

# 新世界將重建 探討保育方案

# 皇都戲院大廈獲批強拍 底價47.76億破紀錄



皇都戲院前身為璇宮戲院，是一座單幢式戲院，於2017年獲古諮會評為一級歷史建築。資料圖片

新世界發展發言人昨表示，對於土地審裁處批出強拍拍賣令，集團表示歡迎，皇都戲院大廈由住宅、商用及前皇都戲院部分組成，期望在取得100%業權及詳細勘察建築物的結構後，積極探討保育前皇都戲院相關部分的可行性和方案。

發言人又重申，集團一直積極推廣文藝工作，若集團成功統一皇都戲院大廈業權，將就如何保存前皇都戲院的精髓，與持份者及社區人士緊密溝通，聆聽各界意見。

## 重建住宅 地積比可達10倍

該項地盤面積約3.6201萬方呎，地皮規劃用途現為「住宅或商業」地帶，加上屬於「舊契」項目，發展彈性較大，如果用作住宅發展，地積比率達10倍，可建樓面約36萬方呎；若作商廈發展，地積比可提高至15倍，可重建樓面達54萬平方呎。

審裁官的判詞中提到，皇都戲院被列為一級歷史建築，但只是政府的行政措施，而未有任何保

護條例。審裁官認為，處理強拍令時不需要考慮建築物的歷史評級。判詞又提到，買家於完成收購的6年內，要完成項目的重建發展。判詞中以逾47.7億元為底價，當中提到一開始發展商利潤為23%過高，認為18%較合適。

於1952年12月落成的皇都戲院前身為璇宮戲院，是一座單幢式戲院，於2017年獲古諮會評為一級歷史建築。

## 戲院部分成併購重建關鍵

新世界於2015年展開收購，於2018年獲得82.22%的業權，並就項目申請強拍令，但因尚未收購部分以戲院佔約10%業權最大，成為項目併購重建的主要影響關鍵。新世界去年以7.37億元向原業主陸海通陳氏家族購入項目的戲院部分及3個商舖業權，令收購業權提升至逾90%。

資料顯示，陸海通陳氏家族以HONG KONG ENTERPRISES LTD在1958年以約150萬元一籃子購入項目的戲院及商舖部分，持貨61年易手賬面賺約7.355億元，物業升值約490倍。

新世界發展於2018年就北角皇都戲院大廈申請強拍令，土地審裁處昨批出項目的強拍令，意味着新世界可統一業權進行重建，底價47.76億元，成為本港歷來最大金額的強拍紀錄，當中包括屹立北角約68年，因獨特的飛拱建築特色獲古諮會列為一級歷史建築的前皇都戲院。

香港文匯報記者 梁悅琴

## 建築獨特 星影處處



特稿

在1952年落成的皇都戲院(1959年前名為璇宮戲院)，是現存戰後戲院建築中最古老的一幢，並已屹立於北角接近70載，除了是區內一個特殊的地標之外，也是一級歷史建築，曾見證港產片的黃金時代，記載了一代人的美好回憶。

璇宮戲院為香港影業鉅子歐德禮、孫潤杰、楊耀瓊的萬國影片集團所興建及管理，屋頂的「拋物線形混凝土桁架」，體現戰後現代主義的簡潔風格，甚至被國際保育組織Docomomo International譽為全球戲院獨一無二的設計。在入口處上面的弧形立面，有一幅《蟬迷董卓》的大型浮雕裝飾，出自名畫家梅與天手筆，數十年來一直被電影海報及廣告板遮擋，至近年因重建工程而重現人前。

該戲院採用鏡框式舞台，可供粵劇演出和電影播放，誕生初期引進

了不少藝術表演，「中國第一流女高音」費明儀、鳳凰女以及鄧麗君亦曾經到此演唱。

## 原為本港最大型戲院

戲院建築佔地3.62萬方呎，當年造價達250萬元，可以容納1,173名觀眾，另設有獨立銀幕及放映室的試映室，可容納120人，是全港數一數二的大型戲院。由於當年交通條例禁止在英皇道停車，所以建築師為戲院設計一個可容納50輛車的地下停車場，為當時遠東地區絕無僅有的設計。

