

新世界逆市多賺8% 派息1.5元

鄭志剛：按息低及剛需求支持 看好樓市前景

逆流而上

新世界發展（00017）2021至22年度財年純利逆市升8%至約12.5億元，派末期股息1.5元，連同中期股息0.56元，派息與去年相同。集團看好未來本港樓市前景，本財年銷售目標超過300億元，亦料3年內會有300萬方呎樓面由農地轉換進入土儲，而全港首個私人資助房屋項目則預計可於2025年開售。

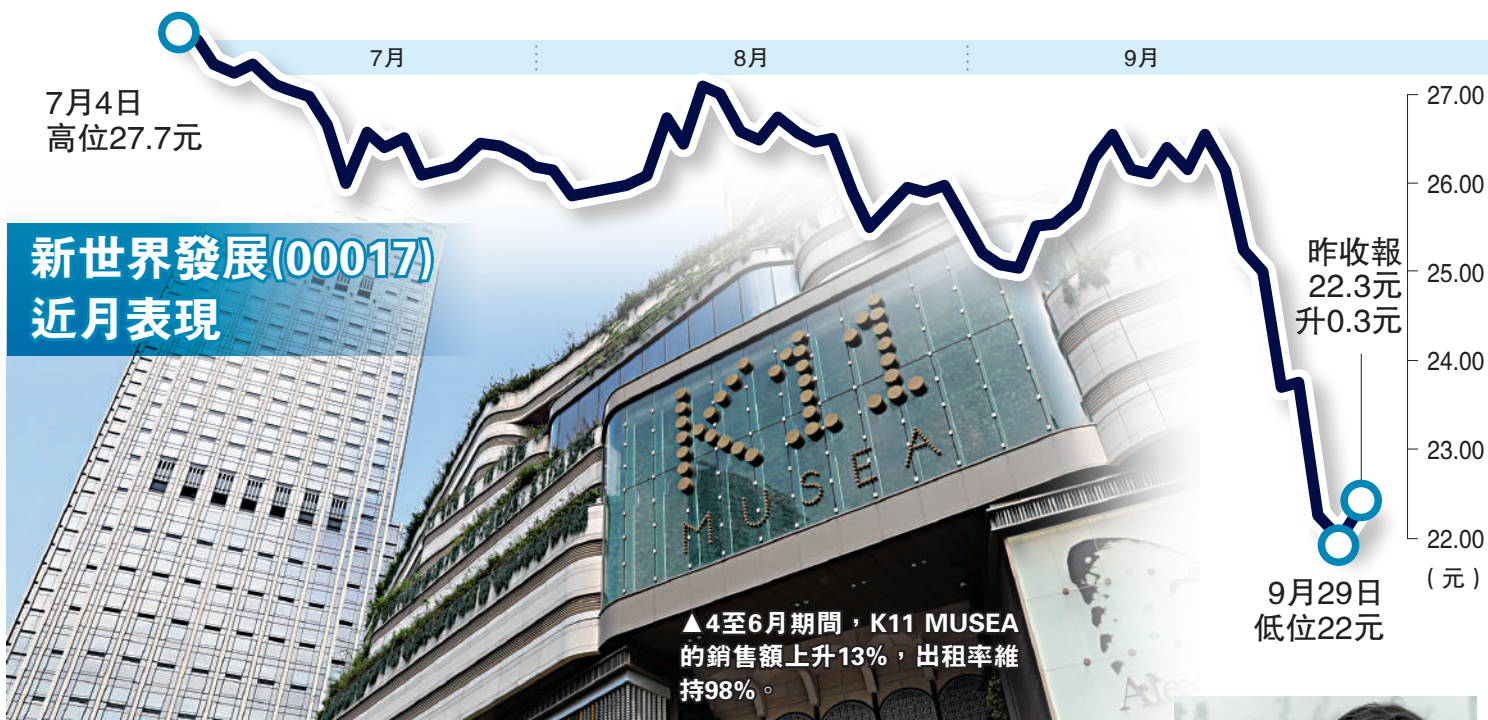
大公報記者 趙建強

新世界發展行政總裁鄭志剛表示，今年對很多企業來說是一個壓力測試，集團在風高浪急環境下，依然逆流而上，純利按年錄得8%增長。

近日樓市氣氛受到加息影響而放緩，鄭志剛相信，市場需要一定時間才能消化有關影響，但他認為，香港按息仍然低水平，樓市亦有剛性需求支持，金管局降低壓測要求，亦有助上車盤吸客。他又根據旗下酒店預約情況指出，未來一年婚嫁需求龐大，預計將有不少人需要置業。而隨着政府逐步放寬防疫限制，鄭志剛期望香港可以舉辦更多大型活動，吸引遊客及人才回流，振興香港經濟，令社會逐漸恢復元氣，穩步復常，樓市及零售業會慢慢復甦。

