



財經

11 SKIES 擬改名 變身世界級娛樂樞紐

內有空運鮮活市集 引入高卡車場等設施

運籌帷幄

新世界日前公布將 11 SKIES 提早交還予香港機管局，市場關注項目後續的發展。機管局商務執行總監陳正思透露，11 SKIES 將會改名並重新定位，外牆顏色也會在不太浪費成本的前提下進行更改，日後一半樓面會用作娛樂設施，另一半則為餐飲和零售，目標打造成為世界級的娛樂目的地，預計 2028 年底至 2029 年初啓用，有信心屆時大部分地方已承租。

大公報記者 林靜文

新世界支付超過 30 億元，提前向機管局交還 11 SKIES 發展項目。機管局表示，將全面主導該項目的業務發展及管理工作，新模式預期將發揮該項目與 SKYTOPIA 其他板塊之間的強大協同效應，以 SKYTOPIA 總體策略目標為方向，為香港建設全新地標，成為推動經濟增長的引擎。

寫字樓和商場均已申請入伙紙

香港機管局日前成立附屬公司 IEC Holdings Limited，負責發展 SKYTOPIA，陳正思擔任該公司的行政總裁。她指出，11 SKIES 硬件質素好、其中寫字樓和商場均已申請入伙紙，牌照齊全，未來公司主要推動招商和市場推廣，以及針對部分新增娛樂設施進行重新審批。

11 SKIES 總樓面積達 380 萬方呎。陳正思指出，未來將不僅是一個商場，更是一個娛樂目的地。經機管局作的調研顯示，港人北上消費主要是因性價比高及娛樂設施豐富，而旅客來港則看中「中西文化交融」的特徵，她期望能以此打造全新商業模式，當中一半面積用作引入適合不同年齡層的創新娛樂體驗，如高卡車場，甚至設立國家品牌車的體驗館等，以及增設寵物設施，吸引寵主。

期望成為內地品牌出海平台

另一半將用作零售和餐飲用途。陳正思指出，零售方面也會重視體驗，不會特別偏向名店。她期望項目能成為國家品牌出海、以及國際品牌進入內地的發展平台。

此外，原計劃設立在人工島上的空運鮮活市集（「港版菜地」）將會移至 11 SKIES，改設在室內。陳正思直言，香港建築費貴，有現成的空間給空運鮮活市集可以「即刻開波」，加上室內也無須日曬雨淋。根據機管局早前的規劃，空運鮮活市集將於 2029 年至 2031 年期間落成。

目前 SKYTOPIA 項目進展良好，多個項目正按規劃進行，其中自動駕駛系統（無人駕駛巴士）延伸至東涌、第一期遊艇港灣和亞博館二期擴展項目等，均將於 2028 年底至 2029 年落成，結合 11 SKIES 的發展更讓整個機場城市更一體化發展，打造新的營運模式。



▲機管局表示，目前 SKYTOPIA 項目進展良好，結合 11 SKIES 的發展讓整個機場城市更一體化發展。圖為機場城市發展概念圖。機管局供圖

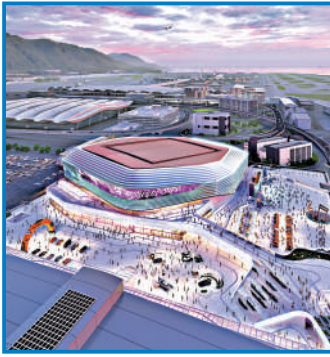


▲陳正思（右）表示，11 SKIES 未來將不僅是一個商場，更是一個娛樂目的地。左為財務執行總監李沛鏗。

►11 SKIES 外牆顏色將會在不太浪費成本的前提下進行更改。



SKYTOPIA 未來主要項目落成時間表



- 2027 年
 - 藝術品倉庫
- 2028/29 年
 - 11 SKIES 第一階段
 - 自動駕駛系統（無人駕駛巴士）延伸至東涌
- 第一期遊艇港灣
- 亞博館二期

