

WE CREATE
WE ARE ARTISANS
WE ARE CSV.

2020财政年度上半年

中期业绩

2020.02.28



免责声明 – 重要通知 (DISCLAIMER - IMPORTANT NOTICE)

The information contained in these materials is intended for reference and general information purposes only. Neither the information nor any opinion contained in these materials constitutes an offer or advice, or a solicitation, inducement, invitation, recommendation or suggestion by New World Development Company Limited (“NWD”) or its subsidiaries, associated or affiliated companies, or any of their respective directors, employees, agents, representatives or associates to buy or sell or otherwise deal in any shares, bonds, investment products, securities, futures, options, derivatives or other financial products and instruments (whether as principal or agent) or the provision of any investment advice or securities related services. Readers of these materials must, and agree that they will, make their own investment decisions based on their specific investment objectives and financial positions, and shall consult their own independent professional advisors as necessary or appropriate.

NWD, its subsidiaries, associated or affiliated companies or any of their respective directors, employees, agents, representatives or associates cannot and does not represent, warrant or guarantee the accuracy, validity, timeliness, completeness, reliability or otherwise of any information contained in these materials. NWD, its subsidiaries, associated or affiliated companies or any of their respective directors, employees, agents, representatives or associates expressly excludes and disclaims any conditions or representations or warranties of merchantability or fitness for a particular purpose or duties of care or otherwise regarding the information. All information is provided on an "as is" basis, and is subject to change without prior notice.

In no event will NWD, its subsidiaries, associated or affiliated companies or any of their respective directors, employees, agents, representatives or associates be responsible or liable for damages of whatever kind or nature (whether based on contract, tort or otherwise, and whether direct, indirect, special, consequential, incidental or otherwise) resulting from access to or use of any information contained in these materials including (without limitation) damages resulting from the act or omission of any third party or otherwise arising in connection with the information contained in these material, even if NWD, its subsidiaries, associated or affiliated companies or any of their respective directors, employees, agents, representatives or associates has been advised of the possibility thereof.

NWD, its subsidiaries, associated or affiliated companies or any of their respective directors, employees, agents, representatives or associates is not responsible for the information contained in these materials which are provided by other third party (“Third Party Materials”). The inclusion of these Third Party Materials does not indicate, expressly or impliedly, any endorsement by NWD, its subsidiaries, associated or affiliated companies or any of their respective directors, employees, agents, representatives or associates as to the accuracy or reliability of its content. Access to and use of such information is at the user's own risk and subject to any terms and conditions applicable to such access/use. NWD, its subsidiaries, associated or affiliated companies or any of their respective directors, employees, agents, representatives or associates is not responsible for any losses or damage caused by any defects or omissions that may exist in the services, information or other content provided by such other third party, whether actual, alleged, consequential, punitive, or otherwise. NWD, its subsidiaries, associated or affiliated companies or any of their respective directors, employees, agents, representatives or associates makes no guarantees or representations or warranties as to, and shall have no responsibility or liability for, any content provided by any third party or have any responsibility or liability for, including without limitation, the accuracy, subject matter, quality or timeliness of any such content.

By participating in this Presentation or by accepting any copy of the slides presented, you agree to be bound by the foregoing limitations.

物业发展 + 物业投资
双核心引擎
与新创建的协同效应



重点布局大湾区
旧城改造

可持续及渐进式的派息政策
非核心资产出售

2020财年上半年财务亮点

	2020财年 上半年 百万港元	2019财年 上半年 百万港元	
收入	32,464.4	49,267.1	<ul style="list-style-type: none"> - 香港项目入账组合不同：未有新项目竣工 - 香港物业发展收入从210亿港元，下降至37亿港元
分部业绩	9,489.5	12,338.6	<ul style="list-style-type: none"> - 个别分部受宏观经济环境及社会事件影响 - 访港旅客人数大幅下跌
投资物业公平值变动	(2,401.1)	6,404.6	
基本溢利	3,929.2	5,396.1	<ul style="list-style-type: none"> - 独立第三方评估机构忧虑香港租金市场前景
中期每股股息(港元)	0.14	0.14	<ul style="list-style-type: none"> - 维持中期每股股息

