

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



新世界發展有限公司

New World Development Company Limited

(於香港註冊成立之有限公司)

(香港股份代號：0017)

2025/2026 全年業績公告

業績重點:

- 本集團收入為 19,992 百萬港元，按年下降 28%，主要由於建築業務收入減少及中國內地物業交付減少，部份被香港物業交付增加所抵銷。
- 毛利按年下降 19%至 9,426 百萬港元，毛利率則由 42%上升至 47%。
- 核心經營溢利為 7,702 百萬港元，按年增加 28%。
- 本年度虧損為 26,818 百萬港元，主要由於 11 SKIES 項目相關之非現金耗蝕虧損及撥備所致。撇除非現金耗蝕虧損、撥備及其他虧損後，本集團業務表現維持穩健，經常性營運淨溢利為 2,228 百萬港元，為過去數個財政年度以來首次轉虧為盈。
- 本集團持續嚴格控制成本，一般行政及其他營運費用按年下降 19%。
- 香港物業發展收入為 5,122 百萬港元，分部業績為 3,828 百萬港元。
- 中國內地物業發展收入 5,826 百萬港元，分部業績為 2,182 百萬港元。
- 香港物業投資收入為 3,424 百萬港元，分部業績為 2,620 百萬港元。
- 中國內地物業投資收入為 1,915 百萬港元，分部業績為 855 百萬港元。

合約銷售:

- 本集團來自物業發展項目及資產出售的應佔合約銷售合共約為 296 億港元。
- 本集團的香港應佔合約銷售約為 221 億港元，主要來自住宅項目，包括柏傲莊 III、傲晨、傲濶、天御及柏蔚森。
- 本集團的中國內地應佔合約銷售額約為人民幣 68 億元，以大灣區為首的南部地區貢獻最大，佔比約 53%。

資本支出及財資管理:

- 資本支出為 118 億港元，按年下降 6%，主要由於本集團持續嚴格控制資本支出。
- 可動用資金合共約 330 億港元，包括現金及銀行結餘約 170 億港元及可動用的銀行貸款約 160 億港元。
- 總債務約為 1,433 億港元，於 2026 財年減少約 27 億港元。淨債務約為 1,263 億港元，於 2026 財年增加約 62 億港元。
- 總融資成本按年下降 15%至 63 億港元。
- 董事會決議不就截至 2026 年 6 月 30 日止財政年度派發末期股息。本年度並無派發任何股息。

業績回顧

回顧年內，本集團錄得來自持續經營業務的綜合收入 19,992 百萬港元，按年下降 28%，經常性營運淨溢利為 2,228 百萬港元，較去年轉虧為盈，及核心經營溢利 7,702 百萬港元（請參閱本公告第 17 頁之附註），按年上升 28%。

香港物業發展、物業投資及其他

截至 2026 年 6 月 30 日的財政年度內，香港住宅物業市場呈現復甦跡象。經歷長時間的市場調整後，市場氣氛有所改善，加上具吸引力的價格水平，帶動成交活動及住宅價格逐步回升。

根據土地註冊處的公開數據，住宅樓宇買賣合約總值按年上升約 49%，由 2024 年 7 月至 2025 年 6 月期間約 4,420 億港元，增加至 2025 年 7 月至 2026 年 6 月期間約 6,570 億港元。同期，住宅買賣合約宗數亦按年上升約 38%，由 54,270 份增加至 74,695 份。

此外，根據差餉物業估價署公佈的數據，全港私人住宅售價指數於 2025 年 6 月至 2026 年 6 月期間上升約 13%，反映期內房屋的需求持續增強，買家信心亦有所改善。

香港住宅物業市場的復甦受穩健需求支持，其中包括近年累積的置業需求，以及現有業主為改善居住環境而產生的換樓需求。於回顧年內，香港就業市場保持穩健，部分受惠於香港政府的人才引進計劃，尤其是「高端人才通行證計劃」(TTPS)及「輸入內地人才計劃」(ASMTP)。有關計劃持續吸引專業人才及其家人來港，為本港經濟注入活力，並支持住屋需求。

香港亦持續鞏固其作為國際領先金融中心的地位。於 2025 年，香港股票市場表現強勁，總市值及日均成交額均大幅上升，並自 2019 年以來重登全球 IPO 市場榜首。此外，「新資本投資者入境計劃」(CIES)的推出，亦有助進一步提升香港對國際資金及高淨值人士的吸引力。

儘管如此，在宏觀經濟環境不明朗的情況下，置業人士及投資者在作出決定時仍趨於審慎。物業項目質素、地段及品牌聲譽仍然是置業決策的主要考慮因素。

於回顧年內，本集團於香港的物業發展收入及分部業績分別為 5,122 百萬港元及 3,828 百萬港元，主要貢獻來自柏傲莊、天御、傲龍和柏蔚山。本集團位於香港的應佔合約銷售額約為 221 億港元。

本集團旗艦高端住宅品牌「PAVILIA COLLECTION」持續展現其跨越市場週期的韌性。憑藉該品牌的卓著聲譽、高端產品定位及廣泛市場吸引力，繼續為本集團物業發展業務作出重要貢獻。於 2026 財政年度下半年，「PAVILIA COLLECTION」旗下推出了兩個主要項目，分別為 2026 年 4 月推出的柏傲莊 III，以及 2026 年 5 月推出的激蘊。

由本集團與港鐵公司共同發展的柏傲莊 III，是位於大圍站上蓋的地標式河畔住宅項目，鄰近主要商業區並連接跨境交通網絡。該項目於 2026 年 4 月重新推售以來銷情理想。截至 2026 年 6 月 30 日，項目錄得合約銷售總額約 50 億港元。自重新推售以來，柏傲莊 III 的平均售價達到約每平方呎 26,000 港元，創 2026 年至今新界住宅發展項目的新高。其中一個四房單位更以每平方呎 37,888 港元售出，創下 2026 年至今新界標準單層住宅單位的最高呎價記錄。截至 2026 年 9 月 25 日，項目累計售出 356 個單位，合約銷售總額約 59 億港元。

激蘊坐落於九龍其中一個歷史悠久的高尚住宅區，屬區內罕有的低密度住宅項目，坐擁區內深厚的歷史底蘊，目標客群為富裕家庭，並受惠於區內優質的校網資源。自 2026 年 5 月推出以來，激蘊備受市場追捧，創下 2026 年至今全港新盤推出單日投標銷售金額的最高記錄。其中一個豪華四房單位以 9,140 萬港元售出，呎價為約 56,866 港元。截至 2026 年 6 月 30 日，項目錄得合約銷售總額約 27 億港元。截至 2026 年 9 月 25 日，項目已售出 67 個單位，合約銷售總額約 28 億港元。

於回顧年內，本集團旗下「PAVILIA COLLECTION」現有項目繼續保持穩健的銷售表現。

激晨是位於港島南區的超級豪宅項目，由新世界發展、帝國集團、資本策略地產、麗新發展及港鐵公司共同發展。按合約銷售總額計算，項目為 2025 年香港銷量最高的新盤。於回顧年內，項目錄得合約銷售總額約 73 億港元。截至 2026 年 9 月 25 日，項目自推售以來累計售出 791 個單位，合約銷售總額約 139 億港元。

本集團與遠東發展集團共同發展的豪華住宅項目柏蔚森位於啟德跑道區，於回顧年內錄得理想銷售表現。該項目於啟德跑道區預售住宅項目中錄得最高的合約銷售總額。於回顧年內，項目錄得合約銷售總額約 24 億港元。截至 2026 年 9 月 25 日，項目自推售以來累計售出約 965 個單位，合約銷售總額超過 71 億港元。位於北角的大型文化綜合住宅項目皇都於 2025 年 1 月推出，全部 388 個單位已於 2025 年 12 月售罄，累計合約銷售總額超過 42 億港元。

與定位高端市場的「PAVILIA COLLECTION」相輔相成，「BOHEMIAN COLLECTION」以都市專業人士及年輕置業者為主要目標客群，提供位於核心市區的現代住宅。旗下項目鄰近交通網絡、商業中心及生活配套設施，進一步豐富本集團的住宅產品組合，以滿足不同買家群體的需求。

臻玥鄰近柯士甸站，受惠於高鐵網絡及與四條鐵路線相連，持續吸引買家關注。全數 64 個單位已於 2026 年 3 月 11 日推售當日全部售罄，錄得合約銷售總額約 341 百萬港元。

「BOHEMIAN COLLECTION」旗下另外兩個項目於 2025 年 9 月及 12 月推出時市場反應熱烈。位於九龍城衙前望道的臻博，以及位於廣東道、毗鄰高鐵站的臻爾，均於各自開售當日售罄所有價單單位。兩個項目於回顧年內一共錄得合約銷售額約 12 億港元。

於回顧年內，另一個矚目的新盤為本集團與恆基兆業合作發展的高端住宅項目天御。項目於 2025 年 9 月推出，坐落於半山傳統豪宅地段，為區內近年罕有的大型高端住宅新盤。於回顧年內，項目錄得合約銷售總額約 65 億港元。截至 2026 年 9 月 25 日，項目已售出 62 個單位，合約銷售總額約 105 億港元。

除住宅發展組合外，本集團的寫字樓發展項目於回顧年內亦取得穩步進展。位於九龍西新興商業區的「永康街 83 號」提供 28 層寫字樓，總樓面面積約 440,000 平方呎，是區內少數可供出售的全新甲級寫字樓之一。項目設有逾 8,600 平方呎零售空間，以及約 20,000 平方呎的雙層梯台花園，並已榮獲多個建築獎項及綠色建築認證。截至目前，項目已售出逾 75 個單位，佔已推售單位總數約 80%。

截至 2026 年 6 月 30 日，在本集團香港未入賬之合約銷售收入中，約 20,914 百萬港元將於 2027 財政年度及 2028 財政年度入賬。預期於 2027 財政年度及 2028 財政年度入賬的主要項目包括激晨、柏傲莊 III、皇都、激蘊及臻博。

香港零售市場於回顧年內逐步展現回穩跡象。入境旅遊持續復甦，2025 年 7 月至 2026 年 6 月期間，本港錄得約 5,300 萬人次旅客到訪，按年上升約 13%。香港新股上市及資本市場活動回暖，亦帶動奢侈品零售銷售回升，主要受企業高管及高淨值人士的消費需求帶動。此外，人民幣升值亦有助支持內地旅客來港消費。

儘管有上述正面的發展，香港零售市場於回顧期內仍面對一定挑戰。本地居民外遊及跨境消費持續對本地消費構成壓力，加上消費者消費取態日趨審慎，令零售競爭進一步加劇，促使零售商需要透過體驗式活動、推廣活動及店舖升級吸引及挽留顧客。

於回顧年內，本集團於香港的物業投資收入及分部業績分別為 3,424 百萬港元及 2,620 百萬港元。憑藉 K11 在文化零售領域的獨特定位，本集團持續優化 K11 MUSEA 人文購物藝術館及 K11 Art Mall 購物藝術館的租戶組合，引入新品牌、全港首間概念店及體驗式消費項目。有關舉措支持人流持續增長，提高顧客回訪率，並加強兩個項目與顧客的互動。

K11 MUSEA 人文購物藝術館作為本集團旗下高端生活時尚零售地標，持續鞏固其作為本港首選零售目的地的地位。於回顧年內，商場銷售額按年上升約 23%，創 K11 MUSEA 開業以來的同期新高，而各個零售類別均錄得銷售增長。當中，奢侈品、珠寶及鐘錶類別的銷售合共按年增長 45%，而珠寶鐘錶會員消費，以及多個國際奢侈品牌的單月銷售額均創歷史新高。於 2026 年 6 月 30 日，K11 MUSEA 人文購物藝術館的出租率達 99%，客流量持續增長並創新高。

自 2025 年宣佈進行品牌升級計劃以來，K11 MUSEA 人文購物藝術館預期將於 2026 年底前更新超過 30% 的總零售面積，並引入超過 60 個品牌首度進駐。於回顧年內，Miu Miu 及 Rolex 已進駐 K11 MUSEA 人文購物藝術館，多個一線國際奢侈品牌亦進一步提升其於商場的業務。Audemars Piguet 擴展了其 AP HOUSE 並增設新翼，而 Balenciaga 則升級了其位於香港的首間複式店舖，並增設全港首個專屬 VIC (Very Important Client) 貴賓區。Van Cleef & Arpels 及 Brunello Cucinelli 均升級為複式店舖，而 Delvaux 亦翻新了其位於 K11 MUSEA 人文購物藝術館的香港旗艦店。Max Mara 已於 2026 年 8 月開設新店及 Alo Yoga 大中華區首家旗艦店已於 2026 年 9 月正式開幕，而 Prada、Bottega Veneta 及一個主力租戶則預期於 2026 年底前開業。

作為品牌組合升級的一部份，K11 MUSEA 人文購物藝術館成功吸引多個國際生活時尚品牌於商場開設其全港首店，包括 SHIRO、Läderach 及 Kailas。商場亦引入 On Running、HOKA 及 Unagi Yondaime Kikukawa 等優質運動時尚及餐飲品牌，進一步豐富租戶組合，提升對多元顧客群的吸引力。

K11 MUSEA 人文購物藝術館一直是世界級展覽及國際盛事的舉辦場地。於回顧年內的矚目活動包括於 2026 年 8 月重返 K11 MUSEA 人文購物藝術館的 AllRightsReserved (ARR)「CHIIKAWA ARTIVERSE」展覽、Formula 1 紅牛車隊展覽、La Patinoire Longchamp，以及為慶祝 Jonathan Anderson 首個系列面世而設的 Dior 時裝快閃店。有關活動進一步拓展 K11 MUSEA 人文購物藝術館的客群覆蓋面，並鞏固其作為集零售、文化、生活時尚及體驗式消費於一身的地位。大型主題展覽成為本港夏季其中一項最受歡迎的活動，帶動人流及推動期內商場銷售表現。

