

立法會工商事務委員會
建議在赤鱸角興建新展覽中心

引言

立法會工商事務委員會在二零零一年十一月十二日會議上，支持在赤鱸角興建新展覽中心的建議(附件 A)。不過，當財務委員會在二零零一年十二月二十一日會議審議 FCR(2001-02)50 號文件(附件 B)時，曾就上述計劃部分事項提出一些問題。我們同意向工商事務委員會提供更多資料，本文件旨在回應議員提出的關注事項。

建造費用

2. 有些議員對 40 億元的預算建造費用有疑問。
3. 新展覽中心是一項主要供舉辦展覽活動的多用途設施，可用淨面積 50 000 平方米(或樓面總面積 112 000 平方米，包括公共附屬設施、飲食和後勤設備的地方)。該中心計劃於二零零五年啟用，其後可再擴建。中心會採用單層設計，天花高 14 米，樓面負荷量大。
4. 財務委員會議程文件 FCR(2001-02)50 所載的建築費用分項預算(按付款當日價格計算)如下：

	一次過發展 (百萬元)	分兩期發展	
		第 I 期 (百萬元)	第 II 期 (百萬元)
展覽中心建造費用	2,100	1,360	1,110
停車場建造費用	530	370	245
基礎設施建造費用	170	110	70
運輸設施	110	110	—
專業費用	230	150	110
應急費用	310	210	155
總計	<u>3,450</u>	<u>2,310</u>	<u>1,690</u>

5. 上述預算由機場管理局(機管局)聘請的物料測量師提供。政府其後委託獨立顧問進行研究，得出相近的數字。我們也徵詢了建築署的意見，該署認為上述預算合理。

6. 從上表可見，建造費用在很大程度上取決於建造工程是一次過(34.5 億元)還是分兩期(40 億元)進行。此外，在兩種情況下，預算俱包括建造基礎設施、運輸設施、停車場及專業服務的費用。如一次過建造新展覽中心，扣除上述項目連同按比例減少的應急費用，估計建造費用為 23.07 億元，以樓面總面積 112 000 平方米計算，即每平方米 20,601 元。相對來說，位於灣仔的香港會議展覽中心(會展中心)新翼，建造費用為每平方米 23,700 元(不包括填海費用)。由此可見，新展覽中心每平方米的預計成本，較會展中心低約 13%，這是由於前者的設計會較後者簡單平實。

7. 我們須待這項計劃進行競投後，才可以知道實際所需的建造費用。

新展覽中心的位置

8. 有些議員質疑新展覽中心的選址是否恰當。我們考慮過另外六個地點，分別是北大嶼山、九龍東南部、西九龍填海區、中環／灣仔填海區、白石角，以及古洞／邊境區，但認為選址赤鱸角最為適合。由於機場人工島有淨空高度限制，在該處興建單層的展覽中心會較為節省土地資源，因為市區的地盤可以用來興建多層樓宇。赤鱸角的海陸空交通便利，參加展覽及運輸展品，尤其是重型及體積大的展覽品，俱甚為方便。而且只有選址赤鱸角，才可以達到新展覽中心在二零零五年啟用的目標。此外，這個選址可容日後擴建，令展覽中心的可用淨面積超逾 50 000 平方米。我們已與機管局取得協議，日後可把展覽中心擴建至 80 000 平方米。展覽中心亦有可能越逾 80 000 平方米，但需進行大規模的重新規劃，甚或需要填海。

經濟分析比對財政分析

9. 經濟分析衡量一項計劃對整個社會的負擔和效益。至於財政分析，則計算該計劃本身的成本和收入，以評估其作為一項投資，在財政上是否可行。在一九九九年十二月，政府委託進行的顧問研究得出結論，認為到二零零五年，香港需要有一個可用淨面積約 50 000 平方米的新展覽中心，選址以赤鱸角最為適合。顧問研究亦指出，擬建的新展覽中心會為香港整體帶來重大的經濟利益。不過，如果沒有政府的財政資助，從投資角度來說，這計劃在財政上並不可行。機管局其後在二零零一年二月完成另一項研究，也得出相若的結論。去年四月，政府成立一個跨部門督導小組，負責統籌不同部門研究建議的計劃，考慮了經濟利益、財政收益及政府參與的適當形式等因素。督導小組重新檢視了原先顧問研究及其後機管局提出的建議所用的關鍵假設，認為這些假設恰當和合理。

