

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)2090/08-09(02)號文件

檔號：CB1/PL/EDEV

經濟發展事務委員會
2009年6月30日舉行的會議

香港迪士尼樂園擬議擴建計劃的背景資料簡介

目的

本文件旨在提供資料，述明香港迪士尼樂園(下稱"香港迪士尼")的擬議擴建計劃，及綜述議員就相關事宜提出的主要關注事項和意見。

背景

2. 1999年12月，政府與華特迪士尼公司達成協議，在竹篙灣興建香港迪士尼(第一期)¹。為此，雙方成立了一間合營公司，名為香港國際主題樂園有限公司(下稱"主題樂園公司")²。當時預計香港迪士尼第一期計劃發展成本總額為141億元，另外附加第一期工程的填海費用估計為40億元。政府與華特迪士尼公司達成5份主要協議，詳情載於**附錄I**。香港迪士尼的融資安排及其後各期發展計劃的詳情載於**附錄II**。

3. 據政府當局於1999年作出的評估，香港迪士尼在40年間估計可為香港經濟帶來達1,480億元的巨大經濟效益³。香港迪士尼於2005年9月12日開幕，營運首年接待訪客共520萬人⁴，而第二年的

¹ 協議亦預期會進行第二期計劃，包括興建第二個迪士尼主題樂園、增建酒店和擴充原有的購物、飲食和娛樂中心。據此，當局向主題樂園公司提供一項認購權，購買第一期用地以東接壤處以進行第二期計劃。

² 政府持有主題樂園公司57%的權益，華特迪士尼公司則持有43%的權益。主題樂園公司由董事局監察，成員包括5位來自政府的董事、4位迪士尼董事及兩位獨立非執行董事。

³ 政府曾根據1999年制訂的"基準預測"情況，推算未來40年的經濟效益額為1,480億元。按"基準預測"情況估計，香港迪士尼在營運首年的入場人數為520萬人。估計入場人數在2006年及2044年會分別穩步上升至547萬人及1 057萬人。在2002年7月29日的經濟事務委員會會議上，委員得悉華特迪士尼公司認為於1999年進行的基準預測過於保守，因此已將首年的預測入場人次調高至560萬。

⁴ 香港迪士尼每個營運年度由10月開始至翌年9月結束。

訪客人數比預期低，只錄得約400萬人。在2007-2008年度，樂園的入場人次較上一年度上升8%。在2007-2008年度，香港迪士尼兩間酒店的入住率合共接近80%，比2007-2008年增長8%。截至2008年9月30日為止，主題樂園公司聘用約4 500名員工。

4. 為改善主題樂園公司的財務狀況，華特迪士尼公司同意在兩個年度(即2007-2008及2008-2009年度)豁免管理費用並延收專利權費用。在2007年年底，香港迪士尼亦與商業貸款機構洽商重訂一筆商業貸款的年期，以及一筆周轉信貸，以期減少利息支出。在2008年9月，政府與華特迪士尼公司達成協議，迪士尼向主題樂園公司借出32.6億元(包括一筆有期貸款及循環信貸)，主要是用作歸還主題樂園公司的商業貸款。

擴建計劃

5. 為實現香港迪士尼的長遠投資效益，政府與華特迪士尼公司於2007年12月就香港迪士尼的擴建計劃⁵展開討論，而該計劃可能涉及主題樂園公司的資本重組。政府會審慎考慮不同的融資方案(包括香港迪士尼的長遠財務安排)，並進行可行性研究。在進行擴建項目時，政府當局會考慮多項因素，包括香港的經濟效益、新增樂園設施對本港市民及旅客的吸引力、如何改善樂園的管理、透明度及營運，以及在區內發展其他大型旅遊景點等。

議員就擴建計劃提出的關注事項

6. 自香港迪士尼在2005年9月開幕以來，議員曾在立法會會議上就相關事宜提出質詢，當中包括樂園的營運情況和表現、為旅客提供的公共交通服務、僱用事宜，財務及管治安排、對香港迪士尼進行衡工量值的審計工作，以及向香港迪士尼注資。詳情載於參考資料部分的連結。

