

二零一三年三月二十五日會議  
討論文件

## 立法會經濟發展事務委員會 海洋公園大樹灣發展項目

### 目的

本文件旨在向委員簡介海洋公園大樹灣發展項目(大樹灣項目)以及有關建議的財務安排。

### 背景

2. 二零一一年，海洋公園公司委任獨立顧問，就大樹灣項目進行技術可行性研究，並評估該項目對土地用途規劃、環境、工程、可持續性、交通及景觀等各方面的影響，研究結果顯示該項目在技術上可行。

3. 其後，政府委聘了獨立財務顧問，研究大樹灣項目的業務及財務環節。顧問認為，海洋公園公司的擬議計劃以及項目的預算開支合理，項目本身在財政上亦大致可行。總的來說，從香港旅遊業的整體發展以及改善本港主要景點的接待能力這兩方面考慮，大樹灣項目值得支持。

4. 財政司司長在《2013/14 年度政府財政預算案》中建議，政府以貸款形式向海洋公園公司提供財務支持，以協助公司推展大樹灣項目。

### 大樹灣發展項目

5. 海洋公園於二零一二年七月完成其「重新發展計劃」，增加了多個新景點，包括「夢幻水都」、「熱帶雨林天地」以及「冰極天地」等，令海洋公園由一個本土主題公園蛻變成一個世界級、以海洋為主題的重要旅遊景點。海洋公園是香港旅遊產品組合中一項珍貴資產，一直廣受旅客以及本地居民歡迎；而在公園昔日水上樂園玩樂的點點滴滴，包括從「五彩天梯」滑下的驚險刺激，至今

仍是不少香港市民的集體回憶。與此同時，我們的主要的競爭城市亦興建了不同性質的主題公園及娛樂設施，故此海洋公園需要不斷力求進步以維持其競爭優勢。二零一二年，海洋公園全年的入場人數突破 740 萬，再次刷新紀錄。海洋公園有需要擴充園區以進一步提升其接待能力，並確保旅客有愉快的體驗。考慮到這些因素，政府同意海洋公園公司有需要開展另一階段的擴建，重新發展大樹灣為全新綜合景區，並以結合戶內及戶外的全天候水上樂園為重點。這不但有助增加本港旅遊產品的多樣性，亦會同時令成年的本地居民重拾年輕時的回憶，和讓新一代增添一個新鮮有趣的好去處。

6. 簡單來說，大樹灣項目包括以下三個主要部分—

(一) 戶內及戶外的全天候水上樂園；

(二) 零售、餐飲及娛樂區；以及

(三) 泊車區。

水上樂園的戶內部分會全天候營運，其戶外部分則會在夏天提供更多水上設施。水上樂園亦會設渡假式貴賓區，提供其他增值設施，例如半私人游泳池。至於零售、餐飲及娛樂區除了有多間餐廳提供不同類型的餐飲選擇外，亦附有多個零售小攤檔。而泊車區則設有約 260 個泊車位。

7. 大樹灣項目將會是海洋公園的主園以外另設專屬入口以及獨立收費的景點。海洋公園公司表示，水上樂園的整體主題將會環繞“水”和“海洋動物”，與海洋公園的現有主題保持連貫性。

8. 根據海洋公園公司的最新工作計劃，項目的詳細設計將於二零一四年中完成，之後主要建築工程將會動工，預計項目將於二零一七年下半年完工。整個項目的預算開支為 22.9 億元。概述項目背景的主要資料便覽以及項目預算開支分項已載於附件 A。

## 為香港的帶來的效益

9. 海洋公園公司預期大樹灣項目會為訪客提供全日的旅遊體驗，並預計前往水上樂園的非本地訪客的留港時間會因這新增設施而額外延長 0.75 天。海洋公園公司的獨立顧問根據一些概略假設進行了經濟評估，結果顯示按現值計算，項目將可為香港每年帶來約 8.42 億元(二零一八年)至 12.4 億元(二零四八年)的額外可量化淨經濟效益。在項目持續營運期間，項目更可為香港創造約 2 900 個(二零一八年)至 4 290 個(二零四八年)新職位。

