

地價低 建築成本廉宜 升值機會高

邱達昌：大灣區予港商大機遇

遠東發展（00035）近年積極拓展海外市場，包括在澳洲興建賭場，於英國、澳洲及新加坡等地發展房地產，展望未來，主席兼行政總裁邱達昌表示，自己未來最看好英國和大灣區。其中英國脫歐導致樓市滑落。他認為是入市時機。而大灣區料可給予港商很大發展機會，更形容「升幅好大，好有前景」。

企業訪問

大公報記者 趙建強

「如果現在我有一百萬開茶餐廳，我會喺大灣區開，我唔會喺香港開，香港風險太大，租太貴，如果喺大灣區成功，喺中國其他地區可以開三千間，香港開唔到咁多！」邱達昌認為，香港人雖然有能力，但香港市場太小，如果在大灣區成功，將可以拓展整個中國市場。所以，「如果有機會，遠東發展好想去大灣區做地產」。

已物色地產項目年內成事

邱達昌又相信，香港公司在大灣區建樓，可以「有香港獨特文化」，而且大灣區地價低過香港，建築費更遠低於香港「大灣區建築費6、700蚊，但香港要6、7000蚊一呎」，較低的成本可以興建與香港一樣質素的產品，吸引港人去置業，而且看好未來樓價升幅會快過香港。他透露，目前遠展已在大灣區物色一些酒店加住宅的綜合發展項目，期望最快可於今年底內成事。

至於英國，邱達昌表示「我出名係逆水而行」，「地產佬要起家，永遠要低潮起步先可以成為大佬」，他指出，雖然「英國籌碼唔細，但最近踩到雞飛狗走，有好多選擇」，希望未來大舉發展。邱達昌解釋，看好英國，是因為目前沒有機會加息，而且在中美貿易戰下，前往英國的中國留學生已經多過美加，會吸引很多人去買樓。至於英國脫歐，他認為不會影響房地產。他說：「德國佬法國佬有錢唔會去英國買樓，係中國人、非洲人、印度人、



香港人去買樓，同脫歐無關。」至於其他業務方面，邱達昌稱酒店業發展順利，目前旗下酒店有7000間客房，每年現金流達8億元，相信很快可達一萬間客房，現金流則可達10億元，認為是最好的生意之一。而集團旗下停車位亦接近10萬個，每年現金流亦達7億元，每年可有超過10%的成長，而且停車場回報有6至8厘，在目前利息睇跌下，未來可以加大停車場發展投資。

旗下澳洲賭場2022年開業

他笑稱，酒店與停車場業務，「又有石頭，又有現金流，又有得升值，可謂財息兼收，如果要拆仲可以拆埋起樓賺多一筆」，公司在澳洲可以成為四大發展商之一，也是因為當年買入大量停車場，現時可以起樓。

至於博彩業務，公司正在澳洲布里斯班興建賭場，預計2022年開業，邱達昌稱對博彩業要求高好，「停車場6厘（回報率）我會買，酒店6厘我會買，如果賭業無8厘、10厘我唔係咁想推進」。



- 邱達昌主要言論
- 如果我有一百萬開茶餐廳，我會喺大灣區開，因為大灣區機會大好多
 - 如果有機會，遠東發展好想去大灣區做地產
 - 我出名係逆水而行，地產佬要起家，永遠要低潮起步先可以成為大佬
 - 雖然英國籌碼唔細，但最近踩到雞飛狗走，有好多選擇
 - 酒店與停車場業務，又有石頭，又有現金流，又有得升值，可謂財息兼收，如果要拆仲可以拆埋起樓賺多一筆
 - 香港樓價已經貴到脫節，喺香港買兩塊地我可以輸身家，不容許公司做太大風險的投資
 - 我仲未係嘉誠伯（李嘉誠）、四哥（李兆基）咁嘅年紀，畀我玩多五年啦

遠展估值低 未反映全球資產價值

【大公報訊】記者趙建強報道：遠東發展董事總經理孔祥達認為，公司估值偏低，因為很多香港、內地分析員未能充分了解公司在全球資產的價值，因此希望與一些區域性基金溝通，以求獲得國際投資者的認同。而很多酒店資產以成本價入帳，未出售時都不能反映估價，未來期望透

