

資料文件

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

2017年2月21日會議的跟進事宜

繼監察西九文化區計劃推行情況聯合小組委員會（聯合小組委員會）2017年2月21日的會議，政府當局和西九文化區管理局（管理局）應要求提供以下補充資料—

監察西九文化區項目的財務狀況

- (a) 鑒於在加強財務安排下，管理局從發展組合中能攤分的收入將取決於招標的結果，政府當局如何確保管理局能夠獲得足夠但不過量的資源；

根據按若干假設進行的財務評估，管理局預計在「建造、營運及移交」期間，該局從發展組合中可獲攤分的經常收入，只可以減輕營運赤字。不過，當各項「建造、營運及移交」協議的期限屆滿後，各相關發展項目便會交還管理局，而與私營機構合作伙伴攤分收入的安排亦告終止，屆時管理局將因這些發展項目的全部淨收入歸其所有而獲得可觀的收入。我們預期該筆龐大的收入會為管理局提供所需的財務能力，讓其可以持續營運西九文化區。

在制訂加強財務安排時，其中一項主要考慮因素是，要為管理局提供足夠但不過量的資源以應付財政困難，因此加強財務安排下將設有一套機制，讓政府在各項「建造、營運及移交」協議的期限屆滿時，因應管理局的撥款需要和財務狀況，有權與管理局攤分來自各發展項目的收入。政府會在將與管理局訂立的項目協議內訂明攤分機制的原則，並適時與管理局制定詳細安排。

- (b) 鑒於管理局毋須再就發展西九文化區設施（綜合地庫除外）及其營運成本向財務委員會申請撥款，立法會如何能有效監察西九文化區項目的財務狀況；

一如自財務委員會向管理局批出 216 億元的一筆過撥款以來九年的承諾和安排，管理局將會繼續聯同政府不時透過聯合小組委員會向立法會匯報西九文化區項目的進展（包括其硬件和軟件的發展、管理局的財務狀況，以及加強財務安排的實施情況）。再者，政府亦會在未來數年繼續

為推展基礎建設工程和綜合地庫向財務委員會申請撥款，在申請撥款時政府和管理局亦會向立法會匯報西九文化區的發展進度，立法會將可以履行監察西九文化區項目的角色。

發展組合招標

- (c) 政府當局及管理局怎樣確保酒店／辦公室／住宅發展組目的招標安排是公開和具競爭性，是否有相關指引供管理局遵循；

管理局將採用公開和具競爭性的招標方式，為各個發展組合甄選私營合作伙伴。管理局將根據當前市場的最佳作業模式，為酒店／辦公室／住宅發展組合的招標安排制定一套指引。為此，管理局最近成立了一個內部專責小組以計劃加強財務安排的推展，其職責包括草擬上述招標指引供管理局董事局審批。董事局由政務司司長擔任主席，並有三位政府主要官員獲委任為成員；作為管理局的最高管治及行政機構，董事局將會密切監察加強財務安排的推展。

採購顧問服務

- (d) 管理局管理層為何於 2016 年 6 月委聘許李嚴建築師事務所有限公司提供前期顧問服務，服務範圍包括為大型表演場地／展覽中心用地（即 P46／P47 用地）作展覽中心、酒店、辦公室的綜合發展和擬建的新博物館作初步技術性研究，和提供作參考和價格估算用途的概念設計；

管理局管理層於 2016 年 6 月根據授權委聘許李嚴建築師事務所有限公司提供顧問服務，服務包括為在 P46／P47 用地（即大型表演場地／展覽中心用地）及毗連的 U 形用地上，綜合發展展覽中心、酒店、辦公室和一座擬建的新博物館作初步技術可行性研究，並提供概念設計以供管理局估算成本及制定預算之用。開展這次研究是因應董事局在 2015 年 11 月，指示已考慮到在西九文化區發展大型表演場地的建議不再可行，提出應為 P46／P47 地段的未來用途作進一步研究。

- (e) 管理局有關聘用顧問服務的採購指引，包括有關直接聘任的指引，以及是否直接聘請加強財務安排的財務顧問；

管理局的採購政策、程序和指引均已上載至管理局的網頁，供公眾參考查閱。

管理局管理層是根據授權以「邀請報價」的方式委聘財務顧問為展覽樞紐的發展擬備財務預測。管理層其後根據管理層既定的採購程序變更合約，要求該財務顧問延伸服務，評估展覽樞紐的商業可行性分析，以及為商業發展評估相關財務預測和假設。

發展組合的土地價值

(f) 西九文化區酒店／辦公室／住宅部分及零售／餐飲／消閒設施部分土地價值之估算；

協助西九龍文娛藝術區核心文化藝術設施諮詢委員會轄下財務小組的財務顧問曾在 2007 年估算西九文化區內零售／餐飲／消閒用地（可建總樓面面積為 119 000 平方米）以及酒店／辦公室／住宅用地（可建總樓面面積為 308 940 平方米）的賣地價值，以 2006 年的淨現值計算，前者的賣地價值估計約為 32 億元，後者則估計約為 189 億元。該估算是擬備西九文化區發展圖則前進行，換言之是在採用 Foster + Partners「城市中的公園」的概念圖則以前所作的估算。隨著發展圖則獲核准以及其後根據《城市規劃條例》（第 131 章）第 16 條提出略為放寬西九文化區發展密度（包括整體總樓面面積增加 15%）的申請獲城市規劃委員會批准，零售／餐飲／消閒設施的總樓面面積已增加至 138 360 平方米，而酒店／辦公室／住宅發展的總樓面面積亦已增加至 366 620 平方米，因此過去的賣地價值估算已不再適用。

