

2026財政年度 全年業績簡報

2026年9月30日

第一部份

財務摘要



業績摘要

業務持續改善
帶動轉虧為盈



推進資產出售



11 SKIES
相關安排已達成協議

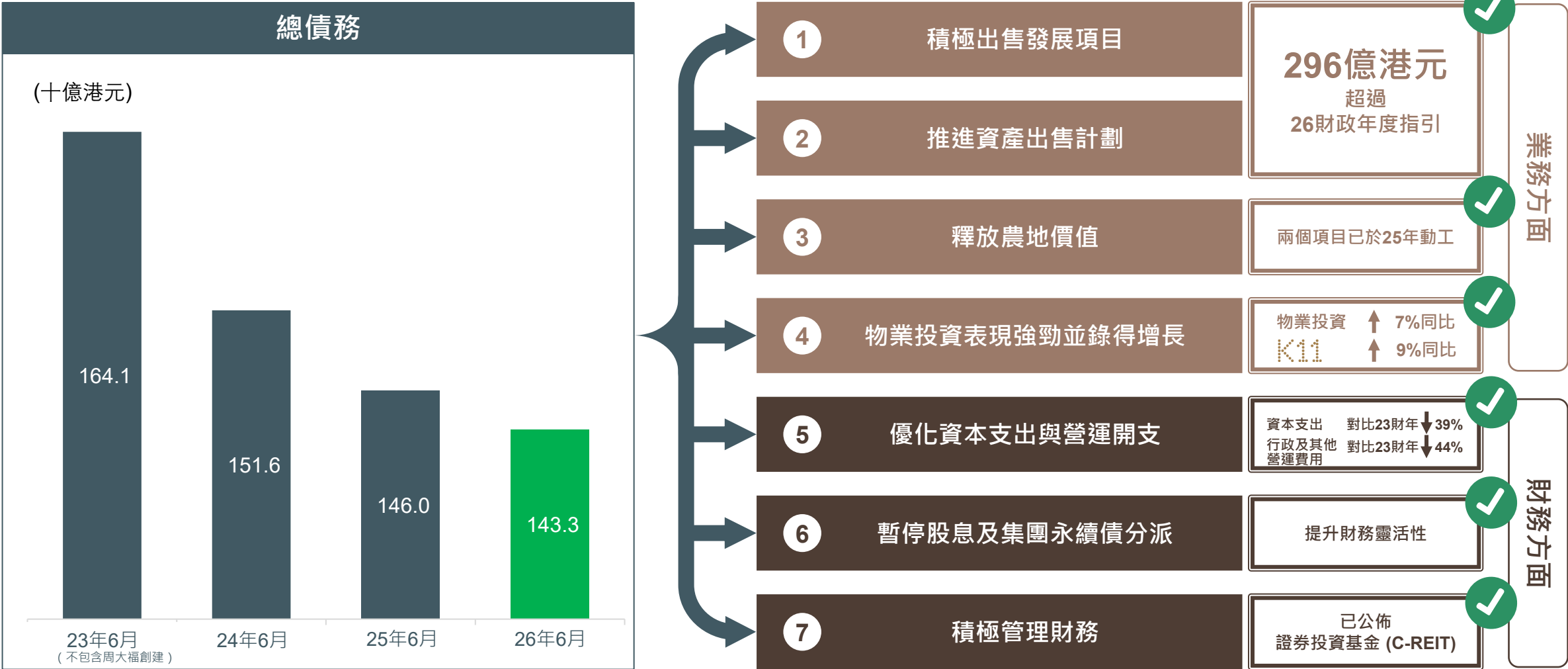


優先減債

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		經常性營運淨溢利
77億港元 +28% 同比	81億港元 +15% 同比		22億港元 盈利轉正
股東應佔虧損	成本控制		總債務減少
281億港元 非現金虧損 11 Skies 非現金減值 及撥備 183億港元 物業發展及其他減值 94億港元 物業投資 公允值虧損 13億港元	行政及營運費用 28億港元 -19%同比	資本支出 118億港元 -6% 同比	27億港元 比25年6月 -2%

