

今樓市“大陽春”背景下，為何李嘉誠依舊選擇以低於成本價的“撈底價”賣樓？這樣的商業行為實在顯得有些不合常理，在這背後，難道蘊藏着李嘉誠什麼獨到的商業智慧嗎，還是說他對於香港樓市有着異於主流的判斷？

就算降價，也難救銷售收益

這一切可以或許可以從長實集團近期公布的2023年度業績報告裏找些答案。業績報告顯示，2023年度長實集團的銀行結存及定期存款達到425億港元，淨資產為124億港元，顯示出公司的資金流動性穩健。然而，報告期內，公司的收入和股東應佔溢利均同比下滑。股東應佔溢利173.4億元港元，同比下跌20.03%，全年合共派息2.05元，同比減少10.09%。房地產銷售收入同比減少29%，主要銷售項目包括香港的沙田名日·九肚山和洪水橋#LYOS項目，以及內地的海逸豪庭、湖畔名邸和譽天下項目。值得特別注意的是，儘管2023年長實集團主要採取了降價促銷策略，但銷售收益並未大幅增長。

如此來看，對於實力雄厚的長實集團而言，打折出售可能並非是因為集團的現金流壓力，而更有可能是由於業績的大幅下滑，容易導致公司被市場嚴重低估，產生長期性的負面影響。資料顯示，進入2021年之後，由於美聯儲加息的影響，香港的股市進入到了下跌周期，但是，長實集團則從2019年就進入到了下跌周期當中，此後的很長時間市場都處於寬幅震盪之中。

在短期利潤和長足穩健發展之間，長實集團一直傾向於選擇後者。在去年8月初長實集團的中期業績會上，長實集團主席李澤鉅就曾表示：長實集團一向喜歡以市場價格或低於市場價格出售項目以便產生成交及資金流轉。

謹慎，一直是李嘉誠經商的底色

另一方面，受大環境影響房地產行業去年以來整

體情緒偏低，長實集團去年股價雖回吐21%，但與同行相比，股價表現卻是遙遙領先，高盛認為這與擁有海外非房地產業務有關，這些業務的財政穩健，而且有健康的派息比率。長實37%資產總值來自中港以外地區，27%經營溢利來自非地產業務，例如酒館、基建及公用事業，較同業的平均10%為高。在此背景下，長實確實更有可能考慮在風險頗高的房地產板塊回籠資金，以追求並促進發展其他投資回報率更高、更穩健的項目。

畢竟，謹慎一直是李嘉誠經商的底色。2013年前後，李嘉誠從內地和香港兩處持續將手中的樓盤變現，累計套現2500億後攜大量現金轉戰歐洲市場，當時被指“膽小”、“膽過於謹慎”。2015年9月12日，新華社旗下智庫機構“瞭望智庫”曾發布題為《別讓李嘉誠跑了》的文章，批評長和系撤走中國資產，是“失守道義”的行為，引發爭議和李嘉誠親自回應。在目前國內一眾房企正陷入增收不贈利，樓市難脫困境的情況下，有評論認為，事實證明李嘉誠眼光毒辣。

目前，長實集團在內地的土地儲備降至6,300萬平方呎，為近8年來的最低水準。該公司表示，物業發展規模的減少主要是由於過去幾年審慎的土地儲備政策。長實集團將繼續尋找優質土地儲備，以支持未來發展。對於香港樓市，李澤鉅表態：“香港是我們的家鄉，對香港特別有感情，若有合理回報的項目，一定會在香港投資。”

長實今日的負債比率低至3%，而且持有不少賬面價值高於市價的項目，可以看出穩健是長實集團運營的主旋律，綜合前述種種，長實集團現階段以促進成交為先而打折賣樓已並不為奇，畢竟短時賬上的讓利帶來的可能是更大卻無形的對集團整體的回報。 



掃碼聆聽原文



掃碼閱讀原文