作為本集團首個 K11 項目，同時亦為吸引 Z 世代及千禧世代消費者的重要目的地，K11 Art Mall 購物藝術館於回顧年內的表現一直穩健。於 2026 年 6 月 30 日，出租率維持在 99% 的高水平。於 2025 年 8 月，商場的單月客流量創下自 2009 年開幕以來的最高記錄。

K11 Art Mall 購物藝術館於回顧年內持續優化及豐富其租戶組合，並加強對追求潮流及時尚消費群的吸引力。2026 年 6 月，商場迎來全球領先跑鞋品牌之一 Saucony，於 K11 Art Mall 購物藝術館開設其全港首店。其他矚目品牌包括於 2026 年 4 月進駐的南韓簡約風格街頭服飾品牌 Matin Kim，以及於 2026 年 6 月進駐的經典運動服飾品牌 Adidas Originals，進一步豐富商場的時尚品牌組合。

除租戶升級外，商場於回顧年內亦持續吸引來自生活時尚、娛樂、金融服務及消費品領域的品牌合作夥伴，並推出多元化體驗活動。與任天堂、Jo Malone 及 Ulike 等夥伴的合作帶來額外人流及顧客參與度，同時貢獻授權及廣告收入。

另外，香港瑰麗酒店繼 2025 年榮登「全球 50 最佳酒店」榜首後，於 2026 年再度位列全球第一，成為榜單史上首間蟬聯全球第一的酒店，彰顯集團旗下地標項目的卓越品質與國際影響力。

香港寫字樓市場於回顧年內持續穩步復甦。根據世邦魏理仕公佈的數據，全港整體甲級寫字樓租金於 2026 年 1 月至 6 月期間上升 3.5%，扭轉 2025 年下半年錄得的跌勢。

於回顧年內，本集團的寫字樓項目持續錄得強勁的營運表現，鞏固其作為本港領先優質寫字樓組合的地位。截至 2026 年 6 月 30 日，K11 ATELIER Victoria Dockside 及 K11 ATELIER King's Road 的出租率分別達 99% 及 95%，兩者均高於市場平均水平。根據高力國際公佈的數據，尖沙咀及港島東於 2026 年第二季度的寫字樓平均空置率分別為 22.1% 及 16.7%。

本集團位於中環的寫字樓項目於回顧年內的表現亦維持穩健。萬年大廈的出租率由 2025 年 6 月 30 日的 94% 上升至 2026 年 6 月 30 日的 97%，而同期新世界大廈的出租率亦由 83% 上升至 90%。

本集團旗下其他香港寫字樓項目於期內的租務表現亦保持穩健。於 2024 年 3 月落成的 83 瓊林街為區內首個雙子塔甲級寫字樓發展項目，其出租率持續提升，由 2025 年 6 月 30 日的 50% 上升至 2026 年 6 月 30 日的 83%。項目主要租戶包括 AECOM、Ralph Lauren、壽司郎、Delsey Paris、Lush、百事可樂及 LOJEL。

香港土地儲備

於 2026 年 6 月 30 日，本集團在香港持有應佔總樓面面積約為 250 萬平方呎可作物業發展用途的土地儲備。

2026 年是中華人民共和國國民經濟和社會發展第十五個五年規劃（2026 至 2030 年）的開局之年，規劃支持香港發展成為國際創新科技中心，並加快推動北部都會區的建設和發展。在此背景下，北部都會區預期將在推動香港的創科發展、經濟增長及人才吸納方面，扮演更重要的角色。

作為香港未來發展的新引擎，北部都會區預期將為本港注入新的經濟活力。待全面發展後，北部都會區預期可提供超過 500,000 個住宅單位，容納約 250 萬名居民，並創造約 650,000 個就業機會。2026 年 9 月 16 日，香港政府於公佈的《經濟及社會發展第一個五年規劃》當中，再次確認北部都會區在推動經濟增長、促進創新科技發展，以及加強香港融入粵港澳大灣區方面的重要作用。而粉嶺繞道東段亦於 2026 年 5 月正式通車，標誌着北部都會區首個大型交通基建項目落成，進一步完善區內道路網絡，並加強區內及對外的交通連繫。

本集團已作好部署，把握北部都會區帶來的新機遇。於 2026 年 6 月 30 日，本集團於新界持有待更改用途的農地儲備，應佔土地面積約為 1,240 萬平方呎，其中約 1,030 萬平方呎位於北部都會區內。推動農地儲備轉換是本集團的關鍵策略，以有效降低平均地價成本及資本開支，同時釋放其農地之潛在價值。

本集團於回顧年內持續推進其農地儲備項目。由本集團與招商局蛇口工業區控股合作發展、位於粉嶺的馬適路項目為本集團首個北部都會區發展項目，自 2025 年 3 月動工以來一直按計劃推進。本集團於北部都會區的第二個住宅項目的元朗南項目第一期，是由本集團與華潤置地（海外）有限公司合作發展，於期內亦取得進一步進展。其中，元朗南項目第二期已於 2026 年 6 月獲得重要規劃審批，目前預計將於 2030 年竣工。有關兩個項目的詳情將於「展望」部份進一步闡述。另外，永寧村項目的用地改劃作住宅用途已於 2026 年 5 月獲批。

本集團已轉換及計劃轉換的農地儲備預期可提供約 1,060 萬平方呎樓面面積，當中約 340 萬平方呎樓面面積屬短期發展項目（包括已換地項目），餘下約 720 萬平方呎樓面面積則屬中長期發展項目。

本集團預期將於未來 1 至 2 年內完成多個位於北部都會區項目的補地價程序，當中包括永寧村、欖口村、元朗南第二期及龍田村第五期，以及大樹下東路，並包括位於西貢的沙下第一期及第二期。有關項目預期可提供約 290 萬平方呎的應佔樓面面積。

中長期而言，本集團預期將透過規劃及換地申請，將為土地儲備新增約 720 萬平方呎的應佔可樓面面積。主要項目包括唐人新村、榮基村、沙埔北第二 A 期及第二 B 期、流浮山、牛潭尾以及沙埔北第三期。

本集團將繼續加快推進農地儲備轉換，釋放資產價值並補充土地儲備，配合政府發展方向，並滿足市場住屋需求。

香港物業發展土地儲備地區分佈

	總計 應佔總樓面面積 (千平方呎)
於 2026 年 6 月 30 日	
香港島	665.6
九龍	892.8
新界	931.9
總計	2,490.3

除了上述提及的土地儲備外，本集團亦持有數個已竣工項目的存貨，可為未來收益及現金流帶來貢獻。相關項目包括位於大圍的柏傲莊 III；位於啟德跑道區的柏蔚森、天瀧、Miami Quay 及 Double Coast；位於九龍灣的泰峯；以及位於半山的天御。截至 2026 年 6 月 30 日，本集團應佔未售單位的總樓面面積約為 592,000 平方呎。

農地儲備區域分佈

	土地總面積 (千平方呎)	應佔土地總面積 (千平方呎)
於 2026 年 6 月 30 日		
元朗區	9,351	9,068
北區	1,249	1,249
沙田區及大埔區	1,220	1,166
西貢區	1,133	964
總計	12,953	12,447

農地儲備轉換狀態

農地（節錄） ^{附註 1}		轉換狀態 ^{附註 2}	建議地積比率 ^{附註 3} （待政府批准）	應佔樓面面積 （千平方呎）
I. 高端專業服務和物流樞紐				
1	欖口村	短期	3.5	504
2	元朗南二期 ^{附註 4}	短期	5.0	275
3	元朗南一期 ^{附註 5}	已轉換	5.0	173
4	龍田村五期 ^{附註 6}	短期	6.5	397
5	大樹下東路	短期	4.3	25
6	唐人新村（山頭）（地盤 A）	中期	3.6	1,597
7	唐人新村（山頭）（地盤 B）	中期	3.6	1,417
8	永寧村 ^{附註 7}	短期	6.0	889
（私人部份） （改劃為住宅用途）				
9	唐人新村 3	中期	1.0	102
10	唐人新村 4	中期	3.6	743
11	元朗十八鄉路 ^{附註 8}	中期	6.0	240
12	流浮山	長期	3.0	661
II. 創新科技地帶				
13	榮基村 ^{附註 9}	中期	0.4 至 1.55 （城規會批准 地積比率+388%）	1,086
14	沙埔北 2A+2B 期	中期	1.2 及 1.7	265
15	沙埔北 3 期	長期	1.2	7
16	牛潭尾	長期	5.0	1,090
III. 口岸商貿及產業區				
17	粉嶺馬適路	已轉換	7.2	336
IV. 其他區域				
18	西貢沙下 1+2 期 ^{附註 10}	短期	1.5 （城規會批准）	790

附註 1 不包括於 2026 年 6 月 26 日刊憲的相關公告中，屬新田科技城(STT)第一期發展收回範圍內的項目。

附註 2 短期：預計 1 至 2 年內轉換成土地儲備；中期：預計 3 至 5 年內轉換成土地儲備；長期：預計需要 5 年或以上轉換成土地儲備；已轉換：土地轉換已完成並正在興建中。

附註 3 所有建議地積比率及估計可建樓面面積均可能更改，並須以政府最終批准為準。

附註 4 項目原名為龍田村第二期，規劃申請已於 2026 年 6 月 5 日獲批。

附註 5 項目原名為龍田村第四期，換地申請已於 2025 年 9 月 26 日批出。

附註 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。

附註 7 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。

附註 8 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。

附註 9 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。

附註 10 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。

中國內地物業發展、物業投資及其他

2026 財年，中國內地房地產市場仍處於發展模式轉型及高質量發展的重要階段。作為「十五五規劃」開局之年，中央政府延續「穩市場、防風險、促轉型」的政策主線，著眼構建房地產新發展模式，加快推動行業由增量開發向存量提質及可持續經營轉型。回顧年內，各地政府繼續因城施策，並以城市更新為城市發展重心。一線及核心城市逐步優化限制性政策，改善信貸環境，並完善公積金配套（如支持提取公積金支付購房首付款等），以促進合理住房需求釋放。受惠於此，部份核心城市住宅市場及優質住宅項目展現韌性。

於回顧年內，本集團在市場格局重塑的過程中始終堅守長期主義發展理念，緊扣國家推動高品質發展及「好房子」建設的政策方向，憑藉前瞻性佈局、卓越產品品質及穩健執行能力，旗下多個內地住宅項目均取得良好銷售表現。廣州豪宅標桿項目凱旋新世界於回顧年內的最高成交價達約每平方米人民幣 20 萬元，穩居全國高端住宅市場領先地位。新世界天馥則在廣州主城改善型住宅市場中，於回顧年內保持領先地位。深圳首個城市更新項目新世界 188 號作為本集團參與深圳城市更新及高品質城市建設的重要項目，新世界 188 號契合國家持續推進城市更新行動、提升城市功能及改善居民生活質素的發展方向。其首階段住宅臻悅於 4 月推出後市場反應理想，即錄得逾百夥成交，並於 6 月位列龍崗區成交套數榜首。北方市場方面，瀋陽悅景新世界持續領跑市場，分別於 2025 年 11 月位列所在區域板塊私人住宅市場銷售額第一，及於 2026 年 5 月位列瀋陽市商品住宅銷售金額榜首。

這些項目的成功不僅印證內地市場對高品質住宅的殷切需求，更體現了本集團品牌價值和產品競爭力的持續提升。在取得優異銷售業績的同時，本集團於回顧年內順利交付多個重點項目，包括上海高端住宅項目天匯璽及新世界天馥等，充分彰顯了本集團兌現品質承諾、締造美好生活的能力。

於回顧年內，本集團中國內地物業發展收入為 5,826 百萬港元及分部業績為 2,182 百萬港元。貢獻主要來自新世界天馥、瀋陽新世界花園及廣州嶺南新世界等住宅項目。

於回顧年內，本集團中國內地應佔物業合約銷售額約人民幣 68 億元，合約銷售面積約 34 萬平方米，住宅合約銷售的平均價格約每平方米人民幣 26,800 元。合約銷售金額的地區分佈，以大灣區為首的南部地區貢獻最大，接近 53%。貢獻主要來自住宅項目新世界天馥、凱旋新世界廣粵觀邸、廣州嶺南新世界、新世界 188 號以及瀋陽新世界花園，以及商業項目寧波塔寫字樓與廣州凱旋新世界公寓等。

合約銷售地區分佈

2026 財政年度 地區	面積 (千平方米)	金額 (人民幣百萬元)
南部地區（即大灣區）	112.3	3,599
東部地區（即長三角地區）	132.7	1,909
中部地區	10.5	54
北部地區	18.4	129
東北部地區	64.0	1,143
總計	337.9	6,834

於 2026 年 6 月 30 日，在本集團中國內地未入賬的合約銷售總收入中，約人民幣 34 億元將於 2027 財政年度及 2028 財政年度入賬。

於回顧年內，本集團的中國內地物業發展及物業投資項目竣工量（不包括車庫）的總樓面面積為約 28.3 萬平方米，主要位於上海和大灣區。預期 2027 財政年度本集團的中國內地物業發展項目竣工量（不包括車庫）的總樓面面積將達到約 8.4 萬平方米。

