

# 新世界看好零售業 下半年雙位增

## 經濟已見底 鄭志剛：消費券刺激市道

前  
景  
樂  
觀

今年首兩個月，新世界發展（00017）旗下兩個香港K11商場零售增長達56%，使新世界發展執行副主席鄭志剛相信，香港經濟最壞的情況已經過去，而且隨着財政預算案宣派5000元電子消費券，可刺激本土消費意欲，鄭志剛料下半年經濟可以反彈，香港零售銷售可有雙位數字升幅。

大公報記者 趙建強

新世界昨公布中期業績，截至去年底，營業額上升9.6%，至355.77億元，股東應佔利潤為10.13億元，按年微跌0.4%；撇除投資物業重估，核心利潤跌5%，至37.19億元；派中期股息每股0.56元，並維持現有可持續及漸進式派息政策。

新世界今年首兩個月零售表現向好，在兩個K11商場錄得強勁升幅帶動下，香港整體零售升幅達41%，若計及內地零售錄得149%報復式增長，整體升幅達81%。

### 賣樓套263億超目標

鄭志剛稱，對經濟復甦抱有信心，看好消費券派發後可刺激本土消費，料「下半年零售市道一定會好轉」，看好未來5年K11經常性收入平均每年增長15%至20%，而內地零售可平均增長25%至30%。

截至去年12月底，新世界發展憑柏傲莊的強勁銷售，為上半財年錄得263億元的香港物業合約銷售額，超額完成全年200億元目標，集團會維持未來3年每年約200億元的銷售目標。

鄭志剛表示，柏傲莊一、二期收票創23年紀錄，成為1997年後的「新盤票王」，合共售出約2100伙單位，套現近

238億元，也反映香港樓市需求強勁。

集團預計上半年會推出3期890伙單位，鄭志剛認為，疫情對樓市影響短暫，用家仍會選擇買樓置業，香港上車需求仍然強勁，加上低息環境，在去年樓價升幅不俗下，看好中小型住宅樓價今年會再有5%升幅。

集團內地住宅銷售額約112億元人民幣，其中約76%來自大灣區銷售，已完成200億元人民幣全年目標的56%。鄭志剛看好大灣區前景，表示區內毛利率高達66%，未來會繼續在大灣區尋找機會，並會加快內地舊城改造項目進度，預計2022至23年，將有約180萬平米面積可納入土儲。

### 收萬份招聘申請 或添職位

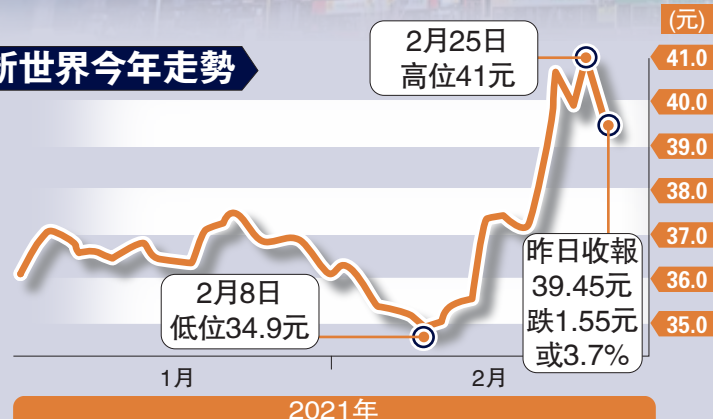
過去幾年，新世界集團已陸續出售128億元非核心產業，鄭志剛相信，今年內可超額完成130億至150億元目標，所得資金將用於投資其他高回報資產，目前看好健康、醫養、公路物流、新經濟等。他強調，新收購項目不會脫離核心業務太遠，會尋找一些對現有業務有協同效應的產業收購。

集團早前公布招聘逾千職位，鄭志剛稱，目前收到過萬份申請，反應超乎預期，如果有需要會繼續增聘人手。



▶鄭志剛相信，香港經濟最壞的情況已經過去。

### 新世界今年走勢



▲新世界憑柏傲莊的強勁銷售，為上半財年錄得263億元的香港物業合約銷售額，超額完成全年200億元目標。

### 鄭志剛後市展望

- 最差的時間已經過去
- 相信2021年香港經濟會穩定恢復
- 樓市有上車需求，在低息環境下，料中小型住宅上升5%
- 整體香港零售消費下半年可有雙位數升幅
- 財政預算案派5000元消費券，料可以刺激本土消費
- 未來會繼續在香港、大灣區，及內地尋找投資機會

