

# 新世界換CEO 復牌股價爆升22%



●新世界發展停牌後公布多項重大消息，昨復牌後大升。圖為新世界大廈。資料圖片

新世界發展(0017)前日(26日)公布業績、人事變動，以及透露集團擬將所持有之啟德體育園有限公司(KTSPL)全部股權轉予大股東周大福企業進行商討。新世界發展昨日(27日)復牌，市場對公司連串動作反應正面，甫開市即裂口高開16%，盤中拉升一度漲24%至10.16元，創5月21日以來新高，最終全日收報9.96元，升21.6%，成交金額逾9.33億元。

●香港文匯報記者 曾業俊

信誠證券聯席董事張智威認為，集團新任行政總裁馬紹祥曾出任發展局局長，擁有強勁背景，目前新世界旗下仍有多個樓盤及1,500萬平方呎農地儲備，相信馬紹祥的專業知識及人脈網絡，能助集團抓緊時機推盤並釋出農地儲備，有助資金回籠，減輕負債和減少利息支出。新世界曾在業績會提到，「每減1厘息，就可減少13億元利息開支」，現時環球經濟正進入減息周期，對集團有一定幫助，相信新世界股價仍有上行空間。

## 投行券商看法偏審慎

不過，大行對新世界前景看法則審慎。摩根士丹利發表報告，指新世界發展雖然更換行政總裁，但舊問題仍然存在，評級維持「減持」，目標價8元。大摩評新世界發展業績，截至2024年6月底止全年，核心經營溢利跌18%至68.98億元，但現金盈餘則為負數。由於經常性收入不足以支付利息支出及稅項，該公司的1,600億元龐大負債，包括永續債券仍是其最大隱憂。

瑞銀報告指，根據新世界資本開支指引，假設2025年浮動利率每下調1個百分點，而投資物業(包括酒店)租金收入持平為49億元，瑞銀預測新世界將要出售290億元資產才能達至現金收支

平衡。另外，與2023年12月相比，瑞銀認為新世界近期的再融資壓力已有所改善，現時資本資源達463億元，包括280億元淨現金及183億元未動用信貸額度，足以應付約416億元的短期債務，給予「中性」評級，目標價8.5元。

## 分析料2026財年才派息

美銀證券表示，相信新世界在新行政總裁帶領下可持續推進於新發展區及農地轉化的發展項目，雖然美國減息周期啟動，新世界可成為利率下行及中央出一系列支持措施的主要受惠者，但考慮到短期內集團或需要剝離更多非核心資產來去槓桿，因此認為香港房地產市場仍有其他更好的投資選擇，重申對新世界的「跑輸大市」評級，目標價6.4元。該行又將新世界2025財年核心虧損預測從6.08億元調整為9.45億元，2026財年核心盈利預測下調90.6%至3,600萬元，預期集團要到2026財年才會再派息。

滙豐研究發表報告指，新世界截至6月底止2024財年巨大虧損及停派末期息反映業務挑戰仍在，認為如加快出售資產等去槓桿進展，或可為股價帶來支持，建議維持「減持」及目標價6.5元，相當於每股資產淨值(NAV)折讓81%。

## 新世界擬轉讓體育園股權 楊潤雄：批准取決於對運作影響

香港文匯報訊 新世界發展(0017)周四宣布，集團與公司主要股東周大福企業，正就潛在出售集團於啟德體育園有限公司持有之全部股權予周大福企業進行商討，而該潛在出售仍有待就包括代價金額在內主要條款進行磋商及取得所需的政府及監管批准。文化體育及旅遊局局長楊潤雄昨日確認，當局已接獲新世界發展的有關申請，局方會整體考慮此舉會對體育園未來一段時間的運作帶來影響，以決定是否批准。

