



Paga Hill Estate



PORT MORESBY • PAPUA NEW GUINEA

莫尔斯比港 • 巴布亚新几内亚



“
此项非同凡响的发展计划
势必重新打造这个国家首
府的面貌

2

A world-class master planned estate in the heart of Port Moresby, Papua New Guinea

前言

本人非常荣幸能为您送上这份有关 Paga Hill Estate 发展项目的重要信息备忘录。此项计划是这个国家有史以来其中一个最有远见、也最令人兴奋的发展项目。

本发展项目结合世界级的住宅、商业和文化元素，旨在于莫尔斯比港中心地段打造出著名旅游城市。此项非同凡响的发展计划，势必重新塑造这个国家首府的面貌，更加突出巴布亚新几内亚在该地区的龙头国家领导地位。

现诚意邀请您考虑这个独特的发展机会。本人向您保证，地方政府将全力支持是次投资和合作伙伴项目。



Hon Richard Maru

技术学士、工商管理硕士、OBE 及议员
贸易及工商业部长

简介

The Paga Hill Development Company (简称 PHDC, 中译 Paga Hill 发展公司) 很高兴能提供这个难能可贵的投资机会, 让您有机会参与巴布亚新几内亚首个综合规划的海滨度假村和住宅开发项目。这项计划位于日渐引来国际目光的巴布亚新几内亚首都和莫尔斯比港, 其独特的地理位置引起环球投资者丰富的想像力, 在世界各地也获得不少有兴趣人士的青睞。

这项计划结合各种业务范畴, 包括酒店、服务式公寓、旅游、住宅、商业、零售、文化、码头和赌场等; 加上规划地点优越, 为我们提供难得一见的独特机会, 在一个未被开发的旅游胜地区域建立世界级的综合度假村和住宅综合项目, 而且非常邻近亚洲新兴中产阶级。

Paga Hill 位处于23公顷的海滨高地之上, 是莫尔斯比港最突出的一片陆地, 邻近中央商务区, 距离最近完成升级的莫尔斯比港国际机场也只是12公里(或20分钟路程)。

全球有超过5亿人只需少于7小时便可到达莫尔斯比港, 其中包括日本、印尼、韩

国、菲律宾、新加坡、马来西亚、香港、澳洲和新西兰的新兴中产阶级。

这个选址绝佳的项目是巴布亚新几内亚有史以来最大型的房地产开发计划, 并得到政府和当地社区鼎力支持。本项目所获得的批准和广大支持是长达20年努力的结果, 当中包括与许多不同利益相关者进行磋商。由于巴布亚新几内亚有97%的土地都是透过「传统所有权」被持有, 因此将来很难再有如此规模和质量的同类型项目推出。

PHDC 已经签订长达93年的国有租约获得土地, 并完成总体规划和环境影响研究, 同时已获得官方批准。

由顶级建筑师团队 Studio GA 设计, 这个综合度假村和大型高档住宅开发项目包括:

- 大量房地产单位, 包括超过1,000所住宅公寓;
- 共有40个泊位的码头区, 包括超级游艇停泊处和附近的海滨零售区;
- 综合度假村拥有250-300间客房的豪华酒店, 另设赌场和60-70所服务式公寓、会议设施、无边际泳池和泳池亭;
- 旅游景点包括战争博物馆、水下水族馆和缆车;
- 由政府赞助的文化展览和会议中心, 展出巴布亚新几内亚21省;
- 公众可从中央商务区进入海滨长廊, 环绕整个 Paga Hill 一路到达 Ela 海滩。

在该地点进行混合用途发展, 可让参与计划的投资者/合作伙伴有机会放售住宅开发等部份, 但同时保留计划中其他有利可图的项目。



目录

01 简介

02 投资亮点

03 地点概述

04 发展愿景

05 总体规划

06 规划及许可证

07 政府大力支持

08 巴布亚新几内亚市场概览

09 旅游基础设施投资

10 莫尔斯比港酒店市场

11 物业市场概述

12 销售流程和供应商情况

13 附录



投资亮点

获认可选址，机会可一不可再，适合马上发展

二十年来，PHDC 一直与许多不同的利益相关者进行协商和合作，现已签订长期国有租约获得土地，并已完成总体规划和环境影响研究，同时获得所有相关核准。此项目现已成为获完全批准的综合度假村计划，将进行大规模且高档的住宅和滨海发展。最近添加的赌场设施现正等候政府批准。由于巴布亚新几内亚有 97% 的土地都是透过「传统所有权」被持有，因此将来很难再有如此规模和质量的同类型项目推出市场。目前工程已近完成，并计划好未来十年的分阶段发展蓝图。

获得巴布亚新几内亚政府的鼎力支持

Paga Hill Estate 极有潜力在未来十年为该城市的经济作出最大贡献，并获巴布亚新几内亚政府持续鼎力支持。此发展项目于 2012 年被内阁宣布为「国家重点项目」，而且有机会成为特别经济特区 (SEZ) 框架下的旅游城市。除此之外，PHDC 还与巴布亚新几内亚的旅游促进局、莫尔斯比港市政府 (NCDC) 和贸易及工商部签署了一份谅解备忘录，以全力支持这个具有里程碑意义的发展项目。

位于日渐吸引国际目光的巴布亚新几内亚和莫尔斯比港，其独特的地理位置引起环球投资者的丰富想像，并获得各方有兴趣人士的青睞。

Paga Hill Estate 势必成为莫尔斯比港的主要焦点地标，任由当地居民享受，同时吸引成千上万的旅客到访该地区。文化展览和会议中心将是主要发展重点，将展出巴布亚新几内亚的文化多样性，同时映照出港湾、珊瑚海和超过 600 个岛屿的醉人美景。再加上水下水族馆、战争博物馆和缆车，实在让 Paga Hill Estate 倍添魅力，并能将文化、历史和娱乐汇集一地。巴布亚新几内亚绝对是世界上最后一块福地，暂时还没受到大众旅游污染，但已受到越来越多体验旅行者的热切追捧。

引人注目的经济潜力

在该地点进行混合用途发展，可让参与计划的投资者有机会放售住宅开发等部份，但同时保留计划中其他有利可图的项目。随着矿业投资将于未来十年重新起劲，加上土地稀缺，外国公司将越来越难获得新的土地。这个项目正好为投资者提供获得卓越回报的难得机会。

“

…我们的政府将 Paga Hill Estate 宣布为 2012 年“国家重要工程”，并于 2015 年批准 Paga Hill 成为 APEC 2018 的主要项目选址，给予其合作伙伴和投资者财政奖励

”

Hon. Peter O’Neill, CMG
巴布亚新几内亚总理

地点概述

巴布亚新几内亚位于赤道以南，澳洲以北160公里，通过印尼从亚洲一直延伸至南太平洋地区。巴布亚新几内亚拥有繁荣丰盛的部落文化，境内有火山和大片的原始山区雨林，以及未被污染的珊瑚礁和岛屿。这个国家是世界上其中一片最后乐土，并且未被大众旅游骚扰。

充满活力的巴布亚新几内亚有着丰富多彩的独特文化，而且包含600多个岛屿和800种土著语言，大多数活动和旅游景点都是围绕自然美景和独特的多样文化。北部和东部有数以百计的美丽岛屿，沙滩上布满闪闪发光的白色细沙，还有漂亮的珊瑚礁，而且茂盛的丛林里住着各种野生动物。



Map Data © 2016 Google

巴布亚新几内亚在 19 世纪末曾是大英帝国的属土，随后由澳洲接管（从 1906 年至 1975 年）。现时在莫尔斯比港和米尔恩湾萨马莱岛上的某些建筑物中，仍可看到其殖民历史遗迹。

除此之外，二次大战时不少战场都位于巴布亚新几内亚境内，旅客可沿着甚具挑战性的科科达路径 (Kokoda Track) 跟随澳洲「挖掘者」的脚步，或参观位于拉包尔附近的日本潜艇基地遗址，看看仍然半埋在地上的战斗机炮弹。此外，旅客也可以离岸潜水，探索生物丰富的原始珊瑚礁，以及无数的二次大战残骸（包括战斗机和商船）。如果了解更多，不妨参观 Paga Hill 战争博物馆，透过互动和模拟展览更加认识这段历史。

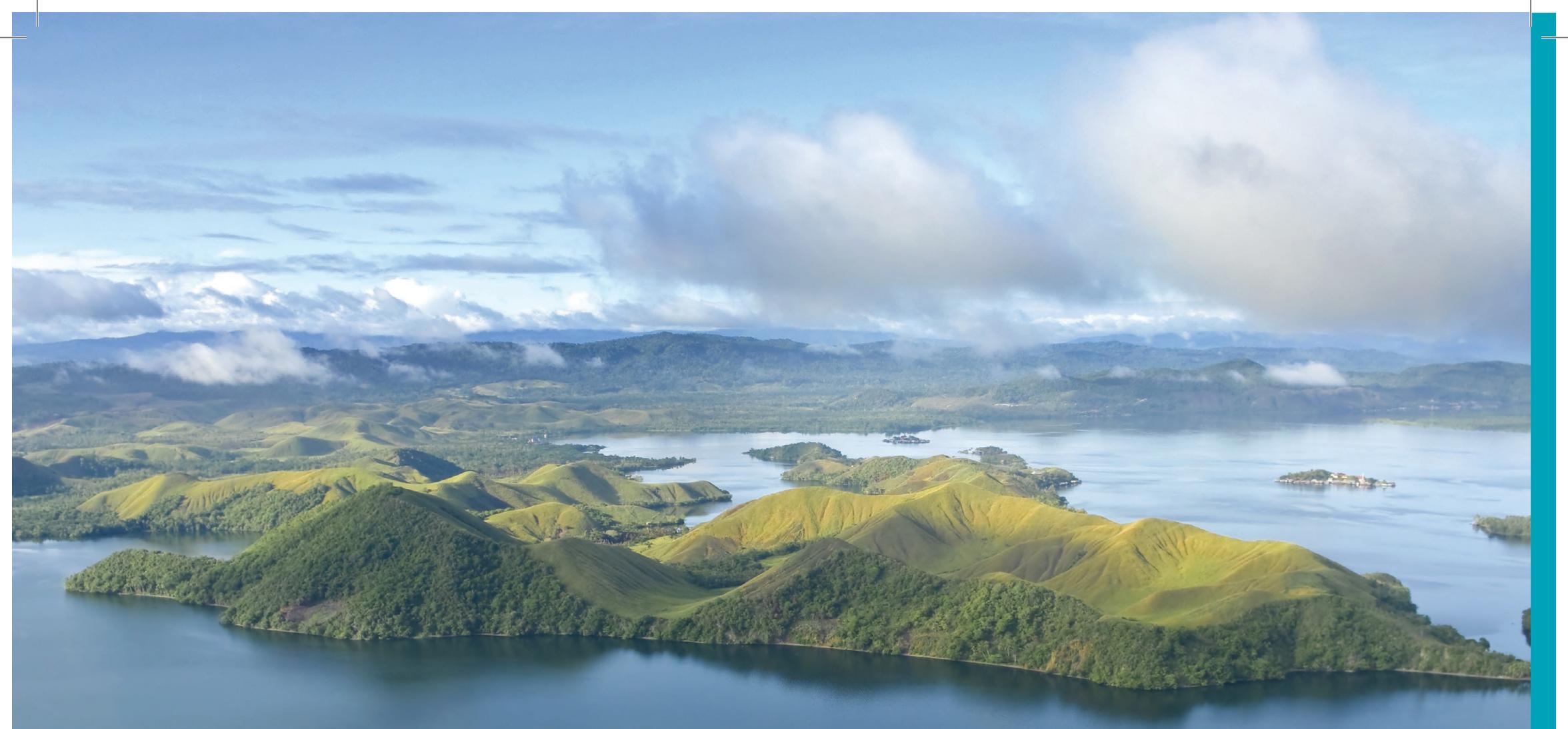


“拥有繁荣丰盛的部落文化，
境内有火山和大片的原始山区雨林”



这里还有丰富广泛的天然资源，包括金、铜、稀土元素和液化天然气。矿产是近年国家的主要经济收入来源，占政府整体税收超过三分之一。

莫尔斯比港位于巴布亚湾海岸，在新几内亚岛巴布亚半岛的东南部海岸，是一个不断扩展中的城市，目前有超过 40 万人口，是巴布亚新几内亚首都，也是该国最大的城市。Paga Hill Estate 拥有珊瑚海壮丽的美景，势必为巴布亚新几内亚带来充满活力和标志性的发展。



“
北部和东部有数以百计的美丽岛屿，
沙滩上布满闪闪发光的白色细沙，还有漂亮的珊瑚礁，
而且茂盛的丛林里住着各种野生动物。”



发展愿景



Paga Hill 是莫尔斯比港的未来发展大方向，这里拥有壮观美景，也有田园诗般的优美环境和历史悠久的战争遗迹。距离莫尔斯比市中心不到十分钟的步行路程，绝对是充满无限机遇的发展好地方。

有机遇就少不了有责任，虽然发展需时甚长，但 Paga Hill 发展公司仍然坚持全面规划、具有里程碑意义和包容性发展的愿景，势要为莫尔斯比港带来全新面貌。

Paga Hill 将好好利用其优越地理位置，弃用莫尔斯比港现时常见的封闭社区模式，以真正包容性为主题，让它成为 Paga Hill

居民、城市居民和旅客的共同焦点。

约 30% 的土地都是公共休憩用地，人行道和海滨长廊将围绕 Paga Hill 而建，让人可从市中心一路走到 Ela 海滩，沿途更会经过绝美的景点、经翻新的二次大战文物遗址、文化中心、酒店、赌场、码头、海滨零售区、咖啡厅和餐馆。缆车和水下水族馆也将为旅客提供一个独特的视角去欣赏城市风光和海洋美景。

此位置让众人皆可受惠，是充满活力的城市中心和焦点所在，更代表着巴布亚新几内亚的现代化和发展进程。

主要设计元素包括：

- 沿 Paga Hill Estate 海岸线一直延伸的公共空间、海滨长廊和人行通道；
- 围绕 Paga Hill 而建的环形路，连接 Paga Hill 和海滨的所有区域，同时连接新落成的国际邮轮码头、市中心、港口和 Ela 海滩；
- 缆车将穿越 Paga Hill，让旅客和居民从海滨长廊通往中上层，沿途可欣赏到珊瑚海、渔人岛及其他地方的壮丽美景；
- 方便前往文化展览和会议中心、二战遗址和绿化区域，这将是 Paga Hill Estate 的文化中心；及
- 保护关键的二次大战文物。



发展审批

Paga Hill Estate 即将把这个壮观的地点变成一个让当地人和旅客生活、工作和娱乐的好地方。Paga Hill Estate 不仅将成为旅客的标志性目的地，更可以让当地人好好享受。这里将有美丽的公共花园、咖啡厅、餐馆和商店。公众各界更可沿着充满活力的海滨长廊细意漫步，以及进入庄园内的各个分区。

本项目已获得以下方面的全面规划许可：

- 总体规划位置，包括酒店、住宅、商业办公、文化、零售和码头使用；
- 细分规划，包括与总体规划发展管制一致的分区合并；
- 最大开发面积达 380,350 平方米，另有 101,800 平方米停车场；
- 通往所有指定开发地点的有效道路网、环形路和车道所需的道路交叉口和通道配套；
- 刊登宪报在 Paga Hill Estate 租约中说明新接入路和查尔莫斯半月路(Chalmers Crescent) 已预留用作私人道路；
- 合理地提供连接经适当设计和合适规模的公共基础设施服务，包括街道照明布置、雨水、电气、未来气体和电信服务；和
- 建造两条指定的人行天桥。
- Paga Hill Estate 项目的工程已经展开。土木工程即将完成（包括土地平整和填海工程），而四线环路也已经完工。财团目前正与政府谈判，商谈开办世界级赌场的相关条件。

