



本港樓市未止跌 李澤鉅不敢睇低 「邊個賭香港長期差都錯！」

【香港商報訊】記者鄭偉軒報道：本港樓市未因港府年初撤辣而止跌，惟長和系主席李澤鉅昨於中期業績分析員會議上稱，「唔敢賭香港市場太差！按過往歷史所見，邊個賭香港長期差都錯！」他強調，未有計劃將長和（001）及其他系內公司仿效長江基建（1038）前赴倫敦再上市。



長和記集團董事局主席李澤鉅(中)和聯席董事總經理兼集團財務董事陸法蘭(右)、聯席董事總經理黎啟明(左)出席2024中期業績分析員會議。

長建外其他公司不會赴英上市

市場關注長江基建下周一赴倫交所第二上市後，長和系其他上市公司會否跟隨一同赴英掛牌。對此，李澤鉅斬釘截鐵地強調，「而家諗都未諗過，搞掂長江基建先講！」就今年以來，長建三次併購英國能源項目，他稱，對長建最近收購感到非常滿意，「除了內部回報率（IRR）達雙位數，IRR甚至較前幾年收購的項目更高之餘，該等資產更有良好的結構流動性。」

去年以來，外間認為長和系聚焦英國併購之際，看似「忽略」了香港市場，但李澤鉅昨日多番指出，「結構性（好重要），長和資產『容易變現』，當內地或香港出現龐大投資機會時，集團有能力隨時動用大量資本，調回香港進行投資！」

去年5月，長實（1113）投資英國房地產信託基金 Civitas Social Housing，進軍當地社會支援房屋市場。李澤鉅坦承，此舉增強長實整體投資物業組合收入之韌性，有助抵禦香港租賃市場持續放緩狀況。至於香港地產業務，他指，當然有興趣參與香港新項目投標，「重點是看邊際利潤及所需投入的成本」。他強調，投地沒有「志在必得」的心態，未來將持續推動租務進展。

香港樓市復蘇或比想像更快

至於香港樓市，李澤鉅認為，物業利潤與市場狀況掛鉤，「當市況相對疲弱時，（地產業務）利潤或許少一點；一旦市況開始恢復時，利潤恢復的速度可能比大家想像的更快。」

長和上半年純利逾百億

【香港商報訊】記者鄭偉軒報道：截至今年6月底，長和（001）中期純利達102.05億元（按IFRS 16後基準計算），按年減少8.94%；擬每股派中期息0.688元，按年減少8.99%。主席李澤鉅於業績分析會表示，儘管前景不明朗且缺乏一次性交易及車務收益，但在營運方面仍保持韌性。他強調，採取審慎的財務、流動資金及現金管理策略，一直是長和的首要目標。

港口業務表現最為突出

期內，長和港口業務的表現在諸分部中最高。截至6月底，該部分除息稅前利潤（EBIT）為64.72億元，按年增長32%，主要受惠旗下港口吞吐量上升，以及來自墨西哥的倉儲收入增加4%帶動所致。展望港口業務表現，長和預期，第三季之需求前景仍然樂觀，惟預計第四季將逐漸放緩，期望整體貨運量將於2024年溫和增長，其中亞洲、歐洲及拉丁美洲地區之增幅相對較高。

他指，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，有望帶來可觀的租金收入。

談及股份回購，李澤鉅表示，對此抱開放態度。他稱，由於上半年市場不確定，因此決定採取保守策略，未於期內回購，又相信現時長和股價具有吸引力。他續指，不論派息和回購股份，同屬回饋股東的方法，「尤其是目前長實股價出現折讓的時候」。

屈臣氏開新店以歐洲東盟為重心

旗下零售旗艦屈臣氏方面，長和聯席董事總經理黎啟明表示，下半年新開設店舖數目將高於上半年，全年新店數目約為1100家，高於去年的878家。其中，歐洲及東盟為新店重心，佔全年新增店舖的59%，另有28%的新店舖將位處內地二三線城市。

由於內地消費者消費意欲放緩，黎啟明稱，將集中資源投放，提升內地店舖盈利能力，並保持店舖投資回收期為較短時間，而並非單單追求開店數目。對此，李澤鉅強調，雖然內地生意「辛苦啲」，但亦不敢長遠看淡內地零售市場，「內地過去10年的輝煌成績，有目共睹」。

英國競爭與市場管理局今年3月已決定將長和旗下3英國與沃達豐（Vodafone）的合併提交至第二階段審查，長和聯席董事總經理兼集團財務董事陸法蘭表示，該合併對公司未來發展非常重要，相信可為長和帶來所須投資規模，為英國創建具競爭力的5G網絡。

長和電訊旗艦CK Hutchison Group Telecom，則受惠歐洲3集團業務表現較佳，以及貨幣資產外匯重估影響產生9億元收益，上半年EBIT按年急增約1.55倍，至21.69億元。展望今年餘下時間，長和預期，得益於持續實施收益措施、審慎成本管理、嚴格資本開支管理令折舊回穩，儘管受成本壓力影響，但未來該分部將專注於提升毛利及降低成本，因此預料上半年的勢頭將會持續。

