

立法會西九龍文娛藝術區發展計劃小組委員會

西九計劃財務要求的評估

目的

本文件提供下列資料：-

- (a) 財務顧問在評估西九計劃財務要求時所採用的財務分析方法與各項假設；及
- (b) 根據西九龍文娛藝術區核心文化藝術設施諮詢委員會(以下簡稱「諮詢委員會」)的建議，而估算的西九計劃第一及第二階段設施的資本成本及營運盈虧細目表。

背景

2. 「發展建議邀請書」程序於 2006 年 2 月終止後，行政長官為打好穩健基礎，以制訂其他推展西九的新方案，於 2006 年 4 月委任諮詢委員會及轄下三個小組(即表演藝術與旅遊小組、博物館小組及財務小組)，負責重新審視並在適當情況下再確定西九核心文化藝術設施的需要，以及發展與營運這些設施的財務要求。諮詢委員會於 2007 年 6 月 30 日向行政長官提交建議報告，建議包括於西九設立一系列核心文化藝術設施和一個在財政上可持續營運和發展的融資方式。

3. 民政事務局聘請 GHK(Hong Kong)Limited 擔任財務顧問，協助財務小組進行西九計劃的財務評估。下文概述財務顧問在進行財務分析時所採用的方法與各項假設。

## 財務分析方法與各項主要假設

### 財務分析方法

#### 概要

4. 財務顧問進行財務分析時所採用的主要步驟順序概述如下：

- (a) 財務顧問以表演藝術與旅遊小組和博物館小組、「2005年10月方案」<sup>註1</sup>及「發展建議邀請書」的建議和要求，作為西九計劃的基礎，然後就每項設施及整個西九用地擬備詳細的假設及發展規範；
- (b) 財務顧問根據公私營合作分析及在香港和其他地區進行的市場情緒調查，為每項設施提議各種合適的採購方式，並將其歸納成為整個西九的多個採購方案，以此制定了三個私營機構參與的測試方案，每個方案均反映轉移至私營機構的不同風險程度。此外，財務顧問亦制定了一個反映公營部門現行採購做法的公營部門比較基準方案；

---

<sup>註1</sup> 政府於2005年10月宣佈就「發展建議邀請書」加入額外的規範，以回應公眾的關注。這些新的規範包括將西九地積比率設為1.81，以及將區內住宅發展總樓面面積上限訂為整體總樓面面積的百分之二十。

- (c) 財務顧問參考政府慣常做法，以及財務和經濟參數與市場情緒調查提供的實據，制定一套適用於財務分析的財務假設；
- (d) 財務顧問根據一套廣為接受的方法和 2006 年年底的市場情況，利用比較資料為擬議西九文化區內的住宅和商業設施估值，並計算土地餘值作為售地收益；
- (e) 就每項設施估算以下的成本和收益(未計風險調整及應急費用) -
- 初期資本成本，包括整體規劃、發展區和項目管理、建造費用及相關的顧問費用和合約管理成本；
  - 額外的資本成本，包括為 M+購置藏品、設置區外貯存庫和文物修復工作室設備、建立圖書館及籌備展覽的費用；
  - 定期的大型維修及翻新費用(屬資本成本)；
  - 營運成本與收入；
- (f) 進行風險評估及調整成本與收益，以反映相關採購方式或發展綜合計劃的情況，同時因應稅務和保險等因素作出調整；
- (g) 假設在 2008 年和 2009 年進行規劃(包括整體規劃)，在 2010 年售地，並假設計劃期由該年起計為期 50 年，藉此估算整個分析期每年的成本及收益；
- (h) 計算每項設施每年按付款當日價格計算的盈餘或赤字，及 2006 年的相等淨現值；以及

- (i) 結合個別核心文化藝術設施、共用設施及其他設施(包括售地收益)的財務分析結果作全面的分析，包括按付款當日價格計算的年度盈虧，以及整個西九計劃在不同方案下所產生的淨現值。

在本文件內列出的假設、成本及收益，是財務顧問根據諮詢委員會的建議所評估出的西九計劃財務要求。

### 淨現值方法

5. 財務顧問以淨現值方法來評估跨越多年的計劃期間預計的現金流量。在估算過程中，財務顧問首先以 2006 年價格估計資本成本及營運盈虧，再參考現金流量的分期(以百分比計)與時間，以及通脹，計算出按付款當日價格的每年現金流量。**附件 1(a)至 1(e)**分別概述化作資本成本的西九管理局營運成本、各項設施的建造成本、營運收益、營運開支及定期大型維修及翻新成本的現金流量的分期(以百分比計)與時間。淨現值利用折現現金流量法，以一個假設的名義折現率，把按付款當日價格計算的未來每年現金流量轉化為 2006 年的相等現值，從而得出西九計劃的整體成本的淨現值。換言之，以淨現值計算的總赤字相等於一筆過撥款的相等現值，用以支付在計劃期間文化藝術及相關設施的資本成本及營運赤字(即營運成本減去營運收入)；但這需假設投資本金的回報率相等於西九計劃用以計算淨現值的名義折現率，以及計劃期內每年現金流量的產生時間和數額確實如財務顧問在財務評估所假設的一樣。財務顧問認為淨現值方法是最適宜用來評估西九計劃的財務要求，和比較不同設施和採購方案之間的財務要求。

## 主要假設

6. 財務顧問根據諮詢委員會對核心文化藝術設施的建議、「2005年10月方案」所載的發展規範，以及「發展建議邀請書」內其他有關要求，進行財務分析。財務顧問又諮詢相關政府決策局及部門，並參考適用的本地與國際經驗及基準，制定多項假設以進行財務分析。主要的假設包括下列各項：

- (a) 分期發展文化藝術設施；
- (b) 文化藝術設施的營運假設；
- (c) 財務評估所採用的財務規範/假設；以及
- (d) 發展和營運計劃。

這些假設的詳情載於下文。

### (a) 分期發展文化藝術設施

7. 表演藝術與旅遊小組建議，因應表演設施的功能、地標式建築設計及特定形象，小部份演藝場地應為獨立建築物。這些場地包括大型表演場地、戲曲中心、大劇院<sup>1</sup>及音樂廳與室樂演奏廳(最後兩項設施應設於同一地點)。小組又指，應適當地匯聚其餘的設施，以產生協同效應和提高營運效益。然而，小組並未有就組合設施提出具體的建議，而只建議中型劇院及黑盒劇場應與商業設施融合。財務顧問考慮過表演藝術與旅遊小組的建議後，將演藝設施組合如下，以作財務評估-

**第一階段設施：**

- (i) 大型表演場地
- (ii) 大劇院1
- (iii) 音樂廳及室樂演奏廳
- (iv) 戲曲中心(包括大及小劇院各一)
- (v) 中型劇院1
- (vi) 中型劇院2及黑盒劇場1
- (vii) 黑盒劇場2及3
- (viii) 黑盒劇場4
- (ix) 廣場(包括表演藝術與旅遊小組所建議的小型天篷)

**第二階段設施：**

- (x) 大劇院2及中型劇院3
- (xi) 中型劇院4

**(b) 文化藝術設施的營運假設**

8. 財務顧問所採用的營運假設，參考了表演藝術與旅遊小組和博物館小組的建議，以及本地與海外的比較基準。下文闡述主要的營運假設。

**M+**

- 早期建立館藏成本為10億元(2006年價格)，以後每年館藏支出為2,000萬元(2006年價格)

- 策展成本佔全年營運開支總額：第一階段為27%及第二階段為35%(參考年份：開始營運後第10年)
- 每年目標入場人數初期為120萬人次，第二階段開放後每年可達200萬人次
- 一般入場費為25元

#### 演藝場地 (參考年份：開始營運後第10年)

- 使用率為82%至90%
- 平均票價介乎100至350元(2006年價格)
- 入座率為67%至72%
- 場地策劃表演節目成本佔每年營運開支總額6%至41% (大型表演場地為0%)

#### 一般

- 所有核心文化藝術設施均達世界級水平
- 營運初期為成本與收入的成長期
- 對演藝場地與展覽中心的需求在30年營運期間漸進增長

#### 發展區與項目管理

- 假設發展區與項目管理於2008年展開，並覆蓋整個評估期至2059年。有關管理可分為兩個階段：(i) 2008至2014年 – 以建造及發展區管理為主，以及(ii) 2015年起 – 以營運管理為主。

#### (c) 財務規範／假設

9. 以下是作出財務評估時所採用的財務規範／假設-

規 範	假 設
計劃期(由設計／建造至營運)	50年(由2010年至2059年)假設西九管理局在2008年成立，並在2008-2009年度完成西九的整體規劃)
實際折現率	每年4%
通脹率	每年2%
用於計算淨現值的名義折現率	6.1% [即 $(1+4\%) \times (1+2\%) - 1$ ]
建造成本上升率	每年2% 通脹率
員工成本上升率	每年2% 通脹率
售地收益	2006年第四季的估值，但假設在2010年賣地

(d) 發展和營運計劃

10. 財務顧問根據以下假設的發展及營運計劃，估計資本成本及營運赤字：



年(階段)	發展／營運計劃
第一階段：	
2008	成立西九管理局
2008-2009	西九管理局完成西九的整體規劃
2014-2015	所有第一階段核心文化藝術設施落成及啓用
第二階段：	
2026	第二階段表演藝術場地落成及啓用
2031	第二階段M+啓用

11. 財務顧問假設，除音樂廳/室樂演奏廳及戲曲中心外，表演藝術場地及展覽中心的設計及建造工程將需時三至四年，而由於需要一年時間進行諮詢委員會建議的國際建築設計比賽，M+、音樂廳/室樂演奏廳及戲曲中心的設計及建造工程則需要五年。因此，第一階段的表演藝術場地(音樂廳/室樂演奏廳及戲曲中心除外)可於 2014 年啓用，但 M+、音樂廳/室樂演奏廳及戲曲中心則需至 2015 年才開始運作。由於工程合約保留款額要在建造工程竣工之後一年付款，故繳付設計及建造工程費用年期比建造年期需時多一年。

### 建議的融資方案

12. 財務顧問進行的財務分析得出的主要結果如下：

- (a) 在同時考慮資本和營運成本後，建議的核心文化藝術設施並無一個能夠在財政上自給自足；

- (b) 只有兩個場地能夠在營運上有盈餘—就是展覽中心及大型表演場地；
- (c) 如落實表演藝術與旅遊小組及博物館小組所有有關核心文化藝術設施的建議，並沿用原先的發展組合，西九計劃將出現龐大的資金差額(西九計劃的估計資本成本及營運赤字超出商業及住宅用地的估計售地收益)；
- (d) 財務顧問亦曾探討市場對全期的公私營合作模式的反應，發現由於預期建設和營運方面會有風險和赤字，市場的興趣非常有限。本地的市場亦缺乏有能力的參與者。反之，讓私營機構參與營運而政府加以資助的模式，有更大機會吸引私營機構參與。因此，西九計劃大多應採用傳統的設計及建造合約，並另行批出營運及管理合約。

上述研究結果與國際經驗相符。國際經驗顯示，文化設施的經營，一般會出現虧損，需在資本及營運成本兩方面，獲得大量公帑資助。要維持文化藝術設施的長遠營運，設施應有足夠的經常收入。

13. 考慮到上述結果，總結意見認為西九計劃採用全期的公私營合作模式，要求私營機構斥資發展及保養設施，並長時期營運有關設施的空間非常有限。此外，場地之間互相補貼的空間亦有限。因此，財務顧問根據諮詢委員會建議，在評估西九計劃財務要求時，採用了非組合發展模式的私營機構參與方案。在這個方案下，私營機構將設計和建造核心文化藝術及共用設施，而建成後的設施的營運、保養及管理會由不同的私營機構，根據公營部門或西九管理局批出的營運、保養及管理合約，按指定表現水平進行。這個方案不會涉及私營機構融資，亦不會以土地直接資助核心文化藝術設施和基建設施的發展和營運。

14. 考慮到要為西九計劃提供穩定的資金來源、以最大靈活性分期發展文化區，及確保工程計劃早日完成和財政上的可持續性等指導原則，諮詢委員會建議採用下列融資方案推展西九發展計劃：

- (a) 資本成本由立法會一筆過撥款(大約相等於西九文化區內的住宅用地、商業用地內的酒店和辦公室部分的預計土地收入)支付；及
- (b) 將零售／飲食／娛樂的用地撥歸西九管理局，藉租金收入為該局提供穩定的經常收入來源，以填補核心文化藝術設施和相關設施的營運虧損。

這樣可令佔地 40 公頃的西九文化區以自負盈虧方式，發展和持續營運。

15. 在採取減少西九計劃資金差額的一系列措施後(包括縮減M+的規模，調校核心文化藝術設施的淨作業樓面面積與總樓面面積的比率，調校零售／飲食／娛樂與酒店和辦公室之間的總樓面面積比例，及調整西九管理局與政府之間就建造及保養共用設施及基礎設施的撥款責任)，諮詢委員會建議下述西九的發展組合－

發展組合	總樓面面積	佔整體總樓面面積百分比
文化及相關組合		
(A) 文化藝術/共用設施		
<b>M+<sup>註2</sup></b>	61 950平方米	8%
展覽中心	12 500平方米	2%
演藝場地	188 895平方米	26%
其他文化藝術設施	15 000平方米	2%
共用設施(包括工務計劃下另行撥款興建的項目)	20 000平方米	3%
(B) 零售／飲食／娛樂設施(賺取租金收入以補貼以上(A)項除工務計劃項目外的營運虧損)	119 000平方米	16%
<b>小計</b>	<b>417 345平方米</b>	<b>57%</b>
住宅/商業設施組合		
(A) 住宅：別墅及分層住宅	145 257平方米	20%
(B) 酒店	56 000平方米	8%
(C) 辦公室 <sup>註3</sup>	107 683平方米	15%
<b>小計</b>	<b>308 940平方米</b>	<b>43%</b>
<b>總計</b>	<b>726 285平方米</b>	<b>100%</b>

<sup>註2</sup> M+在西九區內部分。

<sup>註3</sup> 為提供更大靈活性，28 000 平方米總樓面面積可由市場力量決定用作酒店或辦公室發展。

16. 這將會是個均衡的發展組合，其中包括佔整體總樓面面積 36%(相對於「發展建議邀請書」的 30%)的核心文化藝術設施。這些設施會與佔整體總樓面面積 15%的辦公室、16%的零售／飲食／娛樂設施、8%的酒店，以及最多 20%的住宅適當地融合。

## 成本<sup>註 4</sup>與收益細目

### 資本成本

17. 為配合諮詢委員會建議的融資方案，以及假設西九管理局在 2008 年年底成立，當局計劃於 2008 年年中向財務委員會申請一筆過撥款 216 億元給予西九管理局，以支付計劃期內其轄下設施的資本成本。資本成本包括—

- (a) 西九管理局在發展第一階段設施時的營運成本(化作資本成本)；
- (b) 第一階段及第二階段文化藝術設施(包括區外貯存庫及文物修復工作室的土地及發展成本)、其他相關設施(包括公共休憩用地、穿梭列車系統及公眾停車場)和零售／飲食／娛樂設施的規劃、設計及建造成本；
- (c) 定期大型維修及翻新(b)項設施的費用；

---

<sup>註 4</sup> 不包括建議由政府透過工務計劃另行撥款興建的道路、公眾碼頭、消防局、警崗、公廁、排水渠等及其他工程項目。

- (d) 早期為 M+購置藏品的費用及化作資本成本計算的每年購置藏品費用；籌備展覽、設置區外貯存庫及文物修復工作室設備，和建立圖書館的費用。

上述(a)至(d)項個別設施的資本成本分項數字載於附件 2。在直至 2059 年的計劃期內，每十年的個別資本成本項目的現金流量需求載於附件 3。

18. 下文載列個別資本成本項目的詳情。

(a)西九管理局在發展第一階段設施時的營運成本(化作資本成本)

19. 在進行財務評估時，財務顧問將未來的西九管理局於 2008 年至 2014 年第一階段核心文化藝術設施落成時的營運成本，包括 2008 至 2009 年的整體規劃成本(以 2006 年價格計算為每年約 1,670 萬元)，化作資本成本計算，以將它與西九文化區營運期間的營運赤字區分。財務顧問估計西九管理局發展第一階段設施時需要聘用 90 名員工。以 2006 年價格計算，每年總支出約為 1 億 8 千 9 百 4 十萬元(包括員工成本及其他營運開支)。附件 4 列載化作資本成本的西九管理局的營運開支(包括整體規劃)(2008 年的淨現值)及 2008 年至 2014 年的每年現金流量(按付款當日價格計算)。