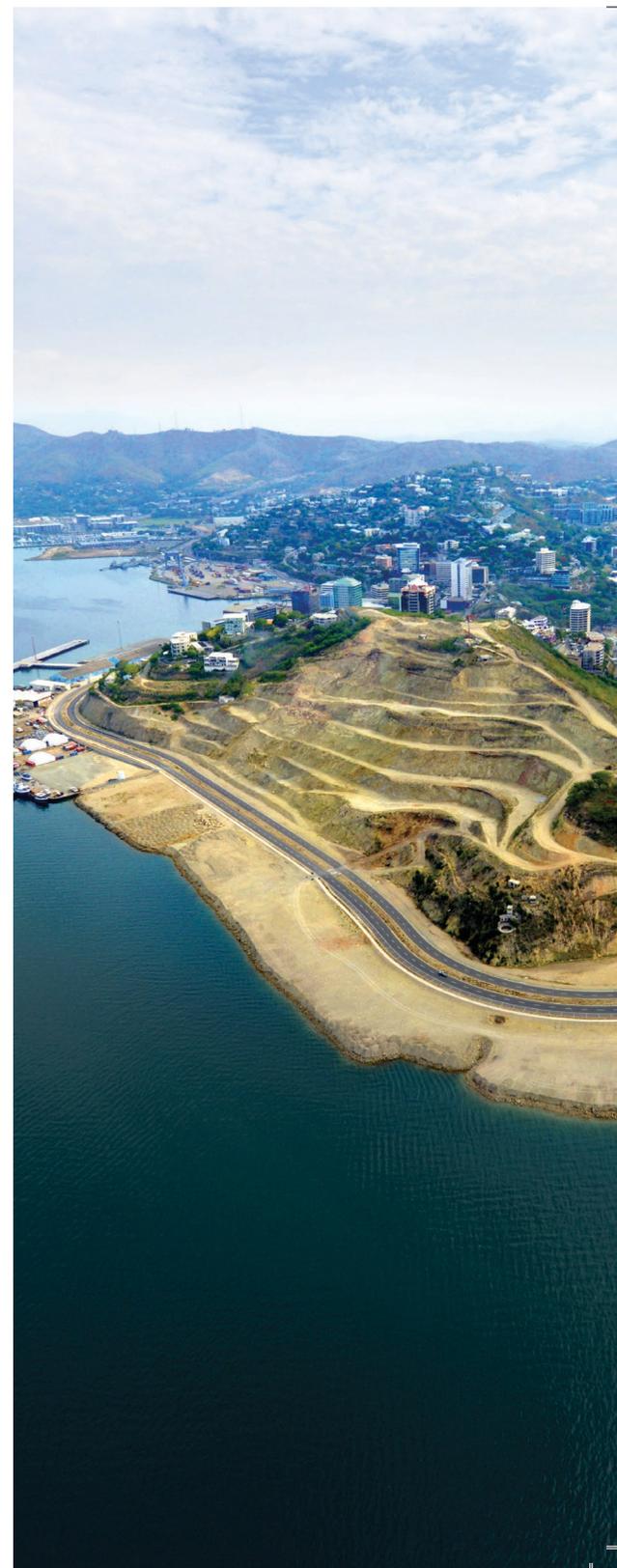
Paga Hill 发展公司 (PHDC)

Paga Hill (PNG) 发展有限公司是由一群很有远见的开发商于 2000 年成立，并正式从政府收购 Paga Hill Estate 土地和负责开发工作。PHDC 股东花了近 20 年时间准备该地，让它可用于住宅和商业开发用途，并以长期国有租约形式获得整片土地。

Paga Hill Estate 项目的工程已经展开。土木工程即将完成（包括土地平整和填海工程），而四线环路也已经完工。财团目前正与政府谈判，商谈开办世界级赌场的相关条件。

PHDC 管理团队

- **Gudmundur Fridriksson (首席执行官兼董事)** - 这位商界领袖在巴布亚新几内亚、欧洲、中国、香港和澳洲的各大型项目方面有超过 30 年的丰富管理经验，善于管理不同团体组织，并能在政治敏感、物流上充满挑战和文化多样的地点完成复杂的项目。Gudmundur Fridriksson 的愿景是在 Paga Hill 开发世界一流的总体规划房地项目，于是与合伙人共同创立 PHDC 以收购 Paga Hill Estate 这片土地。
- **Stanley Kuli Liria (总监)** - 经验丰富的律师，也是莫里斯比港（国家首都区）Liria 律师事务所的首席律师，热衷于提升巴布亚新几内亚人对法律的认识。作为 Paga Hill Estate 的总监，他一直致力确保项目各方在进行此项极具里程碑意义的发展时能遵守法规、法定要求和相关流程。
- **George Hallit (首席运营官)** - 经验丰富的咨询专家，专注于绩效转型、流程改进和持续文化变革的实施。他在 2002 年购入 Paga Hill Estate 开发项目的股份并担任董事一职，直到 2012 年为止。自 2016 年初开始，他全心全意致力推动此项目。





PHDC 咨询委员会

- **David Baffsky AO** - 是亚太地区最大型酒店管理公司 Accor Asia Pacific 的名誉主席（于 1993-2008 年期间担任执行主席）。现时是澳洲证券交易所上市公司 Ariadne Australia Ltd 的主席，也是 Investa 物业集团的主席和旅游业特别小组的终身成员。除此之外，他还是悉尼奥林匹克公园管理局、Destination NSW、The George Institute 研究所和澳洲布兰登堡管弦乐队的董事会成员。在 2016 年 7 月之前，他一直是 SATS Limited (新加坡) 的董事，也是 Food & Allied Support Services Corporation Ltd 的主席。Baffsky 先生过往曾担任的岗位包括：新南威尔士州艺术馆的董事；Voyages Indigenous Tourism Ltd 的主席（Ayres Rock 度假村的老板和营运者）；国家安全商业政府咨询小组的成员。此外，他曾是澳洲联邦政府北澳洲土地和水资源特别工作组的成员，也曾担任 Indigenous Land Corporation 的总监一职。
- **Peter Barge** - 曾是仲量联行的亚太区董事长兼首席执行官，该公司是地区领先的物业服务集团，拥有 16,000 名员工，分布在 60 个办事处。他曾在欧洲、印度、亚洲和澳洲不同物业和旅游业的公共和私人公司担任董事职务。虽然他现时是国际著名的 Green School Bali 的董事会主席，但过往曾是 Yulara（Ayres Rock 度假村）老板/运营公司的董事，也是印度主要乡镇开发商的董事。Barge 先生曾获该地区的酒店和旅游业颁发「亚太开拓者奖」。
- **David Galvin** - 澳洲畜牧出口有限公司 (LiveCorp) 的现任主席。他在北方领土和海外均拥有广泛的农村工作背景，曾经担任 Indigenous Land Corporation (ILC) 的首席执行官长达 12 年，直至 2012 年离任。ILC 是主要牛肉生产商，在澳洲北部以至塔斯马尼亚岛的各大原住民土地都持有大量牧场和田园企业协议。Galvin 先生曾是 Voyages Indigenous Tourism Australia Pty Ltd（Ayres Rock 度假村的业主/经营者）的董事，目前是房地产投资公司 Tubarao Investments Pty Ltd 的常务董事。
- **Simon Dulhunty** - 媒体和传播专业人士，曾在澳洲的出版和新闻业担任高层岗位，主要负责执行和领导角色。他曾是 Fairfax Media 最畅销出版物《太阳先驱报》的前任编辑，以及《The Australian Financial Review》、《The Age》和《悉尼晨报》获奖应用程序的数位开发执行经理。以上由 Simon 编辑的三个项目在各自的类别中均获赞赏，并获评为年度最佳报纸。在澳洲的都市和地区媒体工作了 25 年后，Simon 目前担任不同上市和私人公司的董事会成员和董事（包括两家慈善机构），同时还经营自己的私人媒体关系和战略通信业务。除此之外，Simon 目前也为世界领先独立医学研究所 The Centenary Institute 的基金会和筹资部门工作，该研究所位于悉尼大学校园和皇家阿尔弗雷德王子医院之间。

总体规划

项目选址

Paga Hill 占地 23 公顷，毗邻莫尔斯比港中央商务区 (CBD)，距离莫尔斯比港国际机场亦不远。

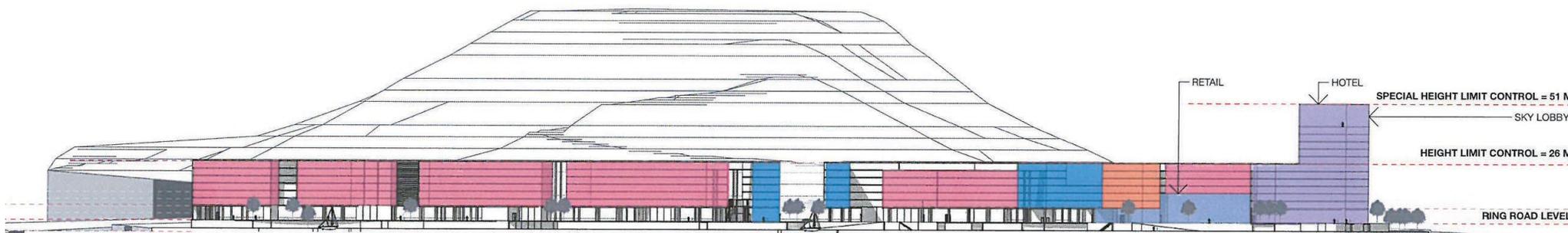
PHDC 已透过长期国家租约形式获得 Paga Hill Estate 土地，其中还包括 5.85 公顷的公共开放空间（绿化空间和水域）。财产权属包括来自巴布亚新几内亚政府的长期国家租赁权益。巴布亚新几内亚国内的租赁土地甚为罕有，因为 97% 的土地都是透过「传统所有权」被持有。该选址上有超过八公顷由填海得来的海滨土地。

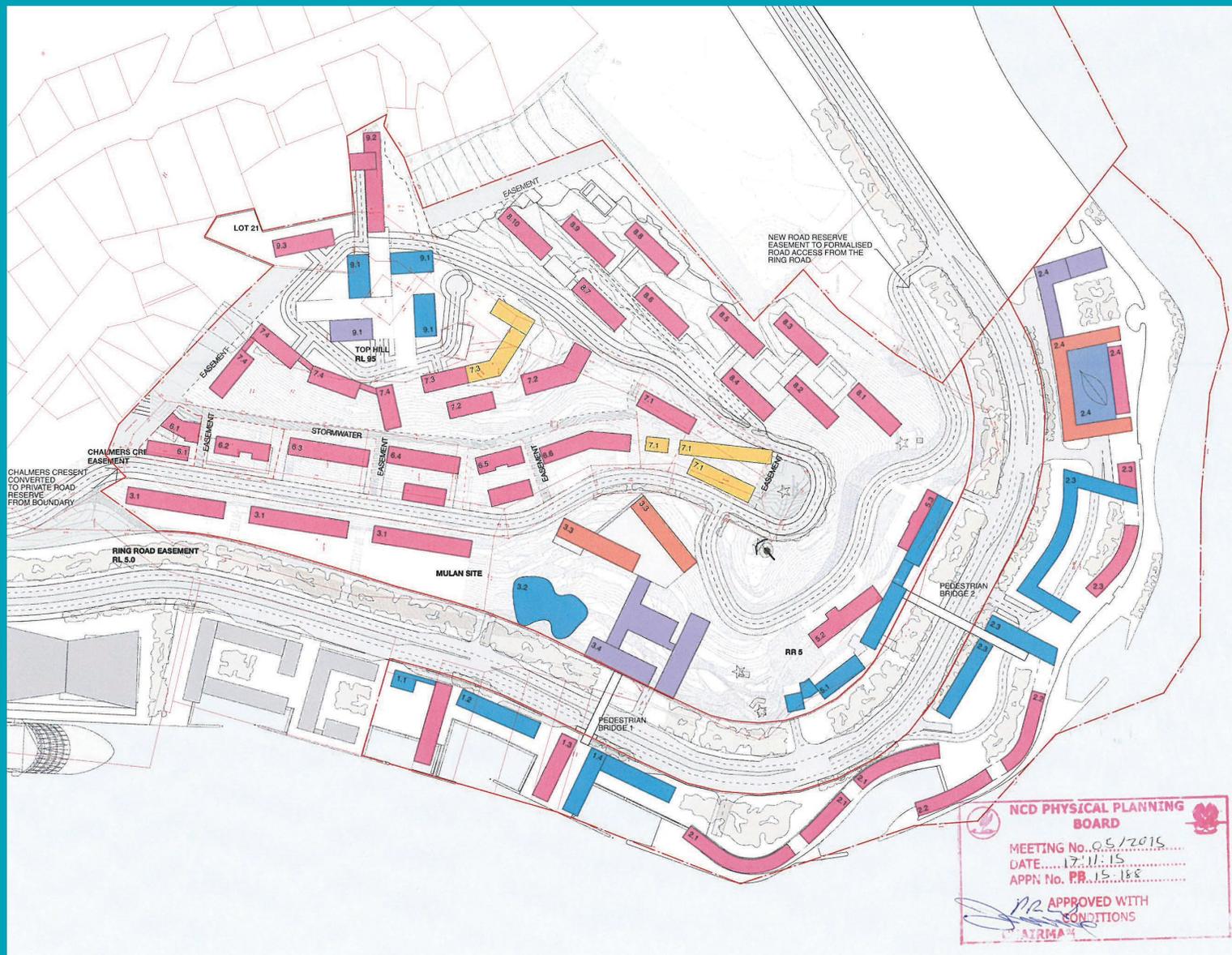
Paga Hill Estate 是巴布亚新几内亚首个经全面规划的综合度假村、住宅和综合物业开发项目，是个大好的投资机会。与亚洲其他综合度假村开发项目不同，此项目一大部分将是豪华住宅公寓。因此，预计我们可从房地产销售和/或租赁获得大部份利润，同时提供多样化的旅游/商业市场，并增加项目的财务回报。

表一：已获批土地用途及最大总楼面面积

| 土地用途 | 总楼面面积（平方米） | NFA 估计（平方米） |
|-------------------|----------------|----------------|
| 住宅 | 156,660 | 117,495 |
| 商业（零售、办公室等） | 144,951 | 108,713 |
| 酒店/服务式公寓 | 67,119 | 50,339 |
| 其他（开放空间、文化） | 11,620 | 8,715 |
| 总计（不包括停车场） | 380,350 | 285,262 |
| 停车场 | 101,800 | 101,800 |
| 总计（包括停车场） | 482,150 | 387,062 |

来源: PHDC





- 2.4 建筑号码
- 住宅
- 文化商业
- 混合使用
- 酒店
- 办公室
- 服务式公寓
- 零售

NCD PHYSICAL PLANNING BOARD
 MEETING No. 05/2015
 DATE: 17.11.15
 APPN No. PR.15.188
 APPROVED WITH CONDITIONS
 AYRMA

获批准的主要区域

Paga Hill Estate 是综合开发项目，大部分建筑将在较低层位置提供零售空间和停车位，而中上层则是办公室和住宅公寓。

已获批准的总体规划共有 7 个关键区域，另加周围的道路基础设施（如表二所示）。

滨海公共广场

通过细心整合和利用海滨区域，这里不但充满朝气，而且为公众提供亲切的活动空间。木板长廊将沿着海岸线一路从邮轮码头延伸到Ela海滩。此外，区内更会有中小型码头、零售中心、餐厅、商店和公共空间，以及村庄工艺品和市场。