機管局言論重點

11 SKIES 定位

- 將從商場項目轉型打造成為世界級的娛樂目的地，同時成為國家品牌出海、國際品牌進入內地的平台

未來資金需求

- SKYTOPIA 由獨立公司營運，暫無注資需要

協議金額

- 是長期協商的最後結果，屬綜合性考慮，對香港好，可推動事情發展

空運鮮活市集

- 把原計劃在人工島的空運鮮活市集，重新規劃至室內的 11 SKIES

未來工作重點

- 加快招商，目標 2028 年底大部分商戶可以開業

賠償金等撥作營運 機管局毋須再注資

協商結果

市場關注這次協議讓新世界發展免除了數百億元的承擔，機管局財務執行總監李沛鏗指出，有關賠償方案為雙方長期協商的最後結果，「買賣總是買方越平越好、賣方越貴越好。」他指出，這次受惠的現金和現金等價物將全數撥入新成立的附屬公司 IEC Holdings Limited，相信足以應付營運所需，機管局不需要再額外注資。

加快機場城市建設

李沛鏗指出，這次協議大家都是希望推動整體項目發展，加快機場城市建設，強調項目硬件良好，財務上可持續發展。他續說，新世界在 2018 年投得項目，其後經歷疫情和管理層變動等，若通過法律途徑，恐浪費發展時

機，因此這次賠償方案是雙方綜合考慮後取得的共識。

對於新世界大股東授予機管局一項期權，他指出，行使期權有受到限制，現階段不會想太多。

機管局董事會成員姚柏良出席電台訪問時也談到，每個談判，雙方都希望可以獲得最好的條件，但永遠都不會是最好的。

議員：研便利轉機旅客消費

集思廣益

立法會議員兼機管局董事會成員姚柏良出席電台節目時表示，這次協議對各方都是好事，新世界可「輕裝上陣」，機管局也能全面推進機場 SKYTOPIA 項目發展，若一直處於談判階段反會拖慢整個項目的發展。他提及，未來會研究便利旅客短暫入境消費和娛樂，「哪怕是轉機，也可以出來食碗麵」，建議可提高前往 11 SKIES 的暢達度、便利度。香港專業

教育學院酒店及旅遊系系主任黃家榮表示，過去 11 SKIES 人流較少，未來或可提供免費泊車優惠吸引人流和帶動消費。

業界籲設彈性停車設施吸家庭客

姚柏良指出，本港消費出行模式疫情有所改變，現時可重新定位 11 SKIES，從過去零售餐飲為主，轉而發展沉浸式娛樂和多元餐飲等。香港還可以與澳門和珠海加強合作，打造

整個大嶼山成旅遊島。此外，正在進行擴建工程的亞洲國際博覽館二期將於 2028 年落成，也利好香港會議展覽業發展。

黃家榮認為，11 SKIES 附近有很多工程正在進行，旅客因而較少前往，若要吸引旅客和港人前往，則要改善人流動線和資訊流通的問題，包括研究開通更多通道，如由亞博館經 11 SKIES 前往機場等；另配合彈性停車設施，吸引更多家庭客在大嶼山和航天城消費。

傳私募基金貝恩考慮投資新世界

【大公報訊】新世界發展（00017）逾 30 億元剝離航天城 11 SKIES，股價高開一成後最多倒跌 7%，市場隨即傳出美國私募基金貝恩資本考慮投資新世界。不過多間大行看淡新世界前景，摩通直言即使違約風險下降，惟關注信貸指標仍未見改善。

新世界今年初突傳控股權易手，美國私募基金黑石集團就成為單一股東進行深入談判，涉及 40 億美元（約 312 億港元），後來又傳出黑石放棄計劃。隨着新世界落實向機管局提前交還 11 SKIES，外電引述消息傳出，貝恩資本正考慮對新世界進行潛在投資，惟目前未有定案。

近年陷入債務危機的新世界，本周三（9 月

30 日）趁派成績表時公布終止 11 SKIES 項目合約。該項目產生高達 183 億元非現金耗蝕虧損及撥備，拖累新世界上個財年虧損擴大至超過 281 億元。

投行唱淡新世界 信貸未見改善

摩根大通指出，提前終止 11 SKIES 為新世界帶來短期陣痛，惟長遠而言仍可受益，畢竟以 23 億元「分手費」便可解除支付每年 18 億元保證租金的義務，消除新世界經常性盈利及現金流拖累。

摩通提到，雖然新世界的違約風險下降，但淨負債升至 1260 億元，淨負債比率由 58.1% 升至

68.3%，倘若把永續債重新分類為債務，經調整淨負債比率由 90.5% 惡化至 98.2%，信貸指標未見改善仍是投資者主要關注重點。該行維持新世界「中性」評級，目標價 6.8 元。

