

# 鄭志剛：投身公職回饋社會

# 鄭家純：尊重支持大仔決定

## 馬紹祥接棒CEO 新世界ADR曾漲23%

新世界發展（00017）宣布，鄭志剛以投放更多時間於社會公職為由，即日起辭任執行副主席兼行政總裁（CEO），轉任非執行副主席，行政總裁職務由首席營運總監馬紹祥接手，昨日起生效。集團主席鄭家純表示，尊重和支持鄭志剛的決定。集團同時公布架構重組，包括把K11管理公司出售予鄭志剛，並擬向周大福企業出售啟德體育園。新世界ADR早段大漲23.3%。

大公報記者 李潔儀、蔣去悄

「人生要不斷去學習，盡自己所長。」鄭志剛昨日在業績會上表示，經過長期深思熟慮後，決定在人生下一階段投放更多時間到社會公職，為香港及祖國發揮更大貢獻，因此在數星期前主動提出辭任。

其父鄭家純開腔回應指，感謝鄭志剛多年來在集團業務上的不懈努力，為公司籌謀的同時亦不忘回饋社會。對於鄭志剛投放更多時間於社會公職的決定，十分尊重和支持。鄭家純強調，新世界會繼續由專業團隊管理，並將成立管理委員會，以促進業務發展及持續提升企業管治水平。

### 馬：調節組織架構 無大裁員

對於撤換行政總裁的行動，新任行政總裁馬紹祥表示，數周前接獲鄭志剛通知辭任行政總裁，董事會亦已接納。他認為，新世界是成熟的集團，未來的營運方針不變，重點發展地產業務，甚至將加強市場導向，目標要提升股東回報。他續說，隨著美國及香港近期先後減息，相信是本港經濟轉好的開始，有信心集團未來一年的發展將更好。

被問到管理層再有變動的可能性，馬紹祥回應指，目前現有團隊有能力且團結，認為無需要作出調整。至於新世界會否裁員，他表示，無大規模裁員計劃，惟組織架構將因應市場進行調節。

### K11管理公司售予鄭志剛 作價2.09億

另外，新世界同時宣布兩項交易，包括以總代價2.09億元，將K11管理公司分拆及出售予鄭志剛新成立的私人企業。馬紹祥表示，出售K11管理公司可令新世界更專注於地產本業，同時降低營運成本，精簡架構，並提高回報率，亦可令K11集團可更易擴展，提升K11價值。他強調，交易完成後，K11仍為新世界旗下資產和品牌，由集團擁有相關商場及辦公室。

### 擬向母企售啟德體育園股權

另一項交易，涉及與主要股東周大福企業洽商，擬出售啟德體育園（KTSPL）全部股權，雙方現階段尚未訂立具法律約束力的協議，代價及條款仍需取得政府及監管批准。

資料顯示，新世界透過全資附屬公司持有啟德體育園75%股權，餘下25%股權由同系的新創建（00659）持有。



▲新世界發展表示，未來營運方針不變，重點發展地產業務。

鄭家純：十分尊重和支持，並深信他能為社會帶來更多正面及深遠的轉變。新世界會繼續由專業團隊管理，為股東及社會創造更大的價值

鄭志剛：經過長時間深思熟慮，我決定投放更多時間於社會公職。幾個禮拜前，主動辭任執行副主席同行政總裁職位



### 鄭家純子女最新職位安排



長子鄭志剛  
(45歲)  
新世界集團  
非執行副主席



長女鄭志雯  
(44歲)  
周大福珠寶  
副主席兼執行董事



次子鄭志明  
(42歲)  
新創建  
聯席行政總裁



三子鄭志亮  
(35歲)  
周大福企業  
聯席行政總裁

## 鄭志剛僅發言3分鐘 強調200億非現金虧損

### 花絮

經過一天的發酵，新世界發展（00017）的人事變動終於塵埃落定，趁昨天派發成績表時一併公布鄭志剛離任的消息，原定下午4時30分開始的中期業績會，延遲至4時49分才開始。雖然離任生效，但鄭志剛亦有參與業績會，他發言開首便提到新世界早前發盈警一事，指市場誤會集團虧損200億元現金，其實只是非現金虧損。