2026 財政年度中國內地項目竣工—物業發展

地區	項目／總樓面面積（平方米）	住宅	商業	總計 (不包括 車庫)	總計 (包括 車庫)
廣州	廣州增城星輝寓	—	3,123	3,123	3,123
	廣州逸彩庭園第四小區 (即新世界天馥)	124,752	1,043	125,795	182,907
上海	上海普陀區 B2-18 地塊 (即天匯璽)	54,945	—	54,945	78,693
總計		179,697	4,166	183,863	264,723

2026 財政年度中國內地項目竣工—物業投資及其他

地區	項目／總樓面面積（平方米）	商業	寫字樓	總計 (不包括 車庫)	總計 (包括 車庫)
上海	上海淮海中路項目 (即 K11 ELYSEA)	61,043	38,163	99,206	127,154

2027 財政年度中國內地項目預計竣工計劃—物業發展

地區	項目／總樓面面積（平方米）	住宅	商業	總計 (不包括 車庫)	總計 (包括 車庫)
杭州	杭州望江新城項目二期	—	42,770	42,770	42,770
廣州	廣州逸彩庭園第四小區 (即新世界天馥)	40,244	1,188	41,432	83,261
總計		40,244	43,958	84,202	126,031

2026 財年，儘管宏觀經濟承壓、居民消費信心尚待修復，中國內地消費市場仍整體保持溫和增長。國家統計局數據顯示，回顧年內社會消費品零售總額為人民幣 504,466 億元，同比增長 1.4%。其中，線上零售及服務消費表現相對穩健，反映消費模式持續向數碼化、體驗化及服務化方向演進。

消費結構轉型持續，消費者需求已由純粹購買商品，擴展至追求品質生活、社交體驗、文化參與及情感共鳴等附加價值。商業地產的競爭焦點亦由傳統租賃及零售組合，進一步延伸至內容營運、社群經營、場景打造及品牌共創。本集團順應市場趨勢，繼續以 K11「文化零售」模式為核心，融匯藝術、文化、自然、社區元素，塑造差異化的商業體驗，從而提升項目吸引力及長期資產價值。

於回顧年內，本集團在中國內地物業投資收入達到 1,915 百萬港元，分部業績為 855 百萬港元，投資物業組合內主要項目的整體出租率表現穩健。

上海 K11 Art Mall 持續透過展覽、會員活動及數碼合作夥伴合作，加強顧客參與度。於 2026 年 4 月推出的兩個大型展覽分別吸引逾 10,000 人次參觀及帶來超過 13,000 名新會員於回顧年內，項目持續拓展會員基礎，消費會員人數同比增長 7%。於 2026 年 6 月 30 日，項目出租率達 95%。

寧波 K11 於回顧年內持續扎根本地消費市場，穩步推進客群營運及品牌組合優化。項目於主要購物檔期合共舉辦逾 80 場主題活動，吸引超過 880 萬人次到訪，會員規模增至逾 19 萬名。項目亦引入 POP MART、NoFilter Fashion Publisher 及小小特工體適能等特色商戶，進一步豐富潮流零售、生活方式及親子互動業態，鞏固其在寧波商業市場的差異化優勢。

深圳 K11 ECOAST 海濱文化藝術區憑藉獨特的海濱地理優勢及 K11 文化零售定位，持續鞏固其作為大灣區文化旅遊消費新熱點的市場地位。回顧年內，項目總客流量接近 1,670 萬人次；共籌辦 316 場推廣活動，包括線下活動、文化藝術工作坊及國際展覽，同時透過一系列藝文及市場推廣活動，項目進一步彰顯其獨特的海濱藝術商業特色及品牌影響力。隨著項目營運漸趨成熟，出租率亦隨之提升。

廣州漢溪 K11 於 2025 年 9 月 29 日正式開業，緊扣「未來生活+」定位，精準引入近 50 個首度進駐全國、廣州及番禺的標誌性品牌，構建兼具國際視野與在地特色的多元商業生態。項目開業後即匯聚龐大人流，國慶期間累計接待近 70 萬人次，聖誕及新年期間客流更突破 65 萬人次。於回顧年內，項目引入兩項大型展覽。開業至今，項目共籌辦 25 場主題推廣活動，持續吸引廣泛客流，於回顧年內錄得約 840 萬人次到訪，矢志成為城市文化消費新地標。隨著營運漸入佳境，項目出租率穩步向上，於 2026 年 6 月 30 日，項目出租率達 73%，商戶組合及營運質素亦不斷優化。

武漢漢口 K11 Art Mall 於回顧年內初步完成部份業態重整及品牌策略升級，引入超過 50 個涵蓋餐飲、零售、出行及生活方式範疇的新品牌，進一步豐富項目的商戶陣容與消費選擇。透過一系列市場推廣及顧客互動活動，項目營業額於回顧年內按年增長約 11%，全年客流量接近 1,100 萬人次，按年增長 7%。2026 年 6 月至今的暑期檔月均人流更按年增長超過 20%，市場關注度及顧客黏性亦有所提升。於 2026 年 6 月 30 日，項目出租率達 92%。

武漢光谷 K11 於回顧年內深耕體驗式消費業態，圍繞「Z 世代文化探索地」定位，持續完善品牌及租戶組合。項目全年引入 47 個新品牌，涵蓋潮玩、餐飲、運動、零售及體驗等領域。項目亦善用社群推廣，籌辦 10 場電競比賽及動漫主題活動，成功帶動人流並推高市場關注度，鞏固其於武漢年輕市場的差異化優勢。於 2026 年 6 月 30 日，項目出租率達 94%。

瀋陽 K11 於回顧年內繼續調整商戶結構，成功引入遼寧省首個商場賽事級冰上運動館「奧美冰雪」。項目亦積極與政府及租戶合作，舉辦第二屆雪花啤酒節、無人機跨年表演、瀋陽市首屆甜品節、明星到店活動及手帳市集等多項推廣活動，帶動年輕人流，鞏固項目的商業號召力。於回顧年內，項目錄得超過 1,300 萬人次到訪，反映其持續穩健的客流表現及市場吸引力。

廣州雲門 NEW PARK 於回顧年內繼續專注首店經濟、品牌升級及體驗式營運，成功引入多個新租戶品牌。於回顧年內，項目全年客流達 2,300 萬人次，同比上升 3%；並透過節慶活動、主題市集、潮流賽事及香氛主題活動等推廣活動帶動人流。於 2026 年 6 月 30 日，項目出租率達 95%，反映項目租戶組合及營運表現保持穩健。

廣粵天地作為廣州珠江新城開放式街區商業的標桿項目，於回顧年內成功引入 LIBERATURS 廣州首店，並與餐飲集團租戶合作推出 JUWA 韓國料理、屋煮居酒屋及四季小館•燃等專屬首店餐飲品牌，進一步深化項目獨特性及市場吸引力。於 2026 年 6 月 30 日，項目出租率達 96%。

隨著更多的大型商業項目陸續落成開業，本集團將會繼續秉承「聚焦深耕大灣區一線城市及長三角核心城市」的戰略佈局，發展多元業態，進一步拓展經常性租金收入。

中國內地土地儲備

截至 2026 年 6 月 30 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 278 萬平方米可作即時發展，約 154 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、杭州、北京及瀋陽等城市，不包括車庫的土地儲備總樓面面積約 219 萬平方米，住宅約為 96 萬平方米。

土地儲備地區分佈

於 2026 年 6 月 30 日	總樓面面積 (不包括車庫) (千平方米)	住宅 總樓面面積 (千平方米)
南部地區 (即大灣區)	1,078.8	956.7
東部地區 (即長三角地區)	225.6	—
中部地區	720.5	422.8
北部地區	95.2	17.9
東北部地區	663.6	143.5
總計	2,783.7	1,540.9
其中，核心項目	2,190.3	956.7

多年來，本集團始終堅持深耕粵港澳大灣區及長三角核心城市的戰略定位，堅定不移地貫徹高品質發展理念。在市場環境仍處於調整及分化的背景下，本集團將繼續以審慎務實的態度管理土地儲備，聚焦具備明確發展前景及現金流貢獻能力的核心項目，推動資源精準投放及資產價值釋放。同時，本集團將積極把握城市更新、綜合開發及戰略合作機遇，攜手大型央企、國企等戰略合作夥伴，通過資源整合與優勢互補，為城市高品質發展注入新動力。

酒店

本集團位於香港、中國內地及東南亞的酒店於回顧年內展現穩健的營運表現。三大地區的收入及營運毛利均錄得按年增長，其中香港及東南亞地區的改善尤為顯著。儘管本集團中國內地個別酒店表現不一，但所有地區的整體入住率及平均每日房價均有所增長。受惠於旅遊需求持續復甦、盛事及商務活動增加，以及本集團旗下酒店持續推行的審慎成本管理措施，整體表現實現提升。

香港酒店市場於回顧年內穩步復甦。根據香港旅遊發展局的數據，香港於回顧年內接待約 5,300 萬名訪港旅客，總入境旅客人數按年上升 13%，其中來自中國內地及國際市場的入境旅客分別增長 14% 及 9.5%。有關復甦勢頭主要受惠於香港持續鞏固其作為國際盛事之都的地位，包括演唱會、體育及藝術活動，以及會議、獎勵旅遊、大型會議及展覽(MICE)活動等。回顧年內的主要盛事包括香港足球節、HYROX 香港站、香港國際七人欖球賽、香港巴塞爾藝術展(Art Basel)，以及在香港資本市場復甦帶動下舉辦的多項金融及商業論壇。上述盛事及活動吸引了大量休閒與商務旅客訪港。隨著整體市場復甦，本集團旗下的香港酒店於回顧年內錄得穩健表現，所有物業的收入及營運毛利均錄得按年增長。位於香港的三間豪華酒店，包括香港萬麗海景酒店、香港君悅酒店及香港沙田凱悅酒店的營運毛利分別按年增長 14%、10% 及 11%。

中國內地酒店市場持續面臨挑戰，主要源於非豪華市場持續供過於求，尤以中檔及經濟型酒店為甚。商務差旅與業務招待支出亦持續低迷，那些遵循政府節儉措施的國有企業尤為明顯。在此背景下，本集團繼續專注於房價管理、客源組合優化及成本控制，使旗下酒店在充滿挑戰的市場環境下仍能維持盈利能力與營運效率。於回顧年內，本集團於中國內地的酒店展現出盈利韌性，大部份物業在競爭激烈的經營環境中仍錄得營運毛利按年增長。平均每日房價表現分化，包括北京瑰麗酒店、瀋陽新世界酒店及大連新世界酒店等部分酒店錄得房價增長，而其他酒店物業的房價則面對一定壓力。

回顧年內，東南亞酒店市場儘管面對地緣政治不明朗因素加劇的挑戰，仍展現出韌性增長。越南憑藉國際入境旅客人數及旅遊消費的強勁增長，繼續成為該地區表現最強勁的市場之一。越南錄得歷來其中一個最強勁的旅遊年份，其中胡志明市表現尤為突出，於同期接待國際旅客達 640 萬人次，按年增長近 50%。此強勁表現受惠於對部份歐洲國家擴大免簽政策安排，以及與主要客源市場之間更為完善的航空配套。受惠於平均每日房價與入住率均有所上升，本集團位於越南的酒店錄得穩健的營運表現。泰國方面，普吉島繼續是高端旅客的首選目的地。憑藉其優越的市場定位，泰國普吉瑰麗酒店成功把握高端休閒旅客需求增長帶來的機遇，回顧年內的人住率較去年同期增長 10%。整體而言，受惠於強勁的旅遊需求、有利的行業趨勢，以及旗下區內酒店資產穩固的市場定位，本集團旗下東南亞酒店於回顧年內繼續保持增長動力。

於 2026 年 6 月 30 日，本集團於香港、中國內地及東南亞地區合共擁有 17 間酒店物業，共提供約 6,455 間客房。

展望

在全球環境不確定性日益增加的情況下，投資者及企業正趨向將資金配置於具備穩定性、流動性充裕及具備持續增長潛力的市場。在此背景下，中國內地作為全球最大的經濟體之一，繼續擔當推動全球經濟活動及增長的重要引擎。預期「十五五」規劃將引領中國內地邁向下一階段的高質量發展，重點聚焦創新驅動、生產力提升及可持續發展。香港憑藉其作為國際金融中心，以及連繫中國內地與環球市場門戶的獨特地位，將繼續在促進跨境資金、人才及企業流動方面發揮關鍵作用，並協助各方把握中國內地新一階段發展所帶來的機遇。

資本市場活動持續改善，包括日益增加的 IPO 項目，正增強香港的營商信心及經濟增長動力。配合政府為提升香港作為資產及財富管理樞紐的競爭力而推出的措施，包括近期針對基金經理的稅務優惠計劃，這些發展正進一步提升香港對資本、企業及人才的吸引力，並帶動專業人士及其家人持續流入香港，預期將進一步支持本港的長遠住房需求。

本集團對香港的前景仍然抱持信心。其歷久不衰的競爭力及策略地位，將持續支持住宅及商業物業市場的需求。

展望未來，本集團將繼續專注於物業發展及物業投資兩項核心業務。憑藉本集團的優質品牌及產品、有效的銷售及營運策略，以及嚴謹審慎的管理方針，本集團將繼續在充滿挑戰及不明朗的環球環境中穩步前行，並致力實現可持續的業務增長。

同時，增強現金流及降低整體債務水平仍是本集團的首要任務。為實現該等目標，本集團將繼續推行「七招減債」，包括：1) 加快開發物業銷售；2) 資產出售；3) 釋放本集團農地價值；4) 提升租務回報及增加經常性收益；5) 優化資本及營運支出；6) 暫停派息及暫緩集團永續債的分派；及 7) 採取審慎的財務管理策略。