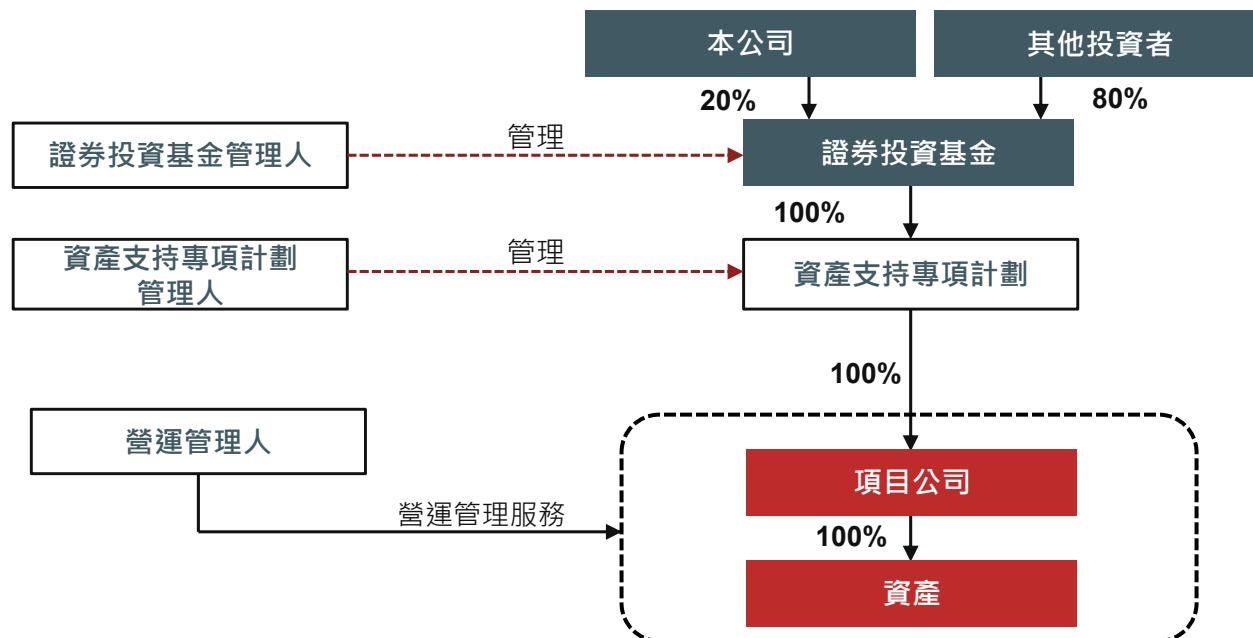
「七招減債」確保業務運作如常



公佈上海 K11 Art Mall購物藝術中心及K11 ATELIER新世界大廈的證券投資基金

主要條款

- 資產參考估值：
人民幣46億元
- 預計公開發售部份：80%
- 預計所得款項淨額：
人民幣32億元
- 預計完成時間：2027財年



策略考量

1



釋放資產價值

2



拓展資產出售渠道

3



增強資金流動性與財務靈活性

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

- A**



PAVILIA ROSA 傲蘊

✓ 納入26財年的合約銷售

✗ 於27財年起收取大部份現金
- B**

上海 K11 購物藝術中心及新世界大廈

杭州及寧波寫字樓項目

✗ 相關現金將延至27財年收取

2 合資項目的合約銷售

- 


✓ 納入合約銷售
- 


✗ 合資公司的現金不反映在上市公司的資產負債表上
- 

3 合資公司的貸款償還

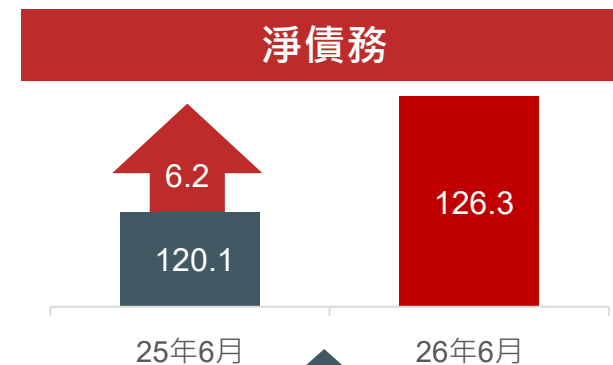
- 

償還已完成合資項目的貸款

↓ 上市公司現金

— 上市公司債務

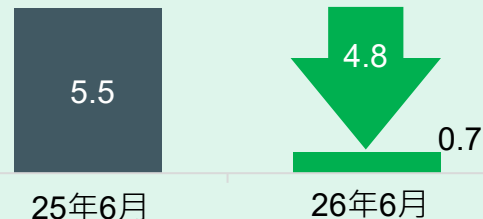
單位：十億港元



1 現金收取時間順延



3 財務擔保

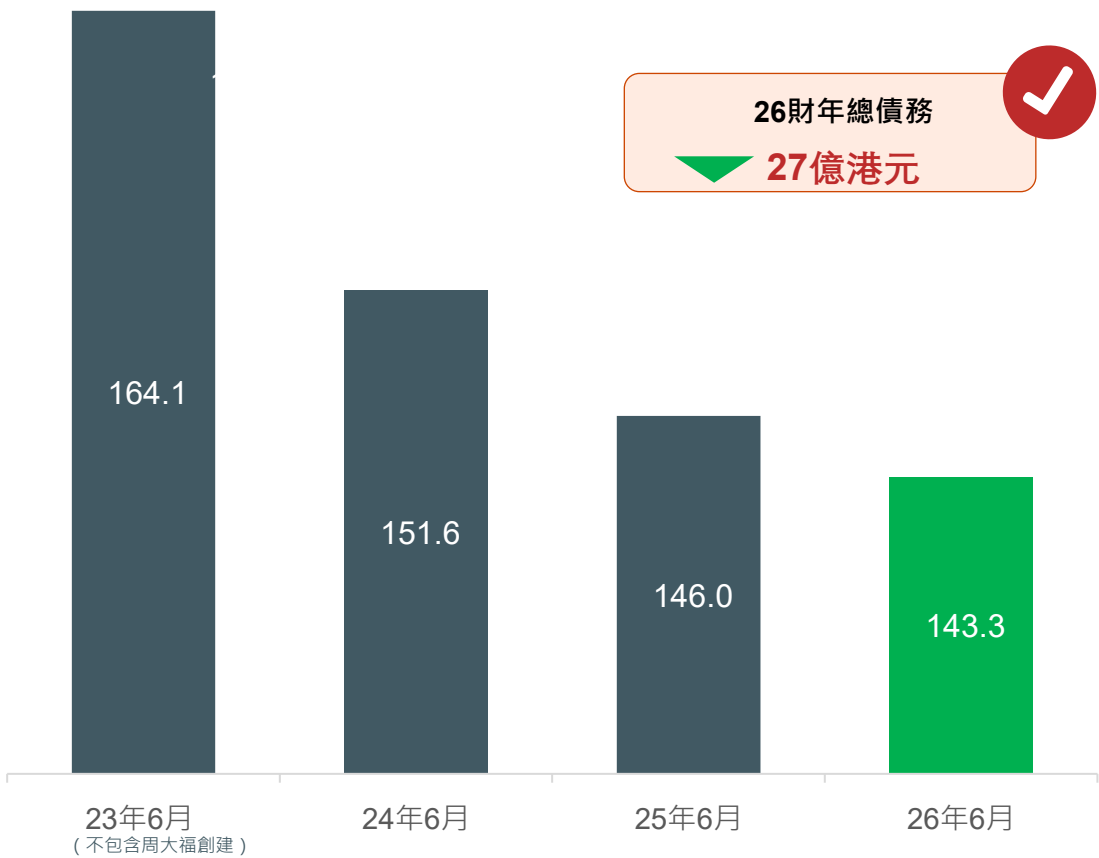


持續推進減債進度

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

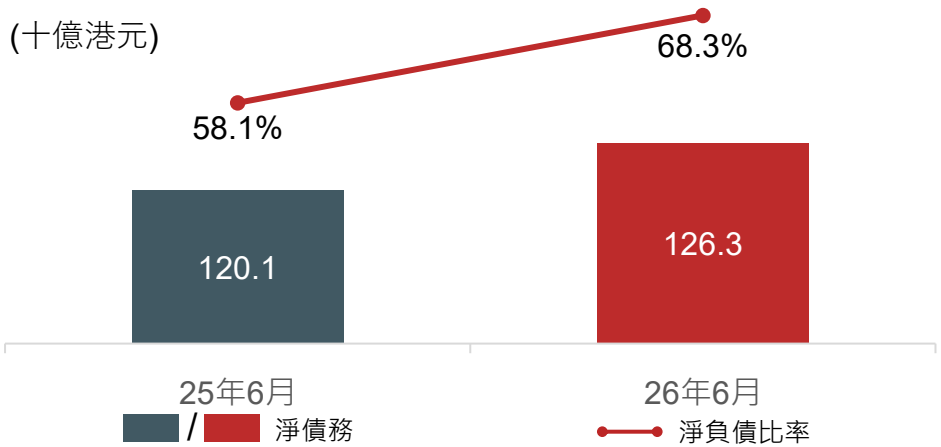
(十億港元)



