

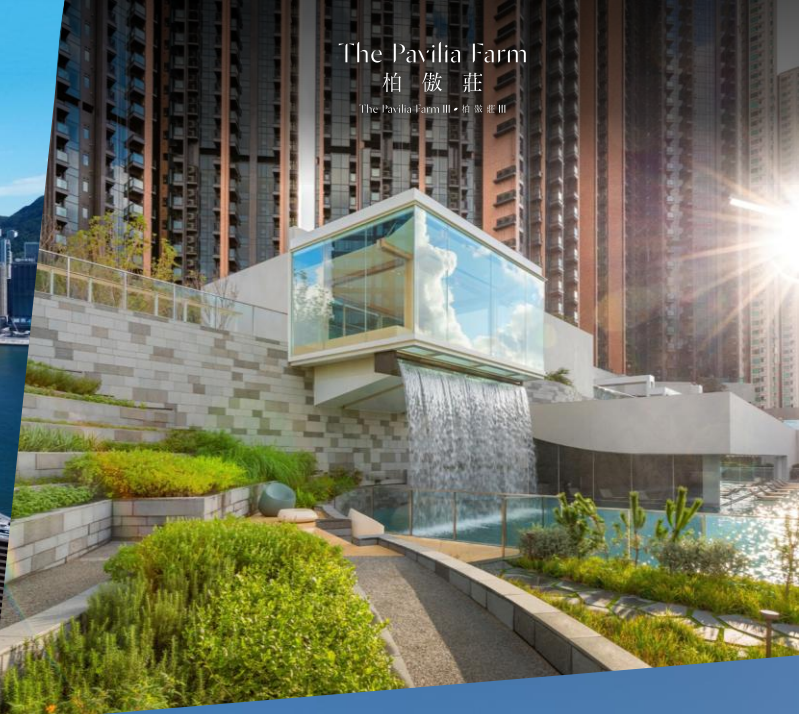
2026財政年度 中期業績簡報

分析員會議

2026年2月27日



The Pavilia Farm
柏傲莊
The Pavilia Farm III · 柏傲莊 III




DEEP WATER PAVILIA
傲晨



第一部分

財務摘要



業績摘要



業務持續向好



完成債券交換計劃，提升股東權益



虧損收窄，財務成本持續下跌



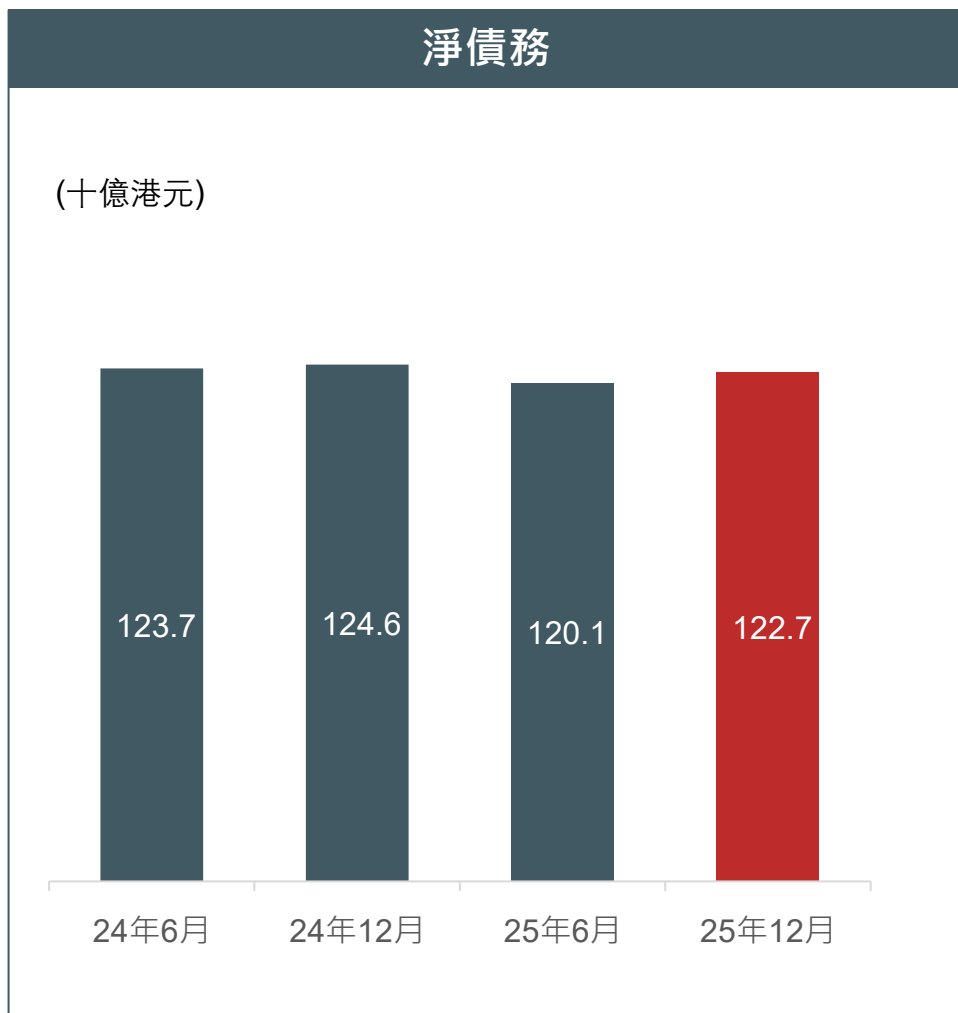
優先減債

在不確定的市場環境下，以現金流為首要考量

核心經營溢利	分部業績	股東應佔虧損
<p>36億港元</p> <p>-18% 同比</p>	<p>32億港元</p> <p>-24% 同比</p> <p>投資物業 +5%⁽¹⁾ 同比</p> <p>K11 持平⁽¹⁾ 同比</p>	<p>37億港元</p> <hr/> <p>一次性虧損</p> <p>投資物業 公允值虧損 11億港元</p> <p>發展物業 減值 21億港元</p> <p>其他 減值 6億港元</p>
行政及其他營運開支	資本支出	總債務減少
<p>15億港元</p> <p>-18% 同比</p>	<p>35億港元</p> <p>-29% 同比</p>	<p>17億港元</p> <p>比25年6月 -1%</p>

