

# 財務委員會討論文件

2002 年 12 月 20 日

## 資本投資基金

新總目「在香港國際機場興建國際展覽中心」

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 20 億元的款項，用以支付在香港國際機場興建國際展覽中心的部分建造費用，以換取該中心的股權。

## 問題

香港是亞洲區內舉辦國際展覽的重要地點，面對區內其他主要城市的激烈競爭，如要在這方面保持領導地位，加強競爭力，以把握日益蓬勃的展覽業所帶來的商機，我們必須盡快增設優質的展覽設施。為此，當局建議在香港國際機場興建一個新國際展覽中心。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. 政府和香港機場管理局(下稱「機管局」)計劃與參與的私營機構成立合資企業，在香港國際機場北商業區(位置圖見附件 1)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 20 億元的款項，用以支付國際展覽中心的部分建造費用，以換取該展覽中心的股權。工商及科技局局長支持這項建議。

附件 1

## 理由

### 迫切需要興建新展覽中心

3. 香港是亞洲區內舉辦國際展覽的首選地點，而現有的香港會議展覽中心(下稱「會展中心」)擁有非常完善的會議展覽設施。不過，在 1999 年 12 月完成的顧問研究所得的結論是，香港如要保持競爭力，以把握亞洲區日益蓬勃的展覽業所帶來的商機，便須在 2005 年或之前，增建一個淨實用面積約 50 000 平方米的新展覽中心。此外，多年以來，本港的會議和展覽業人士一直對本港缺乏具競爭力的會議和展覽設施表示憂慮。

4. 近年，區內其他大城市均致力發展設備完善的展覽中心，在本港增設展覽設施的需求因而更為迫切。同時，預計到 2006 年，會展中心各展覽廳在旺季的使用率會高達 70%，亦即達到一般的飽和水平。目前，在旺季期間，會展中心已不得不把應接不來的展覽業務拒諸門外。雖然貿易發展局現正研究會展中心第 3 期擴建計劃，不過，這項擴建計劃難以在 2009 年之前完成。此外，基於受到樓面負荷量和構型所限，擴建後的會展中心仍無法舉辦某類型展覽，例如超重型機械和船隻展覽。

5. 參考了多項研究的結果和徵詢業界意見後，政府認同以下幾點－

- (a) 本港需要在 2005 年或之前興建一個面積最少達 60 000 平方米的國際展覽中心，以應付展覽業對優質展覽設施的殷切需求，並使香港得以保持亞太區內各類大型國際展覽首選地點的領導地位；
- (b) 國際展覽中心的選址以香港國際機場較為合適，而且只有選址在香港國際機場，展覽中心才可在 2005 年或之前落成啓用，而香港迪士尼樂園亦預定在 2005 年開幕，兩項設施同時啓用，定能發揮相得益彰的效果；
- (c) 國際展覽中心會為本港帶來重大的經濟利益(見下文第 6 段)；

- (d) 雖然國際展覽中心啓用後所賺取的收入應足以應付其營運成本，但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，若得不到政府的資助，這項計劃並不可行(見下文第 10 段)；以及
- (e) 政府和機管局應與參與的私營機構成立一家公私合資的企業，以進行融資，以及設計、興建、管理和營辦國際展覽中心。

### 經濟利益

6. 新國際展覽中心有助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。我們預期，這項工程計劃會為香港帶來可觀的經濟利益；以現時的價值計算，估計 25 年期間的利益淨額高達 104 億元，經濟回報率約為 18%，成本與利益的比率則約為 1:4.7。此外，新展覽中心會吸引更多旅客來港，從而推動旅遊業的發展。我們預計，展覽中心啓用後第十年，來港旅客會增加 80 000 人次，其後的增幅會更大。機管局估計，在興建新展覽中心期間開設的職位會有 3 500 個。展覽中心啓用後，除會直接聘用約 150 名員工外，還會間接創造大量就業機會，以配合展覽中心所舉辦的活動和旅遊業的發展。

### 發展方案

#### 由政府／機管局和私人財團成立的合資企業

7. 我們建議，政府和機管局應透過國際性招標從私營機構甄選合作伙伴參與計劃，有關的私營機構會負責籌劃、設計、建造和營辦國際展覽中心。機管局會提供所需用地，政府和私營機構則會承擔國際展覽中心的建造費用，以換取合資企業的股權。私營機構會負責設計、建造、管理和營辦國際展覽中心。

