

2025財政年度 全年業績簡報

分析員會議

2025年9月26日




DEEP WATER PAVILIA
激晨



第一部分

財務摘要

策略方向



持續專注地產本業



改善公司現金流

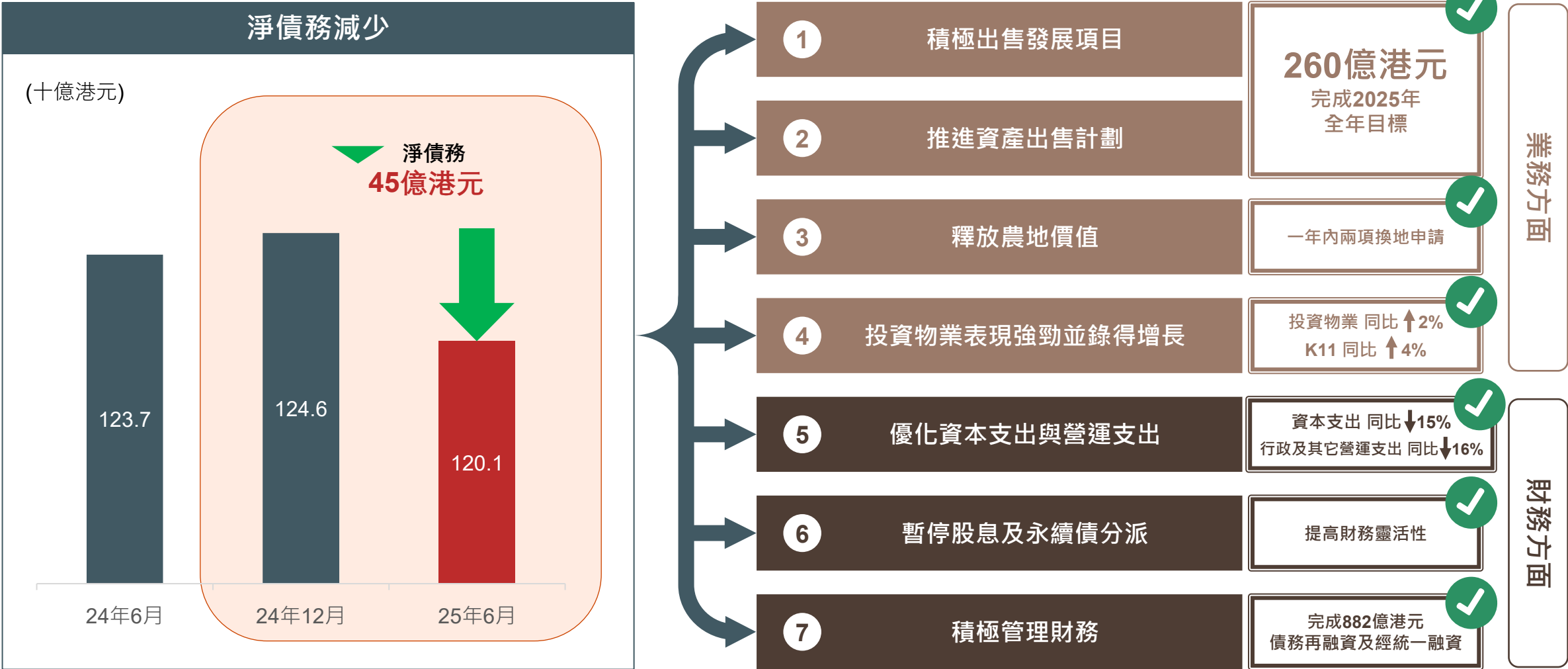


優化營運效率



優先減債

「七招減債」確保業務運作如常



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
60億港元 同比 -13%	71億港元 同比 -4% 投資物業 同比 +2% ⁽¹⁾ K11 同比 +4% ⁽¹⁾	163億港元 ----- 一次性虧損 投資物業公允價值虧損 4億港元 發展物業減值 85億港元 其他 62億港元
行政及其他運營支出	資本支出	總債務減少
35億港元 同比 -16%	126億港元 同比 -15%	57億港元 比24年6月 -3.7%
		淨債務減少
		35億港元 比24年6月 -2.9%

