

長實去年多賺2%至216億 派息增3.4%

李澤鉅：94億賣樓收益今年入賬 拒高價搶地

疫情影響下，去年樓價下跌約15%，今年走勢如何，令人關注。一向自稱沒有「水晶球」的長實(01113)主席李澤鉅表示，香港樓市存在剛需，不論豪宅、中產及基層都「住得太細」，冀特區政府增加供應量，且買樓須量力而為，房屋政策及利率走向則將繼續主導樓市。他說，集團採取「貨如輪轉」推盤策略，投地一向有紀律，非志在必得，笑言早幾年「好彩」無在高位買入太多地皮。

大公報記者 李信、李潔儀

長實去年純利升2.1%至216.8億元，每股盈利5.98元，末期息1.85元，升3.35%。期內，已確認的物業銷售收入257.5億元，跌31.8%；長實完成出售其飛機資產投資，並終止營運飛機租賃業務，飛機租賃錄得稅後溢利20.56億元；英式酒館錄得8.35億收益。

持126億淨現金 覓投資機遇

另外，長實擁有約7500萬方呎的可開發土地儲備，且持有約126億元現金淨額。集團表示，在保持充裕現金的同時，亦會積極物色機遇，秉持審慎財務管理傳統及環球投資策略。

長實去年物業銷售收益減少43%至103.3億元，當中來自香港的收益也跌8.9%至63.74億元，而預期今年入賬的賣樓收益僅94億元。對於全年物業發展表現會否受影響。李澤鉅指出，今年仍有9個月時間令銷售入賬增加，並形容「企高少睇、退後少少睇」，指地產周期較長，以每季或每年來衡量意義不大，並指外界不應只注意總盈利，應關注每股盈利表現。

對於長實派息增加，李澤鉅指出，地產行業增加派息並非易事，並非每間公司可做到；派息水平視乎盈利表現。被問及

近期出現流標，他稱，流標在於買家出價與賣方估價不同，當隨時間推移，估價要跟隨出價；集團有投資紀律，不會抱志在必得心態，又形容買不到則屬「塞翁失馬」。

對於把青衣的香港聯合船塢連同其北面的閒置政府土地，一併改作大型綜合私人住宅及公共房屋發展，李澤鉅解釋，有關政府土地沒有道路連接，而香港一直不夠土地供應，故提出這計劃供選擇。他反問：「唔係香港一直話唔夠地、唔夠樓？」

長江中心二期平頂 具地理優勢

寫字樓方面，李澤鉅指出，中環長江集團中心二期處於平頂階段，快將落成，而在舊有地皮重建的成本低廉。他說，寫字樓市場有上落，但中環區有地理優勢，疫情過後旅遊及商業活動轉趨活躍，該商廈作為中環一級寫字樓是「最穩陣嘅，有得再靚。」

另外，對於不少地產公司，因投資物業估值撥備影響業績，李澤鉅表示，不能評論行家的情況，但長實估值一直超級保守，「行家都嫌我哋太過保守」，相信「無論咩市場，除非巨型大冧，否則無咩需要再調低啲。」



長實2022年業績摘要

項目	金額 (港元)	按年變動
收入	795.5億	▼4.4%
股東應佔溢利	216.8億	▲2.1%
每股盈利	5.98	▲3.6%
末期股息	1.85	▲3.4%
全年股息	2.28	▲3.6%

◀長和與長實集團昨日分別公布2022年業績。

李澤鉅言論重點

- 香港前景**
 - 有信心在國家支持下，香港不會失去作為內地與外國之間的橋樑角色，對香港繁榮穩定有信心。
- 出售資產策略**
 - 集團每天有不同投資選擇，會從高回報考慮點。
- 投地皮**
 - 不會志在必得，最重要「計啱數」，投資也要有紀律。
- 本港樓市**
 - 剛性需求一直存在，希望貨如輪轉增加供應，買樓者應量力而為。
- 集團韌力**
 - 針對不同地方、業務，可以靈活「走位」，將不同資本投放在不同資產，平衡發展。
- 業績分析**
 - 看業績總銀碼已有意義，因為股數已有不同，應着重每股盈利表現。

李澤鉅對鮮花敏感

不少港人都對花敏感，原來長實主席李澤鉅(上圖)亦是其中之一。他昨日主持長和系業績會時曾兩度打噴嚏，又透露自己對鮮花敏感，要求下次會議不要將花放在他面前。在場職員亦好識做，稍後把花拿走。

