

討論文件
二零零八年五月二十六日會議

立法會西九龍文娛藝術區發展計劃小組委員會

為落實西九文化區計劃的一筆過撥款

目的

本文件旨在向各委員介紹，我們打算向立法會建議批准在西九文化區管理局成立時，向其給予一筆過撥款，以落實西九文化區(“西九”)計劃。

建議

2. 我們建議徵求財務委員會工務小組委員會同意向財務委員會建議，給予西九文化區管理局 216 億元(2008 年的淨現值)的一筆過撥款，以落實西九計劃。該一筆過撥款將用以支付西九計劃的資本成本。

工程計劃的範圍和性質

3. 採納由行政長官於 2006 年 4 月所委任的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”)的建議，並考慮到由 2007 年 9 月至 12 月進行的公眾參與活動結果，我們計劃將西九龍海傍 40 公頃的土地，發展成爲一個綜合文化藝術區。區內將包括若干數目和種類的核心文化藝術設施，零售/飲食/娛樂設施，共用設施和附屬設施。我們亦會成立一個法定組織(有待立法會通過相關的法例) — 西九文化區管理局 — 以落實計劃。在財務安排方面，我們會爲西九文化區計劃採取一個審慎和具透明度的融資方案：

- (a) 西九計劃的資本成本由立法會批准的一筆過撥款(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；
- (b) 將零售/飲食/娛樂設施用地撥歸西九文化區管理局，以期藉租金收入爲該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。

諮詢委員會的建議報告書於 2007 年 9 月公布，載於民政事務局的網頁 www.hab.gov.hk/wkcd。

4. 我們建議在西九文化區管理局成立後，向它提供216億元的一筆過撥款，支付下列計劃組成部分的資本成本：

- (a) 規劃、設計及興建下列設施：
 - (i) 核心文化藝術設施 — 它們包括分兩期發展的15個表演藝術場地(第一期12個場地和第二期3個場地)，一個聚焦於20至21世紀視覺文化兼具博物館功能的文化機構(暫名為**M+**或**Museum Plus**)¹，一個聚焦於文化藝術和創意產業的展覽中心，以及佔地3公頃的廣場作戶外表演用途。核心文化藝術設施的詳情載於**附件1**。
 - (ii) 其他文化藝術設施 — 這包括提供作會議／活動等的場地，以及供文化藝術機構／團體、文化藝術資訊中心和西九文化區管理局使用的辦公室及附屬設施。
 - (iii) 零售、飲食及娛樂設施。
 - (iv) 交通設施 — 包括穿梭列車系統(或其他的行人運輸系統)及公眾停車設施。
 - (v) 公眾休憩用地 — 這包括提供共23公頃的公眾休憩用地，包括3公頃的廣場。
- (b) 第4(a)段所述的設施的大型維修及翻新。這包括在50年項目期內於不同時間，就上文第4(a)段所述的設施進行定期大型維修。
- (c) 為**M+**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。包括—
 - (i) 為**M+**建立館藏及其後每年添置的館藏；
 - (ii) 定期布置**M+**的展覽廳；
 - (iii) 購置文物修復工作室設備及建立圖書館的費用。
- (d) 為西九文化區進行規劃及工程管理 — 這包括下列範疇—
 - (i) 擬備整幅西九文化區用地的發展圖則。費用主要包括顧問費用、技術研究、公眾諮詢及相關開支。
 - (ii) 第一期設施的規劃及興建階段，所涉及的工程管理費用(預計由二零零八／零九年度起至二零一四／一五年度，共7年)。

5. 政府將負責提供其他共用設施、政府設施、以及相關的工程設施，例如道路、排水渠、消防局、公眾碼頭等，以支援整個西九文化區(包括住宅、商業及酒店發展)。這些工程的撥款申請將會另行提出。

¹ **M+**包括興建西九文化區外的文物修復工作室及儲存設施及相關土地成本。

理據

6. 西九計劃旨在切合香港文化藝術長遠的基建及發展需要，是落實政府文化藝術政策的一項重要措施。此外，西九計劃亦旨在解決表演藝術場地嚴重不足的問題。西九計劃是為香港未來的文化藝術發展而作出的一項重要策略性投資。這種投資須具前瞻性並由願景帶動，而不應以財政收益作為衡量指標。西九計劃的願景和目標是建立一個擁有世界級文化藝術設施、頂尖人才、地標式建築及高水平節目的綜合文化區，並對本地居民及遊客均具有必須到此一遊的吸引力。

7. 諮詢委員會轄下的財務小組負責評估發展及營運西九文化區擬建文化藝術設施及相關設施的財務要求。民政事務局委聘GHK(Hong Kong)Limited為財務顧問，協助評估該計劃的財務要求。財務顧問安排了一個強大的跨專業小組提供顧問服務。該小組包括財務專家、公私營合作(“Public Private Partnership”(PPP))專家、演藝場地及博物館的顧問及建築師、工程專家、工料測量師，以及土地及物業市場專家。

建議的融資方案

8. 財務顧問進行的財務分析得出的主要結果如下：
- (a) 在同時考慮資本成本和營運成本後，建議的核心文化藝術設施並無一個能夠在財政上可自給自足；
 - (b) 只有兩個場地能夠在營運上有盈餘 -- 即展覽中心及大型表演場地；
 - (c) 如落實諮詢委員會轄下的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原本建議，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虧損的總和超出商業及住宅用地的估計賣地收益)；
 - (d) 根據財務顧問的市場調查(market sentiment testing exercise)，由於預期建設和營運方面會有風險和虧損，市場對公私營合作模式(“PPP”)的興趣非常有限。而且，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(Public Sector Involvement (“PSI”))，會有更大機會吸引私營機構參與。因此，西九計劃涉及的設施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，需在資本成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。

9. 考慮到上述研究結果，財務小組得出結論，認為西九計劃採用全期的公私營合作模式(PPP)(即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屬有限。因此，在評估西九計劃的財務要求時，財務小組採用了下述的私營機構參與方案(PSI)去評估西九計劃的財務要求 -- 私營機構將根據設計及建造合約，設計和建造核心文化藝術及共用設施，而建成後的設施營運、保養及管理會由不同的私營機構，根據公營部門或西九文化區管理局批出的營運、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，亦不會以土地收益直接資助核心文化藝術設施和基礎設施的發展和營運。

10. 為西九文化區擬備融資安排時，財務小組依循下列的指導原則：

- (a) 提供文化藝術發展所需的穩定資金；
- (b) 為建構國際級的文化都會保留最大的靈活性；
- (c) 確保計劃從速落實；及
- (d) 為政府所能承擔及確保核心文化藝術設施在財務上的可持續性。

考慮到以上的指導原則，諮詢委員會建議採用一個審慎及具透明度的融資方案推展西九發展計劃：

- (a) 西九計劃的資本成本以立法會批准的一筆過撥款(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賣地收入)支付；及
- (b) 將零售／飲食／娛樂設施的用地撥歸西九文化區管理局，藉租金收入提供穩定的經常收入來源，填補核心文化藝術設施和相關設施的營運虧損。零售／飲食／娛樂設施的資本成本亦會由一筆過撥款支付。

根據這個財務安排，政府將提供一筆過撥款作為對香港長遠文化藝術發展的長遠承擔。而西九文化區內的住宅，酒店和辦公室用地則會由政府合適時間以正常的賣地方式處理。西九文化區管理局將須管理一筆過撥款(包括有關撥款的投資事宜)，以確保有足夠款項應付在西九發展的項目期內，資本成本的現金流量需要。西九文化區管理局亦須確保營運和管理西九文化區的文化藝術設施及相關設施時，在財務上的可持續性。

11. 在採取一系列措施以減少西九計劃的資金差額後(這些措施包括縮減M+的規模，調校核心文化藝術設施淨作業樓面面積與總樓面面積的比率，調校零售／飲食／娛樂設施與酒店和辦公室之間的總樓面面積比例，及調整西九文化區管理局與政府之間就建造及保養共用設施及基礎設施的融資責任)，諮詢委員會建議應向立法會申請216億元(2008

年淨現值)的一筆過撥款，以在財務上可持續的的方式在40公頃的西九文化區內發展和營運核心文化藝術設施和其他共用設施。假設獲得一筆過撥款，諮詢委員會建議採取下述的發展組合 -

發展組合	總樓面面積 (平方米)	佔整體總樓面面積 百分比
文化及相關組合		
(A) 文化藝術及共用設施		
M+ ²	61 950	8%
展覽中心	12 500	2%
演藝場地	188 895	26%
其他文化藝術設施	15 000	2%
共用設施(包括工務計劃下另行撥款興建的項目)	20 000	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	16%
小計	417 345	57%
住宅/商業設施組合		
(A) 住宅：別墅及分層住宅	145 257	20%
(B) 酒店	56 000	8%
(C) 辦公室 ³	107 683	15%
小計	308 940	43%
總計	726 285	100%

12. 這將會是一個均衡的發展組合，其中文化藝術設施、零售／飲食／娛樂設施及公用設施佔整體總樓面面積57%，這些設施會與佔整體總樓面面積43%的住宅、辦公室及酒店設施適當地融合。這將可讓佔地40公頃的西九文化區在財務上可持續發展和營運。

一筆過撥款

13. 建議的一筆過撥款代表政府對文化藝術發展的決心及長遠承擔，使文化藝術發展不會受到瞬息萬變的社會和經濟情況影響。這可以讓西九文化區管理局獲得穩定的撥款並能有財政靈活性，按西九計劃的目標，以綜合方式規劃及發展西九文化區的設施和節目。以一筆過的方

² 指在西九文化區內部分。西九文化區外的 M+儲存設施及文物修復工作室將需要 16 800 平方米的額外總樓面面積。

³ 為提供更大靈活性，其中28 000平方米總樓面面積可視乎當時市場需求，決定用作辦公室或酒店發展。

式撥款亦讓西九文化區管理局能夠有足夠靈活性，妥善地管理本身的財政、處理整體規劃、促進設施的設計及建造過程，以及因應文化藝術界和市場出現的改變，管理與營運西九的設施和活動。如西九文化區管理局在成立後未能獲得216億元的一筆過撥款，管理局將無法以綜合方式規劃及發展西九文化區設施。管理局亦可能無法及時安排表演者及表演節目，令硬件設施能夠成功營運。總言之，如西九文化區管理局在成立後未能按建議以一筆過撥款方式獲得216億元的撥款，西九計劃有可能無法全面落實諮詢委員會所建議的設施、願景及目標。

14. 一筆過撥款將用作支付上述項日期內的資本開支。為進行財務評估，我們採用了下列的發展和營運計劃：

2008-10 西九文化區管理局擬備西九文化區的發展圖則（總體規劃）

2014-15 第 1 期核心文化藝術設施落成啓用

2026 第 2 期表演藝術場館落成啓用

2031 第 2 期 M+啓用

由於一筆過撥款中的 73%將用作設計和興建西九文化區管理局轄下的不同設施，預計在管理局成立後便會開始支取撥款。由於一筆過撥款是以 2008 年淨現值表達，因此西九文化區管理局需要投資其未使用的資金以獲取投資回報，滿足資本成本將來的現金流量需要。為確保西九文化區管理局會以審慎理財的方式管理其財政，西九文化區管理局條例草案內有條文要求管理局以應有的謹慎和盡其應盡的努力管理其財政（包括資源）。在投資方面，西九文化區管理局將按條例草案要求以審慎理財的方式投資。條例草案亦列明財政司司長可指明管理局可投資的類別。我們亦計劃修改西九文化區管理局條例草案，成立投資委員會以監管財政資源（包括一筆過撥款）的投資和管理。投資委員會的主席和委員須在這方面有相關的專長和經驗。

