

炒樓不贊成 自住仍可買

李嘉誠：全球挑戰隱憂多 今年加息機會微

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）香港樓價連升10年，年青人上車難，港府連番出招穩定樓價，今年初曾預言本港樓價會上落10%的長和系主席李嘉誠昨表示，若目前市民有住屋需要，現在亦可買樓，但不贊成市民炒樓。他指，面對環球金融動盪，歐洲經濟未有起色下，相信今年加息機會不大，在全球印銀紙下，銀紙會貶值，加上建築費貴，樓市仍會平穩發展。集團副主席李澤鉅稱，今年推盤大增60%，是為配合政府施政，平穩樓市。

李嘉誠昨指出，現時建築費不斷增加，因為材料價錢上漲，政府希望樓市平穩發展，在這種情形下，出招是對的，令地價和樓價平穩是好的，若樓價每天都上升，很多人買不到樓是不健康的。他指，長實已經做了很多年地產，回頭看幾十年前，在一些好的地區不用300元一呎，今天只計起地基的成本也不夠。建築費貴，成本高，即使不考慮樓市供應問題，樓價亦自然高。並說，最近長實也有投地，但亦投不到，地價比過往還要貴。

他同時又認為目前加息機會不大，因為全世界只有美國環境好些，但都在加印鈔票，全球環境不好的佔太多，連德國GDP都沒有增長，只有北歐有增長，所以今年沒條件加息。

未畢業嘆上車難不可取

那麼樓價會否再升？李嘉誠則坦言「不敢說」，因現在有很多原因可影響樓價，但認為，香港近99%的地產公司都是財政健全的，除非有特別意外，否則香港樓市應該是平穩的。他重申，假如財政可以應付得來，買樓給家人或自住是絕對沒有問題的，如果財政緊絀而去炒樓則不應該了。他認為，大學生未畢業便想置業，但又買不到樓而投訴是不可取，因為全世界也沒有這樣的事。

李嘉誠指出，政府取消勾地是好事，只要政府定時推出土地招標便沒有問題，至於長實對即將推出的港人港地有否興趣，又是否好政策，長實副主席李澤鉅只笑言：「看價錢！」

非看淡樓市 僅貨如輪轉

被問及今年集團的賣樓量較去年大增60%，多達5,200多伙，是否反映長實擔心政府政策及外圍經濟未好轉，看淡樓市而「盡地一煲」散貨，李嘉誠予以否認，李澤鉅則指出，集團賣樓策略一向是貨如輪轉，項目建成，政府批出售樓書後便會推售，不會囤積單位。李澤鉅又稱，今年的銷售數目仍要視乎政府批出預售樓花同意書的速度，如政府能加快批出，銷售數目才可達標，他又稱，長實去年賣出樓盤及買入土地相若。

展望全球經濟前景，李嘉誠稱，相對去年而言，今年全球市況預料會稍為穩定。美國經濟狀況雖得以改善，歐洲經濟問題仍不明朗，為環球經濟復甦帶來不穩定因素，預料環球市場今年仍將缺乏明確方向，繼續面對挑戰。他相信，香港經濟基礎良好，加上內地持續發展帶來支持，預料今年經濟可望持續溫和增長，而內地及香港長遠經濟前景仍將樂觀。



■李嘉誠不建議市民炒樓，但自住仍可以買樓。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）李嘉誠以往會不時連番增持長和系股票，去年未見積極增持，他昨日透露，皆因自己和基金會都需要用錢，兒子李澤楷發展新生意亦要用錢。他昨日還表示，自己絕對會增持長和系股票，「若明日股價跌，便會買！」

長實股價昨收113.2元，升2.258%；和黃股價昨收80.7元，跌0.493%。

逾百億支持細仔生意

曾表示會支持兒子李澤楷事業的李嘉誠，原來去年已支持李澤楷發展新生意的資金，已逾100億港元，當中包括收購ING港澳泰保險業務。

至於現時應否買股票？他稱，要看自己有多少資金，不要冒險；至於貨幣呢？他認為，貨幣最危險。他又稱，自己花八、九成時間在想下一步做什麼，若果現時有1,000億元給他投資，5分鐘內一定可以告知哪裡最好賺。

