

創新，那自然就是要進取，在接手新世界的短短幾年間，鄭志剛便大膽投資，承接多項基建並著手收購，三奪長沙灣商地，區內投資額高達250億元；之後又以總投資額200億元天價投得航太城項目，該項目為位於赤鱸角香港國際機場航太城的一站式零售、娛樂、旅遊景點及地標，是結合金融及醫養結合等專業服務的綜合發展項目，總樓面高達380萬平方呎。

今年剛剛開幕的啟德體育園，也是由鄭志剛引領下的新世界中標及興建，並取得25年營運權，這也是香港史上最大型的體育基建項目，耗資319億。他還花逾47億統一皇都戲院大廈業權，承接以保育方式對其進行重建。

這樣的激進與拼搏在一眾富二代、富三代中難以尋見，因此，在鄭志剛領導的初期，新世界發展股價還由2017年初約32元水準，一度升至2019年的55元，創出近5年新高。

只可惜，這份激進卻遭遇了香港經濟下滑，樓市狂洩的下行週期，再加上美國開啟加息，鄭志剛的擴張之路已無法再走，取而代之的是陡然升高的資金成本和負債問題。

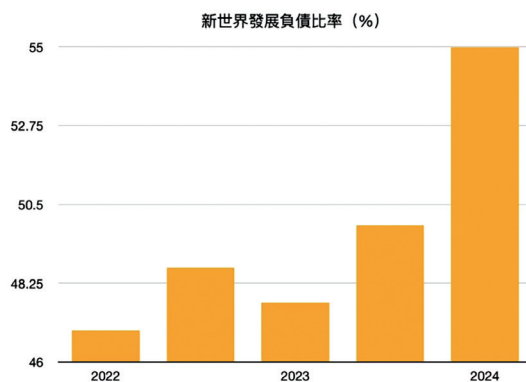
### 父親鄭家純出手相救

面對這樣的歷史性運營危機，父親鄭家純終於坐不住了，先是由自己持有的周大福企業出手，以每股9.15元全購新世界手上約六成新創建持股，總額218億元。周大福還以折合約15.5億港元買入新世界前海周大福金融大廈北塔餘下三成權益。同時，鄭志剛也積極賣樓，力圖回血，以1.15億元沽出西貢傲瀧商業部份連一籃子商用車位、以40.2億元出售荃灣愉景新城大型商場D·PARK等。

可惜屋漏偏逢連夜雨，在市場持續低迷的環境下，賣樓回籠資金效率有限，同時在樓市普遍偏冷的情況下，存量物業減值也使公司融資難度加劇，還使公司面臨違反銀行對負債比率的限制的風險。

在鄭志剛接手初期，根據2017年6月底為止的公司年報顯示，當時其淨負債比率為34.8%，總負債為1,439.8億元，公司股價在40元左右，市值大約為926.1億元。到2023年中期，新世界發展淨負債率破天荒的

攀升至48.7%，為香港四大地產商中最高，到2024財年（2023年7月–2024年6月末）更是錄得118億元的虧損，創了集團二十年來最差表現，同時負債比率極升至55%，沒有完成淨負債率要減至40%以下的目標。



也正是在2024財年業績會的發表現場，這位曾被廣泛寄予厚望的鄭家第三代接班人宣佈辭去總裁一職，並表示這是“主動作出的決定”，他還說：“非常高興父親鄭家純尊重並支持這項決定。”發表10分鐘臨別感言後，就先行離場。同時，他還辭去在周大福珠寶等家族產業的多項職務，全面退出日常管理，只在新世界留任非執行副主席。

目前，新世界股價跌至個位數，僅為5元左右，市值縮水至131億元，比鄭志剛剛接手時蒸發795億元。

人可以走，債務卻不會自動消失。

接下來，新世界該何去何從？

### “外人”接手：她是一個打慣勝仗的人

令外界頗感意外的是，接棒鄭志剛的不再是“鄭姓人士”，而是前發展局局長、新世界首席營運總監馬紹祥。更令人詫異的是，僅僅2個月後，這位新任舵手就以“個人原因”宣佈辭任。

接替他的，是新世界執行董事黃少媚。

頻頻換帥，有人質疑，一開始接任的馬紹祥不過是過度人物，黃少媚才是真正的人選。就此，鄭家純稱，檢視集團的發展方向後，他瞭解到集團發展需要適時作階段性改變，而行政總裁的角色也需要作出調整。

這樣短短一句話，卻蘊藏著無限深意，新世界的