

# 疫情兼禁酒令 蘇豪酒吧舖半價沽

## 零售蕭條 勞力士Prada擬棄租羅素街

新冠肺炎拖麻零售業，名店爆發棄租潮，強如全球知名奢侈品的勞力士也難敵病毒要黯然離場。市傳英皇國際（00163）旗下用作名表勞力士專門店的羅素街地舖，有指經營困難打算退場，業主亦低調推出該舖招租，意向租金150萬元，呎租約446元；另由酒吧租用的中環伊利近街地舖，剛大劈5成以3400萬元易手，是行政長官表示有意頒布禁酒令後酒吧第一劈。

大公報記者 梁穎賢

### 近期矚目舖位或租戶動態

舖位	動態
銅鑼灣羅素街8號地下1及2號舖	●勞力士專門店，有指生意難做放棄經營，英皇將收回舖位出租，意向月租150萬元
尖沙咀1881號商場兩大複式舖位	●名表寶珀及寶璣旗艦店經營困難擬提前結業
中環伊利近街地舖	●劈價5成以3400萬元沽出
尖沙咀好時中心地下8號舖	●劈價47%沽，約1428萬元
上環荷李活道256號地下	●減價2成沽，約2000萬元

新冠肺炎疫情擴散，日日有新增確診，市民不敢上街消費及聚餐，多間零售商戶十室九空無人幫襯，而過去多年一直倚賴內地遊客生存的奢侈品店舖，在失去這批奉上金蛋的生力軍下儼如被廢武功，逐間退場。

市場消息指，英皇國際持有的銅鑼灣羅素街8號地下1及2號舖，面積3367方呎，由英皇旗下英皇鐘錶珠寶（00887）經營，並用作名表勞力士專門店，消息指因過去大半年零售市道面對重重波折，本已經受凜冽寒風的零售市道，在新冠疫情下更雪上加霜，面對經營困難，只好放棄經營，有指英皇低調推出該舖招租，意向月租150萬元，呎租約446元。勞力士租約期至今年9月，續約事宜暫未有結論。

### Swatch兩品牌短期關門大吉

此外，Swatch group早年租用尖沙咀1881號商場兩大複式舖位，作旗下兩大名表寶珀及寶璣旗艦店之用，高峰期每月租金合共1200萬元，租約至明年。消息指，「即使業主肯減租9成甚至免租，無生意班夥記都要出糧，無收入根本頂唔到」，生意一落千丈下，兩品牌將短期關門大吉，提早於約滿前離場止蝕。

其實除上述名表商戶外，多家時裝名牌也遭疫情波及，意大利高級皮具品牌Prada，早前以高價900萬元租用銅鑼灣羅素街二千年廣場多層舖位，租約至

今年6月才完結，品牌早前已表示不會續租。

奢侈品首當其衝之際，本地食肆也難逃劫數，因為行政長官日前表示有意頒布禁酒令防疫措施，引發社會爭議，酒吧區生意直墮谷底，中環蘇豪區一帶酒吧及餐廳舖價應聲狂掃。市場消息指，中環伊利近街近扶手电梯的雙號舖，現時由阿根廷扒房Pampas餐廳租用，建築面積約1000方呎，月租8萬元，租約期至本月。業主原本叫價6800萬元，惟疫情下生意大減，加上政府有意頒布禁酒令，進一步打擊生意並同時令舖價大跌，業主手起刀落大劈一半，以3400萬元沽出該舖，若以目前租金8萬元計算，租金回報率約3厘。雖然身價「無咗一截」，惟業主早於1987年以68萬元購入，持貨33年，帳面大升3332萬元或49倍。

另外，尖沙咀麼地道63號好時中心地下8號舖，建築面積300方呎，原叫價2680萬，劈落1428萬元易手，呎價4.76萬元，減幅47%。租客為龍城大藥房，租金4.25萬元，租約至2021年3月份，回報3.6厘。上一手業主於1995年7月份用350萬買入，帳面仍大賺過千萬元。

消息指，上環荷李活道256號地下，面積約900方呎，原叫價2500萬元，剛減價2成以約2000萬元易手，呎價約2.2萬元。舖位現由鞋店以每月3.9萬元租用，回報率約2.3厘。

## 第一集團購百麗大廈落實重建

【大公報訊】主力發展工商物業的第一集團，剛再斥約6.4億元購入長沙灣百麗大廈，並計劃斥約28億元，合併毗鄰工廈重建，預料2023年落成。

第一集團剛於月初斥約7.9億元購入長沙灣道924至926號千禧大廈，現再斥6.4億元成功收購毗鄰916至922號百麗大廈。

兩大廈的地盤面積共約2.16萬方呎，以土地可以地積比率12倍發展，總可建樓面約26萬方呎，換言之，平均收購樓面呎價5500多元。該集團董事魏深儀表示，公司計劃合併兩工廈土地，重建為1幢新型工廈，總投資約28億元，料於2023年落成。