	截至2019年12月31日 百万港元	截至2019年6月30日 百万港元	
现金及银行结余	63,629.6	63,731.6	} - 资本资源合计：约950亿港元
可动用银行贷款	31,029.3	33,951.5	
净负债率	42.2%	32.1%	- 主要收购：富通保险 + 杭州综合发展项目 + 宁波项目的剩余权益

分部业绩 百万港元	2020财年 上半年	2019财年 上半年	变动
物业发展	6,800.9	8,885.1	(23%)
- 香港及新加坡	1,777.0	5,734.6	(69%)
- 中国内地	5,023.9	3,150.5	+ 59%

入账组合不同

2020财年上半年:
未有新项目竣工; 主要为存货销售

毛利率	2020财年 上半年	变动
物业发展	57%	+ 27% pts
- 香港及新加坡	48%	+ 21% pts
- 中国内地	60%	+ 25% pts

大湾区项目贡献大幅增长; 占分部业绩58%

大湾区收入及分部业绩分别增长86%及166%

优越的项目质量及独特产品定位刺激毛利率大幅上升

大湾区项目整体毛利率超过70%

分部业绩 百万港元	2020财年 上半年	2019财年 上半年	变动
物业投资	1,310.3	1,157.3	+ 13%
- 香港	848.0	705.4	+ 20%
- 中国内地	462.3	451.9	+ 2%

K11 MUSEA 于2019年8月开始营业

主要投资物业出租率录得理想表现

总租金收入 百万港元	2020财年 上半年	变动
物业投资	2,188.5	+ 23%
- 香港	1,344.4	+ 36%
- 中国内地	844.1	+ 6%

主要是位于大湾区、上海、武汉的核心项目录得稳定出租率

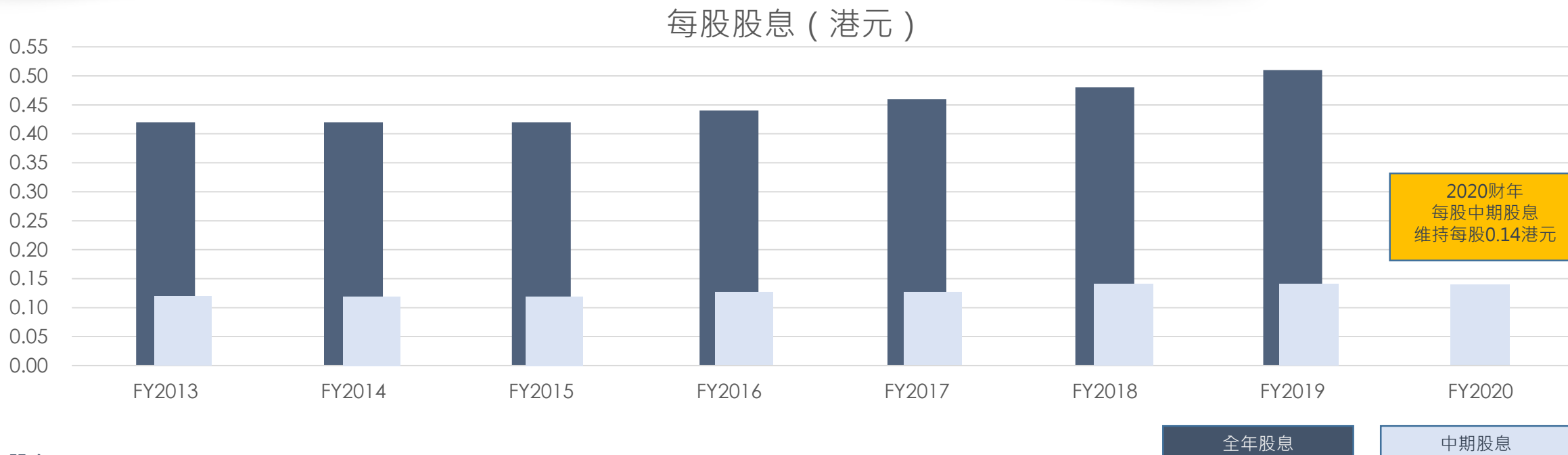
百万港元	2020财年 上半年	2019财年 上半年	变动	
新创建核心业务 1	2,163.3	1,918.1	+ 13%	多种策略性业务如设施管理、交通运输受社会事件、宏观经济趋势影响 苏伊士新创建贡献下降，主要由于去年同期录得股权重组产生的一次性公平值变动收益
新创建策略性组合 2	(316.6)	385.8	NA	
其他策略性投资	(43.3)	52.8	NA	去年同期新世界信息科技录得债务偿还及经营性租赁拨备
酒店运营	(425.2)	(60.5)	NA	社会事件以及... 三间新开酒店产生开业前期支出 新酒店运营需要一段时间提升表现