海滨区为短期旅客和长期住客（包括预期中的 3,000 名居民）提供多种精彩活动，也有各种餐饮和购物选择。





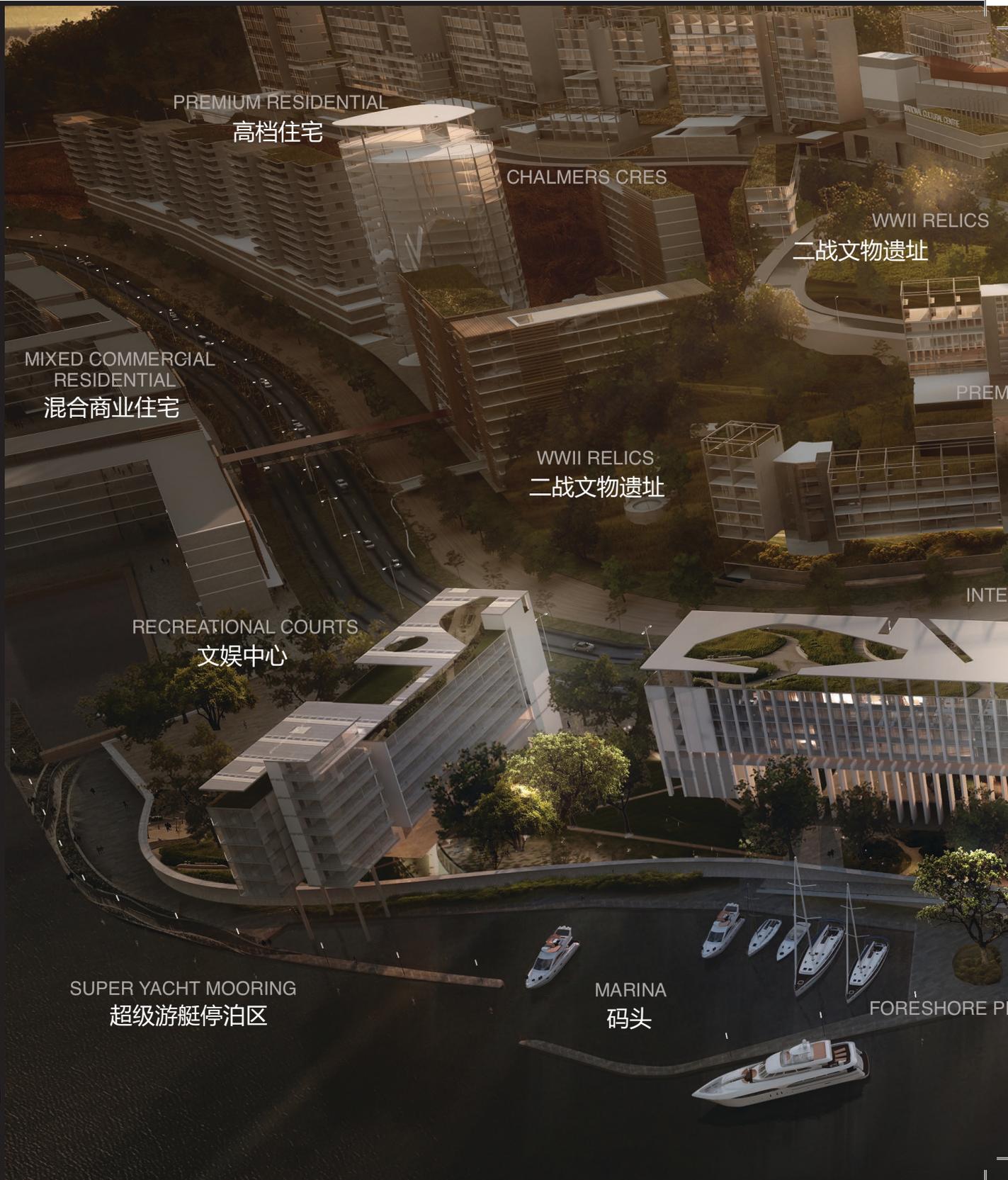
表二：Paga Hill Estate 发展控制（按区）

| 区域 | 名称 | 公称面积 (Ha) | GFA (sqm) | NLA (sqm) | 停车区 (sqm) | 分区用途 |
|-----------|-----------------|--------------|----------------|----------------|----------------|------------|
| P2 | Sea Lease | 5.96 | 78,700 | 59,025 | 22,000 | 商业/住宅/混合用途 |
| P3 | Ring Road West | 2.52 | 114,450 | 85,838 | 25,600 | 商业/住宅/混合用途 |
| P4 | Open Space | 1.34 | 不适用 | 不适用 | 不适用 | 开放空间 |
| P5 | Ring Road South | 0.88 | 18,350 | 13,763 | 6,000 | 住宅/混合用途 |
| P6 | Chalmers West | 1.32 | 39,000 | 29,250 | 11,400 | 住宅/混合用途 |
| P7 | Chalmers | 2.55 | 31,950 | 23,963 | 10,400 | 住宅/混合用途 |
| P8 | Ela Precinct | 2.86 | 31,000 | 23,250 | 8,800 | 住宅/混合用途 |
| P9 | Paga Hill | 1.46 | 49,450 | 37,088 | 12,000 | 商业/住宅/混合用途 |
| P10 | Ring Road | 不适用 | 不适用 | 不适用 | 不适用 | 道路 - 公众道路 |
| P11 | Road Reserve | 不适用 | 不适用 | 不适用 | 不适用 | 道路 - 公众道路 |
| 总计 | | 20.27 | 380,350 | 285,263 | 101,800 | |

来源: PHDC



二战文物遗址



PREMIUM RESIDENTIAL
高档住宅

CHALMERS CRES

WWII RELICS
二战文物遗址

MIXED COMMERCIAL
RESIDENTIAL
混合商业住宅

WWII RELICS
二战文物遗址

RECREATIONAL COURTS
文娱中心

SUPER YACHT MOORING
超级游艇停泊区

MARINA
码头

FORESHORE PR



APEC HAUS
APEC建造

5-STAR HOTEL
5星级酒店

RETAIL CENTRE
零售中心

CULTURAL CENTRE
文化中心

AQUARIUM
水族馆

MARKET PLACE
市场

VILLAGE CRAFTS

INFINITY POOLS
无边际游泳池

RESTAURANTS
餐厅

FUNCTION ROOMS
多功能厅

BEACH PROMENADE
滨海长廊

RING ROAD SOUTH

CABLE CAR
缆车

WAR MUSEUM
战争博物馆

PREMIUM RESIDENTIAL
高档住宅

INTEGRATED RESORT
综合度假村

SPORTS

PREMIUM RESIDENTIAL

INTEGRATED RESORT

BEACH PROMENADE

综合度假村

Paga Hill Estate 西面将会兴建尊贵高档的综合度假村，客人可在此欣赏到 Fairfax 海港和珊瑚海的醉人全景。综合度假村将设有 250-300 间宽敞的豪华客房、60-70 所服务式公寓、世界一流的著名餐厅、一个大型宴会厅（适合举办国际晚宴和其他重要活动）以及较小的会议设施。

客人可整天在无边际泳池和泳池亭尽情享受，也可躺在日间沙发或从私人休息室的阳台上欣赏日落美景。

综合度假村内的住宿组合旨在为宾客提供各种不同选择，满足旅游市场的不同需求，同时保持精巧的城市形态，促进度假村的村庄氛围。

即将开设的赌场

我们已定出选址即将开设全国唯一一所赌场，目前正与政府进行商讨。

“

综合度假村将设有 250-300 间宽敞的豪华客房







文化会展中心

文化会议展览中心坐落于区内的显眼有利位置，面向美丽的海岸和海港，负责推广巴布亚新几内亚 21 个省份不同的丰富独特文化、植物、动物、传统和旅游景点。巴布亚新几内亚内通用的语言占世界上所有语言的三分之一（约 830 种），除此之外，不同省份的文化和传统都有很大分别。

区内还会有一所博物馆，展示出巴布亚新几内亚的历史，并重点介绍相邻的二次大战炮台，以及相关的遗址和纪念碑。所有这些内容都具有重大的旅游潜力，而且旅客更可从这里直接进入计划兴建的邮轮码头。

会展中心主要设有大型展览厅和配套设施，当中包括较小的展览厅和多功能厅。毗邻海滨更会划出空间用于重建传统村庄。除此之外，户外区还将展出当地传统帆船 (Motuan) 和村庄住宅，为旅客提供互动的文化体验。

PHDC 认为省级政府可在永久展览区租用空间，通过展示文物和旅游产品，吸引旅客到访周边省份。巴布亚新几内亚旅游促进局还表示有兴趣在中心设立办事处，并举办常设展览，为旅客提供村庄经验。



国家酒店和旅游培训学院

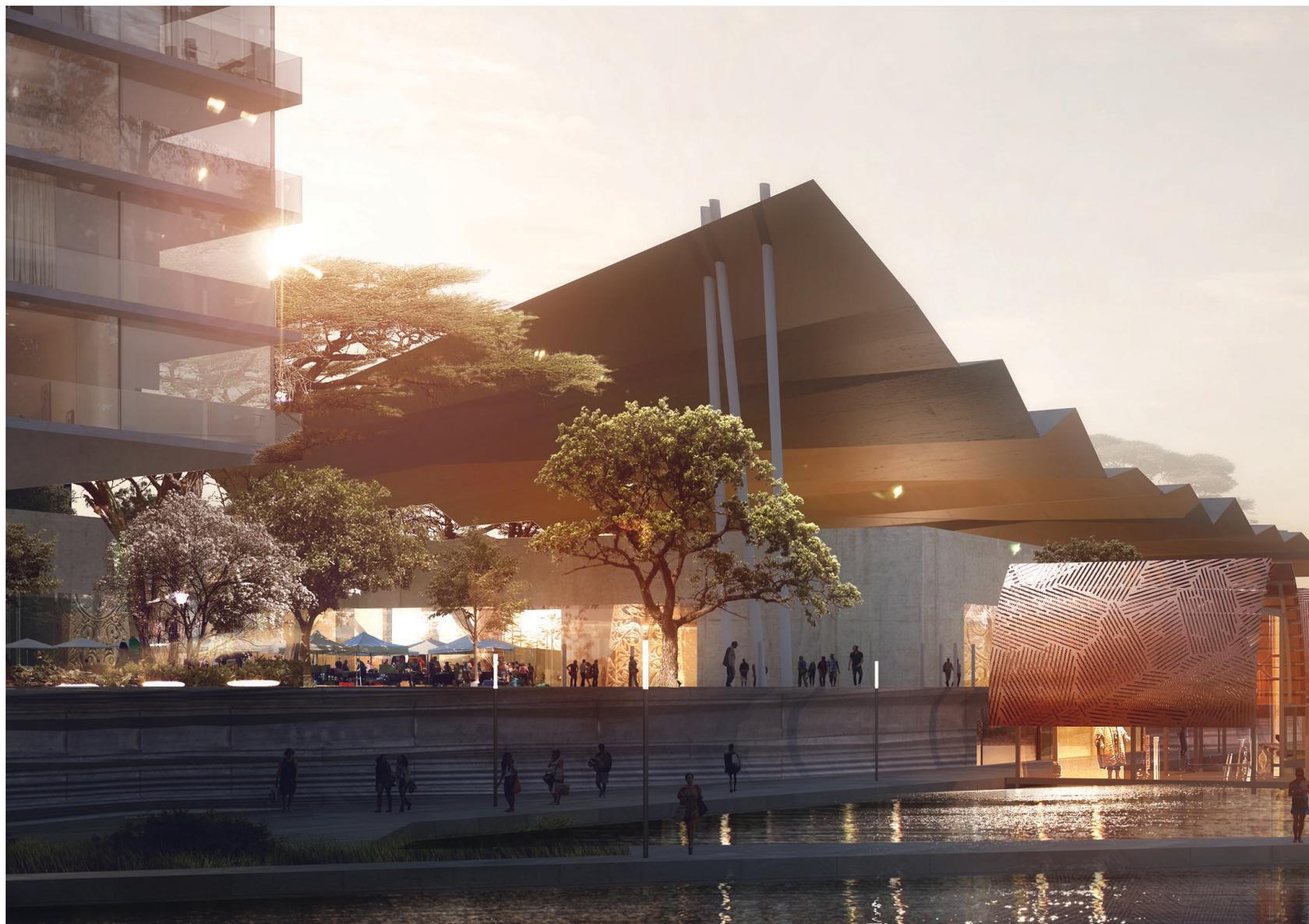
文化展览会议中心内会设立国家酒店和旅游培训学院，是由国家政府、各大酒店和旅游运营商，以及巴布亚新几内亚海外支持者合作的一项联合计划。这所顶级专科学校将培训当地工作人员，并提供一系列课程，涵盖酒店和旅游业技能等各个方面。学院将致力于进行实践培训，好好利用 Paga Hill Estate 的设施进行培训和体验。

“

Paga Hill Estate 是我们总体旅游规划中的主要亮点，在其五大战略支柱中扮演重要角色，将在这个理想地点打造可销售的基础设施和产品，为酒店培训和发展创造大量机会。

”

Hon Tobias Kulang MP
旅游部长







酒店和零售中心

目前建议兴建第二间提供 350 间客房的酒店和服务式公寓大楼，直接连接到主要零售中心。PHDC 已与深圳市人民政府、中国国资承包商中国港湾工程有限责任公司 (CHEC) 和中国海外工程有限责任公司 (COVEC) 签订了酒店建设的谅解备忘录 (MOU)。赶及在 2018 年 APEC 峰会之前先订出酒店集资和开发合作事宜。

许多国际酒店管理公司都表示有兴趣参与运营 Paga Hill Estate 的酒店和服务式公寓项目。



战争博物馆

Paga Hill 内有一些在二次大战期间使用的地上和地下防御工事和炮台。其中较大型的正在进行修复，并将成为 Paga Hill 战争博物馆的一部分。博物馆将讲述巴布亚新几内亚在战争期间的历史故事，并将举办互动和模拟展览。届时旅客可坐缆车从海滨进入博物馆和筑城遗址。



国家水族馆

国家水族馆将展出巴布亚新几内亚各种各样超过 500 种的水生生物，共有超过 10,000 个单位的鱼类和其他海洋生物。此外，水族馆设有主题区，展出该国多个省份的海洋栖息地生态环境。水族馆有三分之一设于水下，旅客能够在巴布亚新几内亚水域中欣赏当地常见的海洋生物和珊瑚礁。

缆车

Paga Hill 发展区内其中一个标志性特色就是缆车，从海滨长廊一直延伸到 Paga Hill 的中高层。旅客将能到访位于中层的战争博物馆和经修复的炮台，同时可以欣赏到珊瑚海的迷人全景，再远眺渔人岛和莫尔斯比港的海岸线美景。除此之外，居民更可从上层和中层住宅大楼走到海滨零售商场，享用餐厅和酒吧等设施，也可参与水上活动或到海滨长廊散步。