1. 於利息資本化前

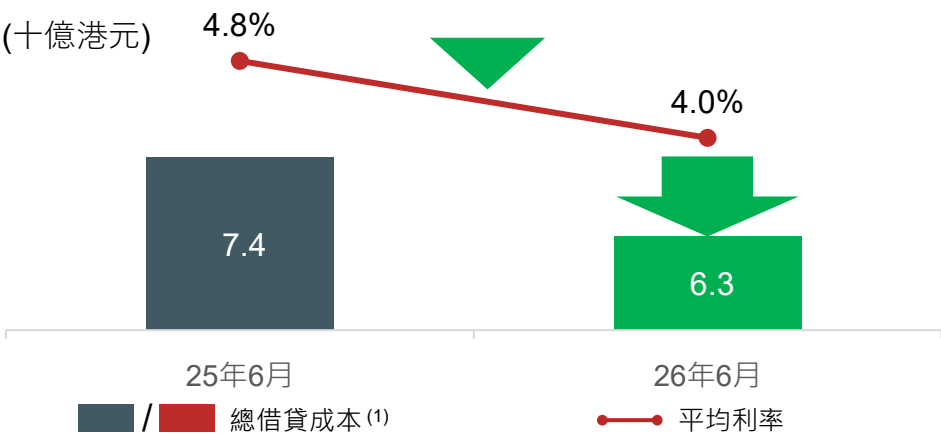
淨債務及淨負債比率

(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財年集團總應佔合約銷售：296億港元 – 超過26財政年度指引

26財年香港的應佔合約銷售：221億港元

26財年上半年			26財年下半年		
2025年9月推出	2025年9月推出	2025年12月推出	2026年3月推出	2026年4月推出	2026年5月推出
THE LEGACY 天御 	HOUSE MUSE 臻博 	AUSTIN BOHEMIAN 臻爾 	GRAND AUSTIN BOHEMIAN 臻玥 	The Pavilia Farm 柏傲莊 The Pavilia Farm III • 柏傲莊III 	PAVILIA ROSA 激蘊 
2025年香港 最多單位 過億港元成交	所有價單單位 首日全數沽清 (2025年 9月19日)	開賣首日全數 沽清 (2025年 12月12日)	開賣首日全數沽清 (2026年3月11日) 3億港元 26財年合約銷售總額	2026年至今 新界區平均呎價最高項目 58億港元⁽¹⁾ 26財年合約銷售總額	2026年至今 全港新盤單日招標銷售金額新高 27億港元 26財年合約銷售總額

1. 包含柏傲莊第一、二及三期的合約銷售額

持續推進現有項目的銷售

住宅

2024年7月推出

THE PAVILIA FOREST
柏蔚森



啟德跑道區
最暢銷預售項目

24億港元
26財年合約銷售總額

2025年1月推出

STATE PAVILIA
皇都



開售隨即打破3項
2025年銷售紀錄

6億港元
26財年合約銷售總額

2025年5月推出

DEEP WATER PAVILIA
澈晨

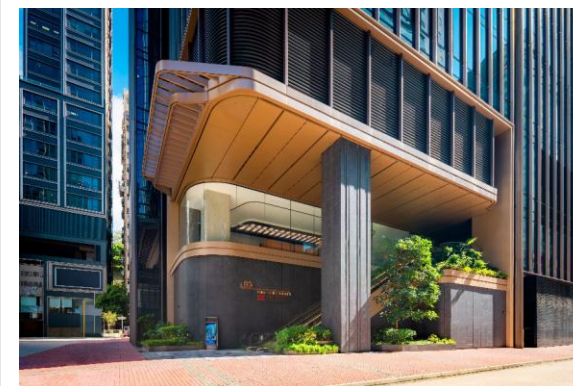


2025年香港最暢銷新盤

73億港元
26財年合約銷售總額

寫字樓

83 WING HONG STREET



2026年至今
售出80%已推出單位

7億港元
26財年合約銷售總額

香港的可售資源豐富

主要現有項目

PAVILIA Collection



未售單位：
~50 (1)

激蘊



未售單位：
~220 (1)

柏傲莊



未售單位：
~30 (1)

激晨



未售單位：
~370 (1)

柏蔚森

其他項目



天御



DOUBLE COAST

27財年

馬適路 (與 招商蛇口 合營)



北都首個 PAVILIA 項目
COLLECTION BY NWD

旗艦商住發展項目

設有區內最大型商場

- 總樓面面積：~110萬平方呎
- 單位數目：~2,300

28財年+

漢口道



尖沙咀核心地段
頂級商住綜合
發展項目

- 住宅總樓面面積：
~4萬平方呎
- 單位數目：~100

皇都戲院寫字樓



結合高端住宅及零
售之甲級寫字樓

- 總樓面面積：
~12萬平方呎
- 寫字樓層數：16

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

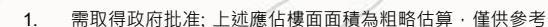
- 總樓面面積：
~29.1萬平方呎
- 單位數目：~610

元朗南 (與 網置地 合營)
CR LAND



全面連接鐵路系統

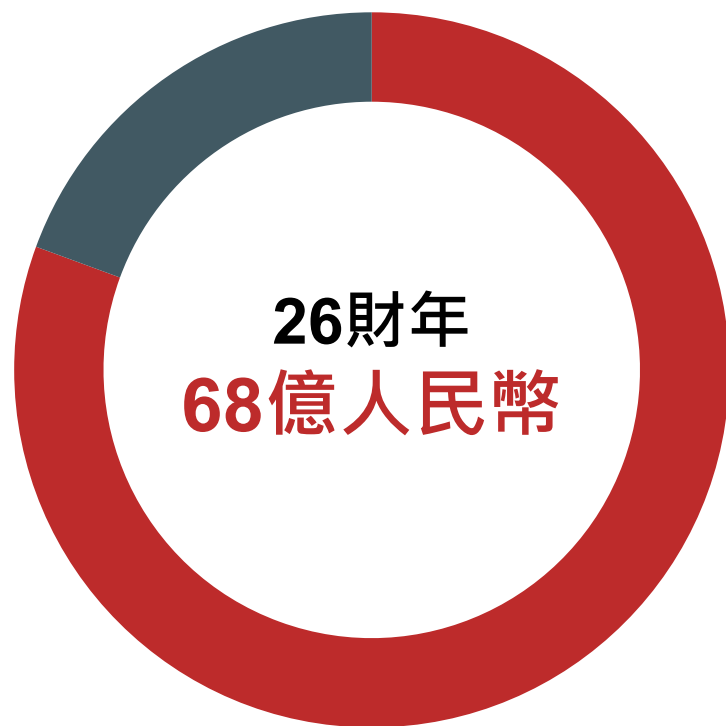
- 總樓面面積：
~72萬平方呎
- 單位數目：
~1,900



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 (1)



