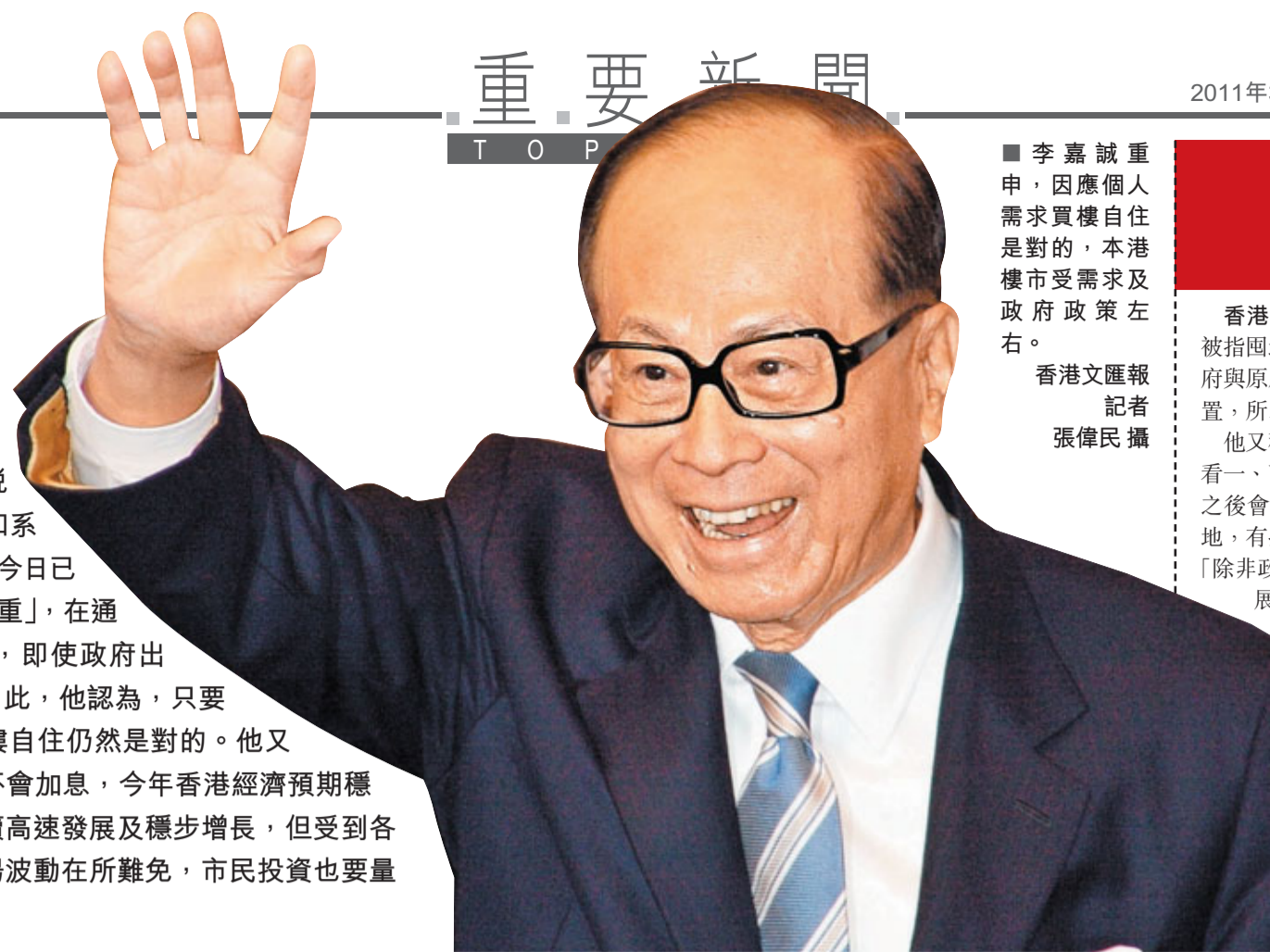


經濟基調仍穩定 投資須量力而為



香港文匯報訊(記者 梁悅琴)全民設法抗通脹,長和系主席李嘉誠昨表示,「通脹今日已經來了,將來甚至愈來愈嚴重」,在通脹環境加劇下,地皮有價,即使政府出招,樓市需求仍然存在。因此,他認為,只要有三至四成首期,現時買樓自住仍然是對的。他又指出,相信美國未來一年不會加息,今年香港經濟預期穩定,並繼續受惠於內地持續高速發展及穩步增長,但受到各種外圍環境因素影響,市場波動在所難免,市民投資也要量力而為。



