

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)

(股份代號：0017)

須予披露交易 提前終止轉租協議

提前終止轉租協議

董事會謹此宣佈，於 2026 年 9 月 30 日（交易時段後），本公司、樂斯及機場管理局訂立終止契約，據此，各訂約方同意於轉租協議原定年期於 2066 年 9 月 17 日屆滿前，提前終止轉租協議及其他轉租協議文件。就終止事項而言，樂斯已同意於終止日期向機場管理局交還該地盤及該發展項目。

上市規則的涵義

由於有關終止事項涉及的最高適用百分比率（定義見上市規則第 14.07 條）高於 5%但低於 25%，故終止事項根據上市規則構成本公司的一項須予披露交易，並須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准的規定。

引言

於 2018 年 5 月 30 日，樂斯（本公司的一家間接全資附屬公司）與機場管理局訂立轉租協議，據此，樂斯同意建設及經營位於香港國際機場該地盤的該發展項目，而機場管理局同意根據當中所載條款及條件，就該發展項目及該地盤向樂斯批出轉租租約。

董事會謹此宣佈，於 2026 年 9 月 30 日（交易時段後），本公司、樂斯與機場管理局訂立終止契約，據此，各訂約方同意於轉租協議原定年期於 2066 年 9 月 17 日屆滿前，提前終止轉租協議及其他轉租協議文件。就終止事項而言，樂斯已同意於終止日期向機場管理局交還該地盤及該發展項目。

終止事項

終止契約

終止契約的主要條款概述如下：

日期：	2026 年 9 月 30 日（交易時段後）
訂約方：	(i) 本公司
	(ii) 樂斯
	(iii) 機場管理局

交還、終止及解除：	樂斯已同意於終止日期向機場管理局交還該地盤及該發展項目，而機場管理局已同意於終止日期接受樂斯交還該地盤及該發展項目。該地盤及該發展項目須按其於終止日期的實際狀態及狀況，以「現狀」為基準交還予機場管理局並由其接納。 各訂約方已同意自終止日期起終止轉租協議及其他轉租協議文件。樂斯及機場管理局於轉租協議文件下產生的一切權利及義務均自終止日期起終止。 機場管理局亦已同意自終止日期起不可撤回及無條件地解除（並促使機場管理局集團所有其他成員解除）樂斯及其聯屬人士因轉租協議或其他轉租協議文件、其終止或任何違反、該地盤或該發展項目而產生或與之有關的任何及一切申索及責任。 機場管理局亦已同意發還樂斯或其聯屬人士根據轉租協議支付予機場管理局的所有履約保證。 機場管理局同意，在終止事項發生前，其不會行使或執行其於轉租協議文件下有關轉租協議下任何租金支付的權利。待終止事項生效後，自終止契約日期起，樂斯集團毋須再承擔支付任何租金的進一步義務。 上述交還、終止及解除須待（其中包括）有關各方簽立交還契據及履行若干付款及相關責任後，方可生效。
風險、所有權及利益的轉移：	於終止事項後，該地盤及該發展項目的風險、所有權及利益即時轉移至機場管理局。
提前終止費：	本公司及樂斯須於終止日期共同及個別地向機場管理局支付合共 2,300,000,000 港元的提前終止費。
移交前工程：	於終止事項前，本公司或樂斯須向機場管理局提供移交前工程，而機場管理局毋須就此支付任何費用，惟上限為 215 百萬港元，任何超出該上限之金額將計入服務上限。
移交後工程：	於終止事項後，本公司或樂斯須向機場管理局提供移交後工程，而機場管理局毋須就此支付任何費用，直至以下較早日期為止：(a) 終止日期後滿兩年當日；及 (b) 移交後工程及移交前工程的累計成本達致服務上限之日。 如機場管理局提出要求，樂斯須按樂斯與機場管理局可能協定的安排提供物業管理服務，服務期限可為任何不遲於終止日期後滿五年的期間，而機場管理局應支付相等於該等服務成本的費用。
娛樂設施：	樂斯與本公司已同意促使「Kidzania」及「Timeless Flight」於協定期間內在該發展項目內持續經營。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，機場管理局為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

提前終止費及服務上限的釐定基準

提前終止費乃由本公司與機場管理局經公平磋商後釐定，當中已參考（其中包括）該發展項目持續營運預期產生的未來資本承擔以及營運成本及開支，進一步詳情載於下文「進行終止事項的理由及裨益」一節。本集團擬以其內部資源支付提前終止費。

周大福企業向機場管理局授出購股權

本公司獲周大福企業告知，與終止事項同時，周大福企業已於 2026 年 9 月 30 日（交易時段後）與機場管理局訂立購股權契約，據此，周大福企業已向機場管理局授出一項購股權（「購股權」），使機場管理局可向周大福企業收購購股權股份。授出購股權的代價為 1 港元。

購股權僅可行使一次，並須於購股權可予行使之日起計三年內就全部（而非部分）購股權股份行使。購股權僅於（其中包括）轉讓購股權股份不會違反任何銀行契約時方告可予行使；並僅可在有關轉讓不會導致機場管理局成為本公司單一最大股東的情況下行使。機場管理局須於行使購股權時支付行使價。倘機場管理局行使該購股權，所轉讓之購股權股份將受禁售限制，直至 2032 年 9 月 30 日為止。

