

立法會
經濟發展事務委員會

香港迪士尼樂園度假區
擴建及發展計劃

政府就 2016 年 11 月 28 日和 2016 年 12 月 13 日
委員會會議上所提出事宜的回應

目的

本文件旨在闡述政府對下列事宜的回應 –

- (i) 在 2016 年 11 月 28 日和 2016 年 12 月 13 日委員會會議上就香港迪士尼樂園度假區擴建及發展計劃(下稱「擴展計劃」)所通過的三項議案(載於附件 A)；以及
- (ii) 因應 2016 年 11 月 28 日委員會會議的跟進行動一覽表(載於附件 B)。

就三項已通過議案的回應

2. 在 2016 年 11 月 28 日和 2016 年 12 月 13 日的委員會會議上，三項關於擴展計劃的議案(載於附件 A)獲得通過。政府因應 2016 年 11 月 28 日委員會會議上的討論和上述三項議案，已與華特迪士尼公司(下稱「迪士尼公司」)進一步商議擴展計劃的細節。為顧及委員的意見並作出積極回應，政府和迪士尼公司會就推展擴展計劃的整體安排作進一步考慮。

詳情

政府和迪士尼公司的財政投資

3. 香港迪士尼樂園度假區(下稱「香港迪士尼」)是本港重要和策略性的旅遊基建項目，其發展須配合政府推廣旅遊業和整體經濟發展的政策。香港迪士尼一直發揮吸引世界各地的高增值旅客來港，並延長他們留港時間的實力，帶來可觀的經濟效益和就業機會，令酒店和其他旅遊相關行業，以及零售和餐飲業受惠。

4. 雖然政府在香港國際主題樂園有限公司(下稱「主題樂園公司」)¹的財政投資一直高於迪士尼公司，但雙方的差距在過去多年來持續收窄。政府與迪士尼公司就香港迪士尼的協議是在1999年香港經濟受「亞洲金融風暴」打擊下簽訂。根據當時的協議，政府起初向主題樂園公司注入32.5億元現金作為股本，並提供61億元貸款；而迪士尼公司則注入24.5億元現金作為股本。然而，在過去香港迪士尼營運11年以來，政府除了為保持大股東地位而將現有貸款轉換為股份，以及為2014年協定的第三間酒店發展提供約8億元的新貸款外，便沒有再向主題樂園公司注入新資本。同期間，迪士尼公司則為2009年協定的三個新主題園區擴建，以及上述第三間酒店發展，向主題樂園公司注入現金作為股本和提供貸款，總額約為82億元，超過政府同期財政投資的十倍。

5. 因此，在香港迪士尼營運期間，政府與迪士尼公司在主題樂園公司的財政投資已漸趨均衡。預計在2017財政年度末，政府在主題樂園公司的財政投資(包括股本和貸款)總額為118.5億元(持有主題樂園公司53%股本)，而迪士尼公司則為106.5億元(持有主題樂園公司47%股本)，雙方的財政投資總額(按股本和貸款計算)僅相差12億元。

6. 上述發展顯示迪士尼公司對香港迪士尼的承擔，並願意持續作出投資，促使樂園發展得以成功。

項目成本分項數字

7. 為回應部份委員要求更多關於項目成本的細節，現將項目成本更具體的分項數字詳列於附件 C。要指出的是，在109億元的項目成本中，超過90%將用於香港本地的工序，或與迪士尼公司無關的第三方公司所進行的建築工程/提供的物料。而支付予與迪士尼公司有關連公司的設計和技術發展費用，則會按收回成本方式收取。