積極發展1200萬呎北區農地

對於近期啟德新盤銷情一般，鄭志剛稱看好該區未來發展，集團將於區內有3300伙單位推出，2022至23財年集團



本港銷售目標為150億元。而集團於內地的合約銷售亦表現不俗，並未受到內房銷售下滑影響太大，過去財年合約銷售171億元人民幣，符合預期；未來會繼續在內地尋找投資機會，全年銷售目標為150億元人民幣，連同香港，新財年的總銷售目標將超過300億港元。

受惠政府推動北部都會區開發，鄭志剛稱集團會加快轉換農地，目前新世界約有1500萬方呎農地位於北部都會區，正積極研究發展其中的1200萬方呎，當中又以位於粉嶺北及元朗的農地為主。鄭志剛估計，約有6至7塊農地，可於未來3年完成轉換並撥入土儲，預計可為集團帶來接近300萬方呎的總樓面面積。而中長期預計可再轉換數塊農地，帶來約900萬方呎的總樓面，合計料可增加1200萬方呎總樓面的土儲，規模是集團香港物業發展土儲的3倍。

K11 MUSEA出租率98%

提及去年集團成立的「New World Build for Good」非牟利房社企，即將推

新世界發展2021至22年度業績摘要

項目		金額	變幅
收入		682.13億元	-0.03%
毛利		182.46億元	-4.73%
股東應佔溢利		12.49億元	+8.48%
每股盈利	基本	0.5元	+11.11%
	攤薄	0.5元	+11.11%
股息	中期股息	0.56元	不變
	末期股息	1.5元	不變

出全港首個私人資助房屋項目，鄭志剛表示現時該計劃進展良好，預計10月可以上城規會審議，如一切順利，項目將於2025年預售樓花，2027年落成。

零售業方面，鄭志剛表示旗下K11表現不俗，過去財年該分部業績按年升17%，在疫境中跑贏大市。而剛過去的4至6月零售表現更好，以K11 MUSEA為例，銷售額上升13%，出租率亦維持98%水平。他又指，K11 MUSEA約滿的租戶，90%已經續租，亦將有國際品牌加盟成為新租戶，看好零售業前景。



鄭志剛言論重點

- 今年對很多企業來說是一個壓力測試，集團在風高浪急下純利仍增長8%
- K11今年分部業績比去年升17%，在疫境中跑贏大市
- 剛過去的4至6月，K11 MUSEA銷售額上升13%，出租率維持98%
- 香港樓市有剛性需求支持，料未來一年婚嫁需求大，將有不少人置業
- 2022至23財年本港銷售目標為150億港元
- 2022至23財年內地銷售目標為150億元人民幣
- 現時集團約有1500萬方呎農地位於北部都會區，正積極研究發展其中1200萬方呎
- 有6至7塊農地未來3年可以完成轉換撥入土儲，涉及約300萬方呎樓面面積
- 中長期料有900萬方呎樓面可轉換，共增加1200萬方呎樓面土儲

大公報記者整理

夥新加坡基金 合作發展長沙灣項目

【大公報訊】繼長實（01113）出售旗下波老道豪宅項目予新加坡基金華瑞資本後，新世界發展（00017）亦引入新加坡基金Ares SSG Capital Management，共同發展旗下長沙灣永康街商業綜合體項目。新世界發展將負責有關項目的建造、物業管理、資產管理，推廣及銷售的工作，預計項目將於2023年年底落成。

新世界相信，是次合作既可善用集團於物業建造及發展方面的資源，亦可糅合Ares SSG的經驗，把握市場對新興商貿區優質商廈的需求。新世界發展首席財務總監劉富強表示，集團於未來數年將有多個商業項目於長沙灣陸續落成。集團會與Ares SSG及其他商業夥伴合作，構建九龍西新核心商業區內首個大型甲廈商圈，為九龍西的發展注入新動力。