值得注意的是，於 2026 年 9 月 17 日，本集團已向中國證券監督管理委員會（「中國證監會」）及上海證券交易所（「上交所」）提交有關公開募集商業不動產投資信託基金（「證券投資基金」）的註冊及上市申請。此項申請涉及建議分拆證券投資基金，並於上交所獨立上市（「建議分拆」），以上海香港新世界大廈作為證券投資基金的底層資產。該資產位於上海市黃浦區淮海中路 300 號，為一項由上海 K11 Art Mall 購物藝術中心及上海 K11 ATELIER 新世界大廈所構成的綜合用途物業。其後，上交所於 2026 年 9 月 19 日就建議分拆出具受理通知書。

證券投資基金的預期發售規模約為人民幣 3,818 百萬元。本集團預期將認購證券投資基金份額總數的 20%，其餘 80%將由外部投資者認購。於建議分拆完成後，本集團預期將收取估計所得款項淨額約人民幣 3,240 百萬元。集團亦將繼續就該資產提供營運管理、物業管理及相關管理服務。

同月，本集團亦公佈了金額逾人民幣 17 億元的資產出售交易，涉及寧波新世界甲級寫字樓寧波塔，以及杭州項目一期寫字樓連商舖 1 至 16 層以及地下停車位。

中國內地方面，房地產政策延續穩市場、防風險及促轉型的主線，並進一步圍繞城市更新及「好房子」建設等方向深入推進。中央政府穩定市場的決心堅定，並推動行業由傳統增量開發向品質提升。相關供需及金融支持措施有助支持合理住房需求，並為優質住宅項目及高品質商業物業營造更有利的發展環境。

物業發展分部方面，本集團在香港及中國內地的多個項目正按計劃推進。本集團位於北部都會區的項目位置具備策略優勢，將受惠於香港下一階段的經濟發展。北部都會區是推動香港發展成為國際創新科技中心的重要平台，預期將成為未來經濟增長的主要動力。透過吸引企業、資本及人才，並創造新的就業機會及社區，北部都會區將有助進一步鞏固香港的長遠競爭力及發展前景。

本集團與招商局蛇口工業區控股共同發展的粉嶺馬適路大型住宅及商業發展項目，坐落於具策略優勢的位置，鄰近發展成熟的新市鎮，並受惠於完善的鐵路網絡、綜合交通基建及現代化商業配套。項目亦毗鄰粉嶺繞道，其中粉嶺繞道（東段）已於 2026 年通車，進一步完善區內道路網絡及提升項目的交通連接性。該項目已被納入北部都會區的「口岸商貿及產業區」，配合區域發展的整體目標，並加強與鄰近新田科技城的連繫。

該項目將成為本集團於北部都會區的首個「PAVILIA COLLECTION」項目，總樓面面積逾 110 萬平方呎，可提供約 2,300 個住宅單位。該項目亦將設有區內最大型購物商場，為該地區注入新活力，同時釋放本集團的農地價值。該項目最快可於 2027 財政年度開始銷售。

位於北部都會區「高端專業服務及物流樞紐」內的元朗南項目第一期及第二期，由本集團與華潤置地（海外）有限公司合作發展。隨着區內按規劃逐步發展成為專業服務及現代物流業的重要經濟及就業樞紐，項目具備有利條件，可受惠於區內轉型所帶來的機遇。作為項目首幅住宅用地，第一期已於 2025 年動工，預計於 2029 年落成。第二期於 2026 年 6 月取得規劃許可後，預計於 2030 年落成。兩期項目最快可於 2028 財政年度展開預售，預計合共提供約 1,900 個住宅單位，總樓面面積合共超過 72 萬平方呎。

此外，根據《經濟及社會發展第一個五年規劃》，香港特區政府將在北部都會區建設三個大學城，分別為新田大學城、洪水橋大學城及打鼓嶺大學城。三個大學城內合共約 300 公頃的教育設施，將串聯毗鄰重點產業用地、特色保育地區、康體文藝設施和周邊社區，旨在構建融合教育、科研、產業及社區發展的綜合生態圈。在此綜合規劃下，三個大學城的總體規劃面積將擴容至逾 1,000 公頃，相當於教育設施用地面積的三倍以上。本集團的項目，如唐人新村、榮基村及牛潭尾等，均策略性毗鄰大學城附近，預期可受惠於由校園、創新科技產業、人才集群及配套社區共同構建的蓬勃生態圈。

除北部都會區外，本集團亦正推進香港市區內的多個項目。其中一個重點項目為尖沙咀漢口道的商住發展項目。項目位處市中心，受惠於周邊完善的城市配套及蓬勃的都市氛圍，毗鄰九龍公園的開揚綠化空間，並鄰近香港高鐵站及西九龍文化區。這座樓高 27 層的項目將提供多元化的物業組合，涵蓋住宅、零售、寫字樓及酒店用途，各部份均設有獨立升降機大堂，總樓面面積約 14 萬平方呎。住宅單位將設於項目較高樓層，提供約 100 個單位，其餘樓面面積則用作酒店及商業用途。

將軍澳百勝角項目是位於發展成熟的將軍澳市中心的罕有大型住宅發展項目，由本集團與招商局置地合作發展。項目鄰近港鐵坑口站，交通便利，預期將提供約 610 個單位，總樓面面積約 291,000 平方呎。作為區內少數具規模的新發展項目之一，項目預期將受惠於區內持續的需求。

除住宅發展項目外，皇都戲院辦公室項目預期將於 2027 財政年度為本集團的物業發展業務帶來銷售及租賃方面的新增供應。該項目位於北角皇都戲院重建項目內，毗鄰皇都住宅發展及即將開幕的 STATE THEATRE by K11 零售部份，是整個綜合用途發展項目的重要組成部份。所有寫字樓單位均作出售及出租用途，市場初步反應理想。本集團預期，隨著市場推廣及銷售及租賃活動持續推進，項目的銷售步伐將於 2027 財政年度逐步加快。

在中國內地，深圳城市更新項目新世界 188 號總建築面積約 90 萬平方米，涵蓋逾 22 萬平方米商務辦公空間、超過 10 座住宅物業，並設有特色商店街、幼兒園、綜合健康服務中心、文化活動中心及大型地下停車場，構建完善多元的生活圈。首階段住宅項目臻悅共提供約 1,140 個住宅單位，首批 315 單位已於 2026 年 4 月推出市場，成為深圳東部首個於首推即錄得過百夥成交的樓盤，領跑龍崗市場。截至目前，首批單位已售出約七成住宅。本集團將視乎市場情況及銷售部署，預期於 2026 年第四季度進一步推出後續批次住宅單位，為本集團於大灣區的住宅銷售及城市更新業務注入持續動力。

位於南山深圳灣上游科創核心區的城市更新項目灣上雲啟開發正按計劃推進，預計將於 2027 財年推出市場。該項目將成為本集團於中國內地的首個「PAVILIA COLLECTION」項目，總規劃建築面積約 14.9 萬平方米，其中可售住宅部份灣傲逾 4.8 萬平方米，定位為高端住宅項目，採用兩梯兩戶設計，所有單位均享約 270 度環幕景觀視野，並配套大型商業和公共配套設施，旨在精準吸納區域內的科創人才。隨著西麗逐步發展成為深圳重要交通樞紐，多條軌道交通線路將於區內匯聚，進一步提升區域的交通便捷度及發展潛力，為項目帶來長遠價值。

此外，本集團將持續推進重點項目推售，包括廣州凱旋新世界、新世界天馥、耀勝尊府、瀋陽悅景新世界等重點項目。

香港物業投資市場方面，消費模式持續轉變，加上市民外遊趨勢延續，預期香港零售市場的競爭仍然激烈。儘管如此，本集團對香港零售市場的長遠前景仍然充滿信心。訪港旅客人數持續回升、本地消費意欲改善，以及香港作為主要旅遊及文化目的地的地位，預期將繼續為零售市道提供支持。

展望未來，K11 MUSEA 人文購物藝術館將透過策略性優化租戶組合、推動品牌升級，以及締造創新的顧客體驗，持續豐富其高端零售及體驗式消費內容。憑藉其文化零售的獨特定位，K11 MUSEA 人文購物藝術館致力提升顧客忠誠度、吸引高消費力訪客，並鞏固其作為香港頂級零售目的地之一的地位。

K11 Art Mall 購物藝術館將繼續憑藉其對 Z 世代及千禧世代消費者的強大吸引力，引進新興品牌及創新零售概念，並帶來迎合年輕客群喜好的潮流體驗。商場亦將繼續善用中庭及廣場空間，舉辦期間限定體驗及開展策略性合作，進一步鞏固其作為品牌連繫年輕消費者的首選平台，同時帶動人流，並增加場地授權及廣告收入。

作為皇都的零售部份，STATE THEATRE by K11 將成為炮台山近十年最大型住宅項目基座商場之一，亦是 K11 在香港島的首個零售項目。這座樓高四層的商場總樓面面積約 85,000 平方呎，舖位約 40 至 50 間。租戶組合以特色餐飲、優質生活品味及文化體驗為核心，並匯聚富有北角情懷的商戶，將傳承精神融入現代化建築設計，打造多元化的優質體驗。項目預期於 2027 財政年度推出。

儘管香港寫字樓市場的基本需求持續改善，根據高力國際公佈的數據，預期將有約 120 萬平方呎的新增甲級寫字樓供應於 2026 年下半年進入市場，當中約 100 萬平方呎位於中環及銅鑼灣。即使市場需求有所改善，預期市場競爭仍然激烈。

儘管面對上述挑戰，本集團對旗下寫字樓物業組合的長遠吸引力仍然充滿信心。本集團旗下的優質寫字樓物業、策略性地段及多元化租戶基礎，為維持出租率及租賃表現奠定穩固基礎。本集團將繼續加強與租戶的關係、優化租戶組合，並把握受惠於香港持續發展為國際金融及商業中心的行業所帶來的機遇。

中國內地物業投資方面，本集團將繼續推進核心城市重點投資物業項目，進一步拓展 K11 在中國內地的文化零售及高端商業版圖。其中，位於上海淮海中路核心地段的 K11 ELYSEA 正有序推進。項目秉持藝術、人文、自然、奢享與辦公相互融合的理念，致力以具創意及啟發性的工作與生活空間，構建「縱向創意城市」的商業及辦公體驗；並巧妙呼應淮海公園的自然景觀，規劃近 3 萬平方米的多元化生活場景及開放式社交空間。項目的寫字樓部份 K11 ATELIER Huaihai 作為上海核心商業區的嶄新商業項目，已榮獲 BETTER FUTURE「2026 世界設計大獎」銀獎等多個建築獎項及綠色建築認證，備受法律、金融及諮詢等專業服務行業青睞。目前，K11 ATELIER Huaihai 已竣工並正安排租戶分階段進場進行內部裝修，預租率為 70%，預計於 2026 年第四季度起分階段投入使用，而零售部份則計劃於 2027 年 12 月起逐步開業。

此外，本集團在杭州望江新城核心地段的新世界·城市藝術中心亦按計劃推進。項目毗鄰望江金融科技城，集金融產業、高端住宅及公共設施於一身，享有優越的城市發展基礎與消費潛力。項目商業部份採用地上九層、地下三層的空間設計，致力呈獻融合零售、文化、藝術、娛樂及生活方式的全新複合型商業體驗空間，並已確認引入一線影院作為主力商戶之一。項目的杭州 K11 Art Mall 與 K11 ATELIER 計劃於 2027 年第四季度分階段開業，將深化本集團於長三角核心城市的投資物業佈局，為未來經常性收入增長注入新動力。

酒店業務方面，受惠於旅遊業的持續復甦，以及各類盛事、展覽、會議及娛樂活動檔期豐富的支持下，本集團旗下的香港酒店預期在近期內維持平穩增長。來自中國內地及短途區域市場的訪港旅客預計仍為主要的增長動力。憑藉在豪華及高端酒店領域的穩固地位，本集團將繼續提升營運效率並優化客戶體驗，以吸納優質客源，並在不斷演變及競爭激烈的市場中維持穩健表現。

中國內地酒店市場預期將維持審慎增長。預期行業表現將主要來自入住率所帶動，而非平均房價增長。由於客房供過於求，加上旅客消費模式趨向注重性價比，預期令整體房價升幅放緩。在此背景下，本集團將繼續專注於維持入住率並保持房價穩定。本集團亦會優先提升營運效率、控制成本及提升顧客體驗，以增強其中國內地酒店的競爭力及盈利能力。

東南亞酒店市場前景維持正面，主要受惠於越南旅遊業的持續增長以及泰國航空配套的進一步改善。越南預計將成為東南亞表現最強勁的旅遊市場之一，而胡志明市憑藉隆城國際機場即將啟用、基建投資持續推進，以及籌備主辦 2027 年亞太經濟合作組織(APEC)會議等利好因素，具備良好的發展前景。在普吉島，主要客源市場航班網絡的恢復預期將帶動旅客增長。豪華酒店市場預期將維持較強韌性，並繼續受惠於普吉島作為高端度假勝地的持續吸引力。因此，本集團旗下的東南亞酒店預計將在來年維持良好的營運勢頭。

展望未來，本集團將繼續專注地產主業，堅持物業發展與物業投資「雙輪驅動」的發展策略，重點佈局粵港澳大灣區、長三角以及全國重點一線核心城市。本集團將繼續在房地產市場中發揮獨特優勢，堅持走高質量發展之路。憑藉國際化視野和本土化高效決策的雙重優勢，充分發揮品牌影響力，致力打造高品質產品，為人民帶來美好生活。在政策紅利持續釋放及核心城市改善需求不斷升級的背景下，本集團對把握市場機遇、實現高品質發展充滿信心。

