

# 超人：兩地樓價已太高

## 看到不健康趨勢 現在投資地產有危險

「我一生的原則是不會去賺『最後一個銅板』。」

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 市場資金充裕，低息環境持續，令內地及香港地價、樓價上升，長和系主席李嘉誠接受內地南方報業旗下媒體訪問時直言，香港和內地的地價樓價已太高。「香港地價高，已看到不健康的趨勢。」而內地「樓市的價格已經太高，一般老百姓已經難以承受。」

李嘉誠稱，長和系在外地賺的錢遠遠多於香港，過去兩三年長和系在香港買入的項目較少。他說香港地價高，已看到不健康的趨勢，內地的地價也飛漲，長和系也無法成功投得土地。「若地產業務繼續艱難地經營，高價投地而虧本，就是對不起股東。」

### 長和近三年很少在港投地

談及香港的地產業務，他說，今年至目前為止，長實僅獲批出一宗總值只得30億港元左右的樓盤荃灣昇柏山，位居最末，以致長實今年全年賣樓只得約40億港元，僅及過去兩年每年銷售總額260億至270億元之間的15%左右，是13年來最差的一年。「過去兩三年，我們在香港買入的項目較少，香港地價高，已看到不健康的趨勢。」

同時，李嘉誠也指出，內地樓市的價格已經太高，一般老百姓已經難以承受，長和系在內地也無法成功投得土地。被問到如何怎樣看待目前內地的樓市行情時？他稱：「這



■李嘉誠直言，香港和內地的地價樓價已太高。

個都不用我說，你看現在內地政府部門都說要調控樓市，說房價太高，不聽他們的話，還可以聽誰的話？」

### 不會去賺「最後一個銅板」

現在內地樓市的價格已經太高？李嘉誠認為：「是的，價格漲太高，一般老百姓已經難以承受。近期也看到政府出台調控政策，譬如買二套房限貸等。」

李嘉誠指，若地產業務繼續艱難地經營，高價投地而虧本，就是對不起股東。「我們

是一家小心經營的公司，長實今天的負債比例是4%，和黃是21%，以其這麼大規模的公司而言，在外國是屬於低的比例，還有在加拿大的Husky，負債比例只有12%，也是非常低的，這是我做生意的原則，對於債務和貸款問題，非常小心處理，如履薄冰。我在1950年開始做生意，到今天已經60多年，經歷過不少風風雨雨，也一路走過來。」

他說，「現在投資地產的公司也有危險，要很謹慎，很小心，我一生的原則是不會去賺『最後一個銅板』。」

## 「地產霸權實是笑話」

香港文匯報訊 (記者 黃嘉銘) 近年香港貧富差距愈來愈大，社會上仇富心態日益嚴重，加上本港樓價越來越高，故有人會將作為首富的李嘉誠與「地產霸權」掛鉤，甚至指香港是「李家之城」。針對「地產霸權」的指控，李嘉誠對此不表認同，認為這是笑話。

「地產霸權實是一個笑話。」他說，而且「大家都知道香港地產市場一直由政府政策主導，不論從土地供應到投地條件的設計、房地產稅務政策等，並非由地產商決定」，因此認為「地產霸權」並不屬於地產商。

### 最早投資海外 賺錢遠超香港

李嘉誠也不同意香港是「李家之城」

的說法，他稱，其實和黃的香港業務佔全球投資比例約為15%，長實在香港的投資佔全球的約1/3，如果地產做得少一點，比例會更小。他續指，自己20多年前就已預見香港市場的局限，因此他是最早邁出海外投資的商人，在港投資早已不是重頭，在外地賺的錢遠遠多於香港。

他續稱，1979年收購和黃前，在香港以外的地方是零投資，投資海外是由自己開始的。當時已知道香港的市場有限，故不斷到外國投資，今天證明自己的做法是對的，「如果集中在香港投資，根本是蠢事！二、三十年前已預見香港這個情況，香港就幾百萬人口，能做多少生意呢？」

## 洞察先機 投資眼光超準

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 投資有道的李嘉誠一向眼光超準，他在市場出手，往往能反映後市的走向。

要數長實最有眼光的投資，其中要數1998年亞洲金融風暴期間，樓市見頂回落，長實施展人棄我取的眼光，以約1.2億元，平均每呎樓面地價只約200元購入馬鞍山酒店地皮。當時只有2份標書，長實出價已比第二標的恒隆100元一呎高出1倍，造價之低當時引起很大迴響，其後更引起審計署批評政府以低價出售土地。不過，此項低價成交亦令日後也變成會生金蛋的鵝，如今建成的海澄軒酒店，為長實帶來穩定租金收入。