26財年
68億人民幣

■ 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·天馥



深圳新世界188號臻悅



瀋陽悅景新世界

可售資源豐富

物業發展

2027財年+



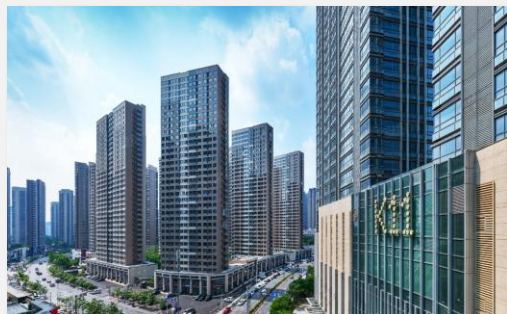
廣州凱旋新世界



廣州新世界·天馥



深圳新世界188號臻悅



瀋陽悅景新世界

深圳灣上雲啟



中國內地首個

PAVILIA
COLLECTION BY NWD

「灣澈」住宅項目

- 雙地鐵路網覆蓋 (深圳地鐵5號及7號線)
- 周邊生活及零售配套完善
- 毗鄰優質教育及醫療設施

總樓面面積⁽¹⁾至
~14.9 萬平方米

~220
可售單位

27財年
開始推售

出租率提升 業績表現穩健

26財年業務表現穩健

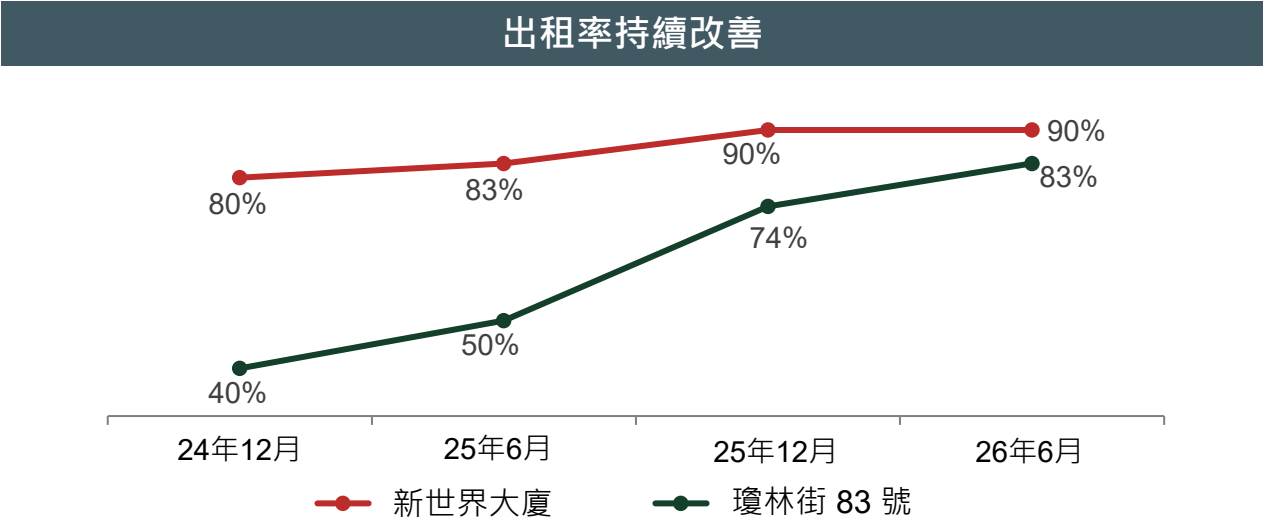
+ 7% 同比

物業投資

+ 9% 同比

K11

香港物業投資- 出租率維持穩定		
香港主要物業投資項目	2025年6月30日	2026年6月30日
K11 MUSEA 人文購物藝術館	~96%	~99%
K11 Art Mall 購物藝術中心	~100%	~99%
K11 Atelier Victoria Dockside	~99%	~99%
K11 Atelier King's Road	~95%	~95%
萬年大廈	~94%	~97%
新世界大廈	~83%	~90%
瓊林街 83 號	~50%	~83%



