

長實中期多賺31% 派息增21%

李澤鉅：將續投地增土儲

長和系5日公布中期業績，長實及長和中期溢利分別升31.4%及41%，中期息每股派0.41元(港元，下同)及0.8元，分別增20.6%及30%。長實集團主席李澤鉅指出，下半年環球經濟走向很大程度取決於疫控進展及成效，與政策援助力度，香港將繼續發揮國際城市作用，鞏固整體經濟發展條件。而香港樓市有一定剛性需求，預期疫後通關經濟活動增加，將有利物業市場，料樓市中長線平穩向好，並將繼續以房屋政策為主導。

● 香港文匯報記者 梁悅琴



● 李澤鉅預期，疫後通關經濟活動增加，將有利物業市場，料樓市中長線平穩向好。資料圖片

長實中期業績撮要

項目	金額	按年變幅
股東應佔溢利	83.55億港元	+31.4%
每股盈利	2.25港元	+30.8%
每股中期股息	0.41港元	+20.6%

製表：記者 梁悅琴

長和中期業績撮要 (IFRS 16後基準)

項目	金額	按年變幅
收益總額	2,123.86億港元	+11.82%
EBITDA總額	681.67億港元	+14.87%
EBIT總額	348.09億港元	+21.63%
普通股股東應佔溢利	183億港元	+41%
每股盈利	4.75港元	+41%
每股中期股息	0.8港元	+30%

製表：記者 殷考玲

長實股價今年來走勢



長和股價今年來走勢



長實截至今年6月底止中期股東應佔溢利上升31.4%至83.55億元，每股盈利2.25元，按年升30.8%，增派中期息20.6%至每股0.41元。於中期結算日，集團負債淨額與總資本淨額比率約為11.8%。

回購股份屬中長期策略

長實集團在今年6月回購股份後，全數予以註銷。李澤鉅在分析員會議中指，回購股份屬於集團中長期策略，目前不會改變策略，相信有利集團發展，未來派息會否增加則視乎收入增長，以及需確保的資金進行併購等策略，強調長遠會透過回購及派息回饋股東。李澤鉅未有透露集團正研究哪些國家的併購項目，只表示集團在多個國家或地區營運多年，例如內地、香港、新加坡、歐洲、英國和加拿大，經常都有考慮集團本土市場的機會。

李澤鉅指，集團上半年部分業務仍然受到疫情影響，如酒店、飛機租賃等，但認為隨着疫情緩和，很多業務均會錄得增長。他又指，集團在沒有內地客的情況下，房地產業務表現良好，部分住宅項目如位於香港波老道

的住宅項目仍然能夠創出亞洲分層價紀錄，因此相信集團收入仍然非常穩定。

長實上半年已確認物業銷售收入147.9億元，按年減少24%。於中期結算日，該集團擁有可開發土地儲備(包括合作發展項目之發展商權益，但不包括農地及已完成物業)約8,000萬平方呎，其中600萬平方呎、7,000萬平方呎及400萬平方呎分別位於香港、內地及海外。

啓德住宅項目料戶戶向海

他稱，長實會繼續投地，亦會透過農地及酒店地轉換住宅地，以增加土地儲備，旗下啟德住宅項目的規劃已在最後階段，相信屆時戶戶向海。酒店業務方面，他指出集團酒店可分為兩部分，其中酒店服務套房業務由於以長期租約為主，租期較長，未來數月的租金亦有可能上調。另一部分以旅客為主，他相信隨着疫情緩和，旅客增加，經濟將能恢復，而且集團亦把部分房間改為持長期租約收租，集團將盡所能改善酒店業務；同時亦會開發新酒店作長

租，最新例子是在海怡半島計劃建新的酒店項目。

中環寫字樓出租率回升

長實上半年物業租務收入按年跌近3%至33.5億元，收益跌近9%至28.9億元，主要由於香港零售及寫字樓物業出租率受疫情影響而下滑。雖然中環寫字樓的租金在疫情後回落，李澤鉅相信香港經濟正在恢復，相信香港寫字樓市場最差時間已經過去，租金下跌令租客回流中環，出租率已見輕微回升。而原址為和記大廈之長江集團中心二期工程進展順利，該項目預計於2023年落成。

至於英式酒館業務上半年虧損收窄至10.72億元，他指出，大部分酒館集中在民生區，英國亦陸續解除及放寬封城措施，因此其業務復甦好過預期，至於有小部分在倫敦的酒館，由於旅客仍未能到英國，因此業務仍受影響。