(b)設計、規劃及建造成本

20. 在估計個別設施的設計、規劃和建造成本時，財務顧問已考慮下述規範/假設：

- (i) 建造樓面面積(Construction Floor Area)/樓面面積；

- (ii) 每平方米建造樓面面積/樓面面積的單位成本<sup>註 5</sup>– 包括地基、樓宇建造和內部裝修(包括裝置/設備)的估計成本;
- (iii) M+區外貯存庫及文物修復工作室的土地成本;
- (iv) 設計、規劃及建造過程所需的顧問費用及合約管理成本; 以及
- (v) 設計、規劃及建造過程所涉的建造風險或應急費用。

個別設施的規範/假設及設計、規劃及建造成本總額(2006年價格)的計算詳情載於附件 5(a)，其 2008 年的淨現值和預計計劃期內每年的現金流量(以付款當日價格計算)則載於附件 5(b)。

#### (c) 定期大型維修及翻新費用

21. 財務顧問已為各設施的定期大型維修和翻新作撥備，撥備範圍涵蓋文化藝術設施和相關設施的內部裝修和機電設備費用，以代替每年為資產折舊及重置的撥備。至於建築物保養，財務顧問已在個別設施的營運帳目內作出每年撥備。財務顧問估計，核心文化藝術設施須每 20 年進行一次大型維修及翻新(除廣場為 30 年外)，而非核心文化藝術設施則需要每 12 年(零售/飲食/娛樂設施)至 30 年(穿梭列車系統及公共休憩用地)作一次大型維修及翻新。個別西九設施的定期

---

<sup>註 5</sup> 財務顧問根據各項設施的一系列詳細假設，估計建造成本。有關詳細假設、相關研究和基準載於 2007 年 4 月的財務顧問最後報告附件 C(M+及展覽中心)和附件 D(表演藝術場地)。具體而言，就核心文化藝術設施的估計建造成本而言，財務顧問的工料測量師比較了其他國家的例子。工料測量師就時間因素(設施落成年份)和香港的建造成本作出調整，為就香港情況進行實際的購買力平價比較。

大修及翻新工程的規模和周期，以及每次所需的費用總額載於附件 6(a)，其 2008 年的淨現值和預計計劃期內每年的現金流量(以付款當日價格計算)則載於附件 6(b)。

(d) M+的館藏及其他費用

22. 財務顧問已為 M+預留款項，作為購置藏品、籌備展覽、購置文物修復工作室的設備和設立圖書館的資本成本。

23. 財務顧問估計需要 10 億元(2006 年價格)的初期資本來建立規模龐大及重要的館藏，以配合 M+的地位和特色。而由 2015 年至 2059 年的計劃期內，每年的館藏預算為 2 千萬元(2006 年價格)。

24. 財務顧問把定期布置 M+展廳的費用定為每平方米 12,750 元(2006 年價格)。假設第一階段 M+的展廳面積為 16,000 平方米，第二階段落成後，展廳面積會增加 10,000 平方米。財務顧問已為 M+第一階段和第二階段啓用最初期的布置工作和其後每 15 年進行更新的工作預留款項。

25. 財務顧問亦預留 2 千 6 百萬元(2006 年價格)作為第一階段 M+竣工後購置文物修復工作室設備的費用，並假設其後每 10 年更新百分之五十的設備[即約 1 千 3 百萬元(2006 年價格)]。



26. 財務顧問已預留為數 2 千 8 百萬元(2006 年價格)的一筆過款項，作為 M+ 第一階段竣工後設立圖書館之用。營運圖書館的成本則由 M+ 的每年營運帳目支付。

27. 在西九計劃期間為 M+ 購置藏品、籌備展覽、購置文物修復工作室設備和設立圖書館的費用，以 2008 年淨現值計算的成本和預計計劃期內每年的現金流量(以付款當日價格計算)載於附件 7。

### *土地收益*

28. 財務顧問是按照廣為接受的方法和 2006 年年底的市場情況，評估住宅、酒店和辦公室用地的售地收益。就住宅而言，財務顧問參考相關的土地交易資料，以直接比較方法進行估值。至於別墅、酒店和辦公室用地的估值，由於市場上的土地交易資料不多，財務顧問另行採用餘值法，評估擬議發展的總發展價值(即銷售落成發展計劃可能得到的收益)。從總發展價值扣除發展成本和所需利潤後，便可得出餘值，顯示擬議發展的土地價值。根據此估值(2006 年 12 月的評估)，住宅、酒店和辦公室用地的價值總額約為 221 億元(2006 年價格)。財務顧問假設在 2010 年售地，並假設地價會隨通脹調整，而售地收益在該年入帳。以 2008 年淨現值計算的售地收益為 213 億元，計算方法是以名義折現率 6.1%，把 2010 年的預計售地收益(以付款當日價格計算)折現至 2008 年的相等現值。售地收益細目載於附件 8。

### 零售/飲食/娛樂設施的租金收入

29. 財務顧問估計零售/飲食/娛樂設施的每月租金收入淨額是商店每平方米面積323元(2006年價格)，以及停車位每個2,500元(2006年價格)。以2006年價格計算的每年淨租金收入為4億7千3百萬，而至2059年整個計劃期內的淨租金收入總額為84億元(2008年淨現值)。在整個計劃期內以2008年淨現值計算的零售/飲食/娛樂設施的營運盈餘和預計計劃期內每年的現金流量(以付款當日價格計算)載於**附件9**。

### 西九設施的營運盈餘/赤字

30. 營運盈餘/赤字包括-

- (a) 核心文化藝術設施、其他文化藝術設施、穿梭列車系統、公眾停車場和公共休憩用地的營運盈餘/赤字；以及
- (b) 西九管理局的營運成本(主要在地區管理方面的成本)。

以2008年淨現值計算的總營運赤字是76億。各設施(除零售/飲食/娛樂設施外)的營運盈餘/赤字及營運成本回收率(參考年份:開始營運後第10年)細目表載於**附件10**。

31. 各核心文化藝設施的主要營運假設載於**附件11**。

民政事務局

二零零八年一月

立法會西九龍文娛藝術區發展計劃小組委員會

西九計劃財務要求的評估

附件目錄

附件	內容
1 (a)	化作資本成本的西九管理局營運開支的現金流量分期(%)與時間
(b)	建造成本的現金流量分期(%)與時間
(c)	營運收入的現金流量分期(%)與時間
(d)	營運開支的現金流量分期(%)與時間
(e)	大型維修及翻新費用的現金流量分期(%)與時間
2	資本成本的細項分析 - 2008 年的淨現值及現金流量總額 (按付款當日價格計算)(百萬元)
3	資本成本的現金流量分析(以付款當日價格計算)(百萬元)
4	化作資本成本的西九管理局的營運開支 (包括整體規劃) – 2008 年的淨現值及現金流量(以付款當日價格計算)(百萬元)
5 (a)	建造成本的詳情(以 2006 年價格計)
(b)	建造成本 2008 年的淨現值及現金流量(以付款當日價格計算)的詳情(百萬元)
6 (a)	大型維修及翻新成本(2006 年價格)
(b)	大型維修及翻新成本 - 以淨現值和付款當日價格計算(百萬元)
7	M+的館藏及其他成本 - 2008 年的淨現值及現金流量 (付款當日價格)(百萬元)
8	售地收益細目表- 估值及淨現值
9	零售/飲食/娛樂設施的租金收入淨額 - 2008 的淨現值及現金流量(付款當日價格)(百萬元)

立法會西九龍文娛藝術區發展計劃小組委員會

西九計劃財務要求的評估

附件目錄

附件	內容
10	各項設施(零售/飲食/娛樂設施除外)的營運盈餘/赤字(2008年的淨現值及現金流量(按付款當日價格計算))(百萬元)及營運成本回收率
11 (a)(i)	M+ (第一階段) – 營運假設
(a)(ii)	M+ (第二階段) – 營運假設
(b)	展覽中心 – 營運假設
(c)	演藝場地 – 營運假設

**西九文化區**

化作資本成本的西九管理局營運開支的現金流量分期(%)與時間

	總計	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015 至 2059
第一階段									
1 管理及整體規劃									
1.1 整體規劃	100%	50%	50%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
1.2 發展區及項目的管理	100%	14.3%	14.3%	14.3%	14.3%	14.3%	14.3%	14.3%	0%

西九文化區  
建造成本的現金流量分期(%)與時間

	總計	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
<b>第一階段</b>																			
<b>1 管理及整體規劃</b>																			
1.1 整體規劃	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
1.2 地區及工程項目管理	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
<b>2 博物館及展覽地方</b>																			
2.1 M+	100%	0%	0%	0%	7%	23%	42%	25%	3%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
2.2 展覽中心	100%	0%	0%	0%	7%	46%	44%	3%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
<b>3 表演藝術設施</b>																			
3.1 大型表演場地	100%	0%	0%	7%	23%	42%	25%	3%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
3.2 大劇院1	100%	0%	0%	7%	23%	42%	25%	3%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
3.3 音樂廳與室樂演奏廳	100%	0%	0%	0%	7%	23%	42%	25%	3%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
3.4 戲曲中心	100%	0%	0%	0%	7%	23%	42%	25%	3%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
3.5 中型劇院1	100%	0%	0%	0%	7%	46%	44%	3%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
3.6 中型劇院2及黑盒劇場1	100%	0%	0%	7%	23%	42%	25%	3%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
3.7 黑盒劇場2及3	100%	0%	0%	0%	7%	46%	44%	3%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
3.8 黑盒劇場4	100%	0%	0%	0%	7%	46%	44%	3%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
3.9 廣場	100%	0%	0%	7%	46%	44%	3%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
<b>4 其他文化藝術用途</b>	100%	0%	0%	0%	7%	46%	44%	3%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
<b>5 交通設施</b>																			
5.1 穿梭列車系統	100%	0%	0%	7%	46%	44%	3%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
5.2 停車場	100%	0%	0%	7%	46%	44%	3%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
<b>6 共用設施</b>																			
6.1 公共休憩用地	100%	0%	0%	7%	46%	44%	3%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
<b>7 零售/飲食/娛樂設施</b>	100%	0%	0%	0%	0%	48.5%	48.5%	3%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
<b>第二階段</b>																			
<b>8 表演藝術設施 (第二階段)</b>																			
8.1 大劇院 2及中型劇院 3	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	7%	23%	42%	25%
8.2 中型劇院 4	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	7%	46%	44%
<b>9 M+ (第二階段)</b>	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%

西九文化區  
建造成本的現金流量分期(%)與時間

	總計	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032 至 2059
<b>第一階段</b>								
<b>1 管理及整體規劃</b>								
1.1 整體規劃	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
1.2 地區及工程項目管理	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
<b>2 博物館及展覽地方</b>								
2.1 M+	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
2.2 展覽中心	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
<b>3 表演藝術設施</b>								
3.1 大型表演場地	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
3.2 大劇院1	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
3.3 音樂廳與室樂演奏廳	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
3.4 戲曲中心	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
3.5 中型劇院1	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
3.6 中型劇院2及黑盒劇場1	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
3.7 黑盒劇場2及3	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
3.8 黑盒劇場4	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
3.9 廣場	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
<b>4 其他文化藝術用途</b>	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
<b>5 交通設施</b>								
5.1 穿梭列車系統	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
5.2 停車場	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
<b>6 共用設施</b>								
6.1 公共休憩用地	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
<b>7 零售/飲食/娛樂設施</b>	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
<b>第二階段</b>								
<b>8 表演藝術設施 (第二階段)</b>								
8.1 大劇院 2及中型劇院 3	100%	3%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
8.2 中型劇院 4	100%	3%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
<b>9 M+ (第二階段)</b>	100%	0%	0%	7%	46%	44%	3%	0%

西九文化區  
營運收入的現金流量分期(%)與時間

	年數	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
<b>第一階段</b>																			
<b>1 管理及整體規劃</b>																			
1.1 整體規劃	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
1.2 地區及工程項目管理	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
<b>2 博物館及展覽地方</b>																			
2.1 M+	45	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	85%	90%	95%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
2.2 展覽中心	46	0%	0%	0%	0%	0%	0%	80%	75%	80%	85%	90%	92%	94%	96%	98%	100%	101%	102%
<b>3 表演藝術設施</b>																			
3.1 大型表演場地	46	0%	0%	0%	0%	0%	0%	80%	75%	80%	85%	90%	92%	94%	96%	98%	100%	101%	102%
3.2 大劇院1	46	0%	0%	0%	0%	0%	0%	80%	75%	80%	85%	90%	92%	94%	96%	98%	100%	101%	102%
3.3 音樂廳與室樂演奏廳	45	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	80%	75%	80%	85%	90%	92%	94%	96%	98%	100%	101%
3.4 戲曲中心	45	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	80%	75%	80%	85%	90%	92%	94%	96%	98%	100%	101%
3.5 中型劇院1	46	0%	0%	0%	0%	0%	0%	80%	75%	80%	85%	90%	92%	94%	96%	98%	100%	101%	101%
3.6 中型劇院2及黑盒劇場1	46	0%	0%	0%	0%	0%	0%	80%	75%	80%	85%	90%	92%	94%	96%	98%	100%	100%	101%
3.7 黑盒劇場2及3	46	0%	0%	0%	0%	0%	0%	80%	75%	80%	85%	90%	92%	94%	96%	98%	100%	100%	101%
3.8 黑盒劇場4	46	0%	0%	0%	0%	0%	0%	80%	75%	80%	85%	90%	92%	94%	96%	98%	100%	100%	101%
3.9 廣場	47	0%	0%	0%	0%	0%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
<b>4 其他文化藝術用途</b>	46	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
<b>5 交通設施</b>																			
5.1 穿梭列車系統	47	0%	0%	0%	0%	0%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
5.2 停車場	47	0%	0%	0%	0%	0%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
<b>6 共用設施</b>																			
6.1 公共休憩用地	47	0%	0%	0%	0%	0%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
<b>7 零售/飲食/娛樂設施</b>	46	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
<b>第二階段</b>																			
<b>8 表演藝術設施 (第二階段)</b>																			
8.1 大劇院 2及中型劇院 3	34	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
8.2 中型劇院 4	34	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
<b>9 M+ (第二階段)</b>	29	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%



西九文化區  
營運收入的現金流量分期(%)與時間

	年數	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
<b>第一階段</b>																			
<b>1 管理及整體規劃</b>																			
1.1 整體規劃	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
1.2 地區及工程項目管理	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
<b>2 博物館及展覽地方</b>																			
2.1 M+	45	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
2.2 展覽中心	46	102%	103%	104%	105%	106%	107%	108%	108%	109%	110%	111%	112%	113%	114%	115%	116%	117%	117%
<b>3 表演藝術設施</b>																			
3.1 大型表演場地	46	103%	104%	105%	106%	107%	108%	109%	110%	111%	112%	113%	114%	115%	116%	117%	118%	119%	120%
3.2 大劇院1	46	103%	104%	105%	106%	107%	108%	109%	111%	112%	113%	114%	115%	116%	117%	119%	120%	121%	122%
3.3 音樂廳與室樂演奏廳	45	102%	103%	104%	106%	107%	108%	109%	110%	112%	113%	114%	115%	117%	118%	119%	120%	122%	123%
3.4 戲曲中心	45	101%	102%	102%	103%	104%	104%	105%	106%	106%	107%	108%	108%	109%	110%	110%	111%	112%	112%
3.5 中型劇院1	46	102%	102%	103%	103%	104%	104%	105%	105%	106%	106%	107%	107%	108%	108%	109%	109%	110%	111%
3.6 中型劇院2及黑盒劇場1	46	101%	102%	102%	103%	103%	104%	104%	105%	106%	106%	107%	107%	108%	108%	109%	109%	110%	110%
3.7 黑盒劇場2及3	46	101%	102%	102%	103%	103%	103%	104%	104%	105%	105%	106%	106%	107%	107%	108%	108%	108%	109%
3.8 黑盒劇場4	46	101%	102%	102%	103%	103%	103%	104%	104%	105%	105%	106%	106%	107%	107%	108%	108%	108%	109%
3.9 廣場	47	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
<b>4 其他文化藝術用途</b>	46	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
<b>5 交通設施</b>																			
5.1 穿梭列車系統	47	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
5.2 停車場	47	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
<b>6 共用設施</b>																			
6.1 公共休憩用地	47	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
<b>7 零售/飲食/娛樂設施</b>	46	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
<b>第二階段</b>																			
<b>8 表演藝術設施 (第二階段)</b>																			
8.1 大劇院 2及中型劇院 3	34	80%	75%	80%	85%	90%	92%	94%	96%	98%	100%	101%	102%	103%	104%	105%	107%	108%	109%
8.2 中型劇院 4	34	80%	75%	80%	85%	90%	92%	94%	96%	98%	100%	101%	101%	102%	103%	104%	104%	105%	106%
<b>9 M+ (第二階段)</b>	29	0%	0%	0%	0%	0%	100%	85%	90%	95%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