緊接他交代自己下一步的動向，便是「回饋社會」，提到父親鄭家純十分支持他的決定。不過，鄭志剛發言只約3分鐘，未有參與提問環節，主持人表示鄭志剛因為有要事需要先行離席。

新世界發展昨早召開董事會會議，多名新世界管理層現身中環新世界大廈，非執行副主席杜惠愷見到記者時豎起拇指示意，惟未有任何回應。新世界執行董事鄭志雯，亦未有回應記者提問。

## 任內負債攀升 股價4年累瀉77%

### 話你知

鄭志剛於2017年接手新世界（00017）業務後，陸續推行多項重大投資，其中香港國際機場航天城項目「11 SKIES」總投資額便高達200億元，並於2018年底獲取啟德體育園25年的合約。自2020年擔任行政總裁後，更推動前皇都戲院修復及保育計劃、斥資100億元在深圳太子灣發展大型綜合項目。

### 近年屢賣非核心資產

多個項目投入下，新世界負債水平持續上升，負債比率由2018財年的

29.3%攀升至2024財年的55%。

為化解債務問題，新世界持續出售旗下資產。在2020年6月，新世界出售兩項香港非核心資產，套現共約36億元；隨後在2023年11月完成出售所持有的新創建全部股份，獲得現金收益約217.3億元；2024年3月向華懋集團出售荃灣愉景新城商場及停車場全部權益，回收資金40.2億元。

從股價走勢上看，鄭志剛出任CEO之初（2020年5月）新世界股價約36元，隨後便一路陷入跌勢，本周三收市價8.19元，較最高峰縮水約77%。

## 新世界系人事變動詳情

### 鄭志剛

新世界集團執行副主席兼行政總裁→非執行副主席  
新世界百貨非執行董事及主席→辭任  
周大福珠寶執行董事→辭任  
新創建非執行董事→辭任

### 馬紹祥

新世界集團首席營運總監→行政總裁  
獲委任為新世界百貨執行董事

### 張輝熱

新世界百貨執行董事→主席

### 馬紹祥小檔案

• 2014年1月出任發展局副局長，2017年2月升任發展局局長



• 2018年2月至6月曾任港深創新及科技園署理行政總裁

• 2022年7月獲委任為新世界集團執行董事

• 2024年1月離任新創建行政總裁，轉而出任新世界首席營運總監，9月26日接任行政總裁

## 鄭志剛出任新世界執董後重大投資

2008年 創立K11品牌，並陸續擴展至北京、上海、廣州等多座城市

2018年5月 新世界投得機場航天城項目「11 SKIES」，總投資額200億元，預計2022年至2025年分階段落成

2018年12月 新世界奪啟德體育園為期25年合約

2018年12月 新世界發展與新創建以215億元現金收購富通保險，首次進軍保險業務

2020年10月 新世界宣布啟動北角皇都戲院保育計劃

2020年10月 新世界斥資逾100億元在深圳太子灣發展綜合項目，總樓面面積390萬方呎

2022年9月 新世界與Ares SSG合作發展長沙灣大型商業綜合體



## 承傳過程複雜 繼承人壓力大

### 家族承傳

被視為新世界集團王國第三代接班人的鄭志剛，決定辭任，瑞士洛桑國際管理發展學院（IMD）家族企業研究專家Marleen Dieleman表示，不少亞洲的商業家族正從第二代過渡至第三代，惟繼任過程更見複雜。

Marleen Dieleman指出，大型家族帝國的第三代繼承人，一般承受巨大的壓力，特別是當他們面對經濟逆風、家族成員的高期望以及商業界的廣泛關注時，直言無論第三代繼承人多有才華，接任仍然難以成功。