## 被改建成綜合建築

直至1958年，戲院及商舖部分還有毗連位於電廠街地段由陸海通家族透過HONG KONG ENTERPRISES LTD以約150萬元一籃子購入發展。而該家族亦將其改建成為集合戲院、商場、夜總會及住宅於一身的大型綜合建築，改建後璇宮戲院正式易名為皇都戲院。

原有璇宮戲院外貌並無明顯改動，而原來觀眾席以下包括地下停車場則被改裝為三層商場，而連接戲院的地段興建了一座11層高的住宅大廈，名為璇宮大廈，而當時戲院商場貫穿於璇宮大廈，並且四通八達，於是吸引大批人流。

## 大火無情 災後生意黯淡

好景不長，1995年一場四級大火，徹底扭轉皇都的命運，商戶當年損失慘重，災後生意一蹶不振，戲院亦無奈於1997年關門大吉，只剩下商場與住宅部分繼續運作，2000年改裝為桌球會，並一直營業至今今年3月。

新世界自2005起大規模收購皇都商場，並於2018年10月申請強拍，去年6月再以7.37億元收購北角皇都戲院大廈的戲院及3個地舖，令業權大增逾九成。皇都戲院2017年獲評為一級歷史建築。

香港文匯報記者 黎梓田

# 中海外：今年投地目標1400億

香港文匯報訊(記者 黎梓田) 中國海外(0688)昨舉行網上會議公布今年截至6月底之業績，集團期內股東應佔溢利為205.3億元(人民幣，下同)，按年跌3.7%；每股基本盈利1.87元，按年跌3.7%；派發中期股息每股45港仙，與去年相同。

主席顏建國表示，土地市場競爭越來越激烈，集團會進一步透過非公開土地市場爭取土地儲備，今年投地目標開支約1,400億元，另今年集團啟動回購，認為股價被低估，將持續回購股份。

## 上半年物業銷售額增4.2%

財報顯示，期內合約物業銷售額增長4.2%至1,720.1億元，對應銷售面積為954萬平方米，增長3.5%。收入上升11.0%至886.3億元，經營溢利為312.6億元。核心淨利潤179.4億元，同比上升0.3%。

集團在中國內地13個城市新增21幅土地，新增總樓面面積為582萬平方米。於六月底，同系公司土地總儲備為9,006萬平方米。於六月底，集團之銀行及其他借貸為



顏建國(左二)表示，土地市場競爭越來越激烈，要保持增長，投地金額不會太少。

億元，應付票據為793.2億元，持有銀行結餘及現金人民幣1,113.8億元，淨借貸比率維持於32.95%的水平。

中國海外主席顏建國表示，今年投地目標開支約1,400億元，認為土地市場競爭越來越激烈，要保持增長，投地金額不會太少。集團會進一步透過非公開土地市場爭取土地儲備，包括與同行或政府部門合作。截至上週，中海外今年已經透過勾地等模式，取得逾700億元權益土地總額，完成全年目標約

## 股價被低估 續回購股份

顏建國指，今年派發的中期股息按年持平於每股45港仙，與30%的派息比率目標指引仍有距離，但相信隨著集團持續平穩發展，派息總額和派息比率會逐步增加。他提到，今年集團啟動回購，雖然規模不大，但是多年來踏出的第一步。而現時股價被低估，加上現金充裕，會持續回購股份。

# 綠地：上半年業績趨勢向好

香港文匯報訊(記者 章蕪蘭上海報導) 綠地控股昨晚發布2020年半年報，在新冠肺炎疫情背景下，主要經濟指標逐季改善，上半年公司歸母淨利潤已超去年全年五成。綠地控股董事長、總裁張玉良表示，下半年雖然依舊處於疫情防控常態化的環境下，但形勢總體好於上半年，綠地有信心保持年初目標不變、指標不減。

## 歸母淨利潤80億元

期內綠地控股營業收入2,098億元(人民幣，下同)，總資產11,712億元，同比分別增長4.17%和2.23%；

利潤總額153億元，歸母淨利潤80億元，基本每股收益0.66元，通過在二季度快速提升復工復產效果，均已超去年全年總額的五成；加權平均淨資產收益率(ROE)10.46%。

綠地控股透露，旗下房地產業在疫情背景下主動作為，推進創新轉型，回款率、重點項目拓展、復工復產、健康宅2.0落地等方面成效顯著。上半年，實現合同銷售金額1,330億元，合同銷售面積1,031萬平方米，回款1,257億元，回款率達到95%，同比上升近15個百分點。其中住宅產品銷售金額佔比超七成，回款率達106%。

