

經濟發展事務委員會  
2009年7月4日特別會議跟進事項

香港迪士尼樂園擬議擴建計劃

本文件載列議員在經濟發展事務委員會於2009年7月4日特別會議討論標題所述事項時要求的補充資料。

政府在香港迪士尼樂園(樂園)項目的投資及資本開支

2. 就文件CB(1)2144/08-09(02)及FS28/08-09引述的政府在樂園項目的投資及資本開支款額的差異，解釋載於附錄I。

其他迪士尼主題公園的財務安排

3. 我們的財務顧問在進行盡職調查時，參閱過有關巴黎和東京迪士尼主題公園的財務安排的資料。每一個迪士尼主題公園的財務安排都是因應各自的特別情況而訂定的。東京、巴黎和香港的迪士尼主題公園的資本結構截然不同。東京迪士尼樂園並非由迪士尼公司或其附屬公司管理，所以迪士尼公司不會向該樂園收取管理費。歐洲迪士尼(Euro Disney，即擁有巴黎迪士尼樂園的公司)向迪士尼公司繳付的基本管理費，是與該樂園的總收入掛鈎。三間迪士尼主題公園的專利權費比率相若。

資料披露

4. 有關樂園過去三年的營運和財務表現，正如文件CB(1)2144/08-09(02)所述，政府與迪士尼公司雙方均受現時協議內的保密條款所限制，除非雙方同意，否則不能披露有關資料。

5. 儘管如此，政府與迪士尼公司同意由2008-09營運年度開始公布年度業務報告，以下項目將在有關文件內披露：

業務數據(除另有表明外，包括本財政年度及前一個財政年度的數字)

- 在相關財政年度啓用／推出的遊樂設施
- 訪客對整體主題公園及酒店體驗的滿意程度

- 樂園每年總入場人次
- 樂園入場人次的增／(減)(以百分率顯示)
- 樂園訪客人均消費的增／(減)(以百分率顯示)
- 酒店入住率(以百分率顯示)
- 酒店房間可供入住晚數的增／(減)(以百分率顯示)
- 每間酒店房間訪客消費的增／(減)(以百分率顯示)
- 按來源地計訪客百分率(本地／內地／外國)
- 在相關財政年度聘請的全職及兼職人員人數

總計財務數據(包括本財政年度及前一個財政年度)(以百萬港元計)

- 收入
- 費用及開支
- 扣除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利(EBITDA)
- 折舊及攤銷
- 淨融資成本
- 純利／(淨虧損)
- 非流動資產
- 流動資產
- 非流動負債
- 流動負債
- 淨資產／負債
- 下列業務／活動所得(使用)的現金
  - 營運業務
  - 投資業務
  - 融資活動
- 淨現金增／(減)

每年披露上述資料可讓公眾更加了解樂園由 2008-09 年度起的營運和財務表現。有關 2008-09 年度的披露文件亦會顯示 2007-08 年度的數字作比較和參考。

6. 關於樂園擴建後的營運和財務表現，迪士尼公司就“情況 1A”及“情況 1B”所作的預測<sup>註1</sup>如下：

## “情況 1A”

億元	2014-15	2024-25	2034-35	2044-45
入場人次(百萬)	8.356	11.000	11.000	11.000
收入	52	93	134	184
開支	(42)	(64)	(90)	(124)
EBITDA	10	29	44	60
折舊及攤銷	(9)	(16)	(15)	(16)
營運收入	1	13	29	44

## “情況 1B”

億元	2014-15	2024-25	2034-35	2044-45
入場人次 <sup>註2</sup> (百萬)	7.924	9.120	9.194	9.194
收入	49	69	92	126
開支	(41)	(54)	(73)	(101)
EBITDA	8	15	19	25
折舊及攤銷	(9)	(12)	(15)	(16)
營運收入	(1)	3	4	9

註1：迪士尼公司表示，以上預測是根據現有資料所作的估計和假設，實際情況可能與預測有所不同。

註2：迪士尼公司在就“情況1B”作長遠的入場人次預測時，簡單地假設樂園的入場人次會在2026財政年度達至一個水平，並自該年起維持在該水平。

7. 在“情況1A”下，政府最初的股本注資和由貸款轉換的股本至2029-30年度的回報將達到不盈不虧。在“情況1B”下，預計約在2044-45年度可以達到不盈不虧。

