



中國雙喜特約之文匯財經

「高銀孖寶」潘蘇通展示地產宏圖

天津項目規模超中環

香港文匯報訊（記者 曾敏儀 天津報道）股價近兩個月由高位跌約80%，今年5月在彭博亞洲富豪榜排名第4位、異常低調的超級富豪——自公司2002年上市以來從未開記者會的高銀地產（0283）主席潘蘇通，上周末破天荒在天津與香港傳媒見面，澄清天津項目非「大白象」，指項目總投資約100億美元，發展規模大如香港中環，視作長線投資；更駁斥指，地產股的實力不反映在市盈率上，而在於物業的估值。

潘蘇通旗下「高銀孖寶」今年的股價絕對可用大起大落來形容，兩股幾乎同時由今年3月份港股「大時代」前開始炒起，但其後雙雙跌近八成，兩股市值合共蒸發約2,830億元。其中，高銀地產3月份由約4元起步，至5月曾飆高至29.5元，市盈率達百倍，上周五收報7.17元，跌幅達75.69%，市值255.81億元，蒸發逾796億元。

同系高銀金融（0530）2月中由約11元起步，至5月曾高見35.4元，上周五收報6.28元，跌幅更達82.26%，市值438.6億元，蒸發2,034億元。

股價紙上富貴 大股東不在乎

對於高銀地產，有市場人士質疑該公司去年度營業額不過5億元，收入只依靠一項地產項目，不足以支撐近千億元的市值，相信其股價難以回復高位。面對種種抨擊，潘蘇通另有一套見解，他罕有地在天津會見香港傳媒，稱不在乎股票價值，直言「股價高只是紙上富貴，大股東又不能套現，最緊要天津地值幾錢」。

地產股實力反映在物業估值

潘蘇通又指，上市公司的價值不能單看市盈率，地產股有實業，不同科網股，應着重物業的估值，惟不願透露有關數字。他強調天津項目的潛力，當日選擇發展天津，是看中其交通網絡，高鐵來往北京只需30分鐘。不過，據公司披露，高銀地產的天津旗艦項目「新京津高銀天下」，總投資約100億美元，項目總樓面約189萬平方米，包括商業中心、豪華住宅、天津環亞國際馬球會和國際標準馬球場。

賣樓等時機 賺幾倍先收貨

去年度公司的營業額只有5億元，潘蘇通稱自己不是地產商，其他人力求「貨如輪轉」，但他不急於賣樓，「做生意我好貪，賺幾倍我先收貨，樓市差我就唔賣」，不認為現在是賣樓時機，因內地經濟疲弱。

據悉，住宅項目「富國高銀」第一期於2013年開售至今已沽出約20%單位，套現26億元，第二期則未有銷售計劃。

做旅遊點 津項目非「大白象」

對外界質疑天津項目為「大白象」工程，高銀集團副主席李自忠代為擋箭，解釋整個項目規模相等於1.5個香港中環，發展需時，預期於明年底可如期竣工。其中，地標「高銀金融117」將於下月封頂，料約1年後可入伙，樓高117層，頂樓將成世界最高觀光廳，計劃打造成旅遊點。而甲級寫字樓部分現與數間銀行、保險公司及律師事務所洽談租務，目標租金為每平方米200元人民幣，高於市內同等寫字樓約30%至40%。酒店部分亦已把管理權給予麗晶酒店集團。

■高銀地產天津項目中的地標摩天大樓「高銀金融117」，其核心牆已興建至115樓或相當於約567米。採訪當日旗下天津環亞國際馬球會正舉辦「環亞馬球大學邀請賽2015—倫敦盃」，由倫敦大學對哈佛大學。 曾敏儀 攝



■高銀地產天津高級住宅發展項目「富國高銀」。



■潘蘇通與英國威廉王子合照。 資料圖片

■低調超級富豪潘蘇通，破天荒在天津與香港傳媒見面。 資料圖片

天津旗艦項目 投資百億美元

香港文匯報訊 高銀地產(0283)上周末安排香港記者參觀其於天津的旗艦項目——「新京津 高銀天下」。據介紹「新京津 高銀天下」總樓面約189萬平方米，包括一個國際化商業中心區、豪華住宅、休閒設施、天津環亞國際馬球會和國際標準馬球場，總投資約100億美元。項目坐落於天津濱海新區，整個項目預計2016年竣工。

