

# 新世界圍繞灣區發展 新地全年銷售已達標

## 經常性收入佔比三年後增至50%

## 會計準則改變 核心利潤跌31%



▲鄭家純(右)相信未來十年,大灣區和香港會慢慢融合。旁為鄭志剛  
大公報記者趙建強攝

新世界發展(00017)自鄭志剛「揸旗」後搞作多多,如先後投得啟德體育園、航天城,拓展養老產業、推動創科發展等。這位集團執行副主席兼總經理更預料,三年內集團經常性收入將增至佔總收入約五成,而明年至後年,租金收入可以增一倍。集團主席鄭家純強調,長遠發展策略是圍繞「一帶一路」及大灣區發展。

大公報記者 趙建強

鄭志剛昨在業績會上逐樣拆解公司業務,首先集團於去年11月正式創立醫養品牌「仁山優社Humana」,目前在香港已有約1200個安老床位,計劃在五年內增至5000個床位,除香港外,業務亦將覆蓋內地的深圳、珠海,及廣州等地。集團復康業務也將在大灣區不同城市的社區健康中心連接,未來也會在港作護理員培訓,讓他們考取專業文憑,並可在大灣區工作。鄭志剛稱,集團未來亦會着重養老科技拓展,料三至五年的「孵化」後,養老科技收入將佔集團養老產業30%。

### 灣區覓200創企培育

香港於大灣區內定位為國際創科中心,鄭志剛稱集團早著先機,廣泛應用科技如人工智能及大數據等,建立新世界生態圈,其中兩年前已成立創科中心,目前取得或申請中的IP(產品專利)逾70個。其中內地K11已開始引入人工智能及人臉識別技術,作為客戶服務、商場導航及其他各類增值服務。

集團兩年亦創立支援初創企業的平台Eureka Nova,培育100多家本地初創企業,部分初創企業更與集團20幾個項目合作。他又稱,Eureka Nova第二階段是與騰訊合作,在大灣區內尋找約200家初創企業,其中55%來自香港,35%為內地,其餘則為亞洲其他地區,集團會挑選15家作重點培育。

至於教育方面,鄭志剛表示,未來D·Park將有不同教育課程,可以推到大灣區內發展,未來新世界投得的新土地項目,亦可以加入教育機構、國際學校在社區內,形成集團的多元化品牌,及建立新世界生態圈概念。

### 主業仍然是地產業務

集團主席鄭家純表示,集團的長遠發展策略,是圍繞「一帶一路」及大灣區發展,積極配合國家發展策略。他相信未來十年,大灣區和香港會慢慢融合,因此新世界不會「只睇香港700幾萬人口,而係睇大灣區7000幾萬人口」。他以收購富通、投得Skycity為例,都是看準大灣區的發展空間。

鄭家純強調,集團主業仍然是地產業務,所有其他創科發展,都是以提升、帶動集團業務發展為要,相信未來新世界可以用創科、科技融合,去提升整個旗下產品,而這些服務可以打通硬件,增加客戶服務的體驗,為集團整個生態圈「加值」。

## 半年賺近54億增29%

【大公報訊】新世界發展(00017)執行副主席兼總經理鄭志剛昨稱,新世界中期股東應佔核心利潤按年增29%至53.96億元,負債比率按年增6.3個百分比至35.6%,未來會維持在40%以內。目前債務中約39%為定息債,他表示,在未來加息環境中,30%至40%屬合理水平。

鄭志剛表示,財政預算案的樓市政策未見到對集團推盤策略有任何影響,今年3月至6月集團共會推出約870多個單位,分別在元朗龍田村、上鄉道及何文田窩打老道等,其中亦會決定下一輪首置盤的選擇

,相信在一兩個月內會有答案。

展望今年樓市,他對前景審慎樂觀,又稱早已預料今年樓價升幅約5%,亦會密切留意發展局今日(28日)公布的土地計劃。至於集團目前在新界擁有的約1700萬方呎農地,目前共有約160萬方呎正與政府就轉換用途進行磋商,其中約50萬方呎元朗土地已進入最後階段。

內地樓市方面,鄭志剛表示審慎樂觀,集團會維持早前公布的大灣區投資200億元買地計劃,他稱,目前仍有60至70億元預算可以動用。

### 新地及新世界中期業績摘要

項目	新世界 (按年變幅)	新地 (按年變幅)
收入	492.67億元 (+76%)	371.12億元 (-32.73%)
股東應佔利潤	112.84億元 (+0.1%)	204.69億元 (-38.03%)
股東應佔核心利潤	53.96億元 (+29%)	137.33億元 (-31.24%)
每股盈利	1.11元 (-3%)	7.07元 (-37.98%)
每股核心盈利	0.53元 (+23%)	4.74元 (-31.30%)
中期股息	0.14元 (無變)	1.25元 (+4.17%)