1. 新创建于2019年11月完成收购富通保险，在2020财年上半年计入两个月的贡献

2. 环境、物流、设施管理及交通

1. 可持续及渐进式的派息政策
2. 稳定的合同销售收入
3. 经常性租金收入提速增长
4. 优势布局大湾区，旧城改造加码持续增长
5. 超前完成再融资
6. 非核心资产出售进展顺利，未来还有更多出售机会

1. 可持续及渐进式的派息政策



股息

- 董事会与投资者共享成果
- **可持续及渐进式的派息政策**
- 自2014财年起，派息保持平稳增长势头
- 核心驱动力
 - 经常性租金收入增长及项目组合扩张
 - 丰富的可售资源带来可靠的贡献
 - 积极出售非核心资产

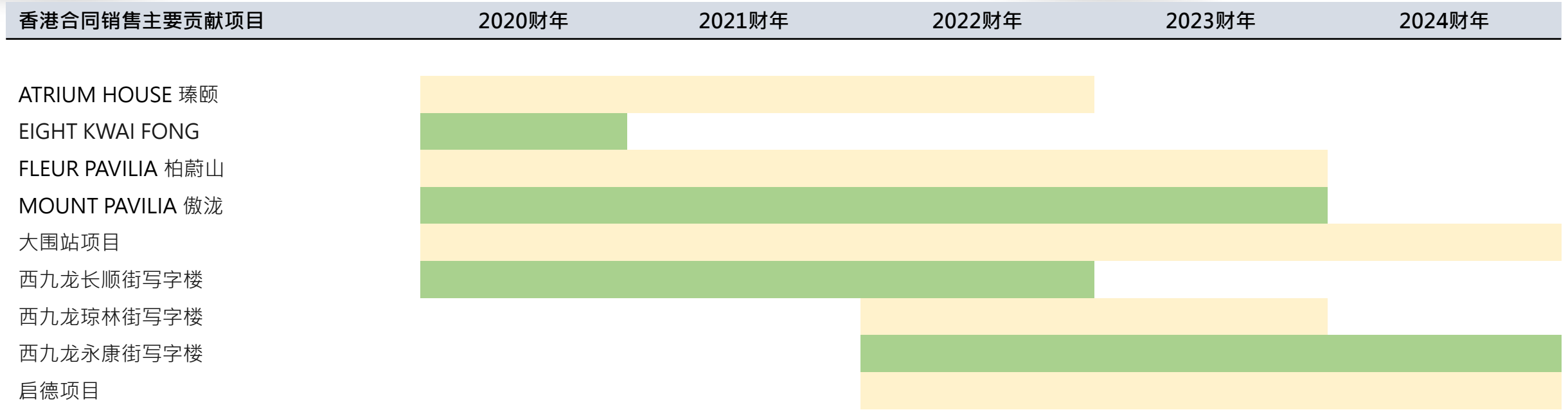
物业发展 + 物业投资 双核心引擎的成果

物业发展

- 在2020财年下半年、2021财年及2022财年，合计待确认的应占收入超过130亿港元
- 2020财年上半年的合同销售：
 - 香港: 应占金额30亿港元，取得了理想的平均售价
 - 中国内地：总金额人民币116亿元，住宅每平方米销售均价达人民币33,000元
- 目标：
 - 香港: 未来2-3年的应占合同销售约**150亿-200亿港元**
