

香港商報

Hong Kong Commercial Daily
中國政府特許在內地發行之報刊

睇商報 有着數

2023年 8月 4日 星期五

今天出版 1 疊共 16 版
1952 年創刊 第 25387 號
香港政府指定刊登法律廣告有效刊物
港澳及海外每份零售 9 元港幣
廣東省外每份零售 5 元人民幣
廣東省每份零售 4 元人民幣



4 892246 888889

碼上看

印度限出口推高全球米價 港食米進口價或升三成



掃碼聯文

自稱內地官員來電 一哥指「101%屬詐騙」



掃碼聯文

超呆萌樹懶「父子」 亮相海洋公園新展館



掃碼聯片

預算開設超過 300 家新店，並會審慎控制開支，重質而不是重量。

長和半年賺逾 112 億

上半年，長和按年少賺 41.2% 至 112.08 億元，若扣除一次性項目，基本盈利只跌 12.7%，中期息減少 10% 至 0.756 元。收益淨額 2238.67 億元，按年跌 2.5%。息稅折舊及攤銷前利潤 (EBITDA) 為 611.51 億元，按年下跌 13.3%。息稅前利潤 (EBIT) 296.13 億元，按年跌 21.3%。

按照 IFRS 16 前基準，長和盈利為 110.09 億元，按年下跌 38%，扣除去年一次性收益淨額及以當地貨幣計算，則下跌 11%，EBITDA 及 EBIT 分別按年下跌 3% 及 4%，主要由於 Cenovus Energy 貢獻減少，港口部門因吞吐量及倉儲需求下降，以及歐洲 3 集團因英國全期 6 個月遞增發射塔服務費、能源及營運成本上升導致表現欠佳。不過，集團預計，歐洲電訊部門的定價措施將帶來收入增長以及零售部門強勁的表現，有助下半年取得更好的經常性業績。

親海駅II 「平爆」登場

均價重返 7 年前 重壓區內二手盤

【香港商報訊】記者王丹丹報道：昨日，長實集團 (1113) 旗下的油塘親海駅II 以同區新盤低近兩成的售價公布首張價單，涉 132 伙，料為 7 年來市區新盤新低，折實平均呎價約 14997 元。扣除 18% 折扣之後，開放式戶入場費為 290 萬元。綜合地產代理界意見，親海駅II 價單有如「炸彈」擊穿二手業主心理防線，臨近半新盤放盤有約 5% 業主即日減價最多半成，料其對二手市場的壓價影響力將持續 2 至 3 周。

最佳自住首選 **2房** 第 2A 座 1 樓 B 單位

合約所列樓價的實用面積呎價* **\$13443**

折實平均呎價 **\$6,100 平爆**

最佳自住首選 (適用於「零首期付款計劃」)
售價由 290 萬元起 (2A 座 1 樓 B 單位)
實用面積：449 方呎
售價最高減價：18%

THE COAST LINE 親海駅

長實集團旗下的油塘親海駅II 以同區新盤低近兩成的售價公布首張價單，涉 132 伙。

親海駅II 首張價單

- 單位伙數：132 伙
戶型：22 伙開放式、43 伙 1 房、52 伙 2 房及 15 伙 3 房
實用面積：210 至 718 方呎
折實售價 (以最高 19% 折扣計)：290 萬至 1114.3 萬元
折實呎價 (以最高 19% 折扣計)：13443 至 16407 元
折實平均呎價：14997 元
入場單位：2A 座 1 樓 K 室
付款方式：
一、3 房 1·2·3 換樓付款計劃
二、愛才即供付款計劃
三、90 天即供付款計劃
四、愛才建築期付款
五、置輕建築期付款



親海駅II 期早前開放示範單位參觀。發展商網頁圖

長實主席李澤鉅當天表示，親海駅II 的訂價的確吸引，相當於 7 年前的樓價，所以被傳媒形容為「炸彈」般震撼。他又稱，「集團一向奉行以市價或低於市價去賣樓以促進銷售。」

長實執行董事趙國雄亦說，該盤首批屬「平爆價」，發展商有社會責任。他期望樓盤可幫助市民上車換樓，解決本港居住問題。他又預料，下半年住宅樓價會有窄幅上落但不穩發展。

周六收票 月內開售

長實營業經理陳詠慈指，首張價單包括 22 伙開放式戶、43 伙一房戶、52 伙兩房戶及 15 伙三房戶，實用面積 210 至 718 方呎。開放式至兩房戶可獲最高 18% 的折扣，三房最高 19% 折扣，折實售價介乎 290 萬至 1114.3 萬元，折實呎價由 13443 至 16407 元。以定價計，首批單位市價約 9.2 億元。上述項目周六起收票並對外開放示範單位，最快月內開售。

