

李澤鉅：賭香港長期差必錯

可隨時調動大量資金 投資香港及內地

上半年世界經濟趨勢隨着美國通脹降溫而持續回穩，惟地緣政局及全球金融狀況緊張，繼續對香港及環球經濟前景帶來挑戰。長和(0001)及長實(1113)主席李澤鉅昨於分析員會議及業績報告中指出，香港市場過去數十年經歷過很多個周期，每次賺錢最多的人都是在大多數人看淡的時候入市，所以「我不敢賭香港市場太差，過去歷史話我們知邊個賭香港長期差都錯。」他強調香港擔當大灣區與世界，乃至內地與世界聯繫的重要橋樑角色，有利經濟長遠發展，而集團可隨時調動大批資金投資香港及內地。

◆香港文匯報記者 梁悅琴



◆長和及長實昨公布2024年上半年業績，李澤鉅在兩間公司分析員會議上談及對香港及內地經濟的看法。圖為網上會議視頻截圖。

李澤鉅指出，自己並無水晶球預測本港樓市走勢，香港過去數十年經歷過很多個周期，每次最賺錢的人都是在其他人看淡時入市，「我的經驗告訴我當香港市況轉變時，一切的變化都會發生得很迅速，而過往很多人都反應不及。」他強調，對香港的新項目有興趣，取決於利潤及投入成本。他形容集團處於有利位置，集團淨負債比率非常低，無須為新投資設定上限，除了低負債，在海外亦有流動性相當好的投資，強調集團保持耐性及財務審慎。

內地零售業有挑戰 惟不看淡

對於內地消費市場出現消費降級現象，市場關注長和旗下屈臣氏集團零售業務表現，李澤鉅在分析員會議時承認，「今日內地生意是辛苦些，但我們不敢長遠看淡中國零售市場，中國過去10年有咁輝煌的成績，大家是有目共睹的。」

長和聯席董事總經理黎啟明補充，撇除非東盟亞洲地區，即中國香港、中國台灣和中國內地外，屈臣氏集團在世界各地的業務均表現良好，過去十年中國內地GDP年均複合增長率為超過8%，所以即使中國內地消費者有疲態，對中國內地零售市場道絕不悲觀。根據長和中期業績，撇除非東盟亞洲地區，零售業務今年上半年以當地貨幣計算的EBITDA及EBIT較2023年上半年皆大幅增長16%。

長和業務遍布全球，李澤鉅強調，集團繼續在全球尋找具吸引力的投資機會，同時也密切留意香港的投資選擇，他指，集團擁有高結構流動性(structural liquidity)的國際資產，當香港

或內地有龐大的投資機會時，集團有能力隨時動用大量資金回來進行投資。

長和昨公布，按「國際財務報告準則第16號」計，今年上半年賺102.05億元，按年減少9%。派中期息每股68.8仙，按年跌9%。上半年收益總額升近4%至2,326.4億元，其中港口及相關服務部門收益升9%至215.9億元，受到吞吐量上升等因素帶動。零售部門收益升3%至914.7億元。該部門在28個市場經營16,548家店舖，按年增加2%。CK Hutchison Group Telecom增加3%至429.4億元，期內歐洲3集團業務基本表現較佳。

長和上半年無回購 保留財務實力

對於長和年內會否再推進行購計劃，李澤鉅稱對回購持開放態度，長和上半年沒有進行回購，基於在宏觀經濟不確定性下選擇保留財務實力，目前股價反映公司基本面頗具吸引力。

長江基建(1038)下周將於倫敦上市，被問及長和以系內其他公司有否赴倫敦上市的計劃，李澤鉅回應指：「無，而家認都未談過，剛剛才宣布長江基建在英國上市，搞掂長江基建先講。」

滿意長建近期併購步伐

李澤鉅稱，滿意長建近期的併購步伐，長建收購的資產內部回報率均達雙位數，部分資產的回報更高於早前併購的項目，現時長建已成為全球最大規模的基建公司之一，目前現金逾90億元，相信其穩健的財政狀況及擁有強勁的合作夥伴，未來會繼續在全球探索新的併購機會。