備注 1: 剔除兩個財年內已處置、新增及籌備中的物業

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

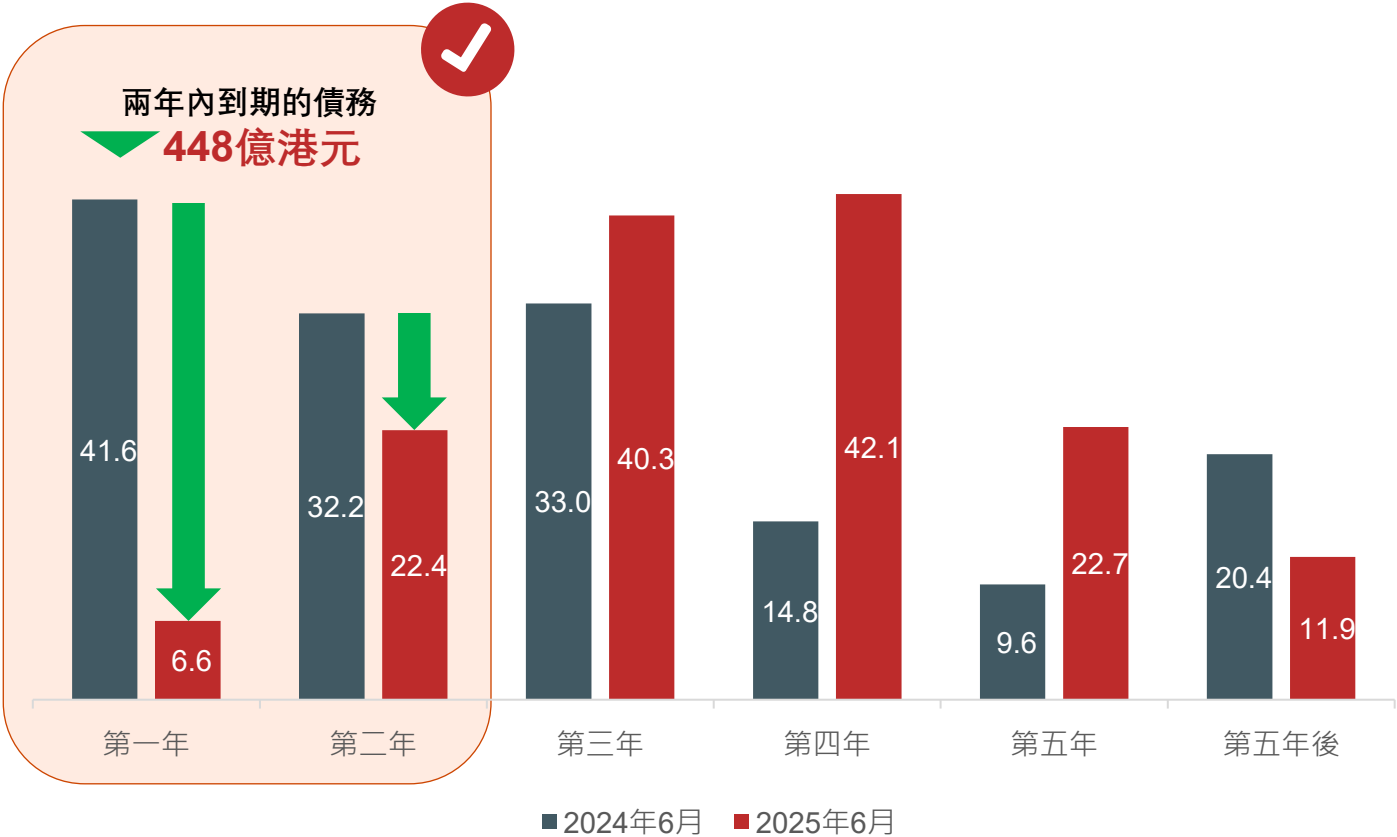
新銀行融資及
經統一銀行融資

2028年6月30日

新銀行融資最早到期日

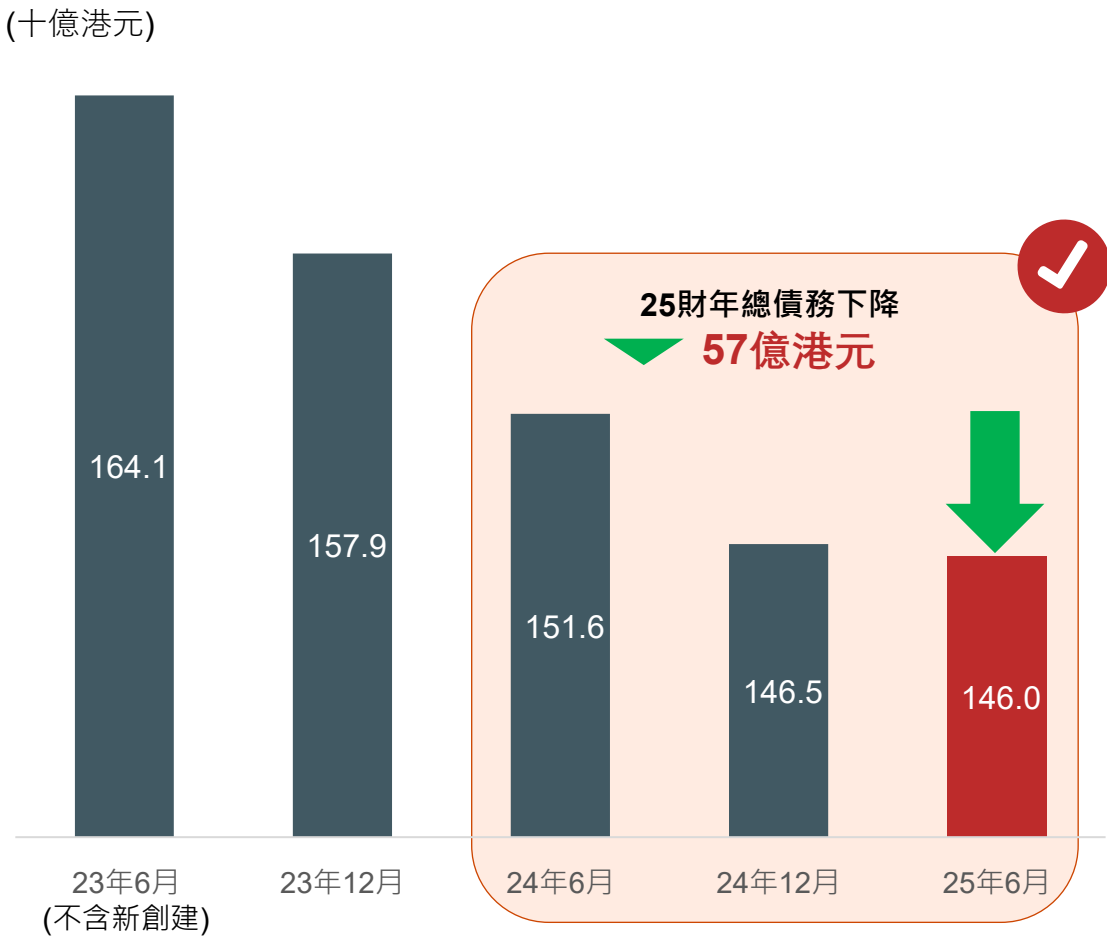
債務到期概況

(十億港元)



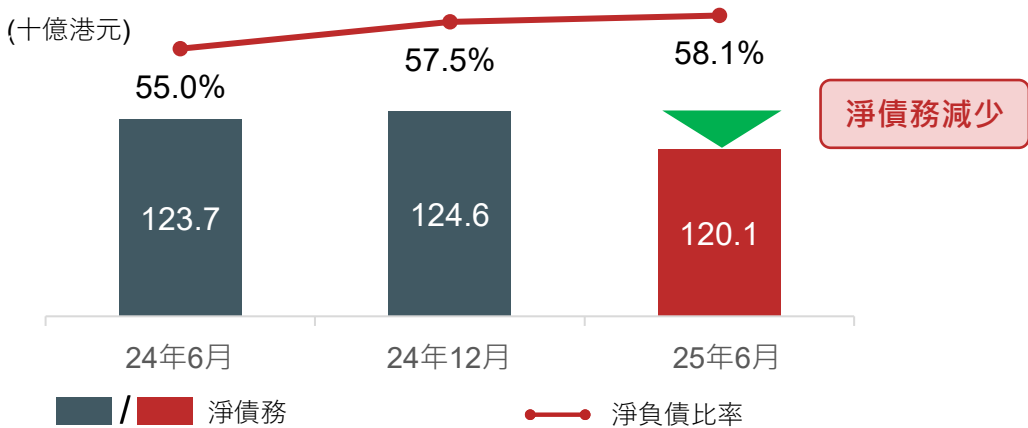
持續推進減債進度
受惠於利率下降及債務餘額減少，利息支出持續下降

總債務持續減少

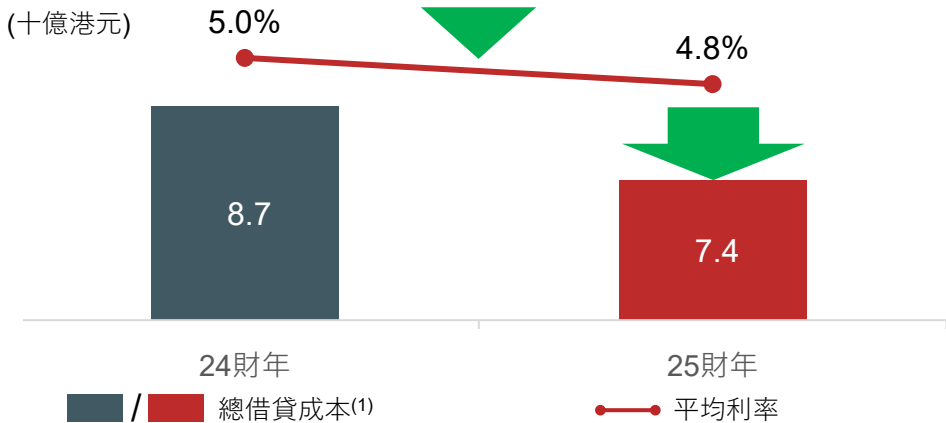


1. 於利息資本化前

受惠於淨債務減少，淨負債比率趨穩



融資成本持續降低



第二部份

七招減債的進展



住宅項目：以優質品牌帶動需求



25財年集團合約銷售目標: 260億港元



26財年集團合約銷售目標: 270億港元



25財年香港合約銷售: 110億港元 ✓

2024年7月

2025年1月

2025年5月

THE PAVILIA FOREST
柏蔚森



啟德跑道區
最暢銷預售項目

~590
25財年
售出單位

40億港元
25財年
合約銷售總額

STATE PAVILIA
皇都



開售隨即打破3項
2025年銷售紀錄

~330
25財年
售出單位

36億港元
25財年
合約銷售總額

DEEP WATER PAVILIA
澈晨



2025年初至今最暢銷新樓盤 (1)

