

新世界付逾30億解約 明年交還11 SKIES

機管局：全面主導業務管理 政府冀盡快重新規劃

徹底解決

新世界發展（00017）昨公布，截至今年6月底止全年業績，虧損擴大至281.49億元，單是機場航天城11 SKIES項目相關的耗蝕虧損及撥備淨額，已達183.22億元，按年增近5.8倍。集團宣布，昨與機管局訂立終止契據，明年4月1日交還11 SKIES，須支付23億元「分手費」，並承擔10.5億工程及服務。政府發言人表示，政府冀項目交接後盡快重新規劃。機管局回應稱，將全面主導11 SKIES的業務發展及管理工作，透過新模式與SKYTOPIA娛樂樞紐項目發揮協同效應。

大公報記者 李潔儀

新世界行政總裁黃少媚形容，將11 SKIES交回是解決了「重大問題」，亦是集團下一階段發展的重要一步。她強調，交還機管局是合適方案。

新世界將於明年4月1日交還11 SKIES，較原本租期2066年9月提前超過39年。集團須支付23億元提前終止費，以換取解除所有履約保證，並在協定範圍內提供部分工程及服務，成本總額上限10.5億元。

政府發言人表示，得悉機管局已與發展商就11 SKIES項目的營運和合約安排達成協議，有關協議能為項目確立清晰方向，讓機管局盡快籌備並全速推進項目的日後發展。發言人說，機管局將重新規劃11 SKIES的定位、主題、行業組合和營運模式，以配合SKYTOPIA未來的整體發展。

租期原到2066年 每年最少付18億

發言人指出，期望機管局按計劃於2027年4月完成項目交接後，能盡快完成重新規劃並投入營運，配合二號客運廊及SKYTOPIA其他主要項目於2028年起逐步落成啟用。

機管局主席林天福表示，將全面主導11 SKIES的業務發展及管理工作，透過新模式與SKYTOPIA娛樂樞紐發揮協同

效應。機管局將以SKYTOPIA總體策略為方向，為香港建設全新地標，成為推動經濟增長的引擎，並發展成內地企業向國際市場推廣產品及服務的平台，協助國際企業透過接觸旅客開拓內地市場。

新世界2018年投得該項目，總樓面面積380萬方呎，設三幢甲級寫字樓（57萬方呎），零售及餐飲部分佔地266萬方呎，設約800家店舖，另設娛樂空間57萬方呎。根據原定200億元投資額協議，新世界每年需支付18億元最低保證租金，或項目年總收入的20-30%（以較高者為準），租金由2028年開始支付，直至2066年。

新世界去年度持續經營業務綜合收入減少28%至199.92億元。經常性營運轉虧為盈，淨溢利22.28億元，核心經營溢利升28%至77.02億元，不派息。截至今年6月底止，淨債務達1263億元，按年增加62億元。主席鄭家純強調，首要任務繼續增強現金流及降低整體債務水平。

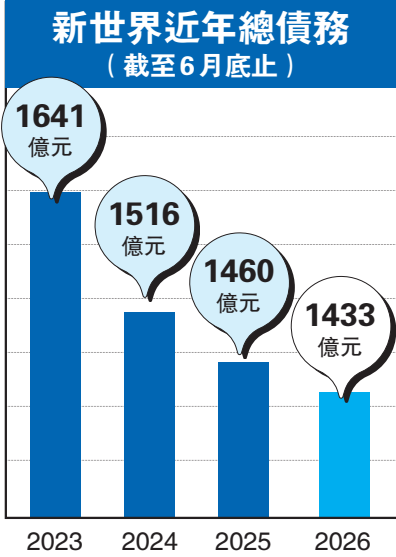
優化資產負債表為未來重任

黃少媚解釋，今次業績虧損主要來自11 SKIES的影響。撇除該項非現金虧損，集團核心營運轉虧為盈，為過去3年首次。她強調，將繼續履行「七招減債」策略，優化資產負債表仍為未來重任。



