

# 美聯儲減息預期利好本港樓市

【香港商報訊】記者蘇尚報道：美聯儲議息後一如預期維持利率不變，本港金管局亦繼續維持基本利率於5.75厘不變，滙豐、中銀香港、渣打等銀行同樣維持最優惠利率（P）不變。綜合市場分析，美國加息周期見頂，配合政府全面撤辣，香港樓市可望持續迎來小陽春。

## 金管局：高息環境料維持一段時間

金管局表示，美聯儲往後的議息決定將取決於經濟數據、前景展望及各方風險，今次會後發表的「點陣圖」顯示今年可能減息3次共75點子，惟確實時間及往後息率走勢仍存在不確定性，高息環境或會維持一段時間。金管局提醒稱：「港元拆息在往後一段日子可能仍會處於較高水平。市民在作出置業、按揭或其他借貸決定時，應小心考慮及管理利率風險。」

一眾主要銀行方面，香港上海滙豐銀行昨率先宣布維持最優惠利率不變，保留5.875厘的水平。中銀香港（2388）、渣打和恒生銀行（011）等亦相繼公布，維

持最優惠利率不變。本地主要銀行上一次調整最優惠利率為2023年7月底，當時普遍加息0.125厘。

## 按揭界料下半年港銀微調P

展望利率走勢，恒生銀行財富管理首席投資總監梁君翻評論稱：「聯儲局新利率點陣圖顯示，官員們仍維持今年底聯邦基金利率將降至4.6%之預測，預示年內減息幅度或達75個基點。言論緩和市場對減息不確定性的憂慮。」她稱，7月開始減息已為市場共識。

港銀息口走勢方面，經絡按揭轉介首席副總裁曹德明估計，美國最快下半年開始減息，屆時港銀HIBOR有望跟隨回落，反覆回調至4厘水平。港銀會視乎多項外部因素以及自身策略而決定減息步伐，不排除於聯儲局減息後考慮先輕微下調最優惠利率。他指出：「息口見頂以及有望下半年減息，配合政府全面撤辣及放寬按揭措施，對現時正在復蘇的樓按市場相對正面。」

中原按揭董事總經理王美鳳認為，美息維持不變符預期，相信港銀將維持最優惠利率不變；市場新造按

## 香港主要銀行利率概覽

銀行名稱	最優惠利率（P）	活期儲蓄利率*
滙豐	5.875厘	0.875厘
中銀香港	5.875厘	0.875厘
渣打	6.125厘	0.875厘
恒生	5.875厘	0.875厘

註：\*個別銀行或予戶口結餘較高存戶額外利息，以各行安排為準。

息維持主要為4.125%水平，這一水平將會橫行一段時間。至於樓市影響，她稱，政府為樓市撤辣後，市場信心得以提振，樓市重拾動力，釋放積壓多時的各方購買力，推動3月份樓市一二手交投俱錄得顯著彈升。美國年內有望減息的預期，將為撤辣後本港樓市增添利好因素，預料今年樓市在氣氛向好下流轉量可望回復至健康水平。

# 香港商報

Hong Kong Commercial Daily  
中國政府特許在內地發行之報刊

睇商報 有着數

2024年 3月 22日 星期五

今天出版 1 疊共 16 版  
1952 年創刊 第 25613 號  
香港政府指定刊登法律廣告有效刊物  
港澳台及海外每份零售 9 元港幣  
廣東省外每份零售 5 元人民幣  
廣東省每份零售 4 元人民幣



## 碼上看

天文台預計  
今年襲港颱風有 5 至 8 個



掃碼睇文

馬斯克腦機公司  
受試者成功用意念下棋



掃碼睇片

免費入場！  
陳淑芬紀念展澳門開幕



掃碼睇片

# 「我們一定會在香港進行投資！」

## 李澤鉅：現時樓市價值博率高

【香港商報訊】記者鄭偉軒報道：長和系主席李澤鉅昨於業績發布會表示，近年香港經濟「真係幾辛苦」，香港作為國際金融中心的地位來之不易，「一定要保住，千祈千祈唔好失去呢個地位」。展望未來，李澤鉅稱，香港經濟已見復蘇，而樓市「撤辣」總比「唔撤（辣）」好。他指，房地產市場乃香港經濟重要支柱，本地樓市剛性需求仍在，長遠發展依然受到支持。目前影響香港樓市壞消息已差不多全部出現，相信今後「樓市下行的機會應較上升為低」。