經濟影響評估

15. 政府經濟顧問於 2007 年 5 月對西九作出的經濟影響評估顯示，長遠來說，西九文化區的發展可以為香港帶來大量的有形及無形經濟效益。有形經濟效益包括：在合共四十六年的營運期內，西九文化區將為香港經濟累積帶來 710.4 億元的增值額(以現值計算)；創造超過 21 000 個營運文化藝術設施工作職位，及超過 11 000 個建造業及相關職位。在所有第一期設施啓用後，估計大約會有 240 萬名遊客參觀西九。無形經濟效益包括：推動蓬勃文化活動和創意經濟的發展；培育本地人才；吸引和留住投資者與人才；提升生活質素；加強與珠江三角洲的經濟融合；以及建立香港國際都會的形象。有關《西九龍文娛藝術

區發展計劃的經濟影響》報告全文載於民政事務局的網頁 www.hab.gov.hk/wkcd。

財政影響

16. 一筆過撥款各組成部分的預計成本，由財務顧問按發展和營運西九文化區的詳細財務研究匯集而成，並獲政府接受。財務顧問在評估發展和營運核心文化藝術設施的成本和收入時，參考了有關的本地設施和類似的海外設施。財務顧問與民政事務局及各有關政策局和部門緊密合作，定出非常詳細的假設，用以估計西九文化區各項設施的資本成本，營運收入和成本。財務顧問定期向財務小組提交研究結果，並出席財務小組會議，徵詢財務小組對研究結果的意見。財務顧問在評估西九計劃的財務影響時所採用的財務分析方法和假設載於**附件 2**。

17. 財務顧問研究了不同的私營機構參與模式(包括外國的經驗)，結論認為大部分設施最適合採用設計及建造的模式⁴。這種做法是推展工務計劃項目的傳統方式，做法是由私營機構按設計及建造合約訂明的價格和規格，設計及建造設施。根據這個模式，財務顧問估計西九計劃在項目期內，以 2008 年淨現值計算的資本成本如下(詳情請參閱**附件 3**)：

		參閱段落	百萬元 (2008 年淨 現值)	百分比
(a)	設計及建造			
	(i)	核心文化藝術設施 ⁵	11,178	52%
	(ii)	其他文化藝術設施	309	1%
	(iii)	零售、飲食及娛樂設施	2,351	11%
	(iv)	交通設施 (即穿梭列車 系統、公眾停車場)	934	5%
	(v)	公眾休憩用地 ⁶	925	4%
	小計		15,697	73%

⁴ “設計及建造”屬於標準的政府採購模式。在這採購模式下，委託人與承建商簽訂合約，訂明由承建商根據委託人擬備的表現規格，設計及建造工程項目。承建商繼而與顧問、專業次承建商和供應商簽訂一連串獨立的協議，由這些顧問、專業次承建商和供應商根據委託人商定的表現規格，完成有關工程項目。這個方法旨在鼓勵承建商更大程度的參與，加快完工速度，減低委託人的責任，增加專有系統的使用。

⁵ 資本成本包括M+在西九文化區外貯存庫及文物修復工作室設施的建造及相關相關土地成本。

⁶ 包括 3 公頃的廣場。

(b)	在 50 年項目期內大型維修及翻新以上(a)項的設施	4(b)	2,891	13%
(c)	M+的購置藏品費用和相關費用	4(c)	1,717	8%
(d)	規劃西九及項目管理 (西九文化區管理局的費用)	4(d)	1,264	6%
合計			21,569 =====	100%

18. 由於西九計劃是一項跨越多年的長遠投資，以淨現值顯示財務要求，是評估工程費用現值以及比較發展個別設施財務要求的最合適方法。財務顧問在估計資本成本時，以 2006 年第 3 季的價格為依據，再按項日期間每年 2% 的通脹率⁷調整估計數字，以得出按付款當日價格計算的預計現金流量。財務顧問以 6.1% 的名義折現率，把按付款當日價格計算的估計現金流量再轉化為 2008 年現等值。6.1% 名義折現率包括 4% 的實質折現率和 2% 的每年通脹率。財務顧問採用 4% 的實質折現率，是考慮到政府經濟顧問的意見。政府經濟顧問表示政府的基建工程項目均採用 4% 的社會折現率。項日期內按付款當日價格計算的資本成本現金流量需要載於**附件 4**。

不同設施的設計及建造成本

19. 要計算設施的設計及建造成本，須考慮個別設施假設的建造樓面面積和預算單位建造成本，設計、規劃及建造過程所需的顧問費用和合約管理費用，以及個別設施估計的建造風險和應急費用。財務顧問參考過其他國家和本港的例子後，得出估計單位建造成本(詳載於**附件 5**)。考慮到西九文化區需要興建世界級的文化藝術設施，建築署認為財務顧問就估計個別設施的單位建造成本在合理範圍內。財務顧問根據有關專業的技術顧問的經驗，並參照相關香港專業學會所訂的顧問收費和徵詢本港各大發展商，計算出顧問費用和合約管理費用。由於核心文化藝術設施所要求的標準及質素甚高，財務顧問在這方面採用了更嚴格的計算方法，而不只是簡單地按基本費用的一定比率來計算應急費用(或風險溢價)。至於非核心文化藝術設施，財務顧問是以 15% 的固定比率來計算應急費用。個別設施的設計及建造成本(按 2006 年價格的基本價格估算)及其計算方法載列於**附件 6(a)**，而它們以 2008 年淨現值所顯示的相應成本則列於**附件 6(b)**。

⁷ 政府經濟顧問指香港作為先進的經濟體系，並奉行港元與美元掛鈎的貨幣發行局制度，長遠來說，香港的通脹率趨向與處於相若發展階段的經濟體系大致相同。先進經濟體系的中央銀行大多明示或暗示通脹率為 2% 左右。因此，財務顧問為 50 年項日期採用的通脹假設大致可以接納。

不同設施的大型維修及翻新費用

20. 相對於每年為資產折舊及重置作出撥備，財務顧問已在財務評估中為各設施的定期大型維修和翻新成本作出撥備，以支付大型翻新工程費用。撥備範圍將涵蓋文化藝術設施和相關設施的樓宇翻新、內部裝修和機電設備費用。至於經常性的建築物保養，財務顧問則在個別設施的營運帳目內每年作出撥備。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)，非核心文化藝術設施則須每12年(零售/飲食/娛樂設施)至每30年(廣場、穿梭列車系統及公眾休憩用地)作一次大型維修及翻新。財務顧問已將在適當時候所要進行的大型維修及翻新工程費用計算在內，以確保各項設施在50年的項目期內能夠全面地有效運作。西九各個設施的定期大修及翻新工程，其規模和周期，以及每次工程所需的費用總額載於**附件7(a)**。它們對應的2008年的淨現值和預計項目期內每年的現金流量(以付款當日價格計算)則載列於**附件7(b)**。

M+ 的館藏費用及其他費用

21. 財務顧問已將購置藏品、籌備展覽、購置文物修復工作室的設備和設立圖書館的所需款項包括在M+的資本成本內。這些項目均屬M+運作所需要的。

22. 因應M+在2015年開幕時的地位和特色，財務顧問估計需要10億元(2006年價格)的初始資本以建立有相當規模及可觀的館藏。同時財務顧問其後至2059年的項目期內，亦預留了每年2000萬元(2006年價格)作為館藏支出。

23. 財務顧問把展覽發展費用(即定期布置M+展覽廳的費用)定為每平方米12,750元(2006年價格)。第一期M+的展覽廳淨面積假設為16,000平方米，第二期落成後，展廳面積則會增加10,000平方米。財務顧問已為M+第一期和第二期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。

24. 財務顧問亦預留2千6百萬元(2006年價格)作為第一期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)]。

25. 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+第一期竣工後設立圖書館之用。營運圖書館的成本則由M+的每年營運費用支付。

26. 在項目期間為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項目期內每年的現金流量(以付款當日價格計算)載於**附件8**。

西九總體規劃及項目管理 (西九文化區管理局的成本)

27. 在進行財務評估時，財務顧問將西九文化區管理局於2008-09年度至2014-15年度，當第一期核心文化藝術設施分期落成時，為推行西九計劃所需的營運成本，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)，以及2008-09年度至2014-15年度的項目管理成本，化作資本成本計算，以將它與西九文化區營運期間(2015年起)的營運虧損區分。財務顧問估計西九文化區管理局發展第一期設施時需要聘用90名員工。財務顧問在估計西九文化區管理局的成本時，假設西九文化區管理局分為五個部門，分別是行政總裁辦公室、規劃及發展部、產業部、財務及採購部(這純粹是財務顧問計算成本時所採用的假設，並非對西九文化區管理局的組織架構提供任何意見)。其職責包括，但不限於：整體規劃和項目發展、策略規劃及業務策劃、文化藝術政策聯繫、產業發展及管理、法律、採購、外判和財務。財務顧問是參照可作比較的本地法定團體和其他國家的以地區為本機構的組織架構制定這項假設。以2006年價格計算，每年總支出約為1億8千9百40萬元(包括員工成本及其他營運開支)。**附件9**載列這些成本(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)。

營運收入和支出

零售/飲食/娛樂設施的租金收入

28. 財務顧問假設零售/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4億7千3百萬元，而至2059年整個項目期內的淨租金收入總額為84億元(2008年淨現值)，較西九文化區管理局轄下文化藝術設施和其他設施的估計總營運虧損76億元(2008年淨現值)為高(請參閱下文第29段)。在整個項目期內以2008年淨現值計算的零售/飲食/娛樂設施的營運盈餘和預計項目期內每年的現金流量(以付款當日價格計算)載於**附件10**。

核心文化藝術設施，共用設施及西九文化區管理局的經營盈餘/虧損

29. 考慮到個別設施的特點，財務顧問假設這些設施會根據私營機構參與安排，由私營或非政府機構負責營運，而不是由西九文化區管理局自行營運。財務顧問按這假設計算盈餘/虧損，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、公眾停車場和公眾休憩用地的營運盈餘/虧損；以及
- (b) 西九文化區管理局的營運成本(主要在地區管理方面的成本)。

以 2008 年淨現值計算的總營運虧損是 76 億。各設施(除零售/飲食/娛樂設施外)的營運盈餘/虧損及營運成本回收率(參考年份:開始營運後第 10 年)細目表載於**附件 11**。各核心文化藝設施的主要營運假設載於**附件 12**。每個核心文化藝術設施的估算的資本成本，經營盈餘/虧損和主要的工作假設撮要列於**附件 13**的個別核心文化藝術設施的一覽表，以便議員參考。