# 富力擬「瘦身」減債

香港文匯報訊(記者 周曉菁) 早前傳出內地房地產債務融資將設「三條紅線」，負債率過高的房企或將強制削減發債規模，高槓桿率的富力地產(2777)成為市場擔憂的對象之一。董事長李思廉昨於電話會議中強調，集團淨負債率已由年初的199%降至6月末的177%，望在年底可降至約160%的水平。今明兩年會繼續出售物業以減輕負債，助信貸評級有上調空間。

李思廉坦言公司有減磅計劃，在未來一段時間會計劃出售一些投資物業和發展項目，惟商業物業的談判進程較為較慢，設計公司重組等。他透露，未來9個月境內外共有250億至

300億元債務需處理，其中超過一半已經有重組安排，剩餘的則靠自身資金及銷售抵消，不會構成債務違約的風險。他相信，在減輕負債後，集團的信貸評級會有上升空間。

## 54%舊改項目位於大灣區

城市舊改方面，李思廉透露，富力上半年已將約129萬平方米，轉化為460億元的可售資源。年內仍有多個百萬平方米的項目可進行轉化，涉及廣州、西安等地，全年轉化目標為700萬平方米。上半年，集團擁有80多個項目處於舊改的不同階段，其中92%位於一線及二線城市，54%位於粵港澳大灣區。

# 「舖王」賣九龍城地盤業權 估值6.5億

香港文匯報訊(記者 黎梓田) 盛傳財政出現問題、持有大量物業的「舖王」鄧成波近期積極放售物業套現。萊坊表示，獲委託標售九龍城衙前望道3至13號80%的不可分割業權。市場估值約6.5億元，截標日期為下月29日。該物業現為一幢落成於1967年樓高六層之商住大廈，涉及地盤面積約

7,030平方呎，城市規劃為「住宅(甲類)2」用途，高度限制由主水平基準起計80米，最大可建樓面面積約63,270平方呎。

## 疫市放售物業近65億

市場消息指，鄧成波自今年初起放售一籃子物業，市場估計總值涉近65億元，俱為疫

情下市場矚目的放售個案。鄧成波兒子、陸城集團主席鄧耀昇早前回覆傳媒查詢稱，集團目前管理資產總值約800億元，不時會審視和優化投資組合，認為在現市況下入市，資產價格較相宜，集團會考慮適時善價出售非核心資產，並購入更優質、具發展潛力物業，長線而言，集團對後市充滿信心。

# 中銀捐助惜食堂入社區「分餉」抗疫

香港文匯報訊 本港疫情持續，基層市民生活更見艱難。不少社區飯堂為避免人群聚集，均暫停提供飯餐，以降低感染風險。為協助紓緩基層困境，中銀香港捐助惜食堂設立了「惜食分餉流動車」，通過配置保溫設備，將熱飯餐、冷凍飯餐、湯水及食物包以保鮮、高效的方式一天兩次派發至8個偏遠地區，支援需要領取食物

## 基層家庭物質精神皆受惠

其中一名受惠者為單親爸爸陳先生，他與三名年幼子女同住屯門鄉村，村內沒有社區設施，生活配套亦缺乏。陳爸爸為應付三名子女的日

起居疲於奔命，更由於不善烹調，往往以即食麵或罐頭食品果腹，難以滿足子女所需營養，以致影響發育。

年初起全球爆發新冠肺炎，學校停課，三名子女留在家中，陳先生照顧他們一日三餐的食糧較之前更為吃力。自從「惜食分餉流動車」向陳爸爸提供支援後，家庭每天均獲得已烹調好的飯餐及一些乾糧物資，除紓緩了他的生活煩惱，還

能提供營養均衡的飯餐予其子女。過了一段日子後，其子女亦較以前強壯。陳爸爸騰出了更多親子時間，一家的關係亦變得更為親密。

中銀香港自2016年開始捐助惜食堂設立「惜食分餉站」，回收及有效運用可食用食物，製作飯餐和食物包，贈予基層長者及低收入人士，自計劃推出後超過800萬人次受惠。



中銀香港自2016年開始捐助惜食堂設立「惜食分餉站」。自計劃推出後超過800萬人次受惠。