## 香港經濟已見復蘇迹象

「近年香港人真係好辛苦。」李澤鉅表示，自2019年社會事件、新冠肺炎疫情以來，集團（指長和系）經歷了一浪又一浪的壓力測試。按目前情況來看，港府「撤辣」，加上息口見頂之下，經濟已見復蘇迹象，「現時樓市價值博率高」。他預計，未來樓市將繼續由房屋政策及利率走向主導；並相信，隨着樓市轉旺，勢將影響其他行業發展。

對於長和系被指近年較少在港投地及進行大型投資，李澤鉅特意澄清：過去3年，集團在香港增加了8個地產發展項目，其中2個位於啟德，還有位於元朗流業街、元朗錦田、屯門大欖、土瓜灣、西營盤及衙前圍村等。他強調，「香港是我們的家鄉，我們對香港具有特別感情。若有項目可以提供環球市場認為合理的回報，我們一定會在香港進行投資！」

## 零售業務變陣應對挑戰

自內地和香港恢復正常通關以來，港人北上消費成風。對此，長和（001）副董事總經理黎啓明承認，旗下香港零售業務的確因此受壓，「因此，要變陣應對挑戰，除了調整在旅遊區店舖的產品組合外，還在旗下店舖增設更多保健產品，吸引內地遊客；另外，旗下超市旗艦店亦加強採購來自全球或內地的產品，同時提供折扣優惠，即使消費者留港消費，也可以獲得很好的性價比」。

至於長和系零售旗艦屈臣氏集團今年擴張計劃方面，黎啓明表示，計劃今年全球開設1100家新店，其中約三分之一位於內地，當中大約一半在一二線城市以外地方。他又指，中東市場為屈臣氏集團帶來很好的機遇，因此計劃今年在當地增加店舖數目將至38家，同時有意進入巴林和科威特兩個新市場，及至2024年底，屈臣氏集團將在全球30個市場營運。



李澤鉅（右三）昨於業績會預計本港樓市將繼續由房屋政策及利率走向主導，因剛性需求仍在長遠發展依然受到支持。 長和供圖

香港作為國際金融中心的地位來之不易，一定要保住，千祈千祈唔好失去呢個地位。  
香港樓市「撤辣」總比「唔撤」好。目前樓市壞消息已差不多全部出現，相信今後樓市下行的機會應較上升為低。  
港府已然「撤辣」，加上息口見頂，香港經濟已見復蘇迹象，現時樓市價值博率高。  
香港是我們的家鄉，我們對香港具有特別感情。若有項目可以提供環球市場認為合理的回報，我們一定會在香港進行投資！  
我們將繼續實施集團的「輕資產」策略，在現有市場中尋找適合的整合機會。

## 紅海航運中斷影響輕微

近日中東局勢緊張，紅海航運因而中斷。不過，李澤鉅指，集團的港口業務沒有因此受到重大影響。他解釋，旗下位於埃及及亞歷山大港的碼頭，主要是處理地中海地區的貨物；加上其採取的策略是與船公司合作，共同發展該等港口，故即使紅海航運中斷，對旗下和記港口影響亦比較輕微。

李澤鉅續稱，和記港口正在擴大有高發展潛力的業務，包括埃及、沙特阿拉伯、墨西哥和巴基斯坦等國家，都呈增長之勢。

另外，對於電訊業務3英國與英國Vodafone的合併交易方面，長和聯席董事總經理霍建寧表示，正待監管機

構審批。

## 繼續實施「輕資產」策略

至於整體長和系發展策略，李澤鉅指，將繼續實施集團的「輕資產」策略，在現有市場中尋找適合的整合機會；又指策動大宗交易時，需要時間及耐性，亦受到不同市場影響。他指，在併購方面不會志在必得，急功近利。