8. 在與迪士尼公司協議容許的範圍內，政府將繼續提供資料，便利立法會議員審議有關樂園擴建的財務建議。

### 管理費的計算

9. 正如我們在文件CB(1)2090/08-09(01)指出及在經濟發展委員會2009年6月30日及7月4日的會議上解釋過，我們須注意，計算基本管理費的新方法是政府和迪士尼公司所達成的一籃子協議的其中一個元素，而一籃子協議內的所有元素必需作整體考慮，我們如對個別元素作修訂，會引致需要重

新談判協議，影響雙方現已同意的其他元素。

10. 政府和迪士尼公司達成的協議是把計算基本管理費的方法由總收入的2%修訂為扣除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利(EBITDA)的6.5%。政府認為這項改變大大改善現今安排，令合營公司各方在營運方面目標更一致。經修訂的計算方法把管理費與樂園的財務表現掛鉤，表現欠佳時，應付管理費亦會相應減少。

## 折舊及攤銷

11. 主題樂園公司的經審核財務報表是按照《香港財務報告準則》(準則)制定的，而折舊及攤銷亦是根據準則的相關部分計算。

12. 物業、廠房及設備是以直線遞減法計算折舊，即按估計可用期內的剩餘價值攤分成本。估計可用期如下：

建築物及改善工程	3至40年
家具、固定附物及設備	3至10年
機器及設備	3至40年
機動遊戲及遊樂設施	8至25年
表演及巡遊	5年

租賃土地是按樂園啓用後的剩餘租賃年期以直線法攤銷。

## 主題樂園公司董事局對樂園業績監察

13. 除了政府和迪士尼公司以股東身份分別提名的五名及四名董事外，主題樂園公司董事局還包括兩名具豐富商界經驗和專長的獨立非執行董事，他們是陳南祿先生及查懋聲先生。雙方股東都很重視獨立非執行董事的貢獻，並認為董事局目前的組合恰當。

## 經濟效益

### 樂園在過去三個營運年度(2005-06至2007-08)所帶來的經濟效益

14. 在過去三個營運年度，樂園入場人次約1 380萬，當中約860萬或五分三是遊客；約520萬或五分二是本地訪客。根據旅遊發展局(旅發局)的調查數據，入場遊客中專程遊客接近200萬，其餘則為基本遊客。專程遊客平均逗留2.8晚，基本遊客則平均會額外多逗留0.7晚。根據旅發局有關遊客消費的調查數據，這三年到訪樂園的遊客在本港的額外消費達160億港元。每年帶動旅遊消費開支增長約五個百分點。連同本地訪客的額外消費，在過去三個營運年度所有樂園訪客在本港的額外消費合共約170億港元。

15. 這些額外消費對本港所產生的經濟效益總額或增加價值，是按相關行業的營運成本結構計算的。上述增加價值包括直接增加價值和間接增加價值。直接增加價值是指樂園訪客直接在相關商業機構額外消費所帶來的增加價值，包括機構的收益以及其僱員的就業收入。這些相關經濟活動的界別為主題公園本身的營運、本港的零售、酒店、食肆、交通及其他旅遊相關行業，以及本港的航空公司。間接增加價值是指為支援上述旅遊相關行業的一系列經濟活動所帶來的間接收入。計及由所有樂園訪客在本港的額外消費所產生的直接及間接增加價值，樂園在過去三年共為本港經濟帶來約100億港元增加價值，令本地生產總值平均每年提高0.2%。樂園訪客的額外消費在過去三年每年為全港創造超過一萬個職位(人工作年)，為基層工人創造了不少就業機會。

### 過去三個營運年度(2005-06 至 2007-08)情況的摘要

入場人次	約1 380萬
基本遊客平均額外留港時間	0.7 晚
專程遊客平均留港時間	2.8 晚
遊客訪客的額外消費	約160億港元
所有訪客的額外消費	約170億港元
為香港經濟帶來的增加價值	約100億港元(本地生產總值平均每年提高約0.2%)

進一步解釋迪士尼公司(“情況 1A”及“情況 1B”)和政府(“情況 2”)就擴建後樂園的經濟評估及入場人次預測的差距

16. 這類性質的長遠經濟評估難免受制於多項不確定因素，而不同機構的預測可以相距甚遠。“情況 1A”及“情況 1B”所用的入場人次預測是迪士尼公司提供的。據迪士尼公司表示，其入場人次預測是用了微觀、由下而上的方法，先評估主要市場的規模、消費能力和增長潛力，推算個別市場的滲透率，再綜合起來以得出整體入場人次預測。而“情況 1B”的入場人次預測是迪士尼公司假設在旅客增長較慢的情況下的預測。迪士尼公司表示，在預測入場人次時考慮了一系列因素，尤其是在亞洲會有愈來愈大的競爭，無論這些競爭是來自其他主題公園，或較廣泛的旅遊及消閒行業。就上海可能會興建迪士尼樂園，迪士尼公司在推算內地遊客的市場滲透率趨勢時，將內地非廣東遊客與廣東遊客的滲透率作不同處理。

