

# 立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)117/03-04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“香港主題公園公司”)。

#### 融資

3. 香港主題公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

4. 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”)批給香港主題公園公司，為期50年，期滿有權再續期50年，但香港主題公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。

5. 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”<sup>註一</sup>)，這項計劃的經費可支付興建和營辦主題公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

---

註一 基準預測是根據多項假設而制訂，當中包括：

- (a) 主題公園會在2005年開幕
- (b) 主題公園營辦首年的估計入場人數為520萬人次
- (c) 主題公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

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，在主題公園經營期內，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，並在主題公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。

6. 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，雙方均同意待主題公園營運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公園開放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

7. 根據計劃協議，政府當局同意給予香港主題公園公司認購權，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。香港主題公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，香港主題公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。雖然香港主題公園公司享有認購權，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公園的發展互相協調便可。

### 先買權

8. 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公園的可能性，香港主題公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公園，將可和另外兩個主題公園互相配合，發揮更大作用，從而為本港旅遊業

帶來重大裨益，當局已同意給予香港主題公園公司這項先買權，有效期為10年，由香港主題公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

9. 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

10. 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，即注資57億元和借貸84億元。在商業上而言，這是一個審慎的比率。

11. 初期，迪士尼公司會以每股一元注資24億5,000萬元，並持有香港主題公園公司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32億5,000萬元予香港主題公園公司，並持有該公司57%的權益。在主題公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。

12. 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，政府貸款會在主題公園開放後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。

13. 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公園開放後首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

14. 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
<b>股本</b> ，其中	<b>57</b>	<b>40.4%</b>
— 政府佔	32.5	23%
— 迪士尼公司佔	24.5	17.4%
<b>債項</b> ，其中	<b>84</b>	<b>59.6%</b>
— 政府借出	61*	43.3%
— 商業機構借出	23*	16.3%
<b>總計</b>	<b>141</b>	<b>100%</b>

\* 已把化作本金的利息計算在內

相關的基礎設施

15. 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。

16. 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。

17. 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。

18. 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。

19. 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

20. 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公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。

21. 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。

22. 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。

## 煙花表演

23. 香港迪士尼樂園每晚均會舉行煙花表演，作為全日節目的高潮項目。煙花表演為時約12分鐘，並會在晚上9時至9時30分之間舉行，視乎季節而定。由於本港情況迥異，為了能加以配合，政府當局表示會按照下列原則行事 ——

- (a) 在香港迪士尼樂園營運首年，向香港主題公園公司發出每3個月續期一次的一系列牌照；
- (b) 其後，牌照會每年續期一次；
- (c) 煙花表演的內容如有變動，香港主題公園公司須知會有關當局。此外，如舊有牌照所訂條款已不再適用，香港主題公園公司亦須重新申領牌照；及
- (d) 香港迪士尼樂園必須符合當時的安全及保安規定，方可獲得續牌。

長遠而言，政府當局會考慮是否適宜簽發有效期較長的牌照。

24. 政府當局表示，香港主題公園公司必須遵行牌照最初發出時正在實施的所有安全及環境標準。此外，該公司亦須遵行每次續牌時的任何新訂安全標準，以及盡可能遵行任何新訂的環境標準。然而，

迪士尼公司關注到，經過若干年後，環境標準(特別是噪音方面的標準)可能有所改變，以致煙花表演不能繼續舉行。由於煙花表演是迪士尼樂園的重要節目，迪士尼公司已代表香港主題公園公司要求當局在日後修訂該等法例時，特別考慮香港迪士尼樂園的情況，政府當局已答允此項要求。

## 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<sup>註二</sup>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公園的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<sup>註三</sup>。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吸<sup>註四</sup>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。

---

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。

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。

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。

### 議員表達的關注事宜

31. 委員亦曾在先前的會議上就多項事宜表示關注，當中的主要事項包括 ——

- (a) 香港迪士尼樂園的財政安排及其帶來的經濟效益和創造的就業機會；
- (b) 當局有必要就香港迪士尼樂園計劃提供額外的財務資料，以便委員監察政府開支，以及政府投資在香港迪士尼樂園的業績；
- (c) 內地可能發展另一個迪士尼樂園計劃的問題，以及就訪港的基本遊客人數及香港迪士尼樂園入場人次作出的預測；
- (d) 在香港迪士尼樂園附近興建的配套設施；
- (e) 香港迪士尼樂園的環境及可持續發展影響評估，包括煙花及激光綜合表演的影響，以及竹篙灣第2階段填海工程對香港迪士尼樂園第一期主題公園的運作可能造成的環境影響；
- (f) 拆卸財利船廠的進展情況，以及有關工程會否影響香港迪士尼樂園訂於2005年開幕的計劃；及
- (g) 養魚戶對竹篙灣填海工程施工期間所致的魚穫損失要求賠償一事的進展情況。

立法會秘書處  
議會事務部1  
2003年10月22日