專利權費和管理費

8. 一般而言，在美國以外的迪士尼度假區都會向迪士尼公司繳付專利權費和管理費。就專利權費而言，迪士尼公司向所有在

¹ 即由政府 and 迪士尼公司所成立的合營公司，以發展和營辦香港迪士尼。

美國以外的迪士尼度假區收取費用，讓它們取得和使用迪士尼的知識產權，以發展和營運度假區。根據已公開的資料，迪士尼公司向在美國以外的迪士尼度假區徵收的專利權收費率大致相同，定為收入的 5% 至 10%，視乎收入來源而定(例如商品、餐飲、入場費等)。考慮到業界一般的做法，迪士尼公司表示其專利權收費率與媒體及娛樂事業界內類似的收費率相乎²。

9. 至於在美國以外的迪士尼度假區所支付的管理費，各個度假區的實際計算機制有差異。就巴黎迪士尼樂園而言，基本管理費定為收入的 1% 至 6%，而可變動管理費則為經調整的稅前現金流的 30% 減去固定資產的 10% 的餘額。至於上海迪士尼度假區，其管理費機制的設計則參照香港迪士尼如下文第 10 段所述在 2009 年協定改善之前的安排。

10. 由 2009 年起，香港迪士尼的管理費完全與其業績掛鈎(即未扣除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利(下稱「EBITDA」))，較 1999 年協定以收入為基礎的安排有改善，亦能促使管理公司(即香港迪士尼樂園管理有限公司)推動業務表現和提升營運效率。根據政府與迪士尼公司在 2009 年的安排，基本管理費的計算公式由原本按總收入的 2% 調整為按 EBITDA 的 6.5%；而可變動管理費的計算公式則由原本按 EBITDA 的 2% 至 8% 調整為按 EBITDA 的 0% 至 8%。在迪士尼度假區的一般營運情況下，與巴黎和上海度假區以及香港在 2009 年作出改善之前，把管理費與收入掛鈎的情況相比，將管理費與 EBITDA 掛鈎更能令收費符合度假區的財務效益。事實上，自 2009 年實施經改善的管理費安排後，主題樂園公司在 2010 至 2016 財政年度連續七年錄得正數的 EBITDA。這顯示現行安排取得適當平衡，能促使管理公司提升主題樂園公司的財務表現，而相比其他在美國以外的迪士尼度假區的管理費安排亦不會較差。

11. 儘管如此，我們已因應委員的意見再與迪士尼公司商討上述事宜。迪士尼公司願意適當考慮委員就調整管理費安排方面的意見。

² 根據截至 2000 年的市場財務數據，媒體及娛樂事業界的專利權收費率的中位數為 8%。(Russell Parr. *Royalty Rates for Licensing Intellectual Property*. Hoboken: John Wiley & Sons, Inc., 2007.)

放寬發展限制

12. 迪士尼公司相信，香港迪士尼作為大嶼山的一部分，能受惠於區內的整體規劃和發展為香港迪士尼所帶來的新商機。迪士尼公司一向並會繼續支持大嶼山的發展。考慮到委員對香港迪士尼附近現有發展限制的關注，並促進政府在大嶼山的潛在發展，迪士尼公司會積極在這方面進行探討。

對跟進行動一覽表的回應

- (a) 擴展計劃經濟評估的敏感度分析；以及
- (b) 在 1999 年、2009 年及 2016 年進行的經濟評估所採用的假設

13. 政府曾就香港迪士尼進行三次經濟評估，分別在 1999 年(興建香港迪士尼前)、2009 年(考慮三個新主題園區擴建時)及 2016 年(考慮擴展計劃時)進行。評估方法的詳情載於就 2016 年 11 月 28 日委員會會議政府所提交的文件(立法會 CB(4)154/16-17(02)號文件的附件 D)。上述三次經濟評估所採用的主要假設摘錄於下表。