備注 1: 剔除期間內已處置、新增及籌備中的物業

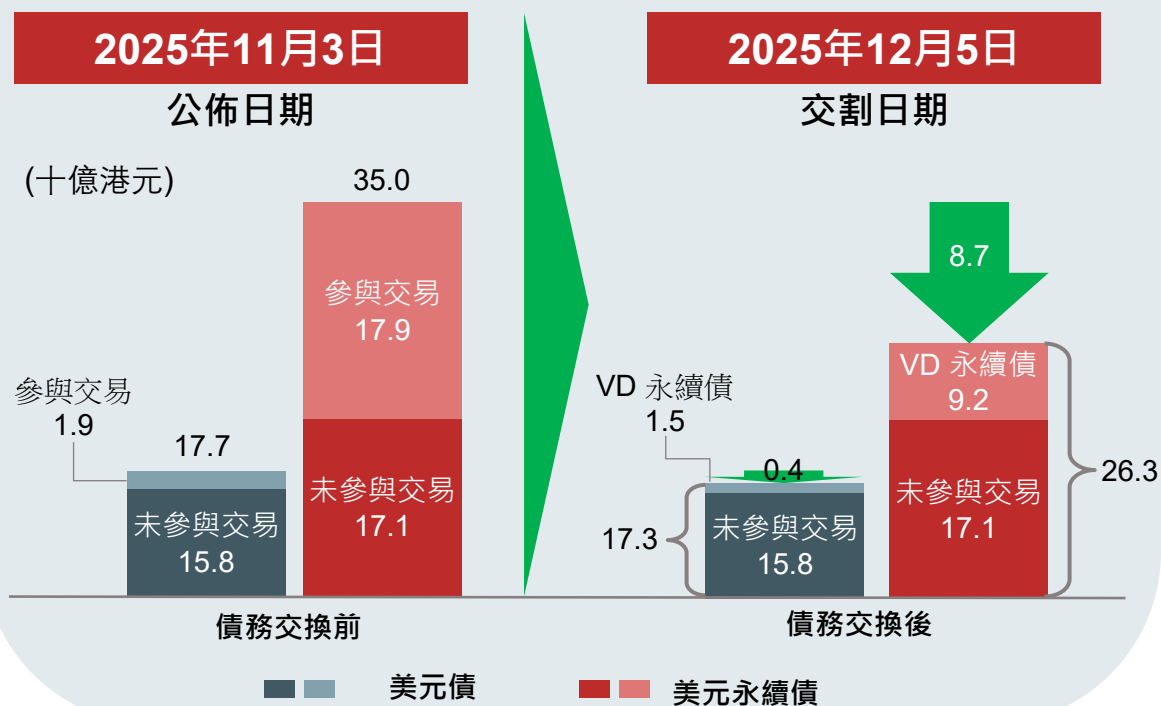
「七招減債」確保業務運作如常



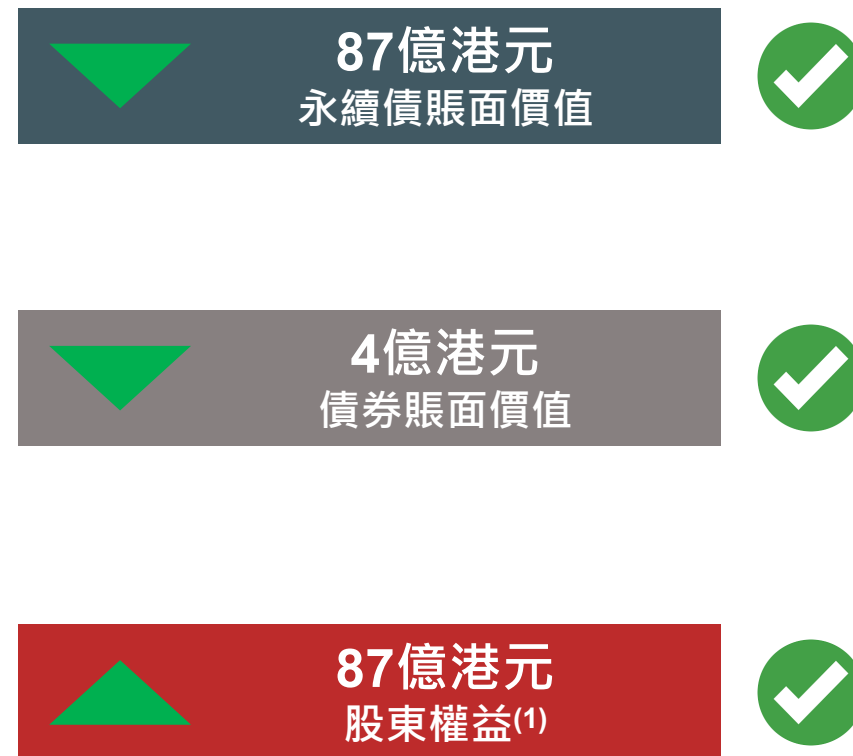
完成200億港元債務交換

主要交易條款

就永續債及債券提出交換要約，讓持有人換取與維港文化匯（Victoria Dockside）掛鉤、並且具備更優化信貸狀況的新工具



對財務的影響



1. 對總權益影響輕微。反映永續債減少87億港元，及債券減少4億港元，被向永續債持有人支付的4億港元現金所抵銷（不包括交易費用）。

受到現金回籠時間和合資項目入賬方式的影響，淨債務有所增加

1 現金回籠的時間

HOUSE MUSE
臻博

✓ 納入26財年上半年的合約銷售

AUSTIN BOHEMIAN
臻爾

✗ 於26財年下半年收取大部分現金

2 合資項目的合約銷售

DEEP WATER PAVILIA
激晨

THE KNIGHTSBRIDGE
天瀧

✓ 納入合約銷售

THE PAVILIA FOREST
柏蔚森

THE LEGACY
天御

✗ 合資公司的現金不反映在上市公司的資產負債表上

DOUBLE COAST

3 合資公司的貸款償還



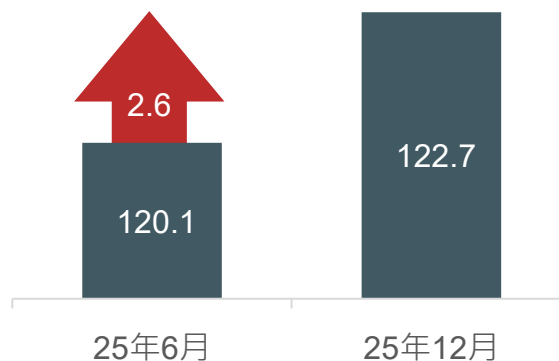
償還已完成
合資項目的貸款

↓ 上市公司現金

— 上市公司債務

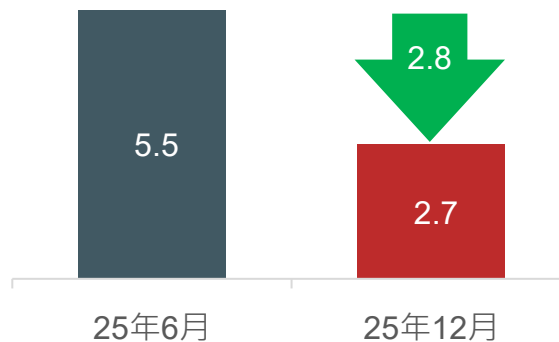
淨債務

(十億港元)



財務擔保

(十億港元)

