

# ETNET (2024年4月25日)

[https://www.etnet.com.hk/mobile/tc/news/categorized\\_news\\_detail.php?category=latest&newsid=ETN34042518&page=1](https://www.etnet.com.hk/mobile/tc/news/categorized_news_detail.php?category=latest&newsid=ETN34042518&page=1)

25/04/2024 09:05

《專家之言 - 黃德几》長實低位見反彈，重上10天和20天線

[以更佳效果檢視](#)

自從本港今年2月樓市撤辣後，本港住宅市場交投和樓價回暖，發展商加快推出新盤。由鷹君(00041)與港鐵(00066)合作，位於何文田站的朗賢峯IIB期，首輪推售260伙，成為近1個月來第四個出擊的鐵路盤。早前，長實集團(01113)與港鐵合作發展的黃竹坑站港島南岸第3B期Blue Coast，市場反應熱烈，預料套現逾百億元。另外，長實旗下沙田名日、九肚山，將於下周推售15伙4房單位。

\*去年業績穩定，資產負債表穩健兼展開回購\*

長實截至2023年12月底止年度，整體業績穩定，資產負債表穩健，加上展開回購，可伺機跟進。2023年度，集團持續業務的純利173.4億元，按年減少20%，每股盈利減少10.2%至4.86元；若撇除已終止的飛機租賃業務，去年盈利倒退11.7%，集團派末期息每股1.62元，按年減少12.4%；連同去年9月已派發的中期息0.43元，全年股息為2.05元，減少10.1%。現價計，股息率6.3厘。

2023年度，長實已確認的物業銷售收入(包括聯佔合營企業)為131.53億元，而2022年度為257.56億元，主要包括住宅單位銷售香港沙田名日、九肚山和洪水橋#LYOS以及內地東莞海逸豪庭、上海湖畔名邸和北京譽天下。去年底，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7400萬平方呎，其中700萬平方呎、6300萬平方呎和400萬平方呎，分別位於香港、內地和海外。

\*完成收購Civitas股份，擴大投資物業組合\*

去年度，物業租務收入(包括聯佔合營企業)59.09億元，按年增加1.1%。期內，來自本港的物業租務收益下跌4.8%至37.34億元，內地的物業租務收益下跌12.9%至3.23億元，而海外的物業租務收入增加46%至5.78億元。去年7月，集團以現金收購要約完成收購Civitas(倫敦證券交易所上市:CSH)股份，可進一步擴大集團投資物業組合，及增強集團固定租金收入。另外，長江集團中心二期將於今年上半年落成，為物業租務帶來更多收益。

集團酒店及服務套房物業主要位於香港，隨著入境限制及檢疫措施在去年初已全面解除，去年度集團的酒店及服務套房業務收入增加36%至43.83億元。去年度酒店平均入住率由2022年58%上升至79%。去年度英式酒館業務收入232.17億元，按年增加10.9%。至於基建及實用資產業務，期內溢利收益77.7億元，按年增加3.8%。

\*銀行結存及定存達425億元，31.6元以下可吸\*

另外，去年12月底，集團投資房地產信託公平值減少24%至8.9元；投資物業的公平值錄得溢利32.38億元，而2022年同期為9.67億元。去年底，銀行結存及定期存款425億元，銀行及其他借款總額為549億元，淨負債124億元；負債淨額與總資本淨額比率約為3%。走勢上，3月22日裂口下跌，近日重上10天和20天線，STC%K線續走高於%D線，MACD牛差距擴大，宜候低31.6元以下吸納，反彈阻力36元，不跌穿29.5元續持有。《金利豐證券研究部執行董事黃德几》(筆者為證監會持牌人士，並無持有上述股份)

\*《經濟通》所刊的署名及/或不署名文章，相關內容屬作者個人意見，並不代表《經濟通》立場，《經濟通》所扮演的角色是提供一個自由言論平台。