 - 中国内地: 平均每年总合同销售约**200亿人民币**，具**双位数复合年增长的潜力**
- 足够的土地储备：
 - 香港: 420万平方呎
 - 中国内地: 670万平方米，其中50%核心土储位于大湾区
 - 2023年财年起，面积约70万平方米的大湾区旧城改造项目，将陆续纳入土地储备

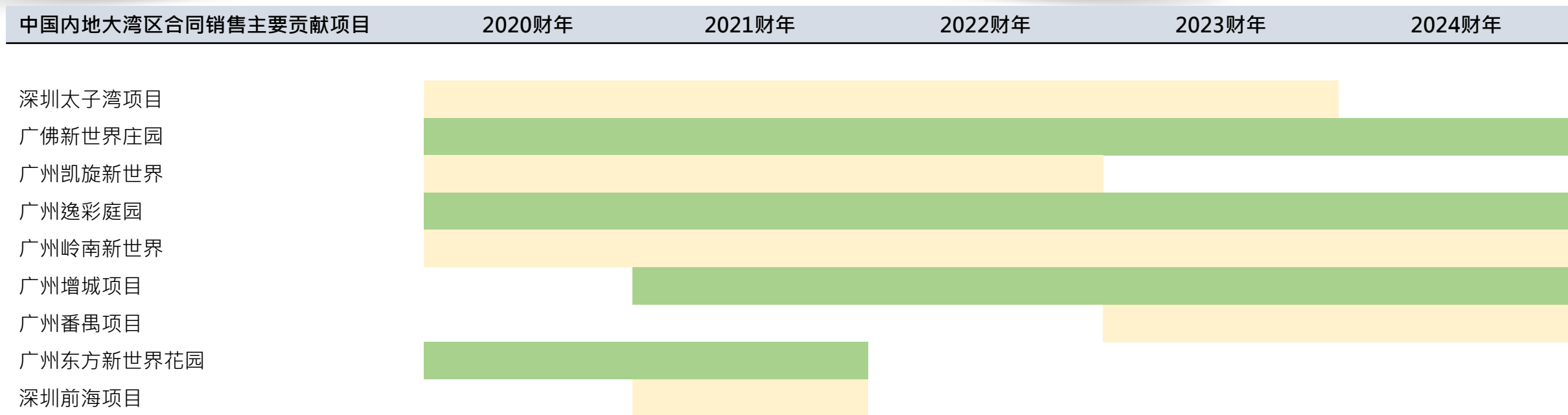


2. 稳定的合同销售



- 香港: 未来2-3年的应占合同销售约150亿-200亿港元

2. 稳定的合同销售



- 中国内地:平均每年总合同销售约200亿人民币

物业发展 + 物业投资 双核心引擎的成果

物业投资

- 香港总租金收入13.444亿港元，增长36%
- 中国内地总租金收入8.441亿港元，增长6%
- K11 MUSEA 和 K11 ATELIER King's Road 为我们的投资物业组合增加超过150万平方呎面积
 - 香港核心租金旗舰面积较上年增加1倍
- 上述两个项目将在2021财年提供全年贡献
- 从我们启动提升投资物业优化策略至2026财年，核心投资物业组合面积预计增长：
 - 香港组合超过3倍，中国内地组合超过6倍
- 我们的目标：
提升物业投资对于物业分部的贡献占比至50%