高级住宅

为了创造真正一体化的城市内部环境，住宅区将与商业元素无缝融合，包括零售商店、办公空间和各种各样的餐厅和咖啡馆。

宽敞的一室公寓、两卧室和三卧室住宅公寓将位于大楼较高层，住户可欣赏到 Fairfax 海港和珊瑚海的美丽景致。

住宅区分别位于 Paga Hill Estate 的 Ring Road South、Chalmers、Chalmers West 和 Ela 区。

在 Paga Hill 的发展限制内，当地居民可享受国际学校、24小时诊所等公共设施。

停车和道路基础设施

每幢独立建筑将提供地下和地面停车区，以迎合居民、员工和旅客的不同需求。停车场占地比率都符合国际标准，是根据公寓面积和商业楼面面积制定。Paga Hill 周围的环形公路是一项急需的基础设施，可有效缓解中央商业区的交通拥堵问题。

服务

将提供经过适当设计而且大小适中的市政公共基础设施服务，包括街灯照明布置、雨水处理、电力、未来气体和电信。

规划和许可证

在巴布亚新几内亚的土地业权

巴布亚新几内亚有 97% 的土地都是「传统土地」，即由国民透过「传统所有权」拥有的土地，也就是说只有不到 3% 是已脱离传统地主的土地。在这 3% 当中只有极小部分转为以私人永久业权持有（主要由特派团和种植园持有），其余大多数都由政府拥有。目前这块土地某部分的实益拥有者是当地政府，而其余部分则以长期租赁权益（99年）方式授予其他方。

根据「土地法」规定，未经部长事先批准，任何人不得转让租借土地。根据当地地政部的官方政策声明¹，如果土地未有进行改善，转移国家租约将不会获得批准。这项规定旨在阻止使用未经改良的土地进行投机活动。因此，部长通常只会在租约中的土地改善条款获满足后，才会批准租借土地的转让，Paga Hill Estate 项目就是这种情况。

根据此程序发行的租约通常包含土地改善契约，如出现违反情况可能会导致土地遭没收。租约将提交至业权注册处，并根据《1913年不动产法（巴布亚）》或《1924年土地注册法（新几内亚）》进行注册记录。如果情况出现变化，导致这些条件不再合适，承租人可以随后向地政署申请更改租赁条件。此等申请将转交土地委员会进行聆讯。假设申请获土地部长批准，有关方将交还租约，并签发已作适当修改的新租约²。

Paga Hill Estate 土地业权

PHDC 已签订一系列有关 Paga Hill Estate 项目土地的长期国家租约，另有一份重大租约涉及 Paga Point 一带水域，此举大大提升该土地的价值。海滨区同时拥有直接深海港口以及干净可用的海滩。

该土地的国家租约为期 93 年 14 天，有效期从 2016 年 3 月 22 日至 2108 年 4 月 3 日。根据大部分租约规定，首十年的租金将为未改善土地价值的 5%，其后每十年审查一次。租金将按照之后对该土地重新估价的 5% 进行重新评估。

租约条件同时订明土地改善应达到的最低值（如表三所示）。所指的改善包括用于商业/住宅用途的建筑物，并在租约有效期间保持良好维修状态。土地不能在不符合改善条件的情况下全部出售或出租（相关摘要请参阅表三）。最近在该土地上进行的工程已满足这些改善条件。例外情况是第 21 号土地第 27 段，其租约规定必须在业权登记后五年内在土地上进行改善工程。

¹ Information for Foreign Investors Concerning Land Policy in Papua New Guinea (1980)

² Customary Land Law Reform in PNG: Law, Economics and Property Rights in a Traditional Culture

表三：Paga Hill 发展公司 (PNG) 有限公司 1-34780

| 编号 | 公司名称 | 面积 (Ha) | 标题 | 年期 | 租金 (KINA) | 租金 (USD) | 改善所需 (KINA) |
|----|-----------------------|----------------|---------------------------|----------------------|----------------|----------------|-------------------|
| 1 | ANDAYAP NO.1 LIMITED | 1.3070 | Portion 3563, Granville | 93 年 - 始于 22/03/2016 | 22,850 | 7,312 | 1,000,000 |
| 2 | ANDAYAP NO.2 LTD | 1.1660 | Portion 3564, Granville | 93 年 - 始于 22/03/2016 | 20,400 | 6,528 | 500,000 |
| 3 | ANDAYAP NO.3 LTD | 1.1010 | Portion 3565, Granville | 93 年 - 始于 22/03/2016 | 19,250 | 6,160 | 500,000 |
| 4 | ANDAYAP NO. 4 LTD | 1.1810 | Portion 3566, Granville | 93 年 - 始于 22/03/2016 | 20,650 | 6,608 | 1,000,000 |
| 5 | ANDAYAP NO. 5 LTD | 1.7330 | Portion 3567, Granville | 93 年 - 始于 22/03/2016 | 30,350 | 9,712 | 1,000,000 |
| 6 | ANDAYAP NO. 6 LTD | 1.9390 | Portion 3568, Granville | 93 年 - 始于 22/03/2016 | 33,900 | 10,848 | 500,000 |
| 7 | NO. 1 NEYAPU LIMITED | 0.3043 | Lot 21 Sect 27, Granville | 99 年 - 始于 01/07/2016 | 8,000 | 2,560 | 250,000 |
| 8 | NO. 2 NEYAPU LIMITED | 1.7140 | Portion 3569, Granville | 93 年 - 始于 22/03/2016 | 30,000 | 9,600 | 500,000 |
| 9 | NO. 3 NEYAPU LIMITED | 1.3900 | Portion 3570, Granville | 93 年 - 始于 22/03/2016 | 24,300 | 7,776 | 500,000 |
| 10 | NO. 4 NEYAPU LIMITED | 1.6950 | Portion 3571, Granville | 93 年 - 始于 22/03/2016 | 42,400 | 13,568 | 1,000,000 |
| 11 | NO. 5 NEYAPU LIMITED | 1.4890 | Portion 3572, Granville | 93 年 - 始于 22/03/2016 | 37,250 | 11,920 | 1,000,000 |
| 12 | NO. 6 NEYAPU LIMITED | 1.4880 | Portion 3573, Granville | 93 年 - 始于 22/03/2016 | 37,200 | 11,904 | 1,000,000 |
| 13 | NO. 7 NEYAPU LIMITED | 1.4880 | Portion 3574, Granville | 93 年 - 始于 22/03/2016 | 37,200 | 11,904 | 1,000,000 |
| 14 | NO. 8 NEYAPU LIMITED | 1.6360 | Portion 3575, Granville | 93 年 - 始于 22/03/2016 | 40,900 | 13,088 | 1,000,000 |
| 15 | NO. 9 NEYAPU LIMITED | 0.3360 | Lot 33 Sect 26, Granville | 93 年 - 始于 22/03/2016 | 8,400 | 2,688 | 1,000,000 |
| 16 | NO. 10 NEYAPU LIMITED | 0.3430 | Lot 34 Sect 26, Granville | 93 年 - 始于 22/03/2016 | 8,600 | 2,752 | 1,000,000 |
| 17 | NO. 11 NEYAPU LIMITED | 0.3430 | Lot 35 Sect 26, Granville | 93 年 - 始于 22/03/2016 | 8,600 | 2,752 | 1,000,000 |
| 18 | NO. 12 NEYAPU LIMITED | 0.1860 | Lot 51 Sect 27, Granville | 93 年 - 始于 22/03/2016 | 5,100 | 1,632 | 1,000,000 |
| 19 | NO. 13 NEYAPU LIMITED | 0.2040 | Lot 52 Sect 27, Granville | 93 年 - 始于 22/03/2016 | 8,600 | 2,752 | 1,000,000 |
| 20 | NO. 14 NEYAPU LIMITED | 0.0550 | Lot 53 Sect 27, Granville | 93 年 - 始于 22/03/2016 | 3,400 | 1,088 | 1,000,000 |
| 21 | NO. 18 NEYAPU LIMITED | 0.2100 | Lot 54 Sect 27, Granville | 93 年 - 始于 22/03/2016 | 5,250 | 1,680 | 1,000,000 |
| 22 | MALAGA NO.1 LIMITED | 0.8010 | Lot 55 Sect 27, Granville | 93 年 - 始于 22/03/2016 | 14,000 | 4,480 | 500,000 |
| 23 | MALAGA NO.2 LIMITED | 0.4480 | Lot 56 Sect 27, Granville | 93 年 - 始于 22/03/2016 | 11,850 | 3,792 | 500,000 |
| 24 | MALAGA NO.5 LIMITED | 0.6760 | Lot 57 Sect 27, Granville | 93 年 - 始于 22/03/2016 | 7,850 | 2,512 | 500,000 |
| 25 | MALAGA NO.6 LIMITED | n/a | 不适用 | 不适用 | | | |
| 26 | MALAGA NO.7 LIMITED | 0.8350 | Lot 32 Sect 26, Granville | 93 年 - 始于 01/04/2016 | 30,936 | 9,900 | 1,000,000 |
| 27 | MALAGA NO.8 LIMITED | n/a | 不适用 | 不适用 | | | |
| | 总面积小计 | 24.0683 | | | 517,236 | 165,516 | 20,250,000 |
| | 道路 | 1.8100 | | | | | |
| | 总面积 (包括环路) | 25.8783 | | | | | |

来源：PHDC

注：租金以当前汇率计算，即 1 美元换 3.17 巴布亚新几内亚基那

社区安置

这是巴布亚新几内亚国内首次有这样的做法 - PHDC 为 Paga Hill 原有的非正式定居社区提供全面的搬迁解决方案。有别于巴布亚新几内亚过往的惯常做法（强迫迁离），PHDC 改为在指定地点进行妥善安置，为需迁移居民的生活带来正面改变。

2014 年 10 月 1 日，安置区举行移交仪式，并不幸得到联合国驻地协调员兼联合国开发计划署巴布亚新几内亚代表 Roy Trivedy 先生参与。他在演讲中也有提到 Paga Hill 的重新安置计划提供了正面先例。

“

这是首次有国家级企业（如 PHDC）支持重新安置社区。在我的经验中，这是巴布亚新几内亚的首个先例。

”

Roy Trivedy

国巴布亚新几内亚代表

规划审批

Paga Hill Estate 的发展符合 PHDC 于 2015 年 11 月 12 日获得的全面规划许可，并且是根据实物规划委员会申请号 PB.15.188 进行。

这已包括在第 27 区第 48,49,50,60,61,63,64,65,66 段和第 3415 和 3149 部分 Gravillie (Paga Hill) NCD 的商业、住宅、机构开放空间、通道、分部和公共事业的混合使用总体概念设计。自从获得实物规划委员会批准后，此物业已经过细分，并按照表三所列发出新业权。

环境许可证

PHDC 已获发环境许可证编号 EP-L2 (472)，可开展涉及 Paga Hill Estate 项目用地的建设和发展工程。许可证从 2016 年 1 月 8 日开始有效，为期 25 年。

外籍人士工作许可

由于技能短缺，能够从事高技能工作的巴布亚新几内亚公民人数有限，一般规则都允许外国工人在巴布亚新几内亚从事这类型的工作。然而，半熟练工作岗位则会首先在巴布亚新几内亚国内刊登广告招聘，而非技术或低技能工作则会留给巴布亚新几内亚公民。因此，酒店赌场和其他设施运营公司都可招聘外国人担任中上层的管理职位，这也是目前莫尔斯比港一些四星级和五星级酒店的标做法。

此外，通过与相关部门合作，我们也可以在项目初期和过渡阶段雇用数量高出正常比例的外籍工人，其后再通过培训提升当地工作人员的比例。

政府大力支持



Paga Hill Estate 在未来十年内有潜力成为城市经济的最大贡献者，通过吸引外国直接投资，在房地产建设和持续经营中创造就业，并刺激整个经济的活动，成为旅客和居民眼中的主要城市发展焦点。

此项目已得到巴布亚新几内亚政府坚定和持续的支持。

在经济特区框架下的旅游城市

巴布亚新几内亚政府目前正考虑为 Paga Hill Estate 建立一个经济特区框架，并将该项目定位为通往整个莫尔斯比港和巴布亚新几内亚的旅游门户。这项进程目前得到贸易及工商部长 Hon Richard Maru, OBE, MP 的大力支持，他也是这次发展项目的倡导者。

建立经济特区将迫使所有相关的国家部门和机构积极且密切地与 PHDC 合作，避免任何初步发展部分在 2018 年亚太经合组织峰会之前出现不必要的延误。国家将承诺向 PHDC 提供适当资助，例如进口税和税务优惠。

通过鼓励外国资金对建设和实现 Paga Hill Estate 进行直接投资，将进一步巩固 Paga Hill Estate 在经济特区所能获得的优势和好处，也能为这座城市提供关键的基础设施，并在建设和持续经营期间刺激当地经济。

国家意义发展项目

这项计划于2012年获内阁宣布为「国家意义发展项目」，可见计划获得政府强而有力的支持。虽然宣言没有具体约束力，但它旨在促进政府部门和机构之间的迅速支持和参与。

PHDC、巴布亚新几内亚旅游促进局和贸易工商部已草拟出一份谅解备忘录，当中概述了各方在合作发展 Paga Hill Estate 和相关领域的作用和责任。

通过正式合作，此项目提供的地标旅游、艺术和文化机会都可以得到充分实现。

Paga Hill Estate 将改写传统旅游体验，为世界提供一个必需到此一游的目的地，让人尽情享受这里的大型零售店、海滨餐饮和娱乐设施，也可参与码头区一日游，或到附近的岛屿

坐落于海滨区的文化展览及会议中心，更提供机会让旅游促进局能更紧密地参与中心的日常运作。观光。



巴布亚新几内亚的旅游业市场概述



3 www.thecommonwealth.org/ourmembercountries

宪法和政治

- **政制:** 伊丽莎白女王二世下的君主制
- **立法机关:** 巴布亚新几内亚国民议会
- **独立:** 1975年9月16日

巴布亚新几内亚实行宪法君主制，以伊丽莎白二世作为首，并由地方总督负责领导。总督由议会提名，任期六年。

政府采用议会民主制运作；一院制的国民议会由 111 位成员组成，议会每五年举行一次普选。

在大选后，议会将选出一位总理负责领导国家政府。议会只能在选举结束后超过 18 个月，而距离新选举至少还有 12 个月时对总理进行不信任投票。

巴布亚新几内亚的政治生态相当多样，以流动性高为主要特点。大量候选人在大选中争夺 111 个席位，而且只需较低的票数便能获得席位，意味着议员的更替率很高，忠诚度也较为薄弱，议员在他们的政府生涯中往往不止一次改变党派。总理倾向不会完成整个任期，但他们通常会在稍后重新掌权³。

现任议会于 2012 年 8 月 3 日成立。 Rt Hon Peter Charles Paire O'Neill 再次当选总理，并获得 93 名成员支持，其中包括 Michael Somare 爵士，其国民联盟党加入了由 O'Neill 领导的联盟，结束自 2011 年 8 月以来所经历的政治僵局。

“

莫尔斯比港如今已不再是昔日的前哨，它已摇身一变成为美拉尼西亚地区的繁华大都会，更是 2018 年亚太经合组织峰会的主办城市。

”

Tony Abbott
澳洲前任总理

雄厚资源基础

近年来，巴布亚新几内亚经济表现强劲，2011-2015年间国内生产总值(GDP)年均增长8.4%，比经合组织(经济合作与发展组织)内的任何国家都要高。增长受到石油、铜和黄金等商品的高出口价格带动，以及受到估价高达190亿美元的埃克森美孚液化天然气项目建设所支持。

巴布亚新几内亚在2015年的国内生产总值超过170亿美元⁴，较2005年的49亿美元大大提高。随着矿业和石油行业将有一些重大项目投入建设和生产，预计未来几年经济将会继续增长。Oxford Economics预计2016-2020年期经济年均增长为4.6%。