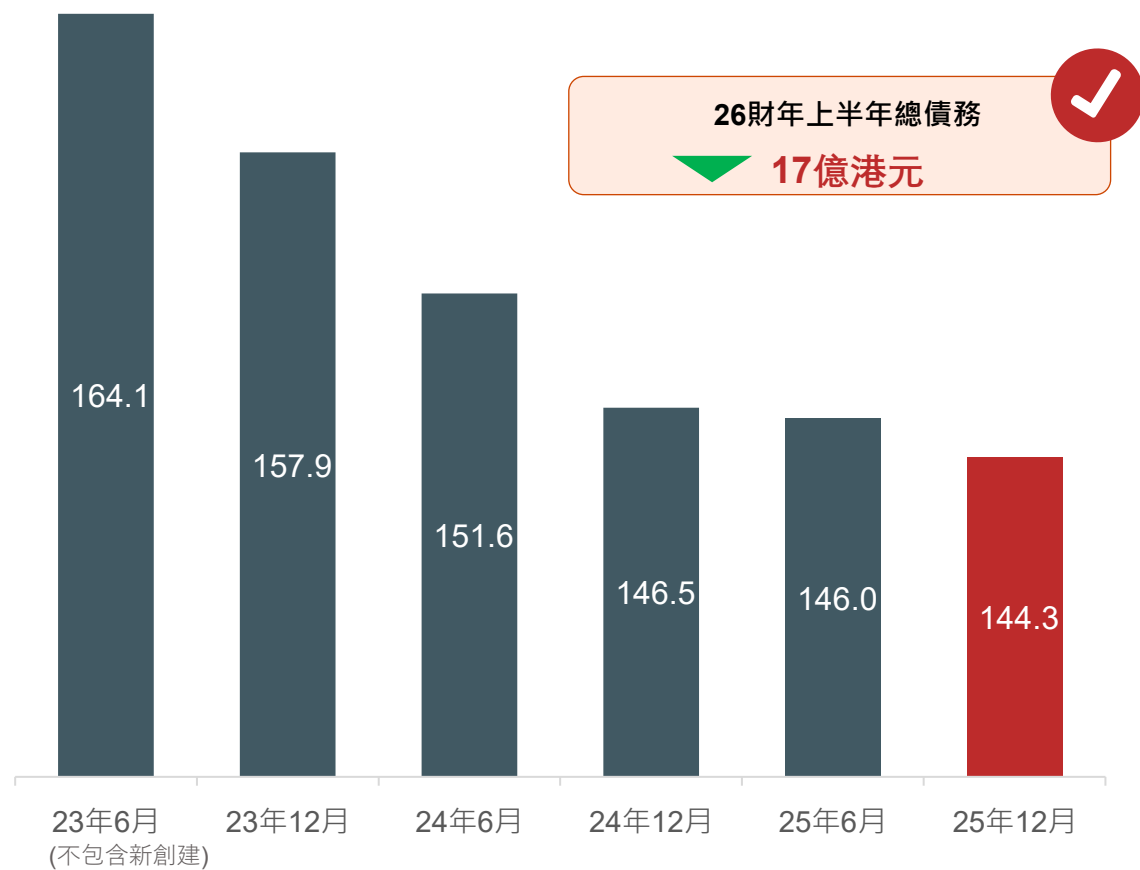


持續推進減債進度

受惠於利率下降及債務餘額減少，利息支出持續下降

總債務持續減少

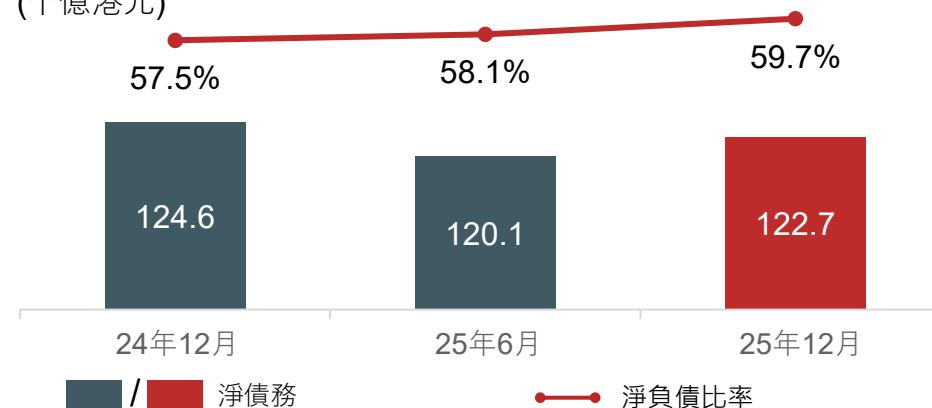
(十億港元)



1. 於利息資本化前

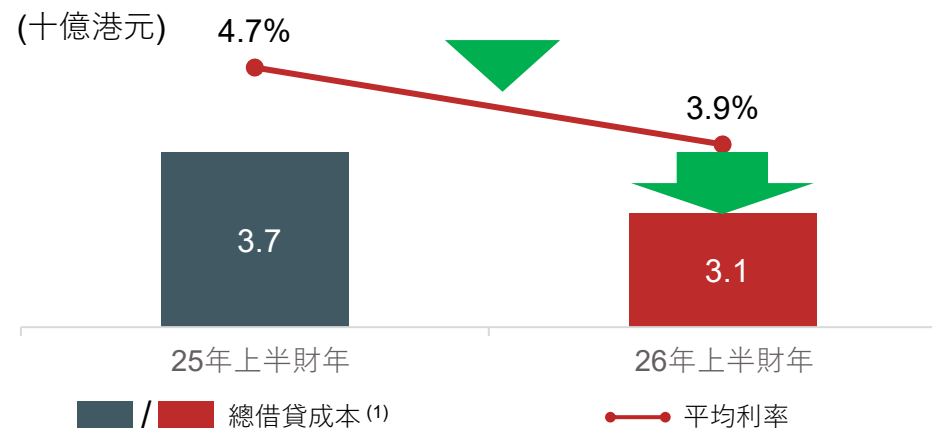
淨債務及淨負債比率

(十億港元)



融資成本持續降低

(十億港元)



第二部份

七招減債的進展



樓市勢頭強勁 26財年新盤銷情報捷



26財年上半年集團總應佔合約銷售：138億港元 – 穩步達成 26 財政年度指引

26財年上半年香港的應佔合約銷售：103億港元 ✓

2025年9月推出

2025年9月推出

2025年12月推出

天御



2025年香港
最多單位過億港元成交

Bohemian Collection

臻博



所有價單單位首日全數沽清
(2025年9月19日)

臻爾



開賣首日全數沽清
(2025年12月12日)

持續推進現有項目的銷售

2024年7月推出

THE PAVILIA FOREST
柏蔚森



啟德跑道區
最暢銷預售項目

~220
26財年上半年
出售單位

17億港元
26財年上半年
合約銷售總額

~500
剩餘單位

2025年1月推出

STATE PAVILIA
皇都



開售隨即打破3項
2025年銷售紀錄

~60
26財年上半年
出售單位

6億港元
26財年上半年
合約銷售總額

全數沽清

2025年5月推出

DEEP WATER PAVILIA
澈晨



2025年香港最暢銷新盤

~370
26財年上半年
出售單位

58億港元
26財年上半年
合約銷售總額

~120
剩餘單位

香港的可售資源豐富

主要現有項目

PAVILIA Collection



未售單位: ~120 (1)



未售單位: ~500 (1)

激晨 I&II

柏蔚森 I, II&III

其他項目



天御



DOUBLE COAST



Miami Quay



天瀧

26財年下半年

激蘊

低密度豪宅項目

- 總樓面面積: ~11.7 萬平方呎
- 單位數目: ~100



臻玥

西九龍精品住宅項目

- Bohemian Collection
- 總樓面面積: ~2.4 萬平方呎
- 單位數目: ~60



27財年+

The Pavilia Farm 柏傲莊

The Pavilia Farm III • 柏傲莊 III



大圍地鐵站及圍方(商場)上蓋

- 總樓面面積: ~68.9 萬平方呎 (2)
- 剩餘未售單位數目: ~540

享有城門河景單位 比例更高

位於柏傲莊2期的一個四房單位 於2025年創下新界分層住宅單位平均售價的新高

馬適路 (與 招商蛇口 合營)

北都首個 Pavilia Collection 項目

- 總樓面面積: ~110 萬平方呎
- 單位數目: ~2,300



龍田村 (與 華潤置地 CR LAND 合營)

全面連接鐵路系統

- 總樓面面積: ~72 萬平方呎
- 單位數目: ~1,800



百勝角香港鐵路通風大樓

將軍澳市中心罕有大型住宅供應項目

- 總樓面面積: ~29.1 萬平方呎
- 單位數目: ~610



備注 1: 截至2025年12月31日
備注 2: 柏傲莊3期總樓面面積 (單位總數目: 892)

補充土地儲備新機遇 (1)



