

# 電燈學徒闖出百億地產王國

# 叱咤舖壇30年 舖王鄧成波離世

傳奇落幕

叱咤舖壇30年、人稱波叔的舖王鄧成波，5月14日中午在家人陪伴下與世長辭，享年88歲，一代傳奇隕落。回顧舖王的成王之路並非一帆風順，一生大起大落，遇過人生三大難關。年輕時當霓虹管學徒，學滿師後開舖做老闆，初時生意滔滔豬籠入水，後來遭大廈業主投訴太光，生意逐走下坡；輾轉炒賣樓花及商舖，錢滾錢下全盛期持有過百物業，市值超百億元。波叔於97年欲將百億王國上市，可惜撞正金融風暴，上市計劃被迫擱置之餘，最後還欠下周身債差一點一鋪清袋，幾經波折才勉強甩身；活到一把年紀，原以為可享兒孫福，可惜其子鄧耀昇欲當酒店大王斥巨資買入多個物業，卻不幸撞上疫情爆發致財困，波叔臨老還要為子撲水還債（詳見配稿）。

大公報記者 柴 進

鄧成波 1934~2021



## 主要事件回顧

### 人生初年

- 曾當霓虹光管學徒，60年代初學滿師後自行開舖做霓虹光管招牌生意

### 初出茅廬

- 初時生意不俗，但遭大廈業主投訴太光及遮擋視線，60年代末生意逐走下坡

### 轉行投資

- 轉行炒賣樓花，賺得第一桶金

### 投資飲食

- 70年代進軍飲食業，80年代初創立東海（飲食）集團，並開始炒舖

### 上市失敗

- 97金融風暴前身家過百億，但投資公司上市受挫，更欠下周身債盡賣物業還債

### 重返高峰

- 復出炒舖，高峰期擁逾200個物業，市值逾100億元

### 疫情受困

- 2013年與幼子創立陸域集團，投資多個行業，遇疫情被指財困，需變賣物業套現

## 波叔變賣主要資產一覽

去年底	買入價	賣出價
物業：旺角鼓油街61-67號地盤	3.86億元	3.51億元
備註：蝕3472萬元或9%		
今年初	買入價	賣出價
物業：西貢親民街16號西貢花園地下入口及1樓舖位	4.38億元	4億元（連租約）
備註：蝕3800萬元或9%		
今年4月	買入價	賣出價
物業：深水埗警局街4個相連舖位	7950萬元	1.49億元
備註：賬面賺約6950萬元或86%		
物業：柴灣寧富街看通中心一籃子物業	1.25億元	1.25億元
備註：賬面平手離場		
物業：上環水坑口街18號地舖連入則閣樓	3100萬元	2550萬元
備註：賬面蝕550萬元或17.7%		
今年1月	買入價	賣出價
物業：深水埗元州街4號地下	2950萬元	3000萬元
備註：賬面僅賺50萬元		
物業：荃灣沙咀道廣發大廈地下7號舖	買入價	賣出價
波叔早年斥8000萬元向「雞仔嘜」購入上址、油麻地上海街及長沙灣青山道3個舖位		5380萬元
備註：是次賣價有利潤		
物業：荃灣沙咀105至129號地下4至7號舖	買入價	賣出價
	2600萬元	4100萬元
備註：賬面賺1500萬元或58%		
去年12月	買入價	賣出價
物業：灣仔道保和大廈地下15號舖及1樓	買入價	賣出價
波叔於08年以5180萬元買入上址連同地下7至11號一籃子物業		1.15億元
備註：大幅獲利		
去年10月	買入價	賣出價
物業：筲箕灣中心地下29至31、63、64號舖及1樓舖位	3.18億元	3.2億元
備註：賬面賺約0.6%		

政府不容許大廈再掛霓虹光管招牌。至60年代末期生意逐走下坡，波叔也意興闌珊，放下霓虹燈生意，轉而炒樓，誰知這個低潮卻造就人生的另一個高峰。

時年約40歲的他，首次涉足樓市，是當年樓市初哥。有指他首個買賣是於住所美孚新邨附近炒賣樓花，亦有傳說指，他炒賣西環一帶的樓花起家，並將炒樓賺到的第一桶金，於70年代勇闖飲食業，與友人於觀塘合資開酒樓，更於80年代初創立東海（飲食）集團，因為要四出搵舖，因此加深商舖的知識，從而開始炒賣舖位，一炒便炒足30年。由於曾持有及炒賣的商舖物業多不勝數，當時估算手持的貨市值約70億元，故在行內有「舖王」美譽。