待落成的项目将继续有序推出



3. 经常性租金收入提速增长

香港主要投资物业	2020财年	2021财年	2022财年	2023财年	2024财年
K11 MUSEA	零售				
K11 ATELIER King's Road	办公楼				
香港SKYCITY航天城			办公楼		零售
启德体育园					零售
西九龙琼林街项目					办公楼
新增面积 (合计超过600万平方呎)	超过150万平方呎		60万平方呎		超过400万平方呎

中国内地主要投资物业	2021财年	2022财年	2023财年	2024财年	2025财年
深圳太子湾项目				K11 D·PARK K11 ATELIER	
深圳前海项目			K11 K11 ATELIER		
广州番禺项目					D·PARK
武汉汉口项目	K11 K11 ATELIER				
宁波项目		K11 ATELIER	K11 K11 ATELIER	K11 ATELIER	K11
北京项目		K11 ATELIER			
新增面积 (合计超过80万平方米)	139,000 平方米	92,000 平方米	195,000 平方米	234,000 平方米	144,000 平方米

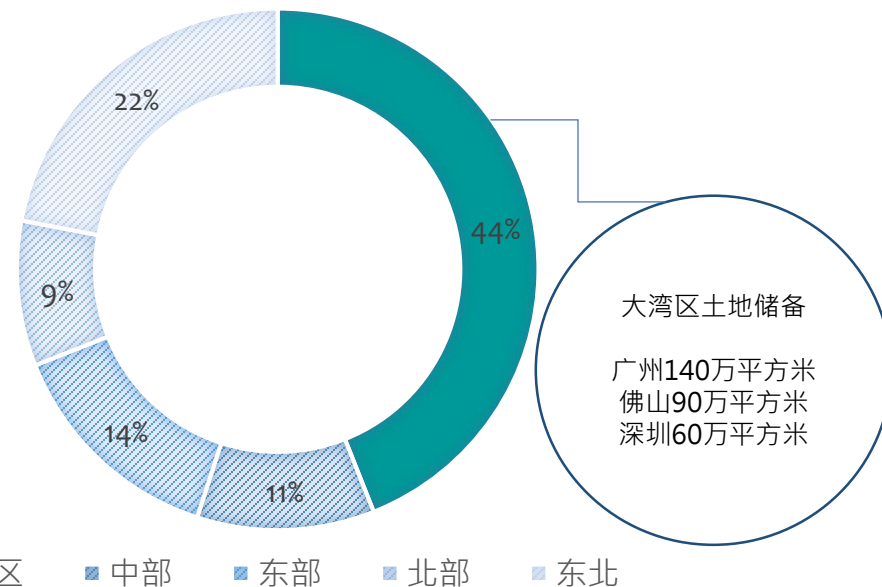
50%的核心土储位于大湾区

物业发展

- 自2016年起即积极重新布局以大湾区为中心的业务策略
- 已取得约150万平方米土地储备，反映我们优秀的执行能力
- **2020财年上半年，50%的合同销售贡献来自大湾区**
- 大湾区土地储备超过290万平方米，占核心土地储备50%（占所有土地储备44%）
- 广州和深圳是我们的核心城市
- 我们的竞争优势
 - 优越的销售均价和毛利率（受合理的土地成本支持）
 - 优秀的执行能力及完善的业务网络

时期	2016年以来取得的大湾区项目	预计竣工
08.2016	深圳前海项目	2021财年
12.2016	深圳太子湾项目-A	2022财年
12.2016	深圳太子湾项目-B	2022财年
10.2017	广州增城综合发展项目	2022财年
11.2018	广州番禺汉溪综合发展项目	2023财年
09.2019	广州增城项目	2024财年

中国内地土储 670万平方米



旧城改造进展良好

旧城改造

- 我们是活跃于旧城改造的唯一香港开发商
- 已有四个分别位于深圳和广州的项目获村民的合作意向
 - 优越的地理区位、更低的土地成本
- 我们的优势
 - 有丰富大湾区旧城改造项目经验的管理团队
 - 独有的生态圈优势支持生活和工作社群的发展
 - 提供具备上盛品质及价值的优质资产
- 旧城改造提供上行空间
 - 有限的前期资本投入
 - 处于供给稀缺的核心优越地段
 - 住宅为主并具备良好销售均价的潜力