經濟分析

10. 政府經濟顧問按保守的假設估計，新展覽中心可在 25 年間，為本港帶來可觀的經濟利益，以現時價值計算，淨利益高達 104 億元，經濟回報率約為 18%，成本與利益的比率約為 1:4.7。機管局估計，新展覽中心在興建期間，會共創造大約 3 500 個職位；而落成啟用後，會直接僱用約 150 名員工。不過，配合該中心所舉辦的活動和旅遊業的整體發展，所創造的就業機會就更多。

11. 除了促進商貿發展外，新展覽中心亦會吸引更多旅客來港，有助推動旅遊業的發展。預計到了第十年，來港旅客的人數每年會增加約 80 000 名，增幅其後會更大。新展覽中心預定於二零零五年香港迪士尼樂園開幕前不久啟用。這兩項新設施會發揮協作效應，吸引商務旅客攜同家人來港。新展覽中心會提供一個展示香港產品和服務的新場地，有助突顯香港的形象，推廣香港是亞洲的商業、金融和服務中心，也是區內舉行會議和展覽的首選地點。因此，儘管新展覽中心位於赤鱸角，仍能為不同經濟範疇帶來利益。

財政分析

12. 根據機管局的建議，如一次過建造新展覽中心，在 25 年專營期內，整個計劃的內部回報率(不包括復歸價值)為 6.7%，如分兩期進行建造工程，回報率則為 6.1%。這樣的回報率對任何私人投資者來說都不算吸引。

13. 政府其後按照機管局採用的關鍵假設，對預計內部回報率進行敏感度分析，並在檢視後，同意有關租金、租用率及建造費用的假設。即使每項假設均提升 10%，整個項目的預計內部回報率升幅將少於 1%，實不足以令有關計劃成為可行的商業投資項目。

政府提供資助的理據

14. 政府資助興建大型展覽會議設施的情況並非鮮見。會展中心兩期的建造工程均獲政府巨額資助。在興建舊翼時，政府免費撥地給香港貿易發展局，並准許進行龐大的商業發展計劃，包括興建酒店，而會議展覽設施僅為整體發展計劃的一部分。政府亦悉數承擔新翼的建造費用(約 48 億元)。其他國家和地方都有類似的做法。在新加坡和吉隆坡，同類設施均由政府全資興建。在拉斯維加斯，實際上有關設施的營運經費來自賭場收益。

15. 鑑於建議的新展覽中心可帶來可觀的經濟利益，但財政收益卻不大，政府認為有充分理據為該項目提供若干程度的資助。

私營機構參與計劃的理據

16. 原則上，若有私人公司願意承擔新展覽中心的部分建造費用，則政府便不應全資興建。此外，我們認為由市場知識豐富而且有實際營辦世界級展覽中心經驗的私人公司來管理新設施，會較政府或機管局更為合適。任用私人公司純粹作為管理人，亦可在某程度上獲得上述好處，但由於管理人收取的費用通常是按設施總收入的某個百分比計算，若純粹作為管理人，有關公司不會有強烈動機去減省成本。雖然我們或可以採用某些薪酬／獎金制度來解決上述問題，但我們認為招攬第三名合夥人作為投資者兼管理人，是較理想的做法，因為第三方為本身的利益著想，會致力令計劃盡善盡美(包括設計、佈局、場地使用的靈活性、建造費用等)，以期取得合理的資本回報並賺取管理費。如新展覽中心由政府全資興建，則不容易獲得這樣的效益。

擁有權結構

17. 機管局建議由政府、機管局及私人財團三方擁有股權，並認為上述三方分佔 45%、10%和 45%股權，是一個可行的方案。三方股東的代表日後會組成董事局，監察新展覽中心的發展、管理和市場推廣工作。這樣的股份持有結構，可讓公營部門(政府與機管局)保留大多數控制權。

18. 私人財團會投入現金資本，以支付部份建造費用，包括攤分予該中心的基礎設施及運輸設施建造費用。財團投資的目的，是要得到合理的回報。財團可就其投資，取得公開招標條款所訂明的優先回報。扣除優先回報後，餘下收入會按照三方的注資比率攤分，但財團從這輪攤分取得的款額，須抽出一半，按政府與機管局的相對注資比率，分給政府與機管局。