度過了輝煌的80及90年代，直至97年再遇到他人生中第二個挫折。97年金融風暴爆發前，樓股皆旺，幾乎全民皆炒，波叔欲趁當時股市狂牛將物業王國上市，可惜埋門一腳撞正百年一遇的金融風暴，上市計劃被迫泡

湯之餘，更因之前大舉掃貨欠下巨債，差點一鋪清袋，頓時由高位撻落地底。

手持物業全變負資產，無計可施下，唯有不停踢契及撻訂以自保，可惜大部分均告失敗，最慘烈一單是向東方紅購入的美孚永安百貨原址，無法完成交易，不單4000萬元訂金遭沒收，還要向東方紅賠償7000萬元，最後把心一橫將當時約值30億元物業，全部變賣還債才能勉強甩身。

### 曾擁200物業 市值超百億

經過多年養傷，波叔其後東山再起並成功翻身，高峰期擁有超過200個資產的物業，遍布全港，估計市值逾100億元。波叔擅長將商舖改頭換面，經典一役於91年以6000萬元購入旺角勿路街8至8A號的豪門酒樓，改革後蛻變成今日知名的旺角電腦中心，後來在04年以3.93億元轉售，一鋪勁賺近3.4億元。

波叔生意趨向多元化，除擅長的舖位外，自從政府提出活化工廈政策

後，舖王便將資金轉投工廈市場，旗下多幢物業申請活化。又於07年開始入股鐳射影音，兩年多後再將品牌以2.15億元售予內地家電連鎖企業蘇寧電器。

波叔早年更購入有龍床盤之稱的屯門菁菁，最細單位僅得128方呎，意欲改為貴價長者屋，可惜被政府否決，唯有變回住宅發售，並於2018年11月開價，首批折實均價高見16937元，貴過當時地標的龍門，終極趕客，同年12月開賣，單日慘沽2伙。為了減磅，於2019年7月大劈價重推，成了當時的劊房盤票王。

除了買磚頭外，波叔曾透露，旗下有數十億元資金用作股票投資，又曾推薦港交所（00388）。坐擁百億物業的波叔日常腦筋轉數快，這可能與波叔從1963年開始堅持游冬泳的習慣有關，他曾笑言：「如果各位能夠游到冬泳，就肯定百分百能夠事業成功！」當然，另一原因，則可能歸功於其中一名兒子為中醫專家，能照顧好波叔身體。

## 近年加速清貨紓財困 蝕讓照沽

### 再度出山

波叔幼子鄧耀昇，以其英文名（Stan）於2013年創立陸域集團（STAN GROUP）並擔任主席，負責家族的投資業務，從最初的「本業」房地產投資開始，集團業務已涉足六大範疇，即酒店及餐飲服務、通訊服務、金融服務、安老服務、創業創新平台，旗下營運超過40個品牌，鄧耀昇亦因此被外界視為波叔接班人。

根據陸域集團官網數字，目前

公司與鄧成波家族共同管理資產已達730億元，更持有易通訊（08031）、松齡護老（01989）兩家上市公司。

根據資料顯示，鄧成波家族於四年前密吸貨，前後斥資至少260億元，掃入逾40項工商舖、酒店及商住舊樓地盤物業。

不過或許發展太過迅速，大規模掃貨後卻在過去兩年疫情打擊下，家族多次傳出財務問題，並於2020年開始逐步放售旗下物業套現「救亡」。

其中最矚目的，是今年初以約4億元沽出西貢親民街16號西貢花園地下入口及1樓舖位，較2017年3月購入價的4.38億元，賬面勁蝕3800萬元或8.6%。

對於家族財困，不少輿論歸咎於鄧耀昇投資過於進取，如於疫情前大規模擴張餐飲業務，卻碰上疫情而使餐飲生意受到重創。而其他業務方面，陸域於2020年以7.7億元入主松齡護老，也被批評過度進取。

不過有接近家族人士表示，陸域集團的投資方向，都要經過波叔首肯才可以成事，不少投資更是由波叔主導，這個縱橫投資市場數十年的老人家，其實並未退下，而是一直於幕後操縱一切。

波叔去年接受傳媒專訪時也曾直言，自己累積數十年的「錢糧」，是為幾個兒子留下，直認「銀行都借到爆，財仔息貴但都要借，要供樓維持商譽！」無論對錯，波叔所做的一切都是為了下一代。

▲波叔幼子鄧耀昇，於2013年創立陸域集團並擔任主席，負責家族的投資業務。圖為波叔與鄧耀昇（右）早年合照。資料圖片

## 「謙謙君子 低調能幹」

### 老友憶述

【大公報訊】記者李信報道：對於舖王鄧成波過世，與其相識20多年的香港中小型企業聯合會永遠榮譽主席劉達邦感到非常難過，指雖然對方很早已成為億萬富豪，但待人接物很溫文有禮，絕對沒有半點「架子」。「雖然佢一早已經係大老闆，但為人好低調好友善，可以話係一位謙謙君子。」

