

曾經點石成金 獨享「舖王」美譽 鄧成波臨終沽貨為哪般？

在香港，房地產領域出現很多財富故事。本期的主人翁就是有「舖王」美譽、人稱「波叔」的鄧成波。波叔於今年5月辭世，享年88歲，留下了總值達730億元近200項的房地產王國。不可否認，波叔確實眼光獨到，點石成金造就今日大資產在手，但近年其家族成員頻頻沽售套現，單計去年一年就放售逾百億元物業，不得不讓人揣測集團是否真如外界所說深陷困局？

香港商報記者 邱媛媛



鄧成波簡介
生卒時間 1934年至2021年5月14日
家庭 先後與兩任妻子育有五個兒子，分別是鄧耀宗、鄧耀文、鄧耀輝、鄧耀邦、鄧耀昇；第六名兒子鄧耀鴻，生母未被證實。

鄧成波有「舖王」之稱。資料圖片

悲情英雄

鄧成波算得上是本港白手起家的成功人物，《福布斯》2021年香港富豪排名，波叔以身家47.5億美元(約370.1億港元)，位列第19名。而其身家想遠遠不止此數，因為波叔未將集團上市，所以個人資產很難估算，據外界爆料，其名下資產至少有800億元。

波叔追悼會上派發的波叔生平紀念冊上寫着：「波叔於1934年出生于南海九江，五歲時父親去世，由母親獨力撫養，後隨母來港，16歲即投身社會成為霓虹燈廣告學徒。於60年代透過霓虹燈招牌，發掘到商舖投資價值，其後於80年代創立成功集團。」

紀念冊還提到：「1991年，波叔以6000萬元購入旺角奶路臣街豪門酒樓，重新包裝成主題式商場——旺角電腦中心，成為九龍區地標。90年代，波叔旗下已擁有市值逾100億元的房地產項目，奠定了「舖王」地位。」從上述介紹可知，波叔40多歲才轉戰房地產，具體是如何賺得第一桶金的？這個市場上流傳兩種說法，一是他於美孚開始投資，另一是他最初炒賣西環一帶樓花而起家。

遇金融風暴擱置上市欠下巨債

「舖王」早已成名多年，但波叔不是一直都順風順水的。坊間流傳1997年波叔有意將逾70億元的物業上市，但遇上亞洲金融風暴，不論股市還是樓市都大跌，上市計劃被迫取消，有傳他欠下巨債，高峰期多達40多億元。為東山再起，波叔將部分持貨沽出，包括把當時回報率高達8.4厘的旺角電腦中心以4億元易手，帳面獲利3.4億元。

經歷金融風暴後，波叔藉着政府推出活化工廈政策，開始將資金投放於工廈，並申請活化，之後將其拆租或出售等。據了解，他持有至少逾200個工商舖物業，而這200個還不計這幾年陸續沽出套現的。

翻看資料，四年前波叔家族成員還在頻繁投資，當時前後斥資至少260億元，掃入逾40個工商舖、酒店及商住舊樓地產物業。其中一項矚目的投資，是在2017年以約12億元購入屯門「龍床盤」舊樓，曾計劃作收租，亦曾考慮發展為高端長者屋，最終重新包裝後推出發售。

不過，受到修例風波及新冠肺炎疫情衝擊，波叔家族的餐飲、酒店業務均受影響，也屢屢傳出財務問

題。自2019年底開始，波叔從積極入市轉為保守，近年更轉為瘋狂沽出，因此被外界指是為挽救生意。為何這樣說？因為單計2020年波叔就已放售總值逾120億元的工廈、商廈、舖位、酒店等物業，但僅成功沽出其中3項，套現約10.2億元。

仍有40億資產物業在售

而今年至今沽售步伐未停止，因此在波叔辭世後，家族擁有的這些地產項目被做文章，有說實話的有說實話的，最後還是他家族的旗艦「陸域集團」發出一份39項待售物業的清單，以標售價格計，合共涉資逾41億元。單計波叔辭世後這幾年內，其家族成員就已累沽出價值逾80億元的物業，當中有約40億元屬於工廈物業，比重高達一半。本月，波叔家族持有的粉嶺全幢工廈勉勵龍中心，以6.95億元沽出，亦為今年粉嶺區大宗全幢工業物業成交。