30. 在計算西九文化區管理局在營運期(2015 年後)的營運成本時，財務顧問假設西九文化區管理局設有三個部門，分別是行政總裁辦公室、地區管理部及財務部(這純粹是財務顧問計算成本時所採用的假設，並非有意對西九文化區管理局的組織架構提供任何意見)。職責包括但不限於：物業管理、地區推廣、節目編排、策略規劃和業務策劃、文化藝術政策聯絡、法律、合約管理、採購及財務。

民政事務局
2008 年 5 月

附件目錄

附件	內容
1	核心文化藝術設施詳情
2	財務分析方法與各項主要假設
3	資本成本的細項分析 - 2008 年的淨現值 (百萬元)
4	資本成本 - 2008 年的淨現值及付款當日價格 (百萬元)
5	估計的單位建造成本 (以 2006 年價格計)
6	(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)
7	(a) 大型維修及翻新成本 (以 2006 年價格計)
	(b) 大型維修及翻新成本 - 2008 年的淨現值及現金流量(以付款當日價格計算)(百萬元)
8	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)
9	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)
10	零售/飲食/娛樂設施的租金收入淨額 (百萬元)
11	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
12	(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

附件目錄

附件	內容
13	個別核心文化藝術設施的一覽表
(a)	M+
(b)	展覽中心
(c)	大型表演場地
(d)	大劇院 1
(e)	音樂廳和室樂演奏廳
(f)	戲曲中心
(g)	中型劇院 1
(h)	中型劇院 2 和黑盒劇場 1
(i)	黑盒劇場 2 和 3
(j)	黑盒劇場 4
(k)	大劇院 2 及中型劇院 3
(l)	中型劇院 4

西九文化區
核心文化藝術設施詳情

(A) 表演藝術場地

類別 (第一期)	座位數目	主要用途
大型表演場地	15 000 (最多)	大型活動、大型娛樂節目及流行音樂會
一個大劇院	2 100 至 2 200 (合共: 2 200) (最多)	適合長期演出的海外製作, 西方歌劇和中國戲曲、戲劇、芭蕾舞、現代舞蹈、音樂劇、兒童表演節目等
兩個中型劇院	各 500 至 800 (合共: 1 600) (最多)	戲劇、音樂劇、舞蹈, 適合本地製作
四個黑盒劇場	各 150 至 250 (合共: 1 000) (最多)	前衛/實驗戲劇、新進藝術工作者的製作、喜劇、兒童劇等
一個音樂廳	2 000 (最多)	管弦樂
一個室樂演奏廳	800 (最多)	室樂、爵士樂、鋼琴或小提琴演奏等
戲曲中心 (表演場地) (小劇院)	1 400 (最多) 400 (最多)	粵劇、其他形式的中國戲曲及音樂表演
廣場	最少 30 000 平方米	大型戶外活動、馬戲、商業活動、音樂會
類別 (第二期)	座位數目	主要用途
<ul style="list-style-type: none"> • 一個大劇院 • 兩個中型劇院 	1 900 (最多) 各 800 (合共: 1 600) (最多)	

(B) 博物館設施及展覽中心

類別	面積	概念
<ul style="list-style-type: none">具博物館功能的文化機構(暫名為 M+或 Museum Plus)，聚焦 20 至 21 世紀視覺文化 <p>初步組別包括</p> <ul style="list-style-type: none">- 設計- 活動影像- 流行文化- 視覺藝術 (包括水墨藝術)	<p>總樓面面積 – 78 750 平方米</p> <p>包括</p> <p>(西九用地: 61 950 平方米 西九以外用地 : 16 800 平方米)</p> <p>M+將分階段發展 – 第一期發展 M+在西九內的總樓面面積的 70% (即 43,365 平方米，展廳淨面積 16,000 平方米) 及所有西九以外用地 (貯存地方及文物修復室)，而其餘在西九內的總樓面面積的 30% (即 18,585 平方米，展廳淨面積 10,000 平方米) 則留待其後階段發展</p>	<p>一個前瞻的文化機構，從香港及現代的角度出發，並配合世界視野，展現出 20 至 21 世紀的視覺文化</p>
展覽中心	<p>淨作業樓面面積 – 10 000 平方米</p> <p>根據 1: 1.25 的總樓面面積對淨作業樓面面積的比例，則相等於 12,500 平方米總樓面面積</p>	<p>以財政自給形式運作，聚焦文化藝術、創意產業和與西九有關的活動</p>

西九文化區

財務分析方法與各項主要假設

財務分析方法

概要

1. 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」^{註 1} 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；

^{註 1} 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 2008 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

2. 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。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 2008 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^{註¹}，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

^{註¹} 財務顧問是根據4%的實質折現率(反映社會折現率)和2%的通脹率，把西九計劃的名義折現率訂為6.1%。從投資收益角度而言，財務顧問認為這個假設適當而合理。請參考：

- 1996至2006年間，穆迪優質企業債券的投資收益率介乎5.23%至7.62%(穆迪評級AAA)和6.06%至8.37%(穆迪評級BAA)
- 在1987年1月至2007年1月期間，股票的複合年度增長率為：恒生指數10.9%；標準普爾500指數8.6%
- 由1994至2007年的14年期間，外匯基金的複合年度名義投資回報率為7%

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

3. 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

4. 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¹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

5. 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

6. 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% ^{註腳2}
通脹率	每年2% ^{註腳3}
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

^{註腳2} 財務顧問參考了政府在評估公共投資項目時採用的社會折現率(即每年4%)後，假設實質折現率為每年4%。

^{註腳3} 香港是先進的經濟體系，並奉行港元與美元掛鈎的貨幣發行局制度，長遠來說，香港的通脹率趨向與處於相若發展階段的經濟體系大致相同。先進經濟體系的大多主要中央銀行明確或暗示將指標通脹率定為2%左右。

(d) 發展和營運計劃

7. 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：

<u>年(階段)</u>	<u>發展／營運計劃</u>
<u>第一階段：</u>	
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分階段落成及啓用
<u>第二階段：</u>	
2026	第二階段表演藝術場地落成及啓用
2031	M+ 擴建部份啓用

8. 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。

資本成本的細項分析 - 2008年的淨現值(百萬元) (註1)

設施	總計	成本的細目			
		工程項目管理及 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
第一階段					
1 管理及整體規劃	(1,264)	(1,264)	0	0	0
1.1 整體規劃	(34)	(34)	-	-	-
1.2 地區及項目管理	(1,230)	(1,230)	-	-	-
2 博物館及展覽地方	(4,801)	0	(2,656)	(514)	(1,630)
2.1 M+	(4,266)	-	(2,215)	(421)	(1,630)
2.2 展覽中心	(535)	-	(441)	(94)	-
3 表演藝術設施 (註2)	(8,560)	0	(7,059)	(1,502)	0
3.1 大型表演場地	(2,706)	-	(2,218)	(488)	-
3.2 大劇院1	(1,220)	-	(996)	(224)	-
3.3 音樂廳和室樂演奏廳	(1,421)	-	(1,177)	(244)	-
3.4 戲曲中心	(1,174)	-	(972)	(202)	-
3.5 中型劇院1	(515)	-	(419)	(96)	-
3.6 中型劇院2和黑盒劇場1	(699)	-	(573)	(126)	-
3.7 黑盒劇場2和3	(320)	-	(263)	(57)	-
3.8 黑盒劇場4	(195)	-	(160)	(35)	-
3.9 廣場	(310)	-	(280)	(30)	-
4 其他文化藝術用途	(331)	0	(309)	(21)	0
5 運輸設施	(1,049)	0	(934)	(115)	0
5.1 穿梭列車系統	(679)	-	(598)	(81)	-
5.2 停車場	(370)	-	(336)	(35)	-
6 共用設施	(1,027)	0	(925)	(101)	0
6.1 公共休憩用地	(1,027)	-	(925)	(101)	-
	(17,032)	(1,264)	(11,883)	(2,254)	(1,630)
7 零售/飲食/娛樂設施	(2,765)	0	(2,351)	(414)	0
第一階段總計	(19,796)	(1,264)	(14,234)	(2,668)	(1,630)
第二階段					
8 表演藝術設施 (第二階段)	(1,290)	0	(1,117)	(173)	0
8.1 大劇院 2及中型劇院 3	(986)	-	(855)	(132)	-
8.2 中型劇院 4	(303)	-	(262)	(41)	-
9 M+ (第二階段)	(483)	0	(346)	(50)	(87)
第二階段總計	(1,773)	0	(1,463)	(223)	(87)
總資本成本	(21,569)	(1,264)	(15,697)	(2,891)	(1,717)

() = 負淨現值 / 價值

註:

- (1) 所有數字調整至零個小數位(即最接近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。
- (2) 表演藝術與旅遊小組建議音樂廳和室樂演奏廳應設於同一座建築物內。財務顧問根據表演藝術與旅遊小組的意見，建議除興建獨立建築式設施(即戲曲中心、大劇院1和大型表演場地)外，其餘設施應適當地組合起來，以產生協同效應和提高效益。

資本成本2008年的淨現值及付款當日價格(百萬元)