該集團現於區內持有大南西街1018號土地，計劃重建為1幢甲級寫字樓，可建樓面約20萬方呎，預計將於明年落成。連同收購的兩幢工廈，重建後，該集團暫在區內擁有約46萬方呎新工商業樓面。

此外，中原工商舖統計九龍9區商業物業的空置情況，其中6個地區的上

月空置率，出現按月回落跡象。其中紅磡區由1月份的8.19%，減至上月的4.54%；長沙灣及荃灣區，由1月份的6.45%，減至6.02%；旺角區則由8.08%減至7.66%。該公司董事陳雁樓表示，九龍寫字樓租金一向低於港島區，不少甲廈更擁有開揚海景。

事實上，目前本港營商前景滿布陰霾，企業維持營運是一大難題，租戶多以節省成本為主，租金是其中重要的考慮因素，他相信下月本港疫情更轉趨嚴峻下，料會進一步影響企業承租心態，即使九龍寫字樓空置率也會無可避免地跟隨大市而輕微回升，租金方面則會繼續尋底。

### 財團棄購鴨脷洲舊樓

另獲財團收購的鴨脷洲大街120至126號舊樓，市傳該財團因最近疫情導致包括本港在內的環球經濟，或出現嚴重衰退，而決定放棄收購行動，可能稍後待市況明朗後，再調整收購價，重啟計劃。



◀中環蘇豪區附近的伊利近街一帶恍如死城，酒吧食肆鮮有顧客，拖累舖位身價應聲插水

## 謝霆鋒助租戶 擺花街舖減租三成

【話你知】素有「明星街」之稱的擺花街，雲集一眾明星藝人，其中該街道舖王之一的謝霆鋒（右圖），率先將其中一間經營葡萄酒的零售商減租，減租幅度高達31%。

零售業步入嚴冬，雖然不少租戶要求業主減租或提供紓困措施共渡時艱，但並非個個皆良心業主且有求必應，肯減租的只佔少數，「CHOK神」藝人謝霆鋒算是名人中反應較快的業主，其持有的中環擺花街28號舖，由去年9月起至今年8月的一年租期內，平均向租客減租逾三成。

謝持有的擺花街28號地下連閣樓，地下建築面積約700方呎，閣樓建築

面積約500方呎，總共1200方呎，由一家葡萄酒零售商在2018年3月起租用3年，月租8.5萬元，租金已較2015年高峰20萬元狂減約58%。而去年下半年起，本港受修例風波衝擊，零售業進入寒冬，不少租戶要求業主減租，謝霆鋒體諒租戶，雙方重新簽訂新租約，以階段性減租相助租戶，於去年9月至今年2月底，月租減至5.7萬元；由今年3月至8月，租金減至6萬元。至於今年9月至明年3月的餘下租期，租金暫維持原價8.5萬元。

按此計算，由去年9月至今年8月的12個月內，該舖平均月租減至5.85萬元，較原定租金減31.2%，意味謝霆鋒租金收入減少31.8萬元。



同由謝持有的擺花街26號，目前由泳衣店以短租形式承租，則未見減租措施，而該舖目前長租叫價每月約9萬元。

## 御金·國峯1900萬易手 兩個月跌17%

【大公報訊】記者林惠芳報道：新冠肺炎疫情肆虐，本港「疫廈」數目增，被列入名單之一的油麻地御金·國峯，有3房大單位僅以1900萬元易手，較樓下單位1月造價回落16.7%。

御金·國峯早前錄得數宗強制檢疫及1宗住戶確診個案，同屋苑部分大廈縱未受感染，但業主仍要劈價求售。消息指，該屋苑2座中高層B室3房戶，實用927方呎，享海景，早前以1928萬元放盤，經紀更以「時光倒流價」來形容，新近減至1900萬元易手

，實呎20496元。據資料，同座中層B室，面積一樣，於今年1月份作價2280萬元，今次成交高3層，樓價卻便宜380萬或16.7%；若與1座高層同類貨2018年造價2550萬元比較，是次成交價更大跌25.5%。原業主於8年前以1776萬元入市，帳面微賺7%離場。

西灣河指標屋苑嘉亨灣樓價同樣急挫。消息指，嘉亨灣3座高層A室3房戶，實用1129方呎，以2620萬元易手，實呎23206元，比估價平12%。據資料，樓上同室於2018年6月以3000

萬元售出，相隔不足2年，今次低1層賣平380萬或12.7%。

上水天鑽錄本月第3宗蝕讓，消息指，天鑽瑞奇大道雙號屋，實用2009方呎，連約1500呎花園，共劈400萬以2800萬元易手，實呎13937元。據資料，原業主於2010年以3225萬元購入，帳面貶值425萬元或13.2%，若連釐印費等雜項支出，料損手近600萬元。連同今番蝕讓成交，本港錄首宗新冠肺炎確診個案迄今，短短2個月二手市場已錄58宗蝕讓。

## 金獅花園租金重返兩年前

【大公報訊】記者林惠芳報道：二手樓價急速回落，租金同受影響，不少屋苑月租已失守1萬大關。近日沙田連錄2宗低價租賃，其中大圍金獅花園月租僅9500元，較年初急挫17%，重返2年前水平。