合計(2) 50萬平方呎
(應佔樓面面積)

200 萬平方呎

620 萬平方呎

580 萬平方呎 ~1,450 萬平方呎

合共

備注 1: 需取得政府批准;
上述應佔樓面面積為粗略估算, 僅供參考

中國內地物業發展銷售穩健

高品質項目帶動穩健銷售表現

應佔合約銷售額

26財年上半年
人民幣32億元

■ 大灣區及珠三角 ■ 其他

主要項目



廣州凱旋新世界



廣州新世界·天韻



廣州新世界凱粵灣



瀋陽悅景新世界

可售資源豐富

物業發展

2026財年+



廣州凱旋新世界·廣粵尊府



廣州新世界·天馥



深圳西麗項目

* Rendering



瀋陽悅景新世界



深圳新世界188號

Rendering*



Rendering*



Rendering*

第一期住宅
「Wellspring 臻悅」

開始推售
2026第2季

總建築面積至
~62.8 萬平方米

>3,000
可售單位

地鐵站上蓋

受惠於持續租戶組合優化及大型活動，香港投資物業表現穩健

26 財年上半年業務表現穩健⁽¹⁾

+5% 同比

投資物業

持平 同比

K11

K11 MUSEA 人文購物藝術館 - 重點新店開張

已開張	 Audemars Piguet 擴充店舖	 Rolex 新概念店	 Brunello Cucinelli 擴充至兩層	 Van Cleef & Arpels 擴充至兩層	 Delvaux 新旗艦店
	 Balenciaga 擴充為雙層店舖	 Prada 新雙層店舖	 Miu Miu 新店	 Alo Yoga 新雙層店舖	將於2026年開張

香港投資物業 – 出租率維持穩定

香港主要投資物業項目	2025年6月30日	2025年12月31日
K11 MUSEA 人文購物藝術館	~96%	~98% ↑
K11 Art Mall 購物藝術中心	~100%	~100%
K11 Atelier Victoria Dockside	~99%	~99%
K11 Atelier King's Road	~95%	~88% ⁽²⁾
萬年大廈	~94%	~97% ↑
新世界大廈	~83%	~90% ↑
瓊林街83號	~50%	~74% ↑

備注 1: 不含於期間已處置、新增及營運前的物業

備注 2: 於2026年2月22日，出租率提升至95%

K11 MUSEA 人文購物藝術館 – 活動及展覽

 2025 10月 匹克球賞樂祭 adidas Pickleball Fest	 2025 12月 全港首個期間限定 La Patinoire Longchamp	 2026 1月 Dior 獨家期間限定店
--	--	---

穩健出租率與策略性擴張

出租率維持穩定¹

中國內地主要物業投資項目	出租率
上海 K11 Art Mall 購物藝術中心	92%
瀋陽 K11	83%
武漢 (光谷) K11	90%
廣州雲門NEW PARK	91%
廣州廣粵尊府	96%

備注 1: 截至2025年12月31日。包括正在裝修的門市

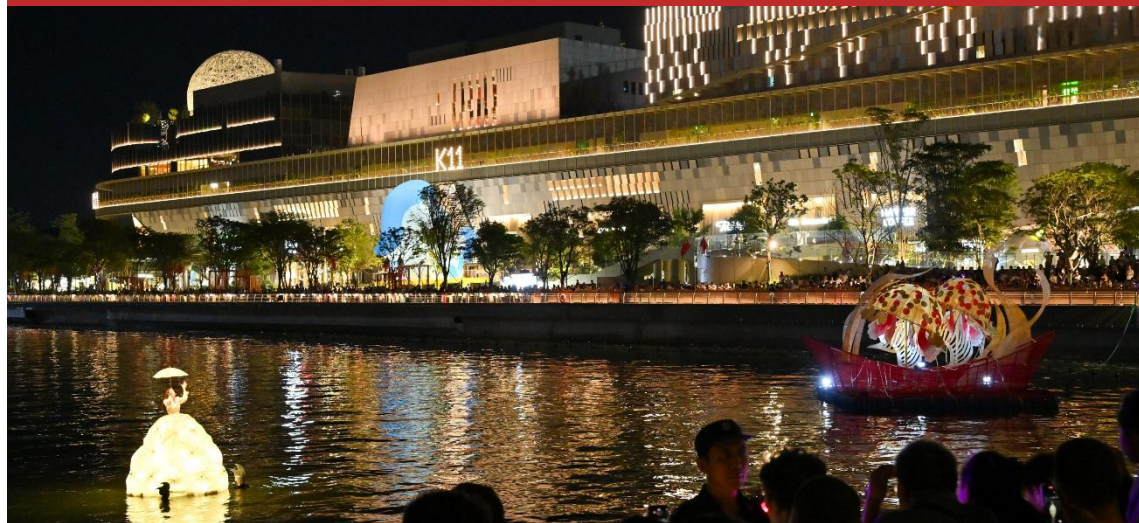
廣州漢溪K11



人流	
國慶黃金周	70萬+
聖誕、新年假期	65萬+

推動「首店經濟」引入約
50家區域及全國首店

深圳 K11 ECOAST 海濱文化藝術區



人流	
開幕以來總人流	1,300萬+
國慶黃金周	80萬+

開幕以來
舉辦活動場次

166+

將於來年開業的主要 K11 項目

上海 K11 ELYSEA



- ✓ K11 Atelier 將於 **2026下半年** 開業
- ✓ 預租率 **超過 50%**
- ✓ 主要客戶：達信集團，零售、律師樓、金融行業知名機構

