ▶ 黃金 15%



施生建議資產組合比例

專題探討：

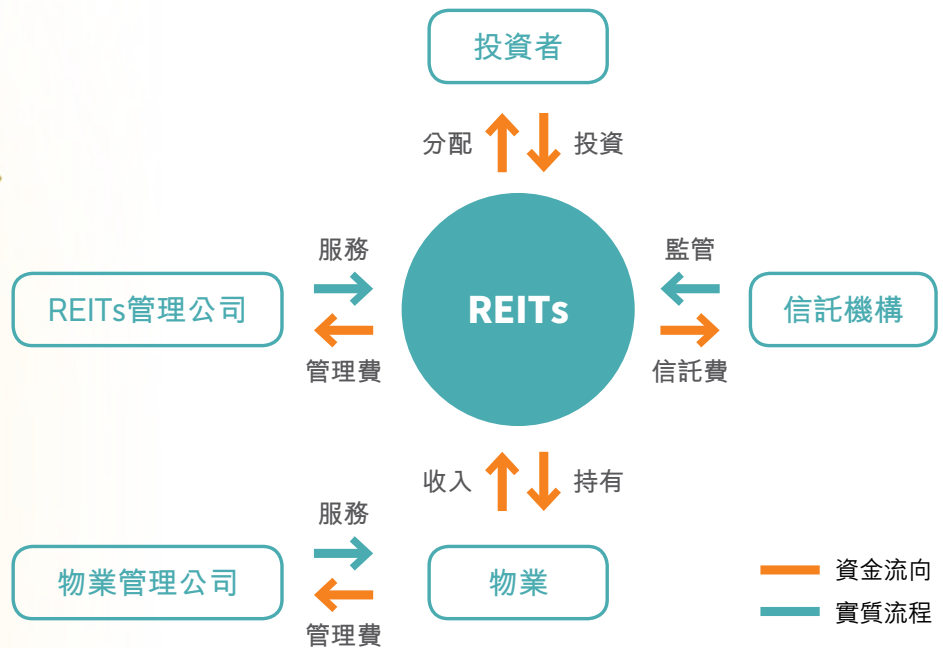
內地 REITs 發展 大勢所趨？



REITs 的概念和交易結構

房地產投資信託基金 (Real Estate Investment Trusts, 簡稱 REITs) 是一種專門投資於房地產行業的投資基金。它通過公開發行股票 (IPO) 或單位憑證來募集資金，並將資金交由專業投資管理機構，以投資於房地產項目來獲取投資收益 (主要是租金收入) 和資本增值。在扣除管理人和受託人等相關費用後，大部分投資收入將以分紅形式定期分配給投資者 (圖一)。

至於 REITs 所持有的物業的日常運作，一般交由專業的物業管理公司管理。國際上，REITs 持有的物業主要是商用物業，例如：寫字樓、零售物業和酒店。香港投資者較熟悉的港股 REITs，領展 (823.HK) 和越秀房託 (405.HK) 分別主打零售物業和混合型物業種類。目前，內地 REITs 發展則針對住宅公寓。



REITs 的歷史久遠，早在 1960 年起源於美國。目前全球約有 37 個國家及地區先後推出不同類型的 REITs，並且集中在發達國家和地區。全美房地產投資信託基金協會 (NAREIT) 的數據顯示，截至 2017 年底，全球 REITs 市值約 2 萬億美元，其中，美國有 225 間上市 REITs，總市值達 1.1 萬億美元，佔全球市場規模一半以上。至於亞洲的三大市場，分別為日本、新加坡和香港 (表一)。

亞洲區各大交易所 REITs 總市值 (表一)

	億 (美元)	佔比
日本	1,135.7	52.2%
新加坡	536.7	24.6%
香港	334.9	15.4%
泰國	79.9	3.7%
馬來西亞	68.6	3.1%
台灣	21.0	1.0%
南韓	0.8	0.0%
總計	2,177.6	100%

資料來源：Bloomberg

為何(表一)裡沒有中國?