西九文化區  
營運收入的現金流量分期(%)與時間

	年數	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059
<b>第一階段</b>																	
<b>1 管理及整體規劃</b>																	
1.1 整體規劃	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
1.2 地區及工程項目管理	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
<b>2 博物館及展覽地方</b>																	
2.1 M+	45	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
2.2 展覽中心	46	117%	117%	117%	117%	117%	117%	117%	117%	117%	117%	117%	117%	117%	117%	117%	117%
<b>3 表演藝術設施</b>																	
3.1 大型表演場地	46	120%	120%	120%	120%	120%	120%	120%	120%	120%	120%	120%	120%	120%	120%	120%	120%
3.2 大劇院1	46	122%	122%	122%	122%	122%	122%	122%	122%	122%	122%	122%	122%	122%	122%	122%	122%
3.3 音樂廳與室樂演奏廳	45	124%	124%	124%	124%	124%	124%	124%	124%	124%	124%	124%	124%	124%	124%	124%	124%
3.4 戲曲中心	45	113%	113%	113%	113%	113%	113%	113%	113%	113%	113%	113%	113%	113%	113%	113%	113%
3.5 中型劇院1	46	111%	111%	111%	111%	111%	111%	111%	111%	111%	111%	111%	111%	111%	111%	111%	111%
3.6 中型劇院2及黑盒劇場1	46	110%	110%	110%	110%	110%	110%	110%	110%	110%	110%	110%	110%	110%	110%	110%	110%
3.7 黑盒劇場2及3	46	109%	109%	109%	109%	109%	109%	109%	109%	109%	109%	109%	109%	109%	109%	109%	109%
3.8 黑盒劇場4	46	109%	109%	109%	109%	109%	109%	109%	109%	109%	109%	109%	109%	109%	109%	109%	109%
3.9 廣場	47	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
<b>4 其他文化藝術用途</b>	46	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
<b>5 交通設施</b>																	
5.1 穿梭列車系統	47	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
5.2 停車場	47	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
<b>6 共用設施</b>																	
6.1 公共休憩用地	47	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
<b>7 零售/飲食/娛樂設施</b>	46	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
<b>第二階段</b>																	
<b>8 表演藝術設施 (第二階段)</b>																	
8.1 大劇院 2及中型劇院 3	34	110%	111%	112%	114%	115%	116%	117%	119%	120%	121%	122%	124%	124%	124%	124%	124%
8.2 中型劇院 4	34	106%	107%	108%	109%	109%	110%	111%	112%	113%	113%	114%	115%	115%	115%	115%	115%
<b>9 M+ (第二階段)</b>	29	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

西九文化區  
營運開支的現金流量分期(%)與時間

	年數	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
<b>第一階段</b>																			
<b>1 管理及整體規劃</b>																			
1.1 整體規劃	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
1.2 地區及工程項目管理	45	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
<b>2 博物館及展覽地方</b>																			
2.1 M+	46	0%	0%	0%	0%	0%	0%	50%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
2.2 展覽中心	47	0%	0%	0%	0%	0%	50%	95%	95%	95%	95%	95%	96%	97%	98%	99%	100%	100%	100%
<b>3 表演藝術設施</b>																			
3.1 大型表演場地	47	0%	0%	0%	0%	0%	50%	95%	95%	95%	95%	95%	96%	97%	98%	99%	100%	100%	100%
3.2 大劇院1	47	0%	0%	0%	0%	0%	50%	95%	95%	95%	95%	95%	96%	97%	98%	99%	100%	100%	101%
3.3 音樂廳與室樂演奏廳	46	0%	0%	0%	0%	0%	0%	50%	95%	95%	95%	95%	95%	96%	97%	98%	99%	100%	101%
3.4 戲曲中心	46	0%	0%	0%	0%	0%	0%	50%	95%	95%	95%	95%	95%	96%	97%	98%	99%	100%	100%
3.5 中型劇院1	47	0%	0%	0%	0%	0%	50%	95%	95%	95%	95%	95%	96%	97%	98%	99%	100%	100%	100%
3.6 中型劇院2及黑盒劇場1	47	0%	0%	0%	0%	0%	50%	95%	95%	95%	95%	95%	96%	97%	98%	99%	100%	100%	100%
3.7 黑盒劇場2及3	47	0%	0%	0%	0%	0%	50%	95%	95%	95%	95%	95%	96%	97%	98%	99%	100%	100%	100%
3.8 黑盒劇場4	47	0%	0%	0%	0%	0%	50%	95%	95%	95%	95%	95%	96%	97%	98%	99%	100%	100%	100%
3.9 廣場	48	0%	0%	0%	0%	50%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
<b>4 其他文化藝術用途</b>	46	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
<b>5 交通設施</b>																			
5.1 穿梭列車系統	47	0%	0%	0%	0%	0%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
5.2 停車場	47	0%	0%	0%	0%	0%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
<b>6 共用設施</b>																			
6.1 公共休憩用地	47	0%	0%	0%	0%	0%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
<b>7 零售/飲食/娛樂設施</b>	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
<b>第二階段</b>																			
<b>8 表演藝術設施 (第二階段)</b>																			
8.1 大劇院 2及中型劇院 3	35	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	50%
8.2 中型劇院 4	35	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	50%
<b>9 M+ (第二階段)</b>	30	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%

西九文化區  
營運開支的現金流量分期(%)與時間

	年數	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
<b>第一階段</b>																			
<b>1 管理及整體規劃</b>																			
1.1 整體規劃	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
1.2 地區及工程項目管理	45	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
<b>2 博物館及展覽地方</b>																			
2.1 M+	46	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
2.2 展覽中心	47	101%	101%	101%	101%	102%	102%	102%	102%	103%	103%	103%	103%	104%	104%	104%	104%	105%	105%
<b>3 表演藝術設施</b>																			
3.1 大型表演場地	47	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	101%	101%	101%	101%	101%	101%	101%	101%
3.2 大劇院1	47	101%	102%	102%	102%	103%	103%	104%	104%	104%	105%	105%	106%	106%	106%	107%	107%	108%	108%
3.3 音樂廳與室樂演奏廳	46	101%	102%	103%	103%	104%	105%	106%	106%	107%	108%	109%	109%	110%	111%	112%	112%	113%	114%
3.4 戲曲中心	46	100%	101%	101%	101%	101%	102%	102%	102%	102%	103%	103%	103%	103%	104%	104%	104%	104%	105%
3.5 中型劇院1	47	101%	101%	101%	101%	101%	101%	102%	102%	102%	102%	102%	102%	103%	103%	103%	103%	103%	104%
3.6 中型劇院2及黑盒劇場1	47	101%	101%	101%	101%	101%	101%	102%	102%	102%	102%	102%	102%	103%	103%	103%	103%	103%	104%
3.7 黑盒劇場2及3	47	100%	101%	101%	101%	101%	101%	101%	101%	102%	102%	102%	102%	102%	102%	102%	103%	103%	103%
3.8 黑盒劇場4	47	100%	100%	101%	101%	101%	101%	101%	101%	101%	101%	101%	102%	102%	102%	102%	102%	102%	102%
3.9 廣場	48	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
<b>4 其他文化藝術用途</b>	46	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
<b>5 交通設施</b>																			
5.1 穿梭列車系統	47	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
5.2 停車場	47	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
<b>6 共用設施</b>																			
6.1 公共休憩用地	47	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
<b>7 零售/飲食/娛樂設施</b>	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
<b>第二階段</b>																			
<b>8 表演藝術設施 (第二階段)</b>																			
8.1 大劇院 2及中型劇院 3	35	95%	95%	95%	95%	95%	96%	97%	98%	99%	100%	101%	101%	102%	103%	103%	104%	105%	105%
8.2 中型劇院 4	35	95%	95%	95%	95%	95%	96%	97%	98%	99%	100%	100%	101%	101%	102%	102%	103%	103%	103%
<b>9 M+ (第二階段)</b>	30	0%	0%	0%	0%	50%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

西九文化區  
營運開支的現金流量分期(%)與時間

	年數	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059
<b>第一階段</b>																	
<b>1 管理及整體規劃</b>																	
1.1 整體規劃	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
1.2 地區及工程項目管理	45	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
<b>2 博物館及展覽地方</b>																	
2.1 M+	46	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
2.2 展覽中心	47	105%	105%	105%	105%	105%	105%	105%	105%	105%	105%	105%	105%	105%	105%	105%	105%
<b>3 表演藝術設施</b>																	
3.1 大型表演場地	47	101%	101%	101%	101%	101%	101%	101%	101%	101%	101%	101%	101%	101%	101%	101%	101%
3.2 大劇院1	47	108%	108%	108%	108%	108%	108%	108%	108%	108%	108%	108%	108%	108%	108%	108%	108%
3.3 音樂廳與室樂演奏廳	46	115%	115%	115%	115%	115%	115%	115%	115%	115%	115%	115%	115%	115%	115%	115%	115%
3.4 戲曲中心	46	105%	105%	105%	105%	105%	105%	105%	105%	105%	105%	105%	105%	105%	105%	105%	105%
3.5 中型劇院1	47	104%	104%	104%	104%	104%	104%	104%	104%	104%	104%	104%	104%	104%	104%	104%	104%
3.6 中型劇院2及黑盒劇場1	47	104%	104%	104%	104%	104%	104%	104%	104%	104%	104%	104%	104%	104%	104%	104%	104%
3.7 黑盒劇場2及3	47	103%	103%	103%	103%	103%	103%	103%	103%	103%	103%	103%	103%	103%	103%	103%	103%
3.8 黑盒劇場4	47	102%	102%	102%	102%	102%	102%	102%	102%	102%	102%	102%	102%	102%	102%	102%	102%
3.9 廣場	48	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
<b>4 其他文化藝術用途</b>	46	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
<b>5 交通設施</b>																	
5.1 穿梭列車系統	47	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
5.2 停車場	47	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
<b>6 共用設施</b>																	
6.1 公共休憩用地	47	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
<b>7 零售/飲食/娛樂設施</b>	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
<b>第二階段</b>																	
<b>8 表演藝術設施 (第二階段)</b>																	
8.1 大劇院 2及中型劇院 3	35	106%	107%	107%	108%	109%	110%	110%	111%	112%	113%	113%	114%	114%	114%	114%	114%
8.2 中型劇院 4	35	104%	104%	105%	105%	106%	106%	106%	107%	107%	108%	108%	109%	109%	109%	109%	109%
<b>9 M+ (第二階段)</b>	30	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

西九文化區  
大型維修及翻新費用的現金流量分期(%)與時間

	總計	次數	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
<b>第一階段</b>																				
<b>1 管理及整體規劃</b>																				
1.1 整體規劃	0%	0	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
1.2 地區及工程項目管理	0%	0	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
<b>2 博物館及展覽地方</b>																				
2.1 M+	96%	2	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
2.2 展覽中心	94%	2	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
<b>3 表演藝術設施</b>																				
3.1 大型表演場地	102%	2	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
3.2 大劇院1	104%	2	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
3.3 音樂廳與室樂演奏廳	104%	2	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
3.4 戲曲中心	104%	2	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
3.5 中型劇院1	104%	2	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
3.6 中型劇院2及黑盒劇場1	102%	2	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
3.7 黑盒劇場2及3	98%	2	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
3.8 黑盒劇場4	98%	2	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
3.9 廣場	50%	1	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
<b>4 其他文化藝術用途</b>	28%	2	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
<b>5 交通設施</b>																				
5.1 穿梭列車系統	60%	1	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
5.2 停車場	42%	2	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
<b>6 共用設施</b>																				
6.1 公共休憩用地	46%	1	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
<b>7 零售/飲食/娛樂設施</b>	每平方米 3,229元	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	每平方米 3,229元
<b>第二階段</b>																				
<b>8 表演藝術設施 (第二階段)</b>																				
8.1 大劇院 2及中型劇院 3	52%	1	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
8.2 中型劇院 4	52%	1	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
<b>9 M+ (第二階段)</b>	48%	1	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%

西九文化區  
大型維修及翻新費用的現金流量分期(%)與時間

	總計	次數	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
<b>第一階段</b>																				
<b>1 管理及整體規劃</b>																				
1.1 整體規劃	0%	0	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
1.2 地區及工程項目管理	0%	0	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
<b>2 博物館及展覽地方</b>																				
2.1 M+	96%	2	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	48%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
2.2 展覽中心	94%	2	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	47%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
<b>3 表演藝術設施</b>																				
3.1 大型表演場地	102%	2	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	51%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
3.2 大劇院1	104%	2	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	52%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
3.3 音樂廳與室樂演奏廳	104%	2	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	52%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
3.4 戲曲中心	104%	2	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	52%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
3.5 中型劇院1	104%	2	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	52%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
3.6 中型劇院2及黑盒劇場1	102%	2	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	51%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
3.7 黑盒劇場2及3	98%	2	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	49%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
3.8 黑盒劇場4	98%	2	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	49%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
3.9 廣場	50%	1	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	50%	0%
<b>4 其他文化藝術用途</b>	28%	2	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	14%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
<b>5 交通設施</b>																				
5.1 穿梭列車系統	60%	1	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	60%	0%
5.2 停車場	42%	2	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	21%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
<b>6 共用設施</b>																				
6.1 公共休憩用地	46%	1	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	46%	0%
<b>7 零售/飲食/娛樂設施</b>	每平方米 3,229元	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	每平方米 3,229元	-	-	-	-	-	-
<b>第二階段</b>																				
<b>8 表演藝術設施 (第二階段)</b>																				
8.1 大劇院 2及中型劇院 3	52%	1	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
8.2 中型劇院 4	52%	1	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
<b>9 M+ (第二階段)</b>	48%	1	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%

西九文化區  
大型維修及翻新費用的現金流量分期(%)與時間

	總計	次數	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059
<b>第一階段</b>																		
<b>1 管理及整體規劃</b>																		
1.1 整體規劃	0%	0	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
1.2 地區及工程項目管理	0%	0	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
<b>2 博物館及展覽地方</b>																		
2.1 M+	96%	2	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	48%	0%	0%	0%	0%	0%
2.2 展覽中心	94%	2	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	47%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
<b>3 表演藝術設施</b>																		
3.1 大型表演場地	102%	2	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	51%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
3.2 大劇院1	104%	2	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	52%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
3.3 音樂廳與室樂演奏廳	104%	2	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	52%	0%	0%	0%	0%	0%
3.4 戲曲中心	104%	2	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	52%	0%	0%	0%	0%	0%
3.5 中型劇院1	104%	2	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	52%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
3.6 中型劇院2及黑盒劇場1	102%	2	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	51%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
3.7 黑盒劇場2及3	98%	2	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	49%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
3.8 黑盒劇場4	98%	2	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	49%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
3.9 廣場	50%	1	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
<b>4 其他文化藝術用途</b>	28%	2	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	14%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
<b>5 交通設施</b>																		
5.1 穿梭列車系統	60%	1	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
5.2 停車場	42%	2	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	21%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
<b>6 共用設施</b>																		
6.1 公共休憩用地	46%	1	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
<b>7 零售/飲食/娛樂設施</b>	每平方米 3,229元	3	-	-	-	-	-	每平方米 3,229元	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>第二階段</b>																		
<b>8 表演藝術設施 (第二階段)</b>																		
8.1 大劇院 2及中型劇院 3	52%	1	0%	52%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
8.2 中型劇院 4	52%	1	0%	52%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
<b>9 M+ (第二階段)</b>	48%	1	0%	0%	0%	0%	0%	0%	48%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%