	2008年 淨現值	付款當日價格 總額	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
第一階段																			
1 管理及整體規劃	(1,264)	(1,500)	(214)	(219)	(205)	(209)	(213)	(218)	(222)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1 整體規劃	(34)	(35)	(17)	(18)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2 地區及項目管理	(1,230)	(1,465)	(197)	(201)	(205)	(209)	(213)	(218)	(222)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2 博物館及展覽地方	(4,801)	(12,156)	-	-	-	(586)	(1,284)	(1,862)	(1,143)	(116)	(24)	(25)	(25)	(26)	(26)	(27)	(27)	(28)	(47)
2.1 M+	(4,266)	(10,884)	-	-	-	(547)	(1,023)	(1,607)	(1,125)	(116)	(24)	(25)	(25)	(26)	(26)	(27)	(27)	(28)	(47)
2.2 展覽中心	(535)	(1,273)	-	-	-	(39)	(261)	(255)	(18)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3 表演藝術設施	(8,560)	(20,502)	-	-	(345)	(1,503)	(3,309)	(2,925)	(917)	(90)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.1 大型表演場地	(2,706)	(6,442)	-	-	(188)	(631)	(1,176)	(714)	(87)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.2 大劇院1	(1,220)	(2,926)	-	-	(85)	(284)	(528)	(321)	(39)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.3 音樂廳和室樂演奏廳	(1,421)	(3,507)	-	-	-	(106)	(355)	(662)	(402)	(49)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.4 戲曲中心	(1,174)	(2,903)	-	-	-	(88)	(293)	(547)	(332)	(41)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.5 中型劇院1	(515)	(1,261)	-	-	-	(37)	(248)	(242)	(17)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.6 中型劇院2和黑盒劇場1	(699)	(1,663)	-	-	(49)	(163)	(304)	(184)	(23)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.7 黑盒劇場2和3	(320)	(766)	-	-	-	(23)	(156)	(152)	(11)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.8 黑盒劇場4	(195)	(466)	-	-	-	(14)	(95)	(93)	(6)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.9 廣場	(310)	(566)	-	-	(23)	(156)	(153)	(11)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4 其他文化藝術用途	(331)	(561)	-	-	-	(27)	(183)	(179)	(12)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5 運輸設施	(1,049)	(2,001)	-	-	(78)	(522)	(509)	(35)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.1 穿梭列車系統	(679)	(1,332)	-	-	(50)	(334)	(326)	(23)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.2 停車場	(370)	(669)	-	-	(28)	(187)	(183)	(13)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6 共用設施	(1,027)	(1,886)	-	-	(77)	(516)	(504)	(35)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6.1 公共休憩用地(地面及平台)	(1,027)	(1,886)	-	-	(77)	(516)	(504)	(35)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
小計	(17,032)	(38,607)	(214)	(219)	(705)	(3,363)	(6,002)	(5,254)	(2,294)	(206)	(24)	(25)	(25)	(26)	(26)	(27)	(27)	(28)	(47)
7 零售/飲食/娛樂設施	(2,765)	(5,244)	-	-	-	-	(1,475)	(1,504)	(95)	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
小計(第一階段)	(19,796)	(43,852)	(214)	(219)	(705)	(3,363)	(7,477)	(6,758)	(2,389)	(206)	(24)	(25)	(25)	(26)	(26)	(27)	(27)	(28)	(47)
第二階段																			
8 表演藝術設施(第二階段)	(1,290)	(4,415)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(147)	(541)	(1,235)
8.1 大劇院2及中型劇院3	(986)	(3,359)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(147)	(494)	(920)
8.2 中型劇院4	(303)	(1,056)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(47)	(315)
9 M+(第二階段)	(483)	(2,304)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
小計(第二階段)	(1,773)	(6,719)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(147)	(541)	(1,235)
總資本成本	(21,569)	(50,571)	(214)	(219)	(705)	(3,363)	(7,477)	(6,758)	(2,389)	(206)	(24)	(25)	(25)	(26)	(26)	(27)	(175)	(569)	(1,282)

() = 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2008年的淨現值及付款當日價格(百萬元)

	2008年 淨現值	付款當日價格 總額	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
第一階段																				
1 管理及整體規劃	(1,264)	(1,500)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1 整體規劃	(34)	(35)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2 地區及項目管理	(1,230)	(1,465)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2 博物館及展覽地方	(4,801)	(12,156)	(29)	(30)	(30)	(31)	(353)	(32)	(33)	(33)	(315)	(1,398)	(36)	(36)	(37)	(38)	(38)	(39)	(40)	(41)
2.1 M+	(4,266)	(10,884)	(29)	(30)	(30)	(31)	(353)	(32)	(33)	(33)	(34)	(1,398)	(36)	(36)	(37)	(38)	(38)	(39)	(40)	(41)
2.2 展覽中心	(535)	(1,273)	-	-	-	-	-	-	-	-	(281)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3 表演藝術設施	(8,560)	(20,502)	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,079)	(1,423)	-	-	-	-	-	-	-	(223)
3.1 大型表演場地	(2,706)	(6,442)	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,466)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.2 大劇院1	(1,220)	(2,926)	-	-	-	-	-	-	-	-	(672)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.3 音樂廳和室樂演奏廳	(1,421)	(3,507)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(778)	-	-	-	-	-	-	-	-
3.4 戲曲中心	(1,174)	(2,903)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(645)	-	-	-	-	-	-	-	-
3.5 中型劇院1	(515)	(1,261)	-	-	-	-	-	-	-	-	(288)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.6 中型劇院2和黑盒劇場1	(699)	(1,663)	-	-	-	-	-	-	-	-	(379)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.7 黑盒劇場2和3	(320)	(766)	-	-	-	-	-	-	-	-	(171)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.8 黑盒劇場4	(195)	(466)	-	-	-	-	-	-	-	-	(104)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.9 廣場	(310)	(566)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(223)
4 其他文化藝術用途	(331)	(561)	-	-	-	-	-	-	-	-	(64)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5 運輸設施	(1,049)	(2,001)	-	-	-	-	-	-	-	-	(104)	-	-	-	-	-	-	-	-	(600)
5.1 穿梭列車系統	(679)	(1,332)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(600)
5.2 停車場	(370)	(669)	-	-	-	-	-	-	-	-	(104)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6 共用設施	(1,027)	(1,886)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(754)
6.1 公共休憩用地(地面及平台)	(1,027)	(1,886)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(754)
小計	(17,032)	(38,607)	(29)	(30)	(30)	(31)	(353)	(32)	(33)	(33)	(3,563)	(2,820)	(36)	(36)	(37)	(38)	(38)	(39)	(40)	(1,617)
7 零售/飲食/娛樂設施	(2,765)	(5,244)	(560)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(710)	-	-	-	-	-
小計(第一階段)	(19,796)	(43,852)	(589)	(30)	(30)	(31)	(353)	(32)	(33)	(33)	(3,563)	(2,820)	(36)	(36)	(747)	(38)	(38)	(39)	(40)	(1,617)
第二階段																				
8 表演藝術設施(第二階段)	(1,290)	(4,415)	(866)	(90)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8.1 大劇院 2及中型劇院 3	(986)	(3,359)	(559)	(68)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8.2 中型劇院 4	(303)	(1,056)	(307)	(21)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9 M+(第二階段)	(483)	(2,304)	-	-	-	(83)	(559)	(750)	(38)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
小計(第二階段)	(1,773)	(6,719)	(866)	(90)	-	(83)	(559)	(750)	(38)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
總資本成本	(21,569)	(50,571)	(1,455)	(119)	(30)	(114)	(912)	(782)	(71)	(33)	(3,563)	(2,820)	(36)	(36)	(747)	(38)	(38)	(39)	(40)	(1,617)

() = 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2008年的淨現值及付款當日價格(百萬元)

	2008年 淨現值	付款當日價格 總額	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059
第一階段																			
1 管理及整體規劃	(1,264)	(1,500)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1 整體規劃	(34)	(35)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2 地區及項目管理	(1,230)	(1,465)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2 博物館及展覽地方	(4,801)	(12,156)	(42)	(503)	(43)	(44)	(45)	(46)	(47)	(48)	(49)	(50)	(469)	(2,077)	(53)	(54)	(55)	(56)	(640)
2.1 M+	(4,266)	(10,884)	(42)	(503)	(43)	(44)	(45)	(46)	(47)	(48)	(49)	(50)	(51)	(2,077)	(53)	(54)	(55)	(56)	(640)
2.2 展覽中心	(535)	(1,273)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(418)	-	-	-	-	-	-
3 表演藝術設施	(8,560)	(20,502)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,575)	(2,114)	-	-	-	-	-
3.1 大型表演場地	(2,706)	(6,442)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,179)	-	-	-	-	-	-
3.2 大劇院1	(1,220)	(2,926)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(998)	-	-	-	-	-	-
3.3 音樂廳和室樂演奏廳	(1,421)	(3,507)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,156)	-	-	-	-	-
3.4 戲曲中心	(1,174)	(2,903)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(958)	-	-	-	-	-
3.5 中型劇院1	(515)	(1,261)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(428)	-	-	-	-	-	-
3.6 中型劇院2和黑盒劇場1	(699)	(1,663)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(563)	-	-	-	-	-	-
3.7 黑盒劇場2和3	(320)	(766)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(254)	-	-	-	-	-	-
3.8 黑盒劇場4	(195)	(466)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(154)	-	-	-	-	-	-
3.9 廣場	(310)	(566)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4 其他文化藝術用途	(331)	(561)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(96)	-	-	-	-	-	-
5 運輸設施	(1,049)	(2,001)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(154)	-	-	-	-	-	-
5.1 穿梭列車系統	(679)	(1,332)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.2 停車場	(370)	(669)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(154)	-	-	-	-	-	-
6 共用設施	(1,027)	(1,886)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6.1 公共休憩用地(地面及平台)	(1,027)	(1,886)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
小計	(17,032)	(38,607)	(42)	(503)	(43)	(44)	(45)	(46)	(47)	(48)	(49)	(50)	(5,294)	(4,191)	(53)	(54)	(55)	(56)	(640)
7 零售/飲食/娛樂設施	(2,765)	(5,244)	-	-	-	-	-	-	(900)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
小計(第一階段)	(19,796)	(43,852)	(42)	(503)	(43)	(44)	(45)	(46)	(947)	(48)	(49)	(50)	(5,294)	(4,191)	(53)	(54)	(55)	(56)	(640)
第二階段																			
8 表演藝術設施(第二階段)	(1,290)	(4,415)	-	-	(1,535)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8.1 大劇院 2及中型劇院 3	(986)	(3,359)	-	-	(1,170)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8.2 中型劇院 4	(303)	(1,056)	-	-	(366)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9 M+(第二階段)	(483)	(2,304)	-	-	(276)	-	-	-	-	(598)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
小計(第二階段)	(1,773)	(6,719)	-	-	(1,811)	-	-	-	-	(598)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
總資本成本	(21,569)	(50,571)	(42)	(503)	(1,855)	(44)	(45)	(46)	(947)	(646)	(49)	(50)	(5,294)	(4,191)	(53)	(54)	(55)	(56)	(640)

() = 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。

估計的單位建造成本(按2006年價格計算)

設施	西九設施				備註	財務顧問提供的國際/本地可供比較的例子				
	總數	分項數字				財務顧問GHK (HK) Ltd提供的國際可供比較的例子			本地可供比較的例子	
		地基	樓宇建造	內部裝修(包括裝置/設備)		機構	國家	單位建造成本	發展項目類別	單位建造成本
元/平方米 建造樓面面積	元/平方米 建造樓面面積	元/平方米 建造樓面面積	元/平方米 建造樓面面積	元/平方米 建造樓面面積			元/平方米 建造樓面面積		元/平方米 建造樓面面積	
博物館和展覽中心										
M+ (第一階段) - 西九區內	24,200	4,200	14,000	6,000 #	# 只包括展覽廳的基本裝修，額外裝修成本會定期在籌備展覽的資本成本內提供。	柏林猶太博物館	德國	14,300	甲級寫字樓	11,000 - 14,000
M+ (第二階段) - 西九區內	22,200	4,200	14,000	4,000 #			曼徹斯特帝國戰爭博物館北館	英國		23,200
						三藩市現代藝術博物館	美國	23,900	五星級豪華酒店	17,000 - 19,000
						丹佛藝術博物館新翼	美國	24,600		
						北京新首都博物館	中國	26,200		
展覽中心	22,200	4,200	12,600	5,400		龐比度中心	法國	29,600		
						泰特現代美術館	英國	30,300		
						紐約現代藝術博物館	美國	41,100		
						上述例子的範圍		14,300 - 41,100		
表演藝術設施 (第一及第二階段)										
大型表演場地	26,200	4,200	14,300	7,700		米爾頓凱恩斯劇院	英國	10,800		
大劇院1	29,200	4,200	16,250	8,750		索爾福德羅瑞藝術中心	英國	23,700		
音樂廳和室樂演奏廳	29,200	4,200	16,250	8,750		濱海藝術中心	星加坡	23,900		
戲曲中心	27,200	4,200	14,950	8,050		卡地夫威爾斯千禧中心	英國	25,500		
中型劇院1	27,200	4,200	14,950	8,050		柏林波茲坦廣場劇院	德國	26,100		
中型劇院2和黑盒劇場1	26,200	4,200	14,300	7,700		格茨海德聖人藝術中心	英國	28,000		
黑盒劇場2和3	22,200	4,200	11,700	6,300		上海大劇院	中國	32,600		
黑盒劇場4	22,200	4,200	11,700	6,300		波圖 (Casa Da Musica)	葡萄牙	37,800		
大劇院2和中型劇院3	29,200	4,200	16,250	8,750		洛杉磯和路迪士尼音樂廳	美國	41,500		
中型劇院4	27,200	4,200	14,950	8,050		上述例子的範圍		10,800 - 41,500		