此外，滙豐環球報告認為，終止 11 SKIES 項目的合約協議屬關鍵發展，有助消除新世界相關負債的「尾部風險」。該行提到，截至 6 月底止，新世界淨負債增至 1260 億元，面臨加息壓力，雖然集團仍能積極去槓桿化，但維持「減持」評級，目標價由 4.7 元降至 4.62 元。

新世界昨日開市升 10.7% 至 6.7 元高位，惟後勁不繼持續下移，一度觸及 5.61 元低位，收報 5.82 元，跌 3.8%。

機管局獲新世界期權 隱含供股可能

潛在變數

將 11 SKIES 交還的新世界發展（00017），一方向機管局支付解約費，主要股東周大福企業（簡稱：周企）向機管局授予一項 3 年有效期的期權，以行使價 22.5 億元向周企收購 7.5 億股新世界。瑞銀及摩通估計，新世界或有供股或向周企配股的可能性，以達至周企維持最大股東的地位。

根據協議，授予期權的代價為 1 元，僅可行使一次，並須就全部期權股份行使。行使條件必須在周企持有新世界股權不低於 30% 情況下進行，以及行使期權不會導致機管局或周企業以外的任何人士成為新世界的單一最大股東。另外，

倘機管局行使購股權，所轉讓購股權股份將受禁售限制，直至 2032 年 9 月 30 日止。

周大福企業：續為最大股東

周企已向新世界表示，有意繼續作為新世界單一最大股東，並歡迎機管局對新世界作出任何投資。

瑞銀研究報告指出，雖然新世界交還 11 SKIES 合約塵埃落定，但隨着周企向機管局授出購股權期權，或隱含未來 3 年內，新世界向周企發行股本或供股的可能性。

該行表示，目前新世界的流通股僅約 25.17 億股，撇除與 11 SKIES 相關的或有負債，或能改

善進行供股的投資吸引力。

瑞銀提到，一旦機管局行使購股權並成為新世界第二大股東，有望改善新世界的信用狀況，對其為 2028 年 6 月到期的 880 億元銀行貸款進行再融資產生積極影響。不過該行補充，要避免機管局成為第一大股東，周企持股比例需由目前的 45% 增至 60%，以確保其繼續保持最大股東地位。

此外，美銀指出，機管局獲授期權購入 7.5 億股新世界，相當於已發行股本約 29.8%，以周企現時持股僅約 45.2% 計算，新世界或需進行配售或供股，以提高周企的持股量，意味少數股東或面對潛在攤薄。

政府重新規劃碇泊處 推動綠色加注

【大公報訊】特區政府昨日刊憲，建議修訂《領港條例》、《入境條例》、《危險品條例》、《船舶及港口管制條例》及《商船（本地船隻）條例》，以確保包括碇泊處在內的港口設施及相關安排，能滿足全球綠色航運趨勢下日益增加的綠色船用燃料加注服務需求。擬議法例修訂將於 10 月 7 日提交立法會，按先訂立後審議程序處理。

將可用海域大增至 2877 公頃

運輸及物流局發言人表示，建議的法例修訂包括重新規劃碇泊處，將可用海域面積由現時的 645 公頃大幅增至 2877 公頃，以提供更多海域空間便利綠色船用燃料加注作業，亦會就政府繫泊浮標引入更便利的收費模式。有關修訂將為日後來港加注綠色船用燃料的船舶提供更多便利，進一步鞏固香港作為綠色船用燃料加注中心地位。

是次法例修訂建議涵蓋重新規劃及優化碇泊處與港口設施布局，包括設立 7 個新的碇泊處、調整 8 個碇泊處的邊界、把 3 個危險品碇泊處或服務碇泊處改為多用途碇泊處、撤銷 2 個現有碇泊處、把 2 條現時的推薦分道航行制改為法定分道航行制，以及為政府繫泊浮標引入更便利業界的收費模式，以確保香港港口具備足夠海域空間應付綠色船用燃料加注服務的需求。同時，建議撤銷位於住宅區附近的 1 個危險品碇泊處及 1 個指定供給燃料區，以盡量減少對附近社區的潛在影響。