~350
25財年
售出單位

63億港元
25財年
合約銷售總額

寫字樓銷售表現持續穩健

西九龍甲級寫字樓的需求有所增長



蓬勃發展的長沙灣區
— 西九龍新核心商業區



✓ 西九龍罕有的優質甲級寫字樓項目

- 區內合規商業用地供應有限
- 配備新世界發展的標誌性**特色設計**和配套設施，平均售價更高

✓ 高效銷售策略

✓ 吸引不同行業及國籍的買家



永康街 83 號

自開售以來總合約銷售
~4.71億港元⁽¹⁾

銷售項目
2024年推出

- 總面積: ~44萬平方呎
- 49% 由新世界持有、51% 由 Ares 持有

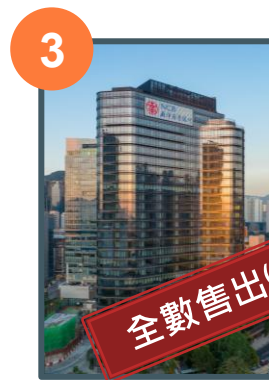
持續推進銷售



瓊林街83號
(新世界發展
第二總部)

租賃項目

新世界發展有限公司
New World Development Company Limited



南商金融創新中心
(荔枝角道 888 號)

銷售項目

全數售出⁽²⁾

25財年總合約銷售
~13億港元

2022年5月推出

- 總面積: ~58萬平方呎

香港的可售資源豐富

主要現有項目

PAVILIA Collection



激晨I&II



柏蔚森 I, II&III



皇都

其他項目



Miami Quay



天瀾

25年9月 (已推出)

臻博 (街前雙道)



BOHEMIAN Collection

- ✓ 名校林立的41校網
- 總樓面面積: ~6.2萬平方呎
- 單位數目: ~120



所有價單單位於9月19日
首日發售立即沽清

天御 (衛城道8號)



豪宅項目

- 總樓面面積: ~47萬平方呎
- 單位數目: ~170

26財年

柏傲莊III



大圍地鐵站上蓋

- 總樓面面積: ~68.9萬平方呎
- 單位數目: ~530

廣東道及官涌街



西九龍精品住宅項目

- 總樓面面積: ~5.2萬平方呎
- 單位數目: ~130

玫瑰街



低密度豪宅項目

- 總樓面面積: ~11.7萬平方呎
- 單位數目: ~110

27財年+

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: ~700

龍田村 (與 新地 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

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

補充土地儲備新機遇⁽¹⁾



備注:

(1) 需取得政府批准

(2) 上述應佔樓面面積為粗略估算，僅供參考

地塊照片為專案節錄部分並非全貌

中國內地物業發展在市場挑戰中展現韌性

優於市場表現

合約銷售額

25財年
人民幣140億元

達成25財年
修訂後目標

■ 大灣區及長三角 ■ 其他

資產出售

25財年
成功交付的
主要項目

銷售額超過10億人民幣的主要項目



廣州凱旋新世界



廣州新世界·天馥



廣州新世界凱粵灣



瀋陽悅景新世界



北京新景寫字樓



寧波新世界寫字樓

- 其他包括停車位及街鋪零售



杭州新世界城市藝術中心-
江明月朗園



廣州耀勝新世界 | 耀勝尊府



上海天匯璽

可售資源豐富

物業發展

2026財年+



廣州凱旋新世界



廣州新世界·天馥



深圳西麗項目



瀋陽悅景新世界

龍崗188



住宅

發展規模可達
~65萬平方米

>3,000
可出售單位

地鐵上蓋

26財年
推出

表現穩健，受惠於持續租戶組合優化及大型活動

25財年業務表現穩健 (1)

+2% 同比

投資物業

+4% 同比

K11

香港投資物業 – 出租率維持穩定

香港主要投資物業項目	出租率
K11 MUSEA 人文購物藝術館	~96%
K11 Art Mall 購物藝術中心	~100%
K11 Atelier Victoria Dockside	~99%
K11 Atelier King's Road	~95%
萬年大廈	~94%
新世界大廈	~83%
瓊林街83 號	~50% (2)

備注 1: 不含於兩個財年均已處置、新增及營運前的物業

備注 2: 截至2025年8月29日的預租率為 63%

K11 MUSEA 人文購物藝術館 - 重點新店開張

已開張	 Audemars Piguet 擴充店舖	 Loewe 新概念店翻新工程	 Rolex 新概念店	 Saint Laurent 擴充至兩層	 Van Cleef & Arpels 擴充至兩層
	 Balenciaga 擴充為雙層店舖	 Brunello Cucinelli 擴充為雙層店舖	 ON 九龍首間	 Prada 雙層新舖	
將開張	將於26財年開張				