## 資本成本的細項分析 - 2008年的淨現值及現金流量總額(按付款當日價格計算)(百萬元)

	總計		成本的細目							
			化作資本成本的西九管理局營運開支 (包括整體規劃)		設計、規劃與建造成本		定期大型維修及翻新設施費用		購置館藏等成本	
	2008年 淨現值	付款當日價格 總額	2008年 淨現值	付款當日價格 總額	2008年 淨現值	付款當日價格 總額	2008年 淨現值	付款當日價格 總額	2008年 淨現值	付款當日價格 總額
<b>第一階段</b>										
<b>1 管理及整體規劃</b>	<b>(1,264)</b>	<b>(1,500)</b>	<b>(1,264)</b>	<b>(1,500)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1.1 整體規劃	(34)	(35)	(34)	(35)	-	-	-	-	-	-
1.2 地區及工程項目管理	(1,230)	(1,465)	(1,230)	(1,465)	-	-	-	-	-	-
<b>2 博物館及展覽地方</b>	<b>(4,801)</b>	<b>(12,156)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(2,656)</b>	<b>(3,536)</b>	<b>(514)</b>	<b>(4,031)</b>	<b>(1,630)</b>	<b>(4,590)</b>
2.1 M+	(4,266)	(10,884)	-	-	(2,215)	(2,963)	(421)	(3,331)	(1,630)	(4,590)
2.2 展覽中心	(535)	(1,273)	-	-	(441)	(573)	(94)	(699)	-	-
<b>3 表演藝術設施</b>	<b>(8,560)</b>	<b>(20,502)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(7,059)</b>	<b>(9,088)</b>	<b>(1,502)</b>	<b>(11,414)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
3.1 大型表演場地	(2,706)	(6,442)	-	-	(2,218)	(2,797)	(488)	(3,645)	-	-
3.2 大劇院1	(1,220)	(2,926)	-	-	(996)	(1,257)	(224)	(1,670)	-	-
3.3 音樂廳和室樂演奏廳	(1,421)	(3,507)	-	-	(1,177)	(1,574)	(244)	(1,933)	-	-
3.4 戲曲中心	(1,174)	(2,903)	-	-	(972)	(1,300)	(202)	(1,603)	-	-
3.5 中型劇院1	(515)	(1,261)	-	-	(419)	(545)	(96)	(717)	-	-
3.6 中型劇院2和黑盒劇場1	(699)	(1,663)	-	-	(573)	(722)	(126)	(941)	-	-
3.7 黑盒劇場2和3	(320)	(766)	-	-	(263)	(342)	(57)	(424)	-	-
3.8 黑盒劇場4	(195)	(466)	-	-	(160)	(208)	(35)	(258)	-	-
3.9 廣場	(310)	(566)	-	-	(280)	(343)	(30)	(223)	-	-
<b>4 其他文化藝術用途</b>	<b>(331)</b>	<b>(561)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(309)</b>	<b>(402)</b>	<b>(21)</b>	<b>(160)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>5 交通設施</b>	<b>(1,049)</b>	<b>(2,001)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(934)</b>	<b>(1,144)</b>	<b>(115)</b>	<b>(857)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
5.1 穿梭列車系統	(679)	(1,332)	-	-	(598)	(732)	(81)	(600)	-	-
5.2 停車場	(370)	(669)	-	-	(336)	(411)	(35)	(258)	-	-
<b>6 共用設施</b>	<b>(1,027)</b>	<b>(1,886)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(925)</b>	<b>(1,132)</b>	<b>(101)</b>	<b>(754)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
6.1 公共休憩用地	(1,027)	(1,886)	-	-	(925)	(1,132)	(101)	(754)	-	-
	<b>(17,032)</b>	<b>(38,607)</b>	<b>(1,264)</b>	<b>(1,500)</b>	<b>(11,883)</b>	<b>(15,302)</b>	<b>(2,254)</b>	<b>(17,216)</b>	<b>(1,630)</b>	<b>(4,590)</b>
<b>7 零售/飲食/娛樂設施</b>	<b>(2,765)</b>	<b>(5,244)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(2,351)</b>	<b>(3,074)</b>	<b>(414)</b>	<b>(2,170)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
第一階段總計	<b>(19,796)</b>	<b>(43,852)</b>	<b>(1,264)</b>	<b>(1,500)</b>	<b>(14,234)</b>	<b>(18,376)</b>	<b>(2,668)</b>	<b>(19,386)</b>	<b>(1,630)</b>	<b>(4,590)</b>
<b>第二階段</b>										
<b>8 表演藝術設施 (第二階段)</b>	<b>(1,290)</b>	<b>(4,415)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(1,117)</b>	<b>(2,879)</b>	<b>(173)</b>	<b>(1,535)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
8.1 大劇院 2及中型劇院 3	(986)	(3,359)	-	-	(855)	(2,189)	(132)	(1,170)	-	-
8.2 中型劇院 4	(303)	(1,056)	-	-	(262)	(691)	(41)	(366)	-	-
<b>9 M+ (第二階段)</b>	<b>(483)</b>	<b>(2,304)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(346)</b>	<b>(1,225)</b>	<b>(50)</b>	<b>(598)</b>	<b>(87)</b>	<b>(481)</b>
第二階段總計	<b>(1,773)</b>	<b>(6,719)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(1,463)</b>	<b>(4,105)</b>	<b>(223)</b>	<b>(2,134)</b>	<b>(87)</b>	<b>(481)</b>
<b>總資本成本</b>	<b>(21,569)</b>	<b>(50,571)</b>	<b>(1,264)</b>	<b>(1,500)</b>	<b>(15,697)</b>	<b>(22,480)</b>	<b>(2,891)</b>	<b>(21,520)</b>	<b>(1,717)</b>	<b>(5,071)</b>

( ) = 負淨現值 / 價值

## 註:

所有數字調整至零個小數位(最接近100萬元),以便表達。因四捨五入關係,各項數字之和或與上表的總計數字略有出入。

## 資本成本的現金流量分析(以付款當日價格計算)(百萬元)

	2008年 淨現值	以付款當日 價格計算的 總額	資本成本的總額 (以付款當日價格計算)(百萬元)				
			第一個10年	第二個10年	第三個10年	第四個10年	最後12年
			2008 至 2017	2018 至 2027	2028 至 2037	2038 至 2047	2048 至 2059
	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
化作資本成本的西九管理局在發展第一階段設施的營運開支(包括整體規劃)	(1,264)	(1,500)	(1,500)	-	-	-	-
建造成本(包括M+的區外貯存庫及文物修復工作室的土地成本)	(15,697)	(22,480)	(18,376) (涵蓋所有第一階段設施)	(2,879) (涵蓋第二階段的表演場地設施)	(1,225) (涵蓋第二階段M+)	-	-
定期大型維修及翻新的費用	(2,891)	(21,520)	-	(560) (只涵蓋零售/飲食/娛樂設施)	(7,001) (涵蓋第一階段的核心文化藝術設施、其他文化藝術設施、公共停車場和零售/飲食/娛樂設施)	(3,112) (涵蓋廣場、穿梭列車系統、公共休憩用地和第二階段的表演藝術設施)	(10,847) (涵蓋第一階段的核心文化藝術設施、其他文化藝術設施、公共停車場、零售/飲食/娛樂設施及第二階段 M+)
購置館藏、籌備展覽、文物修復工作室的設備及設立圖書館的費用	(1,717)	(5,071)	(1,505) (包括以2006年價格計算，為數10億元的初期館藏費用)	(296)	(888)	(1,149)	(1,233)
<b>合計</b>	<b>(21,569)</b>	<b>(50,571)</b>	<b>(21,380)</b>	<b>(3,736)</b>	<b>(9,114)</b>	<b>(4,261)</b>	<b>(12,079)</b>

(-) = 負淨現值 / 價值

## 註:

所有數字調整至零個小數位(最接近100萬元)，以便表達。因四捨五入關係，各項數字相加或與上表的總計數字略有出入。

西九文化區

化作資本成本的西九管理局的營運開支 (包括整體規劃) - 2008年的淨現值及現金流量(以付款當日價格計算)(百萬元)

	2008年 淨現值	付款當日價 格總額	付款當日價格						
			2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
化作資本成本的開支									
整體規劃	(34)	(35)	(17)	(18)	-	-	-	-	-
西九管理局的成本	(1,230)	(1,465)	(197)	(201)	(205)	(209)	(213)	(218)	(222)
合計	(1,264)	(1,500)	(214)	(219)	(205)	(209)	(213)	(218)	(222)

( ) = 負淨現值 / 價值

註

所有數字調整至零個小數位(最接近100萬元), 以便表達。因四捨五入關係, 上表各項數字之和或與總計數字略有出入。

建造成本的詳情(以2006年價格計)

	(a)	(b)	(c) = (a) x (b)	(d)	(e) = (c) x (d)	(f)	(g) = (e) x (f) x 0.000001					(h)	(i) = (g) x (h)	(j)	(k)	(l) = (i) x [(j)+(k)]	(m)	(n) = (l)+(m)	(o)	(p) = (n)x(o)	(q) = (n)+(p)
	樓面面積					初期建造成本 (註4)								顧問費用及合約管理費 (註5)			其他成本	總建造成本 (未計入風險溢價)	建造風險溢價 (註6)		風險調整後的 總建造成本
	淨作業樓 面面積	淨作業樓 面面積：總 樓面面積	總樓面面積	總樓面面積 ：建造 樓面面積	建造樓面面積 (Construction Floor Area) (註2)	建造樓面面積 的單位成本	地基	樓宇建造	內部裝修(包 括裝置/設備)	未經調整的 總建造成本	支付建造 費用年期	通脹調整	調整後的 總建造成本	顧問費用	合約管理費	總計			百分比(%)	百分比(%)	
<b>第一階段</b>	平方米	比率 (1 比 x)	平方米	比率 (1 比 x)	平方米	元/ 每平方米 (以2006年價 格計)	元/平方米 (以2006年 價格計)	元/平方米 (以2006年價 格計)	元/平方米 (以2006年價 格計)	百萬元 (以2006年價格 計) (註1)	年數	指數 (調整至小數 點後兩位)	百萬元 (以2006年價 格計) (註1)	百分比(%)	百分比(%)	百萬元 (以2006年價格 計) (註1)	百萬元 (以2006年價 格計) (註1)	百萬元 (以2006年價格 計) (註1)	百分比(%)	百萬元 (以2006年價 格計) (註1)	百萬元 (以2006年價格 計) (註1)
2 博物館及展覽地方																					
2.1 博物館(第一階段)																					
M+ 區外貯存庫及文物修復工作室	28,910	1.5	43,365	1.3	56,375	24,200	4,200	14,000	6,000	1,364	5	0.96	1,313	11.1%	9.0%	264					
	14,000	1.2	16,800	1.2	20,160	15,000	2,000	8,000	5,000	302	5	0.96	291	11.1%	9.0%	58	73 (土地成本)	1,576	29.2%	460	2,037
2.2 展覽中心	10,000	1.25	12,500	1.3	16,250	22,200	4,200	12,600	5,400	361	4	0.97	351	9.0%	8.0%	60		410	23.0%	94	505
3 表演藝術設施																					
3.1 大型表演場地	36,710	1.4	51,394	1.3	66,812	26,200	4,200	14,300	7,700	1,750	5	0.96	1,684	12.0%	8.0%	337		2,021	23.0%	465	2,486
3.2 大劇院1	14,800	1.4	20,720	1.3	26,936	29,200	4,200	16,250	8,750	787	5	0.96	757	12.0%	8.0%	151		908	23.0%	209	1,117
3.3 音樂廳和室樂演奏廳	16,800	1.4	23,520	1.3	30,576	29,200	4,200	16,250	8,750	893	5	0.96	859	14.6%	9.0%	203		1,062	29.2%	310	1,372
3.4 戲曲中心	14,955	1.4	20,937	1.3	27,218	27,200	4,200	14,950	8,050	740	5	0.96	712	14.1%	9.0%	165		877	29.2%	256	1,133
3.5 中型劇院1	6,750	1.4	9,450	1.3	12,285	27,200	4,200	14,950	8,050	334	4	0.97	325	12.0%	8.0%	65		390	23.0%	90	479
3.6 中型劇院2和黑盒劇場1	9,480	1.4	13,272	1.3	17,254	26,200	4,200	14,300	7,700	452	5	0.96	435	12.0%	8.0%	87		522	23.0%	120	642
3.7 黑盒劇場2和3	5,195	1.4	7,273	1.3	9,455	22,200	4,200	11,700	6,300	210	4	0.97	204	12.0%	8.0%	41		245	23.0%	56	301
3.8 黑盒劇場4	3,160	1.4	4,424	1.3	5,751	22,200	4,200	11,700	6,300	128	4	0.97	124	12.0%	8.0%	25		149	23.0%	34	183
3.9 廣場																					
廣場					30,000	5,500				165	4	0.97	160	6.5%	8.0%	23		184	23.0%	42	226
小型天幕					10,000	6,000				60	4	0.97	58	6.5%	8.0%	8		67	23.0%	15	82
4 其他文化藝術用途			15,000	1.3	19,500	14,200	4,200	10,000	-	277	4	0.97	269	6.2%	8.0%	38		307	15.0%	46	353
5 運輸設施																					
5.1 穿梭列車系統										504	4	0.97	490	5.8%	11.0%	82		572	15.0%	86	658
5.2 停車場																					
公共停車場(地庫)					9,526	11,200				107	4	0.97	104	3.0%	8.0%	11		115	15.0%	17	132
公共停車場(平台)					19,958	4,000				80	4	0.97	78	3.0%	8.0%	8		86	15.0%	13	99
公共停車場(地基共用地庫)					15,876	7,000				111	4	0.97	108	3.0%	8.0%	12		120	15.0%	18	138
6 共用設施																					
6.1 公共休憩用地																					
公共休憩用地(地面)					170,000	3,500				595	4	0.97	578	2.1%	8.0%	58		636	15.0%	95	732
公共休憩用地(平台花園)					50,000	4,500				225	4	0.97	219	2.1%	8.0%	22		241	15.0%	36	277
應變空間(園景花木)			3,340	1.0	3,340	2,000				7	4	0.97	6	2.1%	8.0%	1		7	15.0%	1	8
7 零售/飲食/娛樂設施													2,232	6.0%		134		2,365	15.0%	335	2,700
<b>第二階段</b>																					<見註3如下>
8 表演藝術(第二階段)																					
8.1 大劇院2及中型劇院3	20,325	1.4	28,455	1.3	36,992	29,200	4,200	16,250	8,750	1,080	5	0.96	1,039	12.0%	8.0%	208		1,247	23.0%	287	1,534
8.2 中型劇院4	6,750	1.4	9,450	1.3	12,285	27,200	4,200	14,950	8,050	334	4	0.97	325	12.0%	8.0%	65		390	23.0%	90	479
9 博物館及展覽館(第二階段)																					
9.0 M+(第二階段)	12,390	1.5	18,585	1.3	24,161	22,200	4,200	14,000	4,000	536	4	0.97	521	11.1%	9.0%	105		626	23.0%	144	770

註： (1) 數字以2006年價格計算，並捨入成最接近100萬元。

(2) 指廣場及公共休憩用地的樓面面積。

(3) 零售/飲食/娛樂設施的建造成本細目表：

	總樓面面積	成本單價 (2006年價格)(註7)	成本(百萬元) (以2006年價格 計算)
商店	119,000 平方米	18,198 /平方米	2,166
地面停車場	298 個車位	140,000 / 車位	42
地庫停車場	99 個車位	245,000 / 車位	24
		小計	2,232
專業服務費	22.32億元 x 0.06		134
應急款項(15%)	22.32億元 x 0.15		335
		總建造成本	2,700

(4) 各設施的建造樓面面積的單位成本 / 建造成本，可參考財務顧問的最後報告(2007年4月)內的附件C(M+及展覽中心)、D(表演藝術設施、廣場及小型天幕)、E(穿梭列車系統及公共停車場)、F(其他文化藝術設施及公共休憩用地)。

(5) 參照財務顧問最後報告(2007年4月)的附件G。

(6) 參照財務顧問最後報告(2007年4月)的附件J。

(7) 參照財務顧問最後報告(2007年4月)的附件L。

西九文化區

建造成本2008年的淨現值及現金流量(以付款當日價格計算)的詳情(百萬元)