8. 機管局已在香港國際機場的北商業區預留一幅用地，足以興建一個淨實用面積最終會達 100 000 平方米的國際展覽中心，以換取合資企業固定的 10% 股權。機管局會進行公開招標工作，並與政府合作，確保各項所需的公用設施、基礎設施和交通設施的工程能夠依時完成。

9. 在回報方面，扣除優先給予私營機構的回報(視乎下文第 14 段(d)(vi)項所述經公開招標所甄選的私營機構建議的優先回報率而定)後，餘下盈餘會按各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，政府和機管局會按其所佔股權的比率，攤分展覽中心的復歸價值。

### 政府資助

10. 從投資角度而言，興建國際展覽中心並不可行，但因為這項計劃能夠帶來可觀的經濟利益，我們認為由政府支付部分建造費用(見下文第 17 段)，是合理的做法。事實上，世界各地有不少大型展覽和會議設施，都是由政府資助興建，而在會展中心已進行的兩期發展計劃均由政府資助。

### 邀請私營機構參與計劃

11. 由政府承擔國際展覽中心全部建造費用，並非可取的安排。我們認為，由一家在展覽業方面具備豐富知識，並擁有營辦世界級展覽中心直接經驗的私營機構，負責管理新國際展覽中心勝於由政府或機管局管理。讓私營機構純粹負責管理展覽中心，固然可取得一些效益，但由於私營機構所得的報酬，通常是以收入總額某個百分比計算，因而難以推動有關機構盡量減省開支。假如參與的私營機構不單是管理者，更是投資者的話，由於擁有股權，該機構會確保在各方面(包括設計、布局、用途靈活性、建造和維修保養費用等)都會為國際展覽中心作出最理想的安排，以期使投資的股本獲得合理回報。若國際展覽中心由政府全資建造，便難以取得上述效益。根據從競投興趣表達書蒐集的意見，我們認為，要求獲選的私營機構承擔最少佔建造費用總額 15% 的款額，應屬合理。

### 招標

12. 在籌備招標工作時，機管局在 2002 年 7 月聯同政府邀請私營機構就淨實用面積最終達 100 000 平方米的國際展覽中心的融資、設計、建造、管理和營辦，提交競投興趣表達書；同時，為確保就展覽中心

所訂立的招標條款，與業界的實際期望和市場的信息相符，我們亦請應邀機構就展覽中心最合適的面積和建造費用表達意見。我們已在 2002 年 12 月 9 日立法會工商事務委員會會議上，向各議員匯報邀請業界提交競投興趣表達書的結果(有關的事務委員會會議文件載於附件 2 附件 2)。

13. 評審團(成員包括政府和機管局的代表)詳細研究私營機構所提交的競投興趣表達書，以及聽取外間專家的意見後，把四個財團列入獲邀投標名單。這四個財團轄下的參與機構質素優良，在發展和營辦國際級展覽中心方面具備豐富經驗。

14. 經考慮從競投興趣表達書蒐集到的業界看法，還有議員的意見，以及較早前在海外徵集的意見和顧問研究結果後，政府和機管局建議按以下原則進行招標－

- (a) 國際展覽中心第一期在 2005 年啓用時，淨實用面積不得少於 60 000 平方米，投標者如在初期可提供較大的面積，會獲優先考慮。
- (b) 業務計劃必須訂明，展覽中心的最終淨實用面積為 100 000 平方米，並列明分期擴建至最終面積各項主要工作的推展時間表，而政府在注資 20 億元後無需再注資。
- (c) 發展商／營辦商在開始發展國際展覽中心第一期時即須注資，而投入的資本必須最少佔第一期建造費用總額的 15%。投標者如可投入較大百分比的資本，會獲優先考慮。
- (d) 我們會根據下列準則評審標書－
  - (i) 財政能力和對計劃的承擔，包括投入資本的百分比；
  - (ii) 發展能力，包括在設計和建造方面的經驗，以及初步設計的質素和效能；
  - (iii) 業務計劃是否妥善周全，包括展覽中心啓用時的建議初期面積、分期發展計劃，以及能否顯示有關機構對香港的承擔；

- (iv) 營辦世界級展覽中心的經驗；
- (v) 市場推廣能力，能否招攬和拓展新的展覽業務；以及
- (vi) 建議的優先回報率。

## 時間表

15. 為確保國際展覽中心能在 2005 年啓用，政府和機管局會按照下列時間表進行各項工作－

2003 年	1 月／2 月	發出招標文件
	4 月	截止招標
	6 月	批出標書，簽訂合約
	下半年	敲定設計和開始施工
2005 年	下半年	竣工

## 對財政的影響

16. 大部分財團在其提交的競投興趣表達書中估計，國際展覽中心的質素如要媲美區內其他頂級展覽設施，建造費用會介乎每平方米總樓面面積 18,000 元至 20,000 元之間。