註:

財務顧問(GHK (HK) Ltd.)根據已公布的各區域和國家投標價格指數把建造成本轉換為2006年價格，並參考已公布的各國本地建造成本轉換為香港建造成本數字。

建造成本的詳情 (以2006年價格計)

	(c) = (a) x (b)		(e) = (c) x (d)		(f)	(g) = (e) x (f) x 0.000001					(i) = (g) x (h)		(l) = (i) x [(j)+(k)]			(m)	(n) = (l)+(j)+(m)		(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 指數 (調整至小數 點後兩位)				調整後的 總建造成本	顧問費用		合約管理費	
平方米	比率 (1 比 x)	平方米	比率 (1 比 x)	平方米	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)	元/平方米 (以2006年 價格計)	百萬元 (以2006年 價格計) (註1)	年數	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)							
第一階段																					
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
第二階段																					
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 元 / 平方米	2,166
地面停車場	298 個車位	140,000 元 / 車位	42
地庫停車場	99 個車位	245,000 元 / 車位	24
		小計	2,232
顧問費用(6%)	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)及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
第一階段																							
2 博物館及展覽地方																							
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)	(2,963)	-	-	-	(200)	(669)	(1,246)	(756)	(93)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2 展覽中心	505	(441)	(573)	-	-	-	(39)	(261)	(255)	(18)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3 表演藝術設施																							
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)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5 運輸設施																							
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)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6 共用設施																							
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(園景花木)	8	(7)	(9)	-	-	(1)	(4)	(4)	(0)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
公共休憩用地總額		(925)	(1,132)	-	-	(77)	(516)	(504)	(35)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7 零售/飲食/娛樂設施	2,700	(2,351)	(3,074)	-	-	-	-	(1,475)	(1,504)	(95)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
第二階段																							
8 表演藝術(第二階段)																							
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)	-	-	-	-	-	-
9 博物館及展覽館(第二階段)																							
9.0 M+(第二階段)	770	(346)	(1,225)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(83)	(559)	(545)	(38)
總計		(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6(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
第一階段					
1 管理及整體規劃					
1.1 整體規劃					
1.2 地區及項目管理					
2 博物館及展覽地方					
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
3 表演藝術設施					
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
4 其他文化藝術用途	269	14%	38	20年	2033, 2053
5 運輸設施					
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
6 共用設施					
6.1 公共休憩用地	804	46%	370	30年	2042
7 零售/飲食/娛樂設施			384 #	12年	2025, 2037, 2049
第二階段					
8 表演藝術設施 (第二階段)					
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
9 M+ (第二階段)	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元/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(即最接近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 - 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																	
			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
第一階段																				
1 管理及整體規劃																				
1.1 整體規劃	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2 地區及項目管理	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2 博物館及展覽地方																				
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)	-	-
3 表演藝術設施																				
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)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4 其他文化藝術用途	(21)	(160)	-	-	-	(64)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(96)	-	-
5 運輸設施																				
5.1 穿梭列車系統	(81)	(600)	-	-	-	-	-	-	-	-	(600)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.2 停車場	(35)	(258)	-	-	-	(104)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(154)	-	-
6 共用設施																				
6.1 公共休憩用地	(101)	(754)	-	-	-	-	-	-	-	-	(754)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7 零售/飲食/娛樂設施	(414)	(2,170)	-	(560)	-	-	-	-	(710)	-	-	-	-	-	(900)	-	-	-	-	-
第二階段																				
8 表演藝術設施 (第二階段)																				
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)	-	-	-	-	-	-	-	-
9 M+ (第二階段)	(50)	(598)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(598)	-	-	-	-	-
總計	(2,891)	(21,520)	-	(560)	-	(3,528)	(2,763)	-	(710)	-	(1,577)	-	(1,535)	-	(900)	(598)	-	(5,243)	(4,105)	-

() = 負淨現值 / 價值

註:

所有數字調整至零個小數位(即最接近100萬元)，以便表達。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	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	2026
第一階段M+：																					
其他資本 :-																					
館藏：																					
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 (以2006年價格計)	(341)	(1,718)	-	-	-	-	-	-	-	(24)	(24)	(25)	(25)	(26)	(26)	(27)	(27)	(28)	(29)	(29)	(30)
館藏總額	(1,214)	(2,856)	-	-	-	(276)	(282)	(287)	(293)	(24)	(24)	(25)	(25)	(26)	(26)	(27)	(27)	(28)	(29)	(29)	(30)
籌備展覽：																					
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)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
籌備展覽費用總額	(352)	(1,569)	-	-	-	(56)	(57)	(59)	(60)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
文物修復工作室設備：																					
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)	-	-	-
文物修復工作室設備費用總額	(41)	(132)	-	-	-	(7)	(7)	(8)	(8)	-	-	-	-	-	-	-	-	(19)	-	-	-
設立圖書館的費用：																					
設立圖書館的費用總額	(24)	(32)	-	-	-	(8)	(8)	(8)	(8)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
M+的館藏及其他成本總額	(1,630)	(4,590)	-	-	-	(347)	(354)	(361)	(369)	(24)	(24)	(25)	(25)	(26)	(26)	(27)	(27)	(28)	(47)	(29)	(30)
第二階段 M+：																					
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	(87)	(481)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
第一階段及第二階段總額	(1,717)	(5,071)	-	-	-	(347)	(354)	(361)	(369)	(24)	(24)	(25)	(25)	(26)	(26)	(27)	(27)	(28)	(47)	(29)	(30)

() = 負淨現值 / 價值

註： 所有數字調整至零個小數位(即最接近100萬元)，以便表達。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	付款當日 價格總額	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
第一階段M+：																					
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 (以2006年價格計)	(341)	(1,718)	(30)	(31)	(32)	(32)	(33)	(33)	(34)	(35)	(36)	(36)	(37)	(38)	(38)	(39)	(40)	(41)	(42)	(42)	(43)
館藏總額	(1,214)	(2,856)	(30)	(31)	(32)	(32)	(33)	(33)	(34)	(35)	(36)	(36)	(37)	(38)	(38)	(39)	(40)	(41)	(42)	(42)	(43)
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)	-	-	(322)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(433)	-
籌備展覽費用總額	(352)	(1,569)	-	-	(322)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(433)	-
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)	-	-	-	-	-	-	-	(23)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(28)	-
文物修復工作室設備費用總額	(41)	(132)	-	-	-	-	-	-	-	(23)	-	(28)	-								
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	(1,630)	(4,590)	(30)	(31)	(353)	(32)	(33)	(33)	(34)	(57)	(36)	(36)	(37)	(38)	(38)	(39)	(40)	(41)	(42)	(503)	(43)
第二階段 M+：																					
其他資本 -：																					
籌備展覽：																					
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)
籌備展覽費用總額	(87)	(481)	-	-	-	(205)	-	(276)													
第一階段及第二階段總額	(1,717)	(5,071)	(30)	(31)	(353)	(237)	(33)	(33)	(34)	(57)	(36)	(36)	(37)	(38)	(38)	(39)	(40)	(41)	(42)	(503)	(319)

(-) = 負淨現值 / 價值

註： 所有數字調整至零個小數位(即最接近100萬元)，以便表達。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	付款當日 價格總額	付款當日價格													
			2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059
第一階段M+：																
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 (以2006年價格計)	(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	(1,630)	(4,590)	(44)	(45)	(46)	(47)	(48)	(49)	(50)	(51)	(85)	(53)	(54)	(55)	(56)	(640)
第二階段 M+：																
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	(87)	(481)	-													
第一階段及第二階段總額	(1,717)	(5,071)	(44)	(45)	(46)	(47)	(48)	(49)	(50)	(51)	(85)	(53)	(54)	(55)	(56)	(640)

(-) = 負淨現值 / 價值

註： 所有數字調整至零個小數位(即最接近100萬元)，以便表達。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

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(即最接近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。

零售/飲食/娛樂設施的租金收入淨額 (百萬元)

參數 / 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	元/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
停車場每月租金淨額	2,500	元/每個車位 (2006年價格) (註3)
每年租金收入淨額	473	百萬元 (2006年價格) (\$3,875 x 119,000平方米 + \$2,500 x 397 個車位 x 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
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

註:

- (1) 所有數字調整至零個小數位(即最接近100萬元)，以便表達。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。

零售/飲食/娛樂設施的租金收入淨額 (百萬元)

	2008年 淨現值	付款當日價格總額	付款當日價格																					
			2038	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	891	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
第一階段																					
1 管理及整體規劃		(1,015)	(5,118)	0	0	0	0	0	0	0	(71)	(73)	(74)	(76)	(77)	(79)	(80)	(82)	(83)	(85)	(87)
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)
2 博物館及展覽空間		(5,011)	(24,373)	0	0	0	0	0	(17)	(202)	(353)	(370)	(371)	(371)	(374)	(380)	(387)	(394)	(401)	(409)	(416)
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
3 表演藝術設施		(128)	1,433	0	0	0	0	0	(126)	(97)	(78)	(73)	(52)	(31)	(21)	(16)	(12)	(7)	(2)	1	4
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)																			
4 其他文化藝術用途		0	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		(假設收支平衡)																			
5 運輸設施		179	838	0	0	0	0	0	11	11	12	12	12	12	13	13	13	13	14	14	14
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
6 共用設施		(537)	(2,529)	-	-	-	-	-	(33)	(34)	(34)	(35)	(36)	(37)	(37)	(38)	(39)	(40)	(40)	(41)	(42)
6.1 公共休憩用地		(537)	(2,529)	-	-	-	-	-	(33)	(34)	(34)	(35)	(36)	(37)	(37)	(38)	(39)	(40)	(40)	(41)	(42)
小計		(6,512)	(29,749)	-	-	-	-	-	(165)	(322)	(525)	(539)	(521)	(502)	(496)	(500)	(505)	(509)	(513)	(520)	(527)
第二階段																					
8 表演藝術設施(第二階段)		(446)	(2,930)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(94)
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)
9 M+ (第二階段)	22%	(625)	(5,184)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
小計		(1,070)	(8,114)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(94)
整體文化藝術設施、運輸和共用設施 - 營運結果		(7,582)	(37,863)	-	-	-	-	-	(165)	(322)	(525)	(539)	(521)	(502)	(496)	(500)	(505)	(509)	(513)	(520)	(621)