周大福企業已向本公司表示，其擬維持對本公司的控制權，並繼續作為本公司的單一最大股東，且歡迎機場管理局對本公司作出任何投資。

關於本集團及機場管理局的資料

本公司為一間於香港註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市（股份代號：0017）。本集團主要從事物業發展、物業投資以及酒店及其他策略性業務的投資及／或營運。

機場管理局是政府全資擁有的法定機構，負責香港國際機場的營運與發展，並為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

進行終止事項的理由及裨益

隨著該發展項目逐步接近完工，董事會已審視本集團的資本狀況、現金流需求及策略重點，並已就該發展項目持續營運預期產生的資本承擔以及營運成本及開支，與本集團目前的財務狀況、更廣泛的資本配置計劃及其中短期內的整體去槓桿目標作出權衡。

透過進行終止事項，本集團將毋須繼續履行其就該發展項目作出的資本承擔，並將獲解除其於根據轉租協議將予批出的長期租約項下的責任。

因此，董事認為，終止契約的條款、其項下擬進行的交易以及終止事項屬公平合理，並符合股東的整體利益。

終止事項的財務影響

根據上市規則第 14.04(1)(a)條之涵義，終止事項將被視為本集團的一項資產出售。根據本公司截至 2026 年 6 月 30 日止年度的全年業績公告，就該發展項目而言，本集團於其財務報表中錄得(i) 約 1,443 百萬港元的寫字樓部份投資物業以及(ii) 約 1,501 百萬港元寫字樓部份租賃負債。

於簽訂終止契約後，本集團錄得淨虧損約 18,321.5 百萬港元，該淨虧損包含以下項目，並已反映於本公司截至 2026 年 6 月 30 日止年度的全年業績公告內，包括：

- (i) 就已提供的建築服務所產生之建築收入相關的合約資產及預付款項的減值虧損約 14,722.0 百萬港元；
- (ii) 提前終止費 2,300.0 百萬港元；
- (iii) 就移交前工程及移交後工程之撥備約 1,049.5 百萬港元，須於終止日期支付；及
- (iv) 虧損約 250.0 百萬港元，即周大福企業向機場管理局授出之購股權的公平值。

與該發展項目寫字樓部份相關的投資物業及相關租賃負債已分類為持作出售之出售組別的資產及負債，並預期於終止日期予以終止確認。

上市規則的涵義

由於有關終止事項涉及的最高適用百分比率（定義見上市規則第 14.07 條）高於 5%但低於 25%，故終止事項根據上市規則構成本公司的一項須予披露交易，並須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准的規定。

釋義

除文義另有所指外，下列詞彙於本公告內具有以下涵義：

「轉租協議」	指	由機場管理局與樂斯就該地盤及該發展項目於 2018 年 5 月 30 日訂立的轉租協議（經不時修訂及補充）
「機場管理局」	指	機場管理局，即依據香港法例第 483 章《機場管理局條例》成立及營運的法定機構
「機場管理局集團」	指	機場管理局及其不時的附屬公司
「轉租協議文件」	指	轉租協議，以及由樂斯集團任何成員與機場管理局集團任何成員（或其不時的附屬公司）所訂立與轉租協議、補充或修訂轉租協議的文件、該地盤或該發展項目相關的文件
「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	New World Development Company Limited（新世界發展有限公司），一間於香港註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市（股份代號：0017）
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「周大福企業」	指	Chow Tai Fook Enterprises Limited（周大福企業有限公司），一間於香港註冊成立的有限公司，為本公司的控股股東
「該發展項目」	指	根據轉租協議興建及開發的建築物，包括（其中包括）位於該地盤的零售、餐飲及娛樂設施
「董事」	指	本公司董事
「提前終止費」	指	2,300,000,000 港元

「行使價」	指	2,250,000,000 港元，即機場管理局就行使購股權應向周大福企業支付的行使價
「政府」	指	香港政府
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「購股權」	指	具有本公告「周大福企業向機場管理局授出購股權」一節賦予該詞的涵義
「購股權契約」	指	周大福企業與機場管理局於 2026 年 9 月 30 日就（其中包括）授出購股權訂立的購股權契約
「購股權股份」	指	本公司 750,000,000 股普通股股份
「移交後工程」	指	樂斯與機場管理局就該發展項目可能協定、須於終止事項後由樂斯集團提供的若干工程及服務
「移交前工程」	指	樂斯與機場管理局就該發展項目可能協定、須於終止事項前由樂斯集團提供的若干工程及服務
「樂斯」	指	Roxy Limited（樂斯有限公司），一間於香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「樂斯集團」	指	樂斯及其不時的控股公司、附屬公司以及任何該等控股公司的附屬公司
「服務上限」	指	834.5 百萬港元，於釐定是否已達致該上限時，移交前工程成本中首 215 百萬港元將不予計入，而僅(i) 超出該金額的任何移交前工程成本；(ii) 移交後工程成本；及(iii) 若干選擇性服務付款項，將計入該上限
「股東」	指	本公司股東
「該地盤」	指	香港國際機場 SKYCITY 航天城（赤鱗角地段第 3 號）A2 地盤及 A3 地盤連同兩條道路上方的若干空域層
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有香港法例第 622 章《公司條例》賦予該詞的涵義
「終止事項」	指	提前終止轉租協議及其他轉租協議文件，自終止日期起生效
「終止日期」	指	2027 年 4 月 1 日

「終止契約」 指 本公司、樂斯及機場管理局於 2026 年 9 月 30 日就
(其中包括)終止事項訂立的終止契約

「%」 指 百分比

承董事會命

聯席公司秘書

劉富强

許嘉慧

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。