

新世界發展 2021/2022 中期業績

物業投資分部業績強勁增長 26% 派息維持每股 0.56 港元

(2022 年 2 月 25 日 - 香港) 新世界發展有限公司 (「新世界發展」或「本公司」, 香港股份代號: 0017) 今日公佈本公司及其附屬公司 (統稱「本集團」) 截至 2021 年 12 月 31 日止六個月 (「回顧期」) 之未經審核綜合中期業績。

綜合重點:

- 本集團錄得綜合收入為 35,572.8 百萬港元, 與 2021 年財政年度上半年基本持平。基本溢利為 3,898.2 百萬港元, 本公司股東應佔溢利為 1,430.4 百萬港元, 分別升 4.8% 及 41.2%
- 本集團香港應佔物業合同銷售金額為約 38.8 億港元
- 本集團中國內地整體物業合同銷售金額為約人民幣 93.4 億元
- 中國內地物業發展之分部業績強勁增長 86.6%, 分部利潤率從 2021 財政年度上半年的 30% 提高至 2022 財政年度上半年的 66%
- 受惠於 K11 MUSEA 人文購物藝術館以及位於鰂魚涌的甲級寫字樓 K11 ATELIER King's Road 之經常性租金收入上升, 以及營運效率提升, 物業投資分部業績按年強勁增長 25.8%
- 持續嚴格的成本控制工作, 經常性行政及其他營運費用按年下降約 5.0%
- 2022 財政年度上半年的非核心資產出售約為 38.1 億港元
- 可動用資金合共約 1,032 億港元, 包括現金及銀行結餘約 524 億港元及可動用的銀行貸款約 508 億港元
- 整體融資成本從 2021 財政年度上半年的 2.93% 下降至 2022 財政年度上半年的 2.52%
- 2022 財政年度到期的貸款再融資已全數處理
- 2022 財政年度中期股息: 每股 0.56 港元, 與 2021 財政年度中期持平, 維持現有可持續及漸進式的派息政策

策略: 聚焦大灣區及長三角地區, 投資物業帶動可持續增長

- 核心業務包括物業發展、物業投資、道路、航空、建築及保險, 主力佈局大灣區及長三角地區
- 隨著大中華各地 K11 項目逐漸落成, 經常性租金收入將持續提升, 為業務提供穩定增長動力
- 秉承「聚焦深耕大灣區, 完善長三角地區, 積極發展全國重點一線城市」的戰略佈局, 積極發揮自身經驗和優勢, 支持產城融合及社會創新, 打造高品質項目
- 積極探索「速贏」策略, 實現快速取地、快速動工及快速入帳, 加快回籠資金及提高運營效率
- 本集團將持續提高營運效率, 出售非核心資產, 更有效投放資源於核心業務發展, 優化資產及業務組合
- 本集團將維持現有可持續及漸進式的派息政策
- 在可預見的未來, 本公司沒有發行股票集資的需要

物業發展：毛利率提升帶動分部業績大幅增長

香港 – 長沙灣荔枝角道 888 號甲級寫字樓項目累售七成應佔總樓面面積

- 香港物業發展分部業績之整體毛利率達 71%
- 香港應佔物業合同銷售為 38.8 億港元
- 截至 2021 年 12 月 31 日，香港未入賬之應佔物業合約銷售收入當中，6,013 百萬港元將於 2022 財政年度下半年入賬，24,809 百萬港元將於 2023 財政年度入賬
- 長沙灣荔枝角道 888 號甲級寫字樓項目，為本集團於政府宣佈撤銷非住宅物業雙倍印花稅後推出的首個重要項目。截至 2021 年 12 月 31 日，項目累計售出 67% 之應佔總樓面面積，應佔物業合同銷售為 55.0 億港元
- 本集團將繼續推售長沙灣荔枝角道 888 號甲級寫字樓及住宅項目傲瀧之剩餘單位，並部署分階段推出多個大型項目，包括位於非傳統商業區西九龍永康街、總樓面面積約 360,000 平方呎的寫字樓項目；總樓面面積約 57.5 萬平方呎的九龍東啟德跑道區 4B 區 4 號住宅項目；以及總樓面面積 63.6 萬平方呎，位於黃竹坑港鐵站上蓋的「港島南岸」第五期發展項目