~13萬平方米
總樓面面積

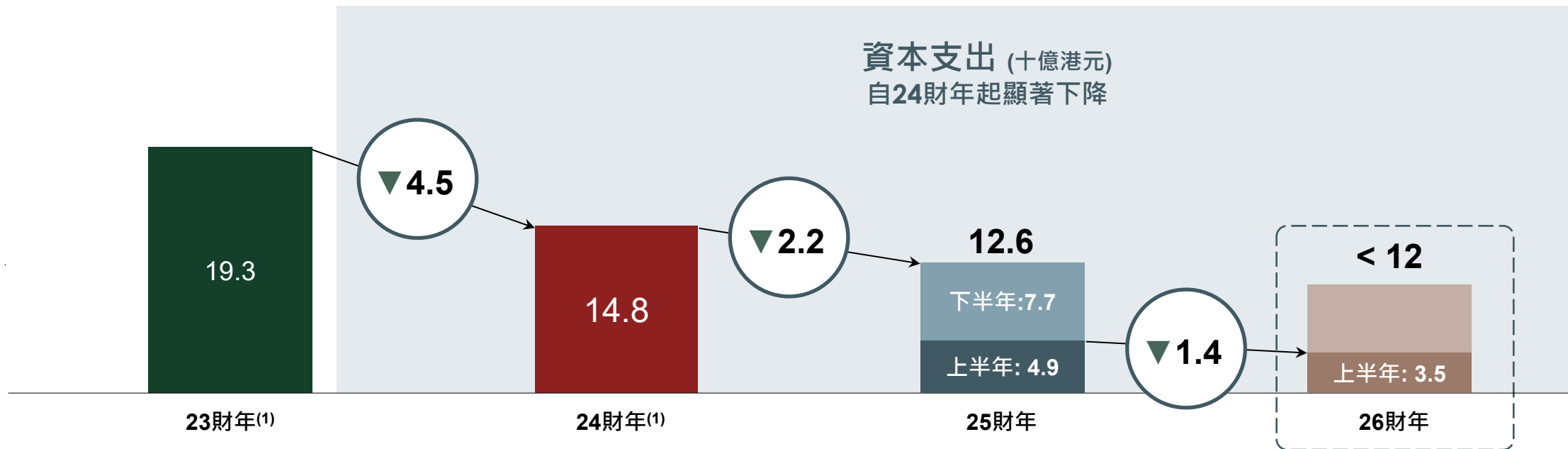
杭州望江新城



- ✓ K11 購物藝術中心及K11 Atelier 將於 **2027年第4季**開業
- ✓ **空間設計**：設地上九層、地下三層，匠心打造嶄新零售空間

~33.6萬平方米
總樓面面積

資本支出自24財年起顯著下降



資本支出優化措施



與合資夥伴合作



提早落實
設計方案



集中採購



土地儲備策略

現金轉換週期較短的物業發展項目

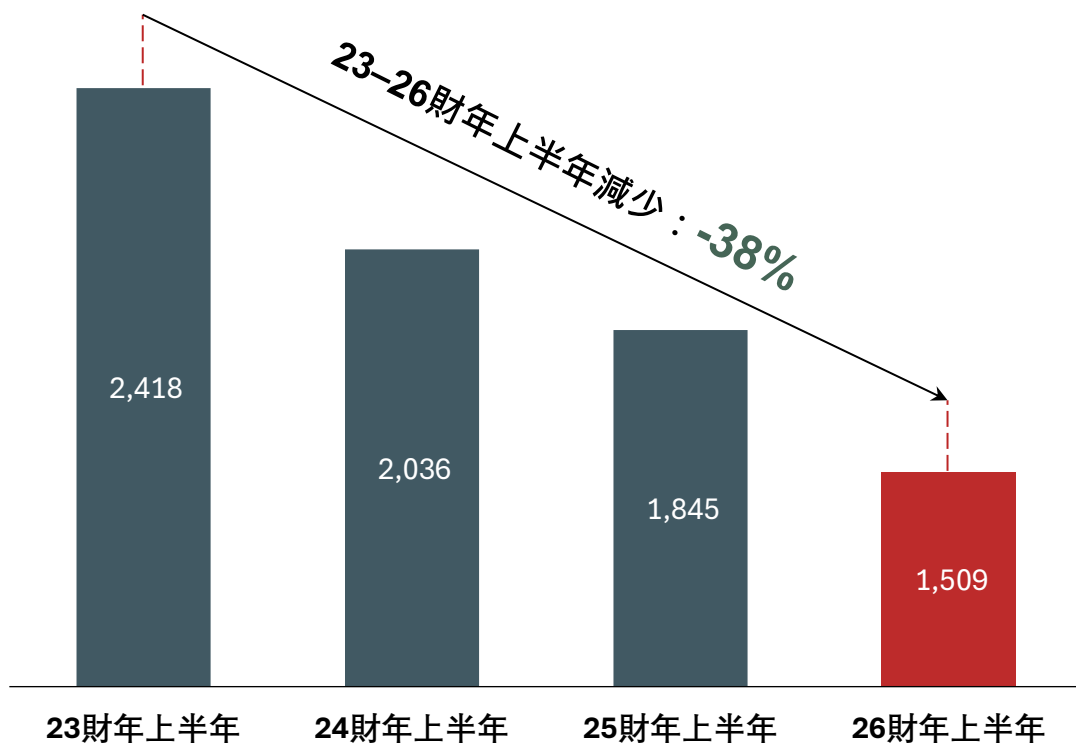
- 香港：較低成本將農地轉換為土地儲備
- 中國內地：透過城市更新項目
- 與央國企合作，分攤資本支出

1. 來自持續經營業務，不含新創建

優化營運開支

持續推動集團優化計劃以降低行政及其它營運開支

優化營運開支 (百萬港元)



26財年上半年
行政及其它營運開支

同比-18%

- ✓ 優化企業職能及團隊架構
- ✓ 重組業務部門
- ✓ 嚴格的招聘政策
- ✓ 顯著降低營運成本

暫停股息及集團永續債派息

繼續致力於為股東創造長期價值

審慎的資本管理以促進去槓桿化

提升財務靈活性

優化資本結構

審慎的財務管理



完成**882**億港元債務再融資及經統一融資



成功獲得額外**39.5**億港元銀行信貸額度



完成**200**億港元債券交換計劃



優先改善現金流及減債

附錄



成功再融資以延長債務到期日，提升財務靈活性



主要交易條款

2025年6月30日

達成再融資協議

882億港元

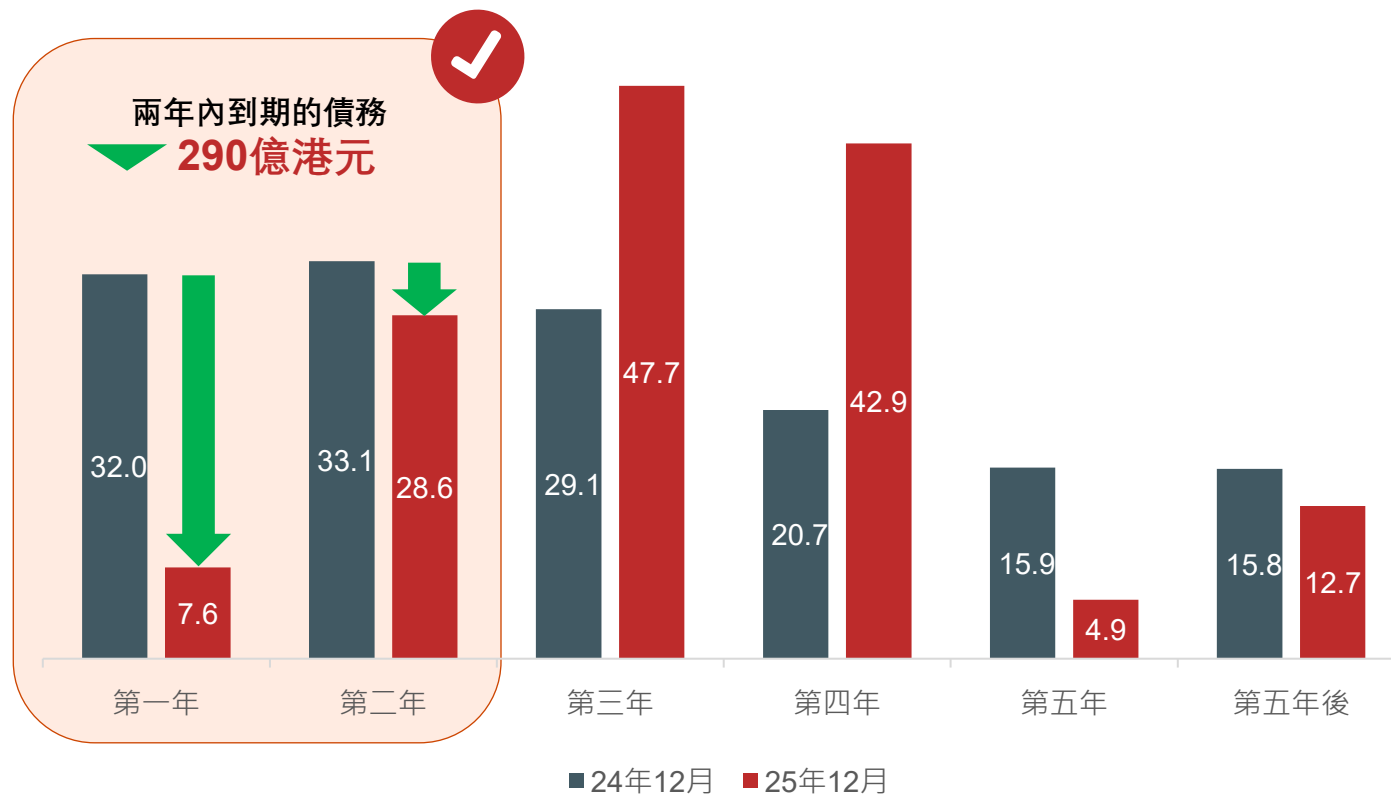
新銀行融資及
經統一銀行融資的總額

2028年6月30日

新銀行融資最早到期日

債務到期概況

(十億港元)