	風險調整後的總 建造成本 百萬元 (以2006年價格計)	2008年 淨現值	付款當日 價格總額	付款當日價格																			
				2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016-2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032-2059
<b>第一階段</b>																							
<b>2 博物館及展覽地方</b>																							
2.1 博物館(第一階段)																							
M+	2,037	(1,747)	(2,337)	-	-	-	(157)	(528)	(983)	(597)	(73)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
區外貯存庫及文物修復工作室	545	(468)	(626)	-	-	-	(42)	(141)	(263)	(160)	(20)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
M+ (第一階段)總額		(2,215)	(2,963)	-	-	-	(200)	(669)	(1,246)	(756)	(93)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2 展覽中心	505	(441)	(573)	-	-	-	(39)	(261)	(255)	(18)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>3 表演藝術設施</b>																							
3.1 大型表演場地	2,486	(2,218)	(2,797)	-	-	(188)	(631)	(1,176)	(714)	(87)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.2 大劇院1	1,117	(996)	(1,257)	-	-	(85)	(284)	(528)	(321)	(39)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.3 音樂廳和室樂演奏廳	1,372	(1,177)	(1,574)	-	-	-	(106)	(355)	(662)	(402)	(49)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.4 戲曲中心	1,133	(972)	(1,300)	-	-	-	(88)	(293)	(547)	(332)	(41)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.5 中型劇院1	479	(419)	(545)	-	-	-	(37)	(248)	(242)	(17)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.6 中型劇院2和黑盒劇場1	642	(573)	(722)	-	-	(49)	(163)	(304)	(184)	(23)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.7 黑盒劇場2和3	301	(263)	(342)	-	-	-	(23)	(156)	(152)	(11)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.8 黑盒劇場4	183	(160)	(208)	-	-	-	(14)	(95)	(93)	(6)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.9 廣場																							
廣場	226	(206)	(252)	-	-	(17)	(115)	(112)	(8)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
小型天幕	82	(75)	(91)	-	-	(6)	(42)	(41)	(3)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
廣場總額		(280)	(343)	-	-	(23)	(156)	(153)	(11)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4 其他文化藝術用途	353	(309)	(402)	-	-	-	(27)	(183)	(179)	(12)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>5 運輸設施</b>																							
5.1 穿梭列車系統	658	(598)	(732)	-	-	(50)	(334)	(326)	(23)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.2 停車場																							
公共停車場(地庫)	132	(120)	(147)	-	-	(10)	(67)	(66)	(5)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
公共停車場(平台)	99	(90)	(110)	-	-	(8)	(50)	(49)	(3)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
公共停車場(地基共用地庫)	138	(125)	(153)	-	-	(10)	(70)	(68)	(5)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
停車場總額		(336)	(411)	-	-	(28)	(187)	(183)	(13)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>6 共用設施</b>																							
6.1 公共休憩用地																							
公共休憩用地(地面)	732	(666)	(815)	-	-	(55)	(372)	(363)	(25)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
公共休憩用地(平台花園)	277	(252)	(308)	-	-	(21)	(141)	(137)	(10)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
應變空間(圍景花木)	8	(7)	(9)	-	-	(1)	(4)	(4)	(0)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
公共休憩用地總額		(925)	(1,132)	-	-	(77)	(516)	(504)	(35)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>7 零售/飲食/娛樂設施</b>	2,700	(2,351)	(3,074)	-	-	-	-	(1,475)	(1,504)	(95)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>第二階段</b>																							
<b>8 表演藝術(第二階段)</b>																							
8.1 大劇院2及中型劇院3	1,534	(855)	(2,189)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(147)	(494)	(920)	(559)	(68)	-	-	-	-	-	-
8.2 中型劇院4	479	(262)	(691)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(47)	(315)	(307)	(21)	-	-	-	-	-	-
<b>9 博物館及展覽館(第二階段)</b>																							
9.0 M+(第二階段)	770	(346)	(1,225)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(83)	(559)	(545)	(38)
		(15,697)	(22,480)	-	-	(500)	(2,806)	(6,909)	(6,179)	(1,798)	(182)	-	(147)	(541)	(1,235)	(866)	(90)	-	(83)	(559)	(545)	(38)	-

( ) = 負淨現值

註:

所有數字以零個小數位(最接近100萬元)表達。因此,上表的總計數字可能因四捨五入而有輕微的差異。

## 西九文化區

## 大型維修及翻新成本(2006年價格)

	(a)	(b)	(c) = (a) x (b)		
	初期建造成本 (未計入顧問 費用及合約管理 成本)(參照 附件5(a)欄 (i))	大型維修及翻新成本 佔初期建造成本的百 分比(註2)	每次大型維修 及翻新成本總 額	大型維修及翻 新週期	大型維修及翻 新執行年份
	百萬元 (以2006年價 格計) (註 1)	百分比	百萬元 (以2006年價格 計) (註 1)	每幾年 執行一次	年份
<b>第一階段</b>					
<b>1 管理及整體規劃</b>					
1.1 整體規劃					
1.2 地區及項目管理					
<b>2 博物館及展覽地方</b>					
2.1 M+ (區內)	1,313	48%	630	20年	2034, 2054
(區外貯存庫及文物修復工 作室)	291	48%	140	20年	2034, 2054
2.2 展覽中心	351	47%	165	20年	2033, 2053
<b>3 表演藝術設施</b>					
3.1 大型表演場地	1,684	51%	859	20年	2033, 2053
3.2 大劇院1	757	52%	394	20年	2033, 2053
3.3 音樂廳和室樂演奏廳	859	52%	447	20年	2034, 2054
3.4 戲曲中心	712	52%	370	20年	2034, 2054
3.5 中型劇院1	325	52%	169	20年	2033, 2053
3.6 中型劇院2和黑盒劇場1	435	51%	222	20年	2033, 2053
3.7 黑盒劇場2和3	204	49%	100	20年	2033, 2053
3.8 黑盒劇場4	124	49%	61	20年	2033, 2053
3.9 廣場	219	50%	109	30年	2042
<b>4 其他文化藝術用途</b>	269	14%	38	20年	2033, 2053
<b>5 運輸設施</b>					
5.1 穿梭列車系統	490	60%	294	30年	2042
5.2 停車場	289	21%	61	20年	2033, 2053
<b>6 共用設施</b>					
6.1 公共休憩用地	804	46%	370	30年	2042
<b>7 零售/飲食/娛樂設施</b>					
		總樓面面積每平方 呎300元(或每平方米 3,229元)	384 #	12年	2025, 2037, 2049
<b>第二階段</b>					
<b>8 表演藝術設施 (第二階段)</b>					
8.1 大劇院 2及中型劇院 3	1,039	52%	540	20年	2045
8.2 中型劇院 4	325	52%	169	20年	2045
<b>9 M+ (第二階段)</b>	521	48%	250	20年	2050

# 假設大型維修及翻新費用為總樓面面積每平方呎300元(即119,000平方米 x \$300/平方呎 x 10.764 x 0.000001)

註: (1) 所有數字以2006年價格計, 調整至零個小數位(最接近100萬元)。  
(2) 參照財務顧問最後報告(2007年4月)附件(C)至(F)及(L)。

西九文化區

大型維修及翻新成本 - 以淨現值和付款當日價格計算(百萬元)

	2008年 淨現值	付款當日 價格總額	付款當日價格																	
			2006 - 2024	2025	2026 - 2032	2033	2034	2035 - 2036	2037	2038 - 2041	2042	2043 - 2044	2045	2046 - 2048	2049	2050	2051 - 2052	2053	2054	2055 - 2059
<b>第一階段</b>																				
<b>1 管理及整體規劃</b>																				
1.1 整體規劃	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2 地區及項目管理	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>2 博物館及展覽地方</b>																				
2.1 M+ (區內)	(344)	(2,727)	-	-	-	-	(1,097)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,630)	-
(區外貯存庫及文物修復工作室)	(76)	(604)	-	-	-	-	(243)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(361)	-
M+總額	(421)	(3,331)	-	-	-	-	(1,340)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,991)	-
2.2 展覽中心	(94)	(699)	-	-	-	(281)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(418)	-	-
<b>3 表演藝術設施</b>																				
3.1 大型表演場地	(488)	(3,645)	-	-	-	(1,466)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,179)	-	-
3.2 大劇院1	(224)	(1,670)	-	-	-	(672)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(998)	-	-
3.3 音樂廳和室樂演奏廳	(244)	(1,933)	-	-	-	-	(778)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,156)	-
3.4 戲曲中心	(202)	(1,603)	-	-	-	-	(645)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(958)	-
3.5 中型劇院1	(96)	(717)	-	-	-	(288)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(428)	-	-
3.6 中型劇院2和黑盒劇場1	(126)	(941)	-	-	-	(379)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(563)	-	-
3.7 黑盒劇場2和3	(57)	(424)	-	-	-	(171)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(254)	-	-
3.8 黑盒劇場4	(35)	(258)	-	-	-	(104)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(154)	-	-
3.9 廣場	(30)	(223)	-	-	-	-	-	-	-	-	(223)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>4 其他文化藝術用途</b>	(21)	(160)	-	-	-	(64)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(96)	-	-
<b>5 運輸設施</b>																				
5.1 穿梭列車系統	(81)	(600)	-	-	-	-	-	-	-	-	(600)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.2 停車場	(35)	(258)	-	-	-	(104)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(154)	-	-
<b>6 共用設施</b>																				
6.1 公共休憩用地	(101)	(754)	-	-	-	-	-	-	-	-	(754)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>7 零售/飲食/娛樂設施</b>	(414)	(2,170)	-	(560)	-	-	-	-	(710)	-	-	-	-	-	(900)	-	-	-	-	-
<b>第二階段</b>																				
<b>8 表演藝術設施 (第二階段)</b>																				
8.1 大劇院 2及中型劇院 3	(132)	(1,170)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,170)	-	-	-	-	-	-	-	-
8.2 中型劇院 4	(41)	(366)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(366)	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>9 M+ (第二階段)</b>	(50)	(598)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(598)	-	-	-	-	-
<b>總計</b>	<b>(2,891)</b>	<b>(21,520)</b>	<b>-</b>	<b>(560)</b>	<b>-</b>	<b>(3,528)</b>	<b>(2,763)</b>	<b>-</b>	<b>(710)</b>	<b>-</b>	<b>(1,577)</b>	<b>-</b>	<b>(1,535)</b>	<b>-</b>	<b>(900)</b>	<b>(598)</b>	<b>-</b>	<b>(5,243)</b>	<b>(4,105)</b>	<b>-</b>

(-) = 負淨現值 / 價值

註:

所有數字以零個小數位(最接近100萬元)表達。因此,上表的總計數字可能因四捨五入而有輕微的差異。

## 西九文化區

## M+的館藏及其他成本 - 2008年的淨現值及現金流量(付款當日價格)(百萬元)

	2008年 淨現值	以付款當 日價格計 算的總額	付款當日價格																		
			2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
<b>第一階段M+：</b>																					
其他資本 :-																					
<b>館藏：</b>																					
初期館藏 - 10億元 (以2006年價格計)	(873)	(1,138)	-	-	-	(276)	(282)	(287)	(293)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
由2015年起每年購置館藏費用為2,000萬元)	(341)	(1,718)	-	-	-	-	-	-	-	(24)	(24)	(25)	(25)	(26)	(26)	(27)	(27)	(28)	(29)	(29)	(30)
<b>館藏總額</b>	<b>(1,214)</b>	<b>(2,856)</b>	-	-	-	(276)	(282)	(287)	(293)	(24)	(24)	(25)	(25)	(26)	(26)	(27)	(27)	(28)	(29)	(29)	(30)
<b>籌備展覽：</b>																					
初期 - 2億4百萬元 (以2006年價格計)	(178)	(232)	-	-	-	(56)	(57)	(59)	(60)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
以後定期每15年 - 2億4百萬元 (以2006年價格計)	(174)	(1,337)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>籌備展覽費用總額</b>	<b>(352)</b>	<b>(1,569)</b>	-	-	-	(56)	(57)	(59)	(60)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>文物修復工作室設備：</b>																					
初期 - 2,600萬元 (以2006年價格計)	(23)	(30)	-	-	-	(7)	(7)	(8)	(8)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
以後定期每10年 - 1,300萬元 (以2006年價格計)	(18)	(102)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(19)	-	-	-
<b>文物修復工作室設備費用總額</b>	<b>(41)</b>	<b>(132)</b>	-	-	-	(7)	(7)	(8)	(8)	-	-	-	-	-	-	-	-	(19)	-	-	-
<b>設立圖書館的費用：</b>																					
設立圖書館的費用總額	(24)	(32)	-	-	-	(8)	(8)	(8)	(8)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>M+的館藏及其他成本總額</b>	<b>(1,630)</b>	<b>(4,590)</b>	-	-	-	<b>(347)</b>	<b>(354)</b>	<b>(361)</b>	<b>(369)</b>	<b>(24)</b>	<b>(24)</b>	<b>(25)</b>	<b>(25)</b>	<b>(26)</b>	<b>(26)</b>	<b>(27)</b>	<b>(27)</b>	<b>(28)</b>	<b>(47)</b>	<b>(29)</b>	<b>(30)</b>
<b>第二階段 M+：</b>																					
其他資本 :-																					
<b>籌備展覽：</b>																					
初期 - 1億2,800萬元 (以2006年價格計)	(56)	(205)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
以後定期每15年 - 1億2,800萬元 (以2006年價格計)	(31)	(276)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>籌備展覽費用總額</b>	<b>(87)</b>	<b>(481)</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>第一階段及第二階段總額</b>	<b>(1,717)</b>	<b>(5,071)</b>	-	-	-	<b>(347)</b>	<b>(354)</b>	<b>(361)</b>	<b>(369)</b>	<b>(24)</b>	<b>(24)</b>	<b>(25)</b>	<b>(25)</b>	<b>(26)</b>	<b>(26)</b>	<b>(27)</b>	<b>(27)</b>	<b>(28)</b>	<b>(47)</b>	<b>(29)</b>	<b>(30)</b>

() = 負淨現值 / 價值

註: 所有數字以零個小數位(最接近100萬元)表達。因此, 上表的總計數字可能因四捨五入而有輕微的差異。



## 西九文化區

## M+的館藏及其他成本 - 2008年的淨現值及現金流量(付款當日)

	2008年 淨現值	以付款當 日價格計 算的總額	付款當日價格																		
			2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
<b>第一階段M+：</b>																					
其他資本 :-																					
<b>館藏：</b>																					
初期館藏 - 10億元 (以2006年價格計)	(873)	(1,138)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
由2015年起每年購置館藏費用為2,000萬元)	(341)	(1,718)	(30)	(31)	(32)	(32)	(33)	(33)	(34)	(35)	(36)	(36)	(37)	(38)	(38)	(39)	(40)	(41)	(42)	(42)	(43)
<b>館藏總額</b>	<b>(1,214)</b>	<b>(2,856)</b>	<b>(30)</b>	<b>(31)</b>	<b>(32)</b>	<b>(32)</b>	<b>(33)</b>	<b>(33)</b>	<b>(34)</b>	<b>(35)</b>	<b>(36)</b>	<b>(36)</b>	<b>(37)</b>	<b>(38)</b>	<b>(38)</b>	<b>(39)</b>	<b>(40)</b>	<b>(41)</b>	<b>(42)</b>	<b>(42)</b>	<b>(43)</b>
<b>籌備展覽：</b>																					
初期 - 2億4百萬元 (以2006年價格計)	(178)	(232)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
以後定期每15年 - 2億4百萬元 (以2006年價格計)	(174)	(1,337)	-	-	(322)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(433)	-
<b>籌備展覽費用總額</b>	<b>(352)</b>	<b>(1,569)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(322)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(433)</b>
<b>文物修復工作室設備：</b>																					
初期 - 2,600萬元 (以2006年價格計)	(23)	(30)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
以後定期每10年 - 1,300萬元 (以2006年價格計)	(18)	(102)	-	-	-	-	-	-	-	(23)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(28)	-
<b>文物修復工作室設備費用總額</b>	<b>(41)</b>	<b>(132)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(23)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(28)</b>	<b>-</b>
<b>設立圖書館的費用：</b>																					
設立圖書館的費用總額	(24)	(32)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>M+的館藏及其他成本總額</b>	<b>(1,630)</b>	<b>(4,590)</b>	<b>(30)</b>	<b>(31)</b>	<b>(353)</b>	<b>(32)</b>	<b>(33)</b>	<b>(33)</b>	<b>(34)</b>	<b>(57)</b>	<b>(36)</b>	<b>(36)</b>	<b>(37)</b>	<b>(38)</b>	<b>(38)</b>	<b>(39)</b>	<b>(40)</b>	<b>(41)</b>	<b>(42)</b>	<b>(503)</b>	<b>(43)</b>
<b>第二階段 M+：</b>																					
其他資本 :-																					
<b>籌備展覽：</b>																					
初期 - 1億2,800萬元 (以2006年價格計)	(56)	(205)	-	-	-	(205)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
以後定期每15年 - 1億2,800萬元 (以2006年價格計)	(31)	(276)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(276)
<b>籌備展覽費用總額</b>	<b>(87)</b>	<b>(481)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(205)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(276)</b>
<b>第一階段及第二階段總額</b>	<b>(1,717)</b>	<b>(5,071)</b>	<b>(30)</b>	<b>(31)</b>	<b>(353)</b>	<b>(237)</b>	<b>(33)</b>	<b>(33)</b>	<b>(34)</b>	<b>(57)</b>	<b>(36)</b>	<b>(36)</b>	<b>(37)</b>	<b>(38)</b>	<b>(38)</b>	<b>(39)</b>	<b>(40)</b>	<b>(41)</b>	<b>(42)</b>	<b>(503)</b>	<b>(319)</b>