7. 在當局於2007年10月22日向經濟發展事務委員會作出的政策簡報中，委員關注到香港迪士尼入場人數偏低的問題，以及政府當局有否計劃注資支持主題樂園的未來發展。有委員建議在發展香港迪士尼時，當局應參考其他迪士尼樂園的經驗。

8. 在2007年12月21日的經濟發展事務委員會會議上，委員就香港迪士尼的擴建計劃和長遠財務安排表示關注。委員要求政府當

⁵ 第一期用地的面積約為126公頃，其中80多公頃已經發展。政府與華特迪士尼公司現時就樂園的擴建進行的談判關乎其餘40公頃用地的發展。

局以非常審慎的態度研究財務建議，並就樂園的財務表現提供資料，供委員考慮。委員亦建議華特迪士尼公司應比政府注入更多資金，應付樂園日後的營運及發展需要。政府當局認為有需要就所有相關問題進行透徹研究，而倘若華特迪士尼公司同意，政府當局亦同意披露相關資料，包括樂園的業績及融資方案，以諮詢事務委員會。

9. 在2008年10月24日的會議上，當商務及經濟發展局局長向經濟發展事務委員會簡報2008-2009年度的政策措施時，委員詢問擴建計劃的進度。鑒於近期出現金融海嘯，他們十分希望擴建計劃能以商業上可行和可持續的方式進行。據政府當局所述，華特迪士尼公司充分表現很有決心和誠意落實該計劃。政府當局雖然認同擴建香港迪士尼的好處，但表示會仔細研究該建議，因為政府是主題樂園公司的股東。

10. 在2008年12月16日的會議上，有委員批評樂園管理局一直不願披露香港迪士尼的財務表現。在缺乏這方面資料的情況下，委員將難以研究擬議的擴建計劃，特別是關於政府的注資。鑒於無法確定投資回報，以及該計劃涉及主題樂園公司的資本重組，有委員質疑應否進一步把公帑注入這計劃。亦有建議政府當局應把握進行擴建計劃及重整主題樂園公司資本的機會，為政府爭取更平等的條款。

11. 在財務委員會於2009年3月23日的特別會議上，議員促請當局增加政府與華特迪士尼公司磋商進展的透明度，他們亦呼籲政府盡早完成磋商，否則，在面對內地新主題樂園（例如上海的主題樂園）的競爭時，香港迪士尼很可能會失去吸引力。

最新發展

12. 政府當局會在2009年6月30日的會議上，向委員簡介香港迪士尼擬議擴建計劃的最新情況。

參考資料

13. 相關文件一覽表及有關的超連結可於下列網址瀏覽：
http://www.legco.gov.hk/database/chinese/data_es/es-hk-disneyland.htm。

立法會秘書處
議會事務部1
2009年6月29日

香港迪士尼樂園發展計劃的合約協議

主要協議共有5份：

- (a) 管理協議，訂明主題樂園公司與華特迪士尼公司(下稱"迪士尼公司")轄下負責管理公園的附屬公司之間的關係。迪士尼公司同意管理香港迪士尼，所賺取的管理費將因應整體業績而定。
- (b) 牌照協議，訂明主題樂園公司取得迪士尼公司知識產權和支付有關費用的安排。迪士尼公司向香港迪士尼發給知識產權牌照所賺取的牌照費用，會與東京和巴黎兩地迪士尼的安排相若。
- (c) 股東協議，訂明股東的權利和義務。兩個主要股東初步為政府和迪士尼公司，雙方均須投入現金股本。
- (d) 貸款協議，訂明政府貸款予主題樂園公司的條款及條件。主題樂園公司必須就政府的貸款承擔利息開支，整筆貸款必須在25年內償還。
- (e) 總綱計劃協議，這是主要合約文件，訂明各方就設計、建造和營運香港迪士尼所負的責任和所作的承擔。

(題為"有關香港迪士尼樂園計劃的介紹文件"的政府當局文件的節錄本，該文件於1999年11月3日發出。)