### 工程屆尾聲 明年首季落成

楊潤雄表示，整個啟德體育園工程已經進入尾聲階段，相信可如期於今年年底完成工程，明年第一季落成，「我們很有信心，在共同努力下，

現在正計劃做的事情一定會繼續如期落實。我們亦很有信心明年啟德體育園可如期開放，為香港帶來很多精彩表演和體育比賽，支持香港體育或其他範疇。」

### 短期先由公務員任體育專員

被問及原體育專員黃德森辭任後繼任人選，楊潤雄透露，由於面對檢討精英運動員資助或支援，加上體育總會改革，及啟德體育園配套安排和開幕運作等工作，時間緊迫，需要一位比較熟悉公共政策和政府運作的人選去處理，而公開招聘需要比較長時間，故局方正和公務員事務局商討，考慮於短期內先由公務員出任這個職位，然後再長遠看看未來一段時間的發展，再決定未來要怎樣做。

## 皓日15伙增折扣及回贈 548萬入場

香港文匯報訊(記者梁悅琴)減息後發展商加快劈價清貨，趁新地於啟德天璽。昨天起收票之際，恒隆地產旗下九龍灣皓日亦更新價單，把其中15伙的價單定價調低0.9%至12.6%，涉及一至三房戶，實用面積327至593平方呎，最新價單定價由690.6萬至1,245.9萬元，項目增設東九龍盡享便捷地利等多項折扣優惠，令最高折扣率擴大至13.5%，連同提前付清樓價現金回贈6%及印花稅現金回贈，折實價548.1萬至972.6萬元，折實呎價14,997至17,007元。

恒隆地產主管一物業銷售呂渭源表示，皓日是次更新售價的15伙涵蓋各種戶型，滿足各類買家多元化的需要，同時為買家提供各種折扣及回贈，讓他們能更靈活地運用資金。

### 天璽·天首日收3000票 超額逾15倍

新地旗下啟德天璽·天第一期於本周一公布以折實均呎19,668元首推182伙後，昨日正式接受認購登記，設於九龍站環球貿易廣場的示範單位，連日來吸引大批準買家輪候進場參觀，消息指，首日收約3,000票，以首張價單182伙計，超額登記逾15倍。同系九龍站豪宅天璽昨天以招標形式售出日鑽璽89樓A室，單位實用面積1,717方呎，四

房雙套間隔，成交金額1.3736億元，呎價高見8萬元，創今年九龍分層單位成交呎價新高。同系北角海璇II-3期首錄得成交，昨連沽2伙，分別為2座15樓A室及2座11樓B室，各連1個車位，實用面積1,483及1,153平方呎，成交價逾5,450萬及4,118.8萬元，呎價36,750及35,722元，發展商加推4伙於下月1日起招標發售，包括2座9樓及12樓A室，以及2座9樓及12樓B室，實用面積1,483及1,153平方呎。

### 英皇跑馬地新盤單日沽10伙套現逾1.14億

英皇國際旗下跑馬地ONE JARDINE'S LOOK-OUT昨以招標形式發售25伙，英皇國際副主席楊政龍表示，該盤昨天透過招標即售出10伙特色戶，套現逾1.14億元；其中，28樓B室頂層連天台3房特色戶，實用面積1,211平方呎，成交價4,275.95萬元，呎價達35,309元，呎價創出同區全新項目新高。

中洲置業營銷策劃總監楊聰永指出，沙田火炭星凱·堤岸昨以1,433.5萬元售出第3座42樓H室，實用面積755平方呎，三房連儲物室間隔，呎價18,987元。樓盤開售至今累售1,206伙，佔全盤1,335伙逾90%。

## 減息促推盤 美聯料下月一手交投逾2000宗

香港文匯報訊(記者梁悅琴)美聯儲減息半厘，本港主要銀行隨即跟減四分之一厘後，美聯物業昨發表減息滿一周樓市分析報告，美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，減息後樓市未如2月底政府全面撤辣後急速回勇，過去一周新盤成交量僅較減息公布前一周只增加1宗，同期二手一周成交量亦只按周上升4宗。不過，近期中央政府出手提振股市及樓市，加上本港最新供樓負擔比率創逾8年新低，部分屋苑供樓過租樓的情況已出現，減息後短短8日已有4個新盤低開19%推盤，相信發展商會加快推盤步伐，預期10月份樓市一手交投將增逾1.8倍至逾2,000宗；二手交投則估計輕微上升至3,300宗。