19. 政府會投入資金，支付其應承擔的建造費用(例如 50%，但以 20 億元為上限)，以換取股權。政府投資的目的，是協助增加展覽設施，以應付二零零五年以後的需求，這將提升香港展覽業的競爭力，並透過刺激經濟增長、創造就業機會，以及推動本地旅遊業發展，為香港帶來更大的經濟利益。

20. 我們與機管局就合作模式進行了討論，最後雙方同意，機管局為換取 10%的股權須：

- a) 提供土地興建可用淨面積為 50 000 平方米的新展覽中心，並在該中心啟用的首十年內預留土地，以便擴建該中心至可用淨面積達 80 000 平方米；
- b) 按投入的資本比例，與政府攤分直至二零四七年六月時該設施的復歸價值；

- c) 在新展覽中心其後的發展階段，以及首 25 年專營期屆滿時，不要求重新估地價；
- d) 自始至終領導項目規劃、可行性研究、市場探測、徵求意向書、招標及發展各個程序；
- e) 策劃和確保新展覽中心在二零零五年啟用時，有所需的基礎和運輸設施加以配合；及
- f) 與新展覽中心的管理公司合作，確保新設施運作順利，可吸引到更多新展覽活動在香港舉行。

機管局的投資目標建基於一個大前提，就是新展覽中心會令到商業活動和航空旅客量有所增加，為機場帶來直接和間接利益。

21. 有些議員認為有關土地的估值，僅可換取 10% 的股權，明顯低於本港其他地盤的價值。我們曾請地政總署及專業機構進行土地估價，結果與機管局本身的估值差距甚大，後者根據機會成本計算土地價值。此外，由於確實的建造費用現時仍為未知之數，就某土地價值而言，建造費用較低時，機管局的股權會較多，反之則較少，這令情況更形複雜。現時機管局以土地換取 10% 股權的安排，是政府與機管局協商後最終議定的，目的是使有意投標的人士可在較明確的情況下放心投標。政府建議投入計劃的資金，並不會撥給機管局供其投資，而是由政府直接投資以換取股權。

融資模式

22. 我們為這項計劃研究最佳融資方法時，曾考慮 100% 資本的方案，又研究過按不同債務資本比率舉債融資的可能性。不過，不論債務與資本的比率多少，舉債對資本回報率的影響都是微不足道，這項計劃也難以取得貸款。

23. 如採用 100% 資本的方案以及建議的擁有權結構，並假設發展商可取得 10% 的優先回報，我們估計私人財團、政府及機管局的資本回報率分別為 11%、7.5% 及 7.0%。(政府及機管局的資本回報率，已包括 25 年專營期屆滿時該展覽中心地盤的復歸價值。)

合約細則

24. 我們建議按照下列評審準則，以國際公開招標方式選出私人財團：

- (a) 所要求的優先回報率；
- (b) 營辦世界級展覽中心的經驗；
- (c) 招攬新展覽業務的往績；
- (d) 業務計劃是否完善周詳，包括能否顯示對香港的承擔；及

(e) 財團成員的財政能力。

25. 為促進在提供展覽場地方面的競爭，我們認為新展覽中心的管理及營辦應與會展中心的管理及營辦分開。這樣可促使展覽場館提供切合需要的服務，以及訂定具競爭力的收費，有助整體展覽行業進一步發展。鑑於香港貿易發展局和新世界發展有限公司均有參與管理和營辦會展中心，我們建議規定這兩個機構，以及後者的附屬公司，均不得參與競投。

26. 鑑於興建新展覽中心的計劃十分重要，我們希望在工程招標前，為政府的投資申請撥款。我們相信，此舉能加強有意投標者對計劃的信心，令他們相信政府有決心和誠意推行計劃並取得成功。假如我們只取得財務委員會原則上的批准，某些有意競投的人士可能因而却步，他們可能會擔心計劃最終能否取得所需撥款屬未知之數，但另一方面，準備標書卻需要投入不少資源。他們亦可能視撥款方面的不明朗情況為一種風險，因而要求較高的優先回報。我們希望建議的安排，有助加強投標者對計劃的信心，並鼓勵他們積極參與競投。這個方案有助吸引更多競投者。

