

高院頒令 高銀潘蘇通破產

中信銀入稟追債 旗下一間公司清盤



▲高銀金融大股東潘蘇通，曾登上福布斯香港富豪榜第6位。資料圖片

2月25日	Hundred Gain聲稱以 143億元 向高銀託管人購入高銀金融中心，並已支付 20.3億元 訂金
4月16日	Hundred Gain接獲託管人通知，單方面終止買賣協議及沒收訂金
5月13日	高銀託管人委託第一太平戴維斯將高銀金融中心重新公開拍賣，並邀請買家在7月21日或之前入標競投
5月16日	Hundred Gain入稟控告託管人終止買賣及殺訂的做法錯誤，追討訂金、堂費及利息，並申請禁制令，禁止其他人購買該物業
7月8日	高院頒令潘蘇通破產，及潘蘇通持有的Silver Starlight清盤

4月10日	高銀於2018年6月將高銀金融國際中心抵押予長實（01113），借取 102.3億元 貸款，至2019年4月10日還清有關貸款
6月11日	高銀以經濟不穩為由，決定撻訂5月投得的啟德4C區4號商業地，發展局沒收 2500萬元 訂金

3月2日	高銀將2016年購入的何文田站上蓋地皮，以成本價轉讓予鷹君
11月25日	中信銀行入稟高等法院，呈請潘蘇通破產，以追還潘蘇通在2017年透過Silver Starlight私有化高銀地產的一筆未到期貸款

5月11日	以約 70.4億元 ，出售2018年投得的啟德第4B區4號地盤，料虧損 25.7億元
7月16日	高銀公布於7月13日被追債 34.97億元 ，公司表示有意尋求 87億元 左右的新融資，並出售啟德地
7月24日	宣布終止5月出售協議，以合計總代價 60.67億元 重新出售啟德住宅用地「第4B區4號地盤」
7月29日	再度取消啟德地皮交易，改以 34.77億元 出售項目，連同承擔銀行貸款約 35.67億元 ，總代價約 70.44億元 ，並簽定三七分賬協議
9月4日	高銀間接承認長實助融資 87億元 ，並以代價 20.5億元 向離岸公司Power Alpha Global Limited出售旗下保理業務
10月11日	公布配股集資 13.98億元 以用於還債
10月12日	高銀公布德意志信託（香港）於8月7日申請公司清盤，答辯日期由10月9日押後至30日

債主臨門

深陷財困多年的高銀金融（00530）大股東潘蘇通，去年被中信銀行入稟追討2017年透過Silver Starlight私有化高銀地產（前上市編號0283）的欠款及呈請破產，高院原訟庭昨日頒令潘蘇通破產，而他旗下的Silver Starlight Limited亦被頒令清盤。

大公報記者 趙建強

此次案件呈請人為中信銀行股份有限公司天津分行、中信銀行國際（中國）有限公司北京分行及中信銀行（國際）有限公司。潘蘇通則為答辯人，被申請清盤公司為他旗下的Silver Starlight Limited。

中信銀行提供80億元貸款

高銀地產於2017年3月由大股東潘蘇通提出以每股現金9元私有化，要約價較高銀地產停牌前收市價7.88元溢價14.2%。

據悉，當時中信銀行曾向潘蘇通持有的Silver Starlight Limited提供80億元貸款用以私有化。但Silver Starlight其後只償還了部分逾期罰款。

資料顯示，2015至2016年是潘蘇通最風光的時刻，當時其身家超過百億美元，分別打入福布斯香港富豪榜及彭博富豪亞洲榜前列位置，集團總部高銀金融國際中心亦於2016年落成啟用，同年年底，高銀爆冷擊敗長實、新地、會德豐地產、新世界、信置等財團，奪得何文田站上蓋項目首期發展權，風光一時無兩。

高銀更於2018年以約89.06億元投得啟德第4B區4號地盤，以及於2019年以逾

111.24億元，投得啟德4C區4號商業地。不過同年，高銀即以經濟不穩為由，決定撻訂啟德4C區4號商業地，被沒收2500萬元訂金。

近年多次賣資產套現

而自2020年起，高銀更開始其賣產生涯，首先集團於5月宣布以約70.4億元出售啟德第4B區4號地盤，料虧損25.7億元，至7月就公布被迫債34.97億元，同月又宣布終止有關出售協議，再以60.67億元重新出售該地皮，月底再度取消交易，改以34.77億元出售項目。