透過可持續發展為持份者帶來價值



環境



切合未來的地方

在資產組合層面完成初步評估後，我們正對重點項目進行深入的氣候風險分析，以制定更具針對性的適應策略

2050年淨零科學基礎減量目標已獲得科學基礎減量目標倡議組織驗證

社會



豐盛生活

香港83瓊林街辦公室《WELL健康建築標準》最高的鉑金級認證，並於中國內地所有區域辦公室取得《WELL健康-安全評價準則》認證

集團已批准《員工多元、公平與共融政策》，以指導並優化我們的多元、公平與共融策略

管治



企業韌性

修訂可持續金融框架，並獲穆迪評為「SQS2 Very Good」可持續發展質量分數，更清晰指引未來募集資金用途，確保與可持續發展目標保持一致

前海周大福金融大廈為深圳首座獲得綠建環評既有建築雙「卓越」評級的辦公樓，為前海地區訂立新綠色建築標準作出貢獻

全球ESG評級表現



BBB



低ESG風險



GRESB REAL ESTATE ★★★★★ 2025

五星級別
全球房地產可持續標準
常設投資指標



入選標普《可持續發展年鑑（國際和中國版）》
表現位列全球房地產業前15%



氣候變化: A 級
水資源: A- 級

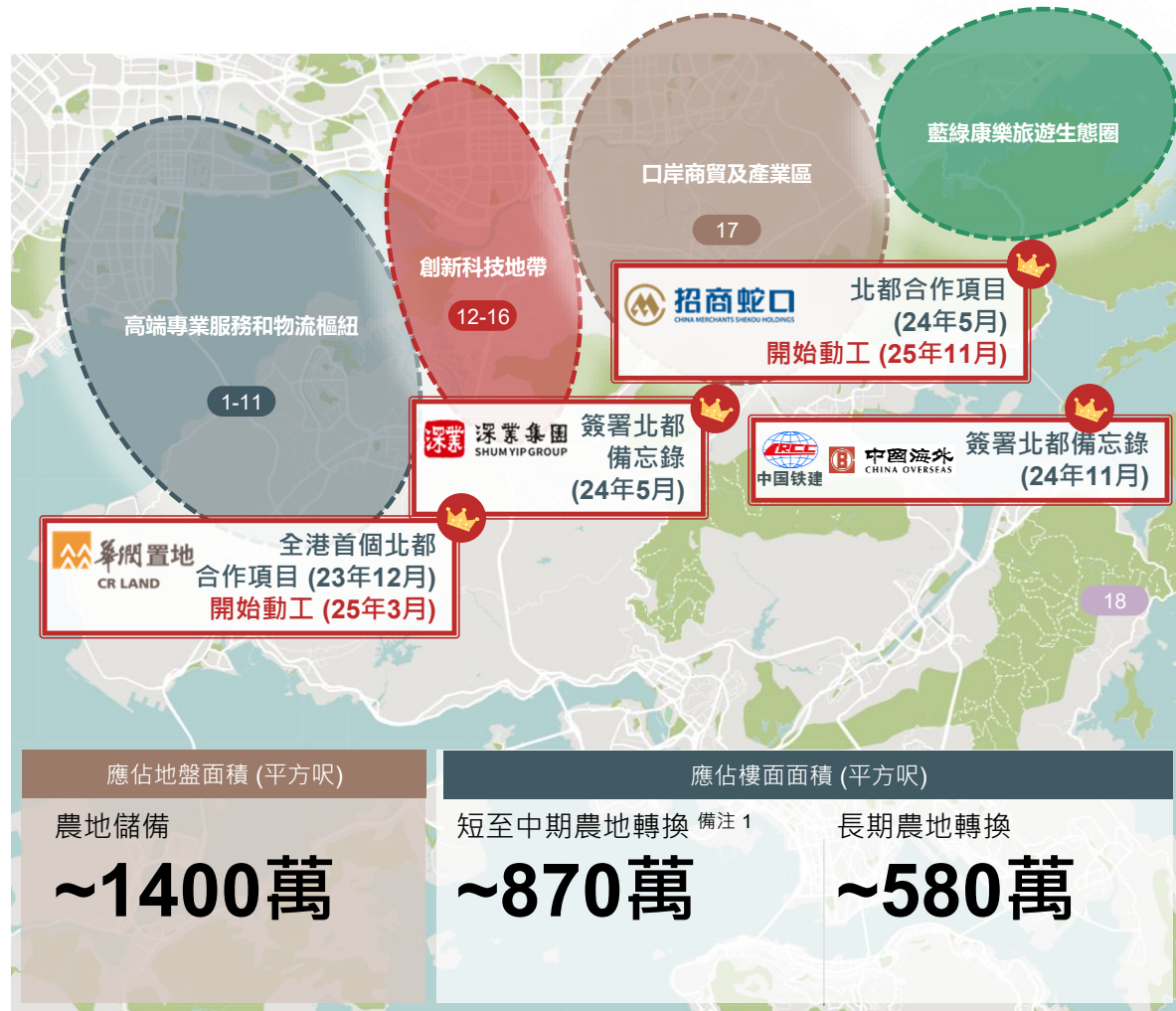
K11 的業務版圖

K11 項目					
項目狀態	地點	類型	項目狀態	地點	類型
現有項目	香港 K11 Art Mall 購物藝術館	零售	現有項目	深圳 (太子灣) K11 ECOAST 海濱文化藝術館	零售
	香港 (VD) K11 MUSEA 人文購物藝術館	零售		深圳 (太子灣) K11 ATELIER	寫字樓
	香港 (VD) K11 ATELIER	寫字樓		寧波 K11	零售
	香港 (VD) K11 ARTUS 寓館	服務式住宅		廣州 (漢溪) K11	零售
	香港 King's Road K11 ATELIER	寫字樓	未來發展項目	香港 11 SKIES	零售
	香港 11 SKIES K11 ATELIER	寫字樓		杭州 K11 Art Mall 購物藝術中心	零售
	武漢 (光谷) K11	零售		杭州 K11 ATELIER	寫字樓
	武漢 (漢口) K11 Art Mall 購物藝術中心	零售		杭州 K11 ARTUS	服務式住宅
	武漢 (漢口) K11 ATELIER	寫字樓		上海 K11 ELYSEA	零售
	上海 K11 Art Mall 購物藝術中心	零售		上海 K11 ATELIER 淮海路	寫字樓
	上海 K11 ATELIER NWT	寫字樓			
	瀋陽 K11	零售			
	廣州 (周大福金融中心) K11 Art Mall 購物藝術中心 ¹	零售			
	廣州 (周大福金融中心) K11 ATELIER ¹	寫字樓			
	天津 (周大福金融中心) K11 ¹	零售			
	天津 (周大福金融中心) K11 ATELIER ¹	寫字樓			