27. 我們會在適當時候，向委員會匯報有關合約的主要內容。

新展覽中心的預期租金

28. 有些議員詢問有關新展覽中心日後的租金和監管機制。

29. 按照三方合夥的安排，政府、中標的私人財團與機管局會成立合資企業，以建造、營運及移交的方式來發展、管理和營運新展覽中心，並按其股權派代表參加董事局。合資企業會按照審慎的商業原則營運新展覽中心。

30. 新展覽中心的租金由自由市場決定。新中心和會展中心，在地點和經營取向方面均有差異，加上兩者之間有一定程度的競爭，我們估計新中心的租金會遠低於會展中心。機管局的顧問估計，新展覽中心在啟用初期，租金可能較會展中心低 45%。雖然經過一段時間，新中心會逐漸受歡迎，兩個展覽場館的租金差距會縮小，但長遠來說，新中心的租金仍會較會展中心低約 25%。從宏觀角度來看，新中心亦面對來自區內其他展覽場館的競爭，市場力量應有助促使新中心維持具競爭力的租金水平。

有可能增加的會議及展覽設施

31. 在有關財務委員會的會議上，有委員認為政府應把在赤 角興建新展覽中心的計劃，與其他興建新展覽設施的計劃，例如擴建會展中

心，一併考慮。會展中心的擴建計劃仍在初步階段，而正如上文分析，只有在赤鱸角興建新展覽設施，才能滿足預計需求，以及達到在二零零五年啟用的目標。新展覽中心以外的其他有關增加展覽場地的建議，政府會在日後按當時的需求預測及資源情況，再作考慮。

總結

32. 如議員同意，我們建議再向財務委員會要求盡快批准政府注資。

工商局／投資推廣署
二零零二年一月

建議在赤鱸角興建國際展覽中心

引言

本文旨在向議員介紹，政府有關在赤鱸角發展新的國際展覽中心的計劃。

香港作為會議及展覽項目的首要理想地點

2. 香港擁有優質的設施和服務，現已發展成為亞太區內首要理想的會議及展覽地點。二零零零年有近 730 項國際會議、展覽及公司會議在香港舉行，共吸引了逾 312,700 名海外訪客。與一九九九年比較，活動數目增加了 23.1%，海外訪客數目則增加了 19.9%。

3. 會議及展覽行業是高回報率的經濟活動，也是旅遊業中高增值的一環。參與會議及展覽活動的旅客，每人平均消費相等於一般旅客的 2.5 倍。在二零零零年，這些旅客在香港的消費額超過 30 億。

需要額外的展覽設施

4. 過去數年，有鑑於區內對會議及展覽設施的需求日增，但香港卻缺乏具競爭力的會議及展覽場地，會議及展覽行業曾向政府表達憂慮。

5. 一九九九年十二月，政府委託進行的顧問研究得出結論，認為到了二零零五年，香港需要有一個可用淨面積約為 50,000 平方米的新展覽中心，選址以赤鱸角最為合適。至於會議設施方面，則估計不會出現嚴重短缺¹。顧問研究亦指出，如果沒有政府的財政資助，從投資角度來說，興建新展覽中心的計劃在財政上是不可行的。政府其後邀請機場管理局（機管局）考慮如何跟

¹ 除了會展中心外，其他場地例如酒店，也可為小型或特別會議提供高水平的場地。

進有關在赤鱸角興建新展覽中心的建議。

6. 與此同時，展覽行業，包括香港展覽會議業協會，不斷要求政府積極參與提供更多展覽設施。立法會工商事務委員會在本年二月十二日的會議，也討論提供更多展覽設施的問題。

7. 今年二月，機管局應政府的邀請，提交一項建議。該局建議由政府、私人發展商／營辦商財團和機管局三方，在機場城北商業區內合伙興建一座國際展覽中心。在二零零一年四月，政府成立一個跨部門督導小組，由投資推廣署署長領導，統籌政府不同部門研究機管局的有關建議。

8. 經重新檢視顧問研究及機管局其後的建議中所作的關鍵假設，以確定其符合實際情況後，政府同意：

- (a) 香港實有需要興建新的展覽中心，而赤鱸角較其他可考慮的地點優勝；況且，只有選址赤鱸角，才可達到新展覽中心須在二零零五年啓用的目標；
- (b) 建議的國際展覽中心會為香港整體經濟帶來重大的經濟利益；及
- (c) 雖然國際展覽中心在啓用後可收回營運成本，但投資回報將會低於資金成本。因此，該計劃從投資角度而言並不可行，必須得到政府一定程度的支援才可展開。