K11 MUSEA 人文購物藝術館 – 活動及展覽



25年8月: 單月人流
創開幕以來新高



亞洲首間
CR7® LIFE 博物館



香港首個
「CHIIKAWA DAYS」
主題特展

租戶升級成功帶動出租率表現強韌

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	94%
瀋陽 K11	84%
武漢光谷K11	93%
廣州新世界·雲門NEW PARK	97%
廣州廣粵天地	97%

備注 1: 截至2024年6月30日。包括正在翻新的門市

於25財年開業的項目



寧波 K11

開業首日吸引超過
150,000人流到訪

寧波首店

TSUTAYA Green&Health
BOOKSTORE

ACCA KAPPA

K11 ECOAST 海濱文化藝術區



人流

總人流

五一黃金周首日人流

1,200萬+

30萬+

87 家深圳首店

開幕以來
舉辦活動場次

97+

即將開業的主要 K11 項目

廣州漢溪K11



~8.1 萬平方米
總樓面面積

AEON SM+, the eating table, Over Easy, 瑰彤記、東園及其他廣州番禺區首店

將於**2025年9月29日**開業

上海 K11 ELYSEA



- ✓ 與上海市黃浦區政府簽署**戰略合作協議**
- ✓ 主要客戶：**愛馬仕、新加坡立傑律師事務所**
- ✓ K11 Atelier 將於**2026年**開業