「高銀金融117」全球第五高

項目中的地標式摩天大樓，為全球五大最高摩天大樓之一，建築結構高度597米的「高銀金融117」正如期施工，其核心牆已興建至115樓（或相當於約567米），預期今年8月份封頂，明年落成使用。集團將計劃持有「高銀金融117」作投資收租物業。

「高銀金融117」低層平均每層樓面約3,633平方米；其中，7至92樓規劃為甲級辦公大樓，總樓面約289,331平方米，計劃租予跨國或國內著名企業作地區總部；而94樓至頂層規劃為一家六星級酒店，總樓面約80,669平方米，集團正與多間國際酒店品牌洽談管理合作。

至於商業中心區二期上蓋工程，包括兩座摩天雙子塔、音樂廳、精品酒店及國際會議展覽中心，以及商業中心區三期地下建築工程進展良好。商業中心區的目標客戶包括以國內外大型企業、跨國公司及國際一線品牌商戶。集團現正開始招商戶進駐商業中心區。

「富國高銀」豪宅項目年內竣工

此外，「富國高銀」為豪宅發展項目，第一期共提供約700個豪華別墅、聯排公館及高層公寓單位，總樓面約208,000平方米。而第二期總樓面面積將達約501,000平方米，預期於今年內竣工。整個「富國高銀」低密度住宅項目（包括第一期和第二期）約共有1,606幢高層精品及特色公寓、75個獨棟花園大宅及11個聯排公館，共提供接近1,700個精裝修單位，總樓面合共約709,000平方米。

高銀地產私化未到時機

香港文匯報訊（記者 曾敏儀 天津報道）香港證監會早前曾點名批評高銀地產（0283）股權高度集中，主席潘蘇通上周末會見傳媒時再次提及有意將公司私有化，惟未到合適機會，同時不排除會再增持股份。

價位吸引或再增持

私有化的計劃提出多時，為何遲遲未實現？潘蘇通自揭謎底，原來一切錢作怪。「要私有化要有錢，又要股東同意肯賣俾我」，當然若出高價買貨，事情易辦，因此他稱最關鍵的是「我無咁多錢，又唔肯出咁多」。現在，他在等候適合的機會。

問到會否繼續增持股份，他不排除可能性，指「股價到某一個價位，認為吸引就會買」。

低調富豪 身家曾居亞洲第四



在香港，富豪等於名人，高銀集團主席潘蘇通卻是個低調的超級富豪，甚少於傳媒前露面，港人對其印象停留於松日MP3的老闆，上周末採訪當日亦不允記者拍照。其實，其集團業務包括電子、地產、金融、紅酒、馬球會及賽馬，分公司遍佈全球70個國家。在高銀地產（0283）及高銀金融（0530）股價暴跌前，在彭博亞洲富豪榜中，潘蘇通以241億美元排第四。

這位富豪行事低調，市場對其集團業務認識不深，甚至有指集團是空殼公司。潘蘇通上周末罕有露面時巧妙地說：「無人識唔代表無錢，多人認識唔代表有錢。」

電子業務才最吃重

集團旗下只有金融及地產業務在港上市，但

原來老本行電子業務才是最主要的生意。潘蘇通自1993年成立松日集團賣電視機及卡啦OK顯示器，最出名是出產MP3，其後一直從事代工生產，即使上市改名做高銀地產後，去年仍收購德國電子品牌Gigaset，今年9月將推新全新研發智能手機。

生意廣涉紅酒賽馬

紅酒生意更由生產、貿易、儲酒一條龍經營，收購了法國及美國的酒庄。身為香港馬球發展及推廣協會主席的潘蘇通，在天津項目開設馬球會及舉辦多項國際比賽外，原來在英國及法國亦有經營賽馬事業，業務眾多。有趣的是，在天津項目中，處處可見潘蘇通的個人元素，例如信奉風水及泰國四面佛的他，整個項目都佈以風水陣，又設四面佛廟。