9. 與上述(a)項相關的是，香港會議及展覽中心(會展中心)的展覽廳的租用率，估計到二零零六年會達到 70% (一般被視為飽和點)。此外，現時會展中心不能用來舉行某類型的展覽，例如重型機械及船務展覽。我們認為新的展覽中心應旨在吸引嶄新的展覽項目或現時會展中心未能應付的展覽活動，以區別這兩項設施的功能。

10. 與上述(c)項相關的是，政府資助興建大型展覽會議設施的情況並非鮮見。會展中心兩期的建造工程均獲政府資助。在興建舊翼時，政府免費撥地給香港貿易發展局，並准許進行龐大的商

業發展計劃，包括興建酒店，而會議展覽設施僅為整體發展計劃的一部份。政府亦悉數承擔新翼的建造成本(約 48 億元)。其他國家和地方都有類似的做法。在新加坡和吉隆坡，類似設施均由政府全資興建。

建議

11. 經過數輪的磋商，政府與機管局同意以下有關國際展覽中心的發展規範：

- (A) 政府與機管局成立合資企業，並以國際公開招標方式，甄選一個第三方作為合作伙伴，負責建造及營運國際展覽中心；
- (B) 根據顧問的估計，我們作出假設，按照一次過或分兩階段興建面積 50,000 平方米的設施來計算，擬議的新展覽中心建築成本約為 40 億元。以上工程如分兩階段進行，會於第一期興建 30,000 平方米的場地，餘下面積於第二期興建。中標的私營機構可表明屬意哪個方案。
- (C) 政府及經選定的發展商／營辦商財團會共同提供股本資金，以支付國際展覽中心的建築成本。
- (D) 機管局為換取 10% 的股權，將會：
 - (i) 提供所需土地，包括在展覽中心首十年的營辦期內，預留土地，以至最終可把展覽中心擴建至 80,000 平方米的總可用淨面積；
 - (ii) 與特區政府按投入的資本比例攤分至二零四七年六月該設施的可享有價值；
 - (iii) 放棄在國際展覽中心其後的發展階段以及首 25 年合約屆滿時，要求從新評估土地價值；
 - (iv) 監督著整個由開始至完結的興建過程；

- (v) 策劃和確保中心在二零零五年啓用時，有相應的基建和運輸設施加以配合。
 - (vi) 與國際展覽中心的管理公司合作，確保新設施能運作順利，吸引到更多新展覽活動來香港舉行。
- (E) 發展商／營辦商須為單一財團，並按下列評審準則，以國際公開招標方式選出：
- (i) 所要求的優先回報率；
 - (ii) 在營辦世界級展覽中心方面的經驗；
 - (iii) 在招攬新的展覽業務方面的往績記錄；
 - (iv) 業務計劃是否完善周詳，包括能否顯示對香港的承擔；及
 - (v) 財團成員的財政能力。
- (F) 經選定的發展商／營辦商財團可就其投資，取得公開招標條款所訂明的優先回報。扣除優先回報後，餘下收入會按照三方所投入資本的比率攤分，但發展商／營辦商卻須把其在這部分取得的款額的一半，按政府和機管局相對投入資本的比率，分配給政府和機管局。

12. 此外，為了促進展覽場地供應方面的競爭，我們認為國際展覽中心的管理及營辦，應與會展中心的管理及營辦分開。這樣的安排可促使展覽場館提供切合需要的服務，以及訂定具競爭力的收費水平，有助本地展覽業進一步發展。為此，我們建議參與會展中心管理的機構／公司均不得參與競投。不過，在評審投標者的業務計劃時，我們會考慮有關計劃如何能與會展中心的服務配合，以吸引更多新的展覽項目來香港舉辦。

