

二零一二年六月二十七日
資料文件

立法會
民政事務委員會與發展事務委員會
監察西九文化區計劃推行情況聯合小組委員會

西九文化區計劃的財務安排

目的

繼委員於 2011 年 8 月 26 日就立法會 CB(2)2530/10-11(03)號文件作討論後，本文件旨在告知委員有關西九文化區（西九）計劃現時的財務情況及安排。

背景

2. 立法會財務委員會於 2008 年 7 月 4 日批出 216 億元（2008 年淨現值）一筆過撥款，以支付推行西九計劃的資本成本。西九發展的零售／餐飲／消閒部分將會撥歸西九文化區管理局（西九管理局）管轄，以期藉租金收入，為西九管理局提供經常收入來源，以應付文化藝術設施及相關設施的營運成本。

3. 政府將負責提供其他共用設施和政府設施，以及進行相關工程，支援整個西九的發展，並會另行就這些工程申請撥款。

現有的財務資料

4. 西九管理局已向立法會提交下列財務資料—
- a) 諮詢委員會方案原先的估算（2008 年 6 月 18 日工務小組委員會 PWSC(2008-09)31 號文件）
 - b) 財務假設的改變（2011 年 8 月 26 日立法會 CB(2)2530/10-11(03)號文件）
 - c) 建造成本指數的改變（2011 年 8 月 26 日立法會 CB(2)2530/10-11(03)號文件）

5. 獲選的三家概念圖則顧問公司(顧問公司)，即 Foster + Partners、許李嚴建築師事務所有限公司及 Office for Metropolitan Architecture，基於各自建議的概念圖則進行財務估算，並根據各自的財務假設、零售／餐飲／消閒收入的預測及建造成本趨勢的估算，確認其圖則均在財務預算之內。該三家顧問公司估算的資本成本介乎港幣 280 億元至 296 億元，而在考慮零售／餐飲／消閒的收入預測後，整個項目淨現值的預計盈餘¹介乎港幣 29 億元至 80 億元。

6. 估算的結果看來頗大程度是基於顧問公司所採取的成本及零售／餐飲／消閒收入預測。三家顧問公司提交的建議均顯示會有高的零售／餐飲／消閒收入，以填補資本成本赤字。我們明白最終的成本及零售／餐飲／消閒的收入存在變數，而西九管理局亦因未來數年建造業市場波動而需要密切監察成本趨勢。

最新的財務狀況

7. 西九管理局一向審慎理財，謹記投資目標，從而應付項目的流動現金要求，保障資本，分散投資組合風險及期限，並增加投資收益。另外，西九管理局亦訂定投資收益目標以抵銷通脹及維持購買力。截至 2012 年 3 月 31 日，西九管理局撥作投資的資產有 49% 存放於香港金融管理局作長線投資，其餘 51% 為內部管理的存款及債券，包括 17% 人民幣存款、14% 美元存款、18% 港元存款及 2% 人民幣債券。自成立以來，2008-2009 年度的投資回報率為 1.4%，2009-2010 年度為 1.1%，2010-2011 年度為 3.4%，2011-2012 年度則為 4.1%。然而，投資環境非常波動，相關風險必須妥善管理。

8. 建築成本亦極為波動，在各類基建要求及區內以至全球宏觀經濟因素的影響下，這情況勢將持續。自從我們提交上一次報告後，投標價格已進一步上升—

a) 建築署投標價格指數走勢

¹ 整個項目淨現值的盈餘 = (零售／餐飲／消閒活動營運收入及一筆過撥款的總和) - (資本成本及場地營運赤字的總和)

(由 2010 年第三季的 1249 上升至 2011 年第三季的 1369，或較去年上升 9.6%)

b) 利比投標價格指數走勢

(由 2010 年第三季的 1750 上升至 2011 年第三季的 1925，或較去年上升 10%)

9. 根據西九計劃的時間表，戲曲中心的設計將會於今年年底完成。首項建造工程預期於 2013 年第三季招標，其後上蓋設施將會於 2014 年第一季招標。西九管理局會聯同選出的設計師諮詢持份者，以訂定設計的細節（包括詳細成本計劃）。與零售／餐飲／消閒活動有關的場所將會同步發展，所得收入對西九計劃的財務安排有重要影響，應細心估量。

10. 西九管理局與政府就基建成本的資金來源及分攤安排保持緊密聯繫。由於基建和酒店／辦公室／住宅將會共用地庫結構，因此地庫的成本有需要分攤。

11. 根據之前的報告，西九管理局所採納的環保措施亦會對成本構成影響。西九管理局特別為管有的設施及酒店／辦公室／住宅，計劃發展一個區域供冷系統，並會與政府商討這方面的成本分攤事宜。為符合嚴格的環保設計及無障礙要求，相比諮詢委員會方案，個別建築物將涉及額外的建造成本，此外，低碳措施（及更長遠的零碳措施）亦會對成本構成影響。這些措施對成本的實質影響，有待詳細設計接近完成時才能確定。

財務安排的未來路向

12. 西九管理局清楚知道有需要審慎理財及規劃，以實現西九文化區的願景。為應付可預見的財務挑戰，西九管理局將會按照投資目標，致力尋求最佳的回報，密切監察投標價格趨勢，並於 2013 年年中建造工程開始招標後，調整支出預算。

13. 西九管理局將會積極研究不同融資方案，以及就若干適宜由商業服務提供者管理及營運的場地，邀請私營機構參與。

14. 西九管理局亦會致力採用具成本效益的設計及最合適的策略，組合及分階段實施西九的設計和建造工程（包括地庫及基建工程），以配合核心文化藝術設施和零售／餐飲／消閒設施的目標完成日期。

西九文化區管理局
2012年6月