對於他私人有投資的科技項目Summy，剛出售予雅虎，李嘉誠表示，對這項投資很滿意，賺了很多倍，他稱，見過Summy的創辦人Nick D'Aloisio本人，「他很聰明」。



■李嘉誠(右)表示，在政府出招後，本港樓市將平穩發展。旁為李澤鉅。香港文匯報記者張偉民攝

增供應抑樓價 今年推盤多六成

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）長和系昨公布2012年度業績，為配合香港及內地政府施政及平穩樓市的需要，長實（0001）今年本港可供銷售單位將達5,238伙，按年升60%，創集團新高，銷售目標300億元，與去年目標相同。在內地推售單位2,517伙，銷售額目標100億元，創歷年新高。副主席李澤鉅強調，集團「建好樓就賣，貨如輪轉，提高供應，令樓價穩定，配合政府依法施政」。

長實去年賺322億減30%

基於攤佔和黃（0013）出售投資項目現虧損，加上物業落成量比前年少，令銷售收益減少，長實去年股東應佔純利321.52億元，按年跌30%，但仍優於市場預期。每股盈利13.88元，末期息每股派2.63元。期內集團攤佔和黃業績前盈利190.98億元，按年升6%，若撇除去年和黃出售部分港口業務權益帶來之一次性收益後，集團業績則按年升12%。長實負債淨額與資本淨額比率下降至約7.3%。

去年長實物業銷售總額265.2億元，按年減30%，當中香港以外的物業銷售額（包括共同發展公司之物業銷售）佔比由2011年度的23%升至去年度38%。物業銷售收益（包括攤佔共同發展公司之損益）為100.04億元，按年減少10.82%，租務收益達19.78億元，按年升16.5%。

長實於本月初披露今年於本港及內地銷售目標共350億至400億元，本港佔300億元，與去年相同，當中可供銷售單位將達5,238伙，按年升60%，創集團新高。其中於香港將推出5個新盤，包括計劃第一季推售的荃灣國瑞路昇柏山、上半年推售的將軍澳「日出康城」三期、第三季推出荃灣西7區、第二年底或第三季推出的大埔鳳園嵐山，以及

上半年隨時推售的北角電器道住宅項目。

內地推2517伙創新高

長實今年計劃在內地推售單位2,517伙，銷售目標100億元，亦創歷年新高。同時，內地銷售額佔該集團總銷售額比重亦有所增加，由去年佔10%升至今年佔20%，預期今年將有北京譽天下第3期、上海普陀高、尚領域第1期、上海嘉定湖畔天下第1期及廣州都會新城第1期、廣州御湖名邸第2期合計5個新盤推售，而內地銷售金額能佔集團整體銷售額的20%。

長實2012年業績表現

	2012年度	同比變幅
營業額	311.06億	-27%
經營業務收益		
物業銷售	100.04億	-10.82%
物業租務	19.78億	+16.5%
酒店及套房服務組合	12.35億	+4%
物業及項目管理	1.74億	+23.4%
基建業務	10.36億	+796%
投資物業重估前之溢利	142.13億	+8%
投資物業重估(扣除稅項)	48.85億	-1%
攤佔和黃業績前之溢利	190.98億	+6%
攤佔和黃集團之業績	139.55億	+21%
未計出售投資溢利及其他		
前股東應佔溢利		
出售投資溢利及其他	(9.01億)	不適用
股東應佔溢利	321.52億	-30%
每股盈利	13.88元	-30%
每股末期股息	2.63元	-
每股全年股息	3.16元	-

製表：香港文匯報記者 梁悅琴

收回3G頻譜重拍或掀訴訟

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新政府上場後，推行不少新政策，營商環境有所轉變，如打擊炒樓、收回部分3G頻譜重拍，以及上月長實拆售葵涌酒店雍澄軒引起社會爭議等等。面對新營商環境，長和系主席李嘉誠昨表示，政府的土地政策要看耐一點，但3G頻譜政策不符合邏輯。和黃董事總經理霍建寧更指，政府重拍3G頻譜的建議影響深遠，不排除會有訴訟。