總結

13. 自行政長官在十月的施政報告中宣佈有關計劃後，商界、香港展覽會議業協會的主要成員，航空公司等都表示歡迎。

14. 我們計劃在十二月申請財務委員會通過建議的政府投資。我們會與機管局合作，以及保持與展覽業界的溝通，按著下列時間表落實工作：

二零零二年 第一季 機管局就有關計劃舉辦國際宣傳和介紹活動。

第二季 機管局進行招標工作。

年底 敲定政府、機管局與私人財團的合作協議。

二零零三年 年初 展開建築工程。

二零零五年 年中 新展覽中心正式啓用。

工商局／投資推廣署

二零零一年十一月六日

財務委員會討論文件

2001 年 12 月 21 日

資本投資基金

新總目「在赤鱸角興建新展覽中心」

新分目「注資興建國際展覽中心」

請各委員批准開立新承擔額，從資本投資基金撥出一筆為數不超逾 20 億元的款項，用以支付在赤鱸角興建新展覽中心的部分建造費用，以換取為興建和營辦該中心而成立的合資企業的股權。

問題

面對區內主要城市的激烈競爭，香港如不增設優質的展覽設施，便會失去競爭力，無法把握日益蓬勃的展覽業所帶來的商機。為此，當局建議在赤鱸角興建一個新展覽中心。不過，若沒有政府資助，從投資角度而言，這項建議在財政上並不可行。

建議

2. 政府計劃由以下三方：政府、私營機構和香港機場管理局(下稱「機場局」)成立合資企業，在赤鱸角機場北商業區(位置圖見附件)共同發展和營辦一個新展覽中心。投資推廣署署長建議各委員批准開立新承擔額，從資本投資基金撥出一筆為數不超逾 20 億元的款項，用以支付新展覽中心的部分建造費用，以換取該合資企業的股權。工商局局長支持這項建議。

理由

對展覽設施的需求

3. 現有的香港會議展覽中心(下稱「會展中心」)營運情況十分理想，預計到 2006 年，其展覽廳的使用率會達 70%，亦即達到展覽廳一般的飽和水平。除使用率將達飽和外，會展中心基於樓面負荷量和構型所限，無法舉辦某些類型的展覽，例如超重型機械和船隻展覽。

4. 鑑於本港的會議和展覽業人士對本港缺乏具競爭力的會議和展覽設施表示憂慮，政府遂委聘顧問公司，研究本港提供這些設施的情況。該項研究在 1999 年 12 月完成，所得的結論是，由於區內對展覽設施的需求日益殷切，因此到 2005 年，本港須增建一個實用淨面積約為 50 000 平方米的新展覽中心，地點以赤鱸角最為合適。政府其後邀請機管局研究如何跟進有關建議。本年 2 月，機管局建議由三方成立合資企業，在赤鱸角共同發展一個新展覽中心，中心的預定啓用日期為 2005 年。

5. 經審議顧問研究結論和機管局其後提出的建議所作的各項主要假設，以確定其是否切合實際情況後，政府認同以下各點－

- (a) 為保持香港作為亞太區內舉辦大型展覽的首選地點的地位，以及提高香港在吸納日益蓬勃的展覽業務方面的競爭力，本港須在 2005 年或之前，增建一個實用淨面積 50 000 平方米的展覽中心；
- (b) 新展覽中心的選址以赤鱸角較為適合，而只有選址在赤鱸角，展覽中心才可按既定目標在 2005 年啓用；
- (c) 新展覽中心會為本港帶來重大的經濟利益；以及
- (d) 雖然新展覽中心在啓用後所得的收入應足以支付營運成本，但其預計的投資回報卻低於估計的資本成本。因此，從投資角度而言，這項計劃並不可行，必須得到政府資助方可落實。

撥款安排

6. 政府與機管局會透過國際性招標，共同甄選一家私營機構參與計劃。政府、機管局和選出的私營機構會成立合資企業，負責建造和營辦位於赤鱸角的新展覽中心。合資企業營辦展覽中心的專營期為 25 年。

7. 政府和私營機構會共同承擔新展覽中心的建造費用，例如各分擔建造費用的半數，以換取合資企業的股權。至於機管局方面，為換取合資企業 10% 的股權，該局須提供所需用地，投入時間和金錢，並在中心首十年的營辦期內，預留與中心毗連的一幅土地，以便在有需要時，中心的面積可擴展至 80 000 平方米。機管局須承諾不會對預留予中心作日後發展之用的土地重估地價。此外，該局亦須籌辦國際宣傳和介紹活動；監管公開招標工作，直至招標工作完成為止；以及承擔標書批出前須付的所有費用。在 25 年專營期內，經選定的私營機構所作的投資可優先取得回報，有關回報最高為私營機構在標書訂明的優先回報率。扣除優先給予私營機構的回報後，餘下盈餘會按三方在合資企業所佔股權的比率攤分，惟私營機構須把從這部分所分得的一半款額，按政府和機管局所佔股權的比率，分給政府和機管局。在 25 年的專營期屆滿時，由三方組成的合資企業便會解散，政府和機管局會按其所佔股權的比率，攤分中心的復歸價值。