长远增长方面，应维持5%年均增长，生活水平也将继续改善。巴布亚新几内亚近年来一直追求一系列的发展目标，包括改善运输基础设施、可再生能源、卫生、

食水和其他城市基础设施以及公共部门管理。此外，巴布亚新几内亚政府也重点发展环境可持续性、私营部门发展、性别平等和知识管理⁵。

外国直接投资一直以来对巴布亚新几内亚的未来发展都相当重要，此趋势也将继续下去。2015年外商直接投资总额为33.18亿美元，占GDP的20.6%。外商直接投资流入量自2012年及2014年完成液化天然气项目建设后出现轻微放缓，如今又恢复增长。虽然巴布亚新几内亚基那(Kina)兑美元贬值，但随着采矿投资重新开始，预计汇率将再次回升。

矿业、石油和天然气行业吸引大量外商直接投资，其资本主要来自澳洲、巴哈马、英国和马来西亚⁶。由于最近推行镍、铜和黄金项目，加上公共基础设施项目，中国投资也在迅速增加当中。2014年，中国是巴布亚新几内亚第三大主要出口目的地(9.1%)，进口排第四(8.7%)⁷。

第二波投资主要来自目前计划并预计在未来几年内开始建设的若干采矿和资源项目。鉴于许多资源项目邻近莫尔斯比港，这对住宅方面的业务发展也相当有影响。此外，由于这里拥有庞大的自然资源基础，预期未来投资陆续有来。

“

巴布亚新几内亚是正向前迈进的世界大国，拥有顶级质量又便宜的天然气资源。

”

Hon Nixon Duban MP
石油和能源部长

表五：巴布亚新几内亚的主要石油项目

| 2014 | 2015 | 2016F |
|-----------------------------------|---|-------|
| PNG LNG | <ul style="list-style-type: none"> Exxon Mobil (美国), Oil Search (巴新) & JX Nippon (日本) 资本支出: \$19.0bn | 可运作 |
| P'nyang 项目 (PRL3) | <ul style="list-style-type: none"> Exxon Mobil (美国), Oil Search (巴新) & JX Nippon (日本) Extension of PNG LNG 资本支出: \$2.0bn | 非常可能 |
| Elk/ Antelope (Papua LNG - PRL15) | <ul style="list-style-type: none"> Total (法国), InterOil (加拿大) & Oil Search (巴新) 资本支出: US\$15.0bn | 非常可能 |
| Western Province LNG 项目 (PDL10) | <ul style="list-style-type: none"> Repsol (40%), Horizon Oil (30%), Osaka Gas (20%) 及 Mitsubishi (10%) 资本支出: \$4.0bn | 可能 |
| Western Province LNG 项目 (PRL 21) | <ul style="list-style-type: none"> Repsol (32.5%), Horizon (27%), Osaka Gas (18%), Kina Petroleum (15%) 及 Mitsubishi (7.5%) | 可能 |

来源：公司网站和行业信息来源

⁴ Oxford Economics May 2016

⁵ 亚洲开发银行

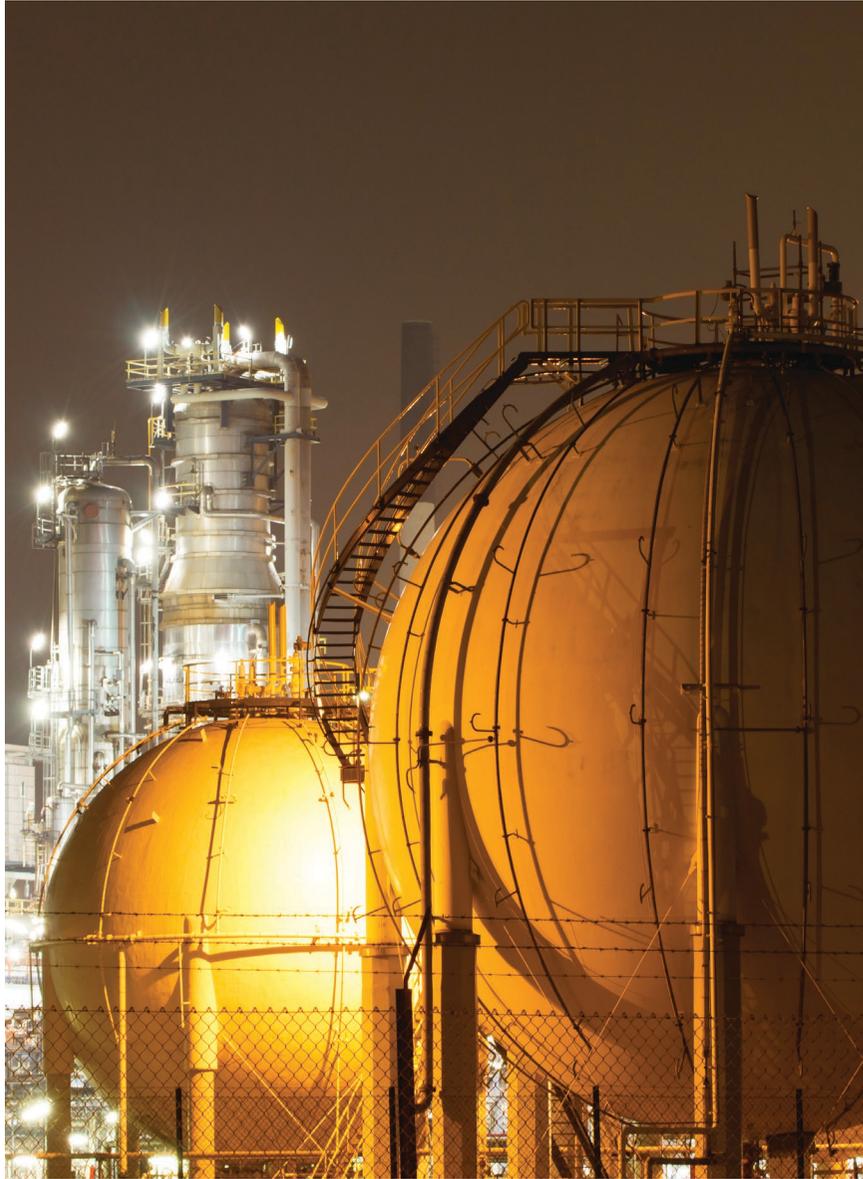
⁶ 联合国贸易和发展会议(贸发会议) - 2016年

⁷ 澳洲政府外交和贸易部 - 巴布亚新几内亚(每半年更新一次)

表四：每美元汇率 - 实际平均值和预测值

| 2014 | 2015 | 2016F | 2017F | 2018F | 2019F |
|------|------|-------|-------|-------|-------|
| 2.46 | 2.77 | 3.06 | 3.16 | 3.22 | 3.29 |

来源: Oxford Economics May 2016



表六：巴布亚新几内亚的采矿项目

| 项目 | 拥有者 | 状态和时间 |
|----------------------------|---|-------|
| Tolukuma (黄金) | • Asidokona Mining Resources (新加坡) | 可运作 |
| Lihir (黄金) | • Newcrest (澳洲) | 可运作 |
| Simberi (黄金) | • St. Barbara (澳洲) | 可运作 |
| Ramu 镍项目 | <ul style="list-style-type: none"> • MCC Ramu Nico (85%), Highlands (8.56%), 巴布亚新几内亚政府及地主 (6.44%) • 中国冶金科工集团公司 (MCC) 持有 MCC Ramu Nico Ltd 61% 的股权 • 其余 39% 由其他中国实体持有 - 金川集团、吉林吉恩镍业股份有限公司和酒泉钢铁集团有限公司。 | 可运作 |
| Porgera 金矿 | • Barrick Niugini (45%, 加拿大)、紫金矿业集团股份有限公司 (中国, 50%) 及巴布亚新几内亚政府 | 可运作 |
| Wab Golpu (铜和金) | <ul style="list-style-type: none"> • JV Newcrest (澳洲) and Harmony (南非) • 由 Total 运营 • 资本支出：第一阶段 - US\$3.0bn • 资本支出：第二阶段 - US\$8.5bn | 非常可能 |
| Frieda River Project (铜和金) | <ul style="list-style-type: none"> • PanAust (Guangdong Rising & Highlands Pacific) • 资本支出：US\$2.5bn | 非常可能 |
| Yandera Project (铜和钼) | <ul style="list-style-type: none"> • ERA Resources (加拿大) • 资本支出: US\$3.0bn | 很有可能 |
| OK Tedi Expansion (铜和金) | <ul style="list-style-type: none"> • OTML (巴新) • 资本支出: >US\$1.0bn | 很有可能 |
| Woodlark (黄金) | <ul style="list-style-type: none"> • 资本支出 • 资本支出：\$160M | 很有可能 |
| Solwara 1 | <ul style="list-style-type: none"> • Nautilus Minerals (加拿大) • 海底块状硫化物 (深海采矿) | 可能 |

来源：公司网站和行业信息来源

旅客多样性

国家资源行业发展蓬勃，巴布亚新几内亚的国际旅客数量持续增长。2015 年国际游客总数达到 19.8 万，高于 2008 年的 12 万。其中国家首都莫尔斯比港吸引了大多数的国际游客和商务旅客。此外，这个国家人口超过 770 万，国内旅游和住宿市场发展也相当显著。

全球旅客对能在情感层面产生更深共鸣的旅游体验需求增加，促使旅游品牌开发更具冒险性、更个性化、更适应当地文化的旅游产品，并激发消费者走向自我发现的道路。巴布亚新几内亚正好可以利用这个趋势，并已获《国家地理旅行者》选为 2017 年世界 21 大最佳旅游目的地之一。

“

Paga Hill 的文化元素将能改造城市的旅游基础设施，展示国家丰富多样的文化。

”

Jerry Agus

巴布亚新几内亚旅游促进局首席执行官

“

前来巴布亚新几内亚的国际旅客人数预计在 2016-2020 年间每年增长 5.3%...
比太平洋岛屿和亚太地区高出一倍多



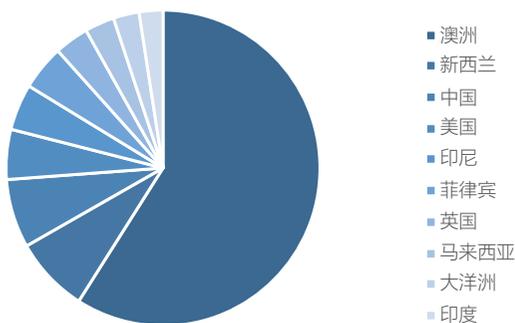
澳洲旅客占大多数，在 2015 年占整体人数 46%，但在过去两年中，来自英国、中国、新西兰和美国的旅客人数也强劲增长。鉴于这些国家人口众多，将有利带动旅客人数继续上升。

图一：2008-2015 年到访巴布亚新几内亚的国际旅客



来源：巴布亚新几内亚旅游促进局

图二：2015 年前往巴布亚新几内亚作商务旅行的十大国家旅客



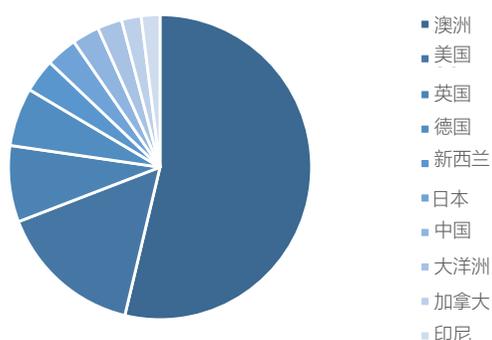
来源：巴布亚新几内亚旅游促进局

大多数国际旅客前往巴布亚新几内亚从事商务或就业 (61.4%)，但由于政府努力推行多样化旅游产品，在过去几年里，度假 (27.2%) 旅客人数也强劲增长。

巴布亚新几内亚旅游促进局在 2015 年于悉尼开设办事处，令来自澳洲的度假旅客人数大大增加。两国之间的密切关系，加上航程距离短，航班又够频密，使巴布亚新几内亚成为澳洲人的方便之选。2017 年是科科达战役和巴布亚新几内亚其他重大战役的 75 周年，预期旅客量将会激增。

在欧美等地的营销努力也帮助提高世界对这个国家的认识，其独特的天然资源引起美国利基市场的强烈兴趣。巴布亚新几内亚在 2013 年共接待 4,129 名美国度假旅客，2015 年增加到 6,830，共增长了 65%。同样，自 2013 年在伦敦开设办事处后，来自英国和德国的度假旅客人次分别上升 80% 和 40%。

图三：2015 年前往巴布亚新几内亚作度假旅行的十大国家旅客



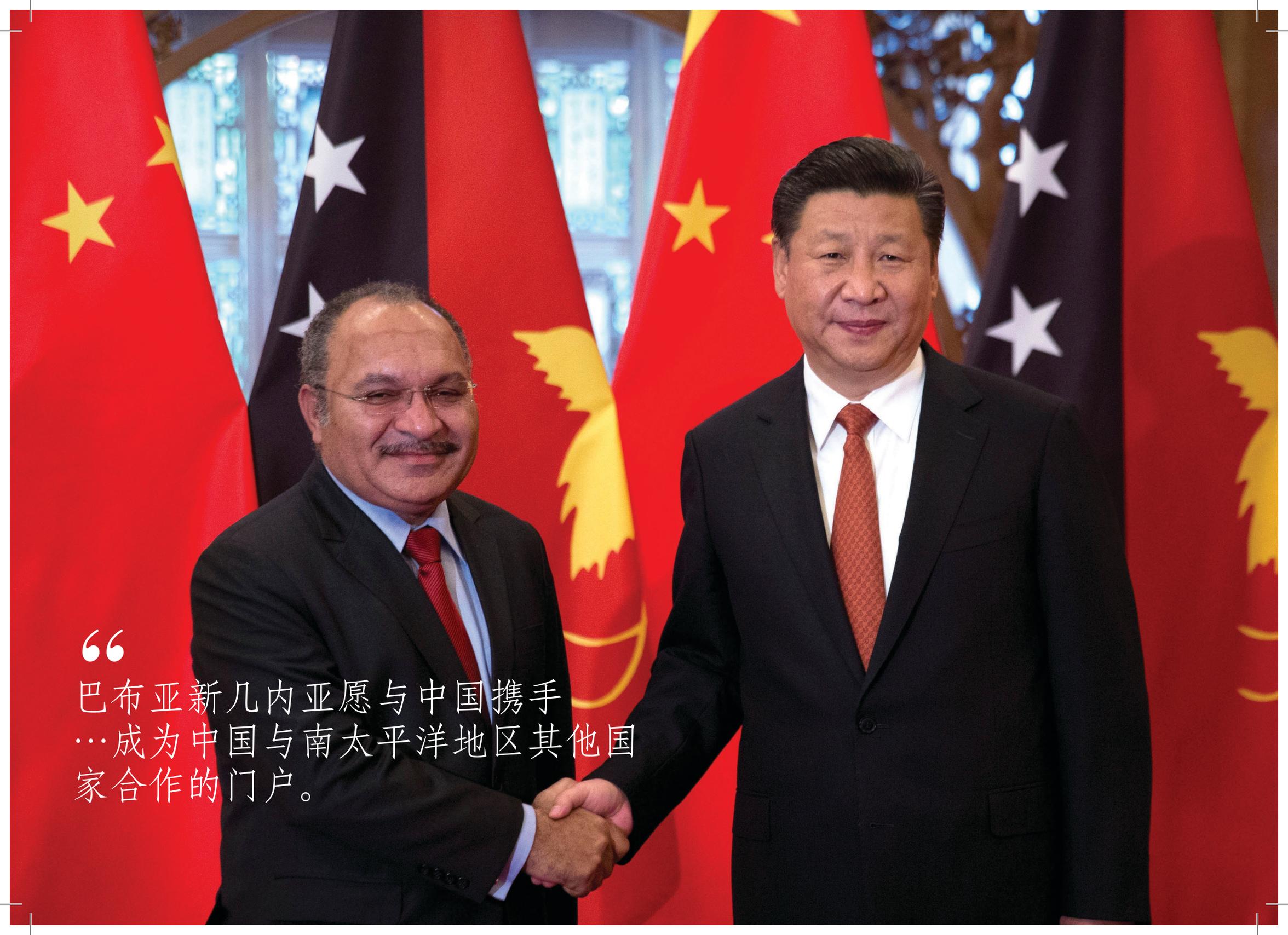
来源：巴布亚新几内亚旅游促进局

未来预测

根据来自亚太旅游协会 (PATA) 对国际旅客人次的预测，2016-2020 年期间巴布亚新几内亚的国际旅客人数平均每年增长 5.3%，比太平洋岛屿 (2.4%) 的预期增长率高出一倍多，也远高于亚太地区的 4.4%。