17. 如果根據我們的建議，展覽中心初期的淨實用面積為 60 000 平方米(或以淨樓面面積與總樓面面積的標準比例為 1:2 計算，總樓面面積約為 120 000 平方米)，而假設建造費用為每平方米 18,000 元，另加提供必要的支援基礎設施所需的 2 億 5,000 萬元，我們估計新展覽中心的建造費用總額現為 24 億 1,000 萬元。這筆預算費包括各幢建築物、內部裝置、屋宇裝備、必要的支援基礎設施和交通設施的建造費用。由於私人財團須分擔不少於建造費用總額 15% 的費用，因此估計政府所須承擔的費用為 20 億元。

18. 如委員批准有關撥款，我們建議着手進行招標工作，待批出合約後，便向新成立的國際展覽中心合資企業注資 20 億元。我們會視乎建造工程的開支模式，分期注入這筆款項，而第一筆款項會在 2003-04 年度注入。預測注資所需的現金流量如下－

	以展覽中心的淨實用面積為 60 000 平方米計算 (百萬元)	佔建造費用總額的百分比
2003-04	250	12.5%
2004-05	800	40.0%
2005-06	900	45.0%
2006-07	50	2.5%
總計	<b>2,000</b>	<b>100.0%</b>

19. 如第一期建造工程無須動用整筆 20 億元的款項，餘下的投資額會用於隨後各期工程。

20. 國際展覽中心的收益應可以應付其經常營運開支。

## 監控機制

21. 政府與機管局會成立工作小組，負責籌劃、推展和監察招標工作。參與這項工程計劃的私營機構一經選定，國際展覽中心合資企業便會接手籌建展覽中心，日後並會負責營辦該中心。在展覽中心工程計劃推展期間和日後中心啓用後，機管局會與參與的私營機構緊密合作，並監察他們的工作。政府會派代表出任合資企業的董事局成員，以確保能妥善監察展覽中心的建造工程和日後的營運情況。合資企業會與營辦商另行簽訂服務協議，若營辦商違約或表現未如理想，合資企業可終止協議。

## 對環境的影響

22. 擬建的展覽中心不屬《環境影響評估條例》管制的指定工程項目。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短期影響，確保符合有關的環保規定。