■李嘉誠重申,因應個人需求買樓自住是對的,本港樓市受需求及政府政策左右。香港文匯報記者 張偉民攝

長和系：在內地從無囤地

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)被問及鄰近北京十三陵的項目被指囤地,長實集團主席李嘉誠昨重申,此項目的責任是當地政府與原居民的溝通問題,他明白,政府要跟居民好好的聯繫和安置,所以需要時間。他又稱,長和系於內地很多城市都有投資,在內地的投資不是看一、兩年短期,而是長期投資,每塊地都一定會去發展,興建好之後會出租或出售,從來都規規矩矩,從無囤地,亦無轉賣土地,有些土地在很多年前已開始發展,一直都沒有停過。他說,「除非政府沒法子交地給我們,現在交給我們的土地都是馬上發展的,因為我們沒有資金或其他問題。」

他表示,明白中央政府不希望樓價繼續上漲,所以不會有一本萬利的情況,但他相信,市場需求仍然有,內地樓市市道好時,長和系也會買地,市況差亦會繼續買地,長和系於內地亦有商場、寫字樓等投資項目,經營上還是可以的。

不是股神 拒評應否買日股

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)日本大地震及海嘯會否影響長和系的業務,長和系主席李嘉誠指出,長和系於日本有生意來往,但投資很少,並無在當地有重大投資。

他指出,以往長和系曾跟其次子李澤楷於日本合作建了一辦公大樓,但在很多年前,已經賣了。至於碼頭業務會有些日本經香港、中國內地的貨運,但比例相當少,最多1%,其他業務都如港燈等都沒有因日本天災出現任何問題。

被問及股神巴菲特認為現時是買入日股的好時機,他是否同意,及對香港第二季股票市場的看法,他謙稱:「巴菲特係專家,我不是專家!」

至於李嘉誠基金會份投資的Facebook正計劃上市,他是否支持,李嘉誠指出,長和系一般很少投資非上市公司,他也是以個人基金會的名義投資Facebook,也有投資其他小型高科技業務,也非Facebook賺得最多,不過,他覺得Facebook很成功,會長期持有。

李嘉誠：港通脹料加劇 買樓自住合適

李嘉誠昨出席長和系2010年度業績記者會時指出,相信美國未來一年都不會加息,今年亞洲經濟應該會幾好,尤其是中國,並繼續比其他很多國家好。至於香港經濟於去年持續穩健改善,在消費及貿易強勁復甦帶動下,實質本地生產總值增長6.8%,惟環球商品及食品價格上升令通脹壓力增加。

樓市受需求及政策左右

他認為,自從金融危機後,每個國家都求自保,令銀根鬆動,亦令通脹滋生,如美國推出第一輪及第二輪量化寬鬆政策,希望不要有第三輪量化寬鬆政策,這對美國來說是好的,不會因經營者資金短缺而出現困難,這是無可厚非的,他們要自保。但對其他國家而言,則會引來很多問題,以長和系來說,如果做生意的盈利遠遠高於通脹,而派息亦高於通脹,已經盡了責任。

由於預期通脹維持於較高水平,以及鑑於失業率維持於低水平、就業情況改善,及香港樓市需求基調穩固,李嘉誠指出,由於有實質需求支持,本港物業交投於去年大部分時間均錄得按年升幅,但鑑於政府於過去數月不斷推出穩定樓價措施,預料未來樓市除由需求帶動,亦受政府各項樓市政策所影響,但總體上物業市場應可維持健康發展。

有三至四成首期可置業

他續稱,政府加強調控地產措施,將令發展放緩,但因需求強勁,集團對內地及香港的長遠前景抱有信心。過去幾個月二手市場好活躍,香港一直有需求,土地有它的價值,只要有足夠三至四成首期,買來自住都是對的,因為繼續會有通脹。他指出,過去幾十年,就算最高價時候買,十幾年後仍然覺得便宜。

長實副主席李澤鉅亦指出,所有政府都希望樓市健康發展,在香港買樓屬長期投資,長和系也希望樓市健康。香港政府的監管措施目的為確保樓市有穩定健康的增長,這對每個人來說都是好事,長和系不會反對。