女性董事增至佔比達1/3

【大公報訊】新世界發展（00017）昨公布新董事會成員任命，除委任鄭家純次子，鄭志剛二弟鄭志明任非執董外，同時委任多名女性入局，包括羅范椒芬、羅詠詩、黃仰芳擔任獨立非執董，而鄭家純弟鄭家成之子鄭志恒，則由執董轉任非執董。

此次任命後，新世界發展董事會女性成員增至6人，比例達35.3%，為本港地產發展商中最高，並超越國際組織建議的30%。鄭志剛稱，董事會成員多元化對提升集團決策和管治質素，維持企業可持續發展均帶來莫大裨益。

新創建：現金充足 無意賣資產

【大公報訊】新創建（00659）2021至22財年股東應佔溢利按年顯著增長43%至15.868億元，派末期股息每股0.31元，按年增加3.3%，連同中期股息全年派息每股0.61元，按年增加3.4%。期內集團經常性業務應佔經營溢利增長9%，淨負債比率由25%降至19%。

集團於今年5月宣布一項為期12個月的股份回購計劃，回購不多於3億美元股份，首席營運總監何智恒表示，未來會繼續回購股份。

新創建過去財年出售廈門集裝箱碼頭、蘇伊士新創建、飛機租賃等非核心業務，並增購老谷高速公路股權，收購貴梧高速40%權益，以及6個分別位於成都及武漢的物流物業100%權益。目前6個物流物業中有5個已營運，平均租用率為87%，料將為集團帶來正面貢獻。何智恒透露，短期內並無非核心資產出售計劃，出售所得資金使集團現金流充足，

計劃繼續尋找合適的物流、高速公路項目作投資。

計劃進軍內地保險市場

何智恒又指，集團於2019年收購的富通保險正積極融入新世界集團的生態圈，過去財年應佔經營溢利增長11%，目前亦正與香港保監及中國銀保監商討進入內地市場，看好業務前景，目前亦沒有分拆上市計劃。至於建築業務應佔經營溢利按年上升4%，他料業務將受惠北部都會區發展，相信有很好的前景。

首席財務總監林戰表示，加息情況下反而對集團收購有利，而且出售飛機租賃後，淨負債比率相信可以進一步下降，有利未來拓展。他又稱，目前歐美加息，但中國卻在減息，集團未來可以增加人民幣借貸，並減少美元、港元借貸，相信財務狀況會更加健康。

滙控擬搬遷總部 選址仍在倫敦

【大公報訊】自2002年起，滙豐控股（00005）的集團總部一直坐落於英國倫敦金絲雀碼頭（Canary Wharf）。隨着租約將於2027年初屆滿，市傳滙控正檢視集團總部的不同選項，包括另覓新選址或翻新現有大樓，又重申仍會以倫敦為集團總部選址。

外國傳媒報道，滙控集團營運總監莊顯揚（John Hinshaw）在一份內部簡郵中表示，現正檢視集團總部日後在倫敦的最佳選址，冀能創造一個更具彈性和活力的工作間，以迎合員工及客戶的需求。具體選項包括另覓新址，或者將現址翻新。

莊顯揚在簡郵中續說，希望集團總部能有助促進人際之間的聯繫、推動協作，以及便利推行另類工作模式等。在新冠疫情爆發高峰期間，包括滙控在內的多大型跨國金融機構都容許員工「在家工

作」。

滙控集團行政總裁祈耀年去年接受傳媒訪問時曾表明，計劃長期實施混合辦公模式，認為這種較為靈活的工作模式除了廣受員工歡迎之外，也有助公司削減營運成本。滙控現時約有8000名員工在集團總部上班。

印尼業務上市 傳快將決定

另一方面，滙控擬分拆其印尼業務上市再有新進展。路透社引述消息報道，印尼滙豐銀行的管理層上周在新加坡曾與多家基金經理會面，討論該項潛在上市計劃的詳情，儘管現時仍未有正式路演的時間表，上市集資規模亦未有最後定案。報道引述消息人士表示，滙控將於未來幾星期決定會否於今年年底前將印尼業務分拆上市。