### 每每出手 被視作後市啟示

此外，面對樓市政策風險，長實近年亦把業務拓展海外以增收益。如今年內，長實夥拍長江基建(1038)、香港電能(0006)及李嘉誠基金會斥資約百億港元收購荷蘭AVR垃圾發電廠，並即時獲取收益。由於沒有利潤管制，此投資利潤高逾40%。



■長和系積極投資海外業務，包括巨資收購荷蘭AVR垃圾發電廠。

今年三季度，長實亦把上海陸家嘴金融區的東方匯經中心亦以近百億元易手。市場已有人士稱，李嘉誠此舉，顯示內地樓市已有見頂之勢。

李嘉誠重申長和系不會遷冊，及永遠不會離開香港的消息昨日在市場傳出後，長實(0001)及和黃(0013)股價表現佳，其中和黃股價一度突破100元，收市報99.15元，上升0.25%；長實收報123.7元，上升0.82%。

## 對兩個仔都安心

香港文匯報訊 (記者 黃嘉銘) 李嘉誠雖被喻為「超人」，但也已達85歲高齡，市場對於其退休及接班人安排也深感興趣。李嘉誠接受內地媒體訪問時，鮮有地公開評價兩個兒子李澤鉅(Victor)及李澤楷(Richard)。他認為「兩個兒子都聰明，但性格不同，非常愛他們」。談及退休，李嘉誠強調「已做好退休準備，但現在還沒有這個計劃」。

### 澤鉅循規蹈矩 澤楷靈活愛玩

李嘉誠指，大兒子李澤鉅在大學畢業後跟着他工作快30年，現在李澤鉅對整個集團細微之處比他自己更清楚，又指李澤鉅循規蹈矩，工作認真，不偷懶。「即使在下一個小時把公司完全交給Victor，相信他與所有同事也可好好地繼續經營，我不擔心。」

被問到兒子在哪些方面優於自己，李嘉誠笑言李澤鉅英文程度比自己好，至少受過良好教育。他又指自己年輕時不喜歡應酬，而李澤鉅不喜歡的程度比自己更甚，又盛讚李澤鉅是好丈夫、好父親，工作以外跟家人過着正常的家庭生活，而且做事認真，對公司業務絕對清楚，心思細密，財政保守，跟公司同事關係非常好。

至於小兒子李澤楷，李嘉誠直言「兩個兒子都聰明，但性格不同，我非常愛他們，他們也愛國……小兒子Richard也聰明，很靈活，雖然喜歡玩，但這幾年他的事業有大改變，讓我安心不少。」

### 經濟環境動盪 暫未計劃退休

對於退休，李嘉誠則指自己原本打算提早退休，不過現在的經濟環境有很多變化無法預料。他說，自己「已做好退休準備，但現在還沒有這個計劃」。

## 版面導讀

中國在東海上空劃設防空識別區，美日等國派出軍機「硬闖」試探，中國空軍為加強對識別區內空域的監控，28日派出一架預警機及數架主戰飛機在識別區作常態巡邏。詳刊A6

深新航站啟用 設施硬件優勝

中國 深圳機場新航站樓昨天正式啟用，與香港機場相比，新航站樓在硬件設施、美觀、寬敞方面都具備優勢，然而對於大部分港人來說，仍會覺得選用香港機場較方便。

詳刊A11

比特幣匯價升 商家優惠吸客

國際 虛擬貨幣「比特幣」(Bitcoin)勢不可擋，匯價前日升穿1,000美元關口。適逢今日是美國「黑色星期五」開倉日，不少商家推出比特幣購物優惠吸客。

詳刊A15

泰反政府示威 恐重創旅遊業

國際 暴力示威繼續，當地獎勵及會議協會警告，示威損害國家形象和威脅安全，恐令大型國際貿易及展覽活動卻步，移師香港、新加坡或歐洲舉行，重創泰旅遊業。

詳刊A16

信達超購23倍 有望成凍資王

財經 热爆的內地四大資產管理公司中國信達資產管理(1359)昨日開始招股，首日孖展認購已達230.3億元，相當於公開發售超額認購逾23倍，有券商估計可能成今年「凍資王」。

詳刊B1

## 李嘉誠訪談節錄

### 談撤資

「冤枉我的，我不喜歡，就像這個『撤資』，人家說了這麼多個月，你看，今天是我的一個反擊！」

### 談出售資產

「高賣低買本來就是正常的商業行為，就全世界而言，從來沒有批評過我們撤資，唯獨香港傳言不斷，令人遺憾。」

### 談樓市

「地產霸權」實在是一個笑話，我們在外地賺的錢遠遠多於在香港，過去兩三年我們在香港買入的項目較少，香港地價高，已看到不健康的趨勢。內地的地價也飛漲，我們也無法成功投得土地。」

