

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)退休半年，長和資深顧問李嘉誠昨晚出席長江集團周年晚宴前會見傳媒時警告，今年世界經濟好複雜，大家都要小心，直指今年的困難是過去好多年來未見過，幾乎每個國家都面對經濟低增長的情況。他又提醒，經濟差，樓市亦會波動得厲害，重申「買樓要量力而為，自住、分期得嘅話，就有問題，千萬唔好炒。」對於退休後生活，他表示過得非常開心，而個人新年願望是「希望香港安定繁榮，煩惱少、開心嘢多」。

長和系公司昨晚在會展中心舉行周年晚宴，李嘉誠自去年3月宣佈退任集團主席後，首次以資深顧問身份出席。他於傍晚約6時20分來到會場，一到場就揮手向等候的記者打招呼，並停下來回應提問。

經濟環境複雜不宜炒樓

近期本港樓市調整，是否入市時機，李嘉誠回應稱：「如果買來自住，分期付款無問題，應該買；但如果用作炒賣則不適宜。」他直言今年世界經濟情況「好複雜」，形容今年的困難是過去好多年來未見過，幾乎每個國家都面對經濟低增長的情況，並提醒「經濟差，樓市亦會波動得厲害」。

被問到會否擔心今年的香港經濟情況，李嘉誠說，1940年來港生活至今，「咁多年都係咁啱喇。」他指出，自己視香港為家鄉，又指香港有其長處，但經營石油、能源業務在港沒有這些機會，而要在加拿大、南中國海及印尼從事這類生意。

他表示，長和系於52個國家都有生意，有些國家投資好多好多，無法每樣都即時回答。以長和旗下屈臣氏為例，全球分店超過1.5萬間，在香港只有700多間，卻絕無可能再增加多700間，這是無法子的事。若要對得住股東，便要去適合做這些生意的地方。

增固定收入策略抗逆顯效

李嘉誠大仔李澤鉅亦首度以長和(0001)及長實(1113)主席身份參加集團周年晚宴。他在宴會前雖未有回答記者提問，不過在晚宴致詞時，也談到環球政經變局及集團的應對之道。他指，去年環球經濟政治動盪，保護主義抬頭、貿戰風波持續、英國脫歐存在變數、多國進行選舉及加息周期重臨，各種議題對世界局勢以至集團業務不無影響。

面對種種挑戰，特別近期本港地產市道呈現下跌趨勢，李澤鉅表示，集團數年前開始致力增加固定收入之策略發揮顯著的作用，集團擁有強勁的現金流。在去年8月中期業績已提及，預計長江實業2018年固定溢利收益將較2016年之水平增加超過50%。

他續指，隨着內地持續優化經濟結構，側重高質量方向，預期國家經濟穩步增長，持續健康發展。展望新一年，他相信大型經濟建設如「一帶一路」及粵港澳大灣區的成果會日益顯現，為國家帶來更多新機遇。

新年願望「煩惱少開心嘢多」

另一方面，記者問及李嘉誠過去大半年的退休生活時，李嘉誠表示，現時每天都在為李嘉誠基金會做事，形容自己退休後生活幾高興，集團也有很多事務，向他尋求意見時盡己所能幫忙，目前仍是每天返江中心的集團辦公室。談及新年願望，李嘉誠說：「同大家一樣，希望香港安定繁榮，煩惱少、開心嘢多。」

李嘉誠於去年8月23日在場外透過轉讓公司，將個人原本經一些公司持有的約6,600萬股長和(0001)股份，以及約1.31億股長實(1113)股份轉讓予家族信託。家族信託現持長和30.07%及長實31.37%股份。李嘉誠指出，長和及長實的控股權及決定權均由家族信託控制。對長和及長實的持股，多年來的宗旨都是有買無賣，最近仍繼續增持，「舊年用唔少錢買。」

