

港商詐騙 20 億 12 年多收少賠

廣州新中國大廈

變逃犯提款機

1 跑路港商遙控大廈 12 年

據悉，廣州市商業銀行「百億非法吸存案」曝光後，廣州市委、市政府 2007 年先後成立幾個專案組，負責偵辦及歷史遺留問題的處理，包括新中國大廈的不良資產追查。至成功變賣後移交給法院，專案組的任務就結束了。但是此後，圍繞「百億非法吸存案」退賠款的明爭暗鬥，仍在角力。

金穗豐買受大廈後，原物業管理方中怡公司提出質疑並拒絕移交管理權，雙方就此訴至法院。後經荔灣區法院一審、廣州市中院二審，判決中怡公司將大廈物業管理權、相關設施、資料等移交給金穗豐並撤出大廈，最終得到強制執行。

金穗豐為何接收大廈的過程如此曲折？原來，潘維曦逃回香港後，仍以另一內地身份「潘偉民」為中怡公司法人，繼續擔任大廈物業管理方，卻一直沒有被列為清查對象。

在警方的「在逃人員登記信息表」上，記者看到：「潘維曦，即潘偉民」，他有兩個證件，其中一個是港澳同胞回鄉證，另一個是戶籍地址為廣州增城的居民身份證。

據廣州市工商局荔灣分局檔案，中怡公司 1998 年 6 月成立的時候，法人為潘偉民，2004 年變更為薛伯強，潘偉民退出股份。

在工商登記資料中，有一份致廣州市工商局的關於潘維曦姓名問題的函寫道：潘維曦為工

本報日前接獲廣東金穗豐公司投訴稱，公司響應廣州市政府盤活爛尾樓的政策，出資 9.74 億元買受廣州市商業銀行「百億非法吸存案」標的——新中國大廈。但隨後發現，涉案主犯港商潘維曦（又名潘偉民）逃亡香港後雖被通緝多年，但仍靠製造虛假合同，秘密遙控出租大廈牟利。

記者採訪了解到，案發 12 年來，新中國大廈商戶租金大部分沒有轉為理應查收的退賠款，而是通過地下錢莊流去香港。金穗豐買受大廈後，雖承諾維護商戶利益、致力打造一流服裝批發市場，亦因遭遇層層阻力，難以實行。

香港商報記者 趙晉天

作方便，過去會使用潘偉民之名，有同時用潘維曦、潘偉民兩個名字的情況。現根據工作需要，今後將只用潘維曦之名，不再使用潘偉民之名，以免造成混淆。

潘維曦逃亡香港後，曾於 2006 年 3 月涉及一宗銀行騙案，被法院判入獄 21 個月。但在新中國大廈中怡公司曾使用過的辦公室遺留文件中顯示，從 2004 年到 2007 年，潘偉民都一直還在用「潘維曦」的名義簽署中怡公司文件，內容涉及人事任免、管理決策、財務審批等。他最近的一次署名簽字是 2007 年 10 月 12 日，「同意薛伯強總經理因私請假。」

新中國大廈簡史

- 1996 年 7 月奠基
- 1998 年 11 月因涉及廣州市商業銀行「百億非法吸存案」停工爛尾
- 2009 年 8 月第一次拍賣面積 11.9 萬平方米，公告價 11.4 億元，因小業主有異議而停拍
- 2009 年 12 月撮再拍，面積增至 12.5 萬平方米，公告價 13.5 億元，因無人交保證金而取消
- 2010 年 1 月第二次拍賣，面積 12.5 萬平方米，12.17 億元起拍，終流拍
- 2010 年 5 月第三次拍賣，起拍價 9.74 億元，無人舉牌
- 2010 年 7 月金穗豐公司以起價 9.74 億元買受

背景故事

大廈爛尾十多年

新中國大廈坐落於廣州人民南路與十三行路交匯處，北面連接上下九路步行街，南面是珠江長堤。大廈高 162 米，共 48 層，其中地面 43 層，地下 5 層，總建築面積 15 萬平方米，曾是廣州最為知名的爛尾樓，也是內地服裝批發市場龍頭。