预期增长主要受亚洲及太平洋地区旅客的推动，分别为每年 7.4%。澳洲将继续占主导地位，但其所占比例预计将收缩，到 2020 年约占总人数 45.5%。

预期增长将主要来自东北亚地区，期望总入境人数平均每年增加 12%，并由中国旅客带动增长。



“

巴布亚新几内亚愿与中国携手
…成为中国与南太平洋地区其他国
家合作的门户。

加深与中国的合作联系

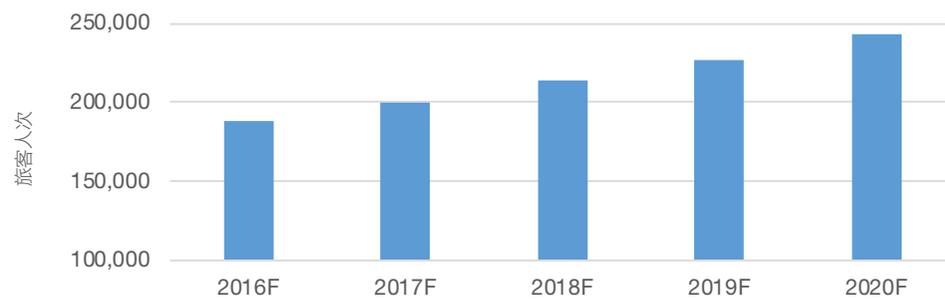
中国 - 巴新的贸易合作关系可以追溯到 1960 年代，两国后于 1976 年巴新独立后正式建立外交关系。自那时开始，多份贸易合作协定使两国之间的贸易和投资稳步上升。2016 年，中国和巴布亚新几内亚之间的官方代表团数量有所增加，国家元首明确表示有意在巴布亚新几内亚进行更多投资并促进旅游业。

巴布亚新几内亚于 2006 年成为“公民出境旅游目的地”。通过该双边旅游协议，中国游客可随旅行团前往巴布亚新几内亚，巴布亚新几内亚也可在中国进行旅游宣传。

2015 年 11 月，中国政府宣布在北京开设由南太平洋旅游组织 (SPTO) 管理的旅游代表办事处。一年后，新的区域旅游品牌「南太平洋岛屿」在中国上海的国际旅行市场 (CITM) 创立。

推出全新旅游品牌，预计将能在中国巩固人们对南太平洋的认知，并推动更多旅客前往到访。根据世界旅游和旅游业理事会 (WTTC 2016) 发布的最新数据，2015 年中国旅客在中国大陆之外消费了 2150 亿美元，比 2014 年的 1400 亿美元增长 53%。中国旅游市场规模增加，将转化为更显著的增长数字，一如目前 PATA 预测所示。

图四：2016-2020 年前往巴新的中国旅客人数预测



来源：Pacific Asia Travel Association (PATA) - 截至 2016 年

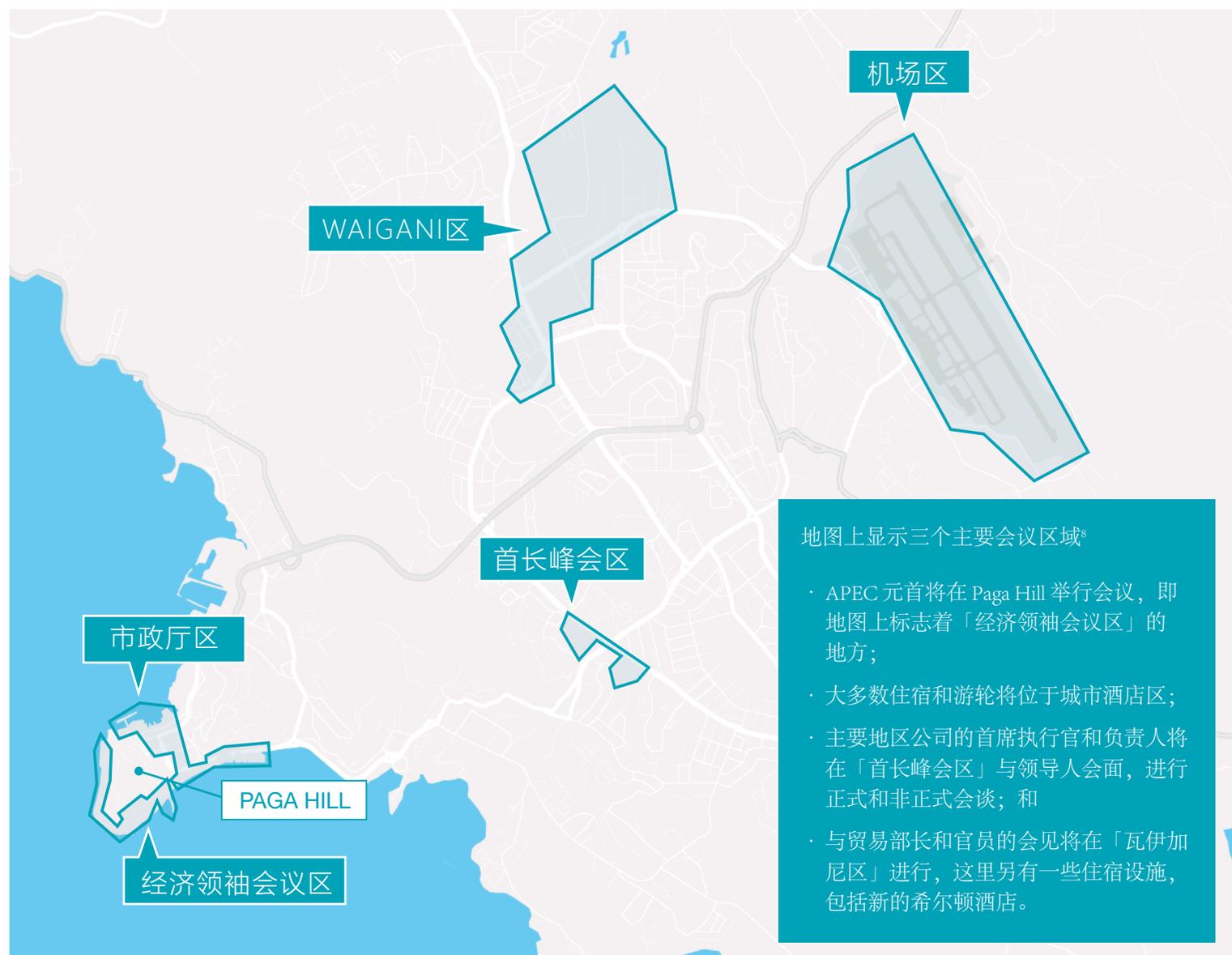
2018 年亚太经合组织峰会 主办城市

巴布亚新几内亚将于 2018 年 10 月主办亚太经合组织峰会。

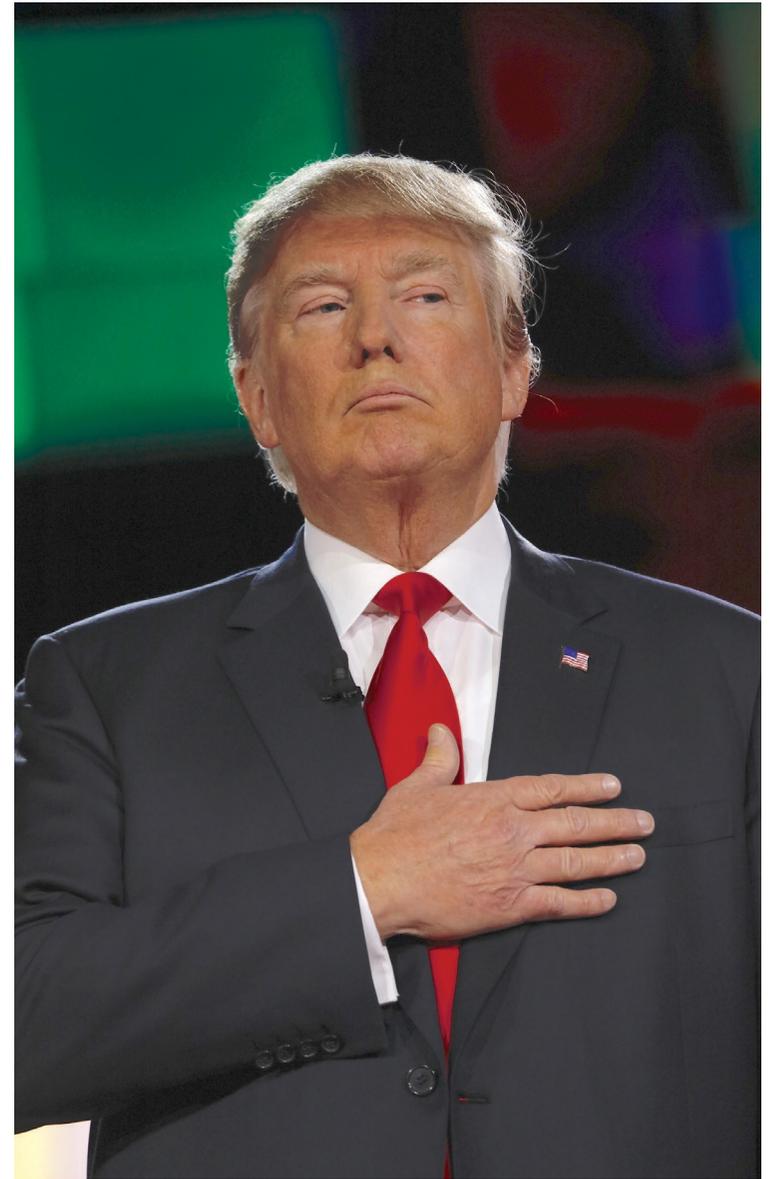
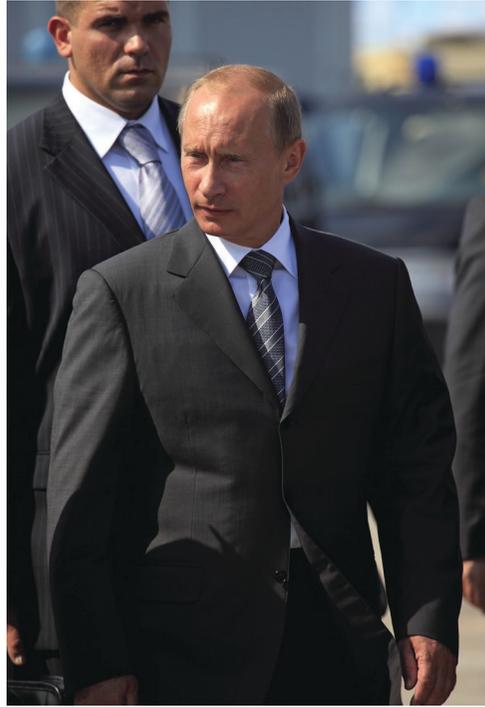
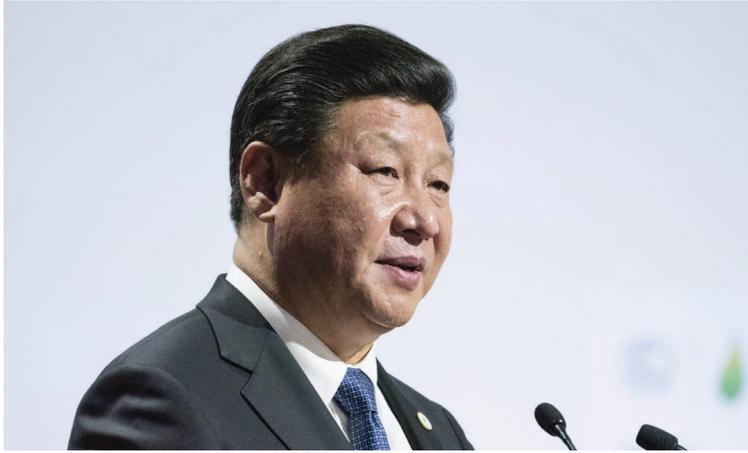
亚太经合组织 (APEC) 是亚太地区的首要经济论坛，主要目标是支持亚太地区的可持续经济增长和繁荣。

2018 年的峰会将首次由巴布亚新几内亚举办，届时来自世界各地最大经济体（如美国、中国、日本和加拿大等）及主要市场（如澳洲、印尼、马来西亚和新加坡）21 位领导元首都会出席。

巴布亚新几内亚政府已经为此次活动筹集 8 亿基那（2.5 亿美元），并宣布将拨款 1 亿 2,000 万基那（3800 万美元）用于举办这次由 Oil Search 筹备的峰会。



Map Data © 2016 Google
8 Business Advantage PNG - APEC-summit-to-deliver-significant-opportunities-for-papua-new-guinea-businesses



旅游基础设施投资

预期在 2018 年主办亚太经合组织峰会之前，将进行一些基础设施投资。现计划在国际机场进行升级工程，并开发全新国际邮轮码头，以支持日益增长的邮轮旅游业。邮轮码头将毗邻 Paga Hill Estate。

升级机场和增加航班连接

莫尔斯比港国际机场 (PMIA) 位于中央商业区外面 8 公里 (5 英里)，距离 Paga Hill Estate 只需 20 分钟路程，是通往巴布亚新几内亚的主要门户。

这个共有两个航站楼的机场是巴布亚新几内亚航空 (Airlines PNG) 和巴布亚新几内亚国家航空公司 Air Niugini 的主要枢纽，提供国内和国际航线，连接北亚、东南亚、澳洲和太平洋地区。

中国和巴布亚新几内亚于 2016 年 7 月签署一项航空服务协议，以便开始两国之间的直航服务，并将与 Air Niugini 共用运营航班代码。计划正在进行中，预计在 2017 年年底开始投入服务，并于 2 月推出由上海起飞的农历新年包机服务。

表七：前往巴布亚新几内亚的直航服务

| 航空公司 | 目的地 |
|-------------|---|
| Air Niugini | <ul style="list-style-type: none">• 澳洲 - 布里斯班、凯恩斯和悉尼• 亚洲 - 登巴萨/巴厘岛、香港、马尼拉、新加坡和东京/成田• 大洋洲 - 霍尼亚拉和楚克 (2016 年 12 月)• 中国 - 上海 (2017 年 2 月) |
| 菲律宾航空 | <ul style="list-style-type: none">• 马尼拉 |
| 澳航 | <ul style="list-style-type: none">• 布里斯班 |
| 维珍澳洲 | <ul style="list-style-type: none">• 布里斯班 |

来源：多个来源，截至2016年11月



“中国和巴布亚新几内亚已签署航空服务协议开始两国之间的直航服务”