過三個方法去提升價值。孔祥達稱，要充分反映酒店價值，第一可考慮利用酒店作更多貸款，銀行會重新為酒店作估值以決定貸款金額。第二可以考慮出售一些非核心的酒店資產，即非Dorsett品牌持有的酒店，如果有人出到價可以考慮出售。另外，公司亦會考慮將部

慨嘆樓價完全脫節 買兩塊地隨時輸身家

【大公報訊】香港樓價貴，邱達昌認為已經貴到脫節，他稱雖然公司有四、五百億元資產，但香港一塊地已經150億元，「買兩塊我可以輸身家」，所以不容許公司做太大風險的投資。但他強調，遠東發展以香港為家，如果地產有機會回落，遠東發展一定想回家鄉，但短期相信無機會。

邱達昌稱，認識的一個銀行高層，「已經是打工皇帝」，但他有一次向自己訴苦，自己有三個子女，苦惱如果長子結婚時幫長子買樓，未來可能沒有能力幫另外兩個子女買樓，「二仔同三女會對佢不滿」。邱達昌指出，「已經打緊皇帝工，都唔足夠首期畀三個仔女，你話香港幾恐怖，你話死唔死得？」顯示樓價已經完全脫節。

提到女兒邱詠筠進入董事局，邱達昌解釋因為女兒執掌Dorsett酒店品牌七年，對公司貢獻很大，所以入董事局「好公道」。不過提到退休，他笑說「仲未是嘉誠伯（李嘉誠）、四哥（李兆基）咁嘅年紀，畀我玩多五年啦，五年之後再答你！」

蘇寧48億入主家樂福中國

【大公報訊】網購平台蘇寧易購昨日公布，旗下全資子公司蘇寧國際擬出資48億元（人民幣，下同）收購線下品牌家樂福中國80%股份。交易完成后，蘇寧易購將成為家樂福中國控股股東，家樂福集團持股比例降至20%。

蘇寧近年收購動作多多，年初時收購萬達百貨，冀藉以建立線上、線下的全面零售業務。

公司表示是次收購家樂福中國，收購後能夠進一步豐富公司智慧零售場景布局，有利於降低採購和物流成本，提升公司市場競爭力及盈利能力。家樂福為一間線下零售品牌，1995年正式進入中國市場，目前在內地共有210家大型綜合超市及24家便利店，覆蓋22個省份及51個大中型城市，旗下經營大型綜合超市、超市、折扣店、便利店、會員制量販店以及電子商務等

多種業態。去年該公司的營業收入接近300億元，位居2018年中國快速消費品連鎖百強前十。

近年蘇寧易購積極進入電商市場，上星期「618」購物節，蘇寧全渠道訂單量按年增長1.33倍。蘇寧易購指，通過收購能進一步豐富公司智慧零售場景布局。是次交易標的家樂福中國100%股份的估值為60億元，根據家樂福集團提供的未經審計的管理會計報表，家樂福中國2018年營業收入約299.58億元。

蘇寧易購公司董事會認為是次估值合理，不存在損害上市公司、中小股東利益的情形。同時，蘇寧零售體系4億會員及家樂福中國3000萬會員也有效互補，豐富蘇寧現有的會員。而蘇寧易購最新的財報顯示，一季度營業收入為622.42億元，按年增長25.44%。

多與家人相處 精神更健康



暑假將至，應是學生們減減壓、充充電的時間。根據一個全港精神健康調查，超過四成學生受訪者指學業對其精神健康構成頗／非常負面的影響，相信家長們都會很關注這情況。其實在職家長既要應付繁忙的工作，又要照顧家人的需要，更要留意自己的壓力指數。

醫保涵蓋情緒病漸普及

香港人普遍超時工作，因而令與家人相處的時間、睡眠時數及個人自處的時間大大減少，工作壓力及負擔亦使不少在職人士在兼顧工作與家庭時面對心力衝突。每天有充足睡眠（7-8小時）固然重要，但調查發現原來投放越多時間與家人相處及處理家庭事務的受訪者，精神健康便更佳，所以為長遠健康着想，可重新規劃生活作息時間。如有空間讓自己獨處，思考自己的需要及計劃未來，生活將更有動力。另一方面，僱主若能在工時上給予彈性