雖然頻頻沽售套現僅是波叔房地產王國的冰山一角，但若無緣由做出該舉動着實會引發外界猜想。首先，時機不對。在疫情當下，舖市雖有好價的時機，頻頻沽貨，在常人看來完全是虧本生意，更別說是深諳投資的波叔。其次，價格不對，在低迷的市道下，雖然難有好價，但波叔家族沽出的項目中，也頗有蝕讓個案，最肉痛的應該是售出葵涌中央工業大廈全幢，作價9億元，而是次交易帳面虧損1.8億元，貶值16.7%。

高息借錢為下一代

人到晚年，一般都想維持現狀安穩。而能讓波叔這樣晚年還頻頻賣舖的可能是坊間說的「救仔」了。波叔與第一任妻子生了三個兒子，與第二任妻子生了兩個兒子。而在波叔的追悼會上，被坊間盛傳多年的私生子亦得正名，在靈堂一字排開子孫的牌位，五子鄧耀昇之後，還有一個花牌下款寫着「兒子耀鴻」。

據說波叔的幾個兒子各司其職。長子鄧耀宗已經年過60歲，以打理家族的地產生意為主。而波叔的次子鄧耀文承包了家族產業的所有工程業務，三子鄧耀輝以開創眼鏡店為主，90年代就已經開辦了眼鏡連鎖

店。而第二任妻子的兩個兒子相較而言同樣出眾，亦深受波叔寵愛。鄧耀邦是波叔五個兒子中學歷最高的一位，獲博士學位，這些年開始接觸家族產業，專注於飲食這一部分。坊間有傳最受波叔偏愛的則是第五子鄧耀昇，幾乎是將其當作接班人培養。波叔在十年的時間內，逐步將個人產業交予這個兒子打理，更讓他放手一搏進軍酒店產業。

鄧耀昇在2013年成立陸域集團並接手管理父親多項資產，除餐飲業外，近年亦大舉投資養老、酒店生意，並先後入主易通訊(8031)及松齡護老(1989)兩家上市公司，業務可謂五花八門。然而，鄧耀昇始終年輕，資歷尚淺，誤判局勢，導致虧損嚴重，集團深陷財政危機，包括今年初被松齡護老集團的控股股東Pine Active Care入稟高等法院，追討至少2.6億元及抵押的地皮，事件最後由波叔家族悉數償還後解決。

波叔早前也坦誠向銀行借錢，市場有傳聞指波叔與鄧耀昇二人向財務公司借款的年息最高達到30厘，波叔表示銀行利息會較低一些，但因已向銀行「借到爆」，即使財務公司利息再高，也「咁就貴啲都要借，要供樓維持商譽」，理由是「為了下一代」。

二代轉型急於求成

波叔家屬之前在報章刊登訪文，寫上波叔「高瞻遠矚、刻苦勤儉、審時度勢、隨機應變」四句銘言，是他終其一生的處世及當商哲學。波叔走得很突然，入院短短一個周後就與世長辭，其生命的最後幾年也在沽貨還債中度過，不禁令人感慨。波叔叱咤舖壇30年，從白手起家到成一代「舖王」，而今傳奇謝幕，留下百億江山，二代接盤後能否再續輝煌，尚未可知。

華大證券首席宏觀經濟學家楊玉川表示，鄧成波是香港地產投資的一個標誌性人物，他能成為舖王，一定程度與香港在內地改革開放後的經濟起飛

平保陷謠言 股價不合理下跌

港股密碼

這兩周，中國平安(2318)的股價跌了13%，原因是它投資深圳上市的内房公司華夏幸福，因欠下數百億元(人民幣，下同)巨債，必須債務重組，另一原因則是謠言傳出它被保監調查。保監調查之事肯定是假，路透社完全沒說消息來源，又是一則自製假新聞。

況且，中國平安就華夏幸福的投資雖然輸了錢，但369億元的減值撥備，在其3.8萬億元的投資組合中，完全是可以負擔的射程範圍，但這比率仍然遠未達到相關法規計對房地產投資的上限，根本沒違規，又何來調查呢？