2021年，高銀將2016年購入的何文田站上蓋地皮以成本價轉讓予鷹君，年底則被中信銀行入稟高等法院呈請潘蘇通破產。至今年初，高銀金融中心出售又出現羅生門事件，先是Hundred Gain聲稱以143億元向高銀託管人購入高銀金融中心，並已支付20.3億元訂金，但其後Hundred Gain被託管人通知單方面終止買賣協議及沒收訂金，其後高銀託管人再委託第一太平戴維斯將高銀金融中心重新公開拍賣，因此被Hundred Gain入稟控告，並申請禁制令。

家電業務起家 90年代成立松日

話你知道

上世紀60年代，潘蘇通生於內地，10多歲時移居美國，後回港經商，並於1993年創立松日集團，主要生產家電，其松日MP3播放器最為人熟悉，當年更邀得女子組合「Twins」作代言。其後業務漸趨多元化，進軍房地產、地產代理、金融、紅酒、馬球會及賽馬等業務。

松日集團於2008年改名為高銀地產，但潘蘇通旗下「新京津·高銀天下」項目於2007年已動工，該天津項目原定總投資額高達100億美元，及預計2016年完工，但隨着高銀資金鏈緊張，最終被剝離出上市公司，而其中的高銀117大廈，也以「中國最高爛尾樓」之名廣受注目。

高銀於2016年起進軍香港地產市場，當年爆冷擊敗長實、新地、會德豐地產、新世界、信置等財團，奪得



▲松日MP3播放器當年更邀女子組合「Twins」代言。網路圖片

何文田站上蓋項目首期發展權，而集團2011年以34.32億元投得的九龍灣啟祥道商業地皮，亦於同年落成啟用，為高銀金融國際中心。潘蘇通於2016年登上福布斯香港富豪榜第6位，當時身家達122億美元，並一度於2015年在彭博富豪亞洲榜上，以241億美元身家名列第4。

凱柏峰Ⅱ最快下周開價 共644伙

【大公報訊】由信置（00083）、嘉華（00173）及招商局置地（00978）合作的將軍澳日出康城凱柏峰Ⅰ（第1座），經兩輪銷售，已售逾460伙，發展商現欲乘勢於本月賣凱柏峰Ⅱ（第2座），最快下周便會公布首批單位售價。

信置執行董事田兆源表示，凱柏峰Ⅰ

已累售463伙，暫套現約40億元，約八成買家買樓擬作自用。至於餘下百多個單位雖在計劃中，不過，發展商現欲盡快推出凱柏峰Ⅱ，短期內於網頁上載樓書資料，最快下周公布首批單位的售價，本月內賣樓。該座樓花期長約29個月，提供644個1至3房單位，實用面積約337至719方呎，當中1及2房單位佔約90%。

另已落成入伙的大埔白石角雲匯第2期，發展商新地（00016）現將兩個貨尾單位加價約3.6%及4.1%，並安排於下周二賣。

兩單位分別是11座20樓A5室，實用面積509方呎，新售價為1203.94萬元；8座11樓A5室，實用面積471方呎，新售價為1021.3萬元。

東半山豐景台等地擬重建44伙豪宅

【大公報訊】港島傳統豪宅一向受富豪追捧，其中東半山前嶺南小學及幼稚園、豐景台，便由財團收購後，現便擬興建44個超大型單位以迎合富豪口味。

由嶺南教育機構持有多年的司徒拔道15號及東山臺7號的前嶺南小學及嶺南幼稚園，去年初招標出售，並約於年中便以5億元售出。毗鄰的司徒拔道24號豐景台，更於前年底由財團斥約18億元完成收購行動。有關財團現向城規會提出改劃土地用途申請，合併3幅土地發展之餘，更增加發展密度及高度。

根據文件顯示，該3幅土地，連小部分政府地在內，擬發展的總地盤面積約4.27萬方呎，財團建議發展3幢3層高獨立屋，以及3幢5至12層高的住宅大廈，住宅地積比率達2.32倍，可建樓面約9.42萬方呎，單位數目只44個，即每個單位的平均面積超過2100方呎。項目內會設3層停車場，提供92個私家車位，即平均每伙可擁兩個車位。

