

討論文件

[中文譯本]

FMAG/04/2006

2006年4月28日

西九龍文娛藝術區
核心文化藝術設施諮詢委員會

財務小組

建議由財務顧問進行研究的範圍

目的

政府即將為西九龍文娛藝術區(西九)發展計劃聘請財務顧問。本文件旨在就財務顧問進行與財務小組有關的研究範圍，徵詢各委員的意見。

徵詢意見

2. 請各委員就與財務小組有關的擬議研究範圍提出意見(見第 6 至 7 段)。考慮了委員的意見後，我們打算在 2006 年 5 月首個星期向政府登記的財務顧問服務公司發出競投興趣表達書。
3. 亦請各委員備悉下文第 12 段所載有關本文件的保密安排。

背景

4. 由 2004 年 12 月至 2005 年 6 月期間進行的公眾諮詢結果顯示，公眾關注西九各項文娛藝術設施的財務可持續性。公眾與立法會均要求就西九進行更詳細的財務可行性研究；釐定客觀準則，以便在決定應否採用公私營合作形式時有所依循；公開更多財務資料，以提高透明度。這些要求在在說明有需要為西九進行更詳細的財務研究。

5. 隨著政務司司長在 2006 年 2 月 21 日宣布西九的未來路向(見附件)，我們計劃聘請財務顧問，為推展西九發展計劃提供專業意見。

財務顧問的研究範圍

6. 擬由財務顧問進行與財務小組有關的研究範圍如下 -

- (a) 就表演藝術與旅遊小組和博物館小組所建議，並獲西九龍文娛藝術區核心文化藝術設施諮詢委員會(諮詢委員會)通過的核心文化藝術設施，根據其非經常及營運成本與營運收益制訂公營部門比較基準^註；
- (b) 假設表演藝術與旅遊小組和博物館小組建議納入西九的核心文化藝術設施，會由私營機構或擬議的西九管理局發展和營運，評估該等設施的非經常及營運成本、維修及管理成本與營運收益；
- (c) 建立靈活的財務模型，以分析核心文化藝術設施的財務可行性，所作分析須顧及成本的影響、西九土地價值(由財務顧問根據政府就發展規範所作推定而評估)，以及為擬議西九管理局所作的撥款安排；
- (d) 以不同的成本和收益數據與不同的主要假設，進行核心文化藝術設施財務可行性敏感度分析，所作分析須顧及西九各項設施有可能分階段發展；以及
- (e) 提出建議措施，以消除或收窄在分析核心文化藝術設施財務可行性過程中得出的赤字。

^註 公營部門比較基準旨在反映由政府自行推展發展計劃所需的假設成本，並已調整風險因素。

7. 為了方便各成員考慮核心文化藝術設施對財務的要求，我們打算要求財務顧問就適合西九不同設施的各種公私營合作方式進行資料搜集。為此，財務顧問須 -

- (a) 找出適合西九整項發展計劃或西九個別設施的發展和營運的各種公私營合作方式，並加以研究和分析；以及
- (b) 因應所找出的各種公私營合作方式，就其特點、適合西九的程度、所涉及的風險、對市場的吸引力、對財務的要求等，進行詳細的定質分析。

8. 財務顧問須因應諮詢委員會及其轄下的三個小組的查詢，就財務及相關事宜提供資料和意見，並進行分析。

財務顧問所須具備的專業知識

9. 鑑於西九發展計劃性質特殊，我們強調，財務顧問及 / 或其聘請的顧問在發展和營運大型世界級文娛藝術設施與公私營合作安排上，必須具備及 / 或可接通國際網絡，以便提供所需的專業知識及經驗。除了須具備相關的財務專業知識外，財務顧問本身或透過其聘請的顧問亦應具備本地及海外的專業知識，尤其是在工料測量、產業測量，以及工程方面，因為這些都是在評估核心文化藝術設施的建造及維修成本時必不可少的知識。財務顧問在進行各項研究和向政府提供意見時，必須綜合上述各方面的意見及專業知識。

