

# 市民消費模式轉變 港貨櫃吞吐量下跌

## 李澤鉅：企業要國際化多元化應對挑戰

香港自去年初全面復常通關後，港人北上消費成為新趨勢，內地客來港消費模式亦有所轉變。長和(0001)主席李澤鉅昨日於股東周年大會上直言，香港人消費模式轉變確實為香港零售業務帶來頗大挑戰，集團零售部門已在積極應對；又指葵青貨櫃碼頭的用途應否改變是重大議題，應該由政府做決策；而政府「撤辣」後，本地樓市將繼續由房屋政策及利率走向主導。

◆香港文匯報記者 梁悅琴



◆長和主席李澤鉅



◆百佳加強採購產品並提供折扣優惠，讓客戶可以有比較好的性價比。



◆貨櫃碼頭的土庫用途應否改變是重大議題，應該由政府做決策。



◆樓盤訂價不可一概而論，要因應位置、交通及當時市場環境等而釐定。

就近期港人北上消費熱潮，李澤鉅承認港人這波消費模式的轉變，確實為香港零售業務帶來頗大挑戰，長和旗下的零售部門已作出應對，包括：調整在旅遊區店舖的產品組合，增設更多保健產品，吸引內地遊客；百佳加強採購來自全球不同地方和內地的產品並提供折扣優惠，讓香港人不用長途跋涉，在香港購物也可以有比較好的性價比；以及，屈臣氏集團繼續實施O+O平台策略。

### 折扣爭取本地客留港消費

他指，見到這個策略做到「幾好成效」，O+O顧客群的消費額是純粹在實體店購物的顧客的3倍。

### 碼頭土地閒置需政府決策

至於市場關注的葵青碼頭土地閒置問題，他表示，香港貨櫃碼頭吞吐量持續下跌是不爭事實，但貨櫃碼頭的用途應否改變是重大議題，應該由政府做決策。集團會繼續與政府及業界溝通合作，為香港貨櫃碼頭發展尋找出路。集團旗下和記港口信託昨日則宣布，與廣西北部灣國際港務集團簽署合作備忘錄，攜手建設海鐵聯運物流大通道，預計可為香港港口帶來額外貨量（內容見另稿）。

李澤鉅指出，長和的優勢在於國際化及多元

化，並無單一業務可以成為主要盈利來源，而是所有業務一齊達至成果，他對核心業務未來前景都有信心。他表示，屈臣氏集團「好多年前」大約只有600間店舖在香港，但現時集團在全球，包括香港，總共有16,800間店舖。他認為，假若集團沒有去海外發展，今日香港的店舖最多也只能增加到800間，因為市場已經飽和，所以可以說，因為有香港同時亦有海外市場可以互補不足，互相幫手。

### 樓盤訂價不可一概而論

身兼長實(1113)主席李澤鉅表示，本港樓市一直有剛性需求，長遠發展依然得到支持，「撤辣」後本地樓市將繼續由房屋政策及利率走向主導。對於「撤辣」後，包括長實在內多個發展商均以低價推盤，他回應指，樓盤訂價不可一概而論，因應每個物業不同條件，包括位置、交通、周邊環境，以及當時市場環境而釐定。寫字樓市場方面，他說，短期新需求確實不高，但長遠說個人對長江集團中心二期前景很有信心，因為位處中環核心區優質全海景寫字樓供應不多，不用太擔心情況。

他重申，愈來愈多國際企業及國際家族辦公室設在香港，香港的國際金融市場地位愈加鞏固，香港的經濟底氣亦會更好，有利香港長期發展。

## 此一時彼一時 地產現難雙位數回報

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）最近有學者認為投資基建的回報比地產好，長實集團(1113)主席李澤鉅昨日在股東大會對此表示，兩個不同行業很難作直接比較，「此一時彼一時」，就以長實夥長建等近日收購的天燃氣網絡公司及環保能源項目來說，兩個項目回報率都有雙位數字。然而，今天來說，地產項目的地價加上建築成本高昂，而利率亦一直維持於高水平，要從地產業務中獲取每年計雙位數字的回報並不容易。

### 每項投資最緊要是「計到數」

他強調，作為上市公司，管理層的要為股東爭取回報。集團作出每一項投資，最重要的考慮因素是項目的質素、穩健性及回報，最緊要是「計到數」。又強調不是選擇投資地點，而是選擇投資項目，只要有理想回報的優質資產，無論在香港、內地、或其他地方，都會考慮。會上股東關注長實何時增加派息？李澤鉅