大廈 1996 年 7 月奠基，開發商為港資廣州國商公司，通過「買舖返租 5 年、小業主每年可坐收租金 12%」的高回報為噱頭，至 1998 年底實現 7 億多港元的「銷售額」，但次年 6 月大廈只剩 1 層半即將封頂，突被廣州「98.12」工作組調查，國商公司非法吸收公眾存款案曝光，所有銀行賬戶凍結，老闆潘維曦逃亡香港，2001 年被廣州警方通緝，國商公司和新中國大廈亦被法院查封。

據悉，在「百億非法吸存案」中，新中國大廈項目涉案未歸還款高達 20 多億元，受騙購舖的 600 多名小業主訴諸法院後，國商公司被執行案高達 859 件。

其間，新中國大廈一部分面積清算賣出，部分出租，逐漸形成 10 家批發市場，與周邊多個服裝批發市場形成十三行服裝商圈，日人流量達 6 萬人次，每天進出貨物數千噸，輻射全國各地、俄羅斯以及東南亞地區。

2010 年 7 月，大廈在經歷 3 次流拍後，金穗豐公司以底價 9.74 億元整體買受（詳見附表），今年初獲准將大廈第 21 至 40 層的使用功能由公寓、酒店改為商務辦公，並進場實施改造工程，大廈的經營動向引起海內外關注。

據悉，新中國大廈雖然已完成買受，但目前產權情況仍未厘清，承租關係和管理比較混亂，且原「租賃合同」最早者，已於今年 1 月 1 日到期，一直未移交。金穗豐計劃收回後減少中間環節，直接面對商戶簽約，希望承租戶不要惡意續簽合同，以免再生糾紛。

金穗豐上述表態，受到大廈商戶的歡迎，認為有利於市場長遠發展。有商戶指出，產權確權僅是應該快速解決的問題之一，但這裏做服裝的人都知道，十三行有幫黑社會，動不動就打人，也是大廈的「毒瘤」之一。

據悉，新中國大廈一共有 9 家經營公司，除友誼公司外，共有 4176 個商舖，目前轉讓、轉租，均由一家中介公司壟斷、控制。8 家經營公司都一致配合收取中介費，只承認該中介公司蓋章轉租。商舖的每次轉租，當事雙方都要向該中介公司各交納 1 萬元的中介費，租期超過 1 年，每年還要再交一次。如果每年每個商舖轉租一次，或者租期超過 1 年，中介費的收入可達 8000 多萬元。

此外，大廈服裝批發市場的搬運都由一個組織壟斷。誰要想在此從事手推車搬運，每車每年必須交納 2 萬元的進場費和每月 600 元的管理費。廣州十三行地區從事服裝搬運的手推車大約有 1000 輛。也就是說，有人每年僅靠控制搬運，就有約 3000 萬元的進帳。

據悉，新中國大廈 B1 層從 2001 年起就由金富翰商行經營，租期 2006 年底結束，2005 年 12 月 21 日該商行又與潘維曦簽訂為期 5 年的租賃合同。但至 2006 年 11 月，有人強令商行在 12



商場內顧客川流不息。



商場內顧客川流不息。

2 砲製陰陽合同 截留租金

金穗豐買受新中國大廈後，大廈內原有 8 家經營公司以所持的租賃合同並未到期、且拍賣前已在荔灣區法院進行過登記、法院拍賣公告列名 20 層以下「不交吉」為由，均拒絕按市價約繳租金。

案件資料顯示，新中國大廈被查封後，潘維曦與 8 家經營公司簽訂了租賃協議，落款時間多在 2003 年至 2008 年間。

荔灣區法院表示，大廈拍賣前，雖對上述合同予以登記，但並不代表確認這些合同的真實有效性，法院也沒有對合同進行過任何鑒定。

在廣州商業銀行百億吸儲大案資料中，潘維曦被指控參與利用假印鑒，虛增、虛減存單，高息吸存、透支、挪用、轉移資金，賬外經營等多種手段逃避監管，屢試不爽。他會不會繼續以砲製呢？