### 樓價或於下季回穩

布少明指出，由於現時一手貨尾及已批出預售未推售的新盤多達3.7萬伙，發展商短期內仍以去庫存為目標，定價依然要非常吸引，尤其是供應多的地區及大型新盤一定要採用低價開盤策略，直至庫存降至一定數量，及香港銀行持續減息，開價才會回穩。他認為，雖然本港樓市一手供應仍空癡樓價表現，隨着近期股市氣氛趨於活躍，相信有助樓價於第四季加速回穩，維持全年樓價跌8%的預測。此外，基於供樓過租樓的情況已出現，部分租樓會變買家，料租金升勢會有所放緩。他又建議，政府可以考慮重新把住宅物業納入新

投資移民計劃的投資產品內，初步可與工商舖物業看齊為1,000萬元以內，相信有助推動物業成交量。他認為現時住宅樓市已少有炒家入市，且相比樓市高峰期，現時住宅樓價已比高峰期下挫28%，可謂重傷，即使重新把住宅物業納入新投資移民計劃的投資產品內，應不會再掀起炒風，推高樓價。

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，隨着目前樓價已由高位下跌約28%、本港按揭息率下調0.25厘、同時居於私人住宅的家庭月入中位數亦與3年前相比增加約10%，令到最新供樓負擔比率已跌至約50.8%，較2021年高位回落17.8個百分點，並創自2016年7月後的逾8年新低。供樓負擔比率屬於相對健康水平，準買家置業更輕易。

### CCL連升2周共0.39%

此外，本港主要銀行於8月下旬承諾加快按揭審批，9月初恢復現金回贈優惠，再加上市場期待9月中減息帶動下，反映二手樓價指數的中原城市領先指數CCL最新報137.19點，按周微升0.07%，CCL連升2周共0.39%。中原地產研究部高級聯席董事楊明儀指出，雖然息口回落，樓市氣氛好轉，但買家入市低價筍盤為主，而且發展商積極減價推售新盤，短期二手樓價仍受壓，相信CCL走勢繼續反覆下調，目標136點水平未變，現時差1.19點或0.87%。

## 投資理財

## 美元指數反彈乏力 澳元擴大升幅

### 金匯動向

馮強

澳元本月初企穩67.90美仙水平走勢偏強，周三曾向上逼近69.10美仙水平逾1年半高位，周五大部分時間窄幅處於68.70至69.00美仙之間。澳洲統計局本周三公布8月份消費者物價指數年率攀升2.7%，較7月份的3.5%升幅放緩，更是2021年8月份以來最低升幅，不過澳洲央行本周二會議維持官方指標利率在4.35%水平，連續7次會議保持利率不變。澳洲央行會議後的聲明表示通脹水平依然高於央行2%至3%通脹目標範圍的中值水平，並預期通脹將在2026年才會達至央行的通脹目標，加上8月份貨幣政策報告上修明年第四季通脹率預測至3.7%，預示通脹前景未來依然反覆，央行現階段不急於作出寬鬆行動，支持澳元擴大升幅。

澳洲統計局上周四公布8月份新增4.75萬個就業職位，失業率維持在4.2%，與7月份相若，同時8月份就業參與率則連續兩個月處於67.1%紀錄新高，數據支持澳元延續自本月中旬開始的上行走勢，而澳洲央行本周會議已指出就業市場表現依然偏緊。隨着美元指數本周連日險守100.15至100.20之間的支撐位，反彈乏力，有進一步失守100大關風險，預料澳元將反覆上試70.00美仙阻力位。

### 市場憧憬美續減息 金價獲支持

周四紐約12月期金收報2,694.90美元，較上日升10.20美元。現貨金價周四攀升至2,685美元紀錄新高升勢較為放緩，周五大部分時間處於2,658至2,674美元之間。美元指數持續反彈乏力，加上美國聯儲局有機會在11月份及12月份的兩次會議進一步減息，支持金價續創新高，預料現貨金價將反覆走高至2,700美元水平。

**Vacancy for Indian Curry Chef**

Job Vacancy Number : 32942  
Location : Kowloon City  
Working Hour : 11am - 3pm, 6pm - 11pm and 6 day per week  
Entry Requirements : Primary 6 + 1 year of related working experience  
Monthly Salary : HK\$ 18,180.00  
Contact Means : Recruitment is conducted through the Labour Department. Please call 3155 6733 for enquiry or interview arrangement.