已获得村民认可的合作项目

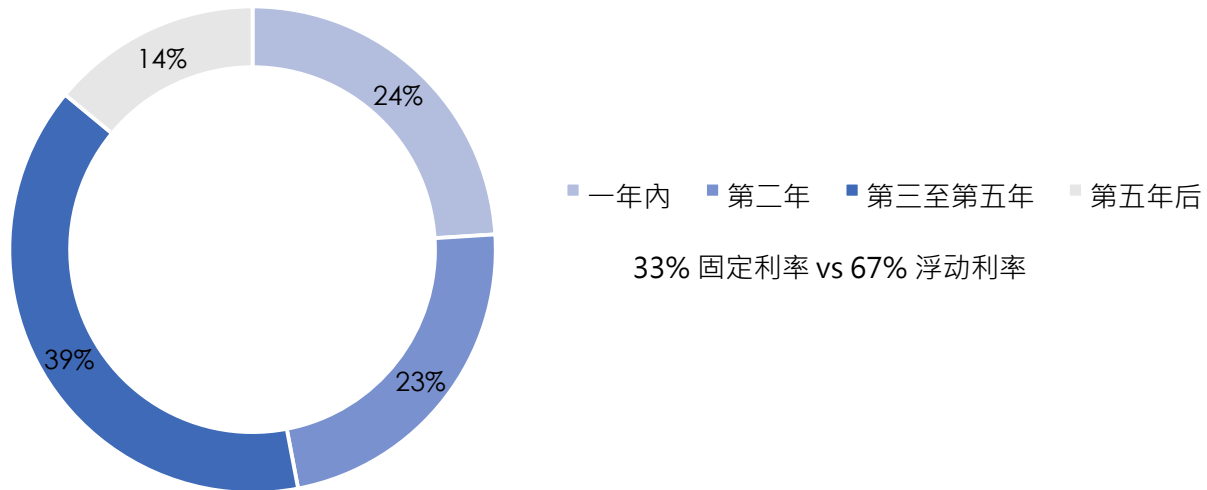
时期	项目	预计 纳入土储
2017二季度	深圳南山区西丽项目	2023财年
2018三季度	广州荔湾区山村项目	2024财年
2019二季度	广州海珠区南箕村项目	2024财年
2019三季度	广州增城区塔岗村项目	2023财年
更多项目可期...多个项目已在最后洽谈阶段		

与当地政府的战略合作项目

时期	项目
2018一季度	深圳罗湖区文锦渡口岸经济带

5. 超前完成再融资

借贷到期



2020财年
到期的借贷
再融资全部已完成

2021财年
到期的借贷
计划于2020年6月
之前完成再融资

未来计划

- 现金及银行结余约636亿港元
- 可动用的银行贷款约310亿港元
- 整体融资成本稳定，约3.7%
- 债务结构管理良好，成本管控积极
- 在可预见的将来，本公司没有发行股票集资的需要

资本资源合计约950亿港元

6. 非核心资产出售进展良好 机会陆续有来

2020财年上半年的资产出售		总金额
长沙新城新世界项目	新世界中国	人民币22亿元
北京首都国际机场权益	新创建	8亿港元
其他项目出售	新创建	1亿港元

2020财年下半年 截至2020年2月的资产出售		总金额
九龙湾德福广场二期商场50%的权益	新世界发展	30亿港元
将军澳PopCorn2商场30%的权益	新世界发展	



2020年2月签署交易协议

非核心资产出售

- 截至2020年2月，2020财年出售的非核心业务和资产已超过60亿港元
- 积极审视我们的资产组合及业务架构
- 本集团旗下不同架构都贯彻这一持续发展策略
- 最新公告向港铁出售资产，作价30亿港元
- 以未来18-24个月的潜在出售：
 - 新世界发展、新世界中国及新创建：超过150亿港元