### 新世界(00017)一年走勢



### 新地(00016)一年走勢



### 郭炳江出獄會好好休息

【大公報訊】新地郭氏三兄弟陰陽相隔,分隔三方。郭炳湘離世不能再見,但郭炳江即將出獄,其子郭基輝稱「大家都好期待(見到他)」,每次家庭聚會,都好盼望他回來。

他表示,父親出獄後將會「擺少啲時間工作,多啲時間做返自己嘢」,例如「修養身體、做下慈善嘢嘢,同佢一直好熱心嘅教會嘢嘢,亦會處理家族和自己嘢嘢」。郭基輝稱,父親「都辛苦咗好耐,短期內計劃等佢睇下先」。

至於郭炳湘長子郭基俊進入新地董事局,「三叔」郭炳聯就表示「好歡迎Geoffrey(郭基俊)進入董事局」,稱郭基俊有幾年在香港的工作經驗,入局初期會慢慢適應公司,未來再看可以「擔當乜嘢角色」。他又稱郭基俊目前主要做酒店相關工作。



▲郭炳聯(左)表示,新地未來將會繼續積極補地。旁為黃植榮(中)、郭基輝(右)

新地(00016)上半年核心利潤按年暴跌31.24%至137.33億元。集團解釋,主要由於會計準則改變,需要待樓契轉名給買家後才可入帳,使上半年約167億元的售樓收益延後至下半財政年度才入帳。新地強調,上半年,內地及香港合約銷售總額430億元,超過全年目標90%,截至2月更達470億元,已完成全年售樓目標。

大公報記者 趙建強

新地副董事總經理雷霆表示,隨着中美貿易戰緩和,美國聯儲局加息軟化,本地股市上升,香港經濟亦保持穩定,在市民收入上升下,相信置業意欲會加強,而銀行仍然積極爭取按揭,亦有有利買樓。他又稱,外圍投資工具波動大,市民更願意買樓保值收租。展望今年樓市,雖然今年成交量會稍稍不如去年,但他相信,隨着未來10個月市場推出眾多新盤,市況仍然活躍,料樓市健康發展,樓價平穩。

### 「月月有樓賣」政策持續

雷霆又表示,集團會繼續以市價推盤,而且有售樓紙就會推盤,在去年賣樓情況理想下,相信今年推盤繼續頻密,會繼續「月月有樓賣」政策。至於過去數月集團相繼投得啟德跑道地皮及白石角地皮,雷霆稱價錢合理,而且兩地「景觀、環境都好靚」,其中啟德地「好容易設計到戶戶有海景」,而白石角地設計亦不難,對兩個項目前景「好有信心」。

提及財政司司長親自主持督導委員會,統籌香港土地供應,新地副董事總經理黃植榮表示歡迎,他稱過去多年業界給予了政府很多建議,希望可以加快政府處理

土地供應的速度,理順程序,以滿足社會的土地需求。黃植榮稱,集團過去十數年,一直努力去農地轉換,希望未來可以繼續完成更多農地轉換。

至於建築成本問題,黃植榮承認人口老化、年輕人入行等問題,使建築成本上升,因此集團除了協助業界鼓勵年輕人入行外,未來也會利用更多機械、自動化方法,來提高建築生產力,相信可使建築費大幅上升,而是溫和增長。

### 暫無計劃與帝國合作

展望未來,集團主席兼董事總經理郭炳聯稱,會繼續積極補地。他笑稱「每年賣400幾億樓,要補地先夠嘢界同事做」。不過他亦承認,近年本港很多內地發展商參與投地,「但地個個都話每年賣1000億樓,新地只係賣400幾億,其實競爭好厲害」。雷霆認為,集團在舊樓重建上仍有優勢,尤其在港島區收購舊樓難度不低,其他競爭者難進入,相信未來幾年仍會有項目相繼推出。

至於郭炳湘離世後,新地與郭炳湘創立的帝國集團是否有合作機會,郭炳聯稱暫時沒有任何計劃,「但地都有自己團隊」。

## 灣區內尋找好項目發展

【大公報訊】中央公布大灣區發展綱要,新地執行董事郭基輝表示,看好大灣區的發展,相信灣區內人流、資訊會一直增加,又稱綱要提到2022年要做國際一流灣區,2035年全面建成,這對灣區經濟是強心針,相信對香港零售、商業、酒店、住宅都會帶來很多需求,亦會有很多內地人才會來香港。

郭基輝表示,新地一直看好灣區及內地發展,集團近期在杭州、上海、廣州等地投標,未來會繼續留意內地發展商機,在一線及個別二線城市核心地方做綜合性項目。他又提到,公司特別看好車站上蓋