~13萬平方米
總樓面面積

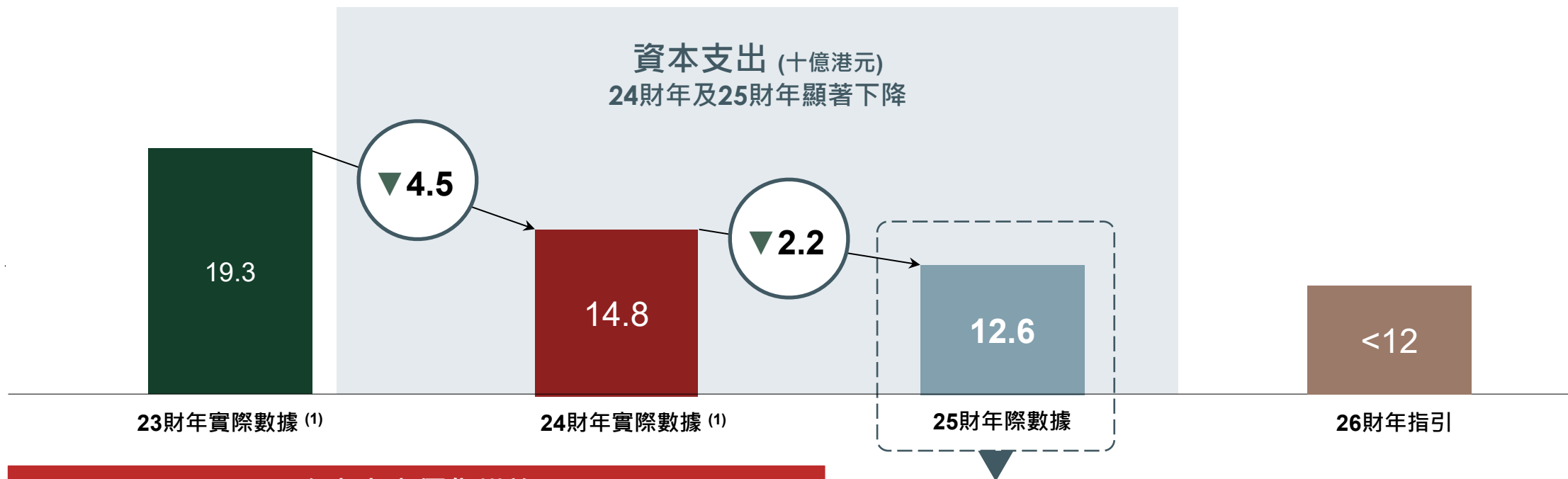
新世界·城市藝術中心

- ✓ 寫字樓與商業街區正分階段進行交付
- ✓ 預計**2025年年底**全面竣工

~74萬平方米
總樓面面積



24財年及25財年資本支出顯著下降



資本支出優化措施



與戰略夥
伴合作



提早落實
設計方案



集中採購



土地儲備策略



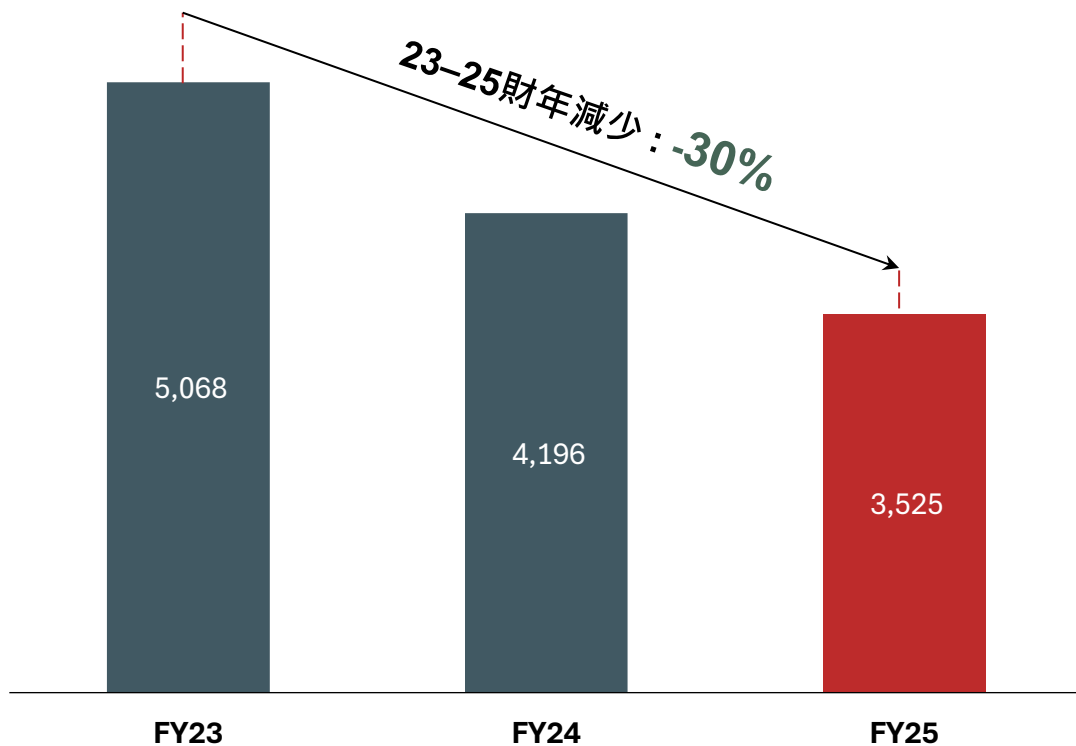
現金轉換週期較短的物業發展項目有助降低資本支出

- 香港：以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

減少行政及其它營運支出以優化營運成本

推動集團持續優化計劃以降低行政及其它營運支出和員工費用

優化營運支出 (百萬港元)