附註：本年度虧損和經常性營運淨溢利 / （虧損）及核心經營溢利的調節如下：

	2026 百萬港元	2025 百萬港元
本年度虧損	(26,818.3)	(16,356.6)
投資物業公平值變動，包括應佔合營企業及聯營公司業績	1,332.2	406.9
持作出售物業、持作發展物業及發展中物業之耗蝕虧損， 包括應佔合營企業及聯營公司業績	7,978.8	8,502.0
物業、機器及設備、使用權資產以及於聯營公司權益之耗蝕虧損	663.8	277.2
與 11 SKIES 項目相關之耗蝕虧損及撥備淨額	18,321.5	2,700.0
商譽耗蝕虧損，包括應佔合營企業之業績	540.5	538.3
出售投資以及透過出售附屬公司及合營企業而出售投資之虧損	25.0	1,219.4
出售長期應收貸款之虧損及就合營企業投資相關應收款項作出之撥備	-	1,347.5
出售資產及重新計量出售組別之虧損	423.1	144.9
持作出售物業以及物業、機器及設備之虧損撥備撥回，包括應佔合營企業之業績	(239.0)	(4.6)
經常性營運淨溢利 / （虧損）	2,227.6	(1,225.0)
稅項	1,262.9	2,521.2
財務收入	(498.3)	(700.2)
財務費用	4,710.1	5,420.5
核心經營溢利	7,702.3	6,016.5

流動資金及資本來源

總債務

於2026年6月30日，本集團的綜合債務減少至143,267.5百萬港元（2025年：145,970.1百萬港元）。

債務淨額

於2026年6月30日，本集團的綜合淨負債為126,307.1百萬港元（2025年：120,113.3百萬港元）。

本集團之債務主要以港元、美元及人民幣計值。就本集團之中國內地業務而言，本集團維持適當水平之人民幣對外借貸，藉以進行自然對沖。本集團的人民幣風險主要來自於中國內地以人民幣作為功能貨幣的附屬公司、聯營公司及合營企業的非流動資產及負債及持有作為將來發展成本支出的人人民幣存款匯兌港元時產生。於2026年6月30日，非以港元為功能貨幣之附屬公司、聯營公司及合營企業之非流動資產及負債以當日的匯率匯兌為港元產生的收益5,818.3百萬港元已於權益確認。除此以外，本集團並無承受任何重大外匯風險。

本集團之借貸以浮動利息及固定利息計算。本年度之財務費用減少至4,710.1百萬港元（2025年：5,420.5百萬港元）。本集團透過利率掉期合約、交叉外幣掉期合約及外匯遠期合約對沖本集團部份利率及外匯風險。本集團於2026年6月30日之未結算交叉貨幣掉期合約總金額約22,269.8百萬港元，及持有未到期的利率掉期合約18,200.0百萬港元。

於2025年6月，本集團(a)通過本公司、相關集團成員公司與有關銀行債權人簽訂了新的再融資定期貸款融資協議（「新銀行融資」），對本集團部份現有境外無抵押金融債務（包括銀行貸款）進行了再融資；及(b)協調了本集團其他境外無抵押銀行貸款以與新銀行融資的條款保證統一（「經統一銀行融資」）。新銀行融資及經統一銀行融資合共涵蓋本集團約882億港元現有境外無抵押金融債務。新銀行融資包括多筆不同期限的銀行貸款，其中最早到期日為2028年6月30日。

於2025年11月3日，CS Treasury Management Services (P) Limited（「PerpCo」）及CS Treasury Management Services (B) Limited（「BondCo」）（PerpCo及BondCo均為本公司的全資附屬公司）提出交換要約，以相關交換對價，交換有效提交的現有永續證券（「現有永續證券」）及下列若干現有票據（「現有票據」，與現有永續證券統稱為「現有融資工具」）。

在完成交換要約及緊隨於2025年12月5日最終交收後：

- (a) 根據交換要約，已交換並註銷本金總額為22.93億美元（相等於約178.85億港元）的現有永續證券及本金總額為2.36億美元（相等於約18.406億港元）的現有票據；及
- (b) 根據交換要約，PerpCo和BondCo已分別發行本金總額為11.755億美元（相等於約91.693億港元）以美元計價年息率為9.000%的新優先永續資本證券（「新永續證券」）及1.866億美元（相等於約14.552億港元）以美元計價年息率為7.000%於2031年到期的新優先有抵押票據（「新票據」，與新永續證券統稱為「新融資工具」）。

交換要約是本公司努力優化其債務期限結構，提升財務的靈活性與流動性，並進一步改善本公司的整體財務狀況的一部份。新融資工具與維港文化匯掛鉤，具備強化信用的特性，且相對於現有融資工具而言，其信用狀況也有所提升。

有關各系列現有永續證券及現有票據的已交換本金總額及於 2026 年 6 月 30 日剩餘未償還本金額的詳情於本公告第 37 至 39 頁列示。

於 2026 年 6 月 30 日，本集團之現金及銀行存款(包括有限制銀行存款)減少至 16,960.4 百萬港元(2025 年 6 月 30 日：25,856.8 百萬港元)，綜合債務淨額為 126,307.1 百萬港元(2025 年 6 月 30 日：120,113.3 百萬港元)。債務淨額與權益比率為 68.3%，較 2025 年 6 月 30 日時增加 10.2%。

於回顧年度，本集團之債務淨額為 1,263 億港元，按年增加 62 億港元。有關增加主要由以下三項因素所致。

儘管本集團發展物業有相當部份的買家選擇以現金付款，扣除首期訂金後之餘款一般於 120 至 180 日後收取。預期來自柏傲莊及激蘊之現金流入約為 24 億港元。

此外，本集團於 2026 財政年度之合約銷售中，有相當部份來自合營企業項目，包括激晨、柏蔚森、天瀧、DOUBLE COAST 及天御。該等合營企業項目所產生之現金在向本集團作出分派前不會於本集團層面綜合入賬。

此外，於回顧年度，若干合營企業項目之建築工程已告完成，而相關建築貸款亦已到期。合營企業夥伴(包括本集團)須償還餘下未償還之貸款結餘。於回顧年度，本集團應佔之財務擔保減少 48 億港元。餘下之 7 億港元預期將以項目自身未來銷售所得之現金款項全數償還。

預期資產出售所得現金款項包括分拆及獨立上市 REIT 所得 32 億元人民幣(相等於約 37 億港元)、杭州望江新城項目及出售寧波塔寫字樓之所得款項。

於收取資產出售所得款項後，本集團之債務狀況預期將有所改善。

於 2026 年 6 月 30 日，本集團的長期銀行借貸、其他借貸和固定利率債券及應付票據為 143,159.4 百萬港元(2025 年 6 月 30 日：145,886.9 百萬港元)。於 2026 年 6 月 30 日的短期銀行和其他借貸為 108.1 百萬港元(2025 年 6 月 30 日：83.2 百萬港元)。於 2026 年及 2025 年 6 月 30 日銀行借貸、其他借貸和固定利率債券及應付票據到期情況如下：

	於2026年 6月30日 百萬港元	於2025年 6月30日 百萬港元
1年內	23,237.2	6,569.8
第2年	41,751.4	22,447.8
第3年	41,601.3	40,296.7
第4年	22,606.3	42,085.0
第5年	4,987.7	22,693.0
第5年後	9,081.6	11,877.8
	143,267.5	145,970.1

本集團於2026年6月30日的權益減少至184,816.4百萬港元，而於2025年6月30日為206,736.9百萬港元。

於 2025 年 9 月 25 日，本集團的若干成員（作為借款人及／或義務人）與 Deutsche Bank AG（德意志銀行）（作為安排行、原貸款人及代理人）等訂立了一份融資協議（「融資協議」）。根據融資協議，本集團的若干集團公司將獲提供一項最高達 59 億港元的定期貸款融資（「融資」），其中初始承諾部份最高達 39.5 億港元，以供本集團作為日常融資活動之用。該融資會或將會以第一順位抵押方式抵押名為維港文化匯的物業（包括五大主要組成部份，即 K11 ARTUS 寓館、K11 ATELIER、K11 MUSEA 人文購物藝術館、香港瑰麗酒店及若干停車場）及與維港文化匯相關之資產為擔保。於 2026 年 9 月，本集團取得額外定期貸款融資，將貸款融資額度由 3,950.0 百萬港元增加至 4,900.0 百萬港元。本集團一直在監控其持續遵守財務契約要求的情況，並將繼續積極安排銷售和預售活動，執行資產處置計劃。

本集團將應對市場變化並抓住需求，以產生現金流入和增強流動性。本集團還將繼續採取積極措施控制運營成本和資本支出。

報告期後事項

於 2026 年 9 月 17 日，本集團宣佈建議進行分拆，以「上海香港新世界大廈」作為底層資產，將公開募集商業不動產投資信託基金（「證券投資基金」）於上海證券交易所（「上交所」）獨立上市。於向監管機構提交相關申請材料後，並其後於 2026 年 9 月 19 日收到有關建議分拆之受理通知，於 2026 年 6 月 30 日，相關資產及負債已根據香港財務報告準則第 5 號「持作出售之非流動資產及終止經營業務」分類為持作出售之處置集團。有關資產及負債之詳情於本公告附註 10 披露。

業績

New World Development Company Limited (新世界發展有限公司)(「本公司」)董事會(「董事會」)宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2026年6月30日止年度之經審核綜合業績如下：

綜合收益表

截至2026年6月30日止年度

	附註	2026年 百萬港元	2025年 百萬港元
收入	2	19,992.2	27,680.5
銷售成本		(10,566.6)	(16,054.7)
毛利		9,425.6	11,625.8
其他收入		853.8	32.1
其他虧損，淨值	3	(8,177.6)	(10,374.2)
與11 SKIES項目相關之耗蝕虧損及撥備淨額	3	(18,321.5)	(2,700.0)
銷售及推廣費用		(1,131.7)	(1,181.5)
百貨營運費用		(977.5)	(1,032.4)
行政及其他營運費用		(2,845.1)	(3,524.6)
投資物業公平值變動		(1,807.8)	(1,128.6)
營業虧損	4	(22,981.8)	(8,283.4)
財務收入		498.3	700.2
財務費用		(4,710.1)	(5,420.5)
		(27,193.6)	(13,003.7)
應佔業績			
合營企業		224.7	(830.6)
聯營公司		1,413.5	(1.1)
除稅前虧損		(25,555.4)	(13,835.4)
稅項	5	(1,262.9)	(2,521.2)
本年度虧損		(26,818.3)	(16,356.6)
應佔：			
本公司股東		(28,148.8)	(16,301.5)
永續資本證券持有人		1,987.0	988.3
非控權股東權益		(656.5)	(1,043.4)
		(26,818.3)	(16,356.6)
每股基本及攤薄虧損 (港元)	7	(7.72)	(6.82)

綜合全面收益表

截至2026年6月30日止年度

	2026年 百萬港元	2025年 百萬港元
本年度虧損	(26,818.3)	(16,356.6)
其他全面(虧損)/收益		
將不會重列往損益之項目		
按公平值透過其他全面收益列賬金融資產之權益工具公平值變動淨額	(98.1)	(49.9)
由物業、機器及設備及使用權資產重列為投資物業之物業重估， 已扣除稅項	38.9	105.8
換算差額	304.5	398.2
已予重列/最終可能會重列往損益之項目		
出售合營企業及聯營公司權益時撥回及重分類儲備	—	85.5
出售附屬公司時撥回及重分類儲備	(218.7)	(987.1)
應佔合營企業及聯營公司其他全面收益	163.4	37.6
現金流量對沖之收益／（虧損）	366.9	(313.0)
換算差額	5,350.4	1,308.7
本年度其他全面收益	5,907.3	585.8
本年度全面虧損總額	(20,911.0)	(15,770.8)
應佔：		
本公司股東	(22,546.0)	(15,982.9)
永續資本證券持有人	1,987.0	988.3
非控股股東權益	(352.0)	(776.2)
	(20,911.0)	(15,770.8)

綜合財務狀況表

於2026年6月30日

	附註	2026年 百萬港元	2025年 百萬港元
資產			
非流動資產			
投資物業		198,891.2	204,885.0
物業、機器及設備		15,486.0	16,034.3
使用權資產		3,394.4	3,898.8
無形資產		383.1	791.5
合營企業權益		30,195.2	32,186.1
聯營公司權益		11,145.3	9,199.5
按攤銷成本列賬金融資產		—	111.9
按公平值透過損益列賬金融資產		3,946.0	4,420.4
按公平值透過其他全面收益列賬金融資產		488.8	2,331.5
衍生金融工具		103.6	—
持作發展物業		14,579.3	15,377.5
遞延稅項資產		1,509.3	1,714.5
其他非流動資產	8	8,032.0	22,737.8
		288,154.2	313,688.8
流動資產			
發展中物業		32,532.1	37,328.4
待售物業		30,555.0	28,773.9
存貨		123.3	153.3
應收賬、預付款及合約資產	9	12,978.6	12,266.2
按公平值透過損益列賬金融資產		453.6	536.7
衍生金融工具		-	106.0
現金及銀行存款 — 有限制及無限制		16,960.4	25,856.8
		93,603.0	105,021.3
持作出售的處置集團資產	10	9,939.8	1,554.9
		103,542.8	106,576.2
總資產		391,697.0	420,265.0
淨流動資產		27,996.1	48,930.1

