超人看樓價：兩年內不跌

麵粉貴過麵包不切實際 地價太貴不會買

香港文匯報訊（記者 歐陽偉昉）香港樓價持續挑戰新高，長和系主席李嘉誠昨在業績會上表示，看不出未來一兩年的樓價會下調，因為買家購買力頗強，而香港是彈丸之地，土地供不應求，除了本地人買樓自住外，內地人同時會來香港買樓，形成樓價上漲。他指現時樓價高，勸喻市民「如果想炒樓，唔好搞」，不過自住者如果「收入和支出可以應付」，則應該買樓自住。

李嘉誠評香港樓市

- ■千萬不要炒樓，這個時候的樓價頗高，如果收入跟支出應付得來的話，是應該要買樓自住的
- ■我看不出最近的形勢下樓價會下跌，因每個買家的力量也很大，這是我衷心之言
- ■如能解決細單位的居屋或公屋問題，很多年輕人便不用擔心居住問題
- ■歡迎內地朋友來香港買樓，香港是一個外向的城市，希望香港能夠保持這個優點
- ■內地買家是用真金白銀買地，在一樣的條件下公平公正地投地，價錢是他們的商業決定，包括我在內的香港人是絕對沒有反感
- ■自宣佈集團重組後，香港以至全世界均有很大變遷，做地產行業要買很貴的貨，麵粉比麵包貴，這是不切實際的

李嘉誠認為一般普羅大眾一生也買一個單位，如是自住的，雖然現時可能買貴了一點，但由於通貨膨脹或其他原因，幾年後不會後悔買了那個單位。他認為如能解決細單位的居屋或公屋問題，很多年輕人便不用擔心居住問題。

對內房商在港投地沒反感

近半年來中資積極來港高價投地，李嘉誠指香港最重要是「自由城市」，「內地（發展商）是以真金白銀，公平公正地投，是商業決定」，包括他在內的香港人對此沒有反感。不過，李嘉誠指現時做地產行業要買很貴的貨，「麵粉貴過麵包」，買地的價錢高於賣樓並不切實際，如果地價太貴就不會買，合理的話則會繼續買，而公司業務上有很多選擇，他對公司前途感到樂觀。

共有1.3萬店舖 港零售最差

對於香港經濟，李嘉誠直指香港過去一年與旅客有關的零售和酒店「差了」，不少零售除利潤下跌，連零售額亦下跌。雖然集團2016年零售業務算不錯，對比2015年不算差，不過在世界各地有13,000多家店舖，以香港零售情況最差，收入下跌三成，反而其他地區店舖，雖然當地貨幣貶值兩成，但銷售有所增加。

攻守自如 從商67年未蝕過

李嘉誠指自己在1950年從商以來未有一年虧損，對於今日世界的經濟和政治環境，如說完全沒有擔心只是「駝鳥政策」，但擔心之中只要是訊息正確及判斷正確，不走錯路，仍可以「條條大路通羅馬」。做生意要「攻中有守，守中轉攻」，最重要是將公司建立在不敗之地。

感慨港人失去理想沒建設

此外，李嘉誠在業績會上感慨，自上世紀40年代來到香港，對香港有深厚感情，看見香港由戰後在很辛苦的環境一路向上，但現在只是「炒樓、賺多啲、樓起高啲」，沒有其他建設和理想。他認為香港應該要急起直追，不要怠慢，要做到香港人引以為榮、國家引以為榮。現在香港本地生產總值佔中國只有約2%左右，如果可以好好發揮力量，香港不單可受國家看重，亦會受世界看重。

■李嘉誠勸喻市民「如果想炒樓，唔好搞」，不過「收入和支出可以應付」，則應該買樓自住。左為李澤鉅，右為長和執行董事兼聯席董事總經理霍建寧。 曾慶威 攝

長和核心多賺4% 派息增5%

香港文匯報訊（記者 歐陽偉昉）長和（0001）及長實地產（1113）昨公佈重組後首份完整全年業績，兩公司都兌現了主席李嘉誠兩年前提高股東投資回報的承諾。其中，長和去年度賺330.08億元，較2015年備考增6%；未計出售投資所得溢利及其他之經常性溢利為333.13億元，增加4%。每股盈利為8.55元，末期息每股派1.945元，連中期息全年派2.68元，比2015年全年多派0.13元或5%。