入場單位為 2A 座 1 樓 K 室，實用面積 210 方呎，折實呎價約 13810 元。一房單位最平為 2A 座 1 樓 J 室，實用面積 272 方呎，折實售價 377.2 萬元，折實呎價約 13868 元。兩房入場戶為 2A 座 1 樓 B 室，實用面積 449 方呎，折實售價 603.6 萬元，折實呎價約 13443 元。三房入場戶最低價為 2A 座 9 樓 A 室，實用面積 718 方呎，折實售價 1037 萬元，折實呎價約 14443 元。

中原地產將軍澳都會駅第二分行高級分區營業董事伍錦基表示，因親海駅II 效應，即日有約 5% 二手業主主動減價約 3% 至 5%，例如會德豐將軍澳 Savannah 2A 高層 H 室，實用面積 325 方呎，業主原本開價 705 萬元減至 680 萬元，減幅約 3.5%。此外，長實日出康城 Sea to Sky 1 座高層 E 室，實用面積 467 方呎，原叫價 830 萬元降至

800 萬元，減幅 3.6%。

美聯物業住宅部行政總裁 (港澳) 布少明預期，親海駅II 效應會持續 2 至 3 周，隨項目進入第三、第四輪銷售並加價後，附近二手市場價格會恢復正常。他又預料，該盤除吸引區內外用家，亦會有不少投資者捧場，投資客比例料高達四成。

現時入市比 3 年前好

在分析員會議上，李澤鉅表示，如果市民想置業自住，又有負擔能力，現在的入市時機比 3 年前好。當人人都看好市場而利率又低時，又或者利率上升機會較大時，也許應較小心謹慎。但當每個人都看得差、而利率又高時，市場風險多數會較低。與 3 年前相比，現時利率

下跌的可能性較高，走勢較為明確。地價亦已跌至接近政府的成本價，與前幾年比，地價再跌的可能性較低。

他續說，市況較明朗時，集團會積極買地，去年完成數宗交易，公司認為應該在逆周期買地或置業，現在的時機比 3 年前穩陣。

李澤鉅又談到，房地產是香港經濟的重要組成部分，行業的興衰當然對經濟有重大影響，並且有共存共榮的關聯關係。政府制定政策時，可能要平衡許多因素。對政府而言，地產行業及經濟只是考慮大局的一部分。

此外，他表示完全不擔心香港的財政狀況，基本法已就審慎理財原則提供指引，特區財政預算與本地生產總值的增長率亦相適應。總的來說，在目前市道之下，可以說集團現況合乎期望，業務發展亦按既定計劃實現。

長實半年賺 103 億 每股派 43 仙

【香港商報訊】長實 (1113) 公布，截至 2023 年 6 月 30 日止，上半年股東應佔溢利 103.31 億元，按年挫兩成；每股溢利 2.88 元，按年減少 4%；並較去年同期股東應佔每股溢利減少 18.9%。中期股息每股 43 仙，按年持平。

業績方面，主席李澤鉅指，若撇除 2022 年出售飛機租賃業務的一次性貢獻，及計算股份回購計劃的正面影響，則是次中期業績僅減少 4%。

土儲方面，李澤鉅指出，集團於過去兩年在本地透過投地增添之四幅政府地皮及兩個重建發展項目，分別作商住發展用途，相關項目之規劃與工序已順利開展。集團將繼續物色合適投資機遇以增加土儲，並優化旗下物業發展組合。

物業租務方面，位處中環標誌性建築長江集團中心二期預期將於今年底前後落成，其長期經常性租金收入，將擴大集團投資物業組合及提升其資產價值。另外，期內收購的英國上市房地產投資信託基金 Civitas，將於下半年度提供即時租金收入。

展望未來，長實稱本地樓市將繼續由房屋政策及利率走向主導。在中央持續支持下，香港特區可發揮連接內地與世界各地之重要作用，憑藉此獨特優勢，以及作為國際金融中心、貿易及航運中心，以及創新科技中心之競爭力，推進本港持續復蘇。

至於對香港整體經濟有何評價，李澤鉅指，短期而言，香港會經歷一些風浪，事實上，香港以往曾經渡過許多風浪，「我相信今次亦會 OK」。

長實 (1113) 中期業績摘要

項目	2023 年	2022 年	按年變幅
股東應佔溢利 (億元)	103.31	129.36	-20.14%
一持續業務 (億元)	103.31	109.31	-5.49%
一終止業務 (億元)	—	20.05	—
每股溢利 (元)	2.88	3.55	-18.9%
中期股息 (元)	0.43	0.43	持平