### 談政治

「我沒有參與政治，但我關心政治，政治跟經濟根本是手和腳的關係，假如兩者背道而馳，就難以處理，希望政治和經濟好，讓人民富國家強。」

### 談教育

「我堅信『知識改變命運』。我捐建汕大，想為教育作出貢獻，做個樣板。」

### 談新科技

我喜歡新科技，所投資的科技公司有60家。

我也很喜歡追求最新的科技知識。我還可以透露，除了蘋果和三星Android，很快會有一個新的操作系統出現。」

### 談中國夢

我曾經在一個演講辭中說：「有一天晚上，我做了一個好夢，我們祖國的土地五穀茂盛，連沙漠上都有良好的道路，有充足的水源。人口密集的城市風和日麗，商機繁榮……」

香港文匯報訊 (記者 黃嘉銘) 17年前，李嘉誠長子李澤鉅曾被綽號「大富豪」的械劫集團主腦張子強綁架，事件的內幕一直未有曝光。李嘉誠接受內地媒體訪問時，首次開腔談及有關事件。

報道指，李嘉誠憶述此事時語氣平靜，好像在講述別人的歷史。他說，1996年張子強單槍匹馬到李家大宅拿贖金。一開口就索20億元，李嘉誠當場答應，但對張說「現金只有10億，如果你要，可以到銀行給你提取」。

## 冷靜勸賊王 洗心革面做好人

他續指，張子強當時感到很意外，反問李嘉誠為何可以這樣冷靜。李嘉誠說，因為這次是自己做錯了，他在香港知名度這麼高，但一點防備都沒有。就像去打球，早上5時自己開車往新界，在路上數輛汽車就可以把他圍起來，但自己竟然一點防備也沒有，要仔細檢討。

## 張輸光後致電求教保險投資

李嘉誠並透露，當時還勸張子強，拿了那麼多錢，趁現在要遠走高飛，洗心革面做好人。如果再做錯，沒有人可以再幫他。但張子強後來又致電李嘉誠，說自己好賭，把錢輸光了，並想請教李嘉誠有甚麼可以保險投資。李嘉誠當時就指，不會再做什麼，只能教張子強做好人。告訴他只有一條路，就是遠走高飛，否則下場會很可悲。張子強後來潛逃內地。1998年在江門被公安局拘捕，判處死刑。同年12月被槍決，沒收的財產達6.6億元人民幣。

李嘉誠將這種冷靜歸因於自己喜歡看書，「我喜歡看書，什麼書都看，這對我都有用，今天有用，明天也有用。所以，很多大事來的時候，我也能解決。」



■張子強當年單槍匹馬到李家大宅拿贖金。

## 屈臣氏明年上半年港英上市

香港文匯報訊 (記者 黃嘉銘) 「超人」李嘉誠旗下的和黃計劃將屈臣氏上市一事再有新進展。據《華爾街日報》引述消息人士指出，和黃計劃，在明年上半年將旗下屈臣氏的業務分拆，在香港及倫敦雙重上市。消息並指，屈臣氏的估值將超過200億美元(近1,600億港元)，在香港和倫敦雙重上市融資近百億美元(約780億港元)。和黃發言人回應指，一直有對旗下零售業務作策略性評估。

### 傳匯控承銷已接近達協議

和黃早前已表明考慮分拆屈臣氏的零售業務上市，上月已有報道指，和黃或會將屈臣氏分別於本港及倫敦兩地上市，更有機會於數月內啟動，還將在未來幾個月中聘任更多承銷商。



■傳和黃計劃在明年上半年分拆屈臣氏業務在香港及倫敦雙重上市。

此外，有消息透露，和黃已接近與匯控(0005)就屈臣氏IPO事宜達成合作協議，匯控將成為此次屈臣氏IPO的承銷商之一。而和黃發言人對此則表示，公司一直與不同的銀行進行合作。

目前屈臣氏擁有保健及美容產品零售

超級藥房(Superdrug)，而超級藥房在英國與愛爾蘭擁有超過870個商店；屈臣氏在香港擁有百佳(parknshop)超市等。

六彩票 MARK SIX

11月28日(第13/139期) 攝珠結果

3 6 21 33 34 43 9

頭獎：無人中

二獎：\$464,190 (3.5注中)

三獎：\$52,510 (82.5注中)

多寶：\$24,874,707

下次攬珠日期：11月30日