10. 從政府角度而言，大樹灣項目可豐富我們其中一個重要旅遊景點的產品多樣性以及提高其容量，有助提升香港整體的旅遊吸引力，從而鞏固本港作為區內首選家庭旅遊目的地的領先地位。海洋公園是吸引大量旅客訪港的重要景點，憑藉公園的高品牌認知度和吸引力，我們預計項目將可吸引為數不少的旅客專程到訪新的水上樂園。根據海洋公園公司獨立顧問的資料，預料大樹灣項目的訪客中，約有一成是為了該項目專程來港，並會在留港約 3.6 天。水上樂園營運首年的總入場人次(連同本地訪客)預計將會超過 150 萬人。

## 建議的財務安排

11. 正如上文第 3 段所述，在財務顧問的協助下，我們已審視海洋公園公司所建議的財務安排。由於海洋公園公司在二零零五年為其「重新發展計劃」簽訂商業貸款協議時，已把公園的所有資產用作抵押品，故此有關資產不能再用作其他商業貸款的抵押品。鑑於上述限制，海洋公園公司不大可能就該項目在資本市場中取得商業貸款，因此政府的財務支持極其重要。

12. 政府的政策目標，是促進香港旅遊業的健康及可持續發展，以及豐富我們的旅遊產品。協助海洋公園公司盡早開展大樹灣項目，符合這個政策目標。故此，我們認為向海洋公園公司提供全額政府貸款，並徵收浮動利息(利

率相等於政府存放在外匯基金的財政儲備的收益率)的做法合適。有關貸款將由二零一三至一四財政年度起分三年提取。

13. 有關項目的建議政府貸款的參考條款及條件，已載列於附件 B。

### 重新融資條款

14. 我們理解為大樹灣項目提供政府貸款，將會進一步增加政府對海洋公園公司所作的整體財務承擔。按政府的財務顧問所建議，我們會利用是次貸款的機會，加入一項主要的貸款條款，要求海洋公園公司於二零二一年完成償還「重新發展計劃」的所有商業貸款後，為尚欠政府的全部貸款(包括「重新發展計劃」的政府貸款以及是次項目建議的政府貸款)安排重新融資，以求盡量將政府對海洋公園公司所作的財務承擔減至最低。

15. 在二零二一年，海洋公園公司應已完成償還「重新發展計劃」的所有商業貸款，因而不受任何有關利用海洋公園的資產作抵押品的條款約束。屆時，海洋公園尚未償還的貸款將會全是政府為該項目以及「重新發展計劃」所提供的貸款，總額約為 58.74 億元(按政府存放在外匯基金的財政儲備在二零一三年的收益率，即 5% 來計算)，而海洋公園公司屆時亦將可利用公園的資產作為抵押品，以籌措新的商業貸款。

16. 由於重新融資的條款和條件很可能受到多項因素影響，包括重新融資時的經濟環境、資本市場情況，以及政府財務狀況等，故此我們建議政府應保留絕對酌情權，除了有權修訂海洋公園公司屆時提出有關重新融資的具體條款及條件的建議外，亦有權決定最終是否接納公司提出的重新融資安排建議。

## 其他曾探討過的方案

17. 除了上文第 12 段所述就項目的建議財務安排外，政府的財務顧問亦曾探討過以下三個方案：

- (a) 方案一：海洋公園公司向商業放貸人籌措項目所需的 100% 資本開支(約 22.9 億元)，並由政府全數擔保；
- (b) 方案二：海洋公園公司即時為其「重新發展計劃」的貸款(包括相關的所有商業貸款和政府貸款)安排重新融資，並整合「重新發展計劃」以及大樹灣項目所需的資金(約 73.5 億元)，以債券和全新的政府貸款形式作融資；以及
- (c) 方案三：海洋公園公司把其所有的現金盈餘用於償還「重新發展計劃」的商業貸款，務求提早清還有關貸款；並在完成償還所有「重新發展計劃」的商業貸款後，再為已整合的「重新發展計劃」和大樹灣項目的未償還債項安排重新融資。