強行收回不符合邏輯

港府正擬收回現時4家3G電訊商各三分之一的3G頻譜作重新拍賣，以便一家巨型中資電訊商加入本港市場，李嘉誠指出，香港的3G頻譜如被收回重拍，情況就如強行收地一樣。霍建寧表示，政府的建議會令客戶體驗變差；服務水平肯定不單差三分之一，但費用則會增加。香港的電訊商要爭取頻譜，可用更多金錢回購，但和內地公司爭奪頻譜可能需要付高昂費用。

霍建寧認為，政府現時建議的方案不符合邏輯，和過往的做法不同。長和系副主席李澤鉅指出，一般慣常做法是只收回沒有善用的頻譜，已用盡的則會繼續續牌，這是業界適當的「合法期望權」。霍建寧更指，政府的建議影響深遠，旗下和電香港曾表示不排除訴訟。

霍建寧指出，3G頻譜重新拍賣不單對和黃有影響，對整個業界亦一樣；和黃支持業界或其他公司，和他們的意見一樣。至於政策有否令內地公司更易來香港發展，霍建寧稱，暫時不感覺到偏幫境外公司，但香港業界或和黃是沒有可能和內地的公司相比，對方的市值達1.7萬億元，盈利也有1,500億元。現在是大家發表不同意見，不能下結論說不公平。

拆售雍澄軒完全合法



■長實表示，拆售雍澄軒房間是合法的。

至於早前長實拆售葵涌酒店雍澄軒，李澤鉅重申，是次拆售完全合法，皆因外國拆售酒店在幾十年前已十分普及，對於部分單位由集團員工內部認購，是否有托市？李澤鉅稱，沒有可能叫同事「做媒」，公司起的樓，同事當然可以買，而且員工購買並沒有折扣，長實做事最重要是大公無私。至於會否拆售系內其他酒店？李澤鉅稱，暫時這五分鐘未有新項目再出售。

稱投資香港惹人妒忌

李嘉誠又稱，長和系業務多樣化，約在25年前，已經發覺有些人可能妒忌，或有其他原因不太高興他，那時他便決定，香港的業務會一直發展，如有不喜歡或反對聲音，便往海外多作投資。他稱，以往覺得不正常，如今已覺得好正常。

他透露，於去年長實的盈利約三分之一來自香港，和黃則有約16%至17%來自香港，明年香港或其他地方會加多些。目前長和系於全球的員工人數27萬名，香港的員工數目於去年約4萬名，他坦言，不希望減少香港員工的數目。李嘉誠直言，1940年已來到香港，集團一定優先投資於香港，集團投資海外是正確的，可以給集團股東選擇，始終香港只有700萬人，賺極有限。

捐款不限商家 籲社會齊關愛

香港文匯報訊（記者 涂若奔）李嘉誠對支持慈善事業不遺餘力，旗下慈善基金會迄今已累計捐出130億元，對於有聲音批評指本港富豪對「關愛基金」反應冷淡，他昨日回應稱，「關愛基金的目的是商家和政府一齊（貢獻社會），是件好事，不過參加不夠普遍」。

他表示，他曾對政府說，不應只側重找地產商，「一定要各行各業（一起捐），這樣才算成功」。又透露李嘉誠基金會已捐2.5億元，旗下公司也捐2.5億元，總共5億元，「我們捐款永遠有早沒有遲，今年7月會付最後一期」。

基金會捐款累計近130億

有記者問「超人」是否會仿效「四叔」恒地主席李兆基捐地，他回應稱「不是別人做甚麼，我就做甚麼」，因為「各人有各人不同的方法，我是做實事的，實實在在，當然也不是說別人不做

實事」。他稱自己「做甚麼都是憑良心做」，每年基金會捐款額都多於10億元，大部分用在香港和內地，到今日捐出總共近130億元，還未計入公司的捐款。

李嘉誠又透露，他花時間在教育、醫療方面做了很多事，例如「一早已訂了醫療儀器，言明一定要給公立醫院」。他笑言「我自己看那些儀器，感覺好到不得了」。李嘉誠說，自己好喜歡工作，即使退休也會做基金會的事。



■李嘉誠表示，將會捐儀器到香港的公立醫院。

超人：長和股價跌即入市