綜合財務狀況表

於2026年6月30日

	附註	2026年 百萬港元	2025年 百萬港元
權益			
股本		78,382.1	78,382.1
儲備		71,355.6	85,333.7
股東權益		149,737.7	163,715.8
永續資本證券		27,858.2	35,178.0
非控權股東權益		7,220.5	7,843.1
總權益		184,816.4	206,736.9
負債			
非流動負債			
長期借貸		124,078.4	143,942.1
租賃負債		1,565.1	3,415.1
遞延稅項負債		5,368.9	7,766.9
衍生金融工具		281.5	666.1
其他非流動負債		40.0	91.8
		131,333.9	155,882.0
流動負債			
應付賬、應付費用及合約負債	11	37,401.8	40,173.9
長期借貸之即期部份		23,856.0	6,520.0
短期借貸		652.8	474.0
租賃負債		555.2	655.8
衍生金融工具		355.1	67.5
即期應付稅項		9,314.1	9,754.9
持作出售的處置集團負債	10	72,135.0 3,411.7	57,646.1 —
		75,546.7	57,646.1
總負債		206,880.6	213,528.1
總權益及負債		391,697.0	420,265.0

附註：

1. 編製基準

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港《公司條例》第 622 章之規定而編製。綜合財務報表以原始成本常規編製，並已就按公平值計量的投資物業、若干金融資產及金融負債（包括衍生金融工具）的重估而作出修訂。

編製符合香港財務報告準則的綜合財務報表須運用若干關鍵會計估算，同時亦需要管理層在應用本集團的會計政策過程中作出判斷。

(a) 採納新訂準則及準則的修訂

本集團已採納下列與本集團的業務有關，並須於截至2026年6月30日止財政年度應用的準則的修訂：

香港會計準則第21號及 香港財務報告準則第1號的修訂	缺乏可兌換性
香港財務報告準則第7號及第18號， 香港會計準則第1號，第8號，第36號及第37號 示例說明之修訂	財務報表中有關不確定性之披露

採納準則的修訂並無對本集團的業績及財務狀況構成重大影響。

(b) 尚未生效的新準則、準則修訂及詮釋

下列新準則、準則的修訂及詮釋須於 2026 年 7 月 1 日或之後開始的會計期間或較後期間採納，惟本集團並無提早採納：

香港會計準則第 28 號的修訂	聯營公司及合營企業投資的公允價值選擇權
香港財務報告準則第 9 號及 香港財務報告準則第 7 號的修訂	金融工具分類與計置之修訂
香港財務報告準則第 9 號及 香港財務報告準則第 7 號的修訂	引據自然能源電力的合同
香港財務報告準則第 10 號及 香港會計準則第 28 號的修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資
香港財務報告準則第 18 號	財務報表的呈列與披露
香港財務報告準則第 19 號	非公共受托責任子公司的披露
香港財務報告準則第 20 號	受規管資產及受規管負債
香港財務報告準則修訂	香港財務報告準則的年度改良—第 11 號
香港詮釋第 5 號	財務報表的呈列—借款人對載有按要求償還條款的定期貸款的分類

本集團已開始評估採納新準則及準則的修訂的影響，其中若干新準則及準則的修訂可能與本集團的營運有關，並可能引致會計政策變動、披露的變動以及於簡明綜合財務報表內若干項目的重新計量。

香港財務報告準則第 18 號將取代香港會計準則第 1 號「財務報表之呈列」，並引入新規定，以提升同類實體財務表現的可比較性，及向財務報表使用者提供更具相關性及透明度的資料。雖然香港財務報告準則第 18 號不會影響財務報表項目的確認或計量，但預期其對財務報表的列報及披露將帶來廣泛影響，尤其是在綜合損益表的呈列，以及於財務報表內披露管理層界定的績效指標方面。

管理層現正評估採用新準則對本集團綜合財務報表的詳細影響。本集團預期自其強制生效日期 2027 年 1 月 1 日起採用該新準則，並於截至 2028 年 6 月 30 日止年度開始應用。由於須追溯應用該準則，截至 2027 年 6 月 30 日止財政年度的比較資料將根據香港財務報告準則第 18 號的規定予以重列。

除上述列報及披露方面的變動外，預期該等新頒佈準則不會對本集團的經營業績或財務狀況造成重大影響。

1. 編製基準（續）

(c) 持續經營基準

截至 2026 年 6 月 30 日止年度，本集團產生虧損淨額 26,818.3 百萬港元，主要由於與 11 SKIES 項目相關之耗蝕虧損及撥備 18,321.5 百萬港元、待發展／發展中物業及持作出售物業確認耗蝕虧損 6,667.3 百萬港元，以及投資物業公平值虧損 1,807.8 百萬港元所致。於 2026 年 6 月 30 日，本集團總借貸為 148,587.2 百萬港元，其中包括於報告期末起 12 個月內到期償還的銀行及其他借貸 19,719.3 百萬港元及應付債券及票據 4,789.5 百萬港元，餘下結餘則於其後到期償還。於同日，本集團之現金及銀行存款為 16,960.4 百萬港元，並有未提取定期貸款融資額度 3,950.0 百萬港元，該融資以第一順位抵押方式抵押名為「Victoria Dockside（維港文化匯）」的物業（包括五大主要組成部分，即「K11 ARTUS（寓館）」、「K11 ATELIER（K11 辦公大樓）」、「K11 MUSEA（K11 人文購物藝術館）」、香港瑰麗酒店及若干停車場）及與 Victoria Dockside（維港文化匯）相關之資產為擔保。

面對上述挑戰，本集團於年內完成多項融資及再融資安排。尤其是，於 2025 年 12 月，本集團完成一系列有關若干永續資本證券及票據之交換要約，其本金分別約為 2,293.0 百萬美元（相等於 17,885.0 百萬港元）及 236.0 百萬美元（相等於 1,840.6 百萬港元），以換取發行新債務融資工具，使永續資本證券及票據之未償還本金分別減少約 1,117.5 百萬美元（相等於 8,715.8 百萬港元）及 49.4 百萬美元（相等於 385.4 百萬港元），作為本集團負債管理及維持流動資金措施之一部份。

在編製截至 2026 年 6 月 30 日止年度的綜合財務報表時，本公司董事（「董事」）已仔細考慮本集團未來的流動性和業績及其可用的融資來源，以評估本集團是否有足夠的財務資源在 2026 年 6 月 30 日起至少 12 個月內繼續作為持續經營的企業，並考慮到以下計劃和措施：

- (i) 本集團將繼續積極安排物業銷售和預售活動，以應對市場變化，捕捉需求並產生現金流入，包括執行其銷售計劃及措施，以實現其預算的銷售和預售量及金額，並加快回收銷售款項；
- (ii) 本集團將就預測期間內到期償還之若干有抵押銀行貸款的再融資，主動與相關銀行進行溝通。根據其了解及與貸款方的持續溝通，並考慮到可動用的抵押品及其充足程度，本集團有信心該等銀行貸款將可進行再融資；
- (iii) 本集團將繼續積極執行其資產處置計劃，包括識別潛在買家或尋求其他機遇，以實現若干資產（包括但不限於物業、酒店及投資）的變現，以減少其債務及融資成本。作為其中一部份，本集團正推進建議分拆一項位於上海的綜合用途物業，透過公開募集商業不動產投資信託基金於上海證券交易所獨立上市；
- (iv) 本集團繼續遞延由本公司直接擔保的若干現有永續資本證券之分派，包括於 2026 年 8 月遞延分派。本集團將持續監察其財務狀況及現金流量，以決定分派決策；
- (v) 於 2026 年 9 月，若干定期貸款融資之額度已增加，已承諾融資額度由 3,950.0 百萬港元增加至 4,900.0 百萬港元；
- (vi) 於 2026 年 9 月，本集團就 11 SKIES 項目（附註 8）之合約安排與香港機場管理局（「機管局」）訂立終止契據。根據終止契據，本集團將向機管局支付現金補償，有關款項將以內部財務資源支付。終止事項減少本集團就該項目之未來財務承擔，且不會於預測期間內對本集團之財務狀況造成重大不利影響；
- (vii) 本公司的主要股東周大福企業有限公司（「周大福企業」）已向董事會表示，本集團持續經營符合其利益，而周大福企業準備在適當條款及符合適用法律及法規的前提下，於預測期間內再融資或經營活動方面有資金需求時，向本集團提供財務支持；
- (viii) 本集團將繼續探索不同方案以強化其資本基礎、提升流動性及取得額外資金來源，包括銀行借貸及債務資本市場融資，以支持其營運、建築成本及其他資金需求。本集團亦正積極與其銀行夥伴就現有融資額度之再融資及續期進行磋商。同時，本集團將繼續實施嚴格成本控制，並對營運開支、資本開支及投資承擔採取審慎態度；及
- (ix) 本集團將透過嚴格監控及報告，持續監察所有借款是否遵守財務承諾。倘預計可能出現任何不合規情況，本集團將主動與貸款方重新磋商條款或在適當情況下尋求豁免，以減輕相關風險。根據本集團與貸款方建立的關係及過往經驗，本集團有信心可順利執行該等措施。

1. 編製基準（續）

(c) 持續經營基準（續）

儘管上述情況，本集團能否達成上述計劃及措施（該等計劃及措施納入管理層於特定時間點就未來事件及情況之固有不确定結果所作出的判斷）仍存在不确定性。董事於進行評估及識別是否存在任何重大不确定性時，已審閱涵蓋自 2026 年 6 月 30 日起不少於十二個月期間之本集團現金流量預測，並認為，考慮到上述計劃及措施之成功落實，以及就現金流量預測中之現金流量假設作出合理可能的下行變動，本集團將能於自 2026 年 6 月 30 日起十二個月內按其到期時履行其財務義務。因此，董事認為以持續經營基準編製綜合財務報表屬適當。

2. 收入及分部資料

本年度內確認之收入如下：

	2026年 百萬港元	2025年 百萬港元
物業發展	10,948.3	15,039.7
物業投資	5,339.4	5,055.3
建築	213.2	3,506.9
酒店營運	1,464.0	1,499.1
其他	2,027.3	2,579.5
總額	19,992.2	27,680.5

本公司執行委員會乃主要營運決策者，決定及審閱本集團的內部報告以評估表現及分配資源。經營分部根據上述的內部報告作出釐定並不時審閱。

執行委員會認為從產品及服務層面而言，其業務包括物業發展、物業投資、建築、酒店營運及其他業務（包括設施管理、百貨及其他策略性業務）分部。

執行委員會以各分部之營業溢利以評估經營分部的表現。分部營業溢利之計量不包括未分攤項目（包括企業費用、企業財務收入及企業財務費用）的影響。此外，稅項也不會分攤予各分部。

分部之間之銷售是根據有關方協定之條款進行。

2. 收入及分部資料 (續)

	物業發展 百萬港元	物業投資 百萬港元	建築 百萬港元	酒店營運 百萬港元	其他 百萬港元	綜合 百萬港元
截至2026年6月30日止年度						
總收入	10,948.3	5,455.8	270.7	1,464.0	2,245.9	20,384.7
內部分部	—	(116.4)	(57.5)	—	(218.6)	(392.5)
對外收入	10,948.3	5,339.4	213.2	1,464.0	2,027.3	19,992.2
來自客戶合約的收入:						
— 在某一時點確認	10,948.3	—	—	547.5	794.4	12,290.2
— 一段時間內確認	—	—	213.2	916.5	1,232.9	2,362.6
	10,948.3	—	213.2	1,464.0	2,027.3	14,652.8
來自其他來源的收入:						
— 租金收入	—	5,339.4	—	—	—	5,339.4
	10,948.3	5,339.4	213.2	1,464.0	2,027.3	19,992.2
分部業績	3,982.6	3,409.9	(28.8)	(193.8)	(1,015.7)	6,154.2
其他虧損，淨值（附註(a)）	(6,732.2)	(350.6)	(46.0)	(170.9)	(877.9)	(8,177.6)
投資物業公平值變動	—	(1,807.8)	—	—	—	(1,807.8)
	(2,749.6)	1,251.5	(74.8)	(364.7)	(1,893.6)	(3,831.2)
未分攤項目						
與11 SKIES項目相關之耗						
蝕虧損及撥備淨額						(18,321.5)
企業費用						(829.1)
財務收入						498.3
財務費用						(4,710.1)
						(27,193.6)
應佔業績						
合營企業（附註b）	(181.1)	515.7	—	(136.4)	26.5	224.7
聯營公司（附註b）	1,388.9	24.6	—	—	—	1,413.5
除稅前虧損						(25,555.4)
稅項						(1,262.9)
本年度虧損						(26,818.3)
於2026年6月30日						
分部資產	92,006.6	213,169.8	49.4	10,309.7	16,247.7	331,783.2
合營企業權益	20,164.8	5,949.7	—	2,373.7	1,707.0	30,195.2
聯營公司權益	8,116.3	1,196.3	27.1	—	1,805.6	11,145.3
未分攤資產						18,573.3
總資產						391,697.0
分部負債	26,720.4	6,591.8	3,530.3	770.8	5,360.5	42,973.8
未分攤負債						163,906.8
總負債						206,880.6
截至2026年6月30日止年度						
非流動資產添置(附註c)	3.1	2,202.4	—	252.2	228.0	2,685.7
折舊及攤銷	38.9	129.1	—	398.7	680.9	1,247.6
耗蝕虧損及撥備	6,825.5	10.2	18,321.5	172.0	1,151.2	26,480.4

2. 收入及分部資料 (續)