對於長實剛投得的元朗限呎盤地的地價不菲,未來售價料達6,000元一呎,能否切合上車一族需要,李澤鉅指出,政府推出限呎地都是配合當地市場的需求,此地皮鄰近地鐵站,交通方便,長實會按規定興建適合小家庭居住的單位。

適當時再增持公司股票

今年長和系都增加派息金額,李嘉誠過去一年亦持續增持長和系股票,李嘉誠表示:「我只買自己信心大的,及以買自己公司股票為主,過去相信我買自己公司的股票買得最多。」至於公布業績後會否再增持?他只稱:「適當的時候會再買!」被問及李嘉誠是否擲數智華成為匯豐行政總裁,他回應稱:「我曾擔任匯豐董事及副主席十多年,匯豐是一家好銀行。」

金管局：供樓佔收入比率已超五成

香港文匯報訊(記者 周紹基)金管局昨日公布的季報指出,去年本港住宅物業交投十分活躍,土地註冊處的買賣合約有13.5萬多份,是1997年以來的新高。根據金管局內部估算,以家庭入息中位數及一般500呎單位的按揭供款來計,今年1月的收入槓桿比率已達54%,高於去年同期的44%,顯示供樓負擔已超過佔家庭收入50%的警戒線。金管局指,住宅樓市的暢旺情況,有跡象顯示已蔓延到工商物業。

金管局季報續指,儘管政府推出政策遏止樓市短期炒賣,但由於市場以投資物業來對沖通脹,導致樓市持續上升;與此同時,息口上升可能較預期要快,認為銀行應審慎嚴格批核準則,留意物業及內地信貸的發展。去年下半年,香港經濟增長強勁,失業率跌破過去10年的趨勢率,物價上升動力有加快跡象。金管

局指出,金融體系繼續如常運作,信貸增長遠超於名義產出,部分反映銀行跨境貸款活躍。

去年下半年人幣存款急增

報告又提到,2010年香港發行人幣債券總值360億元,按年增加200億元,增幅高達2.25倍,同時人民幣存款增速亦於去年突然加快。金管局認為,去年促進人民幣債券市場迅速發展的政策因素,包括闡明了發債體類別、發行規模及方式、投資者主體等方面,均可按照香港的法規和市場因素來決定,以及在清算協議作出修改後,任何公司均可以開立人民幣存款帳戶,而個人及公司帳戶間的跨行轉帳不再有限制,讓參與香港人民幣市場的發債體及投資者類別大幅增加。

此外,香港的人民幣存款於去年上半年增加43%後,下半年突然大幅增加250%,也是推動人民幣業務快速發展的重要因素。該局表示,香港是推動人民幣在國際市場上更廣泛使用的重要試驗場地,隨著人民幣資金規模的增長,香港將可以更好地滿足發債機構的人民幣資金需求,在促進離岸人民幣發債活動方面的角色日顯重要。

今年港通脹預測為4.5%

季報又預料,今年本港通脹基準預測為4.5%;另外,金管局評估,人民幣若較基準水平升值8%,將使香港的通脹率上升0.62個百分點;至於人民幣升值將導致物業價格及租金上升,但一般會在一年後才較明顯,其中租金升幅亦會較輕微。



■近日政府就最低工資計算方法發出指引,李嘉誠認為最重要是取得平衡點。資料圖片

最低工資要取得平衡

香港文匯報訊(記者 廖毅然)香港的貧富問題深受政府及社會關注,長和系主席李嘉誠昨日亦表達他對最低工資的看法。他認為最低工資對低收入市民有幫助,但對小企業影響較大,「低收入市民的確是較為困難,但小生意、窮生意也相當難做,因此雙方要找出平衡點。」

長實副主席李澤鉅亦表示,最低工資對大企業的成本影響很微,長和系本身極少員工需要配合最低工資政策作出調整。不過,他對茶餐廳或小型公司等表示憂慮。和黃(0013)董事總經理霍建寧則指,和黃普遍員工的薪金都不俗。

盼各界為香港前途着想

有記者問到,以前華資地產商被視為光榮,但近年卻被指為「地產霸權」。李嘉誠表示,他1940年來港,從一無所有做到今天,90%以上的時間都在香港,一直見證着香港的發展,「即使沒看參考書,我都寫得出香港的發展過程。」