## 背景資料

23. 行政長官在《二零零一年施政報告》中宣布，政府會聯同機管局在香港國際機場興建一個新展覽中心。商界普遍對這項建議表示歡迎。

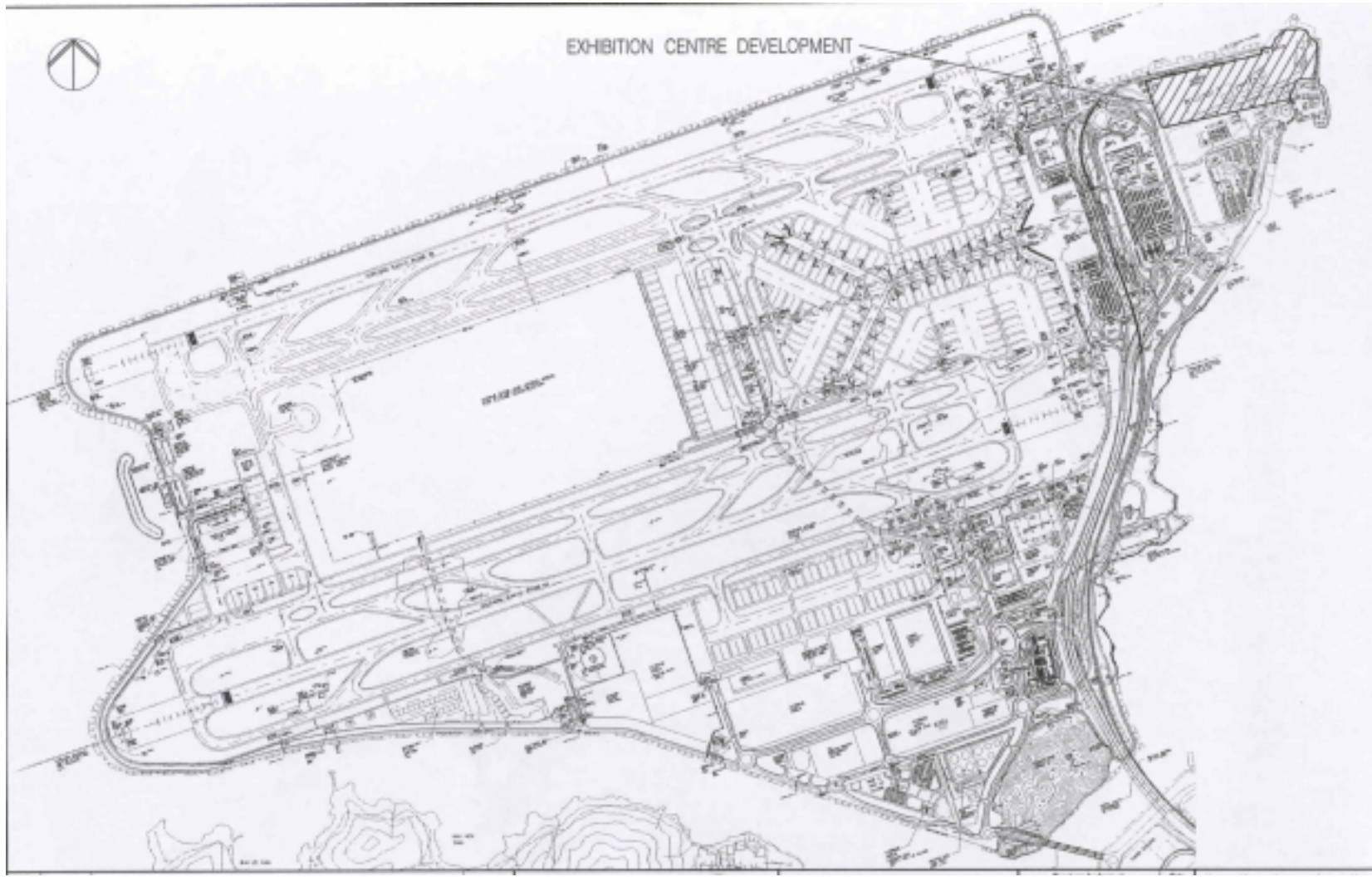
24. 2001 年 11 月，立法會工商事務委員會支持在香港國際機場興建新展覽中心的建議。其後，在 2001 年 12 月的財務委員會會議上，有議員就計劃的某些方面提出問題。我們在 2002 年 1 月就議員關注的事項向工商事務委員會提供資料，並在 2002 年 4 月向議員匯報我們在 2002 年首季與世界各地主要展覽中心營辦商會面所得的意見。當時我們曾議定，政府與機管局會正式邀請業界提交競投興趣表達書，以徵詢業界對擬建展覽中心主要規劃準則的意見。

25. 我們已在 2002 年 12 月 9 日就擬議計劃諮詢立法會工商事務委員會。議員普遍支持有關建議。

-----  
工商及科技局／投資推廣署  
2002 年 12 月



香港國際機場擬建新展覽中心位置圖



## 立法會工商事務委員會 建議在赤鱸角興建國際展覽中心

### 引言

本文件告知議員，機場管理局及政府就建議在赤鱸角興建新國際展覽中心邀請業界提交競投興趣表達書的結果，並請議員支持政府稍後向財務委員會申准為有關計劃注資 20 億元。

### 背景

2. 2001 年 11 月，立法會工商事務委員會支持在赤鱸角興建新展覽中心的建議。其後，在同年 12 月的財務委員會會議上，有議員就計劃某些方面提出問題。我們於 2002 年 1 月，就議員關注的事項向工商事務委員會提供資料，並於本年四月匯報我們在 2002 年首季與世界各地主要展覽中心營辦商會面所得的意見。當時議定，政府與機場管理局(機管局)正式邀請業界提交競投興趣表達書，以徵詢業界對擬建展覽中心主要規劃準則的意見。

### 匯報邀請業界提交競投興趣表達書的結果

3. 邀請提交競投興趣表達書：2002 年 7 月 26 日，機管局聯同政府邀請私營機構就國際展覽中心(可使用淨面積最多達 100,000 平方米)的融資、設計、建造、管理和運作，提交競投興趣表達書。

4. 公告：在開始邀請提交競投興趣表達書時，機管局向全球 150 家傳媒機構發出新聞公布，並在本地傳媒和國際專門期刊刊登廣告。機管局先後向 260 家機構發出文件邀請後者提交競投興趣表達書。這些機構包括有可能成為私人發展商／營辦商財團成員的機構，例如本地和國際融資公司、發展商和展覽中心營辦商。其後，我們亦多次與領事館、商會，以及個別本地和海外公司的人員會面，並為他們舉辦簡介會。