	物業發展 百萬港元	物業投資 百萬港元	建築 百萬港元	酒店營運 百萬港元	其他 百萬港元	綜合 百萬港元
截至2025年6月30日止年度						
總收入	15,039.7	5,167.8	3,579.7	1,499.1	2,873.6	28,159.9
內部分部	—	(112.5)	(72.8)	—	(294.1)	(479.4)
對外收入	15,039.7	5,055.3	3,506.9	1,499.1	2,579.5	27,680.5
來自客戶合約的收入:						
— 在某一點點確認	15,039.7	—	—	494.0	1,254.1	16,787.8
— 一段時間內確認	—	—	3,506.9	1,005.1	1,325.4	5,837.4
	15,039.7	—	3,506.9	1,499.1	2,579.5	22,625.2
來自其他來源的收入:						
— 租金收入	—	5,055.3	—	—	—	5,055.3
	15,039.7	5,055.3	3,506.9	1,499.1	2,579.5	27,680.5
分部業績	5,274.8	3,196.6	(180.2)	(203.7)	(1,207.1)	6,880.4
其他(虧損)/收益, 淨值 (附註a)	(7,955.7)	(355.2)	101.1	21.9	(2,186.3)	(10,374.2)
投資物業公平值變動	—	(1,128.6)	—	—	—	1,845.9
	(2,680.9)	1,712.8	(79.1)	(181.8)	(3,393.4)	(4,622.4)
未分攤項目						
與11 SKIES項目相關之耗						
蝕虧損及撥備淨額						(2,700.0)
企業費用						(961.0)
財務收入						700.2
財務費用						(5,420.5)
						(13,003.7)
應佔業績						
合營企業 (附註b)	(1,445.3)	777.0	—	(155.6)	(6.7)	(830.6)
聯營公司 (附註b)	6.5	(7.8)	—	—	0.2	(1.1)
除稅前虧損						(13,835.4)
稅項						(2,521.2)
本年度虧損						(16,356.6)
於2025年6月30日						
分部資產	98,997.5	210,009.1	14,490.1	9,018.9	18,686.5	351,202.1
合營企業權益	21,500.4	6,163.8	—	2,683.8	1,838.1	32,186.1
聯營公司權益	6,910.8	221.9	41.8	—	2,025.0	9,199.5
未分攤資產						27,677.3
總資產						420,265.0
分部負債	31,368.4	5,195.6	189.4	1,176.0	6,407.2	44,336.6
未分攤負債						169,191.5
總負債						213,528.1
截至2025年6月30日止年度						
非流動資產添置(附註c)	59.0	4,635.0	685.8	34.1	346.4	5,760.3
折舊及攤銷	77.8	77.0	—	444.2	646.0	1,245.0
耗蝕虧損及撥備	8,334.6	17.4	2,726.9	200.2	693.2	11,972.3

2. 收入及分部資料 (續)

	香港 百萬港元	中國內地 百萬港元	其他 百萬港元	總額 百萬港元
截至2026年6月30日止年度				
收入				
物業發展	5,122.3	5,826.0	—	10,948.3
物業投資	3,424.1	1,915.3	—	5,339.4
建築	160.5	52.7	—	213.2
酒店營運	401.2	859.7	203.1	1,464.0
其他	321.2	1,706.1	—	2,027.3
綜合總額	9,429.3	10,359.8	203.1	19,992.2
於2026年6月30日				
非流動資產 (附註c)	139,813.7	91,878.6	1,041.7	232,734.0
	香港 百萬港元	中國內地 百萬港元	其他 百萬港元	總額 百萬港元
截至2025年6月30日止年度				
收入				
物業發展	2,696.1	12,343.6	—	15,039.7
物業投資	3,234.4	1,820.9	—	5,055.3
建築	3,400.4	106.5	—	3,506.9
酒店營運	391.9	719.2	388.0	1,499.1
其他	463.3	2,116.2	—	2,579.5
綜合總額	10,186.1	17,106.4	388.0	27,680.5
於 2025 年 6 月 30 日				
非流動資產 (附註c)	157,223.3	97,420.2	1,065.0	255,708.5

附註：

- (a) 截至 2026 年 6 月 30 日止年度，物業發展分部包括持作出售物業、發展中物業、持作發展物業及共同控制物業發展項目的耗蝕虧損共 6,667.3 百萬港元（2025 年：7,972.0 百萬港元）及其他分部則包括其他通過損益處理的金融資產處置淨損失及按揭貸款應收款項的耗蝕虧損共 60.8 百萬港元（2025 年：1,059.8 百萬港元）。
- (b) 截至 2026 年 6 月 30 日止年度，應佔合營企業業績包括應佔持作出售物業及發展中物業之耗蝕虧損 681.5 百萬港元（2025 年：分佔持作出售物業及發展中物業的耗蝕虧損 530.0 百萬港元，以及分佔應收款項撥備 1,214.0 百萬港元）以及應佔投資物業公平值收益 475.7 百萬港元（2025 年：750.9 百萬港元）及；而應佔聯營公司業績包括應佔持作出售物業之耗蝕虧損 138.0 百萬港元，並與應佔收地補償 1,250.9 百萬港元抵銷（2025 年：並無應佔耗蝕虧損或應佔收地補償）。
- (c) 非流動資產乃指除金融工具、合營企業權益、聯營公司權益、遞延稅項資產及其他非流動資產內之長期應收貸款及應收款、長期預付款及按金及保單貸款外之非流動資產。

3. 其他虧損及與11 SKIES項目相關之耗蝕虧損及撥備淨額

	2026年 百萬港元	2025年 百萬港元
其他虧損，淨值	(8,177.6)	(10,374.2)
與11 SKIES項目相關之耗蝕虧損及撥備淨額	(18,321.5)	(2,700.0)
	(26,499.1)	(13,074.2)
	2026年 百萬港元	2025年 百萬港元
按公平值透過損益列賬金融資產之公平值淨虧損	(4.9)	(87.6)
贖回固定利率債券及中期票據的收益	360.3	14.3
衍生金融工具公平值淨（虧損）／收益	(112.2)	440.4
其他應付款的撥備	(435.0)	(230.0)
虧損折讓／耗蝕虧損回撥		
合營企業墊款	239.0	—
貸款和其他應收賬款	—	112.7
存貨	22.6	26.9
物業、機器及設備	—	4.6
出售淨（虧損）／溢利		
按公平值透過損益列賬金融資產	(60.8)	(926.3)
投資物業、物業、機器及設備、使用權資產及無形資產	(106.1)	158.9
長期應收貸款	—	(133.5)
附屬公司	62.3	123.9
合營企業	—	(709.6)
聯營公司	(0.7)	114.8
耗蝕虧損／虧損折讓／計提撥備		
與11 SKIES項目相關之非流動資產及其他應付款項（附註8）	(18,321.5)	(2,700.0)
貸款、應收賬及其他應收賬	(287.3)	(486.0)
聯營公司權益	(87.7)	(274.8)
合營企業權益及有關應收賬	(150.0)	(3,017.7)
商譽	(390.5)	(338.3)
待售物業	(2,931.3)	(1,126.9)
發展中物業	(2,400.0)	(3,979.1)
持作發展物業	(1,336.0)	—
物業、機器及設備	(537.7)	(17.7)
使用權資產	(38.4)	(31.8)
租金寬減、政府補貼及資助	6.7	6.4
外幣兌換收益／（虧損）淨額	10.1	(17.8)
	(26,499.1)	(13,074.2)

4. 營業虧損

本集團之營業虧損已包括及扣除下列收入／(支出)項目：

	2026年 百萬港元	2025年 百萬港元
投資物業租金收入總額	5,339.3	5,055.3
支出	(1,479.6)	(1,299.0)
	3,859.7	3,756.3
出售存貨成本	(7,692.6)	(9,607.1)
提供服務成本	(1,394.4)	(5,148.6)
折舊		
物業、機器及設備	(825.8)	(793.7)
使用權資產	(380.4)	(397.7)
無形資產之攤銷	(41.4)	(53.6)
其他租賃費用		
短期租賃費用	(99.1)	(103.0)
可變租賃費用（不包括於租賃負債）	(33.8)	(46.7)
員工成本	(2,880.7)	(3,393.2)
核數師酬金		
審計服務	(43.5)	(46.1)
非審計服務	(13.9)	(16.5)

5. 稅項

	2026年 百萬港元	2025年 百萬港元
即期稅項		
香港利得稅	(99.7)	286.1
中國內地及海外稅項	482.8	404.9
中國內地土地增值稅	1,605.0	1,119.9
遞延稅項	(725.2)	710.3
	1,262.9	2,521.2

香港利得稅乃按照本年度估計應課稅溢利以稅率 16.5%（2025 年：16.5%）提撥準備。

中國內地及海外溢利之稅款，則按照本年度估計應課稅溢利依本集團經營業務所在國家之現行稅率計算。此等稅率由 12%至 25%（2025 年：12%至 25%）不等。

股息預扣稅主要以 5%或 10%（2025 年：5%或 10%）稅率撥備。

中國內地土地增值稅就土地增值額按累進稅率 30%至 60%（2025 年：30%至 60%）作出撥備，土地增值額為出售物業所得款項減去土地使用權成本及物業發展開支等可扣除開支。

年度內，香港已頒佈支柱二法規，並自 2025 年 1 月 1 日起生效。根據有關法例之規定，本集團認為，截至 2026 年 6 月 30 日止年度，就本集團營運所在地之司法管轄區而言，毋須繳納該法例項下之任何稅項。

6. 股息

截至兩個年度內，概無確認任何股息分派。董事會議決不建議就截至2026年6月30日止年度派發末期股息（2025年：無）。

7. 每股基本及攤薄虧損

本年度每股基本及攤薄虧損之計算基準如下：

	2026年 百萬港元	2025年 百萬港元
計算每股基本及攤薄虧損之本公司股東應佔虧損	(28,148.8)	(16,301.5)
因調整向永續資本證券持有人的應計分派	—	(871.4)
因贖回永續資本證券之溢利作出之調整	8,715.8	—
	(19,433.0)	(17,172.9)
	股份數目（百萬）	
	2026年	2025年
計算每股基本及攤薄虧損之加權平均股份數目	2,516.6	2,516.6

8. 其他非流動資產

	2026年 百萬港元	2025年 百萬港元
長期貸款及應收款	6,421.4	5,923.2
長期預付款及按金	1,610.6	2,093.2
發展項目的按金及其他預付款（附註）	—	1,904.6
與建築服務有關之合同資產（附註）	—	12,816.8
	8,032.0	22,737.8

附註：

於2018年5月，本集團獲香港機場管理局（「機管局」）授予有關位於香港國際機場航天城的11 SKIES項目之設計、建造、融資及管理合約（「11 SKIES合約」）。於11 SKIES整個發展項目竣工後，本集團將獲授予11 SKIES項目的一項長期租約（「長期租約」），租期直至2066年9月。根據長期租約的條款，本集團須於2027年6月至2066年9月的整個租期內，按照長期租約的條款及條件，支付保證租金或收益租金（以較高者為準），而收益租金相當於11 SKIES項目所得總收入的20%（其後可調整至30%）。而，香港持牌銀行亦已向機管局就有關履約責任出具履約保證。

於2026年9月30日，本集團與機管局訂立終止契據（「協議」），據此，雙方同意提前終止11 SKIES合約。就有關終止而言，本集團已同意於2027年4月1日（「終止日期」）將11 SKIES項目交還予機管局。機管局已同意，自終止日期起，不可撤回及無條件地解除本集團因11 SKIES合約產生或與之相關的任何及所有申索及責任。機管局進一步同意，於終止日期解除本集團根據11 SKIES合約向機管局提供的所有履約保證。

本集團須於終止日期向機管局支付2,300.0百萬港元的提前終止費，並須就該發展項目於協定範圍內提供若干工程及服務，而機管局毋須就此承擔任何費用，惟有關工程及服務的成本總額不得超過1,049.5百萬港元。本集團須提供該等工程及服務，直至以下較早日期為止：(a)終止日期起計滿兩年之日；及(b)該等工程及服務的累積成本已達上述上限之日。倘機管局提出要求，本集團須按本集團與機管局可能協定的條款提供物業管理服務，服務期最遲不得超過終止日期後五年，而機管局須支付相等於該等服務成本的費用。此外，本集團已同意於終止後，按本集團與機管局可能協定的條款營運11 SKIES項目內兩項娛樂設施。

本集團獲本公司主要股東周大福企業有限公司（「周大福企業」）告知，在終止11 SKIES合約的同時，周大福企業已向機管局授予一項期權（「期權」），據此，機管局可向周大福企業收購其所持有的本公司股份。授予以期權的代價為1港元。該期權僅可行使一次，並須就全部（而非部份）期權股份行使，行使期為終止日期起計三年內。僅在（其中包括）行使期權及完成有關交易不會導致以下情況的前提下，方可行使期權及完成有關交易：(i)周大福企業持有本公司股份或投票權低於30%；及(ii)機管局或周大福企業以外的任何人士成為本公司的單一最大股東。行使價相等於提前終止費的金額。周大福企業已向本公司表示，其有意繼續作為本公司的單一最大股東，並歡迎機管局對本公司作出任何投資。

根據管理層的評估，本集團已確認虧損淨額18,321.5百萬港元，包括：

- (i) 就合約資產及預付款項確認耗蝕虧損14,722.0百萬港元；
- (ii) 提前終止成本2,300.0百萬港元，須於終止日期支付；
- (iii) 就移交前及移交後工程作出撥備1,049.5百萬港元，即本集團須承擔的最高金額；及
- (iv) 虧損250.0百萬港元，即周大福企業向機管局授出的期權之公平值。該公平值在獨立外聘估值師的協助下，採用伯力克－舒爾斯模式（Black-Scholes model）計算。