大公報製表

### 新世界發展中期業績摘要

項目	金額	變幅
營業額	355.77億元	+9.6%
股東應佔利潤	10.13億元	-0.4%
核心利潤	37.19億元	-5%
每股盈利	0.4元	不變（經調整）
中期息	0.56元	不變（股份合併後）

資料來源：新世界發展

## 新地績優 券商最牛睇156.8元

【大公報訊】新地（00016）中期基礎溢利按年增長30%至174.82億元，大行紛紛唱好，多家券商更調升其目標價，大和最睇好，重申「買入」評級，目標價維持156.8元高位。瑞信更將目標價由120.1元上調30%至156.6元，維持跑贏大市評級。里昂則看淡新地，維持沽售評級，目標價雖然調升約5元，僅是108.3元，低過昨日收市價的124.6元。

里昂認為，雖然疫情有所改善，有助減輕投資者對項目延誤的擔憂，避免收益延遲，但新地管理層暗示，在幾年內提高股息的機會很微，該行認為會限制其股價上升。

瑞信認為，新地香港物業組合受壓，但內地物業組合表現有韌性，租金收入同比上升19%，商場租金收入同比增長26%。瑞信預料，新地內地投資物業將在4年內增長67%，達至約2500萬

平方尺，可成租金收入增長主要動力。該行看好新地在宏觀經濟前景改善，及低息環境下受惠。

滙豐相信，新地在香港房屋市場上處於強勢地位，擁有龐大且多元化土儲，可受惠樓市復甦，維持「買入」投資評級，並調升目標價至135.9元。

新地最新目標價		
券商	評級	目標價
大和	買入	156.8元
瑞信	跑贏大市	156.6元
海通國際	跑贏大市	148.6元
花旗	買入	145.3元
摩根大通	增持	141.7元
滙豐	買入	135.9元
里昂證券	沽售	108.3元

大公報製表

## 新創建核心業務賺23億 升13%

【大公報訊】新創建（00659）昨公布中期業績，經營溢利按年升46%至33.363億元，「核心業務」經營溢利23.222億元，按年升13%，「策略組合」應佔經營溢利10.141億元，升319%。

截至去年底，集團淨負債比率由去年6月底的31%降至26%，派中期股息每股0.29元。

集團自2018年起，相繼出售非核心資產160億元，但卻沒有派發特別息，集團執行董事何智恒解釋，主要由於集團收購富通保險已斥資215億元，加上三條收費公路約71億元，合共收購金額達286億元，套現資金早已「用咗」。

他強調，目前負債比率穩健，會

繼續更好利用資金投放有回報資產，希望維持可持續派息政策。集團行政總裁馬紹祥補充，未來將會繼續出售非核心資產，回收資金投資高增長項目。



▲新創建行政總裁馬紹祥（左）表示，未來將會繼續出售非核心資產。旁為執行董事何智恒。

至於富通保險，何智恒稱，目前公司正在籌備文件，料短期內向中國銀保監申請牌照，希望盡快拿到牌照，盡快在內地推廣。他相信，保險業務將成為集團未來增長動力。至於歐洲太陽能業務，他表示，過去兩年已投資增加發電量，未來有好的機會可以加大投資。

其他業務方面，集團上半財年沒有購買新飛機，目前預計2023至2025年將有新飛機付運，集團正與波音、Airbus討論交貨時間。

何智恒強調，飛機一直有買賣，只要有好的回報就會賣，與疫情無關。至於港怡醫院過去6個月業績表現良好，已收窄虧損，他相信今年至明年可達到現金流平衡。

## 二手成交量跌價升 嘉湖2房漲至558萬

【大公報訊】記者林惠芳報導：樓價升勢加劇，十大屋苑於2月份傳統淡季仍錄270宗買賣，多達8個屋苑樓價上升，其中「上車樂園」天水圍嘉湖山莊平均呎價按月漲近4%，升幅冠絕十大。該屋苑2房樓價已漲至558萬元，重上近1年半高位。