指，除了派息，股票回購亦是回報股東的途徑，強調長實一直有進行回購，從去年至今已回購8,300多萬股，涉資約30多億元，亦屬於集團在香港的間接投資。

### 長江生命科技營運仍增長

另外，長江生命科技(0775)去年盈利下跌87%至約1,730萬元，主席李澤鉅昨日在股東大會上表示，由於財務成本增加約1.6億元所致，屬於利息因素，強調營運方面仍在增長。

對於葡萄酒業務能否受惠於中澳貿易關係改善，李澤鉅說，葡萄酒組合收入並非來自釀酒或銷售酒，而是葡萄酒公司或種植商長期承租，帶來穩定現金流。公司去年與現時的葡萄酒租戶續簽6份租約，進一步鞏固現金流。

長江生命科技總裁甘慶林提到，保健產品業務受通脹及市場價格等市場環境影響，形容這項業務仍表現理想，去年有關業績按年升8%。

## 夥廣西北部灣 和記港口拓海鐵聯運



◆和記港口信託董事總經理袁永生（前右）及廣西北部灣國際港務集團副總經理潘曉斌（前左）簽署合作備忘錄。

香港文匯報訊（記者 蔡競文）長和(0001)及長實(1113)主席李澤鉅昨日在股東會表示，香港貨櫃碼頭吞吐量持續下跌是不爭的事實，會繼續與政府及業界溝通合作，為香港貨櫃碼頭發展尋找出路。該集團旗下和記港口信託在同日與廣西北部灣國際港務集團簽署合作備忘錄，攜手建設「大西北—北部灣—香港(葵青)/鹽田—全

球各地」的海鐵聯運物流大通道，預計可為香港港口帶來額外貨量及有效加快進出口貨物流通。

### 布局「桂-葵-鹽」物流協作

和記港口信託與廣西北部灣國際港務集團昨宣布，攜手加強桂港兩地在港口、物流等業務領域及經貿往來的合作，協助加快發展粵港澳大灣區經濟圈及北部灣經濟圈。雙方在超過50人的代表團、廣西壯族自治區黨委書記劉寧、特區政府運輸及物流局海運及港口發展專員陳婉雯及和記港口信託行政總裁周彥邦見證下簽署該合作備忘錄。

和記港口信託指，透過加強桂港兩地的經貿往來及優勢互補，雙方將深化發展兩灣多式聯運業務合作，利用北部灣港在陸路連接大西北，海上連接粵港澳大灣區，以連通亞洲至北美及歐洲等區域，攜手建設「大西

北—北部灣—香港(葵青)/鹽田—全球各地」的海鐵聯運物流大通道。

此外，雙方將善用香港和鹽田港之間的航線互補及通關便利，共同推動雙向貨源在北部灣港及香港中轉作業，並加快以廣西、葵青港區及鹽田港區無縫高效聯運為基礎的物流樞紐布局「桂-葵-鹽」的協作。

合作預計可為香港港口帶來額外貨量及加快進出口貨物流通，舉例由大西北經香港轉運至亞洲主要地區只需4日至7日。目前香港每周有超過170班國際貨櫃班輪連接全球各地。

### 運輸局：助鞏固香港地位

陳婉雯指出，正如去年12月公布的《海運及港口發展策略行動綱領》，特區政府的目標是提升香港港口及大灣區港口群的整體競爭力。當局樂見和記港口信託與北部灣港集團簽署合作備忘錄，促進廣西與香港之間的多式聯運，並善用香港港口的國際聯繫和高效服務，有助鞏固香港作為國際航運中心的地位。

## 股市提振商業地產投資

香港文匯報訊（記者 蔡競文）港股近期大幅反彈超過3,000點或19%，也扭轉投資市場情緒，曾經一度冰封的工商舖散售市場，成交於4月不斷增加。第一太平戴維斯最新發表的5月投資市場報告指出，近期股市反彈扭轉投資市場情緒，成交量增加，4月共錄得166宗商業交易，按季增加43%，按年增加5%。該行預期，甲級寫字樓價格或會出現短期反彈。

