

龍湖續降債務 今年目標削至1400億

樓市築底趨勢清晰 加快賣樓回籠資金

內房業績

龍湖集團(00960)公布2024年業績，期內少賺19.1%至104億元(人民幣，下同)，末期股息大減56.5%至0.1元；截至去年底借貸總額為1763.2億元，淨負債率為51.7%。龍湖董事會主席兼首席執行官陳序平表示，今年是債務轉換的最後一年，亦是最關鍵的一年。首席財務官趙軼指出，年底集團債務將進一步削減至約1400億元。

大公報記者 蔣去情



▲截至2024年底，龍湖債務水平下降8.5%，而來自銀行的融資比例達83%。

▲陳序平(左三)表示，今年是龍湖債務轉換的最後一年，亦是最關鍵的一年。

截至2024年底，龍湖債務水平下降8.5%至逾1700億元，其中302.4億元將在一年內到期，剔除預售監管資金及受限資金後，現金短債倍數為1.03倍。趙軼表示，去年公司債務水平錄得有序下降，來自銀行的融資比例達83%，形容這是「對民營企業來說非常健康的融資結構」。

新項目不多 開發貸漸降

趙軼稱，期內龍湖的經營性物業貸款增至約800億元規模，增幅達300億元，預計今年可增至1000億元；開發貸方面，集團正與銀行保持合作，有序推進歸還及新項目下貸款工作，但考慮到新項目數量不算多，料開發貸餘額將逐步下降。

趙軼指出，龍湖現有4筆境外債券餘額為13億美元(約90億元)，這些債務將在2027年以後到期，集團會關注市場價格並擇機回購。他提到，集團不斷削減融資成本，目前降至4%水平，主要得益於境內融資成本不斷下降。

談及今年的償債安排，趙軼表示，首季到期的65億元國內信用債已提前償還，年內尚待償還的債務還有三筆：7月至8月到期的逾30億元國內信用債，集團將於4月至6月逐步償還；年底到期的85億元海

外銀團貸款，集團將在三季度起有序償還；合計35億元的中債增信債將分別在8月和11月到期，集團會提前使用經營性物業貸完置換。

至於內房展望，龍湖執行董事兼地產航運總裁張旭忠表示，市場在利好政策促進下發生很大變化，商品房待售面積和房價跌幅連續7個月收窄，樓市築底趨勢逐漸清晰。他指出，今年3月市場呈現分化跡象，一線及強二線城市的市場保持熱度，而其餘二三線城市熱度有所下降，相信今年市場下降空間非常有限，惟不同城市及板塊的分化將加劇。

首要穩健 擇機投地

張旭忠認為，市場後仍將依賴政策的變化，未來存在不確定性，對於龍湖而言有一定機會。他指出，今年龍湖的供貨非常充裕，年初存貨逾900億元，加上今年600億至700億元的新增供貨，料全年供貨量將超過1500億元，並強調今年目標仍是快速去庫存以獲取回款。

張旭忠談到今年投資策略，指會始終將穩健性放在首位，參考去年拿地主要集中在高能級城市，今年將在保證償債安全的前提下，繼續擇機入手土地，並因應市場變化進行彈性供貨。

龍湖2024年業績摘要

項目	金額 (元人民幣)	變幅
收入	1274.7億	↓29.5%
● 運營及服務業務收入	267.1億	↑7.4%
公司擁有人應佔溢利	104.0億	↓19.1%
公司擁有人應佔每股基本盈利	1.58	↓23.7%
末期股息	0.10	↓56.5%

大公報記者整理

龍湖最新債務數據

項目	數據
綜合借貸總額	1763.2億元
● 以人民幣計值的借貸	86.4%
● 以外幣計值的借貸	13.6%
一年內到期債務	302.4億元
在手現金	494.2億元
● 預售監管資金	167.5億元
淨負債率	51.7%

註：貨幣單位為人民幣

落成與銷售量減 瑞安少賺78%

【大公報訊】瑞安房地產(00272)公布2024年業績，期內收入下滑16%至81.73億元(人民幣，下同)，年度溢利下滑42%至8.1億元，股東應佔溢利亦減少78%至1.8億元，主要是住宅物業落成數目減少，以及已確認的物業銷售減少所致；派末期股息每股3.6港仙，較2023年減少37.9%。