劉達邦接受大公報訪問時表示，以往曾多次與鄧成波一起食飯，多年前用「東星斑打邊爐」的情境仍歷歷在目，當時大家都有講有笑、盡興而歸。他又形容，鄧成波做事頗親力親為，記得在90年代曾與鄧成波等多人，由香港坐車到內地考察，單計車程已好幾小時，一般人都覺得辛苦，但他卻沒有半點怨言，與其相處，總給人一種低調能幹的印象。

另有商界人士表示，波叔對看舖很有興趣，以往會不時四出參觀，而其最有眼光之處，是將舊樓以較低價收購後，再作一番包裝，以提升物業價值及高價售出，成為其賺錢的必殺技，為他累積豐厚的身家。

## 碳達峰新浪潮

### 田灣點經

國家統計局日前發布了第七次全國人口普查公報（以下簡稱七普），引發外界高度關注及熱議。總體來說，「老齡化、少子化」的人口結構特徵明顯。若從地區人口佔比來看，過去十年間，珠三角及長三角城市的升幅明顯，而東三省、河北、山西、內蒙等地均出現一定程度的下滑。

其實這也是中國經濟結構變遷的寫照，傳統資源型大省不僅在出生率、人口流動方面壓力重重，經濟增長亦遭遇諸多挑戰，特別是「碳中和、碳達峰」成為國家戰略的當下，產業轉型升級的步伐加速，年輕人畢業後更青睞擁抱新經濟浪潮，「孔雀東南飛」仍將是未來人口分化的方向。

七普數據顯示，廣東十年間增加人口超過

2170萬人，增幅達20.81%，並連續十四年常住人口規模居全國首位。但與大家固有印象不同的是，近年來農民工持續從廣東流出。筆者查到的數據，2018年廣東農民工流出了185萬，但當地人口淨增長了84萬，反映出廣東或者是珠三角地區「騰籠換鳥」的趨勢非常明顯。

另據《獨角獸企業研究報告2021》統計，2020年中國251家獨角獸企業分布在29個城市，其中排名前五的城市分別為北京（82家），上海（44家），杭州（25家），深圳（20家），廣州（12家），合計佔比73%。而獨角獸企業的細分領域主要涉及「新能源與智能汽車」、「人工智能」、「大數據」等新經濟產業。對應七普數據，上述城市也都是人口比重增長較快的地區。

與以上新經濟浪潮相呼應的是，人口增長緩慢地區也出現了另一種新浪潮。傳統資源型大省近年來湧現出一大批年輕的文藝創作者，具有鮮明的個人風格。如在電影領域，有山西籍導演韓傑（《Hello！樹先生》，2011年）、內蒙籍導演忻鈺坤（《暴裂無聲》，2017年）、貴州籍導演畢贛（《路邊野餐》，2016年），文學領域有這兩年火熱的「東北文藝復興」作者群（班宇、雙雪濤、鄭執），音樂領域的代表是來自河北的萬青（《冀西北林路行》，2020年）。

儘管部分創作者如今生活在一線城市（多在北京），但其作品的主題表達都是圍繞着故鄉情結，他們同北上廣深的同齡人一起，構成了這個時代的註腳。你也可以稱之為「碳達峰新浪潮」。

## 晉環兩周套過百億 膺今年吸金王

【大公報訊】首兩輪舖舖清的路勁地產黃竹坑站頂晉環，細戶受捧程度不及大單位。昨第三輪以價單形式推售160伙，至中午1點前售120伙，佔75%，3房及4房率先沽清，兩周共賣553伙，套現過百億元，膺今年賣樓吸金王。

路勁地產銷售及市場推廣總監封海倫指，昨日開售2小時，項目已速沽約120伙，佔可售單位約75%，其中大單位趁早熱銷，繼續備受追捧，3房及首度以價單形式推出的4房單位均率先沽清，三輪共沽約553伙，膺今年成交量最多新盤。美聯物業住宅部行政總裁布少明指，該行有買家斥近3700萬購入晉環2伙2房戶，亦有客人斥逾3000萬元買入2房及1房戶。料項目或短期內加推加價。

另信置（00083）夥會地牽頭的西南九龍維港匯1，剛售出第1座21樓B單位，實用面積948方呎，成交價3147萬元，呎價近3.32萬元。項目一周內沽出3伙大單位，共套現約1.28億元。