### 一太：市場只剩用家和國企

報告指出，在過去14年，恒指與甲級寫字樓價格走勢之間的歷史相關性高達0.67，股市反彈近20%可能會在未來3個月內促使寫字樓價格出現短期反彈，但近期股市反彈的持續性將決定寫字樓價格在今年剩餘時間內的走勢。

第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部董事湯卓軒表示，近期股市反彈重振投資市場情緒，用家甚至投資者都熱衷於在散售市場中尋找價格優惠的資產。不過，目前投資市場只剩下用家和國有企業，全棟商廈買賣仍需時復甦。

### 大量新辦公空間供應抑收益

第一太平戴維斯投資部董事總經理袁志光則指出，疲軟的租賃市場（特別是寫字樓市場）仍令人擔憂。由於缺乏IPO和其他融資活動，許多投資銀行已在第一季裁員；再加上大多數中企的擴張步伐非常謹慎，寫字樓淨空置量面積達1,000萬方呎。因此，第一季寫字樓租金續跌2.4%，比2019年第二季高峰值低38%。儘管2023年淨吸納量回升至50萬方呎，到2027年還將有750萬方呎的淨辦公空間投入使用，這將抑制中短期內任何形式的收益率回升。

展望未來，該行指投資市場仍受多重因素影響；由於美國今年餘下時間減息的可能性下降，資金成本短期內可能仍較高，但在全球股市反彈、本地企業盈利向好以及內地撥經濟政策進一步惠及內地及香港經濟的支持下，股市持續反彈將間接地支撐交易量進一步反彈。然而，大多數潛在買家都會討價還價性質，定價可能仍然受到抑制。

## 強積金上月現避險情緒

香港文匯報訊（記者 岑健樂）強積金顧問公司GUM昨日發布4月強積金市場分析報告。GUM策略及投資分析師雲天輝表示，受累於美國通脹反彈和巴以衝突，4月全球股市出現調整（特別是美股和日股）。市場避險情緒升溫，「強積金保守基金」及「保證基金」共轉入約28億港元。港股4月從低位反彈近9%，但仍然有約25億資金從香港股票相關基金轉出，但隨着港股在5月的強勢反彈及交易量的提升，預計轉出量將會減少。

## 恒地紅磡新盤擬下周登場

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新盤浪接浪推出，恒基地產旗下紅磡大型重建項目第4期命名為THE HADDON，預計2025年9月落成。恒基地產代理營業(一)部總經理林達民表示，該盤提供450伙，涵蓋一房至三房，有機會下周上載售樓書及開價，計劃下月發售。

### 紅磡重建項目增加大單位

他指，THE HADDON靠近紅磡站，不少單位擁有海景，會所將與整個項目Site A會所共用。至於紅磡Baker Circle系列累售632伙，套現38億元，平均成交呎價21,200元，其中第1期已交樓。而整個紅磡大型重建項目分為8個小區，共有9幢住宅大廈，提供2,440伙，比2022年公布約2,800伙減少約360伙，主要是因應市場對大單位需求增加，對未來期數單位作出改動所致。

他續稱，集團自2月底特區政府全面「撤

辣」以來售出1,300伙，套現近100億元，而今年以來則累售1,400伙。

### 會德豐今年累售突破1100伙

另一邊廂，會德豐地產副主席兼常務董事黃光耀表示，集團今年旗下住宅項目累售1,103伙，銷量已超越去年全年，套現123億元。又指，近月股市回升，加上今年有望減息，料本地經濟會有增長，多個利好消息均利好樓市。在零售方面，黃光耀表示，已屆現樓的啟德GRANDE MONACO天際特色戶第1A座37樓A室現正招標中，面積1,349方呎，另設369方呎天台，同類特色戶成交呎價曾達4萬元。而自2月底「撤辣」後，MONACO系列合共售出91伙，買家約一半為內地客或新來港人士。

會德豐地產助理董事兼總經理(商務)余麗珠補充指，MONACO系列由開售至今累售



◆恒地林達民(右)表示，THE HADDON提供450伙，有機會下周上載售樓書及開價。

1,581伙，套現逾202億元，平均成交呎價25,758元。

### 鴨洲弦岸4伙增津貼折扣

至於莊士旗鴨洲弦岸更新價單，額外增加4伙可獲按揭利息津貼折扣，分別為6、8、10及12樓C室，面積均為205方呎，可獲6.25%至8%的售價折扣，並於周日發售10伙。