在建立和發展REITs市場的過程中，各地政府往往會為REITs制定相關法規和稅項優惠政策(表二)。內地有關REITs的討論始於2001年《信託法》的頒布實施，發改委同年就《產業投資基金管理暫緩辦法》公開徵求意見，但被國務院否決。2005年銀監會更對房地產信託的發行門檻進行嚴格規定，越秀房託最終便選擇在香港上市，成為首間持有資產在國內的港股上市REITs。但是在2006年，建設部等六個部門聯合發布《關於規範房地產市場外資進入和管理的意見》(171號文)，目的是通過投資主體、資金、外匯管理等渠道，限制外商投資中國房地產。萬達、華銀控股、華潤等公司的REITs於海外上市的計劃，亦因而擱置。

其後，國內只有「類REITs產品」，即非國際主流標準的公募REITs。市場預計公募REITs的政策框架有望今明兩年內在「長租公寓」以及基礎設施領域率先以試點推出。近月碧桂園推出的百億元租賃住房REITs也是類REITs，但在退出機制上標明「發行公募REITs」，為日後銜接公募REITs作準備。

REITs市場概括及法律規範(表二)

地區	美國	日本	新加坡	香港
REITs首上市年份	1960	2001	2005	2005
相關法律	Internal Revenue Code	Investment Trust Law	Securities and Futures Act	Code of Real Estate Investment Trust
必須上市	否	是	必須遵從交易所規則才可上市	是
最低分紅	應課稅收入90%； 出售利得 無最低分紅要求	應課稅收入90%； 出售利得 無最低分紅要求	淨收入90%； 出售利得 無最低分紅要求	淨營運收入90%； 出售利得 依照信託契約規定
槓杆要求	無	只可向合格機構 投資者借款	不超過資產價值35%； 達到相應評級 可提高至60%	不超過資產總值45%
稅收優惠	有 例：利得稅減免	有 例：利得稅減免	有 例：利得稅減免	有 例：利得稅減免

資料來源：NAREIT，中國REITs聯盟

中國為甚麼要發展REITs?

近年國內資產證券化正在加速推進，即是將缺乏流動性、但具有可預期收入的資產，通過在資本市場上發行證券的方式出售，從而獲取融資，提高資產流動性。在地產業，發展REITs便是房地產資產證券化，令「重資產」變成「輕資產」的一大方法。至於中國發展REITs的市場動機和誘因應從不同持份者的角度分析。



▶ 中央政府

目前中國經濟增長放緩，但樓價升勢持續，樓市熾熱令資金持續傾向住宅炒賣，長遠而言會窒礙新經濟發展及造成社會問題。中央政府於是強調「房子是用來住的，不是用來炒的」，並推出一系列樓市調控措施，例如推出「長租公寓」大力發展住房租賃市場。然而，發展住房租賃會令發展商或資產持有人的項目回本期拖長，政府協助發行REITs能夠為市場提供新的融資渠道，支撐租賃市場長遠發展。



▶ 發展商

銀行貸款、企業債和優先票據一直是內房的主要融資方式，近十年房地產貸款佔銀行貸款總額由約25%升至45%。在2011年起，中央收緊信貸令融資成本上升，加上人民幣在2015年中至2017年曾貶值一成以上，令發行境外美元債券的發展商更要面對外匯風險，償債成本比以往高。發展商開始考慮更多的融資渠道，例如發行抵押擔保證券（Mortgage-Backed Security, "MBS"）和資產擔保證券（Asset-Backed Security, "ABS"）。資產證券化有助銀行或發展商將其未償還貸款投放至交易市場進行買賣，把部分利益和風險轉移至投資者。不過，MBS和ABS的投資門檻較高且產品結構複雜，缺乏散戶投資者；REITs則針對物業股權證券化，並非債務，資金來源將包括散戶。理論上，在證券化過程中，發展商可通過成立特殊目的信託或中介公司持有資產產權，又或者利用融資資金償還債務，從而降低母公司資產負債比率，達至「去槓杆」。



▶ 投資者

現時市場資金充裕，REITs可滿足不同的投資需求，特別是房地產投資。中國人一向有「買磚頭」的投資偏好，REITs令物業投資化整為零，便於散戶進行小額投資；REITs股份可在公開市場隨時出售，其流動性和透明度明顯較直接買賣物業高。根據摩根資產管理的資訊，REITs中長期的年化回報率優於主要股市與債市指數；至於波動幅度則與全球股市相若，顯示REITs的風險收益介乎股市及債市之間，可以優化投資組合。在全球各大市場，REITs的分紅比例達應課稅或營運收入90%，投資者普遍視REITs為派息高、股價穩定的高息股。