李澤鉅言論撮要

- ◆我不敢賭香港市場(樓市)太差，過去歷史話我們知邊個賭香港長期差都錯。
- ◆今日內地生意係辛苦啲，但我哋不敢長遠看淡中國零售市場，中國過去10年有咁輝煌的成績，大家是有目共睹。
- ◆我們有國際資產，所以當香港或內地有龐大的投資機會時，我們可以有能力隨時動用大量資金回來進行投資。
- ◆我並沒有水晶球以預測整體市場。香港在過去數十年間經歷了多個經濟周期，而每次賺錢最多的人都是在大多數人看淡的時候入市。
- ◆我的經驗告訴我當香港市況轉變時，一切的變化都會發生得很迅速，而過往很多人都反應不及。
- ◆我們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。然而，我們沒有「志在必得」的心態。
- ◆特區政府與私營活動主辦者都很積極向旅客推廣香港，酒店及服務套房於下半年的出租率應該會平穩。

長和2024年中期業績

項目	金額	按年變幅
收益	2,326.4 億元	+4%
EBITDA	634.2 億元	+4%
純利*	102.05 億元	-9%
每股中期息	0.688 元	-9%

註：數據按IFRS 16後基準 *普通股股東應佔溢利
製表：香港文匯報記者 梁悅琴

長實2024年中期業績

項目	金額	按年變幅
純利*	86.03 億元	-16.5%
基礎盈利#	67.26 億元	-11.2%
每股中期息	0.39 元	-9.3%

註：*股東應佔溢利 #投資物業重估前溢利
資料來源：長和及長實業績公告

長實擬採較貼市策略推售新盤

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)今年上半年長實以「撈底價」推售港鐵黃竹坑站上蓋Blue Coast獲得良好反應，市場關注下半年長實推售Blue Coast 3C 期和啟德項目的定價策略，長實主席李澤鉅昨在業績報告及分析員會議中表示，本港住宅樓市交投隨着2月底「撒辣」而有改善，4月買賣數目達到上半年最高水平，但高息環境持續影響整體市場氣氛，集團貫徹貨如輪轉策略，按部署推售住宅物業項目，並且一向採取較貼市的策略。Blue Coast 自今年4月推出以來，已簽訂物業銷售合約108 億元。

受物業銷售收益按年下跌48.4%影響，長實上半年股東應佔溢利86.03億元，按年跌16.5%，投資物業重估前溢利減少11.2%至67.26億元，每股溢利2.44元，派中期息0.39元，按年少9.3%。李澤鉅表示，上半年物業銷售收益下跌不足為奇，因為土地投資不足。但他強調，在

地緣政治及經濟持續不確定、利率環境高企之下，集團資產負債表非常強勁，淨負債比率只是5.5%，經常性收入穩定，酒店及服務套房收入持續改善。

他表示，集團投資英國的社會房屋，增強了投資物業組合彈性，幫助應對香港市場面對的挑戰，紓緩物業租務市場疲弱的影響。他指，香港投資物業整體出租率約85%，長江集團中心二期是位處標誌性地點的優質商廈，當市況回穩時應會帶來可觀的租金收入。

酒店下半年出租率料平穩

今年上半年，長實旗下酒店及服務套房業務收益8.23億元，按年上升29.2%，他認為，特區政府與私營活動主辦者都很積極向旅客推廣香港，酒店及服務套房於下半年的出租率應該會平穩。

鐵路投資逾千億 港鐵：須審慎理財

香港文匯報訊(記者 黎梓田)受惠於鐵路服務及過境服務的乘客量回升帶動收入，港鐵(0066)截至6月底上半年純利60.4億元，按年增44.7%，繼續派中期息每股0.42元。港鐵行政總裁金澤培昨在業績會上表示，公司未來需要投資超過1,000億元興建新鐵路，現有鐵路設備的更新等亦需要數百億元資金，必須審慎理財才有可持續未來。

未來將維持提供票務優惠

由於本地鐵路服務及過境服務乘客量的持續回升，以及高速鐵路香港段服務的強勁表現，港鐵經常性業務利潤同比增长66.3%至40.24億元。金澤培指出，鐵路票務收入是港鐵最重要的穩定收入來源，可協助港鐵有穩健財務，維持優質服務。現時港鐵票務不時會有優惠，未來亦會繼續提供。過去一年半，本地鐵路服務及過境服務的乘客量緩步回升，帶動收入，並對車站零售及免稅店業務亦產生正面的連帶反應。不過，過境及海外旅遊的增長能否帶動港鐵網絡的乘客量，仍有待觀察。