新世界大廈

租戶組合

- 醫療及美容
- 法律及顧問
- 金融財務
- 其他

瓊林街 83 號

精選租戶

- AECOM
- Ralph Lauren
- Lush
- Novo Nordisk

20分鐘

中環核心商業區

27分鐘

香港機場

受惠於持續租戶組合優化及大型盛事，MUSEA 表現穩健

MUSEA 26財年 – 營運表現
刷新開業以來紀錄

+2% 同比

歷史新高

人流

+23% 同比

歷史新高

商場銷售額

季度新高

26財年第一季

人流

26財年第四季

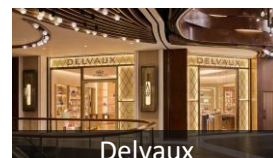
商場銷售額

K11 MUSEA 人文購物藝術館 – 重點新店開張

26財年



Brunello Cucinelli
擴充至兩層



Delvaux
新旗艦店



Balenciaga
擴充至兩層



Miu Miu
新店

Prada
新雙層店舖

Alo Yoga
新雙層店舖

Max Mara
新店

Bottega Veneta
新店

**30% 零售空間
將完成更新⁽¹⁾**

於27財年將開張/已開張

K11 MUSEA 人文購物藝術館 – 活動及展覽

2026
7月



L'ÉCOLE 珠寶藝術學院
《深珊藏珍》展覽

2026
8月



《CHIIKAWA ARTIVERSE》
展覽

2026
8月



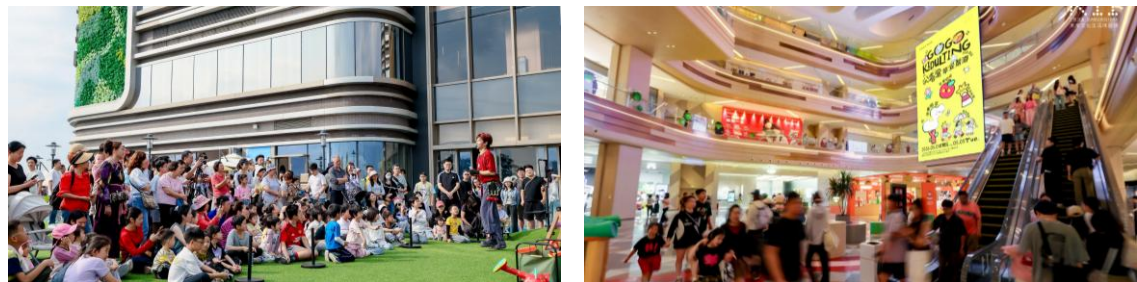
YSL Beauty 快閃店

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	2025年12月31日	2026年6月30日
上海 K11 Art Mall 購物藝術中心	~92%	~95% 
瀋陽 K11	~83%	~81%
武漢(漢口) K11 Art Mall 購物藝術中心	~89%	~92% 
武漢 (光谷) K11	~90%	~94% 
廣州雲門 NEW PARK	~91%	~95% 
廣州廣粵尊府	~96%	~96%

備注 1：包括翻新中之項目

廣州漢溪 K11



人流	
開幕以來總人流	800萬+
五一黃金周	按月增長 +30%

開幕以來
舉辦活動場次
25

深圳 K11 ECOAST 海濱文化藝術區



人流	
開幕以來總人流	2,100萬+
五一黃金周	每日15萬+

26財年
舉辦活動場次
316

將於來年開業的主要 K11 項目

上海 K11 ELYSEA



- ✓ K11 Atelier Huaihai 將於**2026年第4季**開業
- ✓ 預租率**超過 70%**
- ✓ 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

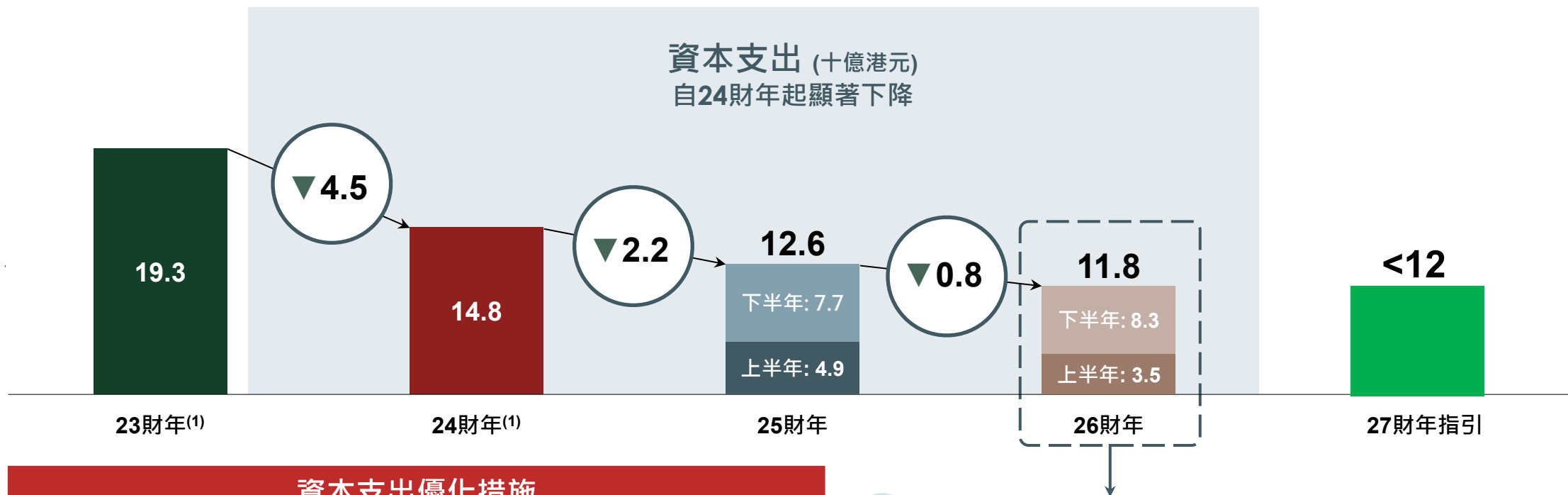
杭州望江新城



- ✓ 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

~34萬平方米
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



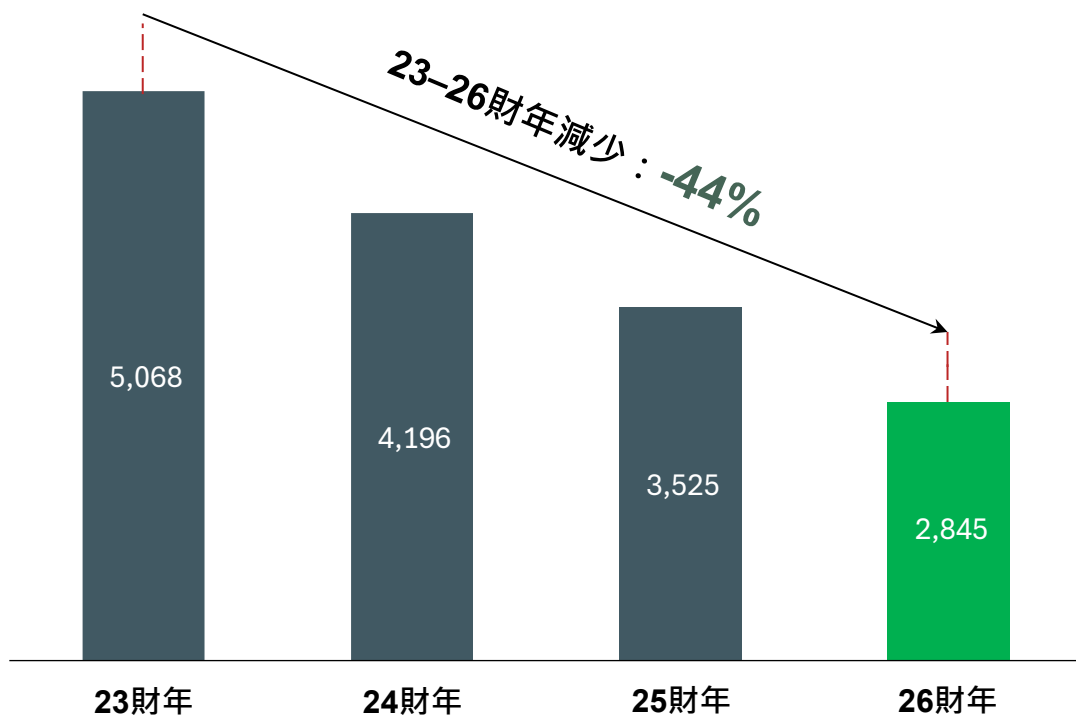
現金轉換週期較短的物業發展項目

- 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

優化營運開支

持續推動集團優化計劃以降低行政及其他營運費用

優化營運開支 (百萬港元)