保險教室

富衛保險香港及澳門首席市務總監 謝振國

，不但增加僱員的歸屬感，亦有機會提升僱員的工作效率，達至雙贏。

市面上的醫療保險種類繁多，不過情緒疾病通常未被列為受保項目。近年有保險公司提供覆蓋情緒疾病的創新危疾保障計劃，除了一般危疾及特別疾病，亦為不同程度的情緒疾病提供保障，計劃附帶一系列的專業轉介及家人支援服務，保障更可伸延至幼年子女。此外，剛出台的自願醫保計劃保障範圍也包括在本港醫院進行的精神科住院治療。要全面保障身體及心理健康，現在多了不少選擇。

患情緒病未必能自察

情緒病的成因很多時來自壓力，當時人有時甚至未必察覺自己患病。維持一個身心健康的生活，加上精神健康保障作後盾，就可全面守護健康，活出精彩未來。

資料來源：《全港精神健康指數調查2018》

習特會有憧憬 港股料破「六絕」魔咒

【大公報訊】記者邵淑芬報道：受習特會消息刺激，港股上周四升一跌，技術走勢仍偏強。恒指五月底收盤26901點，與上周五收28473點比較，高出近1600點。證券業人士預期，投資者觀望習特會會否為中美貿易戰帶來突破，料成交淡靜，恒指料於27800至28800點上落。本周若無負面消息傳出，料港股今年有望打破傳統「六絕」魔咒。

券商料恒指上望28800

市場憧憬本周習特會會為中美貿易戰帶來進展，加上美股及A股造好，恒指上周連升四日累漲1432點。雖然上周五恒指回吐76點，但證券業界認為，恒指急升後稍作調整實屬正常。恒指上周五收盤報28473點，下跌77點或0.26%；國指收盤報10921點，下跌1點或0.008%。

鼎成證券投資策略總監熊麗萍表示，習特會將於G20大阪峰會期間舉行，但未知是峰會前或峰會後會面，若是峰會後已是周六，加上恒指上周升逾千點，故預期本周投資者持觀望態度，成交淡靜。她指，市場對習特會的憧憬已於上周反映，料恒指本周上望28800點，下望27800點，兩萬八關口有可能失守。

消息主導大市提防「特」變臉

第一上海首席策略師葉尚志認為，港股連升四日後出現震動整固，估計仍處於階段性穩好狀態，而市場正在等候中美談判重開後、有否新消息的公布，A股繼續盤穩後的回好走勢，依然是關注點所在。他指，恒指於50日線水平（28480點）呈現升後整固壓力，但穩好狀態未有受到破壞，而27600點至28000點是目前的支持位。

►券商預期，投資者觀望習特會會否為中美貿易戰帶來突破，恒指料於二萬七千八百至二萬八千八百點上落



專家後市分析	
鼎成證券投資策略總監 熊麗萍	● 市場觀望習特會成果，料本周成交淡靜。恒指本周上望28800點，下望27800點，兩萬八關口有可能失守。
第一上海首席策略師 葉尚志	● 恒指於50日線水平（28480點）呈現升後整固壓力，但穩好狀態未有受到破壞，而27600點至28000點是目前的支持位。
信誠證券聯席董事 張智威	● 現階段大市屬消息主導市，任何關於中美關係的消息足以影響大市未來走勢。恒指已連升四日至28500點水平，這是50天線及百天線阻力位，預料有一定的阻力。



本周經濟大事	
6月24日	美國5月芝加哥聯儲全國活動指數
6月25日	香港5月進出口數字
6月26日	新西蘭儲備銀行公布議息結果 美國5月貿易帳 美國5月耐用品訂單
6月27日	中國5月規模以上工業企業利潤 美國首季GDP 美國首季核心個人消費支出物價指數
6月28日	美國5月個人收入 美國6月芝加哥採購經理人指數 美國6月密歇根大學消費者信心指數終值
6月28日至29日	G20國峰會 中美元首會面