

## 政府就西九文化区计划财务评估的回应（只有中文）

\*\*\*\*\*

就各方对西九文化区计划财务评估所采用的通胀率及建造成本假设提出的意见，民政事务局作出以下回应（只有中文）：

\* 政府建议的西九文化区计划财务安排，是参详了西九龙文娱艺术区核心文化艺术设施咨询委员会（咨询委员会）的建议，以及财务顾问就西九发展和营运作出的详细财务评估而拟定的。

\* 西九的财务评估是经过一个专业和严谨的过程，财务顾问于制订各项详细假设时已咨询了政府各有关部门，并经咨询委员会辖下的财务小组审视，全程历时超过一年。小组建议以一笔过拨款 216 亿元（二〇〇八年净现值）支付资本成本和以西九区内零售、饮食和娱乐设施租金收入填补文化艺术设施的营运亏损，这是一个审慎和可持续发展的方案。

\* 在估算建造成本时，财务顾问假设在 50 年的项目期内，通胀平均每年以 2% 增长。考虑到过往建造成的上下波动幅度，采用一个稳定及持续增长的通胀率用于长期的财务分析是恰当的做法。除考虑了通胀外，财务顾问亦于建造成本的估算中加入了比一般建筑工程更高的间接成本和风险溢价，留有相当空间以应付因不同因素带来成本上涨的情况。

\* 核心文化艺术设施的估计建造成本，已包括 23% 至 29% 的风险溢价，以应付包括成本上涨的风险。一般风险溢价多定在 10% 至 15%。间接成本亦预留 17% 至 24%，较一般为高。但是我们认同由于场馆的兴建及其他工程要尽快上马等因素，令建造成本波幅可能超出原来估算，我们故此订下高于一般的风险溢价去抵御成本上涨的压力。

\* 财务顾问进行了进一步分析，假设将核心文化艺术设施的间接成本及风险溢价均减低至最高 15%，得出的结果是，216 亿元的一笔过拨款可承受二〇〇七年至二〇一四年间（共八年）每年 3.4% 的建造成本名义增长，累积增幅达 31%；如假设这段时间（即二〇〇七年至二〇一四年（共八年）期间）建造成本持续每年有更大升幅，例如 6%，至累积增幅约 60%，则一笔过拨款需增加至 250 亿元。然而，参考过去的建造成本周期和起落幅度，财务顾问认为假设建造成本持续上升（至累积增幅达约 60%），而没有于中期至长期作出调整，并不太切合实际情况。

\* 基于这个审慎的财务评估，我们认为 216 亿元是合理的资本预算基础去推展西九，以建设所有的文化艺术及其他设施。

完

2 0 0 8 年 6 月 1 0 日（星期二）