物業項目一建成便盡快推出

上半年，港鐵物業發展利潤同比上升137.7%至17.4億元。被問及樓市下行會否影響推盤，公司物業及國際業務總監鄧智輝表示，本港樓市已進入整固期，今年「撒辣」後交投一度活躍，現時稍為回落，當港鐵所有項目建成時，會與合作發展商商討並盡快推出市場。至於紅磡站周邊土地的研究，應政府邀請正就相關地段，包括港鐵設施及周邊地段，積極進行土地用途的研究工作，目標是於今年年底向政府提交初步報告。至於有關白石角的研究，金澤培指港鐵將應政府要求，支持政府研究白石角一帶的土地發展潛力，包括在東鐵線加建車站的可行性，據了解研究仍然進行中。

港鐵指，儘管經常性收入和利潤持續改善，但尤其是在全球經濟因各種挑戰和不確定因素而仍然波動的環境下，公司仍需要謹慎行事。視乎施工及銷售進度，預期在下半年為「海盈山」、「港島南



◆金澤培(中)表示，港鐵未來將維持不時提供票務優惠。

港鐵2024年中期業績撮要

項目	金額	按年變幅
總收入	292.7 億元	+6.2%
-香港車務營運收入	111.4 億元	+19.2%
經常性業務利潤	40.2 億元	+66.3%
物業發展利潤	17.4 億元	+137.7%
純利*	60.4 億元	+44.7%
每股中期息	0.42 元	持平

*公司股東應佔淨利 製表：香港文匯報記者 黎梓田

岸」第五期、「朗賢峯」、「瑜一」和「凱柏峰」的物業發展利潤入賬。並視乎市場情況而定，或在未來12個月內為東涌東站第一期項目招標。

港鐵在港的商場平均出租率為99%，惟新訂租金則錄得5.7%的跌幅。鄧智輝解釋，商場租金下跌受香港零售市場「新常态模式」影響，「尤其係北上消費，港鐵都好難避免呢樣嘢，我哋租金跌幅都唔算好多。」

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)宏安地產旗下鯉魚涌FINNIE前日以折實平均呎價19,503元公布首張價單30伙後，大鴻輝集團旗下西營盤尚逸前晚突擊加推17伙，實用面積215至492平方呎，扣除最高9%折扣，折實價約421.7萬至約1,466.5萬元，折實呎價19,617至29,808元，這批單位於周日(18日)發售。

大鴻輝集團執行董事曹展康表示，尚逸累售107伙，佔已推售單位九成，套現逾6億元，不少買家藉美國減息預期升溫「偷步入市」。大鴻輝業務策劃及發展經理陳振輝補充，該盤約80%買家為本地客，13%為內地及海外人士，7%為公司客，他又指，若買家於2025年1月17日前付清尾數，即可參與價值逾400萬元的「住宅單位大抽獎」。

談到集團未來推盤部署，曹展康表示，預計明年第二季推出深水埗鴨寮街單幢式住宅，提供約160伙，主打一至兩房戶型。他又對樓市前景抱樂觀態度，認為在本港於聯繫匯率下，隨着美國快將減息，本港以至全球資產都有一定的支持。

PARK SEASONS今晚賣148伙

另一邊廂，會德豐地產夥港鐵合作的將軍澳日出康城PARK SEASONS將於今晚發售新一批148伙，當中包括第2B座首批70伙，利嘉閣按揭及經絡按揭為項目推出「綠易按」計劃，按揭成數高達90%，息率低至H+1.3%，鎖息上限P-2%(P:6.125%)，即實際按息為4.125厘，同時有高達0.5%的銀行現金回贈，以及特高綠色按揭獎賞高達14,090元。

新盤成交方面，華潤置地(海外)及保利置業合作的啟德環環昨獲一組買家斥資逾1.6億元連購2伙，成交單位分別位於第2座17樓A及B室，間隔同為四房雙連連私人電梯大堂之單位，可享維多利亞港海景，實用面積分別為1,909平方呎及1,870平方呎，呎價分別約43,490元及逾43,329元。發展商表示，環環至今累售262伙，套現逾109.7億元。

發展商積極推盤 尚逸加推17伙周日賣