謠言傳出後，A股所跌甚微，H股卻過度反應，超賣了。這證明了人言可畏，但從投資者的角度看，也許謠言導致股價不合理下跌，才是入貨的大好良機。

資深投資人、合眾會會長 周顯 (逢周五刊出)



平保早前股價跌了13%。

有關，改革開放對香港其中一個影響就是房地產業的空前繁榮，價格持續上升。精明膽大的鄧成波抓住了這個機會，憑着眼光和運氣成就了他人的人生傳奇。不過，房地產投資是一個高槓桿行業，投資商舖一般金額較大，配上較高的槓桿，算是一門高風險高回報的生意，順利時自然大賺特賺，不利時遇上銀行逼債，也會虧得血本無歸。鄧成波生意上一些困難時刻，大多就和經濟不景、舖價下跌、銀行催還貸款有關。

中文大學劉佐德全球經濟及金融研究所常務所長莊大量表示，鄧成波是一名成功的投資者，卻不一定是成功的管理者，像他在傳承問題上亦有失算，就是繼承其業的第二代力求轉型，急功近利以致負債累累。幸好波叔家底雄厚，在逆市中買入的致富等資產，待疫情結束或能慢慢好轉，現時只是現金流上的問題而已，不是結構性問題。他續指，家族傳承是門學問，可給子孫一筆錢，從中選出最優秀的管理者，或者成立家族信託幫忙打理資產。而鄧成波其實一早應該將其商舖上面所學理論化，交由專業管理團隊打點，像「股神」巴菲特一樣。(系列之五) (H)

股票代碼: A600845 B900926 股票簡稱: 實信軟件 實信 B 編號: 臨 2021-058

上海實信軟件股份有限公司

關於發行股份及支付現金購買資產暨關聯交易之發行公告暨內容摘要

本公司董事會及全體董事保證本公告不存在任何虛假記載、誤導性陳述或者重大遺漏，並對其內容的真實性、準確性和完整性承擔個別及連帶責任。
重要內容提示:
● 發行數量: 17,958,865股
● 發行價格: 43.82元/股
● 預計上市時間: 本次發行的新增股份已于2021年9月1日在中國證券登記結算有限責任公司上海分公司(以下簡稱「中登上海分公司」)辦理完畢股份登記手續。新增股份的性質為有限售條件流通股，新增股份可在其鎖定期滿的次一交易日在上海證券交易所(以下簡稱「上交所」)上市流通。

● 資產過戶情況: 2021年8月12日，標的資產飛馬智科信息股份有限公司(以下簡稱「飛馬智科」)75.73%股權已過戶至上海實信軟件股份有限公司(以下簡稱「公司」或「實信軟件」或「上市公司」)名下，飛馬智科成為公司控股子公司。
(一) 本次發行概況
(一) 本次發行的決策過程和審批情況
本次交易已經履行了決策程序包括:
1. 本次交易預案已經取得公司實際控制人中國實業鋼鐵集團有限公司(以下簡稱「中國實武」)及控股股東實業鋼鐵集團有限公司(以下簡稱「實鋼股份」)的原則性同意。

Table with 5 columns: 序號, 交易對方, 持股比例(%), 交易對價(萬元), 交易方式, 股份對價(股), 現金對價(萬元)

4. 本次發行股份的鎖定期
(1) 馬鋼集團和馬鋼投資股份鎖定期
本公司實際控制人中國實武持有馬鋼集團51%股權，為馬鋼集團控股股東，馬鋼集團系本公司關聯方。
馬鋼集團持有馬鋼投資100%股權，馬鋼投資系本公司關聯方。
馬鋼集團和馬鋼投資因本次交易取得公司股份自該等股份上市之日起36個月內不得轉讓。
馬鋼集團、馬鋼投資承諾，本次交易完成後6個月內，如上市公司股票連續20個交易日的收盤價低於本次發行的發行價格，或者本次交易完成後6個月內末上市公司股票收盤價低於本次發行的發行價格的，前述股份的鎖定期自動延長6個月(若上述期間上市公司發生派息、送股、轉增股本或配股等除權除息事項的，則前述本次發行的發行價格以經派息、送股、轉增股本或配股調整後的價格計算)。