基建資產業務在期內有較快增長，李澤鉅相信，這有助處於不同行業周期的地產業務互為補足，當中位於加拿大的房屋設備業務的收入非常穩定，收入增長的情況更好過通脹。

長和中期多賺41% 派息增三成

香港文匯報訊(記者 殷考玲)受惠於疫情下迅速調整營運策略，上半年核心業務錄得增長，長和截至6月底止中期業績，按IFRS 16後基準，股東應佔溢利183億元，按年增41%，每股中期息派0.8元(港元，下同)，按年升30%。長和主席兼集團聯席董事總經理李澤鉅於業績報告中表示，隨着尤其是歐洲地區的疫苗接種率提高及逐漸放寬行動限制，主要經濟體的復甦動力持續增強，但不確定因素仍然存在，因不同地域特別是亞洲及疫苗接種率滯後的國家出現多輪感染以致疫情威脅未除。不過，該集團於上半年錄得穩固表現，顯示核心業務成功應對不斷轉變的營商環境。

核心業務表現可觀

長和上半年各項業務表現方面，港口及相關服務部門上半年經營288個泊位，處理共4,290萬個二十呎標準貨櫃，較去年同期增長11%。期內，以呈報貨幣計算，收益總額199.33億元，按年升24%。所有地區的吞吐量均上升，主要由於全球龐大的消費者需求及貿易流量逐漸回復至接近疫情前水平，尤其是內地，鹽田港自去年下半年一直錄得按年增長。

上半年，該集團的零售部門在27個市場經營

約1.62萬家店舖，較去年同期增加2%。顧客的參與繼續為部門的主要重點，其忠誠會員總人數持續上升，達到1.4億名，佔銷售額的66%。隨着上半年逐步放寬限制封鎖措施及店舖暫時停業大幅減少，加上有利外幣兌換影響，以呈報貨幣計算，零售部門的收益總額826.21億元，按年升12%。

電訊業務方面，CK Hutchison Group Telecom上半年收益為458.26億元，按年升7%。另一方面，今年上半年歐洲3集團的活躍客戶總人數為3,800萬名，較去年同期下跌2%，主要由於意大利及英國的客戶總人數減少，不過其他地域業務錄得客戶人數淨增長而有所彌補。

增長步伐應可持續

對於未來展望，李澤鉅指出自疫情開始以來，該集團按適當時機成功執行企業交易至迅速調整營運策略，迎合瞬息萬變的營商環境，如港口及電訊部門的數碼進程，以及零售部門的「線下及線上」平台策略，讓集團業務穩步復甦。此外，聯同嚴謹審慎的財務、流動資金及現金流管理，以及所有核心業務加強着重可持續發展，若無其他不可預見的情況，集團應可繼續其現行增長步伐，並預期於今年全年達至穩健表現。

ESR 52億美元全購ARA資管集團

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)亞洲大型物流地產平台營運商、新加坡上市的ESR 5日公布，將全購ARA資產管理集團(ARA Asset Management，亞騰資管)100%股權，總代價52億美元，ESR創辦人聯合兩名股東OMERS及京東合共持股46%，已同意支持有關交易。ESR與亞騰資管合併後，管理資產將大幅增至1,290億美元，不僅是亞太區最大的房地產及房地產資產管理公

司，並成為全球第三大上市房地產資產管理公司。

收購總代價51.92億美元中，現金代價5.19億美元，同時ESR會以每股27元價格，發行12.34億股代價股份，總值42.86億美元，ESR亦會發行1.11億份代價Vendor Loan Notes，合共3.87億美元。ESR並引入三井住友(SMBC)為新增策略投資者，三井住友將按每股25.35元的認購價，較ESR

周三收市價折讓約8.5%，買入7,668.9萬股額外股份，涉資2.5億美元，佔ESR經擴大已發行股份總數的4.6%。ESR稱，引入三井住友可助集團擴展及加強其長期監籌股東基礎的機會。

ARA為長實多隻Reits管理人

ARA集團是亞太地區最大的房地產資產管理公司，現時亦管理長實旗下置富產業信託、泓富產業信託及匯賢產業信

託等多隻房地產信託基金(Reits)。

截至2021年6月底，ARA集團及其聯繫人所管理的總資產達950億美元，並擁有發展最快的新經濟房地產平台。ARA為公共及私募投資基金進行集資、管理及提供意見，該等基金投資於各種傳統房地產資產及房地產信託及基礎設施，並且通過其附屬公司Logos投資於「新經濟」房地產資產，包括物流及數據中心。ARA營運一個着重於亞太地區全球平台，涵蓋香港和內地、印度、日本、澳洲及新西蘭、韓國及新加坡等市場。