據中原地產統計，本月截至26日，十大屋苑暫錄約270宗成交，較1月381宗下跌29.1%，但二手量跌價升，多達8個屋苑本月平均呎價報升，幅度由0.4%至3.8%不等（見附表）。

本月累錄43宗買賣的嘉湖山莊，平均實呎11048元，按月升3.8%。消息稱，該屋苑翠湖居3座高層E室，實用448方呎，去年11月以580萬元放盤，今年1月減至550萬元，上周反價至568萬元，最終以558萬元成交，呎價12455元，創屋苑2房單位2019年8月後樓價新高。據了解，物業附設簇新裝修，故獲用家高價購入，是次成交價比網上銀行估價505萬元，貴逾10%。

翻查紀錄，嘉湖山莊最貴2房樓王是麗湖居1座高層F室，於2018年以589萬元賣出，是次成交較當年高位只低5%。

樓市旺，最低層的1樓單位也有市場。代理稱，沙田第一城24座1樓某3房單位，實用447

方呎，剛以595萬元沽出，實呎13311元。沙田第一城本月暫錄約23宗成交，按月跌58.2%，平均實呎17015元，按月下降1.5%。

### 陳永傑料新春後大牛市

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，受農曆新年長假期影響，十大屋苑2月份成交量回落。由於本周公布的財政預算案未有加辣或減辣措施，在低息環境下資金求出路，買家加快入市步伐，料樓市由農曆新年前小陽春轉大牛市。

事實上，反映新春前1周市況的中原城市領



▲天水圍嘉湖山莊平均呎價按月漲近4%，升幅冠絕十大。

先指數CCL，最新報176.58點，按周升0.27%，與大型屋苑及中小型單位指數齊創7周新高，反映買家憧憬春節後市況向好，積極加快入市。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，新春後季節性旺市持續，二手成交不斷增多，估計未來樓價向上走勢更加明顯。

### 十大屋苑2月買賣及呎價變化

屋苑名稱	宗數	按月變化 (%)	平均實呎 (元)	按月變化 (%)
鯽魚涌太古城	38	-20.8	19551	+2.1
鯽魚涌康怡花園	17	+70	17369	+0.4
鴨脷洲海怡半島	24	-31.4	16556	+0.7
荔枝角美孚新邨	26	-33.3	13386	+0.4
觀塘麗港城	21	-25	14189	-3.6
紅磡黃埔花園	22	-21.4	16779	+1.4
將軍澳新都城	28	無升跌	16814	+2.5
沙田第一城	23	-58.2	17015	-1.5
天水圍嘉湖山莊	43	-33.8	11048	+3.8
東涌映灣園	28	-37.8	11887	+2.2
合計	270	-29.1	—	—

資料來源：中原地產

## 長沙灣維港匯最快3月開售

【大公報訊】由會德豐地產及信置（00083）等5家發展商合作發展的長沙灣新盤，昨日正式命名為維港匯，預計下月賣樓。今日賣樓的啟德Grande Monaco，共收約880票。

由會地、信置、嘉華、爪哇及世茂所組財團發展的維港匯，第一期所涉524伙，已於日前獲批預售書。會地常務董事黃光耀表示，該盤樓書及示範單位正籌備中，目標是在下月推售，定價會參考區內一線樓盤及遠至九龍站上蓋物業，目前已獲不少有興趣人士的查詢。維港匯共有3期，共提供約1437個單位，戶型由開放式至4房不等，2至3房佔約70%，預計2023年落成。

### Grande Monaco今賣88伙

另會地今日為Grande Monaco進行首輪公開發售，涉及88個單位，共錄得約880票購登記，超額約9倍，公開發售的單位，折實價約766.2萬至2501.5萬元，折實呎價約21829至27063元，平均折實呎價約24124元。發展商亦於今日安排14個單位，以招標方式出售。

此外，百利保等發展的沙田麗坪路富豪·山峯，其22號洋房，實用面積約3026方呎及附2168方呎花園，昨日連雙車位以逾1.18億元售出，呎價約3.9萬元，暫是該盤最高價。該公司執行董事兼首席營運官范統表示，包括剛以4369.8萬元售出的3座2樓B室連車位，本月已共售出該盤5個單位，套現逾3.6億元，反映市場對豪宅需求殷切。