() = 負淨現值 / 價值

註

(1) 所有數字調整至零個小數位(即最接近100萬元),以便表達。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
第一階段																					
1 管理及整體規劃		(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)
2 博物館及展覽空間		(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
3 表演藝術設施		(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)	(13)	(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)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4 其他文化藝術用途		0	0	-																	
		(假設收支平衡)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5 運輸設施		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
6 共用設施		(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)
小計		(6,512)	(29,749)	(534)	(541)	(548)	(555)	(563)	(570)	(577)	(773)	(547)	(599)	(607)	(614)	(622)	(629)	(636)	(644)	(637)	(658)
第二階段																					
8 表演藝術設施(第二階段)		(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)
9 M+ (第二階段)	22%	(625)	(5,184)	-	-	-	-	(92)	(131)	(143)	(143)	(143)	(142)	(145)	(148)	(151)	(154)	(157)	(160)	(163)	(167)
小計		(1,070)	(8,114)	(76)	(85)	(79)	(74)	(160)	(200)	(212)	(212)	(213)	(212)	(216)	(221)	(225)	(229)	(233)	(238)	(242)	(247)
整體文化藝術設施、運輸和共用設施 - 營運結果		(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) 所有數字調整至零個小數位(即最接近100萬元),以便表達。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	
第一階段																				
1 管理及整體規劃		(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)	
2 博物館及展覽空間		(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	
3 表演藝術設施		(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)																		
4 其他文化藝術用途		0	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
		(假設收支平衡)																		
5 運輸設施		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	
6 共用設施		(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)	
小計		(6,512)	(29,749)	(670)	(684)	(697)	(711)	(726)	(740)	(755)	(770)	(785)	(1,113)	(762)	(834)	(850)	(867)	(885)	(902)	
第二階段																				
8 表演藝術設施(第二階段)		(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)	
9 M+ (第二階段)	22%	(625)	(5,184)	(170)	(173)	(177)	(180)	(184)	(188)	(169)	(195)	(199)	(203)	(207)	(211)	(215)	(220)	(224)	(229)	
小計		(1,070)	(8,114)	(251)	(299)	(260)	(265)	(270)	(275)	(257)	(285)	(290)	(296)	(301)	(306)	(313)	(319)	(325)	(332)	
整體文化藝術設施、運輸和共用設施 - 營運結果		(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) 所有數字調整至零個小數位(即最接近100萬元),以便表達。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		
1	建築規範	
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
2	訪客總數	1,200,000 [每年人次]
3	租用者使用率	250 [每年租用次數]
4	入場費及場租收入	
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]
5	零售 / 餐飲服務	
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]
6	初步組別及展覽 (包括不能量化的假設)	
6.1	四個初步大組別分別為視覺藝術(包括水墨藝術)、流行文化、活動影像及設計	
6.2	所有展覽會達到國際級水平	
7	公眾節目	
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	公眾節目的收益	\$4,000,000 [每年的收益]
8	藏品 (包括不能量化的假設)	
8.1	M+ 會為四大組別建立世界級的藏品	
9	籌款 — 特別活動	\$15,000,000 [每年的收益]
10	其他收入	\$3,200,000 [每年的收益]
11	員工成本	
11.1	全職等值 (FTE) 的數目	320 個
11.1.1	高級人員	18 個
11.1.2	專業人員	212 個
11.1.3	助理 / 文書人員	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 [每位訪客每年的的成本]
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	\$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	公眾節目	3 [等同公眾節目收益的倍數]
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		
1	建築規範	
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
2	訪客總數	2,000,000 [每年人次]
3	租用者使用率	300 [每年租用次數]
4	入場費及場租收入	
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]
5	零售 / 餐飲服務	
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]
6	初步組別及展覽 (包括不能量化的假設)	
6.1	四個初步大組別分別為視覺藝術(包括水墨藝術)、流行文化、活動影像及設計	
6.2	所有展覽會達到國際級水平	
7	公眾節目	
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	公眾節目的收益	\$7,000,000 [每年的收益]
8	藏品 (包括不能量化的假設)	
8.1	M+ 會為四大組別建立世界級的藏品	
9	籌款 — 特別活動	\$18,000,000 [每年的收益]
10	其他收入	\$4,350,000 [每年的收益]
11	員工成本	
11.1	全職等值 (FTE) 的數目	336 個
11.1.1	高級人員	20 個
11.1.2	專業人員	220 個
11.1.3	助理 / 文書人員	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]
12	一般及行政費用	12.0% [等同員工成本的百分比]

假設		
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 [每位訪客每年的的成本]
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	\$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	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]
15	公眾節目	
		3 [等同公眾節目收益的倍數]
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		
1	建築規範	
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
2	場租費用	
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]
3	使用情況	
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
5	零售店舖租金	\$4,000 [每年每平方米的租金]
6	訪客總數	1,500,000 [每年人次]
7	員工成本	
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
8	一般及行政費用	12% [等同員工成本的百分比]
9	佔用成本	
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 [每位訪客每年的成本]
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	\$336 [每平方米總樓面面積每年的成本]
10	市場推廣費用	10% [等同場租收入的百分比]
11	公眾節目費用	\$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)	音樂廳及 室樂演奏廳 (室樂演奏廳)	戲曲中心 (主劇院)	戲曲中心 (小劇院)	中型劇院1	中型劇院2及 黑盒劇場1 (中型劇院2)	中型劇院2及 黑盒劇場1 (黑盒劇場1)	黑盒劇場2及 黑盒劇場3 (黑盒劇場2)	黑盒劇場2及 黑盒劇場3 (黑盒劇場3)	黑盒劇場4	大劇院2及 中型劇院3 (大劇院2)	大劇院2及 中型劇院3 (中型劇院3)	中型劇院4
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	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	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	150	100	100
	特別貴賓級設施的淨作業樓面面積	平方米	1,130	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	駐場藝團淨作業樓面面積	平方米	0	600	1,300	525	300	0	300	300	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
	平日的表演場數	[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	作藝術用途的租用戶使用率	%	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戶使用率	%	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)	音樂廳及 室樂演奏廳 (室樂演奏廳)	戲曲中心 (主劇院)	戲曲中心 (小劇院)	中型劇院1	中型劇院2及 黑盒劇場1 (中型劇院2)	中型劇院2及 黑盒劇場1 (黑盒劇場1)	黑盒劇場2及 黑盒劇場3 (黑盒劇場2)	黑盒劇場2及 黑盒劇場3 (黑盒劇場3)	黑盒劇場4	大劇院2及 中型劇院3 (大劇院2)	大劇院2及 中型劇院3 (中型劇院3)	中型劇院4
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
	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
	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
	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
	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
	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
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	
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
	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
	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
	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
	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
	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
員工數目	級別 1 員工	名	1	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0	1	0	
	級別 2 員工	名	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	8	3		
	級別 4 員工	名	5	10	10	10	10	5	6	4	2	10	5	10	5		
	級別 5 員工	名	10	10	10	10	10	5	6	4	3	10	5	10	5		
	級別 6 員工	名	10	10	10	10	10	5	6	0	0	10	5	10	5		
	總員工數目		32	37	39	37	37	19	23	12	8	40	19	37	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	\$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	
	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	\$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	\$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	
	電費	[每年每平方米總樓面面積的費用]	\$281	\$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	
	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	
	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	7	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	140	

註：所有數字以二零零六年的價格計算。

M+	第一階段	第二階段	第一及第二階段合計	本地／國際參考例子
<p>1 建築規範</p> <p>為一座獨立的地標式建築物；M+須符合氣候控制及保安方面的國際標準；為一個收集藏品的機構，並擁有合適儲存設施、文物修復工作室及人員編制，及能管理所有不同物料的藏品。用作短期展覽的展覽廳的面積須足以展示世界各大博物館的巡迴展覽，和儲存即將展出的展品。</p>				
(a) 西九區內的樓面面積 西九區內的總樓面面積	43,365 平方米	18,585 平方米	61,950 sq.m.	
包括： 展覽廳淨面積	16,000 平方米	10,000 平方米	26,000 平方米	
(b) 西九區外的樓面面積 西九區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	- 平方米	16,800 平方米	
樓面面積總計 (西九區內及區外)	60,165 平方米	18,585 平方米	78,750 平方米	巴黎龐比度中心 - 112 523平方米 紐約現代藝術博物館 - 73 420平方米 泰特現代美術館 - 43 000平方米
<p>2 主要發展假設</p>				
(a) 建造展開的時間	第一階段	第二階段		
(b) 設計及建造	5 年 (包括一年用作舉辦建築設計賽)(邀請形式))	3 年		
(c) 預計開幕時間	2015	2031		
<p>3 總資本成本 (百萬元，2008年淨現值)</p>				
(a) 設計、規劃及建造成本	2,215 百萬元 (2008年淨現值)	346 百萬元 (2008年淨現值)	2,561 百萬元 (2008年淨現值)	
<p>基本成本的估算 = 建造樓面面積 X 每平方米建造樓面面積的單位建造成本 (元，2006 年價格) X (1 + 間接成本 %) X (1 + 風險溢價 %)</p>				
<p>(a) 西九區內</p>				
(i) 建造樓面面積 (假設總樓面面積：建造樓面面積 = 1:1.3)	56,375 平方米	24,161 平方米	80,535 平方米	
(ii) 每平方米建造樓面面積的單位建造成本	24,200 元 (2006年價格)	22,200 元 (2006年價格)	- 元 (2006年價格)	可供比較例子的範圍 — 每平方米建造樓面面積相等於14,300港元 (柏林猶太博物館) 至41,100港元 (紐約現代藝術博物館)。
(iii) 間接成本 (即顧問費用 + 合約管理費用)	20.1 % (即11.1%顧問費用 + 9%合約管理費用)	20.1 % (即11.1%顧問費用 + 9%合約管理費用)	- %	
(iv) 評估得出的風險溢價	29.2 % (這是以較採用簡單/標準的方式(即按估計基本費用的一定比率來計算應急費用)更嚴格的方法計算出來的。)	23.0 %	- %	標準方法 - 15%的固定百分比
<p>(b) 西九區外</p>				
(i) 建造樓面面積 (假設總樓面面積：建造樓面面積 = 1:1.2)	20,160 平方米	- 平方米	20,160 平方米	
(ii) 每平方米建造樓面面積的單位建造成本	15,000 \$ (2006年價格)	- \$ (2006年價格)	- \$ (2006年價格)	
(iii) 間接成本 (即顧問費用 + 合約管理費用)	20.1 % (即11.1%顧問費用 + 9%合約管理費用)	- %	- %	
(iv) 評估得出的風險溢價	29.2 %	- %	- %	
(b) 其他資本成本	1,630 百萬元 (2008年淨現值)	87 百萬元 (2008年淨現值)	1,717 百萬元 (2008年淨現值)	
<p>分項數字:</p>				
(i) 藏品	1,214 百萬元 (2008年淨現值)	-	1,214 百萬元 (2008年淨現值)	非常難以比較，而初期館藏亦需要一段長時間建立。捐贈、展品借用及合作安排亦屬重要。每年購置藏品開支的可供比較例子範圍 — 相等於1,100萬港元 (三藩市現代藝術博物館) 至7億7,400萬港元 (紐約大都會博物館)。
(ii) 籌備展覽	352 百萬元 (2008年淨現值)	87 百萬元 (2008年淨現值)	439 百萬元 (2008年淨現值)	
(iii) 文物修復工作室設備	41 百萬元 (2008年淨現值)	- 百萬元 (2008年淨現值)	41 百萬元 (2008年淨現值)	
(iv) 設立圖書館	24 百萬元 (2008年淨現值)	- 百萬元 (2008年淨現值)	24 百萬元 (2008年淨現值)	
(c) 大型維修及翻新成本 - 每20年進行一次	421 百萬元 (2008年淨現值)	50 百萬元 (2008年淨現值)	471 百萬元 (2008年淨現值)	
(d) 總資本成本	4,266 百萬元 (2008年淨現值)	483 百萬元 (2008年淨現值)	4,749 百萬元 (2008年淨現值)	