26財年
行政及其他營運費用

同比 -19%

- ✓ 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



拓展資產出售渠道 - C-REIT



成功獲得額外10億港元銀行信貸額度



完成200億港元債券交換計劃



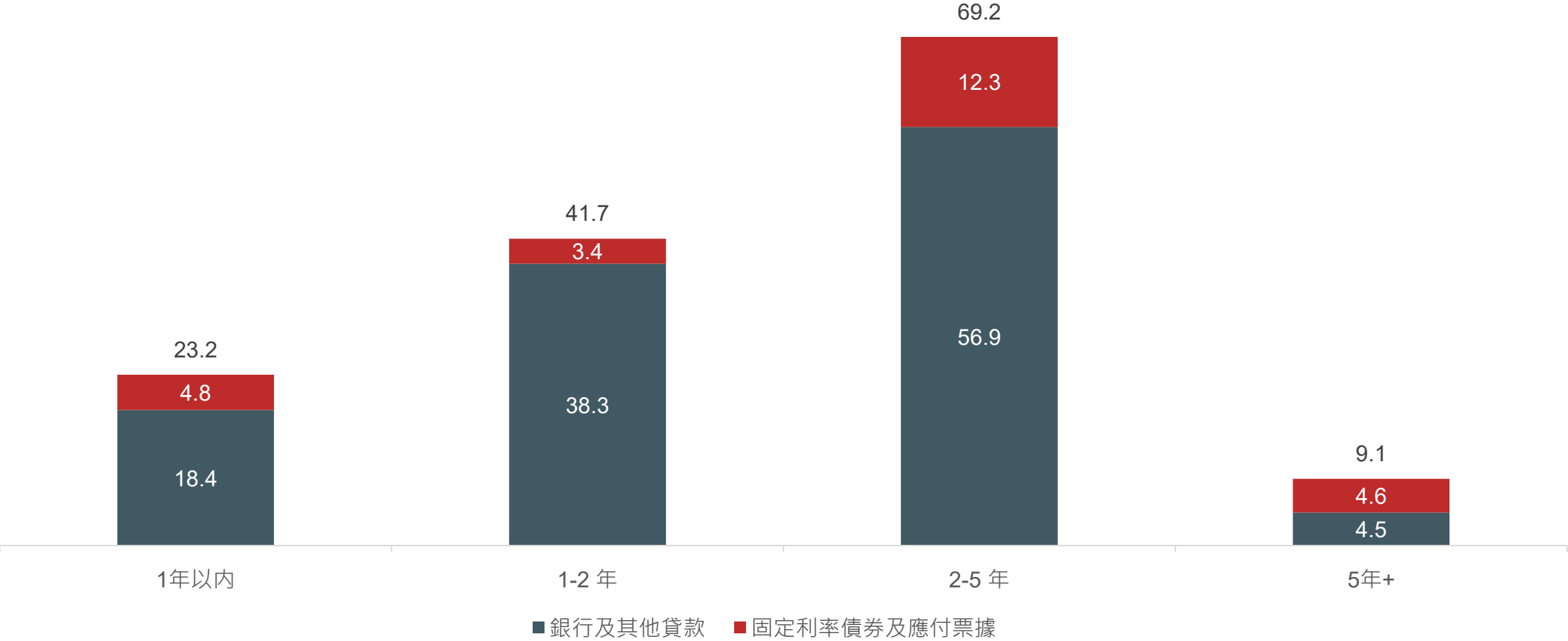
優先改善現金流及減債

附錄



債務到期概況 (截至2026年6月)

(十億港元)



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

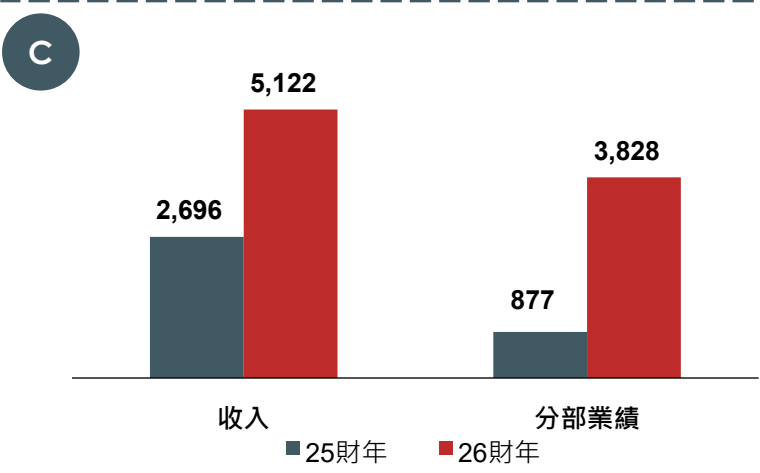
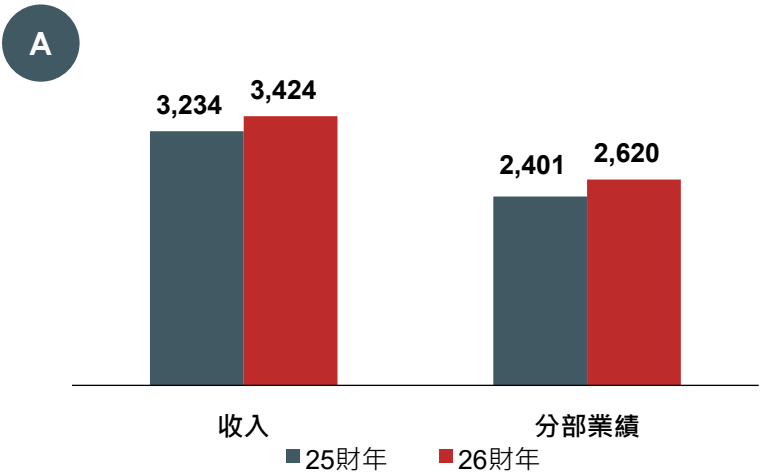
1. 資產由周大福企業擁有，並新世界發展管理