中國內地 – 聚焦深耕大灣區，眾多高品質項目開花結果，收購項目屢有新獲

- 中國內地物業發展分部業績按年增長 87%，整體毛利率為 66%
- 於回顧期內，中國內地整體物業合同銷售面積約 24.5 萬平方米，總銷售金額為人民幣 93.4 億元。其中，合同銷售金額的地區分佈，以大灣區為首的南部地區貢獻最大，超過 87%
- 整體合同銷售的平均價格超過每平方米人民幣 38,000 元
- 貢獻主要來自大灣區的項目如前海周大福金融大廈、廣州逸彩新世界·凱譽灣、深圳太子灣·灣璽、廣佛新世界莊園等
- 截至 2021 年 12 月 31 日，本集團中國內地未入賬之物業合同銷售總收入約為人民幣 87.7 億元，其中人民幣 34.3 億元將於 2022 財政年度入賬及人民幣 53.4 億元將於 2023 財政年度入賬
- 於回顧年內，本集團的中國內地項目竣工量（不包括車庫）的總樓面面積為約 31.0 萬平方米，主要位於大灣區、長三角地區和東北部地區。預期 2022 財政年度項目竣工量（不包括車庫）的總樓面面積將達到約 110.3 萬平方米
- 本集團憑藉自身穩健的發展和深耕大灣區的戰略，回顧期內，本集團在大灣區成功收購 3 個項目，積極探索「速贏」策略，實現快速取地、快速動工及快速入賬，加快回籠資金及提高運營效率
- 回顧期內，本集團位於深圳前海自貿區的前海周大福金融大廈項目南塔順利完成網簽，將在建成之後整體出售給世界五百強金融機構。該項目南塔總建築面積超過 49,000 平方米，總售價超過人民幣 32 億元。項目建成後，將提升區域商業配套，優化升級前海營商環境，助力深圳前海經濟及金融產業發展
- 杭州的重點項目即將推出市場，位於杭州市上城區望江新城，為杭州市中心及杭州經濟文化活動中心，望江新城是上城區全新發展的核心區域。項目坐擁著名景觀，區域優勢及發展潛力，將促進杭州社會和經濟以及商業機遇的全面發展。項目是疫情後第一個動工的項目，反映本集團的高執行能力及效率

投資物業：K11 項目引領經常性租金收入提升

香港 – K11 MUSEA 主動出擊，逆市擴大市場份額

- 香港物業投資收入及分部業績分別按年增長 4.0%及 33.6%，主要由於 K11 MUSEA 人文購物藝術館及 K11 ATELIER King's Road 之經常性租金收入上升，以及營運效率提升
- 透過連續不斷的創意營銷及節日活動，K11 MUSEA 銷售額按年增長 21%；總客流量錄得約 1,200 萬人次，按年增長 21%。我們將鞏固 K11 MUSEA 作為孵化人才和傳播文化的首選目的地，引入短期快閃店增加人流，並進一步優化品牌組合
- K11 Art Mall 新增逾 30 個以「Z 世代」消費體驗為主導的新品牌，並引入多間首次來港的人氣動漫期間限定店，滿足「Z 世代」追求新鮮感的需求。整體租用率維持近 100%，銷售額及人流分別按年增長 28%及 33%。2021 年 12 月之客流更創歷史新高，銷售額超過疫情前水平。預計 2022 財政年度將有接近 50 間新店及期間限定店在不同時期開業
- 本集團在常規辦公需求以外，策略性引入信譽良好的醫美中心、醫療診所等服務業機構在旗下寫字樓設點。同時，在港島東、尖沙咀等非傳統核心商業區發展新辦公室樞紐，承接搬離傳統商業區之租戶。位於鰂魚涌的甲級寫字樓 K11 ATELIER King's Road 租用率進一步上升；而位於尖沙咀維港文化匯的 K11 ATELIER 辦公大樓，租用率維持約八成之較高水平
- 位於香港國際機場的「11 天空」項目，三幢 K11 ATELIER 甲級寫字樓將率先於 2022 年 7 月開幕，現已進入預租階段，致力吸引專注大灣區財富管理及醫養服務的企業入駐，目標 2022 年中時，租用率達到 65%。