內地REITs的發展障礙

REITs的利潤分派主要源於穩定的租金收入，然而國內房地產物業的租金收益率普遍低於4%，加上管理費、信託費和缺乏稅收優惠政策，國內物業即使發展成REITs上市亦難以維持高派息率吸引投資者。國際上REITs的預期收益率一般達5%以上。造成國內物業租金收益率低的可能原因包括供過於求，以及物業管理質素參差。現時「長租公寓」的試點主要是一、二線城市，且對象針對年輕人和白領。

由於中國人的傳統觀念傾向買樓多於租樓，要擴大住宅租賃需求還有待社會觀念改變。綜合以上各點，我們預計內地發展住房租賃市場及處理REITs初期的融資問題非短期可解決，並需要倚賴政策扶持。

- ▶ 2018年4月，證監會及住建部發表《關於推進住房租賃資產證券化相關工作的通知》，優先支持大中型城市以及雄安新區等國家政策重點支持領域，以及利用集體建設用地，建設租賃住房試點城市的住房租賃項目，並將相關資產證券化。
- ▶ 2018年6月，銀保監會發佈《關於保險資金參與長租市場有關事項的通知》，保險資金進入長租市場的大門正式打開。

龍頭內房試水溫

國內住房租賃市場和REITs發展仍處於試點起步階段，故有興趣和能力具規模地參與「長租公寓」並發行REITs的，預計主要是大中型發展商。以去年銷售額計算，以下是十大內房企業對住房租賃和類REITs市場的參與程度（附錄），以及其財務指標（表三）：

上市內房TOP 10比較（表三）

	碧桂園 (2007.HK)	萬科地產 (2202.HK)	中國恆大 (3333.HK)	融創中國 (1918.HK)	保利地產 (600048.SH)	綠地控股 (600606.SH)	中海地產 (0688.HK)*	龍湖地產 (0960.HK)	華夏幸福 (600340.SH)	華潤置地 (1109.HK)
2017年銷售額 (億人民幣)	5,500	5,239	5,132	3,620	3,150	3,042	2,014	1,560	1,538	1,512
土地儲備(萬平方米)	22,320	9,580	26,155	14,173	13,724	9,216	6,375	5,453	988	3,128
盈利能力										
股東資金回報率(%)	31.8	22.8	30.7	32.8	16.0	16.3	16.7	19.0	31.9	17.7
資產回報率(%)	3.2	2.8	1.6	2.6	2.5	1.2	6.7	4.3	2.8	4.6
經營收入增長										
五年經營收入增長	30.1	19.5	37.6	33.5	13.6	203.5	17.1	17.2	39.4	21.4
流動性與負債										
流動比率	1.1	1.2	1.4	1.3	1.8	1.3	2.4	1.3	1.5	1.4
速動比率	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.5	0.2	0.4	0.2
資產負債率(%)	88.9	84.0	86.3	90.3	77.3	89.0	57.6	70.7	81.1	70.0
估值										
最新市盈率	8.6	8.7	8.9	7.9	9.1	7.9	6.7	8.1	8.5	7.6

資料來源：Bloomberg, CRIC, 公司年報

從（表三）可見，十大內房的銷售額非常可觀，去年的總銷售額逾三萬二千億人民幣，各內房亦有不錯的盈利能力，股東資金回報率介乎約16%至30%。在如此龐大的地產市場中，分割一小部分住宅單位或土地儲備用作「長租公寓」試點是合理而且可行的，相對限價、限售，此調控政策在短期內不會對成交量和樓價構成明顯影響。