大部分零售業務表現強勁

零售業務方面，上半年EBIT按年輕微增長1.26%，至60.23億元。截至今年6月底，長和共有16548家零售店舖，較去年同期增加2%。長和表示，除非東盟亞洲地區外，大部分地區業務均表現強勁，繼續達至或甚至超越疫情前水平；若撇除非東盟亞洲地區，以當地貨幣計算，EBIT按年增長16%。長和預期，歐洲及東盟亞洲的業務，應可維持穩固表現。



李澤鉅金句分享

我唔敢賭香港市場太差！過去歷史話我哋知：邊個賭香港長期差都錯。

每次最賺錢的機會，是所有人都看淡之時。過去經驗而言，當香港市場好轉都會非常急速，無太多時間反應。

我哋有國際資產，當香港或內地有龐大投資機會，我哋有能力隨時動用大量資金返嚟進行投資。

（我哋）有興趣在香港參與新項目投標，關鍵是邊際利潤及所需投入的成本，不會抱「志在必得」的心態。

長江集團中心二期是地標物業，位置優越。當市場復蘇時，會表現很好。

長江和記(001)中期業績概要*

項目	金額	變幅
收益	2326.44 億元	+3.92%
除稅息前溢利(EBIT)	309.55 億元	+4.53%
其中：港口及相關業務	64.72 億元	+32%
零售	60.23 億元	+1.26%
基建	97.54 億元	-3.13%
CK Hutchison Group Telecom	21.69 億元	+154.58%
利息支出及其他融資成本	119.33 億元	-1.68%
股東應佔溢利	102.05 億元	-8.95%
中期息	0.688 元	-8.99%

*按照IFRS 16後基準計算

長江實業(1113)中期業績摘覽

項目	金額	變幅
投資物業重估前溢利	67.26 億元	-11.22%
投資物業重估*	18.77 億元	-31.87%
股東應佔溢利	86.03 億元	-16.73%
每股盈利	2.44 元	-15.3%
中期息	0.39 元	-9.3%

*扣除稅項及非控股股東權益

長實半年盈利86億 派中期息0.39元

【香港商報訊】記者蘇尚報道：長實集團（1113）昨公布截至6月底止中期業績，期內錄得股東應佔溢利86.03億元，按年跌16.73%；每股派利2.44元。中期派息0.39元，按年跌9.3%。按長實當天收報31.6元計，現價股息率達3.63%。

期內，長實投資物業重估前溢利67.26億元，按年跌11.22%。集團回顧稱，期內貫徹審慎嚴謹投資策略，以物色具增長潛力之優質資產及長遠取得穩定回報為發展重心。近期，集團透過與長建（1038）及電能（006）合營的企業於英國分別投資Phoenix Energy Holdings Limited、UU Solar及陸上風電資產組合，2023年亦收購Civitas Social Housing Limited，以增強集團優質資產組合之經常性收入基礎，並進一步提升跨越地域與業務之多

元發展。

物業銷售收入按年跌43%

上半年，在香港和內地經濟環境及物業市場氣氛持續疲弱情況下，物業銷售收入及收益按年減少。其中，物業銷售收入46.35億元，按年跌43.79%，主要包括去年於香港完工之兩個住宅項目的銷售洪水橋LYOS和屯門飛揚第一期，及內地多個已完成項目之待售單位的銷售。期內，物業銷售收益18.21億元，減少48.41%。

香港方面，飛揚第二期已於期內完成，大部分住宅單位已經售出，溢利收益將於下半年物業銷售完成時確認入帳。黃竹坑港鐵站上蓋Blue Coast的住宅單位預售，自今年4月推出以來，已簽訂物業銷

售合約108億元，預期該項目會於明年底完工。

內地方面，上海御沁園第5B-2a期及北京逸翠園第二期將於下半年完工。上海御沁園第5B-2a期之所有住宅單位已經售罄，而北京逸翠園第二期之住宅單位將會推出發售。溢利收益會隨著該等項目發展於下半年完工，並交付已售出物業時確認入帳。

動用逾35億元回購股份

截至6月底，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。

自2023年起至今年6月30日，長實動用逾35億元回購股份，足見集團對旗下業務未來發展及增長前景之信心。截至6月底止，該集團銀行結存及定期存款328億元。淨負債率為5.5%，較2023年底的3%，增加2.5個百分點。

展望未來，長實主席李澤鉅指：「近年本港經歷連串壓力測試，金融穩定發展與經濟動力走向乃倚靠香港之國際金融中心地位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。本地樓市將仍取決於房屋政策及利率走向。」他強調，集團在利率高企環境下延展實力，低資本負債比率及穩健財政乃集團獨特優勢，可把握投資於全球各類資產及與可持續發展相關的機遇。