看好內地市場 預期零售業務強勁復甦

重磅業績

業務遍布全球的長和(00001)，主席李澤鉅認為，集團有不同業務選擇，可靈活「走位」，把不同資本放入不同資產，以平衡發展，資產抗跌能力較強。

「2022年是辛苦、困難重重的一年，惟集團內仍能完成多項主要策略交易。」李澤鉅表示，隨着經濟復甦導致需求急升、勞動市場緊張、供應鏈受限制，加上俄烏衝突，多國推出強烈的應對貨幣政策，令利率上升速度數十年來最急，匯率不利業務發展。

長和去年盈利366.8億元，按年增長10%，每股盈利9.57元，末期息增加12%至每股2.086元。

長和去年多賺一成增派息

此外，李澤鉅建議，在分析長和

及長實(01113)業績時，要留意每股盈利(EPS)，而不單是總利潤，因為公司在多次回購後，股份數目已有所不同。

被問到集團近年接連出售海外資產，是否意味重回香港或內地市場。李澤鉅回應指，作為跨國企業，集團每天也有多個投資選擇，最重要着重回報。他表示，不是香港與外國比較，而是不同時間會有不同選擇。

長和各項業務中，零售業務貢獻近四成收入比重，去年收益跌2%至1696.45億元，EBITDA(除息稅、折舊及攤銷前盈利)跌11%至233.59億元。李澤鉅表示，亞洲是屈臣氏的主要市場，以當地貨幣計算，去年EBITDA增長33%，增幅大部分來自馬來西亞、泰國、菲律賓和土耳其，主要受惠疫情限制解除和新店開張。

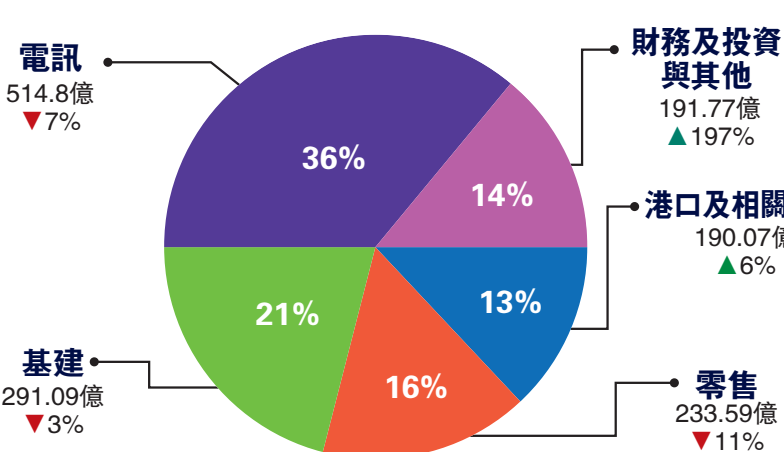
李澤鉅續說，隨着內地去年底放寬防疫限制，預料屈臣氏業務今年可錄得強勁的復甦。目前，集團在內地營運超過3900家店舖，將會繼續尋求投資發展機會。

新增「O+O」客戶達1300萬

屈臣氏集團積極拓展「O+O(線下及線上)」策略，董事總經理黎啟明表示，相關策略有助建立客戶忠誠度並增加客戶價值。他續說，去年新增1300萬名O+O客戶，消費較線下顧客高達3倍。

另外，長和持有加拿大能源公司 Cenovus Energy，計及李氏家族持股，合共持有28.7%股權，是最大單一股東。李澤鉅表示，Cenovus現時每日生產約80萬桶石油，為集團提供穩固的盈利貢獻，去年所佔盈利淨額逾60億元，按年增逾10倍。

長和各業務EBITDA*貢獻



長和2022年業績摘要

分項	金額 (港元)	按年變動
收益	4572.29億	▲3%
EBITDA*	1421.32億	▲5%
稅後溢利	436.83億	▲8%
股東應佔溢利	366.8億	▲10%
每股盈利	9.57	▲10%
每股末期息	2.086	▲12%
每年全年息	2.926	▲10%

註：*為除息稅、折舊及攤銷前盈利

背靠祖國 港金融貿易中心優勢鞏固

信心十足

香港正踏上復甦之路，各界頗有期許。長實(01113)主席李澤鉅坦言，近幾年香港情況比較辛苦，去年本地生產總值(GDP)持續收縮，但有信心在國家支持下，將繼續發揮其作為國際金融、創科、貿易及航運中心定位及優勢。他又說，香港一直擅長擔當內地與外國之間的橋樑角色，雖然生意會時好時差，但相信不會失去其作用，強調對香港繁榮穩定有信心。

