

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)1063/04-05號文件

檔號：CB1/PL/ES

經濟事務委員會

有關香港迪士尼樂園的背景資料簡介

本文件旨在提供有關香港迪士尼樂園計劃(下稱“香港迪士尼樂園”)的背景資料。

背景

2. 1999年12月，政府與華特迪士尼公司(下稱“迪士尼公司”)達成協議，在竹篙灣興建香港迪士尼樂園(第一期)。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”)。

3. 據政府當局所述，預計香港迪士尼樂園在40年間可為香港經濟帶來達1,480億元的巨大經濟效益。這項計劃還會提供大量就業機會。主題樂園及基建的建造工程提供超過11 000個就業機會。此外，預期主題樂園啟用後會創造約18 400個新職位，估計20年內職位數目會增至35 800個。

4. 主題樂園開幕後，估計每年前往該處的遊客達560萬人次，而當主題樂園開幕時，需要的員工人數約為5 000人。

融資

5. 主題樂園公司發展香港迪士尼樂園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樂園的計劃。詳情列載如下。

批地

6. 根據政府與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。

7. 根據迪士尼公司就香港迪士尼樂園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。鑒於香港迪士尼樂園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
- (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。

8. 為確保香港迪士尼樂園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，考慮到香港迪士尼樂園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%。

第二期用地認購權

9. 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。

^{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

先買權

10. 在適當時候，當局亦會在(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。

土地用途規劃

11. 政府亦已同意採取特別措施，確保香港迪士尼樂園的選址景色優美，四周沒有破壞景觀的建築及互不協調的土地用途。為此，當局將結合多項措施，一併推行，包括實行規劃管制(透過擬備分區計劃大綱圖來實施)、在日後的批地契約中加入適當的條款、實行租契管制，以及訂定限制日後在該處興建的建築物高度的契約。

建造費用

12. 政府和迪士尼公司議定，興建香港迪士尼樂園所需的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。

13. 初期，迪士尼公司會以每股一元注資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。政府初期會以每股一元注資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。

14. 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樂園開放10年後，即商業貸款全部清償後開始償還。

15. 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

16. 這項計劃的融資安排撮述如下 ——

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

相關的基礎設施

17. 為推展香港迪士尼樂園第一期發展計劃，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，包括關設相關的基礎設施和政府、機構及社區設施。就此，多項撥款建議已提交財務委員會考慮。有關詳情載於下文各段。

18. 1999年12月17日，財務委員會批准把660CL號工程計劃的一部分提升為甲級，編定為662CL號工程計劃，稱為“為發展大嶼山香港迪士尼樂園第一期計劃而進行的竹篙灣第1階段填海工程、陰澳土地平整工程的設計工作，以及相關基礎設施和政府、機構及社區設施的設計工作”；按付款當日價格計算，估計所需費用為69億元。政府當局已在2000年5月展開該項填海工程。

19. 2001年4月27日，財務委員會批准把660CL號工程計劃的另一部分提升為甲級，編定為322WF號工程計劃，稱為“竹篙灣發展計劃第1組基建工程 —— 陰澳篤食水配水庫及相關工程”；按付款當日價格計算，估計所需費用為1億6,500萬元。政府當局已在2001年8月9日展開建造工程。

20. 2001年6月22日，財務委員會批准把660CL號工程計劃的另一部分提升為甲級，編定為687CL號工程計劃，稱為“竹篙灣發展計劃第2組基建工程”；按付款當日價格計算，估計所需費用為39億元。政府當局已在2001年10月24日展開第一份基建工程合約的建造工程。

21. 2002年5月24日，財務委員會批准把660CL號工程計劃的另一部分提升為甲級，稱為“竹篙灣發展的第3組基建工程及竹篙灣第2階段填海工程”；按付款當日價格計算，估計所需費用為23億元。工程的範圍亦包括拆卸前財利船廠；按付款當日價格計算，估計所需費用為4億5,000萬元。

環境影響評估

22. 在2000年3月1日，土木工程署根據《環境影響評估條例》(第499章)(下稱“《環評條例》”)，完成了下列兩份環境影響評估(下稱“環評”)報告，並送交環境保護署署長 ——

- (a) 大嶼山北岸發展可行性研究的環評研究。其中考慮在東北大嶼山(包括竹篙灣、青洲仔東部和陰澳)的建議發展，以及竹篙灣連接路的建造工程的累積環境影響；及
- (b) 北大嶼山竹篙灣國際主題樂園及有關主要基礎設施建造工程的環評研究。有關計劃包括填海工程、水上康樂活動中心、道路、行人道、鐵路、公共交通交匯處、碼頭、雨水排放系統、污水系統、灌溉設施、供水系統和公用設施、斜坡建造及鞏固工程，以及景觀屏蔽和美化工程。

23. 環境保護署署長在2000年3月11日已決定這兩個報告符合環評研究概要及技術備忘錄的規定。報告在2000年3月13日開始給公眾查閱，為期30日。

24. 環境保護署署長根據《環評條例》，於2000年4月至7月期間，就香港迪士尼樂園計劃批出一系列有關的環境許可証。

財利船廠清拆工程

25. 財利船廠位於竹篙灣東北岸，佔地約19公頃。該船廠自1964年開始經營，從事船隻建造及維修。在2001年4月，財利船廠把該船廠的用地透過自願歸還^{註二}方式交還政府，以配合興建香港迪士尼樂園的計劃。財利船廠用地座落於指定作建造道路的地區，有關道路包括竹篙灣連接路的竹篙灣路段及連接上述主題樂園的P2道路。由於清拆船廠工程屬於《環評條例》的指定工程項目，必須取得環境許可證方可進行，有關方面在2001年4月就清拆工程展開環評研究。該項研究的主要目的是分析財利船廠用地的情況，以及研究清拆工程在環境方面可能造成的所有影響。

