

2024年12月5日 星期四

【公司评论】

罗凡环

新世界发展（17）：新管理团队履新，引领公司迈入新发展周期

852-25321962

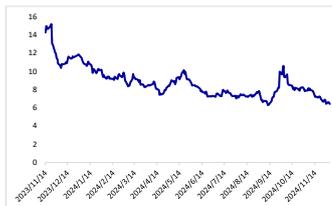
Simon.luo@firstshanghai.com.hk

行业 地产
股价 6.41 港元

市值 161.32 亿港元

已发行股本 25.17 亿股
52 周高/低 11.98 港元/6.20 港元
每股净资产 71.46 港元

股价表现



公司近日发布公告，公司现任执行董事兼新世界中国地产有限公司行政总裁黄少媚女士获委任为新世界发展行政总裁，并继续担任现职务，全面负责集团在香港与内地的业务，向新世界集团主席郑家纯博士汇报。另外，集团公布董事会成员新任命，委任何智恒先生和刘富强先生为执行董事。同时，公司的香港和内地业务将分别成立一个营运委员会，以维护业务营运及将管理方向制定执行计划。

黄少媚女士于 2015 年 10 月出任新世界中国副行政总裁，于 2020 年 2 月获提升为行政总裁，并于同年 5 月出任新世界发展有限公司执行董事。黄女士拥有超过 20 年房地产经验，加入新世界集团之前，曾任职于高力国际及新鸿基地产，对中国城市发展、城市规划及大型基础设施建设等领域有丰富的专业经验。黄女士加入新世界以来，通过专注部分一线大城市核心地段的核心资产，积极为集团补充优质土地储备，令业绩持续增长，为未来集团长期可持续发展提供保障。截止 2024 年 6 月 30 日，公司在内地的土地储备面积达到 372 万方，其中 58% 位于大湾区及长三角地区，同时拥有 7 个的城市更新项目正在进行中，形成公司的差异化竞争。

公司持续剥离非核心资产，优化资产组合。2024 财年，公司非核心资产出售达 80 亿元，预计 2025 财年的非核心资产出售为港币 130 亿元，在过去的 7-9 月，公司拟已经落实了港币 38 亿元的非核心资产出售。近日，公司公告将其全资子公司新世界体育发展 100% 的股权出售给其主要股东周大福企业，交易金额为 41670 万港元，持续助力公司未来的财务灵活性和战略发展。

融资方面，公司 2024 年至今已经完成了超过港币 500 亿元的贷款安排及债务偿还。其中，7 月成功发行了 4 亿美元的 3.5 年期美元债券，成为自 2022 年 6 月以来首间发行美元债券的香港上市房地产发展商，为集团重新打开了境外债券市场的融资渠道。境内贷款方面，内地放开对经营性物业贷用途监管窗口期，在今年完成了多笔长年期、低利息的经营性贷，合共人民币 58 亿元，年期长达 10 至 15 年，平均成本为 3.1%。公司两地布局的优势及 K11 作为核心资产的布局，给公司的融资带来了一定的优势。

受益于 9 月底以来出台的关于房地产信贷调整、交易税费调整、一线城市新一轮的限购松绑等政策，公司重点布局的广深区域及长三角区域的楼市成交数据全面向好，我们认为今年四季度及明年的内地楼市会接续止跌企稳。此次公司管理层团队的换届，将加深及巩固公司的内地香港两地的双引擎布局优势，有望为公司带来业绩提升及经营效益的优化。

披露事项与免责声明

披露事项

--	--	--

免责声明

本报告由第一上海证券有限公司(“第一上海”)编制,仅供机构投资者一般审阅。未经第一上海事先明确书面许可,就本报告之任何材料、内容或印本,不得以任何方式复制、摘录、引用、更改、转移、传输或分发给任何其他人。本报告所载的数据、工具及材料只提供给阁下作参考之用,并非作为或被视为出售或购买或认购证券或其它金融票据,或就其作出要约或要约邀请,也不构成投资建议。阁下不可依赖本报告中的任何内容作出任何投资决策。本报告及任何资料、材料及内容并未有考虑到个别的投资者的特定投资目标、财务情况、风险承受能力或任何特别需要。阁下应综合考虑到本身的投资目标、风险评估、财务及税务状况等因素,自行作出本身独立的投资决策。

本报告所载资料及意见来自第一上海认为可靠的来源取得或衍生,但对于本报告所载预测、意见和预期的公平性、准确性、完整性或正确性,并不作任何明示或暗示的陈述或保证。第一上海或其各自的董事、主管人员、职员、雇员或代理均不对因使用本报告或其内容或与此相关的任何损失而承担任何责任。对于本报告所载信息的准确性、公平性、完整性或正确性,不可作出依赖。

第一上海或其一家或多家关联公司可能或已经,就本报告所载信息、评论或投资策略,发布不一致或得出不同结论的其他报告或观点。信息、意见和估计均按“现况”提供,不提供任何形式的保证,并可随时更改,恕不另行通知。

第一上海并不是美国一九三四年修订的证券法(「一九三四年证券法」)或其他有关的美国州政府法例下的注册经纪-交易商。此外,第一上海亦不是美国一九四零年修订的投资顾问法(下简称为「投资顾问法」,「投资顾问法」及「一九三四年证券法」一起简称为「有关法例」)或其他有关的美国州政府法例下的注册投资顾问。在没有获得有关法例特别豁免的情况下,任何由第一上海提供的经纪及投资顾问服务,包括(但不限于)在此档内陈述的内容,皆没有意图提供给美国人。此档及其复印本均不可传送或被带往美国、在美国分发或提供给美国人。

在若干国家或司法管辖区,分发、发行或使用本报告可能会抵触当地法律、规定或其他注册/发牌的规例。本报告不是旨在向该等国家或司法管辖区的任何人或单位分发或由其使用。

©2024 第一上海证券有限公司版权所有。保留一切权利



第一上海证券有限公司

香港中环德辅道中 71 号

永安集团大厦 19 楼

电话: (852) 2522-2101

传真: (852) 2810-6789

网址: [Http://www.myStockhk.com](http://www.myStockhk.com)