香港迪士尼樂園的融資安排及其後各期發展計劃

融資

1. 1999年，當時香港主題樂園公司(下稱"主題樂園公司")發展香港迪士尼第一期計劃的估計費用總額為141億元(按付款當日價格計算)，這並未包括第一期計劃的填海費用，該筆費用估計達40億元(按付款當日價格計算)。政府亦需要提供土地、相關的基礎設施和政府、機構及社區設施，以配合發展香港迪士尼的計劃。詳情列載如下。

批地

2. 根據政府與華特迪士尼公司(下稱"迪士尼公司")達成的計劃協議，當局須以私人協約方式，把大嶼山竹篙灣一幅面積約126公頃的用地(下稱"第一期用地")批給主題樂園公司，為期50年，期滿有權再續期50年，但主題樂園公司須支付相當於應課差餉租值3%的每年地租。該幅用地的地價為40億元，是按比例計算的填海及土地平整預算費用。

3. 根據迪士尼公司就香港迪士尼作出的業績和財務預測(下稱"基準預測"^{註一})，這項計劃的經費可支付興建和營辦主題樂園與相關設施的所需費用，但不足以負擔土地成本。鑒於香港迪士尼會為本港帶來非常可觀的經濟收益和其他利益，政府答應不會要求迪士尼公司以現金繳付地價，但提出若干條件，主要包括：

- (a) 全部地價會以附屬股份形式支付，在主題樂園經營期內，這些股份可逐步轉換為普通股，轉換數目會視乎營運業績超逾基準預測多少而定。這樣，政府便可因應回報的上升潛力而取得合理權益；
- (b) 迪士尼公司須同意持有相當數量的初期股本，並在主題樂園經營期內繼續持有其中的大部分股本。這樣，政府便可確保這項計劃會持續得到支持；及

^{註一} 基準預測是根據多項假設而制訂，當中包括：

- (a) 主題樂園會在2005年開幕
- (b) 主題樂園營辦首年的估計入場人數為520萬人次
- (c) 主題樂園的每年入場人數會在15年後逐漸到達1 000萬人次的最高水平

- (c) 政府初期會持有大部分股本，以保障本身的利益，但有權在日後把股本售予第三方投資者。

4. 為確保香港迪士尼日後無論對已投資或有意投資的第三方投資者而言，仍是一項具吸引力的商業投資項目，附屬股份在轉換為普通股時，必須循序漸進。此舉可保障其他持有普通股的投資者的股本利益不致在短期內被大幅攤薄。再者，考慮到香港迪士尼初期的業務難免有起有跌，雙方均同意待主題樂園營運5年後，才開始把附屬股份轉換為普通股。其後，核准的股份轉換上限數目會每年累進調高5%，因此，附屬股份最快可在主題樂園開放25年後全部轉換為普通股。為免股本利益在某年內過分縮減，每年可轉換股份的限額為10%。

建造費用

5. 政府和迪士尼公司議定，興建香港迪士尼所需的141億元費用，應採用借貸和注資的混合融資安排，兩者比例約為60:40，以金額計，即借貸84億元和注資57億元。在商業上而言，這是一個審慎的比率。

6. 初期，迪士尼公司會以每股1元注資24億5,000萬元，並持有主題樂園公司43%的權益。日後，該公司可把股份出售，但餘下的持股量不得低於19億股的水平。政府初期會以每股1元注資32億5,000萬元予主題樂園公司，並持有該公司57%的權益。在主題樂園開放的第一年年底或之前，政府可出售其股份，但持股量不得少於10億股；其後，可繼續出售其股份(以及任何轉換為普通股的附屬股份)，而不會有最低持股量的限制。

7. 在該筆84億元的貸款中，23億元會來自商業貸款，而61億元則會來自政府貸款，政府貸款會在主題樂園開放後25年內償還(兩項貸款數字均包括化作本金的利息，數額估計為7億元)。向公開市場借入的款項佔貸款總額僅逾四分之一，原因是這項計劃首數年的現金流量，審慎來說，只足以應付這項借貸額涉及的本息開支。政府貸款會在香港迪士尼開放10年後，即商業貸款全部清償後開始償還。