() = 負淨現值 / 價值

註: 所有數字以零個小數位(最接近100萬元)表達。因此, 上表的總計數字可能因四捨五入而有輕微的差異。

## 西九文化區

## M+的館藏及其他成本 - 2008年的淨現值及現金流量(付款當日)

	2008年 淨現值	以付款當 日價格計 算的總額	付款當日價格													
			2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059
<b>第一階段M+：</b>																
其他資本 :-																
館藏：																
初期館藏 - 10億元 (以2006年價格計)	(873)	(1,138)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
由2015年起每年購置館藏費用為2,000萬元)	(341)	(1,718)	(44)	(45)	(46)	(47)	(48)	(49)	(50)	(51)	(52)	(53)	(54)	(55)	(56)	(57)
館藏總額	(1,214)	(2,856)	(44)	(45)	(46)	(47)	(48)	(49)	(50)	(51)	(52)	(53)	(54)	(55)	(56)	(57)
籌備展覽：																
初期 - 2億4百萬元 (以2006年價格計)	(178)	(232)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
以後定期每15年 - 2億4百萬元 (以2006年價格計)	(174)	(1,337)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(583)
籌備展覽費用總額	(352)	(1,569)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(583)
文物修復工作室設備：																
初期 - 2,600萬元 (以2006年價格計)	(23)	(30)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
以後定期每10年 - 1,300萬元 (以2006年價格計)	(18)	(102)	-	-	-	-	-	-	-	-	(34)	-	-	-	-	-
文物修復工作室設備費用總額	(41)	(132)	-	-	-	-	-	-	-	-	(34)	-	-	-	-	-
設立圖書館的費用：																
設立圖書館的費用總額	(24)	(32)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
M+的館藏及其他成本總額	<b>(1,630)</b>	<b>(4,590)</b>	<b>(44)</b>	<b>(45)</b>	<b>(46)</b>	<b>(47)</b>	<b>(48)</b>	<b>(49)</b>	<b>(50)</b>	<b>(51)</b>	<b>(85)</b>	<b>(53)</b>	<b>(54)</b>	<b>(55)</b>	<b>(56)</b>	<b>(640)</b>
<b>第二階段 M+：</b>																
其他資本 :-																
籌備展覽：																
初期 - 1億2,800萬元 (以2006年價格計)	(56)	(205)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
以後定期每15年 - 1億2,800萬元 (以2006年價格計)	(31)	(276)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
籌備展覽費用總額	<b>(87)</b>	<b>(481)</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
第一階段及第二階段總額	<b>(1,717)</b>	<b>(5,071)</b>	<b>(44)</b>	<b>(45)</b>	<b>(46)</b>	<b>(47)</b>	<b>(48)</b>	<b>(49)</b>	<b>(50)</b>	<b>(51)</b>	<b>(85)</b>	<b>(53)</b>	<b>(54)</b>	<b>(55)</b>	<b>(56)</b>	<b>(640)</b>

(-) = 負淨現值 / 價值

註：所有數字以零個小數位(最接近100萬元)表達。因此，上表的總計數字可能因四捨五入而有輕微的差異。

## 西九文化區

## 售地收益細目表 - 估值及淨現值

土地用途	總樓面面積	按2006年底市況評估的地價		估計土地收益 (2008年的淨現值) (見註2)
		樓面地價(註3)	地價	
	平方米	每平方米/元	百萬元 (註1)	百萬元 (註1)
	(a)	(b)	(c) = (a) X (b) / 1,000,000	(d)
住宅	145,257	不適用	18,131	17,440
別墅式住宅	10,000	190,000	1,900	1,828
分層住宅	135,257	120,000	16,231	15,613
酒店	56,000	20,179	1,130	1,087
辦公室	107,683	26,652	2,870	2,761
合計	308,940	不適用	22,131	21,288

## 註

- (1) 所有數字以零個小數位(最接近100萬元)表達。因此，上表的總計數字可能因四捨五入而有輕微的差異。
- (2) 預計政府在2010年賣地，並在那年得到有關賣地收入。財務顧問假設地價會隨通脹上升，以2008年淨現值計算的售地收益為212.88億元，計算方法是以名義折現率每年6.1%，把2010年的預計售地收益(以付款當日價格計算)折現至2008年的相等現值。
- (3) 參照財務顧問最後報告附件H。

西九文化區  
零售/飲食/娛樂設施的租金收入淨額 - 2008的淨  
現值及現金流量(付款當日價格)(百萬元)

附件9

規範/假設

零售/飲食/娛樂設施的總樓面面積 119,000 平方米  
 每月租金收入淨額 \$30 每平方呎總樓面面積(或每年每平方米3,875元)(2006年價格)(註3)  
 停車場 397 個車位  
 每月停車場租金淨額 \$2,500 每個車位/元 (2006年價格)(註3)  
 每年租金收入淨額 473 百萬元 (2006年價格)( $\$3,875 \times 119,000$ 平方米 +  $\$2,500 \times 397$  個車位  $\times 12$ 個月)

	2008年 淨現值	付款當日價格總額	付款當日價格																									
			2008-2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
租金收入淨額	8,448	41,197	-	554	565	577	588	600	612	624	637	649	662	676	689	703	717	731	746	761	776	792	807	824	840	857	874	891

註:

- (1) 所有數字以零個小數位(最接近100萬元)表達。因此,上表的總計數字可能因四捨五入而有輕微的差異。
- (2) 租金收入已扣除差餉和地稅、物業/利得稅和其他開支。
- (3) 參照財務顧問最後報告(2007年4月)附件L。

西九文化區  
零售/飲食/娛樂設施的租金收入淨額 - 2008的淨  
現值及現金流量(付款當日價格)(百萬元)

附件9

	2008年 淨現值	付款當日價格總額	付款當日價格																				
			2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059
租金收入淨額	8,448	41,197	909	927	946	965	984	1,004	1,024	1,044	1,065	1,087	1,108	1,131	1,153	1,176	1,200	1,224	1,248	1,273	1,299	1,325	1,351

西九文化區

各項設施(零售/飲食/娛樂設施除外)的營運盈餘/赤字(2008年的淨現值及  
現金流量(按付款當日價格計算)(百萬元)  
及營運成本回收率

	核心文化藝術設施的營運成本回收率(註2) (參考年份:開始營運後第10年)	2008年 淨現值	付款當日 價格總額	付款當日價格																		
				2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	
<b>第一階段</b>																						
<b>1 管理及整體規劃</b>		<b>(1,015)</b>	<b>(5,118)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(71)</b>	<b>(73)</b>	<b>(74)</b>	<b>(76)</b>	<b>(77)</b>	<b>(79)</b>	<b>(80)</b>	<b>(82)</b>	<b>(83)</b>	<b>(85)</b>	<b>(87)</b>		
1.1 整體規劃		0	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
1.2 地區及項目管理		(1,015)	(5,118)	-	-	-	-	-	-	-	(71)	(73)	(74)	(76)	(77)	(79)	(80)	(82)	(83)	(85)	(87)	
<b>2 博物館及展覽空間</b>		<b>(5,011)</b>	<b>(24,373)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(17)</b>	<b>(202)</b>	<b>(353)</b>	<b>(370)</b>	<b>(371)</b>	<b>(371)</b>	<b>(374)</b>	<b>(380)</b>	<b>(387)</b>	<b>(394)</b>	<b>(401)</b>	<b>(409)</b>	<b>(416)</b>	
2.1 M+	18%	(5,292)	(26,007)	-	-	-	-	-	-	(213)	(362)	(381)	(385)	(388)	(392)	(399)	(407)	(416)	(424)	(432)	(441)	
2.2 展覽中心	142%	281	1,633	-	-	-	-	-	(17)	11	9	11	14	17	18	19	20	22	23	24	25	
<b>3 表演藝術設施</b>		<b>(128)</b>	<b>1,433</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(126)</b>	<b>(97)</b>	<b>(78)</b>	<b>(73)</b>	<b>(52)</b>	<b>(31)</b>	<b>(21)</b>	<b>(16)</b>	<b>(12)</b>	<b>(7)</b>	<b>(2)</b>	<b>1</b>	<b>4</b>	
3.1 大型表演場地	149%	1,014	5,916	-	-	-	-	-	(46)	40	33	42	50	60	63	67	71	75	79	82	86	
3.2 大劇院1	101%	(5)	338	-	-	-	-	-	(35)	(9)	(13)	(9)	(6)	(2)	(2)	(1)	(0)	0	1	2	2	
3.3 音樂廳和室樂演奏廳	83%	(307)	(1,190)	-	-	-	-	-	-	(52)	(31)	(36)	(32)	(28)	(23)	(23)	(23)	(22)	(22)	(21)	(21)	
3.4 戲曲中心	82%	(213)	(855)	-	-	-	-	-	-	(32)	(20)	(23)	(21)	(19)	(16)	(16)	(16)	(16)	(15)	(15)	(15)	
3.5 中型劇院1	66%	(159)	(700)	-	-	-	-	-	(14)	(12)	(13)	(12)	(12)	(11)	(11)	(11)	(11)	(11)	(11)	(12)	(12)	
3.6 中型劇院2和黑盒劇場1	64%	(213)	(946)	-	-	-	-	-	(17)	(16)	(17)	(16)	(15)	(15)	(15)	(15)	(15)	(15)	(15)	(16)	(16)	
3.7 黑盒劇場2和3	51%	(140)	(646)	-	-	-	-	-	(9)	(10)	(10)	(10)	(10)	(9)	(10)	(10)	(10)	(10)	(10)	(11)	(11)	
3.8 黑盒劇場4	41%	(104)	(484)	-	-	-	-	-	(5)	(7)	(7)	(7)	(7)	(7)	(7)	(7)	(7)	(8)	(8)	(8)	(8)	
3.9 廣場	100%	0	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
				(假設收支平衡)																		
<b>4 其他文化藝術用途</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	
				(假設收支平衡)																		
<b>5 交通設施</b>		<b>179</b>	<b>838</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11</b>	<b>11</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>13</b>	<b>13</b>	<b>13</b>	<b>13</b>	<b>14</b>	<b>14</b>	<b>14</b>	
5.1 穿梭列車系統		0	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
				(假設收支平衡)																		
5.2 停車場		179	838	-	-	-	-	-	11	11	12	12	12	12	13	13	13	13	14	14	14	
<b>6 共用設施</b>		<b>(537)</b>	<b>(2,529)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(33)</b>	<b>(34)</b>	<b>(34)</b>	<b>(35)</b>	<b>(36)</b>	<b>(37)</b>	<b>(37)</b>	<b>(38)</b>	<b>(39)</b>	<b>(40)</b>	<b>(40)</b>	<b>(41)</b>	<b>(42)</b>	
6.1 公共休憩用地		(537)	(2,529)	-	-	-	-	-	(33)	(34)	(34)	(35)	(36)	(37)	(37)	(38)	(39)	(40)	(40)	(41)	(42)	
<b>小計</b>		<b>(6,512)</b>	<b>(29,749)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(165)</b>	<b>(322)</b>	<b>(525)</b>	<b>(539)</b>	<b>(521)</b>	<b>(502)</b>	<b>(496)</b>	<b>(500)</b>	<b>(505)</b>	<b>(509)</b>	<b>(513)</b>	<b>(520)</b>	<b>(527)</b>	
<b>第二階段</b>																						
<b>8 表演藝術設施(第二階段)</b>		<b>(446)</b>	<b>(2,930)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(94)</b>	
8.1 大劇院2及中型劇院3	74%	(318)	(2,051)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(74)	
8.2 中型劇院 4	59%	(128)	(879)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(21)	
<b>9 M+ (第二階段)</b>	22%	<b>(625)</b>	<b>(5,184)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	
<b>小計</b>		<b>(1,070)</b>	<b>(8,114)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(94)</b>	
<b>整體文化藝術設施、交通和共用設施 - 營運結果</b>		<b>(7,582)</b>	<b>(37,863)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(165)</b>	<b>(322)</b>	<b>(525)</b>	<b>(539)</b>	<b>(521)</b>	<b>(502)</b>	<b>(496)</b>	<b>(500)</b>	<b>(505)</b>	<b>(509)</b>	<b>(513)</b>	<b>(520)</b>	<b>(621)</b>	

( ) = 負淨現值 / 價值

註

(1) 所有數字以零個小數位(最接近100萬元)表達。因此，上表的總計數字可能因四捨五入而有輕微的差異。

(2) 以參考年份的營運收入佔營運成本(未計算折舊)的百分比作計算。

西九文化區

各項設施(零售/飲食/娛樂設施除外)的營運盈餘/赤字(2008年的淨現值及現金流量(按付款當日價格計算)(百萬元)及營運成本回收率

	核心文化藝術設施的營運成本回收率(註2) (參考年份:開始營運後第10年)	2008年 淨現值	付款當日 價格總額	付款當日價格																	
				2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
<b>第一階段</b>																					
<b>1 管理及整體規劃</b>		(1,015)	(5,118)	(89)	(90)	(92)	(94)	(96)	(98)	(100)	(102)	(104)	(106)	(108)	(110)	(112)	(115)	(117)	(119)	(122)	(124)
1.1 整體規劃		0	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2 地區及項目管理		(1,015)	(5,118)	(89)	(90)	(92)	(94)	(96)	(98)	(100)	(102)	(104)	(106)	(108)	(110)	(112)	(115)	(117)	(119)	(122)	(124)
<b>2 博物館及展覽空間</b>		(5,011)	(24,373)	(424)	(432)	(441)	(449)	(457)	(466)	(475)	(516)	(394)	(502)	(512)	(522)	(531)	(541)	(552)	(562)	(573)	(583)
2.1 M+	18%	(5,292)	(26,007)	(450)	(459)	(468)	(477)	(487)	(497)	(507)	(517)	(429)	(538)	(548)	(559)	(571)	(582)	(594)	(606)	(618)	(630)
2.2 展覽中心	142%	281	1,633	26	27	27	28	30	31	32	1	34	35	37	38	39	41	42	44	45	47
<b>3 表演藝術設施</b>		(128)	1,433	7	11	14	18	21	25	29	(114)	(15)	43	48	53	58	64	69	76	82	89
3.1 大型表演場地	149%	1,014	5,916	89	93	96	100	104	108	112	13	121	126	131	136	141	146	152	158	164	170
3.2 大劇院1	101%	(5)	338	3	3	4	5	5	6	7	(28)	8	9	10	11	12	13	14	15	16	18
3.3 音樂廳和室樂演奏廳	83%	(307)	(1,190)	(22)	(22)	(22)	(22)	(22)	(22)	(22)	(22)	(54)	(22)	(22)	(22)	(22)	(21)	(21)	(21)	(21)	(21)
3.4 戲曲中心	82%	(213)	(855)	(15)	(15)	(15)	(16)	(16)	(16)	(16)	(16)	(37)	(16)	(16)	(16)	(16)	(16)	(16)	(16)	(16)	(16)
3.5 中型劇院1	66%	(159)	(700)	(12)	(12)	(12)	(13)	(13)	(13)	(13)	(17)	(13)	(14)	(14)	(14)	(14)	(14)	(15)	(15)	(15)	(15)
3.6 中型劇院2和黑盒劇場1	64%	(213)	(946)	(16)	(16)	(17)	(17)	(17)	(17)	(18)	(23)	(18)	(19)	(19)	(19)	(19)	(20)	(20)	(20)	(21)	(21)
3.7 黑盒劇場2和3	51%	(140)	(646)	(11)	(11)	(11)	(12)	(12)	(12)	(12)	(13)	(13)	(13)	(13)	(14)	(14)	(14)	(14)	(14)	(15)	(15)
3.8 黑盒劇場4	41%	(104)	(484)	(8)	(8)	(9)	(9)	(9)	(9)	(9)	(9)	(10)	(10)	(10)	(10)	(10)	(11)	(11)	(11)	(11)	(11)
3.9 廣場	100%	0	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
				(假設收支平衡)																	
<b>4 其他文化藝術用途</b>		0	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
				(假設收支平衡)																	
<b>5 交通設施</b>		179	838	14	15	15	15	16	16	16	8	17	17	18	18	18	19	19	19	20	20
5.1 穿梭列車系統		0	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
				(假設收支平衡)																	
5.2 停車場		179	838	14	15	15	15	16	16	16	8	17	17	18	18	18	19	19	19	20	20
<b>6 共用設施</b>		(537)	(2,529)	(43)	(44)	(45)	(45)	(46)	(47)	(48)	(49)	(50)	(51)	(52)	(53)	(54)	(55)	(56)	(58)	(45)	(60)
6.1 公共休憩用地		(537)	(2,529)	(43)	(44)	(45)	(45)	(46)	(47)	(48)	(49)	(50)	(51)	(52)	(53)	(54)	(55)	(56)	(58)	(45)	(60)
<b>小計</b>		(6,512)	(29,749)	(534)	(541)	(548)	(555)	(563)	(570)	(577)	(773)	(547)	(599)	(607)	(614)	(622)	(629)	(636)	(644)	(637)	(658)
<b>第二階段</b>																					
<b>8 表演藝術設施(第二階段)</b>		(446)	(2,930)	(76)	(85)	(79)	(74)	(68)	(68)	(69)	(69)	(70)	(70)	(71)	(73)	(74)	(75)	(76)	(77)	(79)	(80)
8.1 大劇院2及中型劇院3	74%	(318)	(2,051)	(56)	(63)	(58)	(53)	(49)	(49)	(49)	(49)	(49)	(49)	(50)	(51)	(52)	(52)	(53)	(54)	(55)	(55)
8.2 中型劇院 4	59%	(128)	(879)	(20)	(22)	(21)	(20)	(19)	(20)	(20)	(20)	(21)	(21)	(21)	(22)	(22)	(23)	(23)	(24)	(24)	(25)
<b>9 M+ (第二階段)</b>	22%	(625)	(5,184)	-	-	-	-	(92)	(131)	(143)	(143)	(143)	(142)	(145)	(148)	(151)	(154)	(157)	(160)	(163)	(167)
<b>小計</b>		(1,070)	(8,114)	(76)	(85)	(79)	(74)	(160)	(200)	(212)	(212)	(213)	(212)	(216)	(221)	(225)	(229)	(233)	(238)	(242)	(247)
<b>整體文化藝術設施、交通和共用設施 - 營運結果</b>		(7,582)	(37,863)	(610)	(626)	(628)	(629)	(723)	(770)	(790)	(985)	(759)	(812)	(823)	(835)	(846)	(858)	(870)	(881)	(879)	(905)

