

李對港有信心 不會撤資

繼續投地賣樓 貨如輪轉

■長實主席李嘉誠表示，對投資香港有信心，不會撤資。
香港文匯報記者張偉民攝

李嘉誠



香港文匯報訊(記者 黃嘉銘)長和系今年在外國作出多項大型收購，連一向專注本港地產業務的長實(0001)上月亦參與對英國燃氣網絡的收購。長和系主席李嘉誠昨強調，不會撤資或縮減本港的業務，對投資香港有信心，因香港是集團的家。他說，「同樣的投資，外國賺100，香港賺80、90，都會揀香港」。其長子李澤鉅亦表示，會在港「繼續投地，繼續賣樓，貨如輪轉」。

特區新領導班子上場，明言會增加樓市供應，以及增建公屋及復建居屋，市場關注長實會否減少對本港樓市的投資。李嘉誠昨在集團中期業績記者會上表示，地產一定繼續做，不會縮小，但由於建築費貴、地價又貴時，發展步伐可能會慢些。如最近的大圍站及荃灣地皮，集團都依規矩投地，但最後可能是政府認為價錢不夠高而流標。

盼港人安居樂業

李澤鉅亦指，集團目前土儲足夠未來4年發展，並會繼續投地。他強調，集團未來會「繼續投地、繼續賣樓、貨如輪轉」。

李澤鉅表示，「我個人很愛香港，1940年12歲已經來到香港，很愛自己的國家；我的感情在這裡，永遠都想國家及香港好，希望香港人安居樂業、高高興興在這裡生活，我也是抱着這種心情」，因此內地業務不會縮減，在香港亦不會撤資，適當的事會繼續做。並指過去幾個月在內地多次投地，業績清楚列明收益分布。內地項目95%是自己資金，沒有貸款。

他續說，「長和二三十年前已開始往外地發展，假設長江、和黃在香港增加現時的規模7倍，又會被批評，何況香港沒有這麼大的機會。如果在外地投資賺100元，即

使在香港投資只賺80、90元，都會投資香港，因為對這裡有感情。例如我做公益事業，投入的時間和金錢都不少。為什麼基金會要有90%的公益事業專注在香港和內地？這樣大家就明白我想法」。

海外收購為維持盈利

李澤鉅又解釋海外收購的原因，因為有不少香港小股東用一生積蓄來買長和的股票，因此他將公司的利益看得很重，重過自己的利益，因此維持公司的盈利很重要。「從長建的業績可見穩定中增長很快，股價、盈利、股息增長都很快，沒有什麼比穩定而又賺得多為好；如果買長建

的股票，股價都升了幾倍」。

李嘉誠又說，長和系現時在全球有26萬多名同事，香港也有約4萬名，集團在外國一直相安無事。如香港提供同樣的盈利機會，一定在香港發展生意，沒有便向外拓展。他重申，「香港是我們的家，不會撤資」。上月中李嘉誠正式落實「分家」大計，長子李澤鉅接管總市值合共達8,500億元的上市公司業務。談及長和系今後的經營策略，超人說，「Victor(李澤鉅)跟隨我管理公司超過20年，會按照我一貫做法，會小心處理」。

李嘉誠又說，沒有退休的打算，自己仍然是長和的大股東。

兩地流標 超人耿耿於懷



香港文匯報訊(記者 顏倫樂)政府銳意增加樓市供應，但近期的大圍站及荃灣兩幅大型地皮卻流標收場，李嘉誠昨談及此事仍耿耿於懷。他說，「我們都依規矩投地，但最後可能是政府認為價錢不夠高，政府流標不關我們事，但兩幅大型地皮我們均有參與，100%依規矩投地；但大圍及荃灣我們投不到，亦沒有其他人投到」，質疑政府一方面希望有更多港人「上車」，但另一方面又堅持高地價的政策自相矛盾。李嘉誠指出，「如香港地價太貴時，我們的發展當然一定會慢些」，但「地產一定繼續做，亦不會縮小，但是會艱難」，並指集團目前土儲足夠未來4年發展，未來會繼續投地。

斥200億投得6幅地皮

翻查資料，長實上個財年至今一共投得6幅地皮發展，投地資金接近200億元，發展樓面約165.38萬方呎，於本港地產商中數一

數二。在大圍站及荃灣兩幅大型鐵路項目招標上，長實都有入標，兩地最終流標收場。資料顯示，兩地共提供單位5,284伙，所涉地價超過150億元，接近上述6幅地皮的總和，難怪長實對未能投得地皮耿耿於懷。

兩幅流標的地皮中，以大圍站規模最大，佔地達52.1萬方呎，屬港鐵擁有的物業項目，發展總樓面為287.9萬方呎，提供高達2,900伙。然而，地皮的補地價亦相對「超高」，達到127億元(港鐵承擔其中40億元)，港鐵更預計總投資額達290億元，如此龐大的發展項目，招標時反應亦差強人意，只得全港最大型的3間發展商入標，分別為長實、恒基、新地。

對灣畔地皮興趣仍濃

另一幅流標地皮，為西鐵物業發展項目荃灣西第5區灣畔，去年底與毗鄰的城畔一同推出招標，灣畔規模雖較大圍站為細，但總樓面亦達223.51萬方呎，提供2,384伙，為

上個財年推出的最大型土地。可惜今年初開標時，規模較細的城畔售出，只接獲4份標書的灣畔以流標告終，長實於這一役亦有入標，因流標關係亦不得不重新部署投地策略。

值得一提的是，灣畔最近重新推出，長實已早交意向書表明有興趣入標，觀乎昨日長實未能投得地皮的失望態度，相信對灣畔興趣極濃，今次或會出高價搶地。目前市場對地皮估值高達73.8億至95億元，樓面地價約3,300至4,250元。