李澤鉅：雞蛋勿放同一個籃子裏

長和 (001) 半年業績摘要

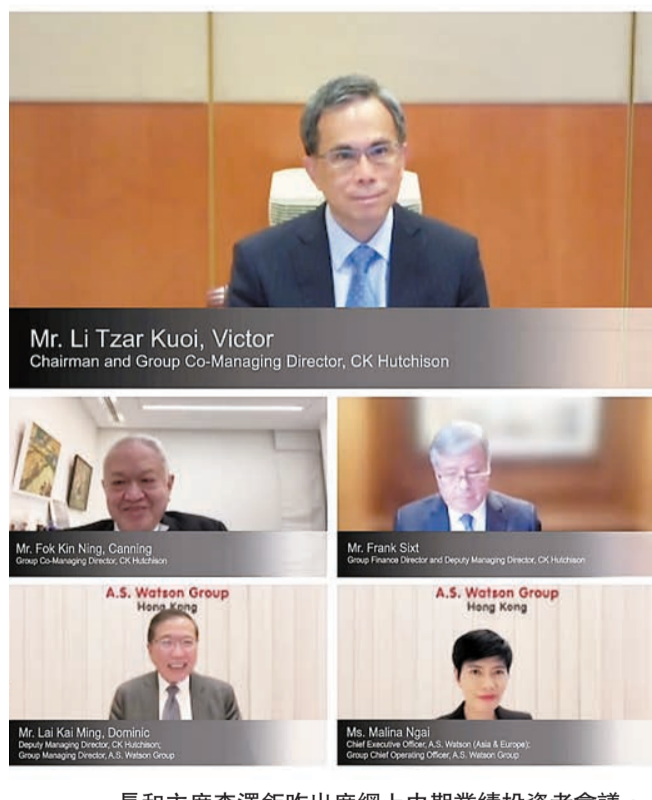
項目	金額*	按年變幅
收益總額	2238.67 億元	-2.5%
EBITDA 總額	611.51 億元	-13.29%
EBIT 總額	296.13 億元	-21.34%
基本盈利	112.08 億元	-12.73%
每股中期股息	0.756 元	-10%

註：*為按照 IFRS 16 後基準

【香港商報訊】長和 (001) 主席李澤鉅昨日在網上中期業績投資者會議上表示，集團的多元化業務讓集團有能力應付逆境和風浪，業務多元化使集團能夠在周期性的波動中維持穩定的財務表現。「事實上，雞蛋勿全放同一個籃子裏，是一個基本的投資原則。」

李澤鉅指，以當地貨幣計算，集團大多數業務都表現良好。業務部門在應對商品價格波動和通脹壓力的同時，亦取得了健康的同比增長。例如，集團預計歐洲電訊部門的定價措施將帶來收入增長；零售部門頗為強勁的表現，預計將有助下半年取得更好的經常性業績。

被問到長和會集中資本投放在哪些範疇時，李澤鉅表示，今年上半年集團沒有重大收購，資本主要用於業務自身增長，為公司帶來有價值回報。電訊業務雖然進一步擴大了 5G 的人口覆蓋，但同時資本支出卻比去年低。港口和零售方面的



長和主席李澤鉅昨出席網上中期業績投資者會議。

資本支出增加，是由於集團在埃及投資了一個新港口，同時在全球開了約 300 家零售店。

談到上半年內地市場銷售表現，長和執行董事兼副董事總經理黎啟明表示，上半年線上銷售強勁，抵消了店舖人流下降的影響，故呈報的銷售成績相若。集團的策略是繼續提升線上銷售，同時在店舖內為顧客提供優質服務，如 SPA、皮膚測試等購物體驗。他又指，目前在內地有近 3800 間店舖，網絡是「O+O」策略的重要元素，今年

除去年一次性收益淨額及以當地貨幣計算，則下跌 11%，EBITDA 及 EBIT 分別按年下跌 3% 及 4%，主要由於 Cenovus Energy 貢獻減少，港口部門因吞吐量及倉儲需求下降，以及歐洲 3 集團因英國全期 6 個月遞增發射塔服務費、能源及營運成本上升導致表現欠佳。不過，集團預計，歐洲電訊部門的定價措施將帶來收入增長以及零售部門強勁的表現，有助下半年取得更好的經常性業績。