**(泰國菜)主廚及(泰國菜)廚師**

空缺編號: 34152

主廚泰國菜

- 工作地區: 大尾篤
- 每周工作6天, 每天工作9小時
- 月薪\$19,714, 中三程度及三年經驗

廚師二名泰國菜

- 工作地區: 大尾篤
- 每周工作6天, 每天工作9小時
- 月薪\$18180, 小六程度及一年經驗
- 本公司正透過勞工處進行招聘, 求職者請致電31556733查詢/安排面試

**尋遺囑啟事**

已故人士余焯榮先生(HKID. No.:C041XXX(X)), 於2004年2月25日離世, 享年76歲及范小玲女士(HKID.No.: C041XXX(X)), 於2019年8月28日離世, 享年88歲。如有知情者發現上述余焯榮先生及范小玲女士曾立任何遺囑, 請即致電廖陳律師事務所職員聯絡, 電話: 3628 7700。

**申請酒牌續期公告 海港酒家**

現特通告: 李惠玲其地址為九龍新蒲崗六合街29號宏輝工業大廈3樓, 現向酒牌局申請位於新界大埔安泰路2樓海港酒家的酒牌續期。凡反對是項申請者, 請於此公告刊登之日起十四天內, 將已簽署及申明理由之反對書, 寄交新界大埔鄉事會街8號大埔綜合大樓4樓酒牌局秘書處。

日期: 2024年9月28日

**NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE Victoria Harbour Restaurant**

Notice is hereby given that LI WAI LING of 3/F, Wang Fai Industrial Building, 29 Luk Hop Street, San Po Kong, KLN. is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Victoria Harbour Restaurant situated at 2/F, 98 SAN FUNG AVENUE, SHEUNG SHUI, NEW TERRITORIES. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F, Tai Po Complex, No. 8 Heung Sze Wu Street, Tai Po, New Territories within 14 days from the date of this notice.

Date: 28th September 2024

**申請酒牌續期公告 萬利小食店**

現特通告: 黎燕紅其地址為新界大埔安泰路1號大埔廣場第1層15號舖, 現向酒牌局申請位於新界大埔安泰路1號大埔廣場第1層15號舖萬利小食店的酒牌續期。凡反對是項申請者, 請於此公告刊登之日起十四天內, 將已簽署及申明理由之反對書, 寄交新界大埔鄉事會街8號大埔綜合大樓4樓酒牌局秘書處。

日期: 2024年9月28日

**NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE MAN LEE FOOD**

Notice is hereby given that Lai Yin Hung of Shop 15, Level 1, Tai Po Plaza, 1 On Tai Road, Tai Po, New Territories is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Man Lee Food situated at Shop 15, Level 1, Tai Po Plaza, 1 On Tai Road, Tai Po, New Territories. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F, Tai Po Complex, No. 8 Heung Sze Wu Street, Tai Po, New Territories within 14 days from the date of this notice.

Date: 28th September 2024

**酒牌廣告**

申請新牌及續牌

熱線: 3708 3888

傳真: 2873 0009

股票簡稱: 動力新科 動力B股 股票代碼: 600841 900920 編號: 臨2024-055

**上海新動力汽車科技股份有限公司董事會 2024年度第三次臨時會議決議公告**

本公司董事會及全體董事保證本公告內容不存在任何虛假記載、误导性陈述或者重大遺漏，並對其內容的真實性、準確性和完整性承擔法律責任。

上海新動力汽車科技股份有限公司(以下簡稱「公司」)董事會2024年度第三次臨時會議於2024年9月27日以通訊方式召開。董事趙茂青先生因到會離休已向公司董事會辭去董事職務，本次會議出席董事7名，實際出席7名。會議符合《公司法》及《公司章程》的有關規定。經與全體董事審議，通過如下議案：