另外，Marleen Dieleman認為，其他老牌家族企業的發展軌跡中所見，家族成員的角色將隨著時間的推移而發生轉變，因此預期，將有更多亞洲家族企業委任非家族成員擔任領導職務。

## 上財年減債124億 無供股集資計劃

### 審慎經營

新世界（00017）公布截至今年6月底止全年業績，來自持續經營業務的收入下滑34%至357.8億元，來自持續經營業務的股東應佔虧損擴大27倍至118.1億元，由於錄得股東應佔虧損，不派末期股息。行政總裁馬紹祥表示，若未來盈利改善，將重新考慮派息，同時承諾不供股。集團資產負債率為55%，上財年減少124億元債務。

期內香港物業發展收入為24.1億元。談及樓市前景，馬紹祥表示，自己並沒有「水晶球」，但考慮到減息周期對於地產界的幫助，市場信心有望回升，發展物業成交量有望增加，樓價亦將保持平穩，租賃市場需求也非常大，回報率較高。

住宅項目方面，馬紹祥表示，2025財年將分階段推出多個住宅項目，總共有

4400個單位推向市場，亦會加快將農地轉換成可供發展用地。香港投資物業收入為33.6億元，分部業績為25.4億元。

新世界早前發盈警，料2024財年的虧損介乎190億元至200億元，其中涉及發展物業的一次性非現金重估虧損。馬紹祥表示，這些操作為非現金的會計處理，不影響集團現金流，公司主動選擇將部分項目減值，有助在減息周期輕裝上路，有利拓寬未來的盈利增長空間。

### 今財年可動用資金超到期債務

集團2024年6月底資產負債率為55%。總債務1516億元，相比去年同期同期的1641億元減少124億的債務，其中短期債務減少60億元，長期債務減少64億元，這1516億債務中，416億元為短期債務，集團已經處理其中一半的再融資。集團管理層早前定下2027財年資產負債率

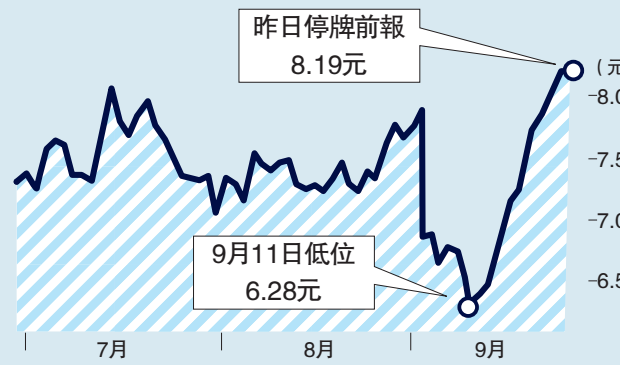
降至40%以下的目標。

截至6月底，新世界可動用資金約463億元，長期銀行借貸，其他借貸和固定利率債券及應付票據為1411.3億元，短期銀行和其他借貸為105.2億元。馬紹祥表示，審慎的財務管理有助加速去槓桿，新世界已與超過60間銀行建立長期合作關係，年初至今完成超過500億港元貸款安排，可動用資金超過2025財年到期債務，強調財務狀況保持穩健，並承諾不會進行供股。

馬紹祥表示，集團會秉持穩健務實的方針，未來將專注於地產業務，加強市場導向，為股東尋求最大回報。也將把握時機拋售非核心資產，有信心在2025年達成130億元的出售目標。

新世界發展及新世界百貨（00825）昨日全日停牌，兩股份今日起復牌。

## 新世界(00017)股價走勢



### 新世界業績簡表

項目(持續經營業務)	金額	按年變幅
收入	357.8億元	-34%
毛利	128.5億元	-22%
核心經營溢利	69億元	-18%
股東應佔溢利(虧損)	(118.1)億元	+27倍
每股基本溢利(虧損)	(4.6)元	+26.1倍
末期股息	無	-