■記者 曾敏儀

港股勢失守25000

香港文匯報訊（記者 涂若奔）由於全球經濟和美國經濟數據缺乏驚喜，外圍環境疲弱，美國三大股指上周五齊齊下跌，ADR港股更失守25,000點關口，報24,812點大跌316點或1.28%。分析員認為，美聯儲局本周即將召開的議事會議善可陳，暫時仍不會宣佈加息，港股短期內缺乏利好消息，成交量難以反彈到大時代以前水平，恒指本周將會繼續尋底。

美國三大股指上周五全線下挫，道指收報17,568點跌163點；標普和納指也分別跌22點和57點。在美上市的恒指成份股普遍下跌，騰訊（0700）ADR折合港元報149.22元，相當於拖累大市跌40.28點。匯控（0005）折合港元報68.32元，拖累大市跌33點。內險和內銀亦不盡人意，國壽（2628）、建行（0939）、工行（1398）和中行（3988）分別拖累大市跌10至20多點不等。

內地救市漸消化 觀望美議息

金利豐證券研究部執行董事黃德凡昨日接受本報訪問時表示，從外圍環境看，美股公司的業績好壞參半，未能給人驚喜。有分析對美聯儲局本周的議事會議寄予厚望，但他認為美國起碼要到今年12月才會加息，今年9月不會有任何動作。另外，內地救市雖初見成效，但市場已經逐步消化了相關措施的效應。綜合評估內外因素，港股目前缺乏利好消息，短期內恐欲振乏力。

英經濟提速 看好今年英鎊走勢

恒生銀行投資顧問服務主管 梁君靄



基本經濟方面，今年油價低企促使英國家庭可支配收入增加，而消費開支增長為英國零售、批發及消費服務行業帶來支持。繼2014年英國第4季度國內生產總值增長達7年高位後，2015年第1季度國內生產總值按年增長2.9%。此外，5月份失業率穩定於5.6%，為7年以來最低，而工資增長錄得明顯改善，5月份包括花紅的平均月薪，按年急速上升3.2%，是自2010年4月以來最大升幅。

工資增長理想 消費信心高

筆者認為今年英國經濟將繼續增長。英國6月份服務業和建築業採購經理人指數亦見

改善。雖然樓市有降溫的跡象，但是在通脹及按揭利率低企、工資增長理想以及消費者信心維持高企的情況下，筆者預計樓市有望於第3季加快增長。整體而言，筆者認為經過兩年復甦之後，英國經濟將繼續增長，並且增速或會繼續優於七大工業國中的大部分國家。

政治因素方面，首相卡梅倫(David Cameron)及其所在的保守黨於5月7日舉行的英國大選獲得勝利，成功連任，並且不再需要組成聯合政府執政。然而，市場焦點很快就切換到卡梅倫早前承諾於2017年底舉行一個退出歐盟的全民公決。鑑於英國議會已排除把退歐公投與2016年5月蘇格蘭和倫敦的選舉一併舉行，筆者認為公投於2017年舉行的可能性更大。無可否認的是，退歐公投將在未來兩

年對英鎊匯率帶來巨大的政治風險，但筆者認為今年的影響則相當有限。

距首次加息時間愈來愈近

雖然英國經濟增速較市場預期快，而且經濟增長預計將保持強勁，但是今年以來油價下跌令全球通脹低走，令英倫銀行很大機會於今年維持寬鬆的貨幣政策。然而英倫銀行行長卡尼(Mark Carney)在7月14日的英國國會議事會上明確表示，英國距離首次加息的時間愈來愈近，並指出英鎊匯率並不是影響通脹前景的主要因素，言論明顯偏向鷹派。筆者認為英倫銀行將緊隨美國聯儲局，成為第二個加息的央行，預期英國第一次加息時間將會發生在2016年第1季度。整體而言，筆者看好今年英鎊兌美元走勢，相信匯價今年底有望上試目標1.6300。

（以上資料只供參考，並不構成任何投資建議）