中國內地 – K11 項目陸續落成，鞏固大灣區及長三角地區的多元化業務投資佈局

- 於回顧期內，本集團在中國內地物業投資收入達到 1,020.6 百萬港元，上升 16.7%，投資物業組合內主要項目的整體出租率表現穩健
- 受惠中國內地的銷售增長強勁，憑藉本集團 K11 獨特品牌定位，本集團位於中國內地的本集團擁有或管理的 K11 購物藝術館銷售額取得亮麗表現
- 廣州 K11 舉辦的空山基「明日基地」全球首展吸引破紀錄逾 3.1 萬名觀眾，創下了單個展覽 3 個月近 1,500 萬收入的展覽記錄；觀展客人連帶消費超過 2,200 萬，展示了文化零售的強勁動力
- 武漢 K11 購物藝術中心 1 館於去年盛大開業，標誌著位於武漢漢口 K11 項目的全面運營。以藝術屬性為源力，撬動城市潮流引擎
- 第二座位於上海 K11 項目 K11 上海淮海中路地塊於去年 7 月正式動工，項目位於淮海中路商圈核心位置，集結全球頂尖設計團隊的創意力量，將秉持 K11「藝術·人文·自然」的核心理念，結合淮海路百年風華的獨特魅力，將藝術與商業融合，融入 K11「文化零售」精髓，構建文化新地標，深化上海與國際藝術文化的交流，弘揚上海文化軟實力
- 預計至 2026 財政年度時，K11 的足跡將遍佈大中華地區的十個重點城市，合共 38 個項目，總樓面面積達 280 萬平方米。隨著全國各地的 K11 項目逐漸落成和開幕，本集團的經常性租金收入將持續提升，為業務表現提供更多穩定的增長動力

土地儲備：透過多元渠道物色及拓展發展資源

香港 – 加快農地轉換釋放價值

- 截至 2021 年 12 月 31 日，本集團在香港持有應佔總樓面面積約 977 萬平方呎之土地儲備可作即時發展，其中物業發展應佔總樓面面積約 488 萬平方呎
- 集團持有合共約 1,627 萬平方呎待更改用途之應佔農地土地面積，其中約九成位於「北部都會區」範圍
- 配合政府推展「北部都會區」發展計劃，本集團加快農地轉換釋放價值。於回顧期內，集團向城市規劃委員會提交申請，將元朗區牛潭尾、榮基村及練板村的三幅農地，發展成為大型住宅項目。集團於三個項目之應佔總樓面面積合共約 356 萬平方呎，預計可提供近 8,000 個住宅單位
- 於 2022 年 1 月，本集團合組財團持有的西貢沙下項目獲城市規劃委員會批准改劃申請。項目將作分層住宅發展，集團應佔總樓面面積約 72 萬平方呎，可提供 966 個單位。本集團將盡快提交申請修改地契
- 為紓緩本地房屋問題，本集團於 2021 年 9 月成立非牟利房社企「新世界建好生活」，倡議發展全港首個非牟利私人資助房屋，以市價大約五至六折出售單位。「新世界建好生活」現正與相關政府部門、銀行及監管機構進行商討，並會在適時公佈細節進展
- 本集團 2019 年時曾宣佈將撥出農地予非牟利機構或香港特區政府，興建社會房屋包括過渡性房屋，以改善基層人士的居住情況。至今，已有四個項目展開了前期規劃工作，預計合共可提供逾 2,000 伙單位。其中粉錦路及牛潭尾項目的申請已獲城市規劃委員會通過，並將展開建築工程

中國內地 – 聚焦深耕大灣區，完善長三角地區，積極發展全國重點一線城市

- 截至 2021 年 12 月 31 日，本集團於中國內地持有不包括車庫的土地儲備總樓面面積約 551.6 萬平方米可作即時發展，其中約 312.6 萬平方米為住宅用途
- 核心物業發展項目主要分佈於廣州、深圳、佛山、武漢、上海、寧波、杭州、北京及瀋陽等城市，54%位於大灣區
- 回顧期內，本集團成功收購三個大灣區內項目，包括深圳龍崗區項目、深圳光明區光僑食品廠項目及廣州市海珠區第二人民醫院宿舍區項目，豐富土地儲備的同時，積極參與大灣區產業升級及城市發展
- 憑藉自身穩健的發展和持續深耕內地的戰略，本集團通過招拍掛、合作開發、收併購等管渠道擴大土地儲備，為新世界未來的可持續發展提供充足的資源

新世界發展有限公司（「本集團」；香港股份代號：0017）於 1970 年成立，並於 1972 年在香港上市，為香港恆生指數成份股之一。作為一個散發著 The Artisanal Movement 獨特個性的品牌，本集團的主要業務包括物業發展、物業投資、道路、航空、建築及保險，業務遍佈大中華，特別是在粵港澳大灣區。於 2021 年 12 月 31 日，本集團資產總值合共約 6,397 億港元。本集團擁有新創建集團有限公司（香港股份代號：0659）約 61% 實際權益、新世界百貨中國有限公司（香港股份代號：0825）約 75% 的實際權益以及全資擁有新世界中國地產有限公司。

如有查詢，請聯絡：

新世界發展有限公司

投資者關係部

ir@nwd.com.hk

中介代表

nwd@iprogilvy.com