政府一向的計劃是把西九文化區的商業用地當中的零售／餐飲／消閒設施部分以象徵式地價撥歸管理局，藉租金收入為管理局提供穩定的經常收入來源，以填補核心文化藝術設施及相關設施的營運虧損。因此，自 2007 年估算以後，管理局並未曾重新估算零售／餐飲／消閒設施的賣地價值。

至於酒店／辦公室／住宅的部分，賣地價值視乎發展組合的具體招標條件、當前的市場情況以及三項用途的總樓面面積分配比例。管理局尚未確定該分配比例，管理局現時的計劃是將大部分酒店／辦公室／住宅用地的總樓面面積發展為出租辦公室，小部分發展為出租住宅單位；換言之，未來出租住宅的總樓面面積將低於核准的發展圖則許可的上限（即不超過西九文化區整體總樓面面積的 20%）。由於加強財務安排並不涉及出售土地，因此以酒店／辦公室／住宅用地在現時一般賣地條件下的市值來估算有關土地在加強財務安排下的價值並不適合。

加強財務安排的財務分析

- (g) 加強財務安排的財務預測詳情，包括政府所收前期款項及管理局攤分收入的估算，管理局的收入是否足以彌補西九文化區發展及營運文化及藝術設施的資金短缺，「建造、營運及移交」的合約年期，管理局年度的折現現金流，及用作預測／分析的財務模型（如有）；

加強財務安排會讓西九管理局在「建造、營運及移交」期間按預先訂定的比例攤分來自酒店／辦公室／住宅發展項目的租金收入，以持續營運西九。至於西九管理局可攤分的收入金額，則須視乎當前市場情況和西九管理局就個別發展組合訂定的發展參數而定。

另一方面，政府將向管理局透過公開招標而甄選的中標者收取前期款項（「展覽樞紐發展區」除外）。有關前期款項的總金額將取決於市場評估個別發展組合的招標條件後願意付出的款額。

「建造、營運及移交」協議須有合理地長的有效年期，例如 30 年，才會具備商業吸引力，但有關年期不應超越管理局獲批地的屆滿期。

管理局擬備加強財務安排的建議時，曾根據一系列假設和市場數據進行財務評估。由於財務評估採用的假設涉及敏感的商業資料，公開有關資料將影響相關招標過程，因此現階段未能為聯合小組委員會提供財務評估的詳情。

根據按若干假設進行的財務評估，管理局預計在「建造、營運及移交」期間，該局從酒店／辦公室／住宅發展組合中可獲攤分的經常收入，只可以用作減輕營運赤字。不過，在加強財務安排下，管理局可借助酒店／辦公室／住宅用地的發展權及長遠收入，探討不同的融資方案。同時，當各項「建造、營運及移交」協議的期限屆滿後，各相關發展項目便會交還管理局，而與私營機構合作伙伴攤分收入的安排亦告終止，屆時管理局將因這些發展項目的全部淨收入歸其所有而獲得可觀的收入。因此，預計加強財務安排將為管理局提供所需的財務能力，讓其可以持續營運以及繼續採用有機發展模式發展西九文化區，尤其是興建一座世界級的音樂中心。

- (h) 管理局是否會在招標前為發展組合預先訂定最低前期款項，和與發展商攤分的收入比例。管理局與政府是否就及盈餘攤分達成初步安排。

就展覽樞紐發展區而言，招標條件內並不會預先設定與管理局攤分收入的比例，投標者在衡量管理局所訂的招標條件後，須表明擬議與管理局

攤分「建造、營運及移交」組合營運收入的比例。至於其他的酒店／辦公室／住宅發展組合，投標者在衡量管理局所訂的招標條件（包括由管理局預先設定的收入攤分比例）後，需在遞交的投標文件中表明擬議支付的前期款項。管理局會將投標者願意攤分的比例或支付的前期款項金額納入判標的考慮。為確保私人發展商合理出價，管理局須在招標前為展覽樞紐發展區評估市場願意開出的十足市值收入攤分比例，以及為其餘的酒店／辦公室／住宅發展組合評估市場願意支付的預先評估十足市值前期款項；如投標者就收入攤分比例或前期款項的出價不合理地低於上述的十足市值，管理局保留取消判標的權利。管理局將進一步研究每個發展組合的招標細節，在顧及項目的商業可行性同時，確保中標者擬議的收入攤分比例或前期款項金額屬合理水平。

在制訂加強財務安排時，其中一項主要考慮因素是，要為管理局提供足夠但不過量的資源以應付財政困難，因此加強財務安排下將設有一套機制，讓政府在各項「建造、營運及移交」協議的期限屆滿時，因應管理局的撥款需要和財務狀況，有權與管理局攤分來自各發展項目的收入。

政府會在將與管理局訂立的項目協議內訂明攤分機制的原則，並適時與管理局制定詳細安排。

民政事務局
西九文化區管理局
2017年4月