對於日前長建(1038)突然配售減持電能(0006)2%股權予獨立人士，李嘉誠則指：「這要問Victor(李澤鉅)」。

環球經濟低增長 困難多年未見過 今年樓市很波動



李嘉誠與大仔李澤鉅一同出席長江集團周年晚宴。李嘉誠指，自己視香港為家鄉，「希望香港安定繁榮，煩惱少、開心嘢多。」 香港文匯報記者劉國權攝

李嘉誠言論重點

「今年世界經濟複雜，很多國家都面對經濟低增長。」

「今年香港樓市波動會較大，市民買樓要量力而為。」

「自己1940年來到香港，愛香港，當香港是家鄉。」

「退休後過得非常開心，現在每天去公司上班，為李嘉誠基金會做事。」

「新年願望期盼香港安定繁榮，煩惱少，開心嘢多。」

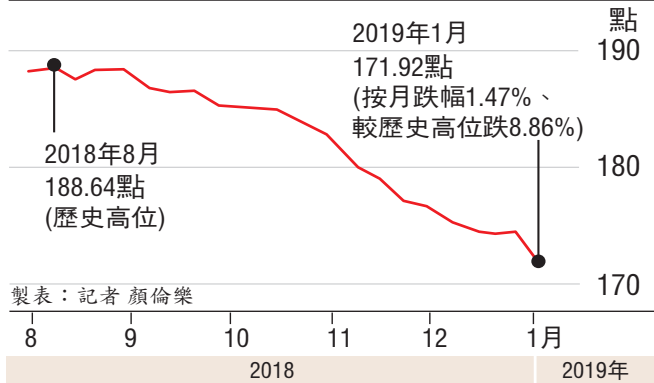


李嘉誠昨日到晚宴現場後向等候的記者打招呼，停下來回應提問。 香港文匯報記者劉國權攝

CCL又冧過 近3年最勁

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)本港樓價小幅回氣後又再次插水，中原城市領先指數(CCL)最新報171.92點，按月大跌1.47%，為2016年3月中後接近3年最大跌幅。相比去年樓價高峰期已回落8.86%。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，今年次季CCL目標為160點，而後市走勢關鍵要視乎新界兩區樓價能否企穩。

去年8月高峰期至今CCL走勢



製表：記者 顏倫樂

「中美」指數齊跌

另一代理行，美聯最新樓價指數報160.88點，按周續跌0.09%，比起四星期前跌2.04%。指數連跌14星期，兼創47星期新低。

對於CCL從去年歷史高位下跌近9%。有代理行解釋指，今年首個星期樓市成交少，導致指數出現技術性調整。不過，德銀預計未來9個月本港樓價會再跌7%，將拖累本港經濟。對此，黃良昇認為，現時樓市由高位下調，並非大跌，又指今年全球經濟增長放緩，利率無力上調，央行繼續資金寬鬆政策，維持資產市場穩定。

黃良昇續說，新界兩區樓價先後終止連跌，兼輪流出現連升，帶動樓價反覆向下。早前新界西樓價率先反彈2周，但本週報158.03點，按周跌0.95%。本週輪到新界東

樓價連升2周，指數暫守183.86點，按周升1.54%，連升2周共1.56%。黃氏指，兩區樓價近期走勢反覆，未來能否企穩，是後市走勢關鍵，需密切關注。

港九市區跌幅大

港九市區跌幅擴大，樓價指數分別報176.29點及168.63點，周跌3.36%及2.3%，後者連跌2周共2.46%。以高位回落18周計，新界東累跌最多，幅度為11.41%，九龍累跌10.64%居次，港島及新界西則累跌8.43%及7.13%。

至於中原城市大型屋苑領先指數(CCL Mass)報173.08點，跌1.65%；CCL(中小型單位)報171.69點，跌1.45%；CCL(大型單位)報173.1點，跌1.58%。以近18周計，上述指數分別跌9.4%、9.2%及6.49%，豪宅樓價跌幅較少。

李澤鉅首致詞 感悟身在福中

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)李澤鉅昨日首度以長和(0001)及長實(1113)主席身份於長江集團周年晚宴致詞，與父親李嘉誠風格明顯不同，未有多著墨全球經濟，反而較多是談自己在集團的角色，以及集團在世界經濟波動下的定位。另亦提及近期本港地產市道呈現下跌趨勢，指長實數年前開始致力增加固定收入之策略發揮顯著的作用。

李澤鉅指出，昨晚是個人首次以長江集團主席的身份出席周年晚宴，同時今年亦是其加入集團的第35年。他相信各位同事感覺到，他繼任主席後公司的一切政策方向持續，傳承集團的優良傳統，秉持「發展不忘穩建」精神。