17. 在以上三個情況下的預計市場滲透率載於文件 CB(1)2090/08-09(01)附件 C 並複印於附錄 II。一般而言，“情況 1A”及“情況 1B”所推算的市場滲透率比“情況 2”為高，原因是迪士尼公司預期新的主題園區將增加樂園的吸引力，因而對遊客及本地居民的滲透率作出了較高的預測。另一方面，“情況 2”是政府獨立做的預測，我們顧及到區內激烈競爭及人口老化等不同因素，以較保守的態度採用較低滲透率的假設。

18. 雖然三個情況的入場人次預測存在頗大差距，不過更重要的是，就算在較保守的情況（“情況 2”）下，擴建樂園計劃仍然可為香港帶來巨大經濟效益。

旅遊事務署  
2009 年 7 月

## 香港迪士尼樂園項目的政府投資和資本開支

項目	FS28/08-09	CB(1)2144/ 08-09(02)	備註
<b>資本投資基金</b>			
主題樂園公司股本	32.5 億元	32.5 億元	
借予主題樂園公司的貸款	56 億元	56.2 億元	1999年11月，政府獲財務委員會(財委會)批准，從資本投資基金撥出56.19億元，作為向主題樂園公司提供的貸款。截至2009年7月中，政府貸款的未償還款額(包括已化作本金的利息及延期繳付利息)預計為68.9億元。
主題樂園公司附屬股本	40 億元	40 億元	政府收取了價值40億元的主題樂園公司附屬股本，作為第一期用地的地價。這個數額是按比例計算的第一期填海及土地平整預算費用。附屬股本記入資本投資基金，但基金無需撥款支付填海或土地平整工程的實際開支。(實際開支記入基本工程儲備基金(見下文))
<b>基本工程儲備基金</b>			
填海及基建工程	136億元	105.7億元	財委會批准撥款136億元作填海及基建工程費用，但最新計算費用為119.5億元，反映整體成本減少16.5億元。119.5億元最新計算成本扣除第二期用地的13.8億元填海工程費用後，得出105.7億元的數字。
土地徵用	16億元	15.06億元	政府支付15.06億元的土地徵用和清理費用，以收回一間船廠廠址業權人自願交出的18.7公頃土地。
<b>其他</b>			
豁免應從地下鐵路有限公司(地鐵公司)收取的股息	9.31億元	7.98億元	為支持迪士尼線的建造和營運，政府豁免收取地鐵公司原本應付給政府的現金股息，以抵銷成本的差額。按2002年現值的報價為7.98億元，而9.31億元則是2002-03至2004-05年間不同時間豁免股息的實際數額。

## 市場滲透率預測

	情況 1A <sup>(a)</sup> (2008-09 至 2025-26)	情況 1B <sup>(a)</sup> (2008-09 至 2025-26)	情況 2 (2008-09 至 2044-45)
市場滲透率 <sup>(b)</sup>			
基本遊客	7.6% 至 11.7% <sup>(c)</sup>	7.5% 至 12.0% <sup>(c)</sup>	6.0% 至 8.7% <sup>(e)</sup>
專程遊客	3.6% 至 5.2% <sup>(c)</sup>	3.6% 至 5.3% <sup>(c)</sup>	1.8% 至 2.7% <sup>(f)</sup>
本地訪客	25.2% 至 27.5% <sup>(d)</sup>	25.2% 至 27.4% <sup>(d)</sup>	21.2% 至 25.4% <sup>(d)</sup>

註：

- (a) 華特迪士尼並無提供 2026 財政年度以後的預測市場滲透率。
- (b) 根據需求作出的預測，並未計及主題公園可容納的訪客人數上限。
- (c) 數字指訪港遊客總數當中會遊覽香港迪士尼的各類遊客人數所佔比例。
- (d) 數字指本港人口當中會遊覽香港迪士尼的人士所佔比例。
- (e) 數字指訪港消閒遊客總數當中會遊覽香港迪士尼的基本消閒遊客所佔比例。
- (f) 數字指訪港消閒遊客總數當中會遊覽香港迪士尼的專程遊客所佔比例。