9 Oxford Business Group Papua New Guinea 2015 Report
10 Oxford Business Group Papua New Guinea 2015 Report

巴布亚新几内亚于 2015 年举办太平洋运动会，加上即将在 2018 年举办亚太经合组织峰会，升级 PMIA 机场已成为国家的首要任务。资源热潮所带来的经济活动令机场服务需求不断增长，这个最大容量只有 40 万的 PMIA 机场在 2014 年共处理 140 万旅客人次⁹。

2010 年，加拿大的 Jacobs 咨询公司提交一份为期 20 年的机场发展总体计划。国家机场公司 (NAC) 在 2014 年投放 1 亿基那 (3,780 万美元) 开始为国际航站楼进行扩建计划，其西北翼延长 30 米，东南翼则延长 20 米。

根据总体规划，完工后将有一幢楼高三层、占地 35,000 平方米的大楼连接起国际和国内航站楼。NAC 期望赶及在 2017 年实现此目标，及时为亚太经合组织峰会作好准备，并寻求采用公私合作伙伴关系模式来长期运营和管理 PMIA。他们还希望将机场发展成为区域枢纽，将澳洲和太平洋地区连接到中国和日本，同时也连接至其他南太平洋机场¹⁰。

“

近年来，有关方面已花了好几千万基那在升级城市基础设施上（包括 Paga Hill 周围的环城道路），全都是为了实现更广泛的发展战略，旨在美化城市面貌和提高旅游潜力。Paga Hill 与莫尔斯比港有着完全一致的发展愿景，并得到市政府全力支持。

”

Hon Powes Parkop
国家首都区省长



不断增长的邮轮旅游业

Kumul 控股公司已提倡重建旧港口区域，预计将可在整个海滨区域（从旧港口到 Paga Hill 和 Ela 海滩）实现视觉上的整合。这项令人兴奋的发展工程现已进行当中。目前邮轮都停泊在拥有轮船码头设施的莫尔斯比港，但此为商业加工地点，不适合用于接待邮轮旅客。

在莫尔斯比港发展符合国际标准的邮轮码头及其他配套旅游基础设施，预计将能吸引更多游轮到访，并为不少家庭游轮提供空间。虽然莫尔斯比港是巴布亚新几内亚和国家首都的主要入口，但由于缺乏配套设施，目前只有很少游轮会到访这个港口。

巴布亚新几内亚的邮轮旅游业正在逐渐发展扩大，是当地政府认可的其中一个首要增长项目。2015 年，巴布亚新几内亚各个港口共接待 136 艘游轮停泊，虽然与 2007 年的 137 艘相约，但随着大型游轮急速发展，客量却录得显著增加。

2007 年到访巴布亚新几内亚的每艘邮轮平均容量为 347 名乘客，但 2015 年已增加到 705 名乘客。巴布亚新几内亚已开辟了以前未以陆上方式开发的旅游目的地，大大提升了其吸引力。



邮轮近年已成为全球旅游业增长最快的其中一块，但前往太平洋岛屿的航线仅占邮轮业的一小部分（2015年约为2%）。预计未来几年这方面将取得强劲增长¹¹。鉴于澳洲和新西兰地理位置接近太平洋，这两国将是该地区最重要的旅客来源地。

澳洲已迅速成为世界第四大邮轮市场，紧随在北美、德国和英国之后，占全球交通量的4.5%。

自2004年开始，澳洲人乘坐邮轮旅游的人次每年增长20%，2014年达到100万人次。最受澳洲人欢迎的旅游航线是前往南太平洋，其中包括巴布亚新几内亚、瓦努阿图、所罗门群岛、斐济、汤加、新喀里多尼亚、法属波利尼西亚、美属萨摩亚和库克群岛¹²。其中巴布亚新几内亚和所罗门群岛的特别之处在于：这些目的地通常需要7-10天的游轮航程，因此更加吸引旅客。

¹¹ Economic Impact of Cruise Tourism in PNG & Solomon Islands, June 2016
¹² CLIA Australasia 2014



“

我们希望将巴布亚新几内亚打造成为太平洋地区的体育发展中心，让这里的运动员将来也得到世界体坛认同。我们要在每个层面做好体育发展。

”

Justin Tkatchenko
巴布亚新几内亚体育部长和 2015 年太平洋运动会部长

成功举办主要体育赛事

巴布亚新几内亚近年已摇身一变成为主要体育赛事的成功主办国。在过去几年中，莫尔斯比港成功举办 2015 年太平洋运动会，以及国际足联 20 岁以下组别的女子足球世界杯，并将与澳洲和新西兰共同主办 2017 年橄榄球联赛世界杯。

这些体育活动的筹备工作为巴布亚新几内亚政府带来前所未有的投资机遇，在蓬勃发展的体育和娱乐业方面投入超过 14 亿基拿（约 6.45 亿澳元）。

准备工作包括兴建两个全新的体育设施 - Taurama 水上休闲中心和 Rita Flynn 网球中心，并重新发展市内现有唯一一所主要运动和娱乐设施 - Sir John Guise 体育场。

体育旅游是一门价值数十亿美元的行业，是全球旅游业增长最快的领域之一。根据世界旅游组织在 2013 年的统计显示，全球旅游市场预计将增长 2-3%，另估计该地区的体育旅游行业将增长

体育是所有文化的一个重要组成部分，虽然经常被视为一项独立的活动，但其实它与旅游业有着不可分割的联系。更多媒体

报导国际活动、高调的赞助行为、更多提倡健康生活，以及使用体育旅游活动作为旅游营销重点的做法，已经逐渐成为此行业追求持续增长的有用工具。除此之外，社会因素也在起作用。

在过去十年中，参与体育活动、观看体育盛事和实验旅游的需求不断增长，世界各地都纷纷举办大量体育活动。



全球赌场和博彩中心

发展区内将预留地方兴办巴布亚新几内亚国内唯一一所赌场，目前正与政府进行商讨。全球赌场和博彩行业现时总值超过 4,500 亿美元¹³。自 2008 年以来，澳门和新加坡先后开设多家新赌场，可见此行业的发展中心已逐步向东移至亚洲地区。由于赌场日益普及，加上为国家产生大量收入，现时各国均在放宽规定以支持境内赌场增长，预料这个趋势将会继续下去。

赌博在世界许多地方都是非法活动，这正好解释为何赌场只集中在某些地区。许多亚洲国家政府都限制自己国民使用赌场，因此这些赌场高度依赖来自国际旅客（特别是 VIP 旅客）的博彩收入。除此之外，不少赌场都发展成综合度假村，设施通常包括酒店、餐厅、购物中心和其他旅游景点，但大部分收入仍然来自赌博活动。

¹³ Analysing the Global Casinos and Gambling Industry 2016

莫尔斯比港酒店市场

莫里斯比港的住宿行业在矿业和资源开发热潮期间录得强劲增长，由于当时市场对长期合同工人的需求很大，许多服务式公寓和酒店工程在这段期间都只能落入等待名单¹⁴。

近期表现

莫雷斯比港共有九家主要酒店，提供约1,700间客房，其中大部分将被归类为中档至高档次客房。

根据 STR Global 的统计数据，酒店市场表现在近几年已经正常化，一系列六家酒店（共 991 间客房）的年入住率已回落至 70% 水平。房价也有所调整，但仍然高于地区标准，约在 PGK600-650（190-205 美元）水平。除此之外，现有酒店产品也已经改善，Ela 海滩酒店、Lamana 酒店和 Gateway 酒店都已进行翻新工程¹⁵。



莫尔斯比港酒店市场表现



表八：巴布亚新几内亚的主要现有酒店

| 酒店 | 地点 | 客房数量 | 运营者 | 等级 |
|----------------------|---------|--------------|-----|------|
| Airways 酒店 | 机场 | 149 | 独立 | 豪华 |
| Crowne Plaza 莫尔斯比港 | 中央商业区 | 157 | IHG | 高档 |
| Ela 海滩酒店和公寓 | 中央商业区 | 97 | 独立 | 上等高档 |
| Gateway 酒店和公寓 | 机场 | 189 | 独立 | 上等高档 |
| Grand Papua 酒店 | 中央商业区 | 161 | 独立 | 豪华 |
| Holiday Inn 莫尔斯比港和套房 | Waigani | 238 | IHG | 上等高档 |
| Holiday Inn Express | Waigani | 199 | IHG | 高档 |
| Lamana 酒店 | Waigani | 103 | 独立 | 高档 |
| The Stanley 酒店和套房 | 中央商业区 | 416 | 独立 | 高档 |
| 总计 | | 1,709 | | |

来源: Pertusio Capital Partners 酒店市场评估和行业消息来源
 14 Pertusio Capital Partners Hotel Assessment, November 2016
 15 Pertusio Capital Partners Hotel Assessment, November 2016

表九：莫尔斯比港住宿设施发展时间线

| 项目 | 地区 | 客房数量 | 目前阶段 | 开幕日期 | 相关 |
|---------------------------|---------|-------|-------|------------|---|
| The Stanley 酒店和套房 | Waigani | 429 | 已开幕 | 2016 年 6 月 | Rimbunan Hijau (PNG) Group - 据报价值 5 亿基那 |
| Paga Hill Estate | 中央商业区 | 约 200 | 已获批准 | 2016 年 6 月 | Subject property |
| Hilton 莫尔斯比港 | Waigani | 212 | 正在施工 | 2018 年 | Mineral Resources Development Company - 三大省级地主之间的合资 |
| Five star 酒店 | 待定 | 约500 | 选择地点中 | 不适用 | 合资 - Kumul Consolidated Holdings 和 新光亚太投资(香港)有限公司 |
| Star Mountain Plaza – 阶段2 | Waigani | 待确认 | 未开始 | 待确认 | 服务公寓 |
| Star Mountain Plaza – 阶段3 | Waigani | 待确认 | 未开始 | 待确认 | 拟建中档产品 |

来源：多个来源，截至2016年11月

未来住宿供应

莫尔斯比港的新住宿供应现时前景较弱，部分原因是预期在 Paga Hill Estate 将有两所全新国际标准酒店落成，主要位于瓦伊加尼区，靠近政府机关和国际机场。这个地区距离莫尔斯比港中央商业区只需约 20 分钟路程。

Kumul Consolidated Holdings（前身为 IPBC）现正规划与新光亚太投资（香港）有限公司合资兴建一家五星级酒店，但目前仍未选定位置。

虽然它可能会成为 Kumul 重建莫尔斯比港口计划的一部分，但它也可能包括在莫尔斯比港中央商业区的 Kumul 发展区内，使其更接近巴布亚大酒店和皇冠假日酒店。

此外，莫尔斯比港中央商业区附近还有一些小型精品项目正在计划中，但无一能够与 Paga Hill 的规模或方便度媲美（多得其靠近中央商业区的显眼位置）。

莫尔斯比港酒店市场中的国际酒店品牌依

然较少，特别是高档酒店，有机会影响吸引更高消费顾客的能力。莫尔斯比港区内的品牌高档酒店包括皇冠假日酒店和瓦伊加尼的希尔顿酒店（目前正在兴建中）。

近期酒店交易

需要翻新的皇冠假日酒店最近以 6 千万基那（2,000 万美元）售出，即每间客房平均价格为 382,200 基那

（127,000 美元）。该酒店将在适当时候采用当地所有者/经营者 Airways 酒店所购买的资产进行重新包装。

物业市场概述

租房市场

根据 Century 21 Suile Real Estate 的数据显示¹⁶，近年来莫尔斯比港的住宅市场经历强劲增长，符合强劲的经济背景，也迎合了居住在市内大量合同工人的需求（矿业和资源行业）。

在巴布亚新几内亚的液化天然气项目建设期间，住宅租金和销售数据达到顶峰。正当市场条件有所缓和，预期会再出现第二波的采矿和资源项目热潮，势将增加对高档住宅和商业物业的需求。

Paga Hill 位于莫尔斯比港的滨海地带位置，提供不间断的醉人海景。预计完成后，Paga 发展项目的住宅区将可实现高价。

根据 Century 21 的独立市场评估预计，可实现的每周租金如下：

- 一间卧室 - PGK5,000-8,000 (USD1,600-2,560)；
- 两间卧室 - PGK8,000-12,000 (USD2,560-3,840)；
- 三间卧室 - PGK 12,000-20,000 (USD3,840-6,400)

Pertusio Capital Partners¹⁷最近对莫尔斯比港市中心（包括 Ela 海滩、Paga Hill、Touaguba Hill 和城镇地区）的广告租金进行了分析，并刊登于 "hausples" 网站上，其中指出租赁供应目前正偏向价格范围的中至低端。结论是：此区的公寓仍可实现相对较高的价格。高质量的物业，加上良好的地理位置、高标准的装修和设施，正好满足目前供应不足的部分。

住宅销售市场

根据 Pertusio Capital Partners 对莫尔斯比港市中心住宅销售市场进行的分析（载于 hausples.com.pg）¹⁸，大多数放售房地产的价值通常介于 PGK150-350 万之间（480,000-112 万美元），并且通常是三卧室公寓，最受外国人市场欢迎。

分析总结说，情况类似于租赁市场，虽然价格宽松情况明显，但高质量的物业仍然可卖得高价，而且供应有限。

零售

预计商业空置土地（办公室/零售/酒店/仓库）租金为每平方米 PGK3000-8000（960-1,920 美元）。

商业

Century 21 指出目前市场对商业办公空间有需求，租金约为每平方米 PGK1,000-2,000 (USD315-631)。

向外国人出售土地

巴布亚新几内亚宪法第 56 条禁止非国民获得永久土地业权，但对向外国人出售租赁土地则没有任何限制。由于巴布亚新几内亚租赁土地稀缺，加上政府可能考虑立法，外国人/外国公司将来可能越来越难获得租赁土地。

¹⁶ Century 21 Suile 房地产住宅市场评估（2016年9月）
¹⁷ Pertusio Capital Partners 酒店市场评估（2016年11月）
¹⁸ Pertusio Capital Partners 酒店市场评估（2016年11月）

销售流程和供应商条件

Paga Hill 发展公司 (PHDC) 现正向符合资格的合资伙伴和开发商呼吁，如希望作为合资伙伴或参与者参与 Paga Hill 的开发或获得其所有权，请正式表达意向。

有关尽职调查材料、实地访问及政府会议的信息，可致电 +61 409 991155 或发邮件至 peter.barge@me.com 与 Peter Barge (Paga Hill Estate 咨询委员会主任) 联系。

免责声明

本报告由供应商及其代理商制作，以向潜在购买者提供信息，帮助他们决定是否对该地产有足够的兴趣，以及是否对该地产进行进一步调查。

本报告包含的信息不包括任何销售提案或销售合同；仅供参考；且本着诚实谨慎的原则制作。潜在购买者必须注意，本报告中所包含的数据和计算是由我们根据外部资源得出的，且

未经我们任何方式的确认。我们不以任何方式保证该信息的准确性。

本报告中包含的任何预测仅代表估计值，并可能来源于不全面、不准确或错误的假设。潜在购买者必须自行考量有关该报告的所有方面，包括发展潜力和成本；市场占有率；交易；支出；以及作为一个谨慎购买者所应考虑的所有其他事项。

对于本报告或任何其他市场资料中潜在购买者依赖的任何声明、数据、计算或任何其他信息所造成的任何损失或损害，供应商或其员工、代理商或代表概不负责。

我们将该地产以其“现状”、“连同本身之一切瑕疵”进行交易或出售，我们对于其状况、是否适用于任何特定目的、是否符合任何相关法律不做任何描述或保证。

提供者保留其自行决定权，以推迟或取消该地产的交易或销售提议，并在任何潜在购买者可能参与的任何拟议合同、提供者声明或与销售提议相关的其他资料中修改或添加任何条件与条款。

附录



PAPUA NEW GUINEA GOVERNMENT
NATIONAL EXECUTIVE COUNCIL

Decision No: **NG 101/2012**

Meeting No: **NG 10/2012**

Subject: **DECLARATION OF NATIONAL GOVERNMENT'S SUPPORT FOR THE PAGA HILL ESTATE DEVELOPMENT AS A PROJECT OF NATIONAL SIGNIFICANCE**

On 24th October 2012, Council:

1. noted the content of Policy Submission No. NG 70/2012;
2. directed the Secretary, Department of Lands & Physical Planning to ensure all matters relating to land on this project are resolved immediately so that Paga Hill Development company can commence construction without further delays;
3. directed all relevant Government Departments particularly, Department of Environment & Conservation, Office of National Museum & Arts Gallery and the Tourism Promotion Authority to take all steps possible to work with the Paga Hill Development Company (PNG) Ltd in ensuring that the project achieves the best protection of the cultural significance site for public benefit; and
4. directed the developer to work together with National Capital District Commission on infrastructure development around the project site to ensure that all settlers are relocated with adequate resources and dignity.