長和2016年度業績表現

項目	金額	變動
收益總額	3,726.86億元	−6%
EBITDA總額	919.8億元	相若
EBIT總額	624.14億元	+1%
股東應佔溢利	330.08億元	+6%
每股盈利	8.55元	6%
末期股息	1.945元	+5%
全年股息	2.680元	+5%

製表：記者 歐陽偉昉

李嘉誠在「世紀重組」時承諾會增加派息，他昨在業績會上表示，「加派股息的機會應該多於無得加」，惟不能保證是否一定加派或增加幅度。他表示，長和系重組之後整個世界有很大變遷，現在收租酒店等固定收入超過80億元，希望未來可增加50%，但單單專注香港地產要做到這一點「無可能」。

EBITDA相若 EBIT增加1%

長和去年EBITDA為919.8億元與前年相若，而EBIT則溫和增加1%至624.14億元，惟撇除主要貨幣波動之因素，以當地貨幣計算之EBITDA及EBIT較去年分別增長6%及7%，業績報告指是反映意大利Wind Tre合併、2015年後期基建部門進行之收購、英國及印尼電訊業務之理想表現與策略性出售赫斯基能源管道資產所得貢獻。

港零售佔比微 無意拆屈臣氏

按個別業務劃分，集團零售業務去年收益為1,515.02億元，與去年比較大致持平。長和最近積極在海外收購，李嘉誠指香港佔整體零售業務只有3%，已有600多間店舖接近飽和，「可不可以增加100%？是沒有可能。」他指屈臣氏發展良好，在全球擁有13,000多間店舖，是最大的藥妝店，仍在「無止境地」擴充，目前不會分拆屈臣氏。

歐洲3活躍戶增76% 收益減1%

歐洲3集團於去年底之活躍客戶總人數超過4,590萬名，較去年增加76%。收益按年減少1%至624.15億港元，但以當地貨幣計算增加5%。報告指出，隨着完成在意大利成立合資企業Wind Tre及集團香港以外之電訊業務持續自然增長，電訊部門於2016年對集團增長提供重大貢獻。加上集團能源及基建部門完成策略性交易，令集團之每股經常性盈利及每股呈報盈利得以分別錄得4%及6%之增長。若非歐羅匯率持續下跌及英國脫歐公投後英鎊匯價跌幅陡峭，上述增長率可高於10%以上。

明年90歲 心血來潮就會交棒

對於交棒問題，李嘉誠表示已經有準備，「我明年90歲，如果這些沒有準備就是蠢的。」他表示一旦退休會多花時間在李嘉誠基金會，也會擔任公司「senior advisor（高級顧問）」。問及是何時，他指「幾時心血來潮就做。」

港股4連升斷纜 成交重上千億

香港文匯報訊 (記者 周紹基) 港股連升4日累升逾800點後，昨日借美股回調而調整，裂口低開250點後，最多跌近400點，其中公佈業績的騰訊(0700)及中資金融股回吐拖低大市，但最後跌幅收窄至272點，報24,320點，成交額再超千億元，至約1,039.76億元。

中銀國際執行董事白韌表示，目前大市基本因素仍然保持，企業業績也算不俗，只是投資者借騰訊業績沽貨，令大市回吐，相信後市恒指還會守在24,000至24,200點左右。國指同樣受壓，全日跌1.8%，收報10,456點。藍籌股近全部下挫，惟近日跌幅頗多的吉利(0175)，由於純利勁升逾1.2倍，加上大增派息，全日倒升5.8%，一洗早前頹氣，成表現最好藍籌，亦帶動汽車板塊。

騰訊放榜前回吐 吉利回勇

多隻重磅股昨日公佈業績，萬眾矚目的騰訊，業績剛好合乎市場預期，投資者在業績公佈前沽貨，令該股回吐1.6%至225.2元。同樣公佈業績的還有長和(0001)跌0.5%、長實(1113)跌1%。恒地(0012)公佈業績後獲大行調升目標價，全日逆市升1.2%，旗下煤氣(0003)亦升1%收市。