1. 資產由周大福企業擁有，並新世界發展管理

北部都會區為重要發展新機遇

發展前景越趨明朗，新世界農地價值越加穩固

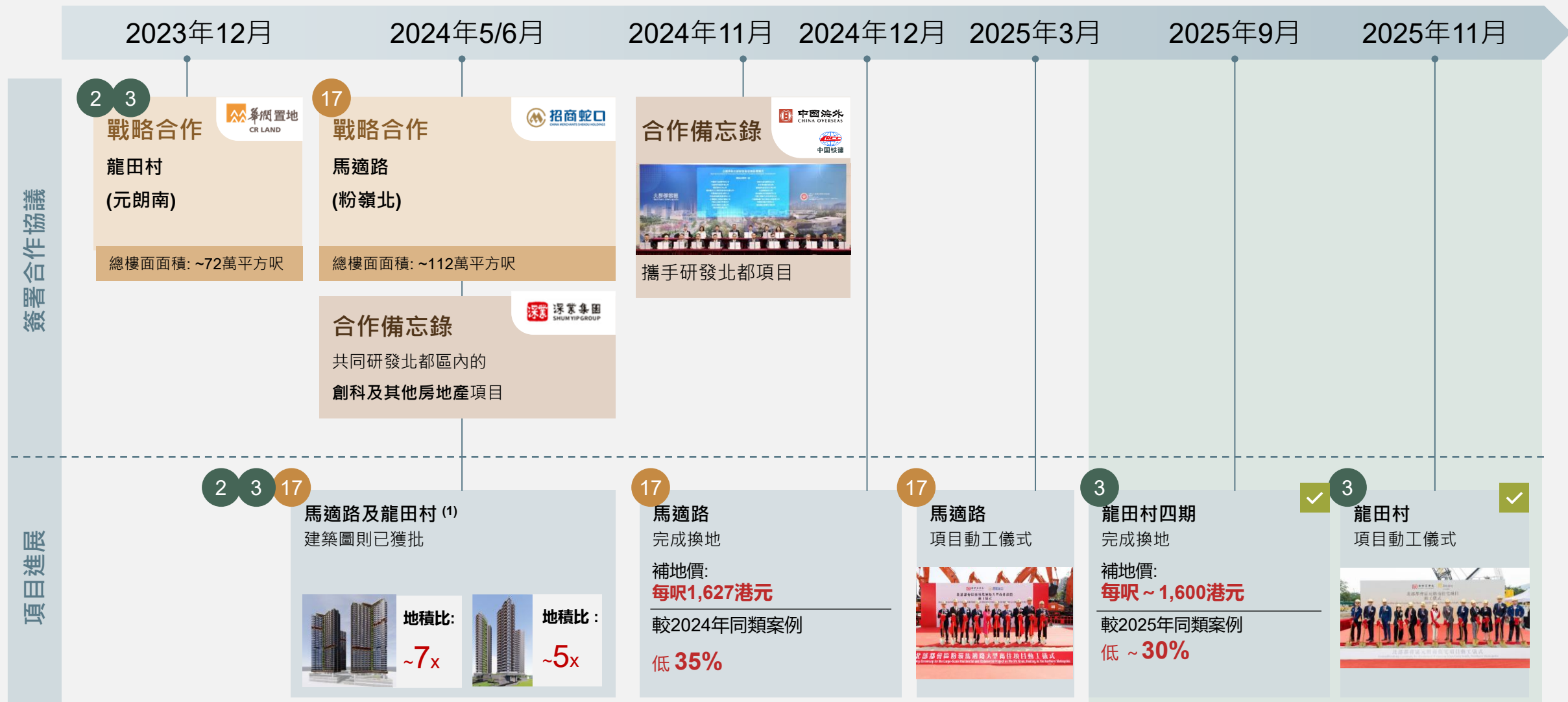


應佔地盤面積 (平方呎)	應佔樓面面積 (平方呎)	
農地儲備	短至中期農地轉換 備注 1	長期農地轉換
~1400萬	~870萬	~580萬

備注 1 包括粉嶺馬適路及元朗龍田村四期
 備注 2 已於2025年9月26日完成批地
 備注 3 改劃申請已於2024年12月20日獲城規會批准
 備注 4 土地改為住宅用途的法定規劃修正案已於2025年9月26日由城規會刊憲
 備注 5 改劃申請已於2025年1月10日獲城規會批准
 備注 6 放寬密度申請已於2023年11月10日獲城規會批准 | 鄰近凹頭站 | (北環線已於2023年10月刊憲) | 興建單位: ~2,000
 備注 7 住宅項目第二期計劃申請已於2023年11月7日獲城規會批准 · 第一期於2022年1月14日獲批准
 備注 8 所有擬定的地積率和預計可建樓面面積均有可能變更 · 並需取得政府批准

農地 (節錄)	狀況	建議地積比率 (待政府批准) 備注 8	應佔樓面面積 (平方呎) 備注 8	應佔總樓面面積 (平方呎)
1. 高端專業服務和物流樞紐 截至2025年12月				
橫口村	① 短期	3.5	50.4萬	} 華潤置地 CR LAND ~690萬
元朗龍田村二期	② 短期	5.0	27.5萬	
元朗龍田村四期 備注 2	③ 已完成批地	5.0	17.3萬	
元朗龍田村五期 備注 3	④ 短期	6.5	39.7萬	
元朗大樹下東路	⑤ 短期	4.3	2.5萬	
唐人新村(山頭)(地盤A)	⑥ 中期	3.6	159.7萬	
唐人新村(山頭)(地盤B)	⑦ 中期	3.6	141.7萬	
永寧村 備注 4	⑧ 中期	6.0 (私人部份)	88.9萬	
唐人新村 4	⑨ 中期	3.6	74.3萬	
元朗十八鄉路 備注 5	⑩ 中期	6.0	24萬	
流浮山	⑪ 長期	3.0	66.1萬	
2. 創新科技地帶				
榮基村 備注 6	⑫ 中期	0.4 → 1.55 +388% 已獲批	108.6萬	~640萬
沙埔北2A + 2B期	⑬ 中期	1.2 & 1.7	26.5萬	
沙埔北3期	⑭ 長期	1.2	7,000	
練板村	⑮ 長期	2.5	399.4萬	
牛潭尾	⑯ 長期	5	109萬	
3. 口岸商貿及產業區				
粉嶺馬適路	⑰ 已完成批地	7.2	33.6萬	~30萬
4. 其它				
西貢沙下 1 + 2期 備注 7	⑱ 短期	1.5	79萬	~80萬
合計			>4.5倍 現有物業發展土地儲備	~1,450萬

