

# 李澤鉅對港信心強：誰賭長期看淡必輸

## 港肩任內地與世界橋樑角色 有好機會必定投資

香港經濟疫後保持平穩復甦，惟零售銷售、營商景氣的製造業採購經理指數 (PMI)、樓市、股市等個別環節仍然偏弱。長和系主席李澤鉅對香港長期發展充滿信心，「過去歷史話我們知，邊個賭香港長期差都錯」。他表示，如果見到有好的投資機會，必定將動用大量資金進行投資。

大公報記者 蔣去情



▲長和系主席李澤鉅 (中) 看好香港前景，有好項目好回報必定投資投地。

特區政府早前公布第二季本地生產總值 (GDP) 增長3.3%，高於首季2.7%。然而，6月零售貨值連跌4個月，PMI連續3個月處於收縮區，樓價亦逼近8年低。

李澤鉅表示，沒有水晶球去預測整體市場，但根據香港在過去數十年經歷的多個經濟周期，每次賺錢最多的人，都是在大多數人看淡的時候入市的，而經驗告訴自己，當香港市況轉變時，一切的變化都會發生得很迅速，而過往很多人都反應不及。

### 隨時調動大量資金回港投資

李澤鉅續稱，香港近年來經歷連串壓力測試，金融穩定發展與經濟動力走向，有賴於香港國際金融中心地位，以及房地產行業作為根基。香港擔當大灣區及內地與世界連繫的重要橋樑角色，將有利經濟長遠發展。如果香港有好的投資機會，公司會很容易用國際資產籌集資金返回香港。「簡單來說，因為我們有國際資產，所以當香港或內地有龐大的投資機會時，可以有能力隨時動用大量資金回來進行投資。」

被問及長實 (01113) 是否有繼續投地的興趣，李澤鉅回應道，「答案很簡單：有」。集團當然有興趣在香港參與新項目投標，重點是看邊際利潤及所需投入的成本，但強調沒有「志在必得」的心態。李澤鉅分析，利潤與市場狀況是掛鈎的，當市況相對疲弱時，利潤或許少一點；但當市況開始恢復時，利潤增長速度可能會比大家的反應更快。

本港商業物業樓面出現供過於求，港島甲廈空置率12.6%創新高，平均呎租亦下行。早前有傳今年落成的長江中心2期，出租率僅約10%。李澤鉅對項目前景信心十足，長江中心2期位置極佳，只要市場回暖，租賃會相當理想。

### 地緣與貿易衝突影響全球

談及對宏觀經濟展望，李澤鉅認為，國際多變的政經局面，將持續影響環球營商環境。地緣政治壓力及貿易衝突，今年將持續為全球帶來各種挑戰。多個主要經濟體的增長動力表現、貨幣政策與息率走向，將於下半年持續有差異。

同時，集團堅持穩健為原則，在利率高企環境下展現實力，致力保持業務發展穩中有進。在海外擁有多個回報率達雙位數的項目，其中基建項目在過去幾年的確表現出很大的韌性，對公司有良好貢獻。展望未來，集團透過專注環球高質資產投資，創造的經常性收入及可觀回報，為股東增值。

### 李澤鉅言論重點

- 歷史話我們，邊個賭香港長期差都係錯
- 長實當然有興趣在香港參與新項目投標，重點是看邊際利潤及所需投入成本
- 如果香港有好的投資機會，很容易採用國際資產籌集資金返回香港
- 今時今日在內地經營業務是較為辛苦，但不敢長遠看淡中國零售市場，因為中國過去10年有輝煌的成績，這是有目共睹的
- 現時並無計劃長和或旗下公司在英國第二上市，這刻主要處理長建在英國上市事宜
- 對長和回購股份持開放態度，以長和現時業務基本面，股價具有吸引力

