

政府總部  
發展局  
工務科

香港花園道美利大廈



Works Branch  
Development Bureau  
Government Secretariat  
Murray Building, Garden Road,  
Hong Kong

本局網址 Our Website: <http://www.devb.gov.hk>

電話 Tel No.: 2848 2104

本局檔號 Our Ref.: ( ) in SF(3) DEVB/C 30/55/7 [Pt.4]

傳真 Fax No.: 2127 4090

來函檔號 Your Ref.: CB1/F/2/6(II)

電郵 E-mail:

香港中環  
昃臣道 8 號  
立法會大樓  
立法會秘書處  
工務小組委員會秘書  
(經辦人：石逸琪女士)

石女士：

工務小組委員會  
2009年6月15日會議的跟進事項  
PWSC(2009-10)63

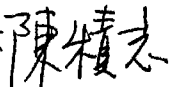
你在 2009 年 6 月 17 日給財經事務及庫務局局長的信件（檔案編號：CB1/F/2/6(II)）備悉。

為釋除陳茂波議員在上述會議所提出對 1QW 工程計劃「活化計劃—改建舊大澳警署為大澳文物酒店」（PWSC(2009-10)63 號文件）財政可行性的疑慮，現在隨函的附件提供有關工程計劃財務分析的補充資料，包括預計的經常收入及開支。

活化計劃的所有申請，均由發展局轄下文物保育專員辦事處的人員和相關部門，以及活化歷史建築諮詢委員會（成員來自歷史研究、建築、測量、社會企業、財務等範疇的專業人員及專家）仔細評審。有關活化舊大澳警署的獲選機構香港歷史文物保育建設有限公司的詳情，包括有關建議書的優點，載於工務小組委員會 PWSC(2009-10)63 號文件附件 7。

有一點須注意的是，活化計劃並非一般的商業計劃。正如計劃的全名所示，這是政府與非牟利機構結成伙伴，活化再用香港的歷史建築，並透過建築物的新用途豐富我們的城市面貌和生活體驗。不過，為確保這些新用途能夠保持可行，我們要求項目必須自負盈虧，並且無須倚靠政府不斷予以資助。這個目的可透過營運社會企業達到，我們期望有關企業財政上能維持下去，而其中的收益可投回有關項目或作相關的用途。

若需進一步資料，請與本人聯絡。

發展局局長  
(陳積志  代行)

2009年6月26日

1QW - REVITALISATION SCHEME  
- CONVERSION OF OLD TAI O POLICE STATION INTO TAI O HERITAGE HOTEL  
1QW - 活化計劃 - 改建舊大澳警署為大澳文物酒店

**Financial Analysis 財務分析**

**I. ESTIMATED RECURRENT INCOME AND EXPENDITURE 預計的經常收入及開支**

	HK\$'000			
	第一年 Year 1	第二年 Year 2	第三年 Year 3	總額 Total
Sales Volume 營業額 (a)	5,588	5,901	6,225	17,714
Cost of Sales 營業成本 <sup>1</sup> (b)	1,282	1,358	1,437	4,077
Gross Margin 毛利 (a)-(b)	4,306	4,543	4,788	13,637
Gross Margin % 毛利率 [(a)-(b)] / (a)	77%	77%	77%	77%
Operating Expenses 營運開支				
Salaries and Allowances 薪酬和津貼	2,457	2,580	2,709	7,746
MPF Contribution 強積金供款	110	116	122	348
Utilities 水電煤	221	232	244	697
Insurance premium 保險費	70	70	70	210
Publicity expenses 宣傳開支	234	246	258	738
Administrative expenses 行政開支	341	359	377	1,077
Repair and maintenance 維修及保養費 <sup>2</sup>	286	661	707	1,654
Subtotal of Operating Expenses 營運開支小計 (c)	3,719	4,264	4,487	12,470
Other Income 其他收入 <sup>3</sup> (d)	11	12	13	36
<b>Net Surplus 盈餘<sup>4</sup> (a)-(b)-(c)+(d)</b>	<b>598</b>	<b>291</b>	<b>314</b>	<b>1,203</b>

<sup>1</sup> Cost of sales refers to the costs directly related to the generation of sales volume, including the cost for personal hygiene consumables in rooms, food and beverage cost for running the café/ restaurant, commission to travel agent in introducing hotel guests, fuel cost for shuttle bus service and other associated costs.  
營業成本指直接產生營業收入的成本，包括酒店房間內提供的個人衛生消耗品、茶座/餐廳的食物及飲料成本、旅遊代理的中介費、穿梭巴士的燃油開支及其他相關成本。

<sup>2</sup> The main contractor of the conversion works will be responsible for part of the maintenance works in Year 1, which is the defects liability period under the main contract. Therefore, repair and maintenance expense in Year 1 is comparatively low.  
第一年的部分保養工作會由改建工程承建商於工程保養期內涵蓋。所以，第一年的維修及保養費開支預期會較少。

<sup>3</sup> Other income includes rental income and commission fee like reserving local tour for guests. It is anticipated that it will be around 0.2% of sales volume.  
其他收益包括場租收入及為客人安排本地旅行團的佣金費用，預期有關收益將以營業額的0.2%計算。

<sup>4</sup> The surplus should stay with the project and be accounted for with a view to being ploughed back to support the continuation of the project. It also cannot be distributed but should be reinvested in the social enterprise business or in the community for the social objectives pursued by the social enterprise.  
盈餘應該撥入計劃賬目內並予入帳，藉以再投資於計劃，使計劃得以繼續運作。盈餘均不可分發而應該用作再投資於本身業務或社會，以達到社企所追求的社會目的。

**II. ASSUMPTION AND BASIS OF CALCULATIONS ON SALES VOLUME 營業額計算基準**

Sales Item 營業項目		HK\$'000			
		第一年 Year 1	第二年 Year 2	第三年 Year 3	總額 Total
i.	Room Revenue 房間收益 <sup>5</sup>	3,864	4,048	4,235	12,147
ii.	F&B Revenue 食品及飲料收入	1,534	1,652	1,778	4,964
iii.	Other Operating Revenue 其他營運收入 <sup>6</sup>	190	201	212	603
<b>Subtotal of Sales Volume 營業額小計</b>		<b>5,588</b>	<b>5,901</b>	<b>6,225</b>	<b>17,714</b>

<sup>5</sup> Room Revenue is calculated by No. of Rooms x Occupancy Rate x Average Room Rate (+10% service charge) x 365 days. During low seasons, it is anticipated that average occupancy rate would hit 35% with average room rate of around HK\$1,500 to HK\$2,000; while in high seasons, average occupancy may achieve 54% with higher average room rate. This results in year-round average occupancy at approximately 46.5% with average room rate of about HK\$2,300. Rates are set at international boutique/resort hotel room rate level.

房間收益以房間數目 x 使用率 (%) x 平均房租 (+10%服務費) x 365 天計算。

預期於淡季的房間使用率及平均房租分別為 35% 及港幣 1,500 至 2,000 元；於旺季的房間使用率則為 54%，而平均房租亦會相應提高。綜合計算，全年房間平均使用率約為 46.5%，平均房租則約為港幣 2,300 元。房間收費將定於國際精品酒店或渡假酒店之水平。

<sup>6</sup> Other Operating Revenue includes charged activities or services for guests like barbequed food and snacks sold on beach, workshops, etc. It is anticipated that it will be around 3.4% of sales volume.

其他營運收入包括向客人提供的收費活動或服務，例如為客人提供燒烤食物或小食、舉辦工作坊等。預算佔營業額的 3.4%。