物業投資與物業發展的表現

物業投資

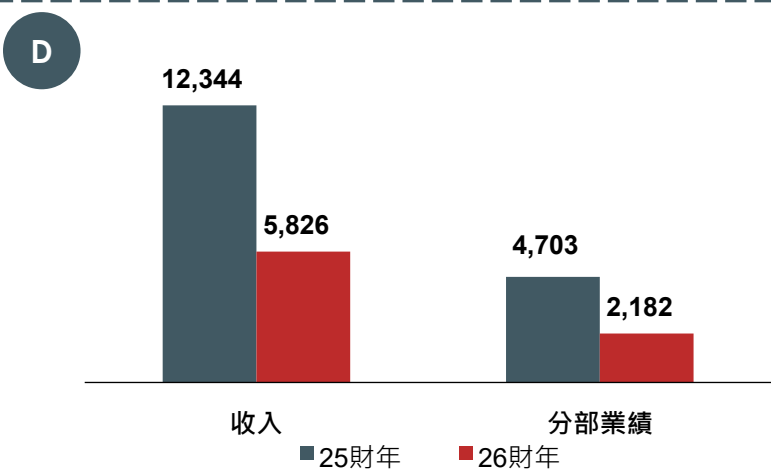
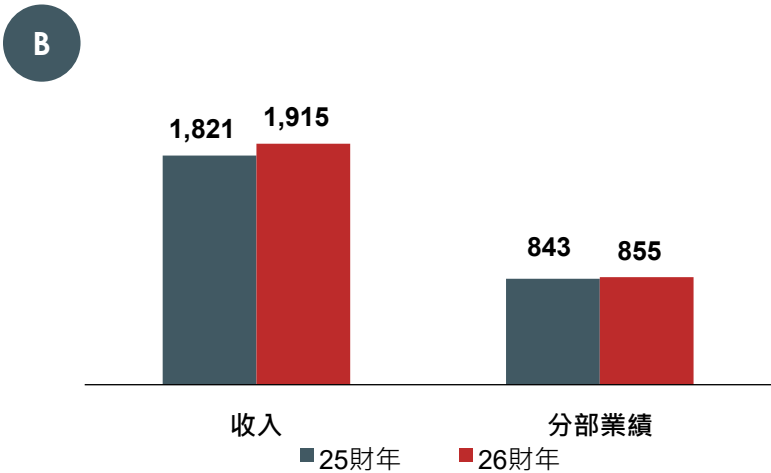
物業發展

香港



香港
收入: 85億港元 (+44%)
分部業績: 65億港元 (+97%)

中國內地



中國內地
收入: 77億港元 (-45%)
分部業績: 30億港元 (-45%)

物業投資
收入:
53億港元
(+6%)
分部業績:
35億港元
(+7%)

物業發展
收入:
109億港元
(-27%)
分部業績:
60億港元
(+8%)