(二) 本次發行情況
1. 發行股份種類和面值
本次發行股份為境內上市的人民幣A股普通股，每股面值1.00元。
2. 發行價格及定價依據
本次交易的定價基準日為公司審議本次交易事項的首次董事會會議決議公告日，即公司第九屆董事會第十四次會議決議公告日。在充分考慮公司股票市盈率及同行業上市公司估值水平基礎上，兼顧公司長期發展利益、中小股東利益以及國有資產保值增值，通過與交易對方充分磋商，本次購買資產股份發行價格為57.87元/股，不低於定價基準日前120個交易日上市公司A股股票交易均價的90%。

3. 發行對象和發行數量
(1) 發行對象
本次購買資產的股份發行採用向特定對象非公开发行股票方式，發行對象為馬鋼(集團)控股股份有限公司(以下簡稱「馬鋼集團」)、馬鋼集團投資有限公司(以下簡稱「馬鋼投資」)、馬鞍山基石智能製造產業基金合伙企业(有限合伙)(以下簡稱「基石基金」)及江蘇蘇聯鋼鐵發展基金(有限合伙)(以下簡稱「蘇聯基金」)。(2) 發行數量
本次交易購買的飛馬智科75.73%股份的交易價格為82,317.21萬元，其中78,695.76萬元由公司發行股份的方式支付，股份發行數量合計為13,598,712股。公司A股2020年度權益分配方案實施後，本次股份發行數量相應調整為17,958,865股。
本次交易的具體交易對方、交易方式及交易對價如下:

2. 法律顧問意見
北京市金杜律師事務所作為本次重組的法律顧問，出具了《北京市金杜律師事務所關於上海實信軟件股份有限公司發行股份及支付現金購買資產暨關聯交易之交易實施情況的法律意見書》，認為:
● 本次交易已取得必要的批准和授權，相關交易協議約定的全部生效條件已得到滿足，本次交易可以實施;
● 本次交易項下應付的資產已完成過戶手續，相關權益已歸實信軟件所有;
● 實信軟件已辦理完本次向交易對方非公開發行的證券登記手續;
● 實信軟件本次交易實施過程符合《重組管理辦法》等有關法律法規，合法有效;
● 實信軟件尚需辦理相關後續事項，在交易各方按照已簽署的相關協議與承諾全面履行各自義務的情況下，該等後續事項的辦理不存在實質性法律障礙。

Table with 3 columns: 序號, 交易對手, 發行股份數量(股)

Table with 4 columns: 序號, 公司名稱, 股數(股), 比例(%)

Table with 4 columns: 序號, 股東名稱(全稱), 持股數量(股), 比例(%)

Table with 4 columns: 序號, 股東名稱(全稱), 持股數量(股), 比例(%)

Table with 4 columns: 序號, 股東名稱(全稱), 持股數量(股), 比例(%)

Table with 4 columns: 項目, 變動前, 變動數, 變動後

五、管理部門討論與分析
本次交易對公司的影響詳見公司在上海證券交易所網站(www.sse.com.cn)披露的《上海實信軟件股份有限公司發行股份及支付現金購買資產暨關聯交易報告書》。
六、本次交易相關中介機構
(一) 獨立財務顧問
機構名稱: 浙商證券股份有限公司
法定代表人: 吳承根
辦公地址: 浙江省杭州市五星路201號
電話: 0571-87902576
傳真: 0571-87903737
(二) 法律顧問
機構名稱: 北京金杜律師事務所
單位負責人: 王玲
辦公地址: 北京市朝陽區東二環中路1號環球金融中心辦公樓東樓18層
電話: 010-58785588
傳真: 010-58785566
(三) 審計機構、驗資機構
機構名稱: 天健會計師事務所(特殊普通合夥)
單位負責人: 王越慶
辦公地址: 浙江省杭州市江幹區錢江路1366號華潤大廈B座
電話: 0571-88216888
傳真: 0571-88216999
(四) 評估機構
機構名稱: 北京中企華資產評估有限責任公司
法定代表人: 楊忠宏
辦公地址: 北京市朝陽區工體東路18號中復大廈三層
電話: 010-65881818
傳真: 010-65882651
機構人員: 劉娟慧、陳懿
特此公告。
上海實信軟件股份有限公司 董事會
2021年9月3日