而REITs作為配合住房租賃發展的長期融資工具，對內房財務影響的焦點分析應落在資產負債率。普遍內房的資產負債率約7至9成，三大大銷售額逾5,000億人民幣的重磅內房，碧桂園、萬科地產及中國恆大，其資產負債率分別達88.9%，84%和86.3%，高於行業平均水平。WIND資訊顯示，2017年，上市內房的平均負債率約79.1%，為2005年以來最高。上文提及REITs可以令物業的股權證券化，把部分利益和風險轉移至投資者和新增融資渠道，有助房企「去槓杆」，長遠減低其資產負債率。

目前大部分大型內房均有進駐「長租公寓」市場，唯規模及方式各有不同（見附錄）。其中，碧桂園作為銷售額、盈利能力和土地儲備數一數二的內房企業，其發展租賃住房和類REITs市場的力度亦最大。碧桂園表示未來3年會推出100萬套「長租公寓」，目前已在上海、成都、深圳、廣州、廈門五個城市推出。「碧桂園租賃住房一號」類REITs在深交所亦正式掛牌，產品規模100億元；萬科地產早於2015年聯手鵬華基金發起國內首隻公募類REITs，近年亦有建立「長租公寓」品牌『泊寓』，其業務覆蓋29個一線及二線城市，累計獲取房間數目超過10萬間，開業則超過3萬間。



十大內房住房租賃及類REITs部署^(附錄)

碧桂園	未來3年會推出100萬套長租公寓，目前已在上海、成都、深圳、廣州、廈門五個城市推出。「碧桂園租賃住房一號」類REITs在深交所亦正式掛牌，產品規模100億元
萬科地產	早於2015年聯手鵬華基金發起國內首隻公募類REITs，另外，萬科已建立長租公寓品牌「泊寓」，其業務覆蓋29個一線及二線城市，累計獲取房間數超過10萬間，累計開業超過3萬間
中國恒大	近月擬佈局發行100億租賃住房資產證券計劃
融創中國	年初宣佈向鏈家自如投資5,000萬美元發展長租公寓
保利地產	今年成功發行「中聯前海開源——保利地產租賃住房一號第一期資產支持專項計劃」，儲架總規模50億元。儲架式發行的意思是當證券交易所審批過這個產品後，發行人可以在審批有效期內多次發行而不用重新審批，增加發行人對時間的掌握
綠地控股	去年4月綠地宣佈計劃展開長租公寓運營，長租公寓房源部分來自新建，部分來自寫字樓改造，然後持有經營。綠地進軍雄安新區亦註冊20億元建立資本運作平台，包括佈局長租公寓
中海地產	未來三到五年至少每年會有3,000至5,000間的長租公寓會投入運營
龍湖地產	截至2017年底，旗下長租公寓品牌「冠寓」已進入17個一線及領先二線城市，開業房間超過1.5萬間
華夏幸福	未公佈相關業務
華潤置地	6月初正式推出長租公寓品牌「有巢」，預計將在23個城市開設4萬間

資料來源：市場資訊

結語及建議

內地REITs發展無疑是由國家政策主導，其目的是在融資制度上配合長租市場。不過，住宅租賃市場的收益率低，「長租公寓」比起直接賣樓需要更多管理費用和更長的回本期，顯然不會是發展商利潤極大化的最佳選項。國內REITs市場若要成型，甚至發展至國際規模，相關政策力度仍需加大，特別是制定REITs相關法規及稅收優惠。至於投資者，買REITs時除了考慮派息高低，在長期配置的情況下更應了解收租物業的質素、組合和息率走勢等。

專訪 品酒家「九鼻子」分享：

女性品酒喜好知多少？

撰文：《九鼻子》 相片：Vignette du vin Ltd. 品文化酒窖



行內行外，發現愛品酒的香港女性愈來愈多，但偏偏有些人將葡萄酒的門檻放得很高，嚇親人了。有很多女性愛喝香檳，因為就像購買時裝一樣，簡單地看品牌已足夠。有人覺得一般女性應該偏好容易入口、清甜、果味重的葡萄酒，其實男女的口味都是一樣，視乎飲者的酒齡。的確，大部分的入門者都喜歡平易近人的葡萄酒，即是微甜、不太酸澀或果味重的。很多女士不好紅酒，因為紅酒的單寧會帶來酸澀的口感，所以輕甜的 Moscato 或 Riesling 白酒，都成為大熱之選。