李澤鉅相信，長和系有很多寶貴資產，相信可為股東持續創造價值；除了一直審慎管理現金流及支出，亦會嚴謹守住財務紀律，從而讓公司獲得較大韌性抵禦挑戰。他又表示，長和董事會對股份回購持開放態度，但亦要看市場變化作決定。

# 長和去年賺 235 億 全年派息 2.531 元

【香港商報訊】長和（001）昨公布2023年業績，若按IFRS（國際財務報告準則）16後基準，收益總額升0.95%至4615.58億元，股東應佔溢利跌36%至235億元，每股盈利6.14元。末期息每股派1.775元，減14.9%；全年派息2.531元，亦減13.5%。期內，集團EBITDA總額為1273億元，跌10.4%；EBIT總額為627.7億元，跌近20%。

按業務劃分，去年港口及相關服務業務收益總額408.51億元，EBITDA為136.28億元，EBIT為93.28億元，較2022年分別跌7%、14%及18%。

零售業務部門收益總額、EBITDA及EBIT分別為1833.44億元、162.26億元及128.88億元，以呈報貨幣計算分別按年增8%、13%及17%。於2023年底，零售部門在28個市場經營16491家店舖，按年增加2%。

長江基建（1038）按IFRS16後基準的股東應佔溢利淨額為80.27億元，按年增加4%。

CK Hutchison Group Telecom的收益為868.14億元，以呈報貨幣計算較按年增加4%，而EBITDA及EBIT分別為223.41億元及22.65億元。

長和（001）2023年業績摘要*		
項目	金額	按年變幅
收益總額	4615.58億元	▲0.95%
EBITDA總額	1273.09億元	▼10.4%
EBIT總額	627.7億元	▼19.8%
普通股股東應佔溢利	235億元	▼36%
每股盈利	6.14元	▼35.8%
每股末期股息	1.775元	▼14.9%
每股全年股息	2.531元	▼13.5%

註\*：按IFRS16後基準

至於和記電訊亞洲業務，以呈報貨幣計算的收益總額、EBITDA及EBIT分別為117.79億元、39.52億元及16.12億元，按年分別增加1%及減少58%及76%，主要由於2022年完成合併交易錄得收益淨額51億元，惟因集團斯里蘭卡電訊業務之一項非現金減值而部分抵銷。

# 長實在港土地儲備 700 萬呎

## 去年溢利 173 億 末期息 1.62 元

【香港商報訊】長實（1113）昨公布去年業績，股東應佔溢利為173.4億元按年跌20%，每股盈利4.86元，派末期息1.62元，全年派息為2.05元。

據最新業績報告，物業銷售方面，已確認之物業銷售收入（包括攤佔合營企業）為131.53億元，按年跌48.9%。以地區計，去年香港確認之物業銷售收益為58.4億元，按年跌60%；內地為66.3億元，按年跌33%；海外為6.83億元，按年跌48.6%。以收益計，去年物業銷售收益共44.75億元，按年跌57%。

去年底已簽訂合約但尚未確認之物業銷售，2024年約70.97億元，2024年後約123.18億元，合計194.15億元。

於年終結算日，集團擁有可開發土

地儲備（包括合作發展項目之發展商權益，但不包括農地及已完成物業）約7400萬平方呎，其中700萬平方呎、6300萬平方呎及400萬平方呎分別位於香港、內地及海外。

物業租賃收入為59.9億元，按年增1.1%。酒店及服務套房業務收入（包括攤佔合營企業）為43.83億元，按年增35.8%。英式酒館業務收入232.17億元，按年增10.9%，主要因價格調升後，銷量維持平穩。

長實（1113）2023年業績摘要		
項目	金額（元）	按年變幅
股東應佔溢利	173.4億	▼20%
每股盈利	4.86	▼18.7%
每股末期股息	1.62	▼12.4%
每股全年股息	2.05	▼10.1%