( ) = 負淨現值 / 價值

註

(1) 所有數字以零個小數位(最接近100萬元)表達。因此，上表的總計數字可能因四捨五入而有輕微的差異。

(2) 以參考年份的營運收入佔營運成本(未計算折舊)的百分比作計算。

西九文化區

各項設施(零售/飲食/娛樂設施除外)的營運盈餘/赤字(2008年的淨現值及現金流量(按付款當日價格計算)(百萬元)及營運成本回收率

	核心文化藝術設施的營運成本回收率(註2) (參考年份:開始營運後第10年)	2008年 淨現值	付款當日 價格總額	付款當日價格															
				2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059
<b>第一階段</b>																			
<b>1 管理及整體規劃</b>		(1,015)	(5,118)	(126)	(129)	(132)	(134)	(137)	(140)	(142)	(145)	(148)	(151)	(154)	(157)	(160)	(164)	(167)	(170)
1.1 整體規劃		0	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2 地區及項目管理		(1,015)	(5,118)	(126)	(129)	(132)	(134)	(137)	(140)	(142)	(145)	(148)	(151)	(154)	(157)	(160)	(164)	(167)	(170)
<b>2 博物館及展覽空間</b>		(5,011)	(24,373)	(595)	(607)	(619)	(631)	(644)	(657)	(670)	(683)	(697)	(763)	(579)	(740)	(755)	(770)	(785)	(801)
2.1 M+	18%	(5,292)	(26,007)	(643)	(655)	(669)	(682)	(696)	(709)	(724)	(738)	(753)	(768)	(637)	(799)	(815)	(831)	(848)	(865)
2.2 展覽中心	142%	281	1,633	48	49	50	51	52	53	54	55	56	5	58	59	60	62	63	64
<b>3 表演藝術設施</b>		(128)	1,433	91	93	95	97	99	101	103	105	107	(138)	21	114	116	118	121	123
3.1 大型表演場地	149%	1,014	5,916	173	177	180	184	187	191	195	199	203	34	211	215	220	224	229	233
3.2 大劇院1	101%	(5)	338	18	18	19	19	20	20	20	21	21	(38)	22	22	23	23	24	24
3.3 音樂廳和室樂演奏廳	83%	(307)	(1,190)	(20)	(21)	(21)	(22)	(22)	(23)	(23)	(23)	(24)	(24)	(80)	(25)	(26)	(26)	(27)	(28)
3.4 戲曲中心	82%	(213)	(855)	(16)	(16)	(16)	(17)	(17)	(17)	(18)	(18)	(18)	(19)	(54)	(19)	(20)	(20)	(21)	(21)
3.5 中型劇院1	66%	(159)	(700)	(16)	(16)	(16)	(17)	(17)	(17)	(18)	(18)	(18)	(25)	(19)	(19)	(20)	(20)	(21)	(21)
3.6 中型劇院2和黑盒劇場1	64%	(213)	(946)	(21)	(22)	(22)	(23)	(23)	(24)	(24)	(24)	(25)	(33)	(26)	(27)	(27)	(28)	(28)	(29)
3.7 黑盒劇場2和3	51%	(140)	(646)	(15)	(16)	(16)	(16)	(16)	(17)	(17)	(17)	(18)	(19)	(19)	(19)	(19)	(20)	(20)	(20)
3.8 黑盒劇場4	41%	(104)	(484)	(12)	(12)	(12)	(12)	(13)	(13)	(13)	(13)	(14)	(13)	(14)	(14)	(15)	(15)	(15)	(16)
3.9 廣場	100%	0	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		(假設收支平衡)																	
<b>4 其他文化藝術用途</b>		0	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		(假設收支平衡)																	
<b>5 交通設施</b>		179	838	21	21	21	22	22	23	23	24	24	12	25	26	26	27	27	28
5.1 穿梭列車系統		0	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		(假設收支平衡)																	
5.2 停車場		179	838	21	21	21	22	22	23	23	24	24	12	25	26	26	27	27	28
<b>6 共用設施</b>		(537)	(2,529)	(61)	(62)	(64)	(65)	(66)	(68)	(69)	(70)	(72)	(73)	(75)	(76)	(78)	(79)	(81)	(82)
6.1 公共休憩用地		(537)	(2,529)	(61)	(62)	(64)	(65)	(66)	(68)	(69)	(70)	(72)	(73)	(75)	(76)	(78)	(79)	(81)	(82)
<b>小計</b>		(6,512)	(29,749)	(670)	(684)	(697)	(711)	(726)	(740)	(755)	(770)	(785)	(1,113)	(762)	(834)	(850)	(867)	(885)	(902)
<b>第二階段</b>																			
<b>8 表演藝術設施(第二階段)</b>		(446)	(2,930)	(81)	(125)	(84)	(85)	(86)	(88)	(89)	(90)	(91)	(93)	(94)	(95)	(97)	(99)	(101)	(103)
8.1 大劇院2及中型劇院3	74%	(318)	(2,051)	(56)	(96)	(58)	(58)	(59)	(60)	(61)	(61)	(62)	(63)	(63)	(64)	(65)	(67)	(68)	(69)
8.2 中型劇院 4	59%	(128)	(879)	(25)	(29)	(26)	(27)	(27)	(28)	(28)	(29)	(29)	(30)	(30)	(31)	(32)	(32)	(33)	(34)
<b>9 M+ (第二階段)</b>	22%	(625)	(5,184)	(170)	(173)	(177)	(180)	(184)	(188)	(169)	(195)	(199)	(203)	(207)	(211)	(215)	(220)	(224)	(229)
<b>小計</b>		(1,070)	(8,114)	(251)	(299)	(260)	(265)	(270)	(275)	(257)	(285)	(290)	(296)	(301)	(306)	(313)	(319)	(325)	(332)
<b>整體文化藝術設施、交通和共用設施 - 營運結果</b>		(7,582)	(37,863)	(922)	(982)	(958)	(977)	(996)	(1,015)	(1,012)	(1,055)	(1,076)	(1,409)	(1,063)	(1,140)	(1,163)	(1,186)	(1,210)	(1,234)

( ) = 負淨現值 / 價值

註

(1) 所有數字以零個小數位(最接近100萬元)表達。因此，上表的總計數字可能因四捨五入而有輕微的差異。

(2) 以參考年份的營運收入佔營運成本(未計算折舊)的百分比作計算。



假設		
<b>1</b>	<b>建築規範</b>	
1.1.1	西九區內淨作業樓面面積	28,910 平方米
1.1.2	西九區內總樓面面積	43,365 平方米
1.1.3	淨作業樓面面積對總樓面面積的比率	1: 1.50
1.2.1	餐飲服務地方	700 平方米
1.2.2	零售地方	700 平方米
1.3	展覽地方	16,000 平方米
1.4.1	西九以外所設的儲存設施及文物修復工作室的淨作業樓面面積	14,000 平方米
1.4.2	西九以外所設的儲存設施及文物修復工作室的總樓面面積	16,800 平方米
1.4.3	西九以外設施的淨作業樓面面積對總樓面面積的比率	1: 1.20
<b>2</b>	<b>訪客總數</b>	1,200,000 [ 每年人次 ]
<b>3</b>	<b>租用者使用率</b>	250 [ 每年租用次數 ]
<b>4</b>	<b>入場費及場租收入</b>	
4.1	訪客門票收益	\$27.5 [ 每人收費 ]
4.2	每次租用收費	\$6,000 [ 每次平均收費 ]
<b>5</b>	<b>零售 / 餐飲服務</b>	
5.1.1	零售消費	\$28.0 [ 每位訪客的消費 ]
5.1.2	零售利潤幅度	15%
5.2	餐飲服務租金	\$4,000 [ 每年每平方米的租金 ]
5.3	零售店舖租金	\$4,000 [ 每年每平方米的租金 ]
<b>6</b>	<b>四大組別及展覽 ( 包括定性假設 )</b>	
6.1	四大組別分別為設計、活動影像、流行文化及視覺藝術	
6.2	所有展覽會達到國際級水平	
<b>7</b>	<b>公眾和教育節目</b>	
7.1	M+ 會如世界各地博物館一般提供全面的優質公眾和教育節目	
7.2	公眾和教育節目收益	\$4,000,000 [ 每年的收益 ]
<b>8</b>	<b>藏品 ( 包括定性假設 )</b>	
8.1	M+ 會為四大組別建立世界級的藏品	
<b>9</b>	<b>籌款 — 特別活動</b>	\$15,000,000 [ 每年的收益 ]
<b>10</b>	<b>其他收入</b>	\$3,200,000 [ 每年的收益 ]
<b>11</b>	<b>員工成本</b>	
11.1	全職等值 ( FTE ) 的數目	320 個
11.1.1	高級人員 (總監、總館長、高級經理及館長等等)	18 個
11.1.2	專業人員 (經理、助理館長、設計師、實驗室技術員、行政主任等等)	212 個
11.1.3	助理 / 文書人員 (文化工作助理員、攝影師、文書助理、辦公室助理員、工人及技工等等)	90 個
11.2.1	假設的平均薪酬 / 福利 — 高級人員	\$1,367,000 [ 每個全職等值每年的成本 ]
11.2.2	假設的平均薪酬 / 福利 — 專業人員	\$450,000 [ 每個全職等值每年的成本 ]
11.2.3	假設的平均薪酬 / 福利 — 助理 / 文書人員	\$180,000 [ 每個全職等值每年的成本 ]

假設		
12	一般及行政費用	12.0% [ 等同員工成本的百分比 ]
13	佔用成本	
13.1	建築物保養	\$70 [ 每平方米總樓面面積每年的成本 ]
13.2	電費	\$500 [ 每平方米總樓面面積每年的成本 ]
13.3	水費	\$0.1 [ 每位訪客的成本 ]
13.4	清潔及保安	\$300 [ 每平方米總樓面面積每年的成本 ]
13.5	其他佔用成本 ( 包括工場服務 — 照明、冷氣及電梯 / 扶手梯等等 ; 技術性服務 — 例如音響、電訊系統 ; 一般及專門物料的供應 ; 辦公室及其他器材的保養合約 ; 郵費等等 )	\$440 [ 每平方米總樓面面積每年的成本 ]
14	展覽	
14.1	大型短期展覽的次數	4 [ 每年的次數 ]
14.2	短期展覽的平均開支	\$14,000,000
14.3	小型短期展覽的次數	12 [ 每年的次數 ]
14.4	小型短期展覽的平均開支	\$2,000,000
14.5	日常保養費用	\$8,000,000 [ 每年的費用 ]
15	公眾和教育節目	3 [ 等同公眾和教育節目收益的倍數 ]
16	市場推廣費用	6% [ 佔總營運開支的百分比 ]
17	圖書館成本	\$2,100,000 [ 每年的成本 ]

假設		
<b>1</b>	<b>建築規範</b>	
1.1.1	西九區內淨作業樓面面積	41,300 平方米
1.1.2	西九區內總樓面面積	61,950 平方米
1.1.3	淨作業樓面面積對總樓面面積的比率	1: 1.50
1.2.1	餐飲服務地方	700 平方米
1.2.2	零售地方	700 平方米
1.3	展覽地方	26,000 平方米
1.4.1	西九以外所設的儲存設施及文物修復工作室的淨作業樓面面積	14,000 平方米
1.4.2	西九以外所設的儲存設施及文物修復工作室的總樓面面積	16,800 平方米
1.4.3	西九以外設施的淨作業樓面面積對總樓面面積的比率	1: 1.20
<b>2</b>	<b>訪客總數</b>	2,000,000 [ 每年人次 ]
<b>3</b>	<b>租用者使用率</b>	300 [ 每年租用次數 ]
<b>4</b>	<b>入場費及場租收入</b>	
4.1	訪客門票收益	\$30.0 [ 每人收費 ]
4.2	每次租用收費	\$6,000 [ 每次平均收費 ]
<b>5</b>	<b>零售 / 餐飲服務</b>	
5.1.1	零售消費	\$28.0 [ 每位訪客的消費 ]
5.1.2	零售利潤幅度	15%
5.2	餐飲服務租金	\$4,000 [ 每年每平方米的租金 ]
5.3	零售店舖租金	\$4,000 [ 每年每平方米的租金 ]
<b>6</b>	<b>四大組別及展覽 ( 包括定性假設 )</b>	
6.1	四大組別分別為設計、活動影像、流行文化及視覺藝術	
6.2	所有展覽會達到國際級水平	
<b>7</b>	<b>公眾和教育節目</b>	
7.1	M+ 會如世界各地博物館一般提供全面的優質公眾和教育節目	
7.2	公眾和教育節目收益	\$7,000,000 [ 每年的收益 ]
<b>8</b>	<b>藏品 ( 包括定性假設 )</b>	
8.1	M+ 會為四大組別建立世界級的藏品	
<b>9</b>	<b>籌款 — 特別活動</b>	\$18,000,000 [ 每年的收益 ]
<b>10</b>	<b>其他收入</b>	\$4,350,000 [ 每年的收益 ]
<b>11</b>	<b>員工成本</b>	
11.1	全職等值 ( FTE ) 的數目	336 個
11.1.1	高級人員 ( 總監、總館長、高級經理及館長等等 )	20 個
11.1.2	專業人員 ( 經理、助理館長、設計師、實驗室技術員、行政主任等等 )	220 個
11.1.3	助理 / 文書人員 ( 文化工作助理員、攝影師、文書助理、辦公室助理員、工人及技工等等 )	96 個
11.2.1	假設的平均薪酬 / 福利 — 高級人員	\$1,367,000 [ 每個全職等值每年的成本 ]
11.2.2	假設的平均薪酬 / 福利 — 專業人員	\$450,000 [ 每個全職等值每年的成本 ]
11.2.3	假設的平均薪酬 / 福利 — 助理 / 文書人員	\$180,000 [ 每個全職等值每年的成本 ]
<b>12</b>	<b>一般及行政費用</b>	12.0% [ 等同員工成本的百分比 ]