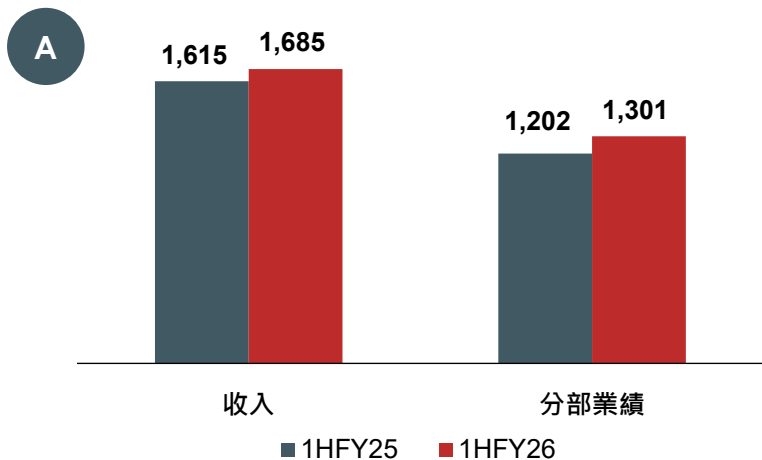
與國企的合作持續取得進展



投資物業與發展物業的表現

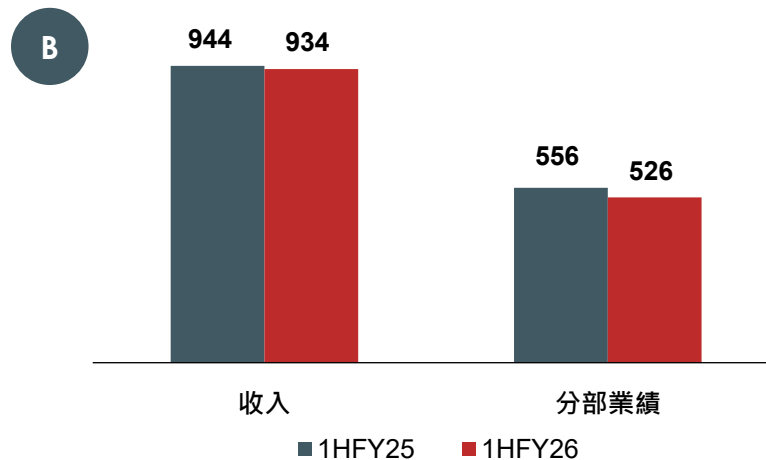
百萬港元 \$

香港



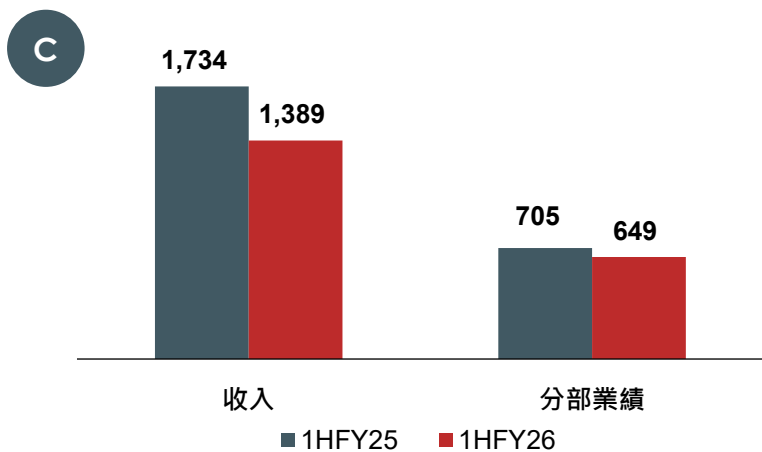
投資物業

中國內地

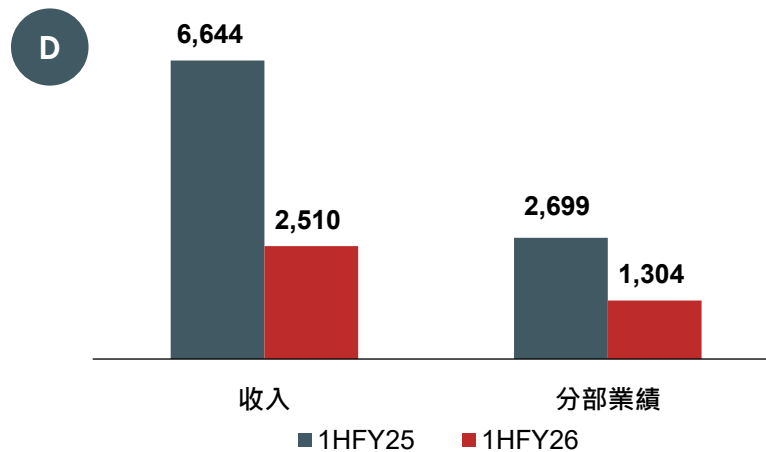


投資物業

收入:
26億港元
(+2.3%)
分部業績:
18億港元
(+3.9%)



發展物業



發展物業

收入:
39億港元
(-53.5%)
分部業績:
20億港元
(-42.6%)

香港
收入: 31億港元 (-8.2%)
分部業績: 20億港元 (+2.3%)

中國內地
收入: 34億港元 (-54.6%)
分部業績: 18億港元 (-43.8%)

免責聲明

重要通知

此等資料所載資訊僅供參考及作為一般資料用途。此等資料所載的資訊或任何意見均不構成新世界發展有限公司（「新世界發展」）或其附屬公司、聯營或聯屬公司或其各自的任何董事、僱員、代理人、代表或聯繫人購買或出售或以其他方式處理任何股份、債券、投資產品、證券、期貨、期權、衍生品或其他金融產品及工具（無論作為委託人或代理人）或提供任何投資意見或證券相關服務的要約或意見或招攬、誘導、邀請、推薦意見或建議。該等資訊的讀者必須並同意其將根據其具體投資目標及財務狀況自行作出的投資決定，並應在必要或適當時自行諮詢獨立專業顧問。

新世界發展、其附屬公司、聯營或聯屬公司或其各自的任何董事、僱員、代理人、代表或聯繫人不能亦不會表示、保證或擔保該等資料所載任何資訊的準確性、有效性、及時性、完整性、可靠性或其他方面。新世界發展、其附屬公司、聯營或聯屬公司或其各自的任何董事、僱員、代理人、代表或聯繫人明確排除及免除對適銷性或特定目的適用性提供任何條件、陳述或保證或承擔謹慎責任或有關資訊的其他事宜。所有資訊均按「現狀」提供，並可予更改而毋須事先通知。

在任何情況下，新世界發展、其附屬公司、聯營或聯屬公司或其各自的任何董事、僱員、代理人、代表或聯繫人均不對因查閱或使用該等資料所載的任何資訊而導致的任何種類或性質的損害（無論基於合約、侵權行為或其他原因，亦無論直接、間接、特殊、後果性的、附帶或其他方面）負責，包括（但不限於）因任何第三方的作為或不作為或與該等資料所載資訊有關的其他原因而導致的損害，即使新世界發展、其附屬公司、聯營或聯屬公司或其各自的任何董事、僱員、代理人、代表或聯繫人已獲告知有關可能性。

新世界發展、其附屬公司、聯營或聯屬公司或其各自的任何董事、僱員、代理人、代表或聯繫人對其他第三方提供的該等資料所載的資訊（「第三方資料」）概不承擔任何責任。載入該等第三方資料並不暗示或暗示新世界發展、其附屬公司、聯營或聯屬公司或其各自的任何董事、僱員、代理人、代表或聯繫人認可其內容的準確性或可靠性。查閱及使用有關資料的風險概由使用者自行承擔，並受適用於有關查閱／使用的任何條款及條件所規限。新世界發展、其附屬公司、聯營或聯屬公司或其各自的任何董事、僱員、代理人、代表或聯繫人對有關其他第三方提供的服務、資料或其他內容中可能存在的任何缺陷或遺漏而導致的任何損失或損害概不負責，無論實際、指稱、後果性的、懲罰性或其他後果。新世界發展、其附屬公司、聯營公司或聯屬公司或其各自的任何董事、僱員、代理人、代表或聯繫人對任何第三方提供的任何內容概不作出任何擔保、聲明或保證，並不負責或承擔任何責任，亦不對包括但不限於任何有關內容的準確性、標的事項、質素或及時性負責或承擔任何責任。

如中、英文版本有任何抵觸或不相符之處，應以英文版本為準。

參與本次簡報會或接收或接受所展示簡報的任何副本，即表示閣下同意受上述限制約束。