

四叔：樓價好難跌

撐「港人港地」政策 重申買股好過買樓

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘)香港樓價高企，小市民「上車」難問題有待解決，恒基地產(0012)主席李兆基昨表示，支持政府研究「港人港地」政策，料對樓市不會有太大影響。他指，政府持續增加土地供應，加上興建居屋及公屋等，「貨多市不爽」，樓市難大升，故此地皮市價10元，僅會出8元競投；然而由於樓宇建築成本高企，樓市亦難以大跌。同時，他再次建議市民「買股好過買樓」。

人稱「四叔」的李兆基昨出席培華基金會成立30周年活動時，被問到行政長官梁振英於競選政綱提出的「港人港地」政策，他認為，若政府於推出土地時已說明條款，規定地皮日後建成樓宇只准售予港人購買，限售要求只適用於部分土地，情況將會類似公屋及居屋單位，認為做法恰當，料對樓市不會有太大影響，支持政府研究有關建議。但同時也指出，措施若套用於全部土地政策，則會「嚇空市場」。

建築費10年上升4倍

面對目前本港樓價高企，李兆基指「現時興建新樓的建築成本是10年前的5倍」，因此樓價難以下跌之餘，發展商亦不見得有錢賺。他以集團10年前屯門豫豐花園項目為例，指當時建築費成本每方呎僅600元，但現今同區新盤建築費每

方呎逾3,000元。「好似長實將軍澳個樓盤，呎價僅5,000多元，但建築成本已高達4,000元，相信利潤好微」。「不計地價亦不行」。同時，由於未來亦有大型基建項目陸續上馬，本地建築工人需求大，預料工人費用成本仍然高企，樓價難以下調。

「地產霸權」變「地產無權」

但同時，四叔指「個樓市好極有限」。因為將來供應多，同時又有包括公屋、居屋等，加上成本貴，利潤少，發展商買地意慾也低好多，只求穩陣陣陣，不如前進取。「發展商變吃阿牛，以後不是地產霸權而是地產無權」。

對於政府剛推出將軍澳及坪洲住宅地皮招標，他指作為發展商，每幅地均會入標，不過坦言出價將不會如以往般積極。並舉例說，若地皮市價10元，僅會

出8元競投。早前北角邨地皮成交價低於市場預期以及港鐵(0066)大圍站項目流標，反映投地氣氛差，將來樓市「好極有限」，相信同業出價亦會保守。

續增持公司及其他地產股

四叔昨日再次建議市民「買股票好過買樓」，並透露目前地產股票估值吸引，認為投資者倘若看通歐債危機問題沒有任何大變動，可以「博一博」入市。他本人會繼續增持恒地及其他地產股，強調會選擇以股代息，並指買地產股比投資樓市佳。他說自己一直有增持恒地，亦會繼續買入恒地及其他地產股。

被問及政府允許每年5,000名白表申請者免補地價購買二手居屋一事，四叔回應指，市場盤源會因此增多，認為投資應避免購買普通樓，但相信1,000萬元以上的豪宅市場影響則不大。



恒地主席李兆基再次建議投資者「買股票好過買樓」。香港文匯報記者張偉民攝



Power Assets Holdings Ltd.
電能實業有限公司

於香港註冊成立的有限公司
股份代號：6

國際業務表現出色 帶動盈利創佳績

二零一二年中期業績摘要

電能實業在香港以外六個市場持有發電設施、配電及配氣網絡等多項投資，該些國際業務表現出色，其增長更帶動集團溢利於二零一二年上半年創出歷史新高。

	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元	變動
香港以外地區業務溢利	2,579	2,275	+13.4%
香港電燈有限公司溢利	1,736	1,746	-0.6%
香港其他業務溢利	18	35	-48.6%
股東應佔溢利	4,333	4,056	+6.8%
每股溢利	\$2.03	\$1.90	+6.8%
每股股息	\$0.62	\$0.62	-

香港以外地區業務的溢利佔集團總溢利百分之六十，成為集團溢利創新高的動力來源。

在英國，UK Power Networks於二零一二年上半年繼續表現理想，客戶服務仍是業務重點之一。公司在接駁新客戶服務及出現電力中斷方面的表現，均較監管機構訂定的目標為佳。

在澳洲，集團的三個配電網絡均受惠於管制價格調整而令收益增加。至於加拿大，Stanley Power的上半年業績較二零一一年同期為佳，主要因為其在二零一一年四月增持發電容量為二百二十兆瓦的Meridian Cogeneration發電廠的權益後，於今年上半年計入完整六個月的業績，以及在二零一一年上半年有一項一次性的收購支出所致。