5. 邀請提交競投興趣表達書的文件：邀請文件訂明國際展覽中心的部分初步發展細節，包括期望該中心啟用時，可用淨面積最少為 80,000 平方米。文件亦規定提交競投興趣表達書的人士填寫一份一般資料問卷，政府及機管局希望藉問卷了解市場對該中心最理想面積及成本的看法，以確保可根據現實的市場期望和資訊訂立有關招標條款。

## 反應

6. 提交競投興趣表達書的截止日期為 2002 年 10 月 9 日。截至當日，我們接獲十多份本地和海外公司提交的競投興趣表達書。由政府及機管局代表組成的評審團，在 10 月 15 日舉行會議分析和評核回應者各方面的能力，列出候選名單，並建議邀請名單上哪些財團投標。評審團又請一位第三方展覽顧問就各份競投興趣表達書提供獨立的專家意見，並加以評核。評審團根據邀請文件所訂五項準則為競投興趣表達書評分，該五項準則為組織架構、發展能力、營運能力、市場推廣能力及初步業務計劃。

7. 關於國際展覽中心的主要規劃準則，業界在競投興趣表達書中提出下列意見：

(a) 面積：邀請提交競投興趣表達書的文件建議，國際展覽中心啟用時的面積應為 80,000 至 100,000 平方米，但所有回應者都認為，展覽中心起初的規模應較小，日後才因應市場需求逐步擴展。除兩名回應者外，其他都表示展覽中心啟用時的可用淨面積為 50,000 平方米已屬恰當(其餘兩名回應者分別建議 56,000 及 60,000 平方米)。

(b) 建造費用：大部份回應者在其提交的競投興趣表達書中估計，要令國際展覽中心的質素媲美區內其他同類建築物，包括上海新國際博覽中心，總建造費用將介乎每平方米 18,000 至 20,000 元之間。一般來說，展覽中心樓面淨面積與樓面總面積的比例是 1 比 2。如採用這個比例，並預留 2.5 億元購置所需的基礎設施，則興建可用淨面積為 60,000 平方米的國際展覽中心，費用約為 24.1 億元。

- (c) 投入資本：部份業界在其提交的競投興趣表達書中，表示願意作出股本投資。
- (d) 其他事項
  - (i) 政府應確定資助及注資的時間表。
  - (ii) 會展中心可能進行第三期擴建的影響及發展時間表。
  - (iii) 以商業原則營運國際展覽中心的自主權。

## 未來路向

8. 經詳細研究收到的競投興趣表達書，並聽取獨立專家的意見後，評審團已把四個財團列入獲邀請投標的名單，並就國際展覽中心計劃的發展準則作出建議。

9. 經考慮從競投興趣表達書收集到的市場看法、議員的意見、我們先前在海外徵集到的意見，以及顧問研究結果，政府和機管局建議按以下原則進行招標：

- (a) 國際展覽中心第一期在 2005 年啟用時，可用淨面積不得少於 60,000 平方米，承諾第一期面積較大的投標者，會獲優先考慮。
- (b) 業務計劃必須訂明，在不需政府注資超越 20 億元的情況下，展覽中心的最終可用淨面積為 100,000 平方米。計劃亦須列明分期擴建至最終面積的里程碑。
- (c) 發展商／營辦商須在開始發展國際展覽中心第一期時須注資，投入的資本必須最少佔第一期總建造費用的 15%。承諾投入較大百分率資本的投標者，會獲優先考慮。
- (d) 我們將根據下列準則評審標書：
  - (i) 財政能力及對計劃的承擔，包括投入資本百分率；

- (ii) 發展能力，包括設計及建造經驗；
- (iii) 業務計劃是否完善周詳，包括展覽中心啟用時的面積、分期發展計劃，以及能否顯示對香港的承擔；
- (iv) 營辦世界級展覽中心的經驗；
- (v) 招攬和發展新展覽業務的市場推廣能力；及
- (vi) 要求的優先回報率。

10. 如議員同意，我們計劃於 2002 年 12 月 20 日再向財務委員會要求批准政府注資興建國際展覽中心。如建造展覽中心第一期毋須動用全部 20 億元撥款，餘額可用來支付以後各期的建造費。如獲准撥款，我們會在 2003 年首季展開招標工作。

11. 有關計劃的時間表如下－

2003 年 1 月／2 月	發出招標文件
4 月	截標日期
6 月	批出標書，簽訂合約
下半年	敲定設計，展開建造工程
2005 年下半年	完成第一期建造工程

-----

工商及科技局／投資推廣署  
2002 年 11 月