,即公共運輸導向型開發(Transit Oriented Development,簡稱TOD)項目,未來會尋找此類項目發展。「覺得好,符合集團優勢、品牌形象的都會做」。

郭炳聯亦指出,大灣區內無論衣食住行的需求都在上升,而且綱要提到了灣區內各個城市的優勢、機遇,相信有利各城市優勢互補,有利配位發展。

郭炳聯則補充稱,會在大灣區內尋找好的項目發展,但他亦強調,「有啲行業我哋啲香港都無做,要我哋啲內地做就無信心做」。不過「擅長做嘅,尤其廣州深圳都會多啲參與,南沙都係」。

## 東亞核心純利僅增3% 股價挫6%

【大公報訊】記者黃裕慶報道:東亞銀行(00023)去年錄得純利65.09億元,按年跌30%,主要是2017年有來自出售資產的特殊收益致基數較高。儘管東亞單計來自持續經營業務的核心純利按年上升3.4%,加上派100周年特別股息,但股價昨日仍明顯下挫6%至28.1元。

東亞宣派末期股息,每股32仙,將於4月8日派付。為慶祝銀行成立100周年,董事會宣派特別股息每股35仙。連同第一次中期息(51仙),全年合共派息每股1.18元,相對每股盈利2.07元,派息比例約57.6%。撇除特別股息的派息比率則為40%,與2017年相若。

### 無意回購股份

截至去年底,東亞的普通股權一級資本(CET 1)比率達到15.7%,資本水平充裕。東亞副行政總裁李民斌表示,派發特別股息估計會令CET 1下降約20點子,惟

過往一般約有70%股東選擇以股代息,預期影響將低於此數。

另一方面,以東亞昨日的收市價計算,市盈率只為8.8倍左右,估值偏低。談及會否考慮回購股份時,東亞主席兼行政總裁李國寶回應說,其中兩名主要股東(日本三井住友銀行和西班牙CaixaBank)經常為東亞介紹生意,兩名股東對現有持股量感到滿意,故無意回購股份。

港元拆息(Hibor)去年下半年持續攀升,李民斌表示,銀行的存款結構出現轉移,加上部分按揭貸款觸及鎖息上限,令東亞旗下香港業務的淨息差受壓。他說東亞將會「全方位吸存」,包括吸納新的中小企客戶,而來自企業客戶的CASA(活期存款和往來存款帳戶)結餘去年亦增加約20%。

李民斌預期香港業務的淨息差將保持平穩,而貸款增長可望保持中至高單位數增幅。東亞去年的貸款增長為5.7%,較行

業平均水平為快。負責中國業務的另一名東亞副行政總裁李民斌表示,預期東亞中國今年的淨息差有望擴闊,故整體而言,集團淨息差應持續擴闊。東亞銀行去年淨息差1.73%,按年擴闊8個點。



▲李國寶(左四)率集團管理層出席業績發布會,並明言無意回購東亞股份  
大公報記者黃裕慶攝

## 東亞中國設灣區辦公室統籌資源

【大公報訊】記者黃裕慶報道:與本港其他銀行一樣,東亞銀行(00023)亦積極謀劃粵港澳大灣區發展。負責中國業務的副行政總裁李民斌表示,銀行已經成立粵港澳大灣區辦公室,以統籌協調資源,

### 東亞銀行去年業績摘要\*

項目	金額 (億元)	按年變幅 (%)
經營收入	170.72	+7.0
經營支出	85.63	+6.1
減值損失	15.90	-35.3
股東應佔利潤	65.09	+3.4
每股盈利	2.07元	-0.96
每股派息	1.18	-7.8
末期息及特別股息派付日期	4月8日	

註:\*以持續經營業務作比較基準

研發創新產品。此外,經過三年時間重組業務之後,東亞中國的發展模式將由「去風險」(de-risking)轉為「增長」模式。

李民斌表示,東亞中國的網點已覆蓋大灣區「9+2」所有城市,而且擁有多個金融牌照,服務範圍橫跨銀行、證券和保險等,隨着具體政策陸續推出,相信未來有較大發展空間。他說東亞將加大投放資源,為區內居民推出跨境金融產品和服務,例如跨境個人理財、跨境支付和開戶服務等。

東亞於三年前推出一項成本控制計劃,目標是節省合共7億元,並已超額完成。李民斌透露,該行將推出另一項為期3至5年的開源節流計劃,冀提升股東權益回報(ROE)。他說,東亞中國的ROE現時約為3%,未來幾年冀能「大幅提升」,惟未有透露詳情。

儘管宏觀環境存在困難,東亞銀行的中國業務淨利潤於2018年增長逾一倍,達6.74億元,按年增長逾一倍。