多方調查發現，潘維曦逃亡後，尤其在得悉新中國大廈拍賣消息後，清晰地布置了兩步棋，一是以減少國家損失為幌，提出將大廈租金作為退賠款，將大廈以國商公司的名義繼續對外出租，鼓動自己控制的經營公司和無辜小業主阻撓拍賣，二是勾結他人砲製「陰陽合同」，並通過阻止金穗豐接收大廈，長期截留租金。

記者在廣州市工商管理局網站發現，國商公司的中外合作企業（港資）營業執照在 2003 年 10 月被公告吊銷。而新中國大廈內 8 家經營公司與國商公司簽署的 8 份租賃合同，涉及面積 56894 平方米，最早落款時間是 2003 年 4 月，最遲落款時間是 2008 年 12 月，出租方簽字人都是潘維曦。

一個逃亡香港的通緝犯、服刑犯，如何能夠被查封和被吊銷執照的公司名義簽署合法合同？

潘維曦的做法在明眼人看來，還有許多漏洞。如新中國大廈的 8 家經營公司中，1 樓的宜泰公司是由廣州雅時達商貿公司於 2005 年 10 月 31 日變更名稱登記而來，但其持有的租賃合同顯示是在 2003 年 9 月 23 日與國商公司所簽。

另幾家經營公司如「均盛」、「景鑫」、「景強」也是類似情況，而「明天」的法人代表簽字時還不具備身份。「華翼」雖成立於 2001 年，但直到 2008 年經營範圍才變更

為增加「場地出租」，如何能於 2005 年 8 月就與國商公司簽訂租約？

而且，上述合同約定的租金幾乎為同期市場價格的百分之一。如耀生服裝批發市場的租賃合同約定的租金為每平方米 13 元/月，耀生與小業主周某簽訂的轉租金為每平方米 867 元/月。同樣的情況也出現在其他 7 家經營公司的租賃合同內。為何價格差距如此之大？簡直不可思議。

按這些合同計算，新中國大廈近 7 萬平米的出租經營面積 1 年的租金才 400 多萬元，不夠金穗豐買受大廈所付資金半個月的利息。如果



商戶抗議黑幫橫行。

3 退賠款實則九牛一毛

調查取證的粗略數據顯示，12 年來，潘維曦一直在遙控插手新中國大廈運作事務，是主要的實際控制人。其侵佔理應作為退賠國商公司非法集資案受害人的進場費、租金等收入，高達數十億元，而通過陰陽合同偷漏應付稅亦有 10 餘億元，合計給國家和社會造成的損失每年近 10 億元。

據悉，金穗豐公司以 9.74 億元買受新中國大廈後，又陸續支付各項稅費、原開發商欠繳的土地出讓金，以及每月 1000 多萬元的運營

費用，累計投入超過 15 億元，今年初又開始進場對 21 樓以上實施改造工程。由於兩年來遲遲未能整體接管大廈，不僅無法對落後設施加以改造，更難以新業主身份按市價變更租金約定。

根據友誼公司去年 7 月發布的公告，公司將新中國大廈 7460 平方米面積，出租給該大公司，合同期限為 15 年，首年至第 3 年每年租金及費用為 1 億元。在上一個合同期內，年均租金約 5000 萬元。

4 商戶憂黑社會盤踞

記者在新中國大廈採訪時，有商戶反映，大廈 20 層以下正在經營的賣場，長期以來各層承包商直接與小業主包租，每檔口租金約 5000 元，分割後的小舖平均 2 平方米，租給個體的經營者，再在市場上轉租。最後用家即從事批發成衣的商戶，實際付出的每月租金往往超過萬元。

鑒於新中國大廈雖然已完成買受，但目前產權情況仍未厘清，承租關係和管理比較混亂，且原「租賃合同」最早者，已於今年 1 月 1 日到期，一直未移交。金穗豐計劃收回後減少中間環節，直接面對商戶簽約，希望承租戶不要惡意續簽合同，以免再生糾紛。