去年瑞安房地產錄得已確認物業銷售43.56億元，合約銷售額為150.55億元，其中住宅物業和商業物業分別錄得145.53億元和5.02億元銷售。主席羅康瑞表示，隨着監管機構承諾將房地產項目「白名單」的融資金額擴大至5.6萬億元，行業的融資狀況料將有所改善，公司將密切關注市場趨勢的變化，繼續探索新的投資和發展機會。

冀獲新質生產力領域租戶

羅康瑞指出，由於業務前景及宏觀經濟前景均不明朗，租戶對辦公空間的租賃轉趨謹慎，加上未來大量供應入市及各地區眾多項目間的激烈競爭，今年商業辦公樓市場仍將面臨挑戰。他又稱，公司正尋求來自新質生產力等新租戶，以應對市場挑戰。

瑞安房地產截至去年底持有總建築面積為800萬平方米的土地儲備，合共14個發展項目，除了220萬平方米為會所、停車場和其他設施外，580萬平方米為可供出租及可供銷售面積，當中約260萬平方米已經落成並持有作銷售及投資用途，230萬平方米持有作日後發展用途，90萬平方米則正處於發展階段。

李寧料今年收入持平 利潤率跌至高單位數

【大公報訊】花旗發表報告指出，對李寧(02331)去年為投資地產減值損失感到意外，將其置於負面催化觀察名單中，目標價21港元。同時，李寧管理層表示，目標2025年全年收入按年持平，利潤率降至只有高單位數水平。

李寧聯席行政總裁錢焯表示，去年淨利潤率為10.5%，目標今年將跌至高單位數，主要因加大對運動資源的投入，倒逼競爭力的提升，以捕捉未來的生意空間。

不為追求銷售而加大折扣

錢焯指出，今年將繼續抱穩健經營為主，惟不等於保守發

展，又指要「該攻則攻、該控則控」。他續說，面對外部環境的不確定性，中高端品牌仍然存在壓力，惟強調不會因追求銷售規模而加大折扣，犧牲毛利率



▲錢焯(左)表示，面對外部環境的不確定性，中高端品牌仍然存在壓力。大公報記者李潔儀攝

和盈利。

另外，李寧公布，2024年全年收入286.8億元(人民幣，下同)，按年升3.9%，淨利潤下跌5.5%至30.1億元，每股基本盈利116.98仙，末期息派20.73仙。

截至2024年底，包含李寧核心品牌及李寧YOUNG的李寧牌常規店、旗艦店、中國李寧時尚店、工廠店、多品牌集合店的銷售點數量為7585家，按年淨減少83家，包括中國李寧時尚店渠道的經銷商減至41家。

李寧昨日股價早段升逾6%至18.24港元，惟後勁不繼，收報17.16港元，升幅收窄至0.4%。

晶泰收入漲52% 力拓AI應用

【大公報訊】本港首隻18C新股晶泰控股(02228)公布2024年業績，期內收入大漲52.8%至2.7億元(人民幣，下同)，虧損額收窄20.5%至15.1億元，經調整淨虧損收窄12.5%至4.6億元。董事會主席兼執行董事溫書豪表示，公司已提前達成聯交所對已商業化公司的收入門檻要求，未來將持續迭代自主創新的AI+機器人基礎設施，推動高柔性高精度自主機器人實驗室的打造。

晶泰控股的業務包括利用AI賦能藥物及材料、未來分子研發。溫書豪表示，通

用大模型及AI Agent在近期取得突破性進展，並且AI在醫療等領域實現商業化，標誌著AI應用正踏入新的發展階段，但在垂直領域的AI應用中，由於跨領域的有效數據相對有限，且數據噪聲廣泛存在，通用大模型在細分領域的表現相對受限。