8. 為使計劃在首數年得以順利進行，政府貸款的利息將按漸次遞增方式分期計算如下 ——

- 由開始支用貸款至主題樂園開放後首8年的利率為最優惠利率減1.75釐
- 其後8年的利率為最優惠利率減0.875釐

- 再其後9年的利率為最優惠利率

9. 這項計劃的融資安排綜述如下：

資金來源	款額(億元)	佔總額的比率
股本 ，其中	57	40.4%
— 政府佔	32.5	23%
— 迪士尼公司佔	24.5	17.4%
債項 ，其中	84	59.6%
— 政府借出	61*	43.3%
— 商業機構借出	23*	16.3%
總計	141	100%

* 已把化作本金的利息計算在內

10. 根據政府當局於2005年4月提供的資料，截至2004年12月31日，政府已向主題樂園公司注資共20億2,000萬元作為股本，而該公司未償還的貸款額為36億2,000萬元。在2005至2006年度，預計政府會再注資7億8,000萬元和借出13億6,000萬元。

相關的基礎設施

11. 為推展香港迪士尼第一期發展計劃，政府須在竹篙灣的填海土地上提供已完全平整並具備公用設施的用地，包括闢設相關的基礎設施和政府、機構及社區設施。直至現時為止，政府就此已承擔的大型工程開支包括下列各項：

基本工程儲備基金	預算總開支
填海及其他基建工程(包括連接道路工程、迪欣湖活動中心的建造成本、清理受二噁呔污染淤泥的費用及須向受影響漁民支付的補償等)	136億元
土地徵用及清拆賠償	16億元

12. 關於鐵路服務方面，政府與地鐵有限公司(下稱"地鐵公司")於2002年7月就興建竹篙灣鐵路線(現稱為"迪士尼線")簽訂工程項目協議。為提供資金建造及營運迪士尼線，政府告知交通事務委員會，政府同意豁免收取其原本以股東身份而預期可於未來數年不時獲地鐵公司發給的7億9,800萬元(按現值計算)股息。迪士尼線在2005年8月1日開始啟用。

第二期的認購權

13. 根據計劃協議，政府當局同意給予主題樂園公司認購權，讓其認購緊貼第一期用地以東的一幅土地(下稱"第二期用地")，以進行第二期發展計劃。認購權的有效期為20年，由簽署有關協議日期起計。主題樂園公司享有自動續期5年的權利，以及在符合若干條件下再予續期5年的權利。地價已定為28億1,200萬元(以1999年價格計算，並會因應通脹按綜合消費物價指數而調整)，以現金或有關各方議定的方式繳付。倘若在20年後認購權仍未行使或續期，便會失效。不過，主題樂園公司仍有兩次機會把認購權續期5年，而第二次續期5年須符合一項條件，即入場人數未達1 000萬人次的目標水平，但到達800萬人次的第二目標水平。雖然主題樂園公司享有認購權，但該幅土地仍可作各類暫時用途，只要這些用途與毗鄰主題樂園的發展互相協調便可。

先買權

14. 在適當時候，當局亦可在(擬議的)第二期用地以東的地方進行填海，並把所得的土地批出。為保留興建第三個主題樂園的可能性，主題樂園公司要求獲得以當時市場價格及按照正常批地條款購買該幅土地的先買權。鑒於在同一地點興建第三個迪士尼主題樂園，將可和另外兩個主題樂園互相配合，發揮更大作用，從而為本港旅遊業帶來重大裨益，當局已同意給予主題樂園公司這項先買權，有效期為10年，由主題樂園公司行使認購權或認購權有效期屆滿或遭放棄(以較早者為準)的日期起計。

(資料來源：立法會秘書處就經濟事務委員會2005年11月28日會議擬備的有關香港迪士尼樂園的背景資料簡介(立法會CB(1)340/05-06號文件)的節錄本。)