其實長實近年投地毫不手軟，由上個財年至今，已投得6幅地皮(5幅官地、1幅市建局地皮)發展，投地資金約200億元，發展樓面約165.38萬方呎。更採用「大包圍」的策略，大小通吃，投地金額由每幅3億元至116.5億元不等，最貴重地皮為半山波老道項目，地價高達116.5億元，將興建豪宅，總樓面達43.53萬呎；亦斥62.672億元購入北角油街地盤發展酒店及住宅物業等。

長實上財年至今投地紀錄

官地(住宅)	總樓面(方呎)	地價(億元)	樓面地價(方呎)
元朗牛潭尾	101,095	6.62	6,548
半山波老道	435,296	116.5	26,763
元朗屏山屏葵路	65,402	3	4,587
紅磡利工街*	104,841	8.01	7,640
北角油街	755,632	62.672	8,294

(住宅：432,978)

市建局項目	地價(億元)	樓面地價(方呎)
中區卑利街/嘉咸街項目地盤B*	191.500	/
*限呎地		

製表：香港文匯報記者 顏倫樂

樓價不會大跌 自住仍可上車



■本港樓價高企，李嘉誠認為炒樓要量力而為。 資料圖片

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘)人稱「四叔」的恒基地產主席李兆基日前指本港建築成本高支撐樓價，長和系主席李嘉誠昨日被問及對樓市的看法時，同樣認為建築費上升，因此香港樓價不會大跌，並認為「自住仍可買樓」，但「炒樓要量力而為」。

特區新班子上台，有記者問超人會否擔心香港樓價大跌30%，影響集團的業務。李嘉誠表示，「假設香港地產下跌30%？雖然我個人認為不會，我們的生意估計在這樣的環境下也會有不錯的成績」。他表示，集團賣樓成績不錯，最近集團將軍澳的樓盤亦銷售不俗，差不多售罄。截至7月底，長實在香港售出2,779個單位，套現約180億元；而截至7月中，整個長和集團(包括香港、澳門、內地及新加坡)售出7,000多個單位，合共套現324億元。

炒樓要量力而為

他認為，以現時建築費直線上升的情況看，樓價難以大跌。因未來政府有多個基建項目，現時年青一輩不太願意加入建築行業，但又不能輸入勞工，相信幾年後建築工人的工資較現時升得更快。「今日買地，要預算一般樓宇的建築費也要每呎3,000元，豪宅更要7,000至8,000元。」又指，有些樓盤現在每呎售5,000多元，幾年後單是建築費已要每呎3,000元，再加上如利息、專業人士的費用等，所以「香港樓價不會大跌」，「大家也可以計算得到」。話雖如此，超人同時也提醒大家「如果炒樓要量力而為，自住即應該買」。

至於發展商的經營環境，超人指「4年後香港建築費的增幅會有30%至40%，高於世界好多地方。」地產業務會艱難，但一定會繼續做，也不會縮小。長實副主席李澤鉅也指會「繼續投地、繼續賣樓，貨如輪轉」，「香港點計都係家鄉」。

絕對沒有地產霸權

對於地產霸權的指控，李嘉誠回應：「香港絕對沒有地產霸權。第一，在香港做地產，人做我做，誰出高價誰拿到地；第二，政府投地時政策及計劃都很清楚，事實上政府賣地是計算好的，人家去投地亦計算好可建面積，這是沒錯的。最重要的是香港的合法精神依然存在。」「我們依政府規則，圖則也經過政府審批，所有客戶都有資料，合約內的面積是實用面積，窗台是送的，沒有誤導。」他慨嘆：「有時不是一個人有錢便是壞，如有此心理，對城市及國家都不好！」

內地經濟增長料可達標

香港文匯報訊(記者 涂若奔)目前全球經濟面臨歐美疲弱不振、中國內地增長亦放緩的局面，但「超人」李嘉誠對今年的前景卻不悲觀，指內地經濟「前景好好」，中央定下的7.5%的增長目標「一定做得到」。又稱有信心未來數年內系內95%的生意每年都會有增長。

李嘉誠昨在業績會上多次表示對旗下公司有信心，稱「這麼多年以來，長和系今天的處境算是最好的」。他承認歐美現時的經濟不算太好，問題不會在短時間內解決，但也不會影響集團投資計劃，「我們了解目前經濟情況，會小心處理業務」。如果歐美的經濟環境與現時差不多，集團旗下所有公司按照

現時的預測來計算，未來5年都是好的，每一個行業較今天均會有所增長。

未來五年業務較今天好

「除非有意料不到的情況，長和系在未來五年都會相當好，並只會比今天更好。我很有信心，最少95%的生意在未來數年內每年應有所增長」，他說。

有記者特別問及集團歐洲業務狀況，問「超人」是否擔心歐債危機「爆煲」拖累盈利，李嘉誠回應稱，他清楚知道歐洲的生意狀況，集團仍應付現時的環境，「集團一向組織好，有一班優秀的管理團隊和員工，具備應付經濟環境變化的能力」。



■和黃在歐洲有不少生意，李嘉誠有信心今年比去年好。 資料圖片

對於內地經濟，李嘉誠亦頗為樂觀，指中央定下的7.5%的增長目標「一定做得到」，雖然「有些民企遇到資金短缺時會比較多困難，但整體來說，中國今天的經濟是穩定的，前景亦會很好」。