憂內地擴大監管 港股續波動

香港文匯報訊(記者 周紹基)內地加強監管的行動可謂「浪接浪」。5日官媒繼續對網絡遊戲、生長激素、以至電子煙等產業提出批評，令股市繼續波動，恒指先升後跌221點，收報26,204點，成交1,621億元(港元，下同)。耀才證券研究部總監植耀輝表示，港股的「北水」又再出現淨流出，顯示買盤並不持續，使得港股在26,500點之上遇到很大阻力。他又指，短期要留意今晚美國公布的就業數據表現，數據可左右港股能否重上並企穩在26,500點水平。

官媒續對多個產業批評

新華社報道提到一些家長為子女打「增高針」，並引述專家指「生長激素」有被濫用的趨勢，可能令使用者內分泌紊亂，出現股骨頭滑脫、脊柱側彎等健康風險。報道指，內地一間生長激素龍頭企業年收入連年增長，5年間增

長4倍多，九成以上收入都來自生長激素相關產品。深交所上市、被稱為生長激素龍頭的長春高新曾跌逾9%，安科生物也跌約8%。

新華社又指電子煙裹着「絢爛外衣」，需警惕產品流向未成年人。電子煙商思摩爾跌2%，中煙跌3%，華寶跌11.4%。此外，《證券時報》評論文章稱遊戲產業應按傳統產業繳稅，不能再享有軟件業的稅務優惠，騰訊再跌近4%，網龍跌2.8%，網易跌近3.8%。

網遊及電子煙板塊齊跌

官媒連日發炮，令市場摸不到內地監管政策的明確方向，使投資風險在近日急速放大。分析師表示，中國行業政策主線從「效率優先」，到兼顧「社會公平」的轉型清晰可見，政府旨在降低教育、醫療、住房等一系列涉及民生的剛性支出，長期利潤率偏高的行業有被監管的風險。



談及官媒近日不停批評網遊股，華泰柏瑞基金經理何琦表示，對於可能危害青少年、或對社會發展沒什麼幫助的行業，他都不會投資，因為政策風險偏高。他同時認為，政府未來對內地網遊的監管還會更嚴格。

科技股捱沽 科指挫逾2%

主要科技股續捱沽，恒生科指跌2.1%

報6,715點，當中焦點股為快手，該股上市半年禁售期屆滿，市場預期會引發新一浪沽壓，快手股價再創新低，連續跌穿100元及90元大關，全日勁挫15.3%，收報89.1元，較其招股價115元低22.5%，比起2月的高位417.8元已累跌近79%。其他藍籌科技股亦下挫，阿里健康再跌6.2%，成跌幅最大藍籌；美團及小米各跌1.1及2%。

施羅德：港投資者冀年均回報逾11%

香港文匯報訊 上半年受美國通脹數據及中國監管政策的影響，雖然股市大幅波動，惟施羅德投資2021年環球投資者研究發現，香港投資者對回報預期漸趨進取。本年度的受訪者年均預期回報達11.4%，創下自研究開展以來的新高，其中有3類股票及基金最受香港投資者歡迎。

該項涵蓋環球32個地區超過23,000名投資者(包括500名香港投資者)的調查發現，有超過四分之三(76%)的香港投資者自發生新冠疫情以來用更多時間思考自己的財務健康，並重新就個人財務進行規劃。鑒於對現在及將來財務健康的憂慮，香港投資者變得更加重視他們的儲蓄，當中有八成投資者表示，他們的儲蓄金額與原來計劃相若，甚至更多。

普遍對回報預期提升

此外，香港投資者普遍對回報預期有所提升。對比起去年的10.3%，他們在本年度的調查中表示期望在未來5年實現11.4%的年均回報，為自研究開展以來的新高。在回報預期升至歷來高位之際，香港投資者亦變得更加留意一些正在塑造未來的新投資機遇。在過去一年，吸納最多受訪者資金的三個股票及基金板塊分別為互聯網及科技公司(60%)、電動汽車及相關行業(47%)和生物科技及相關醫藥行業(45%)。

在投資地域分布方面，幾乎大部分香港投資者均偏向亞洲地區(86%)，而緊接其後的分別為歐洲(67%)及北美地區(58%)。施羅德投資香港區行政總裁暨亞太區分銷業務主管曹綺琪指出，香港投資者或許是因為「本土偏好」而傾向選擇投資亞洲地區，該行對該區的前景確實充滿信心。