所需的程序

10. 聘請財務顧問的工作受相關的政府規例規管。我們估計，按照精簡程序，由發出競投興趣表達書起計，至少需要十個星期以甄選財務顧問。

時間表

11. 要完成所需的程序,我們預計在 2006 年 7 月可聘請財務顧問,並要求財務顧問隨即展開工作。我們會要求財務顧問由 2006 年 8 月開始分階段提交中期報告,亦會讓各委員知悉工作進度。

保密安排

12. 經諮詢財務小組主席後,我們會把本文件保密,直至向那些已向政府登記的顧問公司(有關名冊見文件 FMAG/02/2006 附件 C)發出競投興趣表達書為止,發出日期預訂為 5 月首個星期。這項安排的目的是要確保甄選顧問過程公平。務請各委員把本文件保密,直至本文件上載至發展計劃的網站為止。

財務小組秘書處

2006 年 4 月

2006年2月21日

立法會西九發展計劃小組委員會會議

政務司司長發言全文

以下為政務司司長許仕仁今日(2月21日)在立法會西九龍文娛藝術區發展計劃小組委員會會議上的發言全文：

主席，各位議員：

政府今早就“西九龍文娛藝術區”發展計劃的路向諮詢了行政會議，我要在這裏向各位匯報。我希望重申，民意一直是政府最重要的依據。建基於市民對“西九”的訴求，政府於去年10月，建議在現時的“西九”發展框架下，引入一系列新的發展規範和條件，並要求三位入圍建議者在本年1月底之前就這些建議作出回應。

三位入圍建議者在1月底均向政府表示，有興趣繼續參與“西九”發展計劃，但他們同時就政府建議的發展規範和條件，提出了一連串的問題，包括商住用地分拆細節、出售分拆土地收益的運用、300億元基金的詳細安排等。他們並沒有確實和清晰地承諾，會在現有發展框架，和建議的發展規範和條件下繼續參與“西九”。

去年10月，政府提出加進新的發展規範和條件是建立於民意的基礎上。我們認為不應該在這階段與入圍建議者作任何討價還價，否則就是背棄民意。

作為負責任的政府，我們亦不能在未得到入圍建議者清晰承諾的時候，繼續推展計劃。因此，我們要求三位入圍建議者明確和清晰地表示，他們是否承諾，在現有發展框架下按照去年10月的修訂方案，接受所有的條件，繼續參與“西九”。這三位入圍建議者昨日已回覆政府，他們均沒有給政府一個正面的回應。

正如我在去年 10 月 7 日在立法會內務委員會會議上匯報，若少於兩位入圍建議者作出正面回應，政府將會重新檢討如何推進“西九”才能滿足公眾的期望。雖然“西九”的發展規範已經根據市民的期望而修訂，但我們現在面對的現實，是新建議的規範和條件，不能吸引市場積極回應。所以我們不得不接受，公眾要求和市場現實是有一定的距離，因此，政府將不會依照原有的“發展建議邀請書”即 IFP 的程序繼續去推展“西九”。現在我們需要的是重新整裝上馬，盡速推進“西九”。

因為，市民的素願明確不過，我們發展“西九”的目標也繼續堅定不移，就是要為香港建設一個世界級的綜合文娛藝術區，令市民可以引以為傲，並成為海外遊客必到之處。

希望各位議員記得，2003 年 9 月政府推出“西九”計劃的時候，我們剛經歷了“沙士”一劫；當時失業率高企、政府財赤嚴重，大家在經濟最低潮的時候，都歡迎“西九”計劃。當時，立法會議員也希望“西九”盡快上馬，期望“西九”製造就業、帶旺旅遊、刺激經濟。而當時大家最擔心的，是沒有私營企業願意在經濟環境不明朗的情況下，作巨大的投資，承擔“西九”計劃。