表 1：香港迪士尼經濟評估採用的主要假設

	1999 年的 評估	2009 年的 評估	2016 年的 評估
香港迪士尼總入場人次/額外入場人次所佔百分比			
- 基本遊客 ⁺	40% – 44%	50% – 58%	37%
- 專程遊客 ⁺	24% – 30%	16% – 23%	31%
- 本地訪客 ⁺	28% – 34%	23% – 27%	31%
留港時間			
- 基本遊客額外留港時間	0.2 – 0.5 晚	0.7 晚	0.6 晚
- 專程遊客留港時間 [#]	2.9 – 3.1 晚	2.7 – 2.8 晚	2.8 – 3.0 晚
遊客的每天人均消費(按 2014 年港元價格計算)			
- 基本遊客	2,700 [^]	2,000	2,400
- 專程遊客 [#]	2,300 [^]	1,700 – 2,200	1,600 – 2,500

	1999 年的 評估	2009 年的 評估	2016 年的 評估
本地訪客的人均消費 (按 2014 年港元價格計算)	600 – 700 [^]	300	300
本地訪客在消費上的抵銷效應 [*]	0% – 60%	50%	50%

註：

+ 1999 及 2009 年評估的數字反映總入場人次的分佈情況，而 2016 年評估的數字則反映額外入場人次的分佈情況。

不同市場專程遊客的數字略有不同。

[^] 已調整至 2014 年價格，所以有別於 1999 年公佈的數字。

^{*} 即在與香港迪士尼無關的消費開支中的減幅；按訪客因香港迪士尼而額外消費的百分比計算。

14. 至於在 2016 年就擴展計劃進行的經濟評估，政府已提供了兩個不同情況(分別為情況 A 及情況 B)的評估結果，而情況 A 的設定處境較情況 B 保守。此外，我們就擴展計劃進行經濟評估時，亦為較保守的情況 A 進行敏感度測試，把迪士尼公司預計擴展計劃可為香港迪士尼帶來的額外入場人次下調 15%。從下表所列的敏感度測試結果可見，即使在非常審慎的假設下，擴展計劃仍可望為本港經濟帶來可觀的淨效益。

表 2：擴展計劃的經濟評估摘要

	整體經濟 效益總額 (以 2014 年港元 價格現值計算)		整體經濟 效益淨額 (以 2014 年港元 價格現值計算)		實質經濟內 部回報率		以現值計算 的效益與成 本比率		達至經濟 還本的 年期 [@]
	運作期		運作期		運作期		運作期		
	20 年	40 年	20 年	40 年	20 年	40 年	20 年	40 年	
情況 A	247 億	458 億	177 億	385 億	23.2%	24.3%	3.5	6.3	2025 財政年度
情況 B	270 億	502 億	187 億	416 億	22.9%	24.1%	3.2	5.8	2025 財政年度
敏感度 測試	210 億	389 億	140 億	316 億	20.1%	21.5%	3.0	5.3	2026 財政年度

註：

[@] 「達至經濟還本的年期」指累積經濟效益總額現值抵銷累積經濟成本現值的年份。

(c) 財務內部回報率的計算方法

15. 財務內部回報率顯示一項投資的未來現金流達至還本的貼現率(即該項投資的成本現值淨額相等於其效益現值淨額)。如回報率為正數，表示該項投資可產生正數的淨現金流，而較高的回報率則表示該項投資較佳。這與一般商業投資項目的計算方式一致。

16. 在考慮擴展計劃的財務回報時，根據擴展計劃所帶來的收入和額外成本(例如資本及營運開支)，計算淨現金流現值，所得出的實質內部回報率高於 5%。我們認為這回報率屬合理水平。

(d) 政府保持在主題樂園公司大股東地位的考慮因素

17. 上文第 4 段說明政府在主題樂園公司的財政投資較高的歷史背景，而香港迪士尼的協議是在 1999 年香港經濟受「亞洲金融風暴」打擊下簽訂。在過去香港迪士尼營運 11 年以來，政府只是為保持大股東地位而將現有貸款轉換為股份，以及為 2014 年協定的第三間酒店發展提供約 8 億元的新貸款。同期間，迪士尼公司則向主題樂園公司投資合共約 82 億元，超過政府同期財政投資的十倍；而事實上，政府亦一直保持主題樂園公司大股東的地位。這地位有利於我們監察香港迪士尼作為重要旅遊基建的角色，確保其發展的方向和步伐(例如模式、規模、步伐、時間表和定位)與本港旅遊業因應表現而朝向多元化和高增值服務的可持續發展方針一致。與其他政府投資一樣，我們會一如以往，繼續密切留意政府在主題樂園公司的投資情況，以及監察香港迪士尼的整體表現。