### 長和(00001)及長實(01113)走勢



## 看好內地消費市場 近10年成績輝煌

### 穩中有進

長和 (00001) 昨日公布截至6月底上半年業績 (按IFRS 16後基準)，總收入2326.44億元，按年增加3.9%；股東應佔溢利102.05億元，倒退8.9%；每股盈利2.66元，建議派發中期股息0.688元，減少8.9%。

### 長和上半年業績摘要

分項	2024年	2023年	變幅(%)
收益總額(億元)	2326.44	2238.67	+3.92
EBITDA總額(億元)	634.22	611.51	+3.71
稅後溢利(億元)	135.37	143.35	-5.57
股東應佔溢利(億元)	102.05	112.08	-8.95
每股盈利(元)	2.66	2.93	-9.22
中期股息(元)	0.688	0.756	-8.99

註：數據按IFRS 16後基準

長和旗下零售業務上半年EBITDA錄得117.6億元，略低於2023年同期117.71億元。就屈臣氏集團在內地發展，長和聯席董事總經理黎啟明在分析員會議上表示，內地居民現時消費態度較謹慎，但他對其前景並不悲觀，皆因內地過去10年國內生產總值 (GDP) 年均複合增長率超過8%。長和主席李澤鉅補充稱，儘管今時今日在內地經營業務較為辛苦，可是不會看淡內地零售市場長遠發展，因為內地過去10年有輝煌的成績，這是有目共睹。

### 暫未有其他資產作第二上市

截至6月底，屈臣氏集團在內地開設3775家銷售保健及美容產品的零售店舖，較去年同期減少5家；同店銷售按年減少18.6%。黎啟明強調，屈臣氏集團會維持在中國的保健及美容產品零售網絡規模。就百佳超市、豐澤電器等

其他零售業務上半年出現倒退，黎啟明認為，部分原因是愈來愈多消費者跨境購物。

基建業務方面，長和旗下長江基建 (01038) 上半年先後完成兩項資產收購活動，李澤鉅指出，長建經營規模持續壯大，已躋身全球最大基建公司之一。而且樂見許多海外基礎設施業務享有雙位數的內部回報率 (IRR)，並且項目有良好的結構流動性 (structural liquidity)。長建上半年股東應佔溢利43.11億元，按年增加2%。

被問到長和或旗下公司會否尋求在倫敦證券交易所第二上市，李澤鉅坦言：「無，現時諗都未諗過，剛剛才宣布長建在 (下周一) 英國上市，搞掂長江基建先講。」至於就回購股份的可能性，李澤鉅表示，公司管理層對回購股份持開放態度，強調長和現時業務基本面良好，現時股價具有吸引力。

## 長實全球物色投資 目標雙位數回報

### 積極布局

長實集團 (01113) 公布截至今年6月底止中期業績，期內錄得投資物業重估前溢利67.26億元，按年下滑11.22%，計及投資物業重估後的

### 長實業績簡表

分項	2024年	2023年	變幅(%)
收益(億元)	347.3	365.16	-4.90
股東應佔溢利(億元)	86.03	103.31	-16.73
每股溢利(元)	2.44	2.88	-15.28
中期息(元)	0.39	0.43	-9.30

股東應佔溢利為86億元，按年減少16.73%；派中期息每股39仙，按年跌9.3%。主席李澤鉅表示，會在明確知道全年業績的時候決定末期股息。

### 淨負債佔資本僅5.5%

李澤鉅提到，集團在過去數月積極回購股份，上半年度已回購約4900萬股，總額超過15億元，計及2023年回購的19.7億元後，集團在過去18個月已經回購超過9450萬股，總額超過35億元，指其為集團回饋股東的方法。香港物業銷售於上半年下滑近四成。李澤

鉅表示，由於過去一段時間集團較少投得地皮，因此對上半年物業銷售下跌不會感到意外，未來會把握環球市場龐大機遇，物色有雙位數回報率及資產具有高結構流動性的投資項目，鞏固具增長前景及經常性收入的優質多元資產組合。