▲新世界行政總裁黃少媚（左二）、執董薛南海（右二）、劉富強（左一）、陳耀豪（右一）。受訪者供圖

▲新世界昨與機管局訂立終止契據，明年4月1日交還11 SKIES。資料圖片



加快北都農地轉換 明年推盤共2300伙

【大公報訊】新世界發展（00017）於新界持有待更改用途的農地儲備，應佔土地面積約1240萬方呎，其中約1030萬方呎位於北部都會區內。集團執行董事薛南海表示，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，配合特區政府發展方向，滿足市場住屋需求。

薛南海指出，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，亦與集團旗下農地儲備融合。他強調，推動農地儲備轉換是集團的關鍵策略，以有效降低平均地價成本及資本開支，同時釋放農地的潛在價值。

新世界預期將於未來1至2年內，完成多個位於北部都會區項目的補地價程序，包括永寧村、橫口村、元朗南第二期及龍田村第五期，以及大樹下東路、西貢沙下第一期及第二期，有關項

目預期可提供約290萬方呎的應佔樓面面積。中長期而言，集團預期透過規劃及換地申請，為土地儲備新增約720萬方呎的應佔可用樓面面積。

被問到2027財年的樓盤推售安排，薛南海表示，將推出涉及2300個住宅單位的粉嶺馬適路項目、尖沙咀漢口道商住綜合項目，以及採取「連租帶買」策略的北角皇都寫字樓項目。

新世界發展全年業績		
分項	金額（港元）	按年變動
收入	199.92億	▼28%
核心經營溢利	77.02億	▲28%
營業虧損	229.82億	虧損擴大
稅前虧損	255.55億	虧損擴大
淨虧損	281.49億	虧損擴大
每股虧損	7.72元	虧損擴大
備註：截至2026年6月底		

新世界七招減債進展	
● 出售發展項目	296億元（超財政年度指引）
● 推進資產出售計劃	
● 釋放農地價值	兩項目去年已動工
● 物業投資表現強勁	物業投資升7%+K11升9%
● 優化支出	資本支出降39%+營運費用降44%（與2023年度比較）
● 暫停股息及永續債分派	增財務靈活性
● 積極管理財務	擬分拆上海物業A股上市



▲京東集團副總裁沈建光表示，京東去年開始在香港市場發力，過程中發現香港的優勢越來越多。大公報記者何嘉駿攝

揚帆出海

作為內地數字經濟與實體經濟深度融合的標杆企業，京東集團（JD.com）持續推進國際化的布局，副總裁兼首席經濟學家沈建光認為，香港作為國際化大都市，既有理想的營商環境，亦是跨境產業的「首發試驗田」，再加上特區政府成立的「內地企業出海專班」（出海專班）的支持，企業可利用香港作為出海的「橋頭堡」。



大公報記者 李潔儀

►商經局局長丘應樺（左四）、投資推廣署助理署長李淑菁（左二）、京東集團副總裁、首席經濟學家沈建光（左三）、京東集團副總裁、京東五星電器負責人于鯤（右三）及其他嘉賓在香港京東MALL旗艦店開幕式上合影。受訪者供圖



香港都市國際化 理想出海試驗田

京東：無需出境 即可對接全球各地廠商

「香港擁有幾大很明顯的優勢，包括全球三大金融中心之一，亦為國際貿易中心，同時航空樞紐特別發達，而現在更積極打造科創中心。」沈建光提到，5年前開始落戶香港，如今所見，無論在金融服務、貿易、航運、物流等領域，香港的營商環境理想，因此京東除了現有在香港的物流倉儲，亦正計劃在北部都會區建立現代化的物流中心。

沈建光指出，京東作為國際跨國集團，其中在港累計投資超過350億港元，今年六月進一步提出「121計劃」，即3年內在港攜手1000個頭部品牌、布局逾200個線下門店、帶動超過1萬人就業，全面深化集團在香港的業務生態。

在港拓業務 運用多項新技術

另外，京東集團去年跟隨財政司司長陳茂波遠赴沙特，參與未來投資倡議（Future Investment Initiative，簡稱FII）的投資年會。沈建光表示，通過交流和考察，發現沙特對現代物流產業有巨大需求。除了中東市場，京東亦在香港、東南亞及歐洲等地拓展物流業務，同時考慮怎樣利用香港發揮樞紐的作用。

