

近年屢傳財困 利盛入稟高院追討欠租

舖王兒子鄧耀昇被申破產 6月聆訊

破產呈請

已故「舖王」鄧成波的家庭近年被指陷入財困，名下多項物業淪為銀主盤或割喉式蝕賣套現。鄧成波兒子鄧耀昇前日（9日）再被利盛發展有限公司入稟高等法院，提出破產呈請。根據司法機構網頁顯示，案件排期至6月9日聆訊。

大公報記者 連風



鄧成波家族近年蝕賣物業個案

物業	面積 (方呎)	買入價 (元)	賣出價 (元)	損手 (元)	蝕幅 (%)
油麻地彌敦道525至543A號部分地下至3樓基座商場*	約59200	8.38億	3.1億	5.28億	▼63
九龍城衙前墘道1A號地舖	約1000	2980萬	1400萬	1550萬	▼53
旺角黑布街92號全幢酒店	約10000	1億	5320萬	4680萬	▼47
荔枝角美孚新邨四期一籃子商舖	47383	3.5億	2億	1.5億	▼43
觀塘中海日升中心一籃子舖位及車位*	18637	4.938億	1.72億	3.218億	▼65

*銀主盤

大公報製表

鄧成波（左）幼子鄧耀昇（右）於2013年創立陞域集團並擔任主席，負責家族的投資業務。圖為兩人早年合照。

資料顯示，利盛發展近年兩度入稟，控告鄧耀昇和其相關公司。翻查資料，鄧耀昇與利盛發展的矛盾始於2019年，當時鄧耀昇透過旗下公司嘉福高價租用旺角的核心地段物業，但鄧耀昇及嘉福拖欠租金及雜費等，利盛發展指控鄧耀昇旗下的嘉福（香港）未能履行還款協議，雖然雙方曾就1549萬元的欠款達成撤訴協議，但被告方隨後再度欠租，最終利盛發展於2022年11月入稟追討餘額連利息共逾1074萬元。

嘉福（香港）持續違反租約，未繳納2024年初的租金與差餉，利盛發展2024年7月再度入稟，要求鄧耀昇連本帶利支付525萬元，並要求法庭下令被告交吉整幢大廈。由於多次追討未果，利盛發展採取強硬法律行動，正式向高等法院申請鄧耀昇破產。

此外，一間物業信貸公司於2025年向鄧成波的遺產（由其兩名兒子暨遺產代理人鄧耀文及鄧耀昇代表）提出破產呈請，該案同年被撤銷。

油麻地商場淪銀主盤 12年跌價63%

面臨法律訴訟的同時，鄧成波家族相關物業再錄蝕讓。油麻地彌敦道525至543A號部分地下至3樓基座商場銀主盤剛以3.1億元易手，包

括地下商舖逾4000方呎，平均呎價僅5236元。該物業曾由鄧成波家族持有，2010年時沽貨獲利，惟2014年再以高價8.3億元回購，以最新成交價計算，較買入價低約63%，不足當年一半。叱咤舖壇30年、人稱「波叔」的舖王鄧成波，隨着他2021年離世，一代傳奇隕落。而其幼子鄧耀昇（人稱波仔）一直被栽培為鄧成波的繼承人，卻因過度投資兼不幸遇上肺炎疫情，最終一鋪清袋。

進取拓多元業務 埋下債務隱患

翻查資料，鄧耀昇以其英文名（Stan）於2013年創立陞域集團（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，集團業務涉足六大範疇，即房地產投資及管理、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鄧成波接班人。

鄧成波家族早年斥資至少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2019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」。

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，陞域於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，陞域集團的投資方向都要經過鄧成波首肯才可成事，不少投資更由鄧成波主導，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。

鄧成波生前接受傳媒專訪時也曾直言，自己累積數十年的「錢罌」，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，鄧成波深信所做的一切都是為下一代。

鄧成波曾擁200物業 港富豪排19

叱咤舖壇30年、人稱「波叔」的舖王鄧成波，2021年5月14日與世長辭，享年88歲。鄧成波高峰期擁有超過200個資產的物業，總值逾730億元，業務涵蓋房地產投資及管理、酒店及餐飲、金融服務、安老服務、眼鏡視光、零售等，在《福布斯》2021年香港富豪榜中排名第19位。

鄧成波約40歲時涉足樓市，有指他首個買賣是於住所美孚新邨附近炒賣樓花，亦有傳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。由於持有及炒賣的商舖多不勝數，故在行內有「舖王」美譽。

資策九龍灣商廈申重建住宅 提供1140伙

【大公報訊】樓市好轉，有商業業主申請重建以發展住宅。資本策略（00497）等繼年前成功爭取將前九龍灣國際展覽中心改作商住用途後，現申請將同區商廈啟匯重建為兩幢住宅大廈，提供約1140個單位。