企业与社会携手

我们是CSV

为环境及社会挑战带来可行解决方案

- 我们是第一家香港开发商...
 - 通过农地资源积极参与重塑公营房屋
- 在新冠肺炎疫情中，我们是第一家...
 - 在2020年1月捐赠1000万港元用于社会抗击疫情
已完成捐赠合计5000万人民币及20万个口罩
 - 照顾员工所需 – 宣布弹性上班机制
 - 暂停建筑施工
 - 设立可日产20万个口罩的生产线
 - 所有口罩将免费派发给非盈利机构，满足市民所需
 - 建立“疫情关怀小组”支持本集团于中国内地的员工

“今次捐助希望可以为社会出一分力，并鼓励商界及各界人士携手协助香港打赢这场没有硝烟的硬仗！”



【武漢肺炎】新世界捐「抗炎三寶」助社區抗疫 員工可彈性上班

星島日報 2020年1月27日 下午5:01

回留言 f



【口罩工廠】新世界設口罩生產線日產20萬個 成人兒童均有份 (第二版)



我们的策略

01 积极审视成本及
业务架构 提高效率



02 超前完成再融资安排
减低潜在风险



03 丰富的可售资源及优良的
投资物业组合 创造增长动力



04 坚持核心业务导向 维持
可持续及渐进式的派息政策



WE CREATE
WE ARE ARTISANS
WE ARE CSV.

感谢聆听



2019财年取得的重要成果

ESG由董事会直接监督

新世界发展执行副主席兼总经理郑志刚先生担任
董事会可持续发展委员会及集团可持续发展督导委员会主席

新世界2030可持续发展愿景目标



可持續的物業發展生命週期

三重環保健康建築白金級認證
K11 ATELIER King's Road融入70
項可持續特色

可持續發展表現掛鈎貸款
獲得亞洲首筆與全球房地產可持續標準
(GRESB) 表現掛鈎為期五年的10億港
元貸款，同時符合本集團內部目標

可持續租賃約章
已在3棟樓宇推出措施，支持租戶減低
對環境的影響，並提升員工對於可持續
發展的意識

脱颖而出的ESG全球领导者

为社会创造共享价值



ESG 评级表现 (1)



2019年首次纳入道琼斯可持续发展(DJSI)亚太指数



排名第一
在12家具多元化业务的东亚上市企业中 (分数为90/100)



自2018年起连续两年被评为环境、社会及管治的 “Outperformer”



AA评级 (提升自2018年的AA-评级)
自2014年起连续6年纳入

奖项与荣誉(1)

在2019年获得20个奖项，包括:

- 2019《财资》ESG企业大奖
环境、社会及管治 – 金奖
- 香港绿色建筑议会评选的2019香港环保建筑大奖中获得10项殊荣，包括：
 - 大奖及联合国可持续发展目标特别嘉许奖 (新建建筑类别：
已落成建筑– 商业建筑
(Victoria Dockside)
- 香港管理专业协会
香港可持续发展奖2018/19

备注：
(1) 最新的表现

与全球视角和步伐保持一致

与全球关注一致



SCIENCE
BASED
TARGETS

DRIVING AMBITIOUS CORPORATE CLIMATE ACTION

积极运用科技及创新引领低碳经济

TCFD

TASK FORCE ON
CLIMATE-RELATED
FINANCIAL
DISCLOSURES

按TCFD的建议联系一致，披露气候变化对策，持续进行气候变化评估

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS

新世界2030可持续发展愿景参照
联合国可持续发展目标

伙伴关系加速改变



香港首家房地产开发商加入
世界企业永续发展委员会



香港首个以联合国可持续发展
目标为本的初创加速计划



为下一代创造健康的成长环境而努力



K11 MUSEA内开设香
港首个室内外自然博物
馆及可持续发展教育园
区



“

我们是一家可持续发展的文化企业，
影响着下一代的变革者。

”