消息指，金獅花園1期A座低層02室，實用285方呎，屬2房間隔，新近以9500元租出，實用呎租33.3元，比同類單位今年1月份租金1.15萬元，大幅回落17.4%，並重返2017年租金水

平。據悉，該單位於2017年3月曾以1.2萬元租出，是次租金比3年前平20.8%。其次，河畔花園D座高層1室，實用269方呎，望河景，屬2房戶，原本叫租1.05萬元，累劈11%才以9300元租出，實用呎租34.6元，屬近期低價。

大埔白石角再錄低價租賃。消息指，白石角嘉熙10座中層10室，實用249方呎，屬開放式間隔，叫租1.1萬元，剛減至9500元租出，實用呎租

38.2元，追平屋苑最平租金紀錄。業主於去年以565萬元購入，租金回報僅2厘。同區天賦海灣1期15座中層B室，實用1386方呎，消息指僅以約2.9萬元租出，實呎約21元料創屋苑新低。

屯門指標屋苑租金亦失守萬關。消息指，屯門市廣場1座中層F室，實用337平方呎，屬於2房間隔，業主原本叫價11800元放租，大幅減價2800元後，以9000元租出，呎租約為26.7元。

### 西半山豪宅撻大訂 恒地沒收69萬

【簡訊】樓市前景不明，再有新盤錄撻訂。恒地（00012）西半山THE RICHMOND首現撻大訂，料有關買家兩個月失掉一成訂金，涉約69萬元。

據一手成交紀錄顯示，THE RICHMOND 11樓C室，實用面積206方呎，開放式間隔，今年1月21日以690.6萬元售出，呎價33524元

。買家當時選用建築期付款，不獲任何折扣，於簽署臨時付樓價5%訂金，其後須於1個月及12個月內各付5%訂金，餘額收樓時繳清，惟買家最近取消交易，假設其已支付第二階段的5%訂金，意味其遭殺訂10%涉約69萬元。

據大公報統計，新盤市場本月錄得約32宗撻訂，首季至今累錄逾80宗撻訂個案，涉及合約金額逾10億元

，發展商殺訂逾億元。

### 文灼非1713萬買天鑽

另一方面，陸續有名人士於疫市下入貨。土地註冊處資料顯示，資深傳媒人、灼見名家傳媒社長及行政總裁文灼非與妻子，斥1713.7萬元買入中海外（00688）大埔天鑽19座低層G連平台特色戶，實用1110方呎，另有548方呎花園，呎價15439元。

證券代碼：000505、200505 證券簡稱：京權控股、京權B 公告編號：2020-015

**海南京權控股股份有限公司**

**關於公司支付現金及發行股份購買資產事項獲得中國證監會併購重組委審核通過暨公司股票復牌的公告**

本公司及董事會全體成員保證信息披露的內容真實、準確、完整，沒有虛假記載、误导性陈述或重大遺漏。

2020年3月25日，中國證券監督管理委員會（以下簡稱「中國證監會」）上市公司併購重組審核委員會（以下簡稱「併購重組委」）召開2020年第4次併購重組委工作會議，對海南京權控股股份有限公司（以下簡稱「公司」）支付現金及發行股份購買資產事項進行了審核。根據會議審核結果，公司本次支付現金及發行股份購買資產事項獲得條件通過。

根據《上市公司重大資產重組管理辦法》、《關於完善上市公司股票停復牌制度的指導意見》等相關規定，經公司向深圳證券交易所申請，公司股票（股票簡稱：京權控股、京權B，股票代碼：000505、200505）自2020年3月26日（星期四）開市起復牌。

目前，公司尚未收到中國證監會的正式核准文件，待公司收到中國證監會相關核准文件後將另行公告。敬請廣大投資者注意投資風險。

特此公告。

**海南京權控股股份有限公司**  
董事會  
2020年3月26日

THE COMPANIES ORDINANCE  
(CHAPTER 622)

愛思開電訊智慧城市管理有限公司  
SK Telecom Smart City Management Co., Limited  
(the "Company")

NOTICE IS HEREBY GIVEN THAT pursuant to section 218 of the Companies Ordinance (the "Ordinance"):

(a) the Company by Special Resolution of the sole Member passed on 18<sup>th</sup> March 2020 approved a reduction of share capital of the Company amounting to US\$616,286.00 for 616,286 ordinary shares;

(b) the Company satisfies the solvency test under section 205 of the Companies Ordinance and the sole Director has approved a Solvency Statement;

(c) the Special Resolution and Solvency Statement are available for inspection at Rooms 1806-08, 18/F, Tower II, Admiralty Centre, 18 Harcourt Road, Admiralty, Hong Kong;

(d) any member or creditor of the Company may at any time within 5 weeks immediately following 18<sup>th</sup> March 2020 (being the date of the said Special Resolution for Share Capital Reduction) apply to the Court under section 220 of the Companies Ordinance for an order prohibiting the Share Capital Reduction.

Dated: 18<sup>th</sup> March 2020

LIM Chang Young  
Director