共兩幢 樓高36層

啟匯位於九龍灣臨澤街8號，土地規劃為商業用途，現為1幢30層高商廈，總建築面積約77萬方呎。物業地盤面積約7.04萬方呎，資本策略等現因九龍灣寫字樓空置情況持續高企，供過於求，而且隨着周邊發展轉變，認為該地適合改為住宅發展，亦配合特區政府持續增加住宅供應的政策方向，現時向城規會申請以地積比率7倍重建，住宅樓面約45.76萬方呎，商場樓面約3.52萬方呎，擬議在兩層地庫停車場及兩層零售商業基座之上，興建兩幢36層高住宅大廈，提供1140個中小型單位，面積約753方呎以下，項目預計最快於2033年落成。

啟匯所在土地原由南豐發展在1997年投得，原為工業用地，因工業式微，南豐爭取改為商業用途，並於2010年落成及命名為傲騰廣場。而資本策略略泛海及富商張松橋等所組財團，在2018年商業市道高峰時，斥約80億元購入該廈，並更名為啟匯。市場人士認為，即使項目將來獲批改為住宅發展，相信業主最終錄得虧損。

天璽·海四房租 19萬 創東九龍新高

【大公報訊】特區政府積極招攬人才，推升本港住宅租賃需求，其中啟德區的租盤備受專才追捧，租金屢創新高。本月開始入伙的啟德跑道區天璽·海，新近有四房單位以月租達19萬元租出，創啟德區及東九龍屋苑租金新高。



▲啟德天璽·海，海位處跑道區前端維港臨海位置。

啟德區屋苑樓齡不足10年，加上配套愈趨齊全，吸引不少專才入住，近年租金升勢顯著。代理消息透露，天璽·海1座中層A室，實用面積2157方呎，屬四房三套房間隔，客廳望維港全海景，業主今年2月叫租22萬元，本月初收樓後減至21萬元，新近議價至19萬元租出，雖然比最初意向下調13.6%，仍以1萬元之差打破同區天璽·天四房單位造出的紀錄，租金創啟德區兼東九龍私樓新高紀錄，折合實用呎租88元。

翻查資料，啟德對上最貴的租盤為天璽·天第1期3座高層B室，實用面積1985方呎，採四房雙套房間隔，去年9月以月租18萬元租出，實用呎租達90.7元，當時兩價均貴絕啟德及東九龍區私樓。

代理表示，天璽·海剛開始收樓，放租盤只有約5伙，最平為3座高層B室四房單位，實用面積1089方呎，叫租8.4萬元，意向呎租77元。最貴是3座高層SKY MANOR特色戶，實用面積2191方呎，月租叫價達32.8萬元，意向呎租約150元，

挑戰區內新高。 私宅呎租逾39元 連續三個月破頂

美聯物業分析師岑頌謙指出，據美聯「租金走勢圖」顯示，今年3月以實用面積計算的私宅平均呎租約39.14元，按月升0.46%，創7個月最大升幅。隨着租金上揚，私宅呎租已連續3個月破頂。

值得留意，特區政府積極招攬人才，令本港住宅於租務傳統淡季之下仍錄升幅。今年首季私宅呎租按季上升1.06%，創2018年後的8年同期最大升幅。岑頌謙續稱，隨着第二季租務旺季來臨，部分學生提早來港租樓為新學年作準備，加上預期專才持續來港，住屋需求進一步增加，預料次季租金升勢持續，升幅將超越首季。

除租金外，本港私宅樓價亦持續向上，中原地產研究部高級聯席董事楊明儀指出，中原城市領先指數CCL最新報153.68點，按周升0.99%，連升兩周共1.86%，創近兩年半新高。

會地啟德盤再售85伙 套現6.1億

【大公報訊】受惠啟德智慧綠色集體運輸系統方案通過，以及鄰近高開帶動，會德豐地產牽頭發展的啟德DOUBLE COAST III，昨日推出88伙進行全新一輪銷售，全日售出85伙或97%，接近沽清，有大手客動用近半億元掃入6伙。

DOUBLE COAST III昨日有大批準買家到尖沙咀港威大廈的售樓處，人龍由室內排到室外的廣東道一段路面，場面熱鬧。會德豐地產副主席兼常務董事黃光耀表示，市場反應熱烈，共售出85伙，套現逾6.1億元。A組大手客時段短短半小時沽40個單位。DOUBLE COAST系列至今累售488伙，套現逾37億元。

黃光耀補充，集團今年共售超過1000個單位，達1038伙，比去年早4個月達標，吸金近121億元，價量兼備，相信今年有機會打破去年紀錄。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，據DOUBLE COAST III現場觀察，買家出席率驚人，超出可供發售88伙的近4倍，反映市場對後市充滿信心。該公司有一組買家斥資約3500萬元購入5伙。

美聯物業高級董事布少明表示，該盤訂價具競爭力，加上啟德區前景受看好，市場反應熱烈，該行有大批買家斥資5000萬元購入6個兩房單位。

柏傲莊短期加推 月內開售

同區新盤亦錄得成交。中國海外（00688）牽頭的啟德維港·灣畔，獲一大手客購入兩伙，分別為第1A期第1B座15樓及16樓B室，實用面積449方呎，為兩房間隔，成交價分別為1144.7萬及1150.5萬元，呎價25494及25624元，共涉款2295.2萬元，平均呎價25559元。