25財年
行政及其它營運支出

同比 -16%

- ✓ 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，以達致「穩中求進」



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



融資前現金流回復正數



債務下降及淨負債比率趨穩



優先減債

附錄



透過可持續發展為持份者帶來價值



環境



切合未來的地方

為新世界發展旗下超過200個資產組合進行初步氣候風險評估，並就重點項目進行詳盡氣候風險分析，以制定具針對性的氣候適應措施

2050年淨零科學基礎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

中國內地所有區域辦公室100%已取得《WELL健康 - 安全評價準則》認證，為員工提供健康和安全的工作場所

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，更清晰指導未來的募集資金用途，符合可持續發展目標

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



G R E S B
★★★★☆ 2024

四星級別
全球房地產可持續標準
常設投資指標



入選標普全球2024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: B級

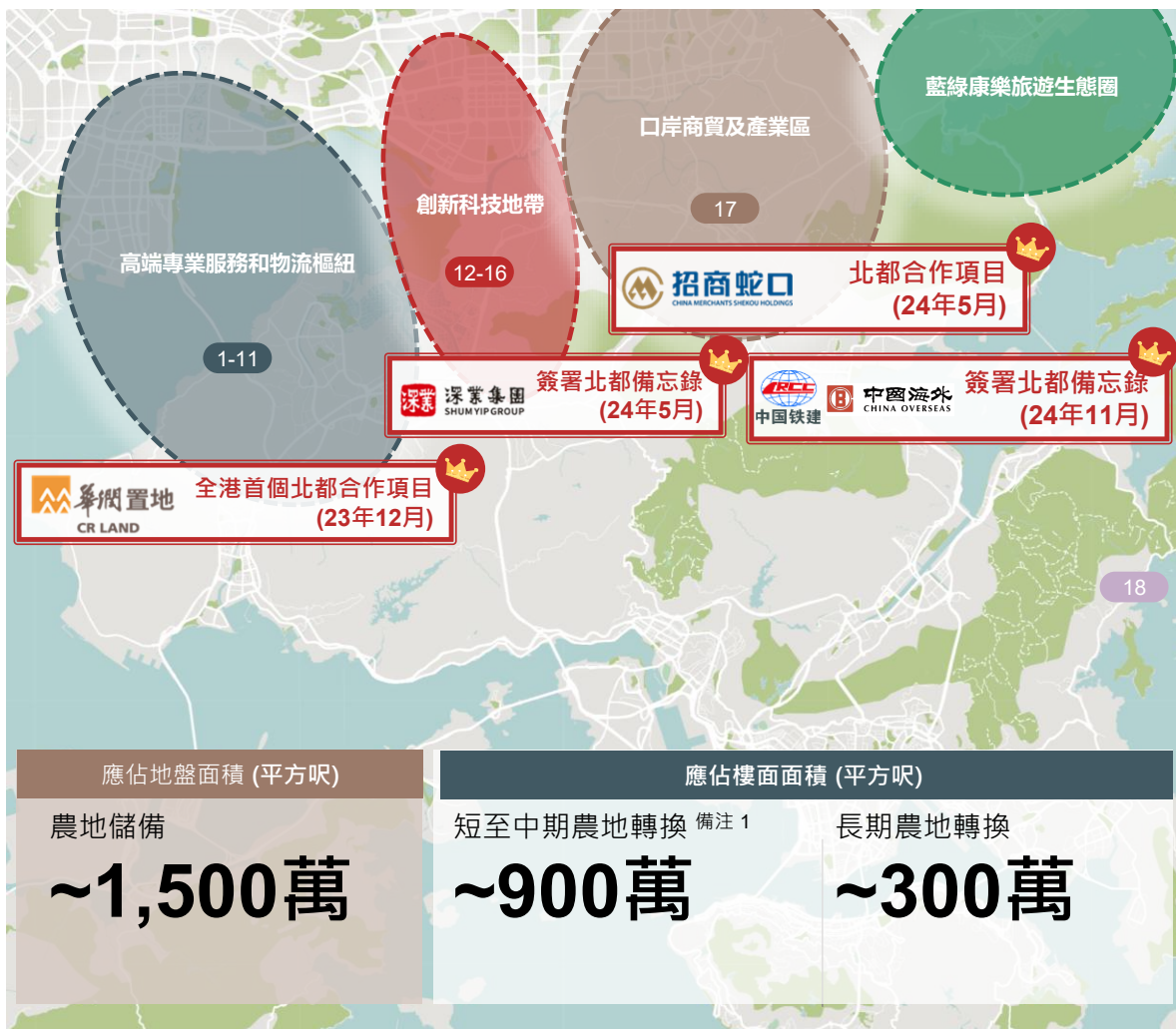
K11 的業務版圖

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	於25財年開業	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	未來發展項目	廣州 (漢溪) K11	零售
	香港 King's Road K11 ATELIER	寫字樓		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



備注 1 包括粉嶺馬適路及元朗龍田村四期
備注 2 改劃申請已於2024年12月20日獲城規會批准
備注 3 為改劃作住宅用途的法定圖則修訂，已於2025年9月5日獲城市會同意，以便進行後續的刊憲程序。
備注 4 改劃申請已於2025年1月10日獲城規會批准
備注 5 放寬密度請已於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

農地 (選定)	狀況	建議地積比率 (待政府批准)	應佔樓面面積 (平方呎)	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9月
橫口村	① 短期	3.5	50.4萬	} 華潤置地 CR LAND ~700萬
元朗龍田村二期	② 短期	5.0	27.5萬	
元朗龍田村四期	③ 將於2025年內完成換地	5.0	17.3萬	
元朗龍田村五期 備注 2	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 (9月) 備注 3	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 4	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 5	⑫ 中期	0.4 → 1.5	105.1萬	~400萬
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	1.5	141.8萬	
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	⑱ 短期	1.5	79萬	~80萬
合計				~1200萬

與國企的合作持續取得進展

簽署合作協議

項目進展

2023年12月

2 3

戰略合作



龍田村
(元朗南)

- 總樓面面積: ~72萬平方呎

2024年5/6月

17

戰略合作



馬適路
(粉嶺北)