(e) 政府與迪士尼公司的協議跟在美國以外的類似迪士尼項目的比較；以及

(f) 專利權費用及管理費的計算方法

18. 各個在美國以外的迪士尼度假區與迪士尼公司的合作安排各有其獨特性，內容亦各有不同。現於下文摘錄相關要點。

19. 就巴黎迪士尼樂園和上海迪士尼度假區而言，政府均有參與其中，而迪士尼公司亦有擁有權。具體而言，法國政府在巴黎迪士尼沒有任何股權。在發展初期，法國政府以農地價格向迪士尼公司出售巴黎迪士尼(前稱歐洲迪士尼度假區)的用地。此外，法國政府亦提供了財務誘因(包括以低於市場利率提供約 7.7 億美

元貸款和約 3,000 萬美元現金補助金)和基礎建設支援(包括資助興建地鐵和高速公路、安排火車在度假區入口停站，以及安排直接交通往來英法海底隧道)。另外，法國政府還曾向巴黎迪士尼提供稅務優惠。

20. 至於上海迪士尼度假區，上海政府持有合營公司的 57% 擁有權(即約為 130 億元人民幣股本)，並出資在上海迪士尼附近興建基礎設施。此外，上海政府亦為上海迪士尼提供貸款和周轉信貸額(其財政承擔合共約為 80 億元人民幣)。上海迪士尼的用地屬國家擁有，由上海迪士尼的合營公司租用。

21. 東京迪士尼度假區是一宗商業合作交易。東京迪士尼由私人公司 Oriental Land Co. Ltd. 全資擁有，迪士尼公司沒有任何擁有權。而東京迪士尼的用地亦由 Oriental Land Co. Ltd. 擁有。

22. 香港特別行政區政府現時擁有主題樂園公司的 53% 股本(約 107 億元股本)。與巴黎迪士尼樂園和上海迪士尼度假區的情況相若，香港政府提供香港迪士尼附近的基礎設施和向主題樂園公司提供若干貸款(現時總額約為 11.5 億元)。香港迪士尼第一期用地的地價則以總值 40 億元的合營公司附屬股份支付，這些股份會視乎香港迪士尼經營期內的營運業績而逐步轉換為普通股。

23. 值得注意的是，各個在美國以外的迪士尼度假區均有其獨特的發展歷程和個別情況，作出比較時應注意這些獨特的因素。然而，從上文可見，香港迪士尼與迪士尼公司的合作安排，就資本結構和提供基礎設施而言，與其他在美國以外的迪士尼度假區有相若之處，並沒有跡象顯示香港迪士尼的合作安排比其他地區的迪士尼度假區較差。

24. 至於各個在美國以外的迪士尼度假區的專利權費和管理費安排，請參閱上文第 8 至 10 段。

(g) 與迪士尼公司商討放寬香港迪士尼附近的發展高度限制的進度

25. 請參閱上文第 12 段。

未來路向

26. 本文件載述政府對委員就擴展計劃和整個香港迪士尼項目所提出的意見和三項已獲通過的相關議案的回應，請委員備悉。我們計劃及早就擴展計劃的財務安排徵求財委會批准。

商務及經濟發展局

旅遊事務署

2017年2月

在 2016 年 11 月 28 日及 2016 年 12 月 13 日
經濟發展事務委員會會議上就
「香港迪士尼樂園度假區擴建及發展計劃」通過的議案

動議人： 陸頌雄議員
和議人： 姚思榮議員，**BBS**

本委員會要求政府在推動香港迪士尼樂園度假區擴建的同時，設立「本地特色旅遊發展基金」，加強推動本港文化、歷史及綠色旅遊，以增強本港旅遊體驗，鼓勵更多旅客訪港。從而增加就業、培訓機會，促進經濟發展。