溫書豪指出，若要重塑藥物及新材料研發流程，以「高質量數據驅動」為核心的垂直領域「AI for Science」大模型不可或缺。他相信，今年是「AI for Science」範式實現產業級突破的關鍵年，公司亦正升級團隊以滿足不斷變化的市場需求。

嘉里物流：全球布局 有力應對關稅

【大公報訊】嘉里物流(00636; KLN)去年多賺95%至15.42億元，末期息派每股15仙。談及美國加徵關稅對公司的影響，公司行政總裁張炳鈺表示，關稅方面一直都有新挑戰，但首兩個月貨量有正面增長，今年餘下時間表現則取決於整體大環境政策，他強調公司業務多元兼全球布局，有能力應對挑戰。

KLN首席財務主管鄭志偉分享了全球多個物流公司去年的業績表現，指KLN盈利能力保持在中上水平，強調公司提供全面性的供應鏈服務。張



▲張炳鈺(左)表示，嘉里物流會大力拓展工業項目物流。大公報攝

炳鈺補充，KLN擁有自己的客戶群，過去的經驗也證明了公司無論在運費高低，還是具挑戰的市場環境下，均保持了一定的增長。

工業項目物流勢成第三大業務

KLN近年積極拓展工業項目物流，相關業務去年為集團貢獻近17億元收入。張炳鈺指出，「一帶一路」沿線對工業項目物流需求大，加上集團除了物流業務，還對相關項目進行管理維修，目標未來3至5年，能成為綜合物流和國際貨運兩大業務後的第三個火車頭。

併購業務方面，鄭志偉表示，綜合物流業務方面會尋找亞洲市場以外機遇，國際貨運則會從增加覆蓋、加大規模以及擴充能力等三方面考慮併購機會。另會視乎情況陸續出售非核心資產，「如沒有即時現金需要，會如以往用特別股息發給股東。」

順豐擬藉數智化物流 實現增收降本

【大公報訊】去年來港上市的順豐控股(06936)，首次公布年度業績。截至去年底年度收入增長10.1%至2844億元(人民幣，下同)，股東應佔利潤增長23.5%至101.7億元，每股盈利2.11元，派末期息每股0.44元。公司董事長兼總經理王衛在股東信中表示，今年順豐將聚焦物流行業，通過提供數智化物流解決方案，賦能各行各業轉型升級，賦能新質生產力發展，實現增收降本，提升供應鏈效益。

毛利率增至13.68%

業績期內，公司連運物流業和供應鏈及國際業務收入分別增長7.7%和17.5%，總件量增11.3%。年內毛利率提升1.05個百分點至13.68%，利潤率改善0.39

個百分點至3.58%。王衛指出，作為物流行業首家A+H公司，將以港上市作為新的起點，全力搭建國際化資本平台，不斷深化國際化戰略。

王衛還分享了去年快遞物流業的兩大新發展，一是新技術、新模式的應用給快遞行業帶來了新亮點，AI(人工智能)算法、無人車、物流無人機等技術應用提升了行業智能化水準，助推行業數字化轉型。二是新市場、新環境需求對綜合物流行業解決方案提出更高要求，下沉市場和製造業增長明顯，中國品牌出海與產能出海成為國際跨境物流增長的新動能，持續推動行業高質量發展。

夥嘉里加速推進「亞洲唯一」

中國企業的產品出海、產能出

海和品牌出海三大浪潮帶動跨境物流需求旺盛，亞太區域的物流增速持續領先全球。順豐正加速與嘉里物流(00636; KLN)的合作。王衛表示，會深化推進「亞洲唯一」戰略，在融合KLN海外能力和資源的基礎上，聚焦在東南亞及日韓等亞洲國家完善自營網絡建設，強化跨境快遞及供應鏈服務能力。同時持續加密國際航空網絡，增強清關服務能力及海外倉建設，多模式靈活拓展歐美流向的跨境物流市場。

另同系順豐同城(09699)去年多賺1.6倍至1.32億元，淨利率較去年0.4%翻倍至0.8%，持續經營業務毛利率提升至6.8%。順豐同城管理層表示，期內訂單量錄得持續性增長，同城配送服務訂單量同比增長超30%，帶動網絡規模效應不斷釋放。