18. 就方案一而言，按照商業放貸人提供的參考條款，其所能批出的貸款年期僅限十年。根據政府的財務顧問的分析，單憑大樹灣項目營運所得的盈利，並不足以在這相對較短的年期內償還有關貸款。政府的財務顧問亦曾測試過另一項的還款方案，透過在還款期內按年逐小攤還部分貸款及利息，並在貸款期終時一筆過償還剩餘的大部分貸款。不過，分析顯示海洋公園公司自身並無足夠資金可於貸款第十年一筆過償還大部分貸款，屆時將需要額外資金。海洋公園公司若採用此方案，重新融資的風險極高。故此，這方案並不可行。

19. 至於方案二及三，由於現時的經濟環境相對於當年為「重新發展計劃」籌措商業貸款時已有所改變，故此該兩個方案變相會以借貸成本較高的新貸款取代在二零零五年為「重新發展計劃」而籌措並且借貸成本較低的商業貸款。此外，海洋公園公司亦可能會為結清目前對沖利率

安排而錄得虧損。因此，這兩個方案都不可取。

#### 就政府貸款徵收利息

20. 海洋公園公司是一個法定的非牟利機構，須以自負盈虧的方式為公眾提供均衡的康樂、教育及保育設施。向公司徵收高的借貸息率會增加海洋公園的營運成本，長遠而言，更可能會增加海洋公園提高入場費的壓力。

21. 經考慮上述情況，並顧及政府須妥善運用公帑，我們認為大樹灣項目的擬議政府貸款應按浮動利率來徵收利息，利率相等於政府存放在外匯基金的財政儲備的收益率。如獲審批，這個安排對政府的財政成本將不會構成任何負擔。

#### 對財政的影響

22. 政府為大樹灣項目提供貸款所作的財務承擔上限為 22.9 億元，而這筆政府貸款的等級為後償於所有「重新發展計劃」的商業貸款和政府貸款。項目不會對政府構成任何經常性的財政影響。

23. 擬議政府貸款的預計提取時間表如下—

財政年度	2013/14	2014/15	2015/16
提取款額	2.29 億元	11.45 億元	9.16 億元

24. 由於經濟環境、勞工以及建築物料成本可能在建築期間出現變化，令項目最終的工程費用與獲批的貸款額出現差異。我們會要求海洋公園公司審慎控制整個項目的成本，而為嚴控政府為海洋公園公司就大樹灣項目所承擔的財務風險，政府向海洋公園公司就項目提供的貸款額上限會訂為 22.9 億元。即使該項目最終的工程費用超過獲批的貸款額，政府亦不會再向海洋公園公司提供額外財務支持；海洋公園公司須以合適以及令人滿意的方式自行解決