其他新盤方面，新世界發展（00017）大圍站上蓋柏傲莊III，擬短期內加推。該公司營業及市場部總監何家欣表示，市場反應踴躍，考慮盡快加



▲DOUBLE COAST III昨日開賣人頭湧湧。

推，稍後公布銷售安排，鐵定月內開賣。恒基地產（00012）牽頭發展的紅磡首岸，銷售部署下周駛入直路。恒基物業代理董事及營業（二）部總經理韓家輝稱，項目第1期及第3期樓書前日上架後，陸續收到查詢，家庭客佔多。恒基物業代理營業（二）部副總經理李菲茹表示，首岸住客會所室內連園林面積逾5萬方呎，合共提供35項設施，包括50米長戶外露天泳池、多功能健身空間、室內匹克球練習場等。

東涌住宅地皮下周五招標 估值16億

【大公報訊】特區政府本季唯一招標售地皮、東涌第106A區住宅地落實在下周五招標，5月15日截標，市場估值約16億元。

佔地15.2萬呎 可建990伙

地政總署公布，該幅東涌市地段第54號用地的地盤面積約15.23萬方呎，指定作私人住宅用途，可建樓面由約31.99萬至53.32萬方呎，預計可提

供約990個私人住宅單位。特區政府去年初招標出售毗鄰106B區住宅地，由新地（00016）斥6.02億元投得，每呎樓面地價僅1501元。由於樓市自去年第二季起谷底回升約8%，業界相信將招標的東涌地皮地價會翻倍，若以每呎樓面地價約3000元計，價值約16億元。至於新地的東涌發展項目現正申請放寬高度限制，料可提供約750個住宅單位及260多個車位。

申請酒牌續期公告
雷霆餐廳

現特通告：歐敬偉其地址為新界沙田九肚山路馬料村3B一樓，現向酒牌局申請位於九龍紅磡黃埔花園第八期地庫1層2號舖（小部分）雷霆餐廳的酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書收。

日期：2026年4月11日
NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE
Cafe De Thunder

Notice is hereby given that Au Andrew of 1/F, Ma Liu Village 3B, Kau To Shan Road, Shatin, N.T. is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Cafe De Thunder situated at Shop 2 (Minor Portion) At First Basement, Site 8, Whampoa Garden, Hungghom, Kowloon. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4th Floor, Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Sham Shui Po, Kowloon within 14 days from the date of this notice.

Date: 11-4-2026

廣東省陽春市人民法院公告

邱耀波：本院受理原告中國工商銀行股份有限公司陽春支行與被告陽春錦豐製衣有限公司、陽春福福房地產開發有限公司、廖耀和、邱耀波金融借款合同糾紛一案【案號：（2025）粵1781民初1995號】，現依法向你方公告送達本院（2025）粵1781民初1995號民事判決書。自公告之日起60日內來本院領取民事判決書，逾期則視為送達。如不服本判決書，可在公告期滿後30日內，向本法院提交上訴狀及副本，上訴於廣東省陽江市中級人民法院。逾期不判決即發生法律效力。

陽春市人民法院
二〇二六年四月十一日

中華人民共和國 廣東省廣州市天河區人民法院公告

（2026）粵0106民初5045號

朱耀濤：本院受理的（2026）粵0106民初5045號原告周啟豪與被告朱耀濤房屋租賃合同糾紛一案，因按照《中華人民共和國民事訴訟法》規定的其他方式無法送達，現按照《中華人民共和國民事訴訟法》第二百八十三條之規定，向被告朱耀濤公告送達民事起訴狀副本、證據副本、訴訟須知、應訴通知書、舉證通知書及開庭傳票等相關訴訟材料。原告周啟豪訴請本院判令：1.被告朱耀濤連同被告朱耀濤共同償還原告周啟豪房屋租金及逾期利息共計14000元；2.本案訴訟費由被告朱耀濤承擔；3.本案所有的送達費用由被告朱耀濤承擔。本公告自發出之日起，經過六十日，即視為送達。被告朱耀濤提出異議的期限和舉證期限均為公告送達期限後的三十日內。本院定於2026年7月28日10時45分在本院第二十二法庭對本案公開開庭審理，逾期不到庭，將依法缺席判決。特此公告。

廣州市天河區人民法院
二〇二六年四月十一日

中華人民共和國 廣州市越秀區人民法院公告

（2016）粵0104民初5933號

易惠清：本院受理（2025）粵0104民初39505號原告易紅新被告易惠清、易惠清「澳大利亞團籍」，出生日期：1991年3月15日）繼承糾紛一案，已經審理終結。本院作出了（2025）粵0104民初39505號民事裁定書，裁定如下：准予原告易紅新撤訴。因被告易惠清下落不明（無法送達），依照《中華人民共和國民事訴訟法》第二百八十三條，向被告易惠清公告送達本院上述民事裁定書。自本公告發出之日起，經過六十日，即視為送達。特此公告。

廣州市越秀區人民法院
二〇二六年四月十一日