M+	第一階段	第二階段	第一及第二階段合計	本地／國際參考例子
4 50年項目期內(直至2059年)的總營運赤字 (百萬元，2008年淨現值)	<u>5,292</u> 百萬元 (2008年淨現值)	<u>625</u> 百萬元 (2008年淨現值)	<u>5,917</u> 百萬元 (2008年淨現值)	
	(西九文化藝術設施(包括M+)直至2059年的50年項目期內的營運赤字，會由零售／飲食／娛樂設施的預計租金收入全數支付，包括約10%的預算安全界限。)			
5 主要營運假設 (a) 四大組別分別為設計、活動影像、流行文化及視覺藝術(包括水墨藝術)。M+會為這四大組別建立世界級的藏品。M+會提供本地性、地區性及國際性的展覽，亦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。所有的展覽和節目均會達到國際級水平。 (b) 營運者 (c) 訪客人數 (d) 大型展覽的次數 (e) 平均入場費 (f) 員工(相等於全職員工)	非牟利團體 1,200,000 人次 4 次／年 27.5 元/ 每名訪客 (2006年價格) 320 人 (每年營運預算已預留款項用於聘請臨時員工)	- - - - -	非牟利團體 2,000,000 人次 7 次／年 30 元/ 每名訪客 (2006年價格) 336 人	可供比較例子的範圍 — 80萬(三藩市現代藝術博物館)至640萬(泰特藝術館(包括泰特現代美術館、泰特英國美術館、泰特利物浦美術館及泰特聖艾夫斯美術館))。 香港藝術館／香港文化博物館 - 10港元(大型展覽的額外費用為10港元至30港元) 龐比度中心 - 相等於103港元 紐約古根漢博物館 - 相等於137港元 比國際上可供比較博物館所需的員工數目為低：紐約現代藝術博物館(總樓面面積73 420平方米) - 590名全職員工；龐比度中心(總樓面面積 112 523 平方米) - 918 名常額員工 可供比較的範圍 — 由95名(紐約所羅門古根漢博物館、拉斯維加斯古根漢修道院博物館和威尼斯佩姬古根漢美術館)至1 783名(紐約大都會博物館)全職員工。
6 開始營運後第10年(即2024年)當成本和收入均已穩定於其長期趨勢時的每年營運業績估計 (a) 營運收益 (b) 營運開支及調整 (c) 每年營運盈餘 / (赤字) 指標性營運成本回收率	67 百萬元 (2006年價格) 370 百萬元 (2006年價格) <u>(303)</u> 百萬元 (2006年價格) <u>18%</u>	- - - -	105 百萬元 (2006年價格) 488 百萬元 (2006年價格) <u>(383)</u> 百萬元 (2006年價格) <u>22%</u>	每年營運成本的可供比較例子範圍 — 相等於2億4,900萬港元(三藩市現代藝術博物館)至21億3,200萬港元(紐約大都會博物館)。 4個可供比較的康文署博物館(即香港藝術館、香港歷史博物館、香港文化博物館和香港科學館，總樓面面積總計為80 530平方米)在二零零六／零七年度的總收入和總營運成本(扣除折舊和藏品)分別為16,301,205 港元和329,206,459港元，營運成本回收率為5%。 可供比較的海外博物館的成本回收率：龐比度中心 - 27%；泰特美術館 - 54%；紐約現代藝術館 - 57%；古根漢博物館 - 66%

附註：為容易表達，所有成本和收入數目均調整至整數，因此個別項目的總和可能與表內所顯示的總數略有出入。

展覽中心	本地／國際參考例子
<p>1 建築規範</p> <p>展覽中心會提供符合氣候控制及保安方面的國際標準的綜合設施，作文化和商業展覽用途。展覽中心會有四個不同大小的展覽廳。其中較大的展覽廳可細分為較小的空間。展覽中心會設有支持其運作的附屬設施，例如多用途演講廳及會議室。展覽中心的地方可供租用作大小型的活動，包括宴會。展覽中心不會是收集藏品的機構。</p> <p>(a) 總樓面面積 12,500 平方米</p> <p>(b) 展覽空間</p> <p>展覽空間 (展廳1) 2,000 平方米 展覽空間 (展廳2) 1,300 平方米</p> <p>展覽空間 (展廳3) 1,000 平方米 展覽空間 (展廳4) 500 平方米</p>	<p>香港會議展覽中心展覽廳5A/7A: 2,000 平方米 香港中央圖書館展覽廳: 1,540平方米; 香港大會堂展覽廳: 590 平方米</p> <p>香港中央圖書館5號展覽廳: 250平方米</p>
<p>2 主要發展假設</p> <p>(a) 建造於第一階段展開</p> <p>(b) 設計及建造 3 年</p> <p>(c) 預計開幕時間 2014</p>	
<p>3 總資本成本 (百萬元, 2008年淨現值)</p> <p>(a) 設計、規劃及建造成本 441 百萬元 (2008年淨現值)</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>基本成本的估算 = 建造樓面面積 X 每平方米建造樓面面積的單位建造成本 (元, 2006 年價格) X (1 + 間接成本 %) X (1 + 風險溢價 %)</p> <p>(i) 建造樓面面積 (假設總樓面面積: 建造樓面面積 = 1:1.3) 16,250 平方米</p> <p>(ii) 每平方米建造樓面面積的單位建造成本 22,200 元 (2006年價格)</p> <p>(iii) 間接成本 (即顧問費用 + 合約管理費用) 17.0 % (即9%顧問費用 + 8%合約管理費用)</p> <p>(iv) 評估得出的風險溢價 23.0 %</p> <p>(這是以較採用簡單/標準的方式(即按估計基本費用的一定比率來計算應急費用)更嚴格的方法計算出來的。)</p> </div> <p>(b) 大型維修及翻新成本 - 每20年進行一次 94 百萬元 (2008年淨現值)</p> <p>(c) 總資本成本 535 百萬元 (2008年淨現值)</p>	<p>可供比較例子的範圍 — 每平方米建造樓面面積相等於14,300港元 (柏林猶太博物館) 至41,100港元 (紐約現代藝術博物館)。</p> <p>標準方法 - 15%的固定百分比</p>
<p>4 50年項目期內(直至2059年)的總營運盈餘 (百萬元, 2008年淨現值)</p> <p>281 百萬元 (2008年淨現值)</p> <p>(能產生收益的發展項目, 預計收益可抵銷營運成本, 但不能抵銷資本成本)</p>	
<p>5 主要營運假設</p> <p>(a) 展覽中心將能舉辦藝術、文物, 和其他不同主題的展覽。預期展覽中心並不會依賴慈善捐獻維持。文藝用途、創意工業及西九的活動將可優先使用場地。展覽中心的運作目標是能帶來些許營利。</p> <p>(b) 營運者 私营機構</p> <p>(c) 使用率 72% (根據可供租借的天數計算)</p> <p>(d) 商業活動的使用率 70%</p> <p>(e) 文化活動的使用率 30%</p> <p>(f) 訪客人數 1,500,000 人次</p> <p>(g) 員工(相等於全職員工) 20 人 (每年營運預算已預留款項用於聘請臨時員工)</p>	<p>香港會議展覽中心 05/06: 58%</p>
<p>6 開始營運後第10年 (即2023年) 當成本和收入均已穩定於其長期趨勢時的每年營運業績估計</p> <p>(a) 營運收益 55 百萬元 (2006年價格)</p> <p>(b) 營運開支 (包括課稅及風險溢價) 39 百萬元 (2006年價格)</p> <p>(c) 每年營運盈餘 / (赤字) 16 百萬元 (2006年價格)</p> <p>指標性營運成本回收率 142%</p>	

附註：為容易表達，所有成本和收入數目均調整至整數，因此個別項目的總和可能與表內所顯示的總數略有出入。

大型表演場地	本地／國際參考例子
<p>1 建築規範</p> <p>大型表演場地的設計將達國際水平，並為獨立建築物，不會與文化區內其他場地聚集一起。</p> <p>(a) 座位數目（最多） 15,000 個，可調動座位的配置，令場地的座位數目減少</p> <p>(b) 總樓面面積 51,394 平方米</p>	<p>香港體育館: 12,500</p>
<p>2 主要發展假設</p> <p>(a) 建造於第一階段展開</p> <p>(b) 設計及建造 4 年</p> <p>(c) 預計開幕時間 2014</p>	
<p>3 總資本成本 (百萬元，2008年淨現值)</p> <p>(a) 設計、規劃及建造成本 2,218 百萬元，2008年淨現值</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px 0;"> <p>基本成本的估算 = 建造樓面面積 X 每平方米建造樓面面積的單位建造成本 (元，2006 年價格) X (1 + 間接成本 %) X (1 + 風險溢價 %)</p> <p>(i) 建造樓面面積 (假設總樓面面積：建造樓面面積 = 1:1.3) 66,812 平方米</p> <p>(ii) 每平方米建造樓面面積的單位建造成本 26,200 元 (2006年價格)</p> <p>(iii) 間接成本 (即顧問費用 + 合約管理費用) 20.0 % (即12%顧問費用 + 8%合約管理費用)</p> <p>(iv) 評估得出的風險溢價 23.0 % (這是以較採用簡單/標準的方式(即按估計基本費用的一定比率來計算應急費用)更嚴格的方法計算出來的。)</p> </div> <p>(b) 大型維修及翻新成本 - 每20年進行一次 488 百萬元，2008年淨現值</p> <p>(c) 總資本成本 2,706 百萬元，2008年淨現值</p>	<p>比較數據 - 每平方米建造樓面面積10,800港元至 41,500港元 比較個案： 美國和路迪士尼音樂廳 - 相等於41,500港元 英國The Sage Gateshead音樂中心 - 相等於28,000港元</p> <p>標準方法 - 15%的固定百分比</p>
<p>4 50年項目期內(直至2059年)的總營運盈餘 (百萬元，2008年淨現值)</p> <p>1,014 百萬元，2008年淨現值</p> <p>(能產生收益的發展項目，預計收益可抵銷營運成本，但不能抵銷資本成本)</p>	
<p>5 主要營運假設</p> <p>(a) 大型表演場地會留作大型匯演、娛樂節目及流行音樂演唱會之用，間中亦會用作非藝術用途。大型表演場地會盡量做到自負盈虧。除了場租收入、酒吧、餐飲、售賣商品及廣告收益均能帶來額外收入。為向商界開源，大型表演場地會設一個獨立的贊助 / 生意伙伴單位。表演場地每年會關閉兩星期進行保養。</p> <p>(b) 營運者 私營機構</p> <p>(c) 使用率 90% (根據可供租借的天數計算)</p> <p>(d) 租用者使用比例 100%</p> <p>(e) 節目數目 189 場演出 / 每年</p> <p>(f) 平均入座率 72% (以座位數目為根據)</p> <p>(g) 平均票價 300 元/每場節目(2006年價格)</p> <p>(h) 員工(相等於全職員工) 32 人 (每年營運預算已預留款項用於聘請臨時員工)</p>	<p>香港體育館2005/06 - 98%</p> <p>香港體育館 2005/06 - 187</p> <p>香港體育館2005/06 - 75%</p> <p>香港體育館2005/06 - \$230</p> <p>香港體育館- 49 名員工</p>
<p>6 開始營運後第10年 (即2023年) 當成本和收入均已穩定於其長期趨勢時的每年營運業績估計</p> <p>(a) 營運收益 171 百萬元 (2006年價格)</p> <p>(b) 營運開支 (包括課稅及風險溢價) 115 百萬元 (2006年價格)</p> <p>(c) 每年營運盈餘 / (赤字) 56 百萬元 (2006年價格)</p> <p>指標性營運成本回收率 149%</p>	<p>本港類似的表演藝術場地的成本回收率: 香港體育館 - 226%.</p>