一、關於公司董事變更的議案

趙茂青先生因到會離休，已向公司董事會辭去公司董事、董事會戰略委員會委員職務。公司董事會對趙茂青先生在公司任職期間為公司發展作出的貢獻表示衷心的感謝。

公司董事會提議曹發先生(簡歷附後)為公司第十屆董事會董事候選人，並提請公司股東大會選舉，並在股東大會審議通過後擔任公司董事會戰略委員會委員職務。

曹發先生具有豐富的汽車行業經營管理方面的實踐經驗，具備行使董事職權相應的任職條件，符合董事任職資格。

本議案已經公司董事會提名委員會2024年度第二次會議事前認可並審議通過。

本議案經提交公司2024年第一次臨時股東大會審議。

(表決結果: 同意7票, 棄權0票, 反對0票)

特此公告。

上海新動力汽車科技股份有限公司 董事會 2024年9月27日

附: 曹發先生簡歷

曹發, 男, 1971年12月出生, 中共黨員, 研究生學歷, 經濟學碩士。曾任上汽大通汽車有限公司規劃及項目管理總監、上汽大通汽車有限公司南京分公司總經理助理; 2021年10月至今任上海汽車集團股份有限公司商用車事業部副總經理。

證券代碼: 600841 900920 證券簡稱: 動力新科 動力B股 公告編號: 臨2024-056

**上海新動力汽車科技股份有限公司 關於召開2024年第一次臨時股東大會的通知**

本公司董事會及全體董事保證本公告內容不存在任何虛假記載、误导性陈述或者重大遺漏，並對其內容的真實性、準確性和完整性承擔法律責任。

1. 召開會議的基本情况

(1) 股東大會類型和屆次: 2024年第一次臨時股東大會

(2) 股東大會召集人: 董事會

(3) 投票方式: 本次股東大會所採用的表決方式是現場投票和網絡投票相結合的方式

(4) 現場會議召開的日期時間: 2024年10月25日下午 14:30-15:00

召開地點: 上海新動力汽車科技股份有限公司(上海楊浦區東江路2636號)辦公大樓會議室

(5) 網絡投票系統: 上海證券交易所股東大會網絡投票系統

網絡投票起止時間: 採用上海證券交易所網絡投票平台, 通過交易系統投票平台的投票時間為股東大會召開當日的交易時間, 即2024年10月25日9:15-9:25、9:30-11:30、13:00-15:00; 通過互聯網投票平台的投票時間為股東大會召開當日的9:15-15:00。

(6) 融資用途、轉融通、約定購回業務和約定證券投資者的投票程序

涉及融資業務、轉融通業務、約定購回業務相關賬戶以及約定證券投資者的投票, 應按照《上海證券交易所上市公司自律監管指引第1號-規範運作》等有關規定執行。

(7) 涉及公開徵集股東投票權: 無

2. 會議審議事項

本次股東大會審議議案及投票股東類型

序號	議案名稱	投票股東類型	
		A股股東	B股股東
	累積投票議案		
1.00	關於公司董事變更的議案: 非獨立董事	應選董事(2)人	
1.01	曹發	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
1.02	曹發	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

3. 股東大會投票注意事項

本公司股東通過上海證券交易所股東大會網絡投票系統行使表決權的, 既可以登錄交易系統投票平台(通過指定交易的證券公司交易終端)進行投票, 也可以登錄互聯網投票平台(網址: vote.sseinfo.com)進行投票。首次登錄互聯網投票平台進行投票的, 投資者需要完成股東身份認證。具體操作請見互聯網投票平台網站說明。

本次股東大會的其他相關事項詳見同日在上海證券交易所網站(www.sse.com.cn)披露的公告。

特此公告。

上海新動力汽車科技股份有限公司董事會 2024年9月28日