李澤鉅又指，內地優化疫情防控措施，商業民生活動相繼復甦，中央政府的積極財務及穩健貨幣政策持續推動整體經濟發展，而促進作為支柱產業的房地產市場穩健發展相關舉措，預期將有助刺激經

濟。

繼續物色中東新商機

對於早前特首李家超率團到中東尋找商機，李澤鉅透露，和記港口董事總經理亦有隨團，更指長和在當地算是一家「幾本地」的公司，因為早在20年前已於中東經營港口業務，至今在5個國家擁有9個港口，涉及19個泊位。除了港口外，長和(00001)旗下的屈臣氏亦看好當地商機，並在中東3個國家(包括沙特阿拉伯、卡塔爾，以及阿聯酋)均有業務，共有17家門店，覆蓋約4800萬人口，未來亦會增加分店數目，並繼續在當地物色新商機。

3英國與Vodafone合併 冀短期成事

電訊業務

長和(00001)聯席董事總經理霍建寧表示，有關旗下3英國與Vodafone商議合併英國業務一事，目前正進行積極的討論，預期短期內有結果，並有信心交易可獲監管部門批准。他又指，未來將繼續採取市場整合及輕資產的策略，亦正在北歐市場洽談新的合併機會。

霍建寧表示，有關合併需獲英國競爭及市場管理局(CMA)批准，英國通訊管理局(Ofcom)去年底表明，當局重視合併結果是否能令市場有更好的競爭，因此相信合併可獲CMA批准。

正與瑞典丹麥夥伴洽談合併

另外，霍建寧透露，集團正在瑞典和丹麥與潛在合作夥伴洽談合併機會，未來會繼續採取市場整合及輕資產的策略。

合計CK Hutchison Group Telecom及和記電訊亞洲，長和旗下電訊業務去年總收入為949.17億元，按年減少6%，EBITDA(為除息稅、折舊及攤銷前盈利)跌7%至514.8億元。

霍建寧直言，受全球通脹和能源成本影響，電訊市場的營運並不容易，今年將以抵銷成本上市為首要任務。

供應鏈復常 碼頭吞吐量將改善

復甦在望

面對高通脹及加息壓力，導致貨櫃碼頭的吞吐量下跌。長和(00001)主席李澤鉅表示，今年首兩個月未見有改善，預期今年下半年見恢復。

港口及相關服務去年為長和貢獻收入441.41億元，按年增長10%，EBITDA(除息稅、折舊及攤銷前盈利)約190億元，按年增長6%。期內，經營295個泊位，處理8480萬個標準貨櫃，下跌4%。

李澤鉅指出，雖然吞吐量下降，但由於貨櫃停留於碼頭時間延長，所有主要港口的倉儲收入上升。他續說，隨着供應鏈

壓力舒緩，以及內地放寬防疫措施，將為港口及相關服務業務提供最佳營運環境。

投資埃及兩項目 涉54億

另外，和記港口宣布，斥資7億美元(約54.6億港元)，投資埃及蘇科納港和亞歷山大港全新貨櫃碼頭B100，計及該兩個項目，和記港口在埃及的總投資已超過15億美元(約117億港元)。

該投資包括在蘇科納港開發配備先進技術和設施，並可處理170萬個標準貨櫃的新貨櫃碼頭。至於新貨櫃碼頭B100，則可作為通往埃及市場的門戶。

港華智慧能源退出上海燃氣25%股權

【大公報訊】港華智慧能源(01083)與中能集團及上海燃氣經友好協商，將退出於上海燃氣25%的股權。

2022年，上海市經歷了嚴重疫情，上海燃氣作為上海市重要公用事業企業，為上海市天然氣安全保障供應作出了重大的努力及貢獻。當前，上海市正積極部署「提信心、擴需

求、穩增長、促發展」等全面恢復經濟措施，作為重要的公用事業服務提供商，上海燃氣積極履行在保障燃氣供應、穩定能源成本等方面的社會責任。

作為公用事業的營運商及上海燃氣的合作方，香港中華煤氣有限公司及港華智慧能源見證和深明此任務的重要性及面對的艱巨責任。港華智慧

能源退出上海燃氣能為上海燃氣在這關鍵及重要時刻提供更大而靈活的營運空間，為上海經濟復甦及發展做出應有貢獻。

未來，港華智慧能源與中能集團、上海燃氣依舊將在天然氣資源及供應鏈、再生能源業務、延伸服務、能源與低碳科技等領域謀求深入合作，並建立深度及牢固的戰略關係。