另財團為回應政策及社會需求，建議在項目第4層平台上，興建1間不多於70個床位的安老院舍，並註明該院舍的最少樓面須有約2.43萬方呎。又提出會興建升降機及有蓋行人通道，方便公眾由司徒拔道地面上落東山台。因此，財團也建議項目包括約4.81萬方呎非住用樓面，約為1.19倍地積比率。

至於城規會昨日審議赤柱分區大綱圖中有關環角道一幅綠化地轉為住宅（乙類）用途的改劃修訂，該會並不接納所有反對意見，換言之，未來地皮將可納入政府賣地表內出售。該地面積約26萬方呎，可建樓面逾48萬方呎，料提供640個單位，同時會設一所有150個床位的安老院舍。

此外，正收購尖沙咀嘉蘭園16號永興大廈的內地房地產基金凱瑞龍，繼上月初斥8268萬元購入地下A舖，以及3樓全層後，剛再完成收購4至9樓及天台的業權，涉資約7122萬元。



項目申請範圍

▲東半山司徒拔道及東山臺等三幅地，計劃合併發展為44伙豪宅單位。

加息陰霾籠罩 樓價高位累跌5.8%

【大公報訊】美國聯儲局「鷹派」加息遏通脹，令本港樓市籠罩觀望氣氛，二手樓價反覆回軟。反映主要屋苑樓價走勢的中原城市領先指數（CCL），最新報180.22點，按周回落0.62%，較去年歷史高位累跌5.8%。業界表示，受持續加息影響，CCL短期下試178點。

本周指數主要反映6月中旬市況，由於美聯儲6月16日宣布大幅加息0.75厘，隨着港美息差擴大，銀行體系結餘收窄，香港銀行同業拆息（HIBOR）自6月上旬起連升多日，買家入市態度猶豫，個別看淡的投資者更劈價蝕讓離場，令二手樓價指數受壓。

九龍樓價周跌1.55%最傷

綜觀8大指數，多達6項報跌，跌幅介乎0.54%至1.55%，以市區樓價跌幅較明顯（見附表）。當中，九龍樓價指數跌勢最急，最新報175.44點，按周急跌1.55%；港島指數則回落0.6%。新界東二手指數結束2周連跌，最新報189.06點，按周微升0.05%；新界西報170.63點，按周升0.54%，連升2周共1.89%。

加息陰霾下，豪宅市況亦受動搖，

大型單位指數按周急挫1.01%；中小型單位指數則按周跌0.54%。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，美國持續加息，令本港樓價走勢反覆回軟，CCL結束早前5周於180點到182點徘徊，相信短期將回軟至178點到180點之間窄幅掙持。

晉海995萬沽 實蝕48萬

二手湧現蝕讓成交，據大公報統計，踏入7月僅8天，市場至少已錄14宗損手，最新涉及樓齡3年半的將軍澳日出康城晉海Ⅱ。利嘉閣分區經理蔡庭勇透露，成交為晉海Ⅱ的3A座極高層E室3房戶，實用面積597方呎，開價1050萬，減至995萬成交，實呎16667元。據悉，原業主2018年7月以995.8萬元一手買入上址，賬面微蝕8000元，連同釐印費等支出，料實際損手約48萬元。

居屋亦損手，天水圍天愛苑B座中層7室，實用面積438方呎，消息指以467萬連地價易手，實呎10662元。據透露，原業主2018年6月斥450萬買入，現沽出賬賺17萬，惟扣除交易雜費後，估計損失約6萬元。連同上述成交，今年二手居屋已錄13宗損手，其中白表佔10宗，第二市場佔3宗。



▲九龍樓價指數按周急跌1.55%。

CCL八大指數最新變化

指數	本周數據	按周變化
CCL	180.22	↓0.62%
大型屋苑	181.44	↓0.54%
港島	183.86	↓0.60%
九龍	175.44	↓1.55%
新界東	189.06	↑0.05%
新界西	170.63	↑0.54%
中小型單位	179.64	↓0.54%
大型單位	183.16	↓1.01%