動議人： 田北辰議員，**BBS**，**JP**

鑑於政府及迪士尼公司因保密協議未能提供更多關於合約的細節，以及未與美國迪士尼公司商議如何改善合約中不平等的條款，包括但不限於管理費與顧問費的計算方法，本會促請政府押後迪士尼樂園擴建計劃。

動議人： 周浩鼎議員
和議人： 梁志祥議員，**BBS**，**MH**，**JP**

本會要求政府及香港迪士尼樂園管理有限公司就新擴建計劃提出撥款申請前，必須公開更多資料及數據，以回應社會對有關計劃的疑問；同時，政府必須檢討並爭取修訂現時迪士尼公司享有過於優厚的經營條款，包括但不限於樂園專利收入等，以及放寬香港迪士尼樂園周邊地區(包括大嶼山)的發展限制，以保障公帑的投資及香港整體發展。

因應 2016 年 11 月 28 日經濟發展事務委員會會議上
就「香港迪士尼樂園度假區擴建及發展計劃」
所作討論的跟進行動一覽表

在 2016 年 11 月 28 日的事務委員會會議上，委員要求政府就下列事項提供資料 –

- (a) 鑒於就擬議的香港迪士尼樂園度假區(「香港迪士尼」)擴建及發展計劃進行的經濟評估是以華特迪士尼公司(「迪士尼公司」)提供的入場人次估算為基礎，如有關人次估算未能實現，會有何影響，以及該項目的相關敏感度分析的詳情；
- (b) 以表列形式比較分別在 1999 年、2009 年及 2016 年就香港迪士尼發展/擴建計劃進行的經濟評估，包括評估中採用的主要假設；
- (c) 用以計算政府投資於擬議的香港迪士尼擴建及發展計劃的財務內部回報率的方法及公式；
- (d) 政府維持其於香港國際主題樂園有限公司的大股東地位所基於的考慮因素；
- (e) 政府與迪士尼公司就擬議的香港迪士尼擴建及發展計劃所簽訂協議的主要內容，與海外同類型的迪士尼項目的比較；
- (f) 政府會否與迪士尼公司磋商更有利的管理費、顧問費及專利權費用計算條款，訂明香港迪士尼如在年內錄得純利，始須向迪士尼公司支付該等費用；及
- (g) 就政府與迪士尼公司於 1999 年簽立的協議對香港迪士尼附近發展項目所設下的高度限制，政府與迪士尼公司商討放寬該等限制的進展。

香港迪士尼樂園度假區擴建及發展計劃
成本預算詳細分項數字

項目	分項	預計成本 (億元)
設施	➤ 場地發展	5
	➤ 園區發展	4
	➤ 設施建造(包括建築物、各類結構、造園及其他相關工程)	27
	➤ 建造工程開辦經營費(包括工地測量、探土、各類評估及其他相關項目)	7
小計		43
表演	➤ 表演及場景的建造和管理	3
	➤ 表演及場景製作(包括媒體、視聽系統、特別效果、道具、表演裝置等)	16
	➤ 與表演及場景相關的機電工程及各項設施的安裝	3
小計		22
機動遊戲	➤ 機動遊戲系統(包括軌道及卡車、保安、監察控制、支援及電力系統)的工程及安裝	3
	➤ 機動遊戲及相關保安、監察控制、支援及電力系統的購置	7
小計		10
設計及管理成本	➤ 設計及創意工作	11
	➤ 構建工程的項目管理 / 建造控制 / 工地開支	9
	➤ 運作開支	1
小計		21
創意娛樂	➤ 娛樂演出，包括舞台、與迪士尼朋友見面及氛圍娛樂體驗	1
	➤ 上述項目的製作及安裝	4
小計		5
應急儲備		8
總計		109