- 總樓面面積: ~112萬平方呎

備忘錄



共同研發北都區內的
創科及其他房地產項目

2024年11月

備忘錄



攜手研發北都項目

2024年12月

2025年3月

2025年尾

2 3

17 馬適路及龍田村⁽¹⁾

建築圖則已獲批



17

馬適路
完成換地

- 補地價:
每呎1,627港元
- 較2024年同類案例
低 35%

17

馬適路
項目動工儀式



3

龍田村
四期

將於2025年內完成換地

- 補地價:
~每呎1,600港元
- 較2025年同類案例
低 ~30%

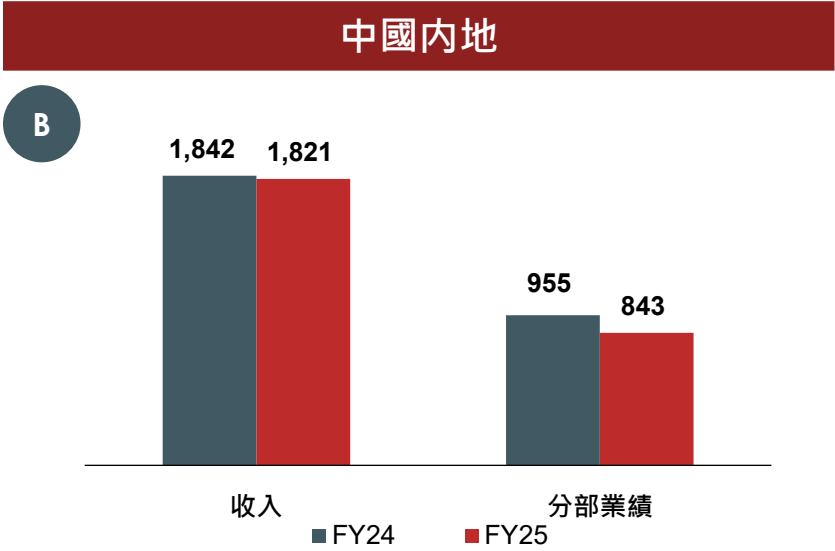
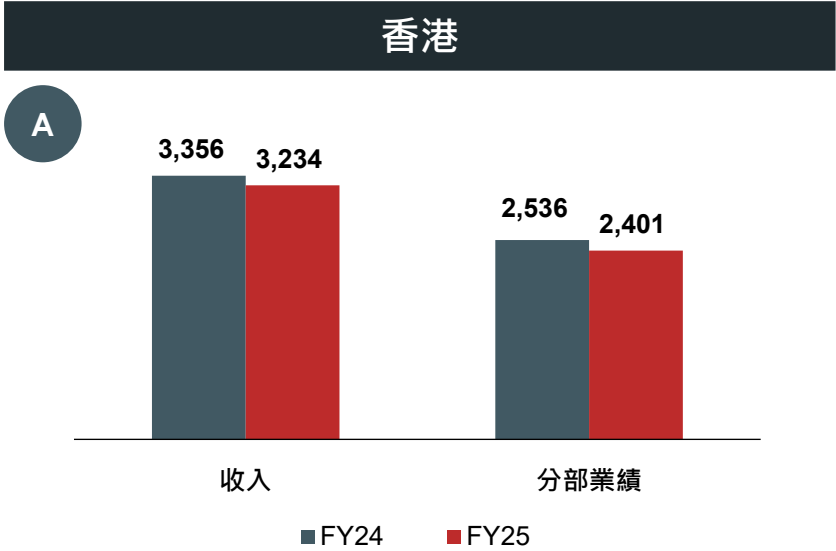
1. 與華潤置地合資項目的部分建築圖則已被獲批

在充滿挑戰的環境下，發展物業與投資物業的表現

百萬港元 \$

投資物業

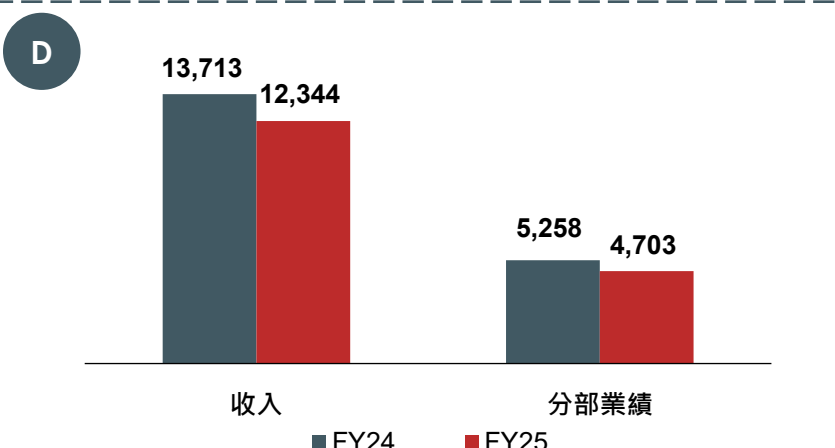
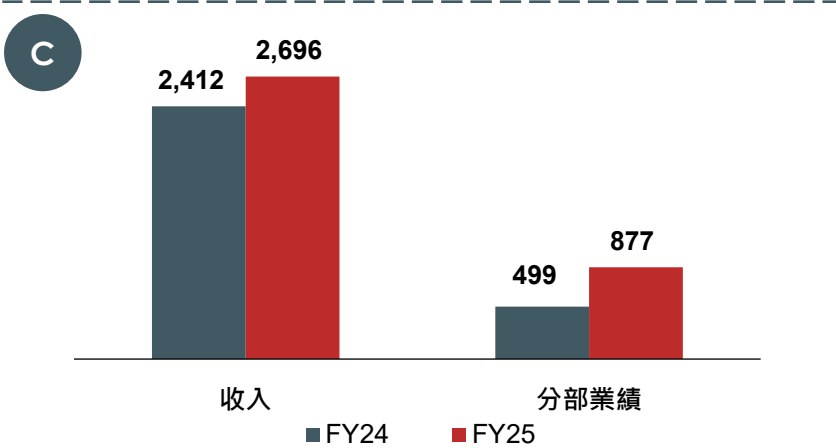
發展物業



投資物業

收入:
51億港元
(-3%)

分部業績:
32億港元
(-7%)



發展物業

收入:
150億港元
(-7%)

分部業績:
56億港元
(-3%)

香港

收入: 59億港元 (+3%)
分部業績: 33億港元 (+8%)

中國內地

收入: 142億港元 (-9%)
分部業績: 55億港元 (-11%)

1. 分部業績 = 扣除融資成本、稅項、投資物業公允值變動、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 / 特殊項目的盈利

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。

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。