有關情況，前提是公司不得縮減項目原定的規模，亦不得影響項目預期能提供的遊樂體驗。

25. 反過來說，倘若項目最終的工程費用較獲批的貸款額為低，海洋公園公司須視乎情況，在較後期適度調低所提取的貸款額。

### **未來路向**

26. 我們在二零一三年三月中已就項目諮詢旅遊業策略小組，並獲得小組的支持。我們計劃在二零一三年五月就項目的財務安排向財務委員會申請批准。

### **徵詢意見**

27. 請委員備悉海洋公園的大樹灣發展項目及支持該項目的建議財務安排，並提出意見。

**商務及經濟發展局**  
**旅遊事務署**  
**二零一三年三月**

## 大樹灣發展項目資料便覽

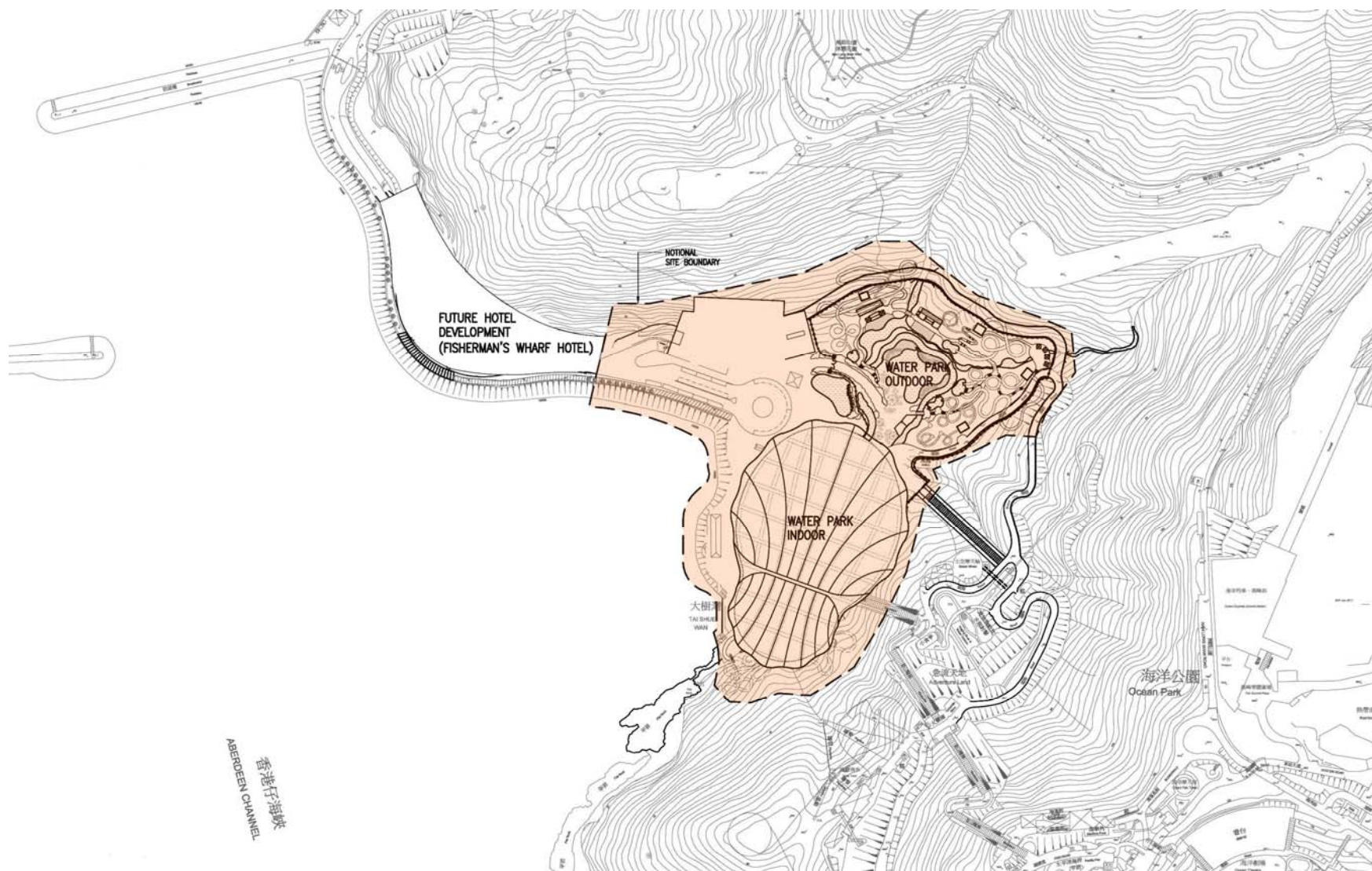
位置	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 集古村舊址</li> <li>• 位置指示圖見 <u>附件 A 的附錄</u></li> </ul>
用地面積	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 約 5.9 公頃</li> </ul>
預算工程費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 22.9 億元</li> </ul>
主要部分	<p><b>(a) 戶內及戶外水上樂園</b></p> <p>(i) <u>接待能力</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 夏季高峰期(5月至9月): 7 000</li> <li>- 一般季節(10月至4月): 4 000</li> </ul> <p>(ii) <u>估計每日入場人次</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 按每日進場人次為公園容量的 1.5 倍計算, 訪客人次約為 10 500 人</li> </ul> <p>(iii) <u>設施</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 造浪池、沙灘、漂漂河、大型滑水梯、滑浪區、兒童遊樂區、渡假式貴賓區等。</li> </ul> <p><b>(b) 零售、餐飲及娛樂區</b></p> <p>(i) <u>位置</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 水上樂園正門入口</li> </ul> <p>(ii) <u>餐飲選項</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 餐廳群組, 供應便餐和團體餐, 並設有高雅露天茶座</li> </ul> <p>(iii) <u>零售區</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 類似赤柱市集的小攤檔</li> </ul> <p><b>(c) 泊車區</b></p> <p>(i) <u>位置</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 水上樂園的地底</li> </ul> <p>(ii) <u>接待能力</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 約 250 個私家車泊車位及</li> <li>- 10 個旅遊巴士泊位</li> </ul>