發展“西九”文娛藝術區這個計劃的挑戰，是一方面我們要確保發展計劃可以滿足市民的期望，既要文化硬件、軟件俱全，又要發展密度低、休憩用地多；另一方面，則要考慮用甚麼方法可以確保文娛藝術區的設施及活動可以有足夠的經濟支持，可保持長遠持續發展。畢竟文化設施主要不是謀利工具，很多都是入不敷支。為了確保“西九”可以持續發展，我們依然屬意繼續以“公私營合作”方式發展“西九”。“公私營合作”可以促進文化藝術多元化，亦可讓私人市場分擔財務風險，同時可以引入市場創意及新思維，促進互動及刺激，令“西九”更有活力、更有新意。我們亦會按市民的意願，在適當時候成立法定的獨立機構，去推展“西九”。

在制訂“西九”將來的路向時，我們會本着以下五個基本概念去進行—

第一、我們目標堅定不移，就是要發展一個世界級的綜合文娛藝術區，以滿足市民的訴求。大部分市民都支持有文娛藝術區，並且希望工程盡快上馬。這個綜合區將包括均衡的文化、藝術、娛樂、商業及住宅等不同設施，並必須注入旅遊的元素，以吸引人流和增添區內生氣。

第二、我們將充分參考過往所收集的市民意見和資料，繼續盡量加以利用；善用以往“西九”工作的成果。建議的各項核心文化藝術設施，將會是下一步工作的重要基礎。政府將會在這些基礎上再進一步研究，以推展“西九”。

第三、政府會繼續探討以“公私營合作”方式推展文娛藝術區，以注入市場的創造力和活力，促進文化藝術多元化和確保文娛藝術區可長遠持續營運。

第四、我們會繼續將西九龍用地規劃為文娛藝術區。這個規劃意向已經非常清晰，為此，城市規劃委員會已經制定了分區計劃大綱草圖和定下了若干發展規範。文娛藝術區必須是綜合發展，規劃必須要有充分的協調，統一的風格，才可以令“西九”不負市民的願望，成為香港新的地標。

第五、我們會繼續採納文化委員會所倡導的文化政策，提出“以人為本”、“建立夥伴關係”和“民間主導”三項原則去發展“西九”。我們完全認同文化委員會所指，“西九”項目是一個千載難逢的機會發展文化藝術。我們依然深信，“西九”必可為文化藝術界提供新的場地、資源和就業機會，為文藝工作者創造有利的環境、更大的空間，為香港的文化、藝術和旅遊業注入新的動力。

在目前的情況下，首要工作，是在原來的設施規劃基礎上，重新審視和確定“西九”內的核心文化藝術設施，即 CACF 的需要。這是一個重要和必須的步驟。為此，我們會成立一個諮詢委員會，聽取文化、藝術、娛樂和旅遊業界人士有關這一方面的意見。

諮詢委員會下設三個小組，分別審視建議中各核心設施的需要。第一個小組，專責審視表演藝術場地的需要和規格以及旅遊設施，特別要從豐富香港的表演藝術生活和促進旅遊業方面作考慮。第二個小組專責審視建議的四個博物館的需要、規模和主題。第三個小組則要研究提供各項核心設施的財務需要。這些工作的目的，是要確保“西九”計劃可滿足市民大眾和文化藝術界的需要，同時吸引更多遊客前來香港。

我將會親自出任諮詢委員會的主席。委員會及三個小組的成員，會由行政長官委任，他們將會有廣泛代表性，尤其包括文化、藝術、娛樂和旅遊等界別人士。我們會盡快成立委員會和三個小組。

委員會預期大概在今年 9 月向政府匯報其工作成果。這些成果將有助政府確定“西九”的核心文化藝術設施，作為制訂“西九”的新發展模式的基本考慮。屆時，我們亦會有足夠資料，考慮在甚麼時候，成立法定獨立機構，在適當時候接替政府，繼續推展“西九”。

主席，今日，我看到小組委員會派發的文件中，包括一份“政府當局須作出回應的事項一覽表”。這份清單，亦出現在主席寫給我的信件上。其實，這些問題，房屋及規劃地政局孫明揚局長在立法會 2 月 8 日的動議辯論中，有很多地方已作出了回應。不過，我想借這個機會特別回應一個問題。