假設		
<b>13</b>	<b>佔用成本</b>	
13.1	建築物保養	\$70 [ 每平方米總樓面面積每年的成本 ]
13.2	電費	\$500 [ 每平方米總樓面面積每年的成本 ]
13.3	水費	\$0.1 [ 每位訪客的成本 ]
13.4	清潔及保安	\$300 [ 每平方米總樓面面積每年的成本 ]
13.5	其他佔用成本 ( 包括工場服務 — 照明、冷氣及電梯 / 扶手梯等等 ; 技術性服務 — 例如音響、電訊系統 ; 一般及專門物料的供應 ; 辦公室及其他器材的保養合約 ; 郵費等等 )	\$440 [ 每平方米總樓面面積每年的成本 ]
<b>14</b>	<b>展覽</b>	
14.1	大型短期展覽的次數	7 [ 每年的次數 ]
14.2	短期展覽的平均開支	\$14,000,000
14.3	小型短期展覽的次數	20 [ 每年的次數 ]
14.4	小型短期展覽的平均開支	\$2,000,000
14.5	日常保養費用	\$13,000,000 [ 每年的費用 ]
<b>15</b>	<b>公眾和教育節目</b>	3 [ 等同公眾和教育節目收益的倍數 ]
<b>16</b>	<b>市場推廣費用</b>	6% [ 佔總營運開支的百分比 ]
<b>17</b>	<b>圖書館成本</b>	\$2,100,000 [ 每年的成本 ]

假設		
<b>1</b>	<b>建築規範</b>	
1.1	整體淨作業樓樓面面積	10,000 平方米
1.2	整體總樓面面積	12,500 平方米
1.3	淨作業樓面面積對總樓面面積的比率	1: 1.25
1.4 .1	展覽地方 (展覽廳 1)	2,000 平方米
1.4 .2	展覽地方 (展覽廳 2)	1,300 平方米
1.4 .3	展覽地方 (展覽廳 3)	1,000 平方米
1.4 .4	展覽地方 (展覽廳 4)	500 平方米
1.5	零售地方	100 平方米
<b>2</b>	<b>場租費用</b>	
2.1 .1	展覽廳 1	\$37 [ 每平方米每日的收費 ]
2.1 .2	展覽廳 2	\$45 [ 每平方米每日的收費 ]
2.1 .3	展覽廳 3	\$47 [ 每平方米每日的收費 ]
2.1 .4	展覽廳 4	\$57 [ 每平方米每日的收費 ]
2.2	文化用途的折扣	30%
2.3	其他場租收入	8% [ 等同展覽廳的場租收入的百分比 ]
<b>3</b>	<b>使用情況</b>	
3.1	可供租借的日數	351 [ 每年的日數 ]
3.2	使用率	72%
3.3 .1	展覽廳 1 (商業用途)	177 日
3.3 .2	展覽廳 2 (商業用途)	177 日
3.3 .3	展覽廳 3 (商業用途)	177 日
3.3 .4	展覽廳 4 (商業用途)	177 日
3.4 .1	展覽廳 1 (文化用途)	76 日
3.4 .2	展覽廳 2 (文化用途)	76 日
3.4 .3	展覽廳 3 (文化用途)	76 日
3.4 .4	展覽廳 4 (文化用途)	76 日
<b>5</b>	<b>零售店舖租金</b>	\$4,000 [ 每年每平方米的租金 ]
<b>6</b>	<b>訪客總數</b>	1,500,000 [ 每年人次 ]
<b>7</b>	<b>員工成本</b>	
7.1 .1	級別 1 員工	\$1,200,000 [ 每年的成本 ]
7.1 .2	級別 2 員工	\$800,000 [ 每年的成本 ]
7.1 .3	級別 3 員工	\$450,000 [ 每年的成本 ]
7.1 .4	級別 4 員工	\$200,000 [ 每年的成本 ]
7.1 .5	級別 5 員工	\$150,000 [ 每年的成本 ]
7.1 .6	級別 6 員工	\$125,000 [ 每年的成本 ]
7.2 .1	級別 1 員工	1 名
7.2 .2	級別 2 員工	2 名
7.2 .3	級別 3 員工	2 名
7.2 .4	級別 4 員工	5 名
7.2 .5	級別 5 員工	5 名
7.2 .6	級別 6 員工	5 名
7.2	總員工數目	20 名
<b>8</b>	<b>一般及行政費用</b>	12% [ 等同員工成本的百分比 ]
<b>9</b>	<b>佔用成本</b>	
9.1	建築物保養	\$70 [ 每平方米總樓面面積每年的成本 ]
9.2	電費	\$350 [ 每平方米總樓面面積每年的成本 ]
9.3	水費	\$0.1 [ 每位訪客的成本 ]
9.4	清潔及保安	\$300 [ 每平方米總樓面面積每年的成本 ]
9.5	其他佔用成本 (包括工場服務 — 照明、冷氣及電梯 / 扶手梯等等 ; 技術性服務 — 例如音響、電訊系統 ; 一般及專門物料的供應 ; 辦公室及其他器材的保養合約 ; 郵費及臨時人員等等)	\$336 [ 每平方米總樓面面積每年的成本 ]
<b>10</b>	<b>市場推廣費用</b>	10% [ 等同場租收入的百分比 ]
<b>11</b>	<b>公眾和教育節目</b>	\$600,000 [ 每年的成本 ]

西九文化區

演藝場地 - 營運假設

假設/參數		單位	大型表演場地	大劇院1	音樂廳及室樂演奏廳	音樂廳及室樂演奏廳	戲曲中心	戲曲中心	中型劇院1	中型劇院2及黑盒劇場1	中型劇院2及黑盒劇場1	黑盒劇場2及黑盒劇場3	黑盒劇場2及黑盒劇場3	黑盒劇場4	大劇院2及中型劇院3	大劇院2及中型劇院3	中型劇院4	
					音樂廳	室樂演奏廳	主劇院	小劇院		中型劇院2	黑盒劇場1	黑盒劇場2	黑盒劇場3		大劇院2	中型劇院3		
建築規範	整體淨作業樓面面積	平方米	36,710	14,800	16,800	-	14,955	-	6,750	9,480	-	5,195	-	3,160	20,325	-	6,750	
	淨作業樓面面積對總樓面面積比率	1:	1.4	1.4	1.4	1.4	1.4	1.4	1.4	1.4	1.4	1.4	1.4	1.4	1.4	1.4	1.4	
	座位數目	個	15,000	2,200	2,000	800	1,400	400	800	800	250	250	250	250	250	1,900	800	800
	餐飲設施淨作業樓面面積	平方米	1,000	1,000	1,000	-	3,220	-	250	250	70	70	70	70	70	1,000	250	250
	零售設施的淨作業樓面面積	平方米	500	190	190	100	100	-	100	100	50	50	50	50	50	150	100	100
	特別貴賓級設施的淨作業樓面面積	平方米	1,130	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	駐場藝團設施淨作業樓面面積	平方米	0	600	1300	525	300	0	300	300	225	225	225	225	225	600	300	300
使用率	關閉作保養	每年的日數	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	
	使用率	%	90	90	82	82	90	90	82	82	82	82	82	82	82	82	82	
	每日節數		1	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	
票價	平均票價	(每場表演的票價)	\$300	\$350	\$300	\$125	\$200	\$100	\$150	\$150	\$100	\$100	\$100	\$100	\$250	\$150	\$150	
	入座率	%	72	72	67	67	72	67	72	72	72	72	72	72	72	72	72	
表演場數	週末及公眾假期天數	(每年的日數)	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	
	週末及公眾假期的表演場數	(每日的表演場數)	1.0	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	
	週日的表演場數	(每日的表演場數)	0.4	0.7	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	
使用情況	作藝術用途的租用者使用率	%	80	85	70	60	80	70	85	85	85	85	85	85	60	75	75	
	租用場地作排練用途佔表演總數的百分比	%	0	100	100	100	200	100	200	200	100	100	100	100	200	200	200	
	社區團體獲租用折扣的比例	%	0	10	50	50	10	50	20	20	50	50	50	50	30	40	40	
	作非藝術用途的租用者使用率	%	20	5	10	10	10	5	5	5	5	5	5	5	10	5	5	
場租收入	基本收費(每節/每座位)	(每節的每座位觀眾的收費)	\$8.0	\$28.0	\$23.0	\$23.0	\$23.0	\$23.0	\$28.0	\$28.0	\$23.0	\$23.0	\$23.0	\$23.0	\$28.0	\$28.0	\$28.0	
	場租收入佔總門票收益的比例	% [等同總門票收益的百分比]	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	
	折扣率(租用排練)	%	0	60	60	60	75	60	75	75	60	60	60	60	75	75	75	
	折扣率(社區團體租用)	%	0	30	30	30	30	50	30	30	30	30	30	30	30	30	30	
	其他場租費用	% [等同總場租收入的百分比]	17	12	12	6	12	4	8	8	4	4	4	4	10	6	6	
門票售賣服務	向購票者收取的費用	(每張門票的收費)	\$6.5	\$6.5	\$6.5	\$6.5	\$6.5	\$6.5	\$6.5	\$6.5	\$6.5	\$6.5	\$6.5	\$6.5	\$6.5	\$6.5	\$6.5	
	向安排演出者收取的費用	(每張門票的收費)	\$6.7	\$6.7	\$6.7	\$6.7	\$6.7	\$6.7	\$6.7	\$6.7	\$6.7	\$6.7	\$6.7	\$6.7	\$6.7	\$6.7	\$6.7	
	利潤幅度	%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
商品銷售	入場觀眾消費的百分比	% [佔入場觀眾總數的百分比]	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	
	每名觀眾平均消費額	(每位觀眾的消費額)	\$175	\$175	\$175	\$125	\$175	\$65	\$125	\$125	\$65	\$65	\$65	\$65	\$125	\$125	\$125	
	利潤幅度	% [等同營業額的百分比]	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	
內設水吧	入場觀眾消費的百分比	% [佔入場觀眾總數的百分比]	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	
	每名觀眾平均消費額	(每位觀眾的消費額)	\$30	\$30	\$30	\$30	\$30	\$30	\$30	\$30	\$30	\$30	\$30	\$30	\$30	\$30	\$30	
	利潤幅度	% [等同營業額的百分比]	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	

西九文化區

演藝場地 - 營運假設

假設/參數		單位	大型表演場地	大劇院1	音樂廳及室樂演奏廳	音樂廳及室樂演奏廳	戲曲中心	戲曲中心	中型劇院1	中型劇院2及黑盒劇場1	中型劇院2及黑盒劇場1	黑盒劇場2及黑盒劇場3	黑盒劇場2及黑盒劇場3	黑盒劇場4	大劇院2及中型劇院3	大劇院2及中型劇院3	中型劇院4	
					音樂廳	室樂演奏廳	主劇院	小劇院		中型劇院2	黑盒劇場1	黑盒劇場2	黑盒劇場3		大劇院2	中型劇院3		
租金	茶座 / 餐廳 (面積小於 500 平方米)	( 每年每平方米淨作業樓面面積的租金 )	\$4,000	\$4,000	\$4,000	\$4,000	\$4,000	\$4,000	\$4,000	\$4,000	\$4,000	\$4,000	\$4,000	\$4,000	\$4,000	\$4,000	\$4,000	\$4,000
	茶座 / 餐廳 (面積 500 平方米或以上)	( 每年每平方米淨作業樓面面積的租金 )	\$4,000	\$4,000	\$4,000	\$4,000	\$4,000	\$4,000	\$4,000	\$4,000	\$4,000	\$4,000	\$4,000	\$4,000	\$4,000	\$4,000	\$4,000	\$4,000
	零售店舖	( 每年每平方米淨作業樓面面積的租金 )	\$4,000	\$4,000	\$4,000	\$4,000	\$4,000	\$4,000	\$4,000	\$4,000	\$4,000	\$4,000	\$4,000	\$4,000	\$4,000	\$4,000	\$4,000	\$4,000
	特別貴賓級設施	( 每年每平方米淨作業樓面面積的租金 )	\$6,000	\$6,000	\$6,000	\$6,000	\$6,000	\$6,000	\$6,000	\$6,000	\$6,000	\$6,000	\$6,000	\$6,000	\$6,000	\$6,000	\$6,000	\$6,000
	駐場藝團	( 每年每平方米淨作業樓面面積的租金 )	\$2,000	\$2,000	\$2,000	\$2,000	\$2,000	\$2,000	\$2,000	\$2,000	\$2,000	\$2,000	\$2,000	\$2,000	\$2,000	\$2,000	\$2,000	\$2,000
	廣告空間	( 每年的租金 )	\$7,800,000	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
贊助	贊助佔所賺取/場地收入的百分比	%	6	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	
員工成本	級別 1 員工	( 每年的成本 )	\$1,200,000	\$1,200,000	\$1,200,000	\$1,200,000	\$1,200,000	\$1,200,000	\$1,200,000	\$1,200,000	\$1,200,000	\$1,200,000	\$1,200,000	\$1,200,000	\$1,200,000	\$1,200,000	\$1,200,000	\$1,200,000
	級別 2 員工	( 每年的成本 )	\$800,000	\$800,000	\$800,000	\$800,000	\$800,000	\$800,000	\$800,000	\$800,000	\$800,000	\$800,000	\$800,000	\$800,000	\$800,000	\$800,000	\$800,000	\$800,000
	級別 3 員工	( 每年的成本 )	\$450,000	\$450,000	\$450,000	\$450,000	\$450,000	\$450,000	\$450,000	\$450,000	\$450,000	\$450,000	\$450,000	\$450,000	\$450,000	\$450,000	\$450,000	\$450,000
	級別 4 員工	( 每年的成本 )	\$200,000	\$200,000	\$200,000	\$200,000	\$200,000	\$200,000	\$200,000	\$200,000	\$200,000	\$200,000	\$200,000	\$200,000	\$200,000	\$200,000	\$200,000	\$200,000
	級別 5 員工	( 每年的成本 )	\$150,000	\$150,000	\$150,000	\$150,000	\$150,000	\$150,000	\$150,000	\$150,000	\$150,000	\$150,000	\$150,000	\$150,000	\$150,000	\$150,000	\$150,000	\$150,000
	級別 6 員工	( 每年的成本 )	\$125,000	\$125,000	\$125,000	\$125,000	\$125,000	\$125,000	\$125,000	\$125,000	\$125,000	\$125,000	\$125,000	\$125,000	\$125,000	\$125,000	\$125,000	\$125,000
員工數目	級別 1 員工	名	1	1	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0	1	1	0	
	級別 2 員工	名	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
	級別 3 員工	名	5	5	7	5	5	3	4	3	2	8	3	2	8	3	3	
	級別 4 員工	名	5	10	10	10	10	5	6	4	2	10	5	2	10	5	5	
	級別 5 員工	名	10	10	10	10	10	5	6	4	3	10	5	3	10	5	5	
	級別 6 員工	名	10	10	10	10	10	5	6	0	0	10	5	0	10	5	5	
			32	37	39	37	37	19	23	12	8	40	19	8	40	19		
間接成本	電子器材的保養及運作 舞台照明系統的提供、保養及運作	( 每年每平方米總樓面面積的成本 )	\$328	\$468	\$468	\$468	\$468	\$468	\$468	\$421	\$421	\$328	\$328	\$328	\$468	\$468	\$468	
	建築物保養、規劃的保養及小型改善工程	( 每年每平方米總樓面面積的成本 )	\$56	\$70	\$70	\$70	\$70	\$70	\$70	\$70	\$70	\$70	\$70	\$70	\$70	\$70	\$70	
	音響技術服務的提供 機電、電子、通訊器材和系統的保養及運作	( 每年每平方米總樓面面積的成本 )	\$73	\$104	\$104	\$104	\$104	\$104	\$104	\$94	\$94	\$73	\$73	\$73	\$104	\$104	\$104	
	其他營運成本 ( 儲存、器材、專業服務、物料、臨時人員等 )	( 每年每平方米總樓面面積的成本 )	\$255	\$364	\$364	\$364	\$364	\$364	\$364	\$328	\$328	\$255	\$255	\$255	\$364	\$364	\$364	
	清潔及保安費用	( 每年每平方米總樓面面積的費用 )	\$208	\$260	\$260	\$260	\$260	\$260	\$260	\$260	\$260	\$260	\$260	\$260	\$260	\$260	\$260	
	電費	( 每年每平方米總樓面面積的費用 )	\$281	\$312	\$312	\$312	\$312	\$312	\$312	\$303	\$303	\$281	\$281	\$281	\$312	\$312	\$312	
	水費	( 每年每座位的費用 )	\$36	\$36	\$36	\$36	\$36	\$36	\$36	\$36	\$36	\$36	\$36	\$36	\$36	\$36	\$36	
	行政費用	% [ 等同員工成本的百分比 ]	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	
推廣成本	% [ 等同總場租收入的百分比 ]	2	5	7	10	7	10	10	10	10	10	10	10	10	7	10	10	
節目	場地本身的節目：預算佔總門票收益的比例	%	0	90	120	140	90	140	90	90	110	110	110	110	110	140	140	

註：所有數字以二零零六年的價格計算