I Certify the above to be a correct record of the
Decisions reached by the National Executive Council


PETER O'NEILL, CMG Chairman



ILAGI VEALI, MPS Acting Secretary, NEC

Date: 24th October 2012

Distribution: PRIME MINISTER/DEPUTY PRIME MINISTER & MINISTER FOR INTER-GOVERNMENT RELATIONS/MINISTER FOR JUSTICE & ATTORNEY GENERAL/LANDS & PHYSICAL PLANNING/ENVIRONMENT & CONSERVATION/COMMERCE & INDUSTRY/NATIONAL MUSEUM & ARTS GALLERY/TOURISM PROMOTION AUTHORITY/PM&NEC/JUSTICE & ATTORNEY GENERAL/



THE INDEPENDENT STATE OF PAPUA NEW GUINEA

Environment Act 2000

Act, Section. 65 & 66
Reg., Sec. 16(1)

ENVIRONMENT PERMIT

An Environment Permit is hereby issued under Section 65 of the Environment Act 2000.

TO: Paga Hill Development Company PNG Limited

OF: P.O. Box 3039, BOROKO, National Capital District, Papua New Guinea.

- (a) to carry out works involving construction and development of the Paga Hill Estate project site within the area formerly known as Portion 1597 Granville Volume 24 Follo 159 National Capital District and now subdivided and described as Section 27 Allotments 48-50 and 60, 61, 63-66 Granville Port Moresby NCD and Portion 3415, and Portion 3149 Granville at Paga Hill (the "premises") in the National Capital District;
- (b) to discharge wastes into the environment from its "premises" while carrying out a Level 2 (Category 2.4) (Sub-Category 13.2) activity associated with discharge of waste into water or onto land in such a way that it results in the waste entering water, except where such discharge is ancillary or incidental to, or associated with any other activity in this regulations in which case that category of activity will apply to the discharge of waste.

The activity shall be carried out in accordance with the terms and conditions specified in this permit.

Permit Number: EP-L2 (472)
Date of Issue: 11th December 2015
Date of Commencement: 08th January 2016
Term of Permit: Twenty-five (25) Years
Date of Expiry: 07th January 2040



Page 1 of 9

INDEPENDENT STATE OF PAPUA NEW GUINEA
Physical Planning Act 1989

NOTICE OF DETERMINATION OF AN APPLICATION FOR
PLANNING PERMISSION

TO: PAGA HILL DEVELOPMENT COMPANY (PNG) LTD
AND FULLY OWNED SUBSIDIARIES,
(ANDAYAP NO.1 LIMITED, ANDAYAP NO.2 LIMITED,
ANDAYAP NO.3 LIMITED, ANDAYAP NO.4 LIMITED,
ANDAYAP NO.5 LIMITED AND ANDAYAP NO.6 LIMITED)
P O BOX 75
GORDON, NCD.

APPLICATION NO. PB.15.188

Dear Sir/Madam

SUBJECT: PROPOSED FULL PLANNING PERMISSION FOR
OVERALL CONCEPT DESIGN COMPRISING
MIXED USES OF COMMERCIAL RESIDENTIAL,
INSTITUTIONAL OPEN SPACE, ACCESS, SUBDIVISIONS
AND PUBLIC UTILITY AT SECTION 27 LOTS
48,49,50,60,61,63,64,65,66 AND PORTIONS 3415 & 3149,
GRAVILLIE (PAGA HILL) NCD

Your application for planning permission, numbered as above, was received
30/09/2015. The determination of the application of Section 27 Allotments 48, 49,
50, 60, 61, 63, 64, 65, 66 and Portions 3415 and 3149, Granville, Paga Hill in the
National Capital District was considered by the NCDC Physical Planning Board. The
Board determined that the application be;

APPROVED for full planning permission for the following;

1. The **Master Plan Strategy** in its entirety complete with the Paga Hill Estate
land and the Sea Lease land including the new Ring Road.
2. The **Subdivision Plan** includes the amalgamation of the lots as required
consistent within the master plan development controls and strategies as
submitted.
3. The **Development Yield** and **Building Envelope** projections as documented.
(384,800m² building area (FECA fully enclosed covered area figure) excluding
car parking provisions).

4. **Road Intersections and Access Provisions** required for a successful road
network, ring road and driveway accesses to all nominated development sites as
illustrated.

Detail resolution will occur in negotiation with the NCDC on road
engineering matters through the respective, staged building application
process.

This consent includes reasonable access during the construction phases to
satisfactorily complete the approved civil and land reclamation works and
infrastructure connections.

5. **Gazettal of the new Access Road and Chalmers Crescent** located with the
Paga Hill Lease Titles, as a private road reserve.
6. **Infrastructure and Services.** Access is reasonably provided for connection to
the NCDC appropriately designed and sized public infrastructure and services.
Coordination with NCDC of all infrastructure services including street lighting
placement, storm water, electrical, future gas and telecommunication services.
7. **Pedestrian Bridges.** Access must be provided for construction of the two (2)
nominated pedestrian bridges as detailed in the application.

Yours faithfully,

Sign: 

Date: 12/11/2015
Meeting No: 5/2015

HON. POWES PARKOP, LLB, LLM, MP
Chairman-NCDC Physical Planning Board

Note:

Under Section 94 of the **Physical Planning Board Act**, a person who is registered
by this decision may appeal within three months from the date of the said decisions
to the PNG Physical Planning Appeals Tribunal.



OFFICE OF THE SECRETARY



Business Phone: [675] 301 3116
Facsimile : [675] 325 2343
Eda Tano Haus
2nd Floor Waigani Drive
Section 405, Lot 17 Hohola

Department of Lands & Physical Planning
P O Box 5665 – BOROKO,111
National Capital District
Papua New Guinea
Website: www.lands.gov.pg

12th December 2016

Mr. Gudmundur Fridriksson
CEO
Paga Hill development Company (PNG) Limited
PO Box 78
GORDONS
National Capital District

Dear Mr. Fridriksson

RE: COVENANTS OVER PAGA HILL STATE LEASES

I refer to the above and confirm receipt of your letter with attachments dated 8th December 2016.

The Department acknowledges the considerable outlays incurred by your company in preparing the leases for development, which you consider to constitute improvements.

After reviewing the provided materials and information, it is clear to the Department that PHDC has made legitimate and lasting improvements to the site, as required under the terms of the various state leases. I therefore confirm that pursuant to Sections 67, 83, 86, 121, 128 and 130 of the Land Act 1996, the Department deems PHDC to have complied with the improvement covenants stipulated on the State Leases listed.

The approvals you have sought and obtained to progress your development plans are paramount to realising your plans for this major project and it is important that you continue to work closely with my department, NCDC, Eda Ranu, PNG Ports and PNG Power to ensure your ongoing work continues to progress smoothly.

I appreciate the collaborative approach with my Department, as well as NCDC, Eda Ranu, PNG Ports and PNG Power, in advancing this important development for the city.

Should you have any further queries, please do not hesitate to contact the department on the address provided.

Yours sincerely

LUTHER SIPISON
Secretary
Encl.

Land is Availed to improve the Quality of Life for all Citizens of PNG

| PHDC Title over "Paga Hill" | Area (ha) | Improvement Covenant |
|-----------------------------|-----------|----------------------|
| Portion 3563, Granville | 1.307 | K 1.00 mil |
| Portion 3564, Granville | 1.166 | K 0.50 mil |
| Portion 3565, Granville | 1.101 | K 0.50 mil |
| Portion 3566, Granville | 1.181 | K 1.00 mil |
| Portion 3567, Granville | 1.733 | K 1.00 mil |
| Portion 3568, Granville | 1.939 | K 0.50 mil |
| Lot 21 Sect 27, Granville | 0.304 | K 0.25 mil |
| Portion 3569, Granville | 1.714 | K 0.50 mil |
| Portion 3570, Granville | 1.390 | K 0.50 mil |
| Portion 3571, Granville | 1.695 | K 1.00 mil |
| Portion 3572, Granville | 1.489 | K 1.00 mil |
| Portion 3573, Granville | 1.488 | K 1.00 mil |
| Portion 3574, Granville | 1.488 | K 1.00 mil |
| Portion 3575, Granville | 1.636 | K 1.00 mil |
| Lot 33 Sect 26, Granville | 0.336 | K 1.00 mil |
| Lot 34 Sect 26, Granville | 0.343 | K 1.00 mil |
| Lot 35 Sect 26, Granville | 0.343 | K 1.00 mil |
| Lot 51 Sect 27, Granville | 0.186 | K 1.00 mil |
| Lot 52 Sect 27, Granville | 0.204 | K 1.00 mil |
| Lot 53 Sect 27, Granville | 0.055 | K 1.00 mil |
| Lot 54 Sect 27, Granville | 0.210 | K 1.00 mil |
| Lot 55 Sect 27, Granville | 0.801 | K 0.50 mil |
| Lot 56 Sect 27, Granville | 0.448 | K 0.50 mil |
| Lot 57 Sect 27, Granville | 0.676 | K 0.50 mil |
| Lot 32 Sect 26, Granville | 0.835 | K 1.00 mil |
| | | K 20.25 mil |

Land is Availed to improve the Quality of Life for all Citizens of PNG



PNG HARBOURS MANAGEMENT SERVICES
(A Division of PNG Ports Corporation Limited)

Permit for Port Development
Under Section 5 of the Ports (Management & Safety) Regulation 2010

[Permit No.P13-PD-HK-0002/16]

I, **HANE KILA**, the duly appointed **Port Manager** of all declared ports in Papua New Guinea by virtue of powers conferred by section 10 of the *Ports (Management and Safety) Regulation 2010*, hereby issue this permit to:

PAGA HILL DEVELOPMENT COMPANY (PNG) LTD, P.O 78, GORDONS, NATIONAL CAPITAL DISTRICT

For Port Development works associated with the land reclamation at Paga Hill Ring Road. The permit is subject in consistent with the following conditions:

1. This permit is valid for the period of construction work associated with land reclamation and expires immediately upon the completion of the work.
2. The construction of all works associated with the land reclamation at Paga Hill Ring Road should be executed according to the construction designs approved by relevant authorities including PNG Harbours Management Services (PNGHMS).
3. All excavation and reclamation activities should be carried out according to the Environmental Impact Assessment and Environmental Management Plan as submitted to the Department of Environment & Conservation.
4. The reclamation works can go no further than 50 meters from the current reclaimed areas.
5. The sediment control devices must be used to ensure reclaimed materials do not affect navigational channels.
6. The discharge of waste material from the construction should be done in accordance with Waste management Plan and strictly under the Terms and Conditions of the Environmental Permit.
7. The Contractor should manage, monitor, mitigate and report all environmental issues during entire construction reclamation period.
8. The Contractor should respond promptly with the use of available emergency resources to attend to emergency situation according to the Emergency Response Plan.
9. The Contractor should manage, monitor and report Occupation Health Safety aspects in relation to the construction of the land reclamation and development at Paga Hill Ring Road in accordance to Occupational Health and Safety management Plan.
10. This Permit does not allow Paga Hill Development Company (PNG) Limited to undertake any other activities that would require separate permit, for which a separate approval is required.

HEAD OFFICE: Stanley Esplanade, Port Moresby, PO Box 671, Port Moresby, NCD, Papua New Guinea
T: +675 308 4200 F: +675 321 1546 E:enquiries@pngports.com.pg W: www.pngports.com.pg

11. All construction works should be carried out consistent with the work methodology statement approved by relevant authorities, and PNGHMS should immediately be notified of any deviation to the design of the reclamation works.
12. The permit does not exempt the permit holder (Paga Hill Development Company PNG Limited) from complying with requirements of other legislations which are relevant to this project.
13. The permit holder/contractor is to make sure that all contractors and sub-contractors to this project are contractually required to comply with measures and requirements sets out in this permit at all times.
14. PNGHMS may suspend this Port Development Permit without notice for non-compliance on the conditions of this permit.

The Port Manager shall not be held responsible under any circumstance for failure to observe or comply with the above conditions or as a result of the issuance of this permit.

Approved by: 

HANE KILA (Ms)
CHIEF MARITIME COMPLIANCE OFFICER & PORT MANAGER

Date: 27 / 10 / 16

Note: Any breach of this permit is an offence under Section 83 of the Ports (Management and Safety) Regulation 2010 and attracts a fine not exceeding K10, 000.00.

HEAD OFFICE: Stanley Esplanade, Port Moresby, PO Box 671, Port Moresby, NCD, Papua New Guinea
T: +675 308 4200 F: +675 321 1546 E:enquiries@pngports.com.pg W: www.pngports.com.pg



PNG HARBOURS MANAGEMENT SERVICES
(A division of PNG Ports Corporation Limited)

PNG PORTS CORPORATION LIMITED
Stanley Esplanade
P O Box 671
PORT MORESBY
National Capital District
Papua New Guinea
Ph: +675 3084200
Fax: +675 3211546
Email: enquiries@pngports.com.pg

Our Ref: P13-PD-HK-0002/16

27 October 2016

Mr. Gudmundur Fridriksson
Paga Hill Development Company (PNG) Ltd
PO Box 78
Gordons
National Capital District

Dear Mr. Gudmundur Fridriksson,

SUBJECT: PERMIT FOR PORT DEVELOPMENT – LAND RECLAMATION AT PAGA HILL RING ROAD

We acknowledge receipt of your application dated 24th October 2016, in relation to the subject matter.

We advise that our assessment done on your application revealed you have met all requisite information and requirements. Accordingly, we are pleased to issue your company the required Port Development Permit. The permit is attached with conditions for **Port Development for Land Reclamation at Paga Hill Ring Road** within the declared port of **Port Moresby**.

Should you require further clarification, please contact us.

Yours faithfully
PNG HARBOURS MANAGEMENT SERVICES

.....
HANE KILA (Ms)
Chief Maritime Compliance Officer & Port Manager

cc: Business Manager, PNGPCL-Port Moresby Port

以下附加文件可通过电子版形式获得：

1. 由国家首都区委员会（NCD）物理规划委提供的带有盖章和签名的图纸
2. 发展产量规划表
3. 国有租约
4. 为支持该项目发展而与巴布亚新几内亚的旅游促进局签署的谅解备忘录。
5. 构建特别经济特区 (SEZ) 的框架



PAGA HILL
E S T A T E

INFORMATION MEMORANDUM

资料备忘录