項目預算開支分項

<u>項目</u>	<u>預算費用 (百萬港元)</u>	<u>備註</u>
建造費用	1,577	包括拆卸(1,500萬元)、工地平整(6,400萬元)、園景美化(1.35億元)、其他基建設施(8,600萬元)，以及設施費用(12.77億元)
應急款項	158	相等於預算建造費用的百分之十
專業服務費用	260	包括開幕前開支、廣告及市場推廣費、財務及法律費用，以及顧問費。
總計： (按 2012 年價格計算)	1,995	
總計： (按 2014 年價格計算)	<b>2,290</b>	

大樹灣發展項目的位置示意圖



**大樹灣發展項目的政府貸款  
建議條款及條件**

- 金額： 22.9 億元
- 貸款人： 香港特別行政區政府
- 貸款形式： 定期貸款
- 目的： 支付 100% 的工程費用
- 等級： 後償於與海洋公園的「重新發展計劃」有關的現有所有商業及政府貸款
- 貸款年期／  
最終到期期限：
- 貸款年期：20年
  - 最終到期期限：2033年
  - 為免生疑問，政府保留絕對酌情權，有權接納就上述貸款年期及最終到期期限所作的任何調整；惟海洋公園公司須就有關調整提供詳盡及具體的理據，使政府信納。
- 可提用期：
- 可於簽妥貸款文件後首三年內隨時提取貸款
  - 暫定的貸款提取時間表如下－

<u>財政年度</u>	<u>提取金額</u>
2013/14	2.29 億元
2014/15	11.45 億元
2015/16	9.16 億元

- 利率：
- 浮動利率，相等於政府存放在外匯基金的財政儲備的收益率。
  - 有關貸款的利息會轉化為本金，直至「重新發展計劃」的所有商業貸款於二零二一年完全清還為止。
- 其他費用： 無

還款：

- 待二零二一年清還「重新發展計劃」的所有商業貸款後開始還款。
- 定期還款時間表<sup>1</sup>(以所佔貸款總額的百分率表述)如下-

年度	佔每年償還貸款的百分率
2021/22(第 9 年)	12.8%
2022/23(第 10 年)	9.0%
2023/24(第 11 年)	7.7%
2024/25(第 12 年)	7.8%
2025/26(第 13 年)	8.3%
2026/27(第 14 年)	5.3%
2027/28(第 15 年)	6.6%
2028/29(第 16 年)	6.9%
2029/30(第 17 年)	8.6%
2030/31(第 18 年)	8.8%
2031/32(第 19 年)	16.6%
2032/33(第 20 年)	1.6%

- 為免生疑問，政府保留絕對酌情權，有權接納就上述定期還款時間表所作的任何調整；惟海洋公園公司須為有關調整提供詳盡及具體的理據，使政府信納。

預付款項： 自願方式

抵押： 無

文件：

- 海洋公園公司與政府簽訂貸款協議。
- 政府與「重新發展計劃」的商業貸款放貸人簽訂後償協議。

---

<sup>1</sup> 每年償還貸款的百分率大致為約百分之七至九。相對來說，2021/22 及 2022/23 (即第 9 及第 10 年) 以及 2031/32(即第 19 年)每年償還貸款的百分率會較其他年度為高，主要原因是從大樹灣項目營運收入積累了一定的現金盈餘或因已完成償還所有「重新發展計劃」的政府貸款。至於 2026/27(即第 14 年) 每年償還貸款的百分率較低，主要原因是海洋公園公司每五年會就公園的資本開支作定期上調，令公園在該年度可用作償還項目有關貸款的現金額較低。