他認為,香港變得政治化,「批評社會是很容易,但我不會去批評」。他說,「我們今天在52個國家都有業務,明年之後可能52個國家都賺錢,亦看到人家的長處和短處。對於香港

面對的問題,我只希望任何關心香港的人,雖然香港現在已變得政治化,但都要為香港的前途着想。」

記者再追問他香港現在有何問題及有何解決方法?李嘉誠則笑稱,再說下去就會讓記者們大做文章,「我不會這麼傻,讓你們有機會高一些諷刺我的說話」。其後記者再三請他發表意見,他都表示「欲語無言」。

全家人捐出派糖六千元

對於財政預算案建議「派糖」,李嘉誠則表示,全個家族會把所得的6,000元捐出來。自己旗下的慈善基金每日都在醫療、教育等方面作出貢獻。對於新移民未獲能享該項福利,他表示,自己一向同情低收入人士。

當記者問到其他社會問題,例如對復建居屋及關愛基金的看法,李嘉誠表示,這些屬政治問題,不便評論。記者又問他對財政預算案的評價,或有關下屆特首人選等問題,李嘉誠則索性不予回應。

他說,有許多業績以外的事情想說,但「只能說給自己知,否則又有多少人認同?」他又笑指,「知名度高的人都會有過這種痛苦的經驗」。

樓市暢旺 長實賺264億勝市場預期

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)受惠物業銷售、投資物業重估及攤佔和黃(0013)盈利等利好因素帶動,長實集團(0001)於2010年度的業績勝市場預期,純利達264.78億元,勁升35%,每股盈利11.43元,升35%;末期息每股派2.45元,增加11.4%。全年派息為每股2.95元,按年亦上升9.3%;派息比率則由31.8%回落至25.8%。

期內未計物業重估前溢利為114.43億元,增長26%,物業重估收益50.24億元,當中共同發展公司投資物業的公平價值增加47.33億元,主要攤佔北京東方廣場的公平價值增加為主。截至去年底止,長實的資本負債比率為4.5%。

此外,去年12月長實佔16.7%權益及於年度內在新加坡落成作收租的濱海灣物業(包括2幢商廈及1座商場),已售予由大股東李嘉誠等11位港星富豪持有的新連城房地產投資信託基金,為長實帶來22.1億元的收益。

港土儲足夠未來5年使用

長實集團副主席李澤鉅昨表示,現時長和系於全球的土地儲備共有2.5億平方呎,單是香港的土儲已足夠未來5年之用,去年長和系全球的實樓收益達550億元,銷售單位達9,317伙,其中單是長實的全球銷售單位達7,700伙,收益逾470億元。

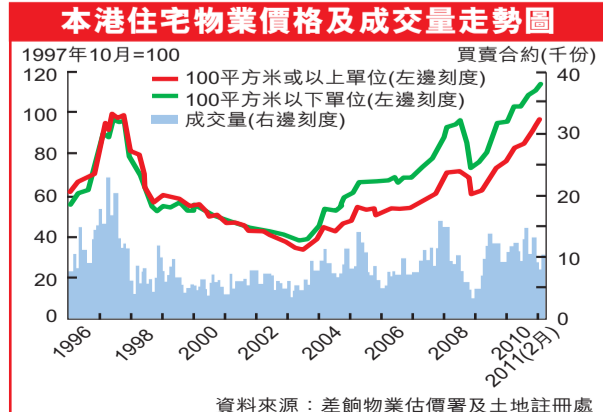
其中香港大圍名城及盛薈自去年3月推售至今已售出逾2,200伙,套現約190億元,亦成為長實過去一年香港主要售樓收入來源之一,李澤鉅指出,大圍名城及盛薈於去年度的入賬額僅佔銷售額約20%,約70%銷售額將於今年度入賬。

今年推4500伙可套300億

資料顯示,今年長實計劃推售4,500伙香港、內地及海外的新盤,料可套現300億元,其中香港佔7個新盤共約3,500伙,料值200多億元。被問及長和系分拆北京東方廣場為主要資產的匯置房託上市進度,他只稱,現正申請上市中,不能作答。



■李嘉誠表示,市民若有足夠資金,有三至四成首期買樓最合適。



資料來源:差餉物業估價署及土地註冊處