體會「三人行必有我師」

李澤鉅感謝集團同事的支持及提點。他說：「這些年來，我與很多同事一起工作數十年，一同成長，正好體會到古語『三人行，必有我師』的意思。長江集團現時的業務遍佈全球50多個國家，員工人數超過32萬。我有機會與眾多有才能的人共事，建立亦師亦友的關係，實在是我的福分。我身在福中更要惜福，我衷心希望大家繼續支持及提點我。有建議時，歡迎大家向我提出；有不同意見與觀點時，亦歡迎與我坦率討論，務求同心協力，推動集團的持續發展。」

強調財務根基健全

他又提到，長江集團具備健全財務根基，以及多元化及全球化的業務。憑藉這些優勢，來年會繼續為股東創造價值及爭取回報。最後，李澤鉅再次感謝同事過去一年的辛勤工作及貢獻，並祝願同事在新的一年事事順利。



李澤鉅 香港文匯報記者劉國權攝

「小超人」李澤鉅昨晚首度以主席身份主持長江集團周年晚宴，即搞搞新意思。以往「超人」李嘉誠會全程坐於主席席，等待各同事前來問候及拍照留念。李澤鉅則主動出擊，即場透過抽籤輪流到10多名的員工席，與各同事同拾食飯及傾偈，直接了解他們對集團的意見。

每人千元禮券

據悉，長江集團周年晚宴主要招待集團在香港總部的員工，招待逾1,500名員工，出席者人人有獎，包括有海味、百佳、屈臣氏及豐澤等禮券，每份價值約1,000元。宴上還有大抽獎，獎品包括有金幣及現金等。粗略一計，今晚獎品總值逾165萬元。

此外，長實計劃今年初拆卸重建和記大廈為新型甲級商廈，該廈租戶已陸續遷出。原本於該廈返工的約200多名長和員工，據悉將於本月底搬去長江集團中心47及48樓上班。

記者 梁悅琴

「小超人」晚宴坐唔定

市建市區盤低 二手開價

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)經濟前景不明朗，再有新盤低價搶客。新地與市建局合作的馬頭角Downtown 38昨日突擊公佈首張價單共50伙，折實平均呎價17,288元，較同區去年初開盤的津匯首批折實平均呎價1.9萬元平9.7%，亦比目前同區二手呎價低逾20%，一房單位入場費495.49萬元。

Downtown 38一房入場495萬

新地副董事總經理雷霆形容，Downtown 38首張價單可謂「市區無敵價」，首批分別為40伙1房開放式廚房單位及10伙2房開放式廚房單位，前者折實價全部低於600萬元，可承造80%按揭，乃「市場上車佳選」。

新地代理副總經理唐錦江表示，入場價單位為6樓L單位，1房開放式廚房間隔，面積309方呎，折實價495.49萬元，折實呎價16,035元。該盤將於今日起開放示範單位予公眾參觀及開始收票。

價單顯示，Downtown 38首批50伙，面積300方呎至414方呎，售價544.5萬元至794.6

萬元，發展商提供180日現金付款計劃，最高折扣9%，折實價495.49萬元至723.09萬元。另亦提供建築期付款，最高折扣7%。發展商同時提供80%一按或30%二按，首3年按息為P-2.85%(P為5.125厘)，其後為P+1%。

代理料吸「煥然懿居」客

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，Downtown 38低市價登場，料會吸引同區港人首置盤「煥然懿居」的潛在買家，預期該區二手購買力短期被凍結。據代理數據顯示，同區二手樓呎價介乎17,650至24,030元。當中，新晉樓盤喜點去年錄得二手成交呎價為2.2萬元水平。

Downtown 38位於北帝街及新山道交界，新地於2015年7月投得項目發展權，每方呎樓面地價估值約5,000元至7,000元，可建住宅樓面87,748方呎，並有約17,556方呎商業樓面。招標條款列明，發展商賣樓收益超過16.8億元，便要向市建局分紅，比例由20%至50%。



新地雷霆(左)指，馬頭角Downtown 38首張價單為「市區無敵價」。旁為唐錦江。