1. 分部業績 = 扣除融資成本、稅項、物業投資公允值變動、未分配的企業開支、重大項目的其他收益 / (虧損) 及其他非現金 / 特殊項目前的盈利

持續推進北部都會區發展

2021

- 《2021施政報告》中正式提出北部都會區⁽¹⁾概念

2023

- 成立北部都會區統籌辦事處
- 發表《北部都會區行動綱領》

2024

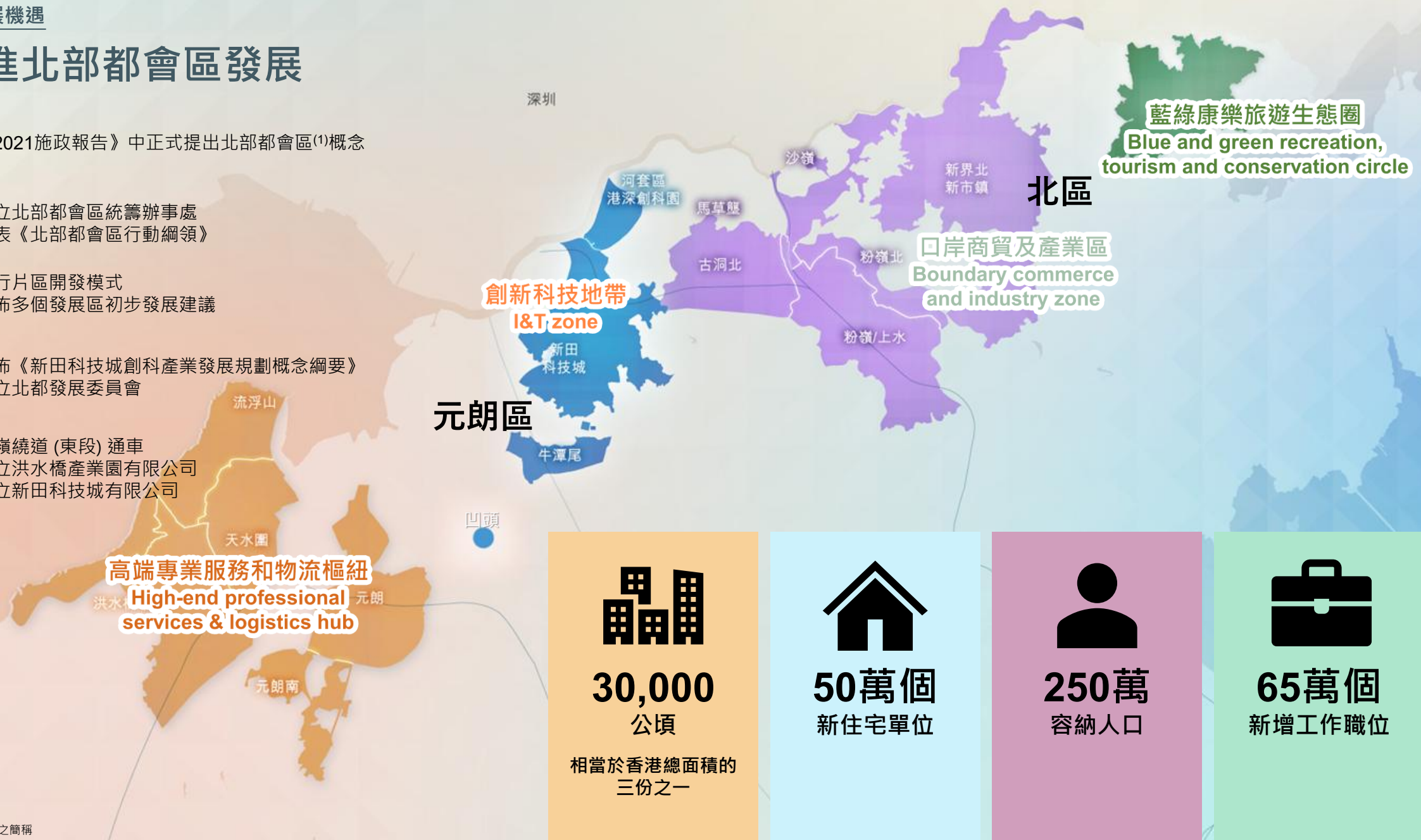
- 試行片區開發模式
- 公佈多個發展區初步發展建議

2025

- 公佈《新田科技城創科產業發展規劃概念綱要》
- 成立北都發展委員會

2026

- 粉嶺繞道(東段) 通車
- 成立洪水橋產業園有限公司
- 成立新田科技城有限公司



30,000
公頃

相當於香港總面積的
三份之一



50萬個
新住宅單位



250萬
容納人口



65萬個
新增工作職位

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



備註1 包括粉嶺馬適路及元朗南一期
備註2 原名為龍田村二期，規劃申請已於2026年6月5日獲批
備註3 項目原名為龍田村四期，換地申請已於2025年9月26日批出
備註4 改劃為住宅用途的法定圖則修訂已於2026年4月10日獲批准
備註5 改劃為住宅用途的法定圖則修訂已於2026年5月22日獲批准
備註6 改劃為住宅用途的法定圖則修訂已於2026年4月10日獲批准
備註7 提升地積比率申請已於2023年11月10日獲城規會批准，鄰近興建中的港鐵凹頭站。
備註8 第2期住宅發展規劃申請已於2025年11月7日獲城規會批准，而第1期則已於2022年1月14日獲批
備註9 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
備註10 不包括於2026年6月26日刊登的相關公告中，屬新田科技城第一期發展收回範圍內的項目。

農地 (節錄) 備注 10	狀況	建議地積比率 (待政府批准) 備注 9	應佔樓面面積 (平方呎) 備注 9	應佔總樓面面積 (平方呎)
1. 高端專業服務和物流樞紐				截至2026年6月
橫口村 Lam Hau Tsuen	① 短期	3.5	50.4萬	
元朗南二期 Yuen Long South (Phase 2) 備注 2	② 短期	5.0 獲城規會批准	27.5萬	
元朗南一期 Yuen Long South (Phase 1) 備注 3	③ 已完成批地 ✓	5.0 改劃申請獲批	17.3萬	
元朗龍田村五期 Yuen Long Lung Tin Tsuen (Phase 5) 備注 4	④ 短期	6.5	39.7萬	
元朗大樹下東路 Yuen Long Tai Shu Ha Road East	⑤ 短期	4.3	2.5萬	
唐人新村(山頭)(地盤A) Tong Yan San Tsuen (Mountain) (Site A)	⑥ 中期	3.6	159.7萬	
唐人新村(山頭)(地盤B) Tong Yan San Tsuen (Mountain) (Site B)	⑦ 中期	3.6	141.7萬	
永寧村 Wing Ning Tsuen 備注 5	⑧ 短期	6.0 (私人部份) 改劃申請獲批	88.9萬	
唐人新村 3 Tong Yan San Tsuen 3	⑨ 中期	1.0	10.2萬	
唐人新村 4 Tong Yan San Tsuen 4	⑩ 中期	3.6	74.3萬	
元朗十八鄉路 Shap Pat Heung Road, Yuen Long 備注 6	⑪ 中期	6.0 改劃申請獲批	24萬	
流浮山 Lau Fau Shan	⑫ 長期	3.0	66.1萬	
2. 創新科技地帶				~700萬
榮基村 Wing Kei Tsuen 備注 7	⑬ 中期	0.4 → 1.55	108.6萬	
沙埔北2A + 2B期 Sha Po North (Phase 2A + 2B)	⑭ 中期	1.2 & 1.7	26.5萬	
沙埔北3期 Sha Po North (Phase 3)	⑮ 長期	1.2	7,000	
牛潭尾 Ngau Tam Mei	⑯ 長期	5.0	109萬	
3. 口岸商貿及產業區				~250萬
Ma Sik Road, Fanling 粉嶺馬適路	⑰ 已完成批地 ✓	7.2 招商蛇口	33.6萬	
4. 其他				~30萬
西貢沙下 1 + 2期 Sha Ha, Sai Kung (Phase 1 + 2 備注 8)	⑱ 短期	1.5 獲城規會批准	79萬	
合計			~4.3倍 現有物業發展土地儲備	~80萬 ~1,060萬

北部都會區為重要發展新機遇



地區	推行項目	新世界發展農地 (轉用途中)	新世界發展 應佔樓面面積 (平方呎) (1)
A 洪水橋/廈村新發展區	- 經濟及教育樞紐 - 洪水橋大學城 - 投資額達200億港元 - 港鐵洪水橋站 (屯馬綫)	1 唐人新村	~380萬
B 新田科技城 牛潭尾新發展區	- 創科樞紐 - 新田大學城 - 投資額達100億港元 - 港鐵新田站 (北環綫)	2 牛潭尾	~100萬
C 流浮山新發展區	- 數碼科技樞紐 - 流浮山站 (港深西部鐵路)	3 流浮山	~70萬

備注 1：須視乎香港特區政府的規劃及批准，並可能不時作出變動

透過可持續發展為持份者帶來價值

環境



切合未來的地方

- 100%大灣區物業投資採用可再生能源
- 100%投資及營運項目均已進行實體及轉型氣候風險評估
- 100%投資及營運項目均已進行自然及生物多樣性相關的風險評估

社會



豐盛生活

- 制定社會價值框架，以衡量及披露社會影響力成果
- 提升了全體員工滿意度調查的全面性，員工滿意度達80%

管治



企業韌性

- 透過必修培訓課程及提升管治，加強以負責任方式使用人工智能的意識
- 透過修訂可持續發展政策，加強對價值鏈中的可持續管治

全球ESG評級表現



BBB



低ESG風險



G R E S B
REAL ESTATE
★★★★★ 2025

五星級別
全球房地產可持續標準
常設投資指標



入選標普全球2025年
《可持續發展年鑑（國際和中國版）》

表現躋身全球房地產業首15%



氣候變化: **A級**

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明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。