其他的業績股如瑞聲(2018)，由於盈利勝預期，股價倒升0.06%，中海外(0688)及潤置(1109)跌逾1.8%及1.5%。金山軟件(3888)擬分拆WPS，全日大漲8.6%，是軟件股中最突出股份，連跌兩日的美圖(1357)也反彈1.9%收市，收報14.88元。《上海證券報》消息稱，在內地面臨史上最嚴厲監管的大背景下，內地游資已改頭換面轉戰有套利空間的香港市場，美圖近日股價走勢明顯有內地資金參與炒作的跡象，而港、滬、深三間交易所，已建立跨境聯合監管機制，合力打擊跨境違法違規交易行為。

零售股疲弱 內銀內險捱沽

零售股成最弱勢板塊，宣佈配股的安踏(2020)挫8%，跌穿每股21.67元配售價。百麗(1880)跌1.5%，李寧(2331)跌3.6%，特步(1368)跌2.2%。中資金融股跌幅顯著，國壽(2628)大跌3.6%，平保(2318)亦跌2.1%。建行(0939)為首的內銀股亦回調，建行跌2.2%，中行(3988)跌1.5%。

■港股昨裂口低開後一度急跌近400點，收跌272點，成交額增至超過1,039億元。 中新社

■李澤鉅稱，長實地產仍會專注地產本業。 曾慶威 攝

長實地產 2016年度業績表現

項目	金額	變動
收入	699.1億元	+19%
投資物業重估前之溢利	180.32億元	+16%
投資物業重估(稅後淨額)	13.83億元	−10%
股東應佔溢利	194.15億元	+13%
每股溢利	5.05元	+14%
每股末期息	1.15元	+9.5%
每股全年股息	1.53元	+9.3%

製表：記者 梁悅琴

長實投資物業重估前多賺16%

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 長實地產（1113）重組後首份完整全年業績，長實地產全年收入增加19%至699億元，投資物業重估前盈利增加16%至180.32億元，重估後盈利則跌10%至13.83億元，純利則上升13%至194.15億元。每股盈利升14%至5.05元；末期息增9.5%至1.15元。

租金增收45% 今年冀升50%

對於長實地產近年少有於香港投地，長實地產主席李嘉誠於業績記者會上表示，地價太貴集團不會去買，況且集團選擇多，今年收租等固定收入可以增長50%，一些資產在一年前已經買入，期望現在可以體現出來，又認為不能只是靠本港市場。他指，集團的固定收入如收租物業及酒店達80億元，希望今年收租等固定收入可以增長50%。他又稱，香港保持自由市場，歡迎內房來港投地，他們都是真金白銀公平投得，他及香港人都不會反感。

根據業績，於2016年度的物業租金收入達74.3億元，按年上升44.6%，物業銷售收入568.04億元，按年上升16%。於2016年12月31日集團的土地儲備約1.35億平方呎(不包括農地及已完成物業，但包括合作項目)，其中香港佔600萬平方呎，內地佔1.25億平方呎，海外佔400萬平方呎。而已簽約但尚未確認之物業銷售達487.4億元。

李澤鉅：合購DUET可增現金流

被問及長實地產再夥長建(1038)及電能(0006)投資澳洲能源集團DUET，會否令業務不清晰，長實地產董事總經理兼副主席李澤鉅於業績記者會上表示，早前長江基建、電能及長實地產聯手收購澳洲公共企業DUET，主要因為前兩者規模不夠大，需要長實地產幫手競購。他表示，長建及電能實業未能合併是股東選擇，而長實地產可以透過收購獲經營現金流是好事，但仍會專注地產本業。

提及長江基建和電能實業的合併交易於前年年底不獲小股東通過，他指，做生意沒有成與敗之分，當時集團只是提供選擇予股東。他又指，如果當時的合併獲通過，就不需由長實地產牽頭收購澳洲能源公司。至於會否重啟合併，李澤鉅表示，暫未有計劃，並指長實地產長期來說地產是主業。

長實地產於業績稱，預期香港經濟將面對更趨複雜多變之外圍環境，惟整體基調仍屬穩固，加上物業市場需求持續，樓市可望繼續穩定發展，惟香港與內地物業市況將繼續受相關房屋政策所主導。