金穗豐上述表態，受到大廈商戶的歡迎，認為有利於市場長遠發展。有商戶指出，產權確權僅是應該快速解決的問題之一，但這裏做服裝的人都知道，十三行有幫黑社會，動不動就打人，也是大廈的「毒瘤」之一。

據悉，新中國大廈一共有 9 家經營公司，除友誼公司外，共有 4176 個商舖，目前轉讓、轉租，均由一家中介公司壟斷、控制。8 家經營公司都一致配合收取中介費，只承認該中介公司蓋章轉租。商舖的每次轉租，當事雙方都要向該中介公司各交納 1 萬元的中介費，租期超過 1 年，每年還要再交一次。如果每年每個商舖轉租一次，或者租期超過 1 年，中介費的收入可達 8000 多萬元。



去年 4 月，金穗豐一名物管員首天上班即被人打成重傷。

月月底前移交，商行不從，不久即被放水淹沒貨物，給該層商戶造成巨大損失。該商行負責人的弟弟隨後又在大廈停車場遭襲，腿被打斷，經營權最終失去。

不少商戶向記者表示，廣州目前正大張旗鼓「三打兩建」，希望新中國大廈的黑惡勢力能夠從根本上剷除。

還有商戶說，政府若不下決心斬斷潘維曦團夥的核心利益鏈，盤活新中國大廈就會成爲一句空話。

金穗豐購得新中國大廈內正在經營中的產權面積大約 7 萬多平米，是友誼公司的 10 倍，但依照法院以原租賃合同約定而收到的租金卻只是其 5%，平均每平方的租金僅是友誼公司的 0.5%。

金穗豐公司董事溫好才告訴記者，買受大廈後，應該由新業主金穗豐簽發新版租賃合同，約定並收取租金，但目前相關事宜實施中仍遭週層層阻力。「那麼大的一幢樓，這麼好的地段，每年租金至少在 2 億元以上，但實際台賬上才 500 萬。」

他還指出，這個巨大差異存在多年，顯示非法集資案善後過程中理應收獲的退賠款大量流失掉，廣州市政府墊付的巨額資金勢必長期掛帳。

5 冀政府維護公平正義

新中國大廈最初規劃名為「帝國大廈」，但一經曝光，即引起人大代表質疑，提案要求更名。廣州人大遂立法規定，新建樓盤均不得以外國地名或國名命名。

1998 年金融風暴以後，廣州出現大量爛尾項目，在冊地塊有 141 宗，涉及樓盤 57 宗，佔用了大量的資金，破壞城市形象，浪費土地資源。2006 年，廣州市政府提出，在冊爛尾地塊及樓盤要力爭在 2010 年亞運會前夕全部「復活」。結果，有 120 宗地宣布如期得到解決，後者也解決 53 宗，超過九成，其中就包括新中國大廈。

但目前以新中國大廈的實際情況來看，要解決爛尾項目的全部實際問題，並非拍賣變現就萬事大吉了。

房地產專家韓世同認為，廣州許多爛尾項目涉及發展商、大小業主、銀行等多方利益體，債權債務關係非常複雜。要想真正盤活爛尾項目，單憑開發商、債權人和小業主任何一方引進資金還不夠，政府及有關部門應該更積極推動，付出努力。

據悉，金穗豐公司自去年發現潘維曦砲製陰陽合同截留新中國大廈退賠款的證據後，已向廣州市公安局經偵支隊舉報，雖尚未立案，但相關調查沒有中斷。

潘維曦這樣一個身負重案的在逃通緝主犯，為何能夠在世人眼皮底下，控制案件標的新中國大廈的出租經營活動，大肆侵吞退賠款達 12 年之久？為何買受方全額支付新中國大廈變現款項後，依然遲遲不能依法行使接收、管理權？金穗豐公司感到很無奈，近期已致信廣東省委書記汪洋求助。

金穗豐高層表示，相信廣東省、廣州市部署「三打兩建」的決心和魄力，亦希望有關方面認真過問新中國大廈的遺留問題，繼續維護法律的尊嚴，維護社會的公平正義。