於中期結算日，長實的銀行及其他借款總額為561億元，較去年底擴大12億元，還款期分12年，其中一年內到期借款共149億元，於2至5年內到期借款349億元，於5年後到期借款為63億元。集團淨負債233億元，負債淨額與總資本淨額比率約為5.5%。

## 佐丹奴加強內地布局 線上線下設點

### 向外拓展

受宏觀經濟和地緣政治因素的影響，零售業面臨巨大挑戰。新任佐丹奴 (00709) 執行董事兼行政總裁Colin Currie在昨日中期業績會上表示，將聚焦於大中華區市場，並加速擴展海灣阿拉伯國家合作委員會和東南亞市場。

內地業務方面，Colin Currie認為，內地是亞太地區最大的市場，而且線上業務發展迅速亦帶動了許多品牌的增長。因此，他表示會先主力推動線上業務，同時將在商場及位置較佳

的地方，開設店舖。

### 訪港客增長 利好生意額

談及香港零售市場，Colin Currie認為，自2019年，香港零售市場環境持續經歷結構性變化，導致零售行業也變化。目前香港零售正面臨港人北上消費及外匯優惠吸引港人到日本旅遊的挑戰。不過，近期亦喜見訪港遊客人數增長，遊客區的商店表現可觀。

Colin Currie強調，本地零售產品必須與香

港消費者建立更緊密的聯繫，需要給予消費者理由進行購買。他以他身上穿着T恤為例，是為慶祝香港在奧運會上獲得金牌而設計。他又認為，圍繞香港文化、香港偶像等創作有故事的产品，可以讓消費者更有消費意願。

此外，他透露，目前在香港大約擁有40間門店，其中99%都是有盈利，當中只有一家沒有盈利，但預計年底前能夠有盈利。較疫情前的70間門店減少近半，因此，亦計劃在商場及商貿區進行拓展。

## 美數據緩大手減息憂慮 道指漲407點

### 數據利好

美國周四公布零售銷售和新申領失業救濟金人數均優於預期，反映出經濟還未見明顯失速跡象，芝加哥商品交易所聯儲局觀察工具顯示，9月份減息0.25厘的機會已升至75%，而減0.5厘機會更跌至不足25%。美國股市早段向升，道指衝上40416點，上揚407點；納斯達克指數升266點，報17459點。

最新公布的7月份零售銷售在經通脹因素調整後，增長了1%，優於市場估計的0.4%，主要是汽車銷售大幅反彈，而扣除汽車和油站銷售後，零售銷售只增長0.4%，仍優於市場預期的增長0.1%。

在13個統計的類別中，有10個均錄得上

升，其中，汽車銷售更強勁反彈，扭轉6月份因多家汽車代理受黑客攻擊而錄得的跌勢。同時，電子和電器類別亦錄得增長，電子商貿的增長就較為溫和，可能是受到亞馬遜期內推出折扣優惠，及沃爾瑪和Target推出促銷活動所影響。

是次零售銷售數據亦反映，消費者未有受到高借貸成本、勞工市場放緩、前景不明朗等因素所影響。不過，隨着疫情期間所儲蓄金錢已用完，薪酬增長亦放慢，愈來愈多美國人轉向用信用卡購物，令人憂慮強勁的消費開支能否持續下去。

周四公布業績的沃爾瑪，雖然提高全年銷售的預測，但是，卻暗示消費者在購物時

已變得更揀擇，亦偏向採購具價值的物品。

### 新申領失業金人數連跌兩周

與此同時，美國新申領失業救濟金人數亦連跌兩周，在截至8月10日的當周下跌了7000人，至22.7萬人，創7月初以來最低，並少於市場預期的23.5萬人。自從7月份就業數據顯示失業率連升四個月，招聘步伐亦減慢後，經濟師和投資者均密切注視任何勞工市場可能放緩的信號。

波幅較低的四周平均申領人數亦同樣下跌，跌至23.65萬人。基於每周公布的新申領失業救濟金人數較為波動，故市場傾向參考四周平均人數數據。

▼美國零售銷售數據上升1%勝預期，刺激美股上揚。