經濟利益

8. 新展覽中心可讓香港主辦更多不同類型的展覽，從而鞏固香港作為國際商貿中心和區內商品展覽會之都的地位。

9. 我們預期，新展覽中心計劃可在 25 年期間，為本港帶來可觀的經濟利益，以現時價值計算，估計的利益淨額高達 104 億元，經濟回報率約為 18%，成本與利益的比率約為 1:4.7。此外，新展覽中心亦會吸引更多旅客來港，推動旅遊業的發展，預計到第十年，來港的旅客會增加 80 000 人次，其後的增幅會更大。機管局估計，在新展覽中心興建期間開設的職位總數將達 3 500 個。展覽中心落成啓用後，除會直接僱用約 150 名員工外，亦會間接創造更多就業機會，以配合中心所舉辦的活動和旅遊業的發展。

推行時間表

10. 政府和機管局正按照下列時間表進行各項工作－

- 2002 年 第一季 機管局就有關計劃舉辦國際宣傳和介紹活動。
 第二季 機管局進行招標工作。
 第四季 政府、機管局和私營機構定妥合資企業協議。
- 2003 年 第一季 建造工程展開。
- 2005 年 第二季 新展覽中心正式啓用。

對財政的影響

11. 我們估計，初步興建面積 50 000 平方米的展覽設施所需的建造費用約為 40 億元(按付款當日價格計算)。工程可一次過或分兩期進行(第 I 期完成 30 000 平方米；第 II 期完成餘下的 20 000 平方米)。工程如分兩期進行，第 II 期工程會根據合資企業三方事先議定的機制展開。舉例來說，三方可議定第 I 期展覽中心的租用率達 70% (2011 年的預計租用率)，第 II 期的設施即須落成啓用。預計第 II 期工程需時兩年，則施工日期應為 2009 年年初。投標者須在標書中表明選用哪個方案，所選用的方案會是評審標書時考慮的因素之一。

12. 建造費用(按付款當日價格計算)的分項數字大致如下－

	一次過發展 (百萬元)	分兩期發展	
		第 I 期 (百萬元)	第 II 期 (百萬元)
展覽中心建造費用	2,100	1,360	1,110
停車場建造費用	530	370	245
基礎設施建造費用	170	110	70
運輸設施	110	110	-
專業費用	230	150	110
應急費用	310	210	155
總計	<u>3,450</u>	<u>2,310</u>	<u>1,690</u>

13. 如委員批准有關撥款，我們建議按照建造新展覽中心所需的現金流量，注入一筆為數不超過 20 億元的款項作為投資於合資企業的股份。有關注資的估計現金流量如下－

	一次過發展 (百萬元)	分兩期發展 (百萬元)
2002-03	85	55
2003-04	345	230
2004-05	950	640
2005-06	345	230
2008-09	-	85
2009-10	-	420
2010-11	-	340
總計	<u>1,725</u>	<u>2,000</u>

監管機制

14. 政府與機管局會成立工作小組，負責籌劃、推展和監察國際宣傳和介紹活動及招標工作。

15. 參與的私營機構一經選定，政府、機管局和選出的私營機構即會成立合資企業，負責籌建和營辦新展覽中心。政府會派代表出任該合資企業的董事局成員，確保能夠妥善監察新展覽中心的建造工程和日後的運作。

對環境的影響

16. 擬議工程計劃不屬《環境影響評估條例》管制的指定工程項目。如有需要，合資企業會遵照環境保護署署長的意見，採取措施，以紓減施工期間工程對環境所造成的影響，確保符合有關的環保規定。

背景資料

17. 在《二零零一年施政報告》中，政府宣布將聯同機管局在赤鱸角興建一個新展覽中心。商界普遍對這項建議表示歡迎。

18. 我們在 2001 年 11 月 12 日就擬議計劃徵詢立法會工商事務委員會的意見。議員普遍支持有關建議。

工商局／投資推廣署
2001 年 12 月

赤鱘角擬建新展覽中心位置圖