小組委員會要求政府明確回應小組委員會在其第 I 期及第 II 期研究報告內所提出的各項建議。其實，第 I 期及第 II 期研究報告內有不少建議，都基於同政府一樣的目標，就是好好打造“西九”文娛藝

術區。不過，兩者之間，是有一項似乎是頗為明顯的分歧，就是小組委員會的報告建議採用比較保守的模式，倡議政府依照傳統的方法發展“西九”，以一般賣地程序批出“西九”商住用地，和運用公帑興建文化設施。小組委員會的報告似乎沒有解釋，採用傳統方式發展“西九”，有甚麼方法可以令文娛藝術區長期每年都獲得足夠的財政撥款來營運。正如我剛才所說，為了確保文娛藝術區能長遠持續發展，政府是會繼續探討“公私營合作”的方式去發展“西九”。這方面，政府樂於繼續聽取立法會的意見，和多作溝通。

我在這裏要重申的是，我們會確保將來任何新的發展模式，都會以市民大眾利益為依歸，亦不會影響在《基本法》下政府所承擔的土地審批權和責任。

“公私營合作”在香港和其他國家已經行之有效，可以通過不同的模式去推行。政府絕對不是刻意為了要繞過立法會的監察，才採用這個發展方法。事實上，政府如果採用“公私營合作”方式去發展項目時，一定需要諮詢立法會及社會各界，發展過程亦要高度透明，故此，公眾利益是會受到保障的。其實，很多“公私營合作”發展項目都要透過制定法例來推行，立法會扮演着必不可少的重要角色。

主席，各位議員，我們會繼續以公正、公開和具透明度的方式推展“西九”計劃，以及適時向立法會匯報計劃的進展。

財務顧問服務公司名冊

(截至 2006 年 4 月 24 日財經事務及庫務局所備存的名冊)

ABN AMRO Bank N.V.

埃森哲有限公司

英高財務顧問有限公司

亞洲諮詢有限公司

美國銀行

巴克萊亞洲有限公司

法國巴黎銀行

法國巴黎百富勤融資有限公司

中銀國際控股有限公司

安盛商業發展有限公司

東方匯理銀行

Capgemini Business Services (Asia) Ltd

嘉誠亞洲有限公司

Citigroup Global Markets Asia Limited

里昂證券資本市場有限公司

德國商業銀行香港分行

瑞士信貸(香港)有限公司

大和証券盛民博昌(香港)有限公司

星展亞洲融資有限公司

德勤精算保險建策(香港)有限公司

德勤企業風險管理有限公司

DEPFA Investment Bank Limited

德意志銀行香港分行

香港環境資源管理顧問有限公司

安永會計師事務所

第一上海融資有限公司

盈智經濟及管理顧問有限公司

高盛(亞洲)有限責任公司

均富會計師行

翰威特公司

國衛顧問有限公司

IBM Business Consulting Services

工商東亞融資有限公司

ING Bank N.V.

J. P. Morgan Securities (Asia Pacific) Limited

楊國琦管理顧問有限公司

畢馬威會計師事務所

美國雷曼兄弟亞洲投資有限公司

麥格理(香港)有限公司

Mercer Investment Consulting Limited

美林(亞太)有限公司

三菱日聯證券(香港)資本有限公司

摩斯倫·馬賽會計師事務所

摩根士丹利添惠亞洲有限公司

洛希爾父子(香港)有限公司

野村國際(香港)有限公司

PA 管理顧問有限公司

PricewaterhouseCoopers Corporate Finance Limited

PSI Consulting (Asia) Pty Limited

渣打銀行(香港)有限公司

香港上海滙豐銀行有限公司

The International Securities Consultancy Limited

蘇格蘭皇家銀行有限公司

韜睿諮詢

UBS AG

華信惠悅顧問有限公司