本地業務方面，港燈今年首六個月的售電量錄得百分之三點四的增長，主要由於較潮濕和溫暖的天氣所致。住宅及商業客戶的售電量分別上升百分之六點二及百分之二點七，而工業售電量則與去年相若。

港燈供電之可靠度繼續維持於99.999%以上的世界級水平，並成功達至，甚或超越所有已公佈的客戶服務標準。另外，將位於南丫發電廠內，發電容量達五百五十千瓦的太陽能薄膜光伏系統擴展至一兆瓦的工程大致上已完成；至於興建一百兆瓦離岸風力發電場的計劃，測風工作正在進行，預計於二零一三年二月完成。

我們在二零一二年上半年的資本開支及營運成本均與獲政府審批的發展計劃所列的水平相若。公司將繼續努力，讓全年均能達至該水平。近年高企的燃料價格在最近數個月稍為放緩，加上售電量增加，應會對客戶有利，並有助降低我們延遲向客戶收取的燃料費之結餘。

儘管世界多個地方的經濟氣候仍然不穩，集團投資於擁有穩定和可靠收入的業務之策略，為集團在二零一二年首六個月帶來創歷史新高的溢利。我們將繼續沿用此策略，在香港以外地方物色更多投資機會，以拓展我們的溢利基礎。

如欲查閱本集團二零一二年中期業績公布，請瀏覽本集團網頁 www.powerassets.com

不滿舊樓重建門檻高

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘)四叔李兆基昨批評政府現時於舊樓重建限制過嚴，發展商要收購所有業權才能入則。他認為不需要有任何一伙的業權均可入則，而且現時在擁有兩、三百伙單位的業權下都未能入則更是「離譜」，但相信政府自身會處理有關問題。他並強調收購舊樓並非地產霸權。

集團舊樓重建可提供一萬伙

李兆基表示，舊樓重建將是集團未來重點發展所在。並指舊樓重建對社會及集團均有利，一來可避免危樓，業主亦可換樓。他透露，現時集團舊樓重建的項目比市建局還要多，現時收購舊樓項目涉68個，當中22個位處香港島，46個位於九龍，涉樓面面積合共600萬平方呎，可望建成1萬個單位。目前，已全數收購的已進行拆建或初期建築工程，預計項目會於未來逐年分批推出。

恒地至今共購入37個市區項目全部或大部分業權，料可提供288萬呎樓面，涉及3,000個住宅單位，總地價成本118億元，平均每方呎樓面地價約4,100元。其中今年內可推售項目包括西環保德街30-38號及加倫臺36號、界限街45-49號及西洋菜北街189-195號、及深水埗大埔道186-188號。目前並正收購47個項目，預料可提供樓面516萬呎。

冀放寬發展商邊境項目發展

對於有消息指，政府擬收回邊境土地作綜合發展，意圖增加土地供應。李兆基回應指，集團多年來累積不少邊境土地儲備，而發展商大部分的土地工程及業權收購工作已完成，期望政府讓發展商補地價後自行發展項目，亦同樣能增加供應。他解釋指，向發展商買入地皮另行發展，因為地產商經過長時間及繁複程序才能完成私人土地收購，若由政府自行發展會需要更長的時間，反而是一個倒退。



李兆基表示，舊樓重建將是集團未來重點發展所在。資料圖片

支持新地第三代接班人

香港文匯報訊(實習記者 唐穎敏)新地(0016)兩名主席郭炳江及郭炳聯被廉署起訴，身兼新地副主席的恒地(0012)主席李兆基昨被問到事件時，表示不應應新地事件，由於他個人與新地關係，擔心多說話會「犯罪」。他並對郭氏家族安排第三代郭基輝和郭顯濶擔任郭炳江和郭炳聯的替代董事表示支持。

讚兩人學歷高及長進

對於新地聯席主席兼董事總經理郭炳江及郭炳聯的兒子年紀輕輕成為替代董事，四叔直言「不想犯罪」，但認為，他們兩人均在外國留學回來，擁有高學歷，學會很多知識，兩人也很長進，對兩人擔任第三代接班人有信心，對新地未來發展「無問題」。

郭家第三代的郭顯濶及郭基輝兩人較為低調，郭基輝2008年11月加入新地，現為項目經理，負責集團於香港及珠江三角洲區域若干主要住宅及商業項目。郭顯濶2010年1月加入新地，現為銷售及項目經理，負責集團香港之新住宅項目的可行性研究、市場推廣及策劃工作。