與11 SKIES項目辦公室部份有關的投資物業及相關租賃負債已分類為持作出售的處置集團資產及負債，並預期於終止日期終止確認。

管理層認為，確認上述減值耗蝕及其他撥備屬恰當，原因是有關金額反映根據協議終止11 SKIES合約的成本。其他撥備乃根據日期為2018年5月30日的原11 SKIES合約所載條款及條件，以及於年結日已存在的事實及情況確認。因此，與該協議相關的影響已於本集團截至2026年6月30日止年度的綜合財務報表內入賬。

9. 貿易應收款

按發票日期計的貿易應收款之賬齡分析如下：

	2026年 百萬港元	2025年 百萬港元
少於30天	375.1	230.2
31天至60天	30.6	15.4
多於60天	431.8	740.0
	837.5	985.6

10. 持作出售的處置集團

	2026年 百萬港元	2025年 百萬港元
持作出售的處置集團資產		
投資物業	9,731.1	1,554.9
物業、機器及設備	1.0	—
無形資產	1.4	—
存貨	0.3	—
應收賬、預付款及合約資產	97.9	—
現金及銀行存款	108.1	—
	9,939.8	1,554.9

	2026年 百萬港元	2025年 百萬港元
持作出售的處置集團負債		
租賃負債	1,501.0	—
遞延稅項負債	1,687.2	—
應付賬、應付費用及合約負債	214.4	—
即期應付稅項	9.1	—
	3,411.7	—

11. 貿易應付款

按發票日期計的貿易應付款之賬齡分析如下：

	2026年 百萬港元	2025年 百萬港元
少於30天	2,137.5	2,387.3
31天至60天	73.3	70.5
多於60天	6,180.1	6,082.4
	8,390.9	8,540.2

12. 資產抵押

於2026年6月30日，資產合計231,079.2百萬港元（2025年：159,787.2百萬港元）已作為本集團若干銀行備用信貸額抵押。

13. 財務擔保及或然負債

	2026年 百萬港元	2025年 百萬港元
財務擔保合約：		
就若干物業買家之按揭信貸	1,223.0	2,490.1
擔保合營企業取得之信貸額	721.5	5,482.1
	1,944.5	7,972.2

股息

董事會議決不建議就截至 2026 年 6 月 30 日止年度派發末期股息（2025 年：無）。截至 2026 年 6 月 30 日止年度並無派發股息（2025 年：無）。

有關 2026 年股東週年大會的暫停辦理股份過戶登記日期

暫停辦理股份過戶登記日期 （首尾兩天包括在內）	:	2026 年 11 月 12 日至 2026 年 11 月 19 日
記錄日期	:	2026 年 11 月 19 日（星期四）
最後辦理股份過戶時間	:	2026 年 11 月 11 日（星期三）下午四時三十分
股份過戶登記處地址	:	卓佳證券登記有限公司 香港夏慤道 16 號 遠東金融中心 17 樓

購買、出售或贖回上市證券

於 2025 年 11 月 3 日，CS Treasury Management Services (P) Limited（「PerpCo」）及 CS Treasury Management Services (B) Limited（「BondCo」）（PerpCo 及 BondCo 均為本公司全資附屬公司）提出交換要約，以相關交換對價並按交換要約的條款和條件，交換有效提交的現有永續證券（「現有永續證券」）及下列若干現有票據（「現有票據」，與現有永續證券統稱為「現有融資工具」）。交換要約的詳情及最終結果已分別載於本公司日期為 2025 年 11 月 3 日及 2025 年 12 月 5 日的公告內。

在完成交換要約及緊隨於 2025 年 12 月 5 日最終交收後：

- (a) 根據交換要約，已交換並註銷本金總額為 2,292,955,000 美元（相等於約 17,885,049,000 港元）的現有永續證券及本金總額為 235,974,000 美元（相等於約 1,840,597,000 港元）的現有票據；及
- (b) 根據交換要約，PerpCo 和 BondCo 已分別發行本金總額為 1,175,548,191 美元（相等於約 9,169,276,000 港元）以美元計價年息率為 9.000% 的新優先永續資本證券（「新永續證券」）及 186,563,710 美元（相等於約 1,455,197,000 港元）以美元計價年息率為 7.000% 於 2031 年到期的新優先有擔保票據（「新票據」，與新永續證券統稱為「新融資工具」）。

交換要約是本公司努力優化其債務期限結構、提升資產負債表的靈活性與流動性，並進一步改善本公司的整體財務狀況之舉措的一部份。新融資工具與維港文化匯項目掛鉤，具備強化信用的特性，且相對於現有融資工具而言，其信用狀況也有所提升。

有關各系列現有永續證券及現有票據的已交換本金額及於 2026 年 6 月 30 日剩餘未償還本金額的詳情如下：

(A) NWD Finance (BVI) Limited (「NWD Finance」) 發行的現有永續證券

現有永續證券	交換對價		交收時已交換並 註銷本金總額	於 2026 年 6 月 30 日 未償還本金總額
	新永續證券對價	現金對價		
700,000,000 美元 (相等於約 5,460,000,000 港元) 4.800% 的有擔保優先永續資本證券	就相關現有永續證券的每 1,000 美元遞延應付金額及本金額而言，新永續證券本金總額為 500 美元。應計及未付分派將被放棄。	就相關現有永續證券的每 1,000 美元遞延應付金額及本金額而言，20 美元現金。	540,199,000 美元 (相等於約 4,213,552,000 港元)	159,801,000 美元 (相等於約 1,246,448,000 港元)
1,300,000,000 美元 (相等於約 10,140,000,000 港元) 6.250% 的有擔保優先永續資本證券			700,705,000 美元 (相等於約 5,465,499,000 港元)	599,295,000 美元 (相等於約 4,674,501,000 港元)
500,000,000 美元 (相等於約 3,900,000,000 港元) 6.150% 的有擔保優先永續資本證券			13,770,000 美元 (相等於約 107,406,000 港元)	331,544,000 美元 (相等於約 2,586,043,000 港元)
1,000,000,000 美元 (相等於約 7,800,000,000 港元) 5.250% 的有擔保優先永續資本證券			255,647,000 美元 (相等於約 1,994,047,000 港元)	743,353,000 美元 (相等於約 5,798,153,000 港元)
1,200,000,000 美元 (相等於約 9,360,000,000 港元) 4.125% 的有擔保優先永續資本證券			782,634,000 美元 (相等於約 6,104,545,000 港元)	361,766,000 美元 (相等於約 2,821,775,000 港元)

(B) 現有票據

現有票據	交換對價	於 2026 年 6 月 30 日 交付時已交換並 註銷本金總額	未償還本金總額
新世界中國地產有限公司發行 600,000,000 美元（相等於約 4,680,000,000 港元）4.750% 於 2027 年 1 月到期的有擔保票據（「現有 2027 年 1 月票據」）	(i) 現有 2027 年 1 月票據的每 1,000 美元本金總額而言，新票據本金總額為 910 美元；及(ii) 相關應計利息金額。	1,500,000 美元 （相等於約 11,700,000 港元）	456,866,000 美元 （相等於約 3,563,555,000 港元）
NWD (MTN) Limited（「NWD (MTN)」）發行 200,000,000 美元（相等於約 1,560,000,000 港元）5.875% 於 2027 年 6 月到期的有擔保票據（「現有 2027 年 6 月票據」）	(i) 現有 2027 年 6 月票據的每 1,000 美元本金總額而言，新票據本金總額為 900 美元；及(ii) 相關應計利息金額。	9,410,000 美元 （相等於約 73,398,000 港元）	162,590,000 美元 （相等於約 1,268,202,000 港元）
NWD (MTN) 發行 400,000,000 美元（相等於約 3,120,000,000 港元）8.625% 於 2028 年 2 月到期的有擔保票據（「現有 2028 年 2 月票據」）	(i) 現有 2028 年 2 月票據的每 1,000 美元本金總額而言，新票據本金總額為 900 美元；及(ii) 相關應計利息金額。	27,962,000 美元 （相等於約 218,104,000 港元）	372,038,000 美元 （相等於約 2,901,896,000 港元）
NWD (MTN) 發行 950,000,000 美元（相等於約 7,410,000,000 港元）4.125% 於 2029 年 7 月到期的有擔保票據（「現有 2029 年 7 月票據」）	(i) 現有 2029 年 7 月票據的每 1,000 美元本金總額而言，新票據本金總額為 775 美元；及(ii) 相關應計利息金額。	129,413,000 美元 （相等於約 1,009,421,000 港元）	588,386,000 美元 （相等於約 4,589,411,000 港元）
NWD (MTN) 發行 600,000,000 美元（相等於約 4,680,000,000 港元）4.500% 於 2030 年 5 月到期的有擔保票據（「現有 2030 年 5 月票據」）	(i) 現有 2030 年 5 月票據的每 1,000 美元本金總額而言，新票據本金總額為 765 美元；及(ii) 相關應計利息金額。	57,424,000 美元 （相等於約 447,907,000 港元）	385,163,000 美元 （相等於約 3,004,271,000 港元）
NWD (MTN) 發行 200,000,000 美元（相等於約 1,560,000,000 港元）3.750% 於 2031 年 1 月到期的有擔保票據（「現有 2031 年 1 月票據」）	(i) 現有 2031 年 1 月票據的每 1,000 美元本金總額而言，新票據本金總額為 715 美元；及(ii) 相關應計利息金額。	10,265,000 美元 （相等於約 80,067,000 港元）	65,785,000 美元 （相等於約 513,123,000 港元）

於年內，本公司並無贖回其任何上市證券。除上文所披露外，本公司及其任何附屬公司於本年度內均無購買或出售本公司的任何上市證券（包括出售庫存股份，如有）。

僱員及薪酬政策

於 2026 年 6 月 30 日，本集團旗下管理的實體共聘用約 9,200 名員工。薪酬政策按年檢討。本集團因應僱員之個別表現及市場慣例發放薪酬及花紅。對於進修與工作相關課程之僱員，本集團給予教育津貼。本集團亦定期提供內部培訓課程。根據本公司及其一家上市附屬公司（即新世界百貨中國有限公司（「新世界百貨」）（其不屬本公司的主要附屬公司（定義見香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第 17.14 條））的購股權計劃，本集團若干董事及僱員可獲授予購股權，以認購本公司及／或新世界百貨的股份。

審核委員會及業績審閱

本公司審核委員會乃根據上市規則規定成立，以審閱及監察本集團的財務匯報程序與風險管理（包括但不限於業務、營運以及環境、社會及管治相關風險）及內部監控系統。審核委員會已審閱截至 2026 年 6 月 30 日止年度之風險管理框架和政策、內部監控系統及財務報表。

本集團的核數師羅兵咸永道會計師事務所已就初步業績公告中有關本集團截至 2026 年 6 月 30 日止年度的綜合財務狀況表、綜合收益表、綜合全面收益表及相關附註所列數字與本集團該年度的經審計綜合財務報表所列載數額核對一致。羅兵咸永道會計師事務所就此執行的工作不構成核證聘用，因此羅兵咸永道會計師事務所並未對初步業績公告發出任何意見或核證結論。

企業管治守則

於截至 2026 年 6 月 30 日止年度內，本公司已一直遵守上市規則附錄 C1 所載《企業管治守則》（「企業管治守則」）的所有適用守則條文，惟守則條文 C.1.3 除外。

守則條文 C.1.3 乃關於相關僱員買賣證券事宜的指引。守則條文 C.1.3 規定，董事會應就其相關僱員買賣本公司證券事宜設定書面指引，指引內容應該不比上市規則附錄 C3 所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）的條款寬鬆。董事會沒有嚴格遵從標準守則制定指引，而是訂立自身的員工指引，該等指引比標準守則的條款寬鬆。此偏離企業管治守則的情況是有必要的，因本集團員工人數眾多（約 9,200 名）及多元化業務所致。鑑於該等原因，當相關員工買賣本公司證券時，倘本公司嚴格遵從標準守則的指引，由其處理來自相關僱員的書面通知將會為本公司帶來龐大的行政負擔，而在本公司自身的員工指引下，這情況則可避免。

按照香港法例第 622 章《公司條例》第 436 條與發佈「非法定帳目」等有關連的規定

於 2025/2026 全年初步業績公告所載之截至 2026 年 6 月 30 日及 2025 年 6 月 30 日止年度財務資料，並不構成本公司該等年度之法定年度綜合財務報表，而是撮錄自該等財務報表。其他與該等法定財務報表相關並須按照香港法例第 622 章《公司條例》第 436 條披露之資料如下：

本公司已按照香港《公司條例》第 662(3)條及附表 6 第 3 部所要求向公司註冊處處長呈交截至 2025 年 6 月 30 日止年度財務報表，及將在適當時候呈交截至 2026 年 6 月 30 日止年度財務報表。

本公司的核數師已對本集團該兩個年度的財務報表作出報告。該等核數師報告並無保留意見、並沒有提述該核數師在不就該等報告作出保留意見的情況下以強調方式促請有關人士注意的任何事宜，及並沒載有根據香港《公司條例》第 406(2)條、第 407(2)條或第 407(3)條作出的陳述。

主席
鄭家純博士

香港，2026 年 9 月 30 日

於本公告日期，本公司董事會成員包括(a)八位執行董事，分別為鄭家純博士、黃少媚女士、鄭志雯女士、薛南海先生、趙慧嫻女士、何智恒先生、劉富强先生及陳耀豪先生；(b)四位非執行董事，分別為杜惠愷先生、鄭家成先生、鄭志恒先生及鄭志明先生；及(c)六位獨立非執行董事，分別為李聯偉先生、葉毓強先生、陳贊臣先生、羅范椒芬女士、羅詠詩女士及黃仰芳女士。