對於京東出海項目從初期布局，到實現大規模落地所面對的挑戰，沈建光表示，京東是內地超大規模市場培育出來的電商企業，包括物流科技、人工智能（AI）等，都是中國巨大的發展優勢。他續說，由中國市

場培育出來的技術、經驗、人才隊伍，為其他地方發展提供便利，例如在香港設立京東Mall、發展跨境電商、收購佳寶超市，在業務發展過程中用上不少新技術。

沈建光提到，不同國家的法律和規則有別，甚至是發展成本，因此在拓展海外市場時，難免需要一定的學習過程。他表示，京東去年開始明顯在香港市場發力，過程中亦發現香港的優勢越來越多。

「首先，香港是非常好的出海試驗田，因為香港的規則跟國際接軌，很多方面在香港能做到。」沈建光提到，集團在歐洲積累的優勢可以同步落地香港，並配合本地的人才儲備、國際法律等優勢。

京東透過投資推廣署的協助成功落戶香港，並持續協助其全方位拓展在港及出海業務，其中包括物流、產發、工業，以及在北部都會區的發展。沈建光直言，集團最初對香港市場並不熟悉，投資推廣署的助力，讓京東更快適應香港的市場環境，「你不需要到全世界跑，在香港就能見到全球各個地方的廠商。」

人才聚集 招聘可涵蓋各領域

至於人才配置方面，京東早前在港進行一場招聘大會，招募人工智能相關專業的本科生、碩士和博士，亦已加入香港特區政府勞工處推出的「大灣區青年就業計劃」，面向香港

青年開放多個職位，涵蓋採銷、技術、產品及運營等崗位，並覆蓋校園招聘及社會招聘，配合具競爭力的薪酬待遇及系統化人才培養，為青年提供更多職業發展機會。

沈建光表示，京東在香港招聘過程中，發現不少到來應聘的，都是畢業於歐美最頂級的學府，相信香港憑藉較多元的工作及發展機會，有條件吸引各地人才來港。其中，香港的「高端人才通行證計劃」（高才通）與「優秀人才入境計劃」（優才計劃），推行3年半以來，已累計共有約13.2萬名人才抵達香港。

目前，京東的出海業務最主要落在歐洲市場，還有中東及東南亞，亦在美國發展物流業務。「下一個布局重點在哪裏？肯定香港是一個重點，別看小這個市場啊！」沈建光總結。



▲京東在香港、東南亞及歐洲等地拓展物流業務。受訪者供圖

提升效率 } 依託供應鏈積累 藉AI升級智慧物流

京東集團創始人劉強東一直強調「京東是全球最大的物理世界的AI應用實踐者」。集團副總裁兼首席經濟學家沈建光指出，京東的核心優勢，是依託二十多年實體經濟及供應鏈積累，推動AI從數字世界走向物理世界，嵌入零售、倉儲、運輸及配送等真實產業場景。雖然市場普遍認為人工智能（AI）只是一種軟件工具，但京東在全球設有3500個倉庫物流體系，透過AI算法有效降低營運成本。

「（京東）的『亞洲一號』倉庫，是全球規模最大的智能化倉庫，當中最關鍵在於AI算法，在哪裏配倉、配什麼貨，讓貨物可盡快周轉，這些都是降低成本的。」沈建光解釋，貨物在倉庫的時間越長，營運成本會越高，因此京東透過AI技術，一方面連接全球數千個物流倉庫，另一方面讓倉儲物流實行全面自動化，將傳統物流中最耗費人力的倉庫環節，利用AI大模型與硬件協同，重塑整個作業流程，提升效率。

佳寶與科大合建AI超市

在消費端，京東亦正將AI融入APP及購物全流程，從理解用戶「想買什麼」，進一步走向理解其「想解決什麼問題」，降低用戶的理解及決策成本。沈建光引述劉強東曾經提出的「三毛五理論」，如果京東有機會獲取1元利潤，只拿走0.7元，另外0.3元留給合作夥伴，在拿走的0.7元當中，把當中的0.35元留給團隊，剩餘0.35元用於公司持續發展。

另外，AI亦正落地香港實體零售場景。沈建光表示，佳寶將與香港科技大學合作打造AI超市，結合內地的優勢，成為一個新的契機。