Moscato（蜜思嘉）葡萄已有幾千年歷史，產地由意大利遍佈至巴西，當中以意大利北部 Asti 區最聞名的。原因很簡單，香氣中混合了蜜桃、檸檬、杏脯及花蜜，帶少許汽泡但沒有香檳那麼強烈，口感輕甜清爽而酒精度不高（約5%至7%ABV），適飲溫度攝氏8度左右。簡單來說就是好似汽水般容易入口，除甜品外，最適合用來配四川、泰國及越南各國等香辣菜式。筆者今次誠意推介以下這支來自意大利生產商 Colle Moro 的 Moscato，價廉物美。



◀ Moscato - \$98/支
750ml (品文化酒窖)

如您想要口感輕甜清爽而沒有氣泡的，德國 Riesling（雷司令）葡萄酒亦有不少擁躉。香氣中混合了青檸、杏脯、梨的果香及茉莉花香，如果年份舊些還帶有少許像汽油的氣味。除德國外，法國東北、澳洲南部、美國西北及東北等寒冷地區也有生產 Riesling 葡萄酒的，但很多都是偏 Dry 的，比較少帶甜味，所以購買時一定要小心，並非所有 Riesling 葡萄酒都是輕甜的，想要輕甜的，記住買德國 Kabinett 的類別。



▲ Riesling - \$138/杯



▲ Rose - \$88/ 杯



▲ Chambolle-Musigny - \$2,200 (品文化酒窖)

早幾天去了尖沙咀 1881 Heritage 的梵高餐廳 (Van Gogh Senses)，那裡裝潢了很多梵高的臨摹作品，吸引了大量女士們來朝聖。訪問好友蔡經理兼品酒師關於女士們對葡萄酒的喜好，他就介紹咗兩杯風格截然不同的酒給我。其中一杯正是筆者上述的德國 Kabinet Riesling，口味沒有 Moscato 那麼甜，但酸度更高，如果用來配油膩的煎鵝肝食的話會很適合。至於另一杯，是以通透的粉紅色來取悅女性的 Rose 酒。這杯來自法國勃艮地的 Rose 酒，也是要凍飲，酸和果都很平衡，又 Dry 又清爽，特別適合炎夏時飲用。由於 Rose 酒的單寧很低，又有足夠的酸度，用來配食物也算容易，筆者特別喜歡飲住來打邊爐或 BBQ，大家不妨試下吧。當我在梵高的聖地品嚐法國勃艮地 Rose 酒之際，忽爾聯想到那裡北部 Chambolle-Musigny 村的紅酒，顏色像晶瑩剔透的紅寶石，酒體輕盈，香氣中帶有異常芳香的紫羅蘭及紅莓，口感幼滑如絲絨般，風格被喻為最女性化，極為優雅，但卻又藏著深不可測的內涵。很多女酒癡都深愛此村的佳釀 (其實筆者也十分喜愛)。

筆者印象最深，不得不介紹 Chambolle-Musigny 村三大天王巨星酒廠之一的 Domaine Jacques-Frederic Mugnier 的一級田佳作 Les Fuees。雖然這支不是頂級田，但一支 750ml 的售價已超過 HK\$2,000 以上。記憶中此酒既優雅又夠力道，口感豐富多變，但又兼具 Chambolle-Musigny 應有的細膩口感。唉~ 講講下又想飲了。



筆者 - 《九鼻子》簡介

為香港專業品酒師協會認可葡萄酒鑑賞員。從事葡萄酒代理多年，主要批發予本地食肆、酒店及會所，定期與客戶合作舉辦不同葡萄酒配菜式的宴會，並為客戶設計酒牌及菜式配對提供專業意見，因此經常食埋一份。兩年前開始在熱新聞 Yes-News.com 寫飲食專欄及替 Fisher & Paykel 的品味會制作網上飲食節目，現今為熱爆網上媒體 Menclub 撰寫 Wine & Food 專欄。



中原金融集團 以客為本，共同創富

作為中原集團成員之一，為您提供真正「一站式」的服務及全面支援，助您作出最佳選擇，早日達成理財目標，打造理想生活模式。



 **中原金融集團**
CENTALINE FINANCIAL GROUP
以客為本 共同創富