26. 有關的環評報告於2002年2月21日公布予公眾查閱，至2002年3月22日為止。環評報告顯示財利船廠用地的淤泥中含有多種有害物質，其中包括二噁英^{註三}。為把船廠用地還原至適宜作發展用途，環評報告建議進行一項除污及清理計劃。按照該項計劃，該處約30 000立方米受二噁英污染的淤泥被挖出後，會運送至將在倒扣灣設立的熱力解

^{註二} 除就土地賠償2,270萬元外，政府亦已根據甲類地區土地的分區補償率支付14億8,000萬元的特惠補償金，以便進行對全港有重要性的工程項目。

^{註三} 二噁英所含毒素甚高，並可以在動物和人類的脂肪組織內積聚。該類物質可以致癌，並會對免疫系統和生殖系統造成不良影響。

吸^{註四}處理廠進行非原地處置。在進行熱力解吸處理的一或兩年期間會產生約600立方米的有機油性剩餘物。這些剩餘物將會被收集和分批運送至青衣的化學廢物處理中心進行焚化。至於經熱力解吸法處理後的泥土，將會再以混凝土凝固泥土中餘下的金屬。

27. 經濟事務委員會在2002年3月20日的會議上曾就清拆財利船廠的各項財政安排進行討論。委員對清拆費用由1999年11月報價的2,200萬元大幅上升至政府當局修訂建議中的4億5,000萬元表示關注。雖然委員明白，費用上升是因為需要處理受二噁英污染的淤泥，而有關處理費用非常昂貴，但部分委員認為如果政府當局有將是項清拆工程納入原先就香港迪士尼樂園進行的環評之內，便可避免出現此情況。委員指出，政府當局在未有就財利船廠清拆工程進行環評前，容許香港迪士尼樂園的工程進行，藉以趕及香港迪士尼樂園預期開幕的時間，以期取得最大的經濟利益。由於當局在規劃階段並無考慮此項龐大的除污費用，以致市民需要承擔有關後果。

28. 由於財利船廠用地的污染情況遠較預期嚴重，委員對該船廠是否一直根據獲准的條件運作存有疑問。委員曾詢問財利船廠是否須按污染者自付的原則承擔除污費用。委員要求政府當局向事務委員會簡介政府就額外付出的清拆費用向財利船廠尋求法律補救的方案。

29. 環境事務委員會亦曾在多次會議上討論財利船廠清拆工程對環境造成的影響。

30. 財利船廠清拆工程的撥款建議，連同興建香港迪士尼樂園第一期計劃的基礎設施和政府、機構及社區設施，以及就日後發展香港迪士尼樂園第二期計劃進行填海工程等建議，已於2002年5月24日獲財務委員會一併通過。

最新發展

31. 政府一直與主題樂園公司緊密合作，確保主題樂園順利開幕。考慮到樂園開幕後會吸引更多旅客到港，政府已作出部署，務求令配套設施及安排足以滿足需求，以免出現混亂的情況。

32. 香港迪士尼樂園發展項目一直由旅遊事務署統籌，並由財政司司長領導的督導委員會監察進度。督導委員會於2004年5月成立了香港迪士尼樂園啟用籌備委員會(下稱“籌備委員會”)，為樂園的開幕作部署及統籌。籌備委員會由旅遊事務專員主持，由超過20個有關政府部門及機構組成，包括主題樂園公司、運輸署、警務處、消防處、食物環境衛生署、屋宇署、機電工程署、環境保護署及土木工程拓展署。香港旅遊發展局、地鐵公司及醫院管理局亦是委員會成員。

^{註四} 熱力解吸法是一種封閉式的分解過程，用非直接的熱力處理受污染的淤泥。透過非直接的熱力，泥土內的污染物會被蒸發成氣體狀態，該等氣體會被收集再加以凝結，以便進一步處理。

33. 籌備委員會設有5個工作小組，主要工作範圍包括交通、場地管理及保安、緊急應變、宣傳與推廣、牌照事宜，以及開幕安排等。

34. 為了確保一切準備就緒，樂園及配套設施會在正式啟用前，會進行全面測試，確保正式開幕後運作一切順暢。

35. 在醫療配套方面，瑪嘉烈醫院可提供醫療服務予樂園的旅客。衛生福利及食物局亦正計劃在東涌興建北大嶼山醫院。樂園內也會設有急救站及駐園醫護人員。上述提及的緊急應變計劃，亦有包括應付醫療急救的情況。

36. 在2004年11月，全港有酒店房間達43 000間。在2005年年底，酒店數目將由現時的100間增加至120間，房間的數目將增加超過1萬間之多，當中包括兩間香港迪士尼樂園酒店提供的1 000間房間。

37. 關於擬為香港迪士尼樂園提供的交通及公共運輸服務安排，環境運輸及工務局已向交通事務委員會提交資料文件。該文件於2005年2月23日隨立法會CB(1)981/04-05(01)號文件送交立法會全體議員。

議員表達的關注事宜

38. 在先前於2004年6月及2005年1月舉行的會議上，委員就多項事宜表示關注，當中的主要事項包括 ——

- (a) 考慮到遊客人數會大幅增加，有關香港迪士尼樂園第二期發展計劃的規劃及實施詳情；
- (b) 香港迪士尼樂園入場人次的最新預測；
- (c) 香港迪士尼樂園能否在工程預算費內完成，以及就合約提出索償的個案數目；
- (d) 招聘及培訓前線運作員工的最新情況；及
- (e) 就香港迪士尼樂園開幕進行籌備工作的進度。

立法會秘書處
議會事務部1
2005年3月10日