附註：為容易表達，所有成本和收入數目均調整至整數，因此個別項目的總和可能與表內所顯示的總數略有出入。

大劇院 1	本地/國際參考例子
<p>1 建築規範</p> <p>劇院的設計將達國際水平，並為獨立建築物，不會與其他場地聚集一起。</p> <p>(a) 座位數目 (最多) 2,200 個</p> <p>(b) 總樓面面積 20,720 平方米</p>	<p>香港文化中心大劇院: 1,734; 香港演藝學院歌劇院: 1,181</p>
<p>2 主要發展假設</p> <p>(a) 建造於第一階段展開</p> <p>(b) 設計及建造 4 年</p> <p>(c) 預計開幕時間 2014</p>	
<p>3 總資本成本 (百萬元, 2008年淨現值)</p> <p>(a) 設計、規劃及建造成本 996 百萬元, 2008年淨現值</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>基本成本的估算 = 建造樓面面積 X 每平方米建造樓面面積的單位建造成本 (元, 2006 年價格) X (1 + 間接成本 %) X (1 + 風險溢價 %)</p> <p>(i) 建造樓面面積 (假設總樓面面積: 建造樓面面積 = 1:1.3) 26,936 平方米</p> <p>(ii) 每平方米建造樓面面積的單位建造成本 29,200 元 (2006年價格)</p> <p>(iii) 間接成本 (即顧問費用 + 合約管理費用) 20.0 % (即12%顧問費用 + 8%合約管理費用)</p> <p>(iv) 評估得出的風險溢價 23.0 %</p> <p>(這是以較採用簡單/標準的方式(即按估計基本費用的一定比率來計算應急費用)更嚴格的方法計算出來的。)</p> </div> <p>(b) 大型維修及翻新成本 - 每20年進行一次 224 百萬元, 2008年淨現值</p> <p>(c) 總資本成本 1,220 百萬元, 2008年淨現值</p>	<p>比較數據 - 每平方米建造樓面面積10,800港元至 41,500港元</p> <p>比較個案:</p> <p>美國和路迪士尼音樂廳 - 相等於41,500港元</p> <p>英國The Sage Gateshead音樂中心 - 相等於28,000港元</p> <p>標準方法 - 15%的固定百分比</p>
<p>4 50年項目期內(直至2059年)的總營運赤字 (百萬元, 2008年淨現值)</p> <p>(5) 百萬元, 2008年淨現值</p> <p>(能產生收益的發展項目, 但預計收益不足以抵銷營運成本)</p>	
<p>5 主要營運假設</p> <p>(a) 大劇院 1 會用作長期上演的商業節目, 間中也會用作其他類型的文化或娛樂用途。大劇院 1 亦可間中租用作非藝術活動。劇院會盡量做到自負盈虧。劇院會有製作節目的預算, 用以舉辦場地本身的節目。除了場租收入, 酒吧、餐飲及售賣商品的收益均能帶來額外收入。為向商界開源, 劇院會設一個獨立的贊助/生意伙伴單位。劇院每年會關閉兩星期進行保養。</p> <p>(b) 營運者 私营機構</p> <p>(c) 使用率 90% (根據可供租借的天數計算)</p> <p>(d) 租用者使用比例 90%</p> <p>(e) 節目數目 304 場演出/每年</p> <p>(f) 平均入座率 72% (根據座位數目計算)</p> <p>(g) 平均票價 350 元/每場節目(2006年價格)</p> <p>(h) 員工(相等於全職員工) 37 人 (每年營運預算已預留款項用於聘請臨時員工)</p>	<p>香港文化中心大劇院2005/06: 100%</p> <p>在康文署場地舉行的音樂劇2005/06: 25場</p> <p>香港文化中心3個表演場地2005/06: 882 場(平均 294)</p> <p>在康文署場地舉行的音樂劇 2005/06: 2,379 人次</p> <p>在康文署場地舉行的音樂劇2005/06: 334元</p> <p>香港文化中心: 125 名員工</p> <p>香港演藝學院場地: 合共23名常額人員</p>
<p>6 開始營運後第10年 (即2023年) 當成本和收入均已穩定於其長期趨勢時的每年營運業績估計</p> <p>(a) 營運收益 71 百萬元 (2006年價格)</p> <p>(b) 營運開支 (包括課稅及風險溢價) 70 百萬元 (2006年價格)</p> <p>(c) 每年營運盈餘 / (赤字) 1 百萬元 (2006年價格)</p> <p>指標性營運成本回收率 101%</p>	<p>本港類似的表演藝術場地的成本回收率: 香港文化中心 - 61%; 大會堂 - 56%.</p> <p>外國類似的表演藝術場地的成本回收率: 新加坡濱海藝術中心 - 38%; 南岸中心 - 43%; 費城甘莫演藝中心 - 93%.</p>

附註: 為容易表達, 所有成本和收入數目均調整至整數, 因此個別項目的總和可能與表內所顯示的總數略有出入。

音樂廳及室樂演奏廳		本地／國際參考例子									
<p>1 建築規範</p> <p>音樂廳和室樂演奏廳會同設於一座獨立的地標式建築物內。兩個場地會共用設施及員工。音樂廳的設計會與國際大型音樂廳看齊，其場地設施及音響調控可反映出來。音樂廳會有錄製和廣播場內演出的設施。室樂演奏廳的設計會與國際室樂演奏廳看齊，其場地的設施及音響調控可反映出來。室樂演奏廳亦會有錄製和廣播現場演出的設施。</p>											
	<table border="0"> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">音樂廳</td> <td style="text-align: center;">室樂演奏廳</td> </tr> <tr> <td>(a) 座位數目 (最多)</td> <td style="text-align: center;">2,000 個</td> <td style="text-align: center;">800 個</td> </tr> <tr> <td>(b) 總樓面面積</td> <td colspan="2" style="text-align: center;">23,520 平方米 (兩項設施之總和)</td> </tr> </table>		音樂廳	室樂演奏廳	(a) 座位數目 (最多)	2,000 個	800 個	(b) 總樓面面積	23,520 平方米 (兩項設施之總和)		香港文化中心音樂廳: 2,019; 香港大會堂音樂廳: 1,448
	音樂廳	室樂演奏廳									
(a) 座位數目 (最多)	2,000 個	800 個									
(b) 總樓面面積	23,520 平方米 (兩項設施之總和)										
<p>2 主要發展假設</p> <p>(a) 建造於第一階段展開</p> <p>(b) 設計及建造 5 年(包括用一年時間舉行建築設計邀請賽)</p> <p>(c) 預計開幕時間 2015</p>											
<p>3 總資本成本 (百萬元, 2008年淨現值)</p> <p>(a) 設計、規劃及建造成本 1,177 百萬元, 2008年淨現值(兩項設施之總和)</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>基本成本的估算 = 建造樓面面積 X 每平方米建造樓面面積的單位建造成本 (元, 2006 年價格) X (1 + 間接成本 %) X (1 + 風險溢價 %)</p> <p>(i) 建造樓面面積 (假設總樓面面積: 建造樓面面積 = 1:1.3) 30,576 平方米</p> <p>(ii) 每平方米建造樓面面積的單位建造成本 29,200 元 (2006年價格)</p> <p>(iii) 間接成本 (即顧問費用 + 合約管理費用) 23.6 % (即14.6%顧問費用 + 9%合約管理費用)</p> <p>(iv) 評估得出的風險溢價 29.2 % (這是以較採用簡單/標準的方式(即按估計基本費用的一定比率來計算應急費用)更嚴格的方法計算出來的。)</p> </div> <p>(b) 大型維修及翻新成本 - 每20年進行一次 244 百萬元, 2008年淨現值(兩項設施之總和)</p> <p>(c) 總資本成本 1,421 百萬元, 2008年淨現值(兩項設施之總和)</p>		<p>比較數據 - 每平方米建造樓面面積10,800港元至 41,500港元</p> <p>比較個案: 美國和路迪士尼音樂廳 - 相等於41,500港元 英國The Sage Gateshead音樂中心 - 相等於28,000港元</p> <p>標準方法 - 15%的固定百分比</p>									
<p>4 50年項目期內(直至2059年)的總營運赤字 (百萬元, 2008年淨現值)</p> <p>(307) 百萬元, 2008年淨現值(兩項設施之總和) (能產生收益的發展項目, 但預計收益不足以抵銷營運成本)</p>											
<p>5 主要營運假設</p> <p>(a) 音樂廳會用作表演西樂及中樂, 間中亦可用作非藝術活動。除了場租收入、酒吧、餐飲及售賣商品的收益均能帶來額外收入。室樂演奏廳會用作演奏西式室樂, 及中西樂的獨奏和小組合奏。該場地的教育功能很強。室樂演奏廳會由音樂廳的管理機構所營運。兩個場地均會有製作節目的預算, 用以舉辦場地本身的節目(包括教育節目和附屬節目)。音樂廳和室樂演奏廳均向商界開源, 會設一個獨立的贊助 / 生意伙伴單位。這些場地會盡量做到自負盈虧。兩個場地每年會關閉兩星期進行保養。</p> <p>(b) 營運者 非牟利團體</p> <p>(c) 使用率 82% (根據可供租借的天數計算) 82% (根據可供租借的天數計算)</p> <p>(d) 租用戶使用比例 80% 70%</p> <p>(e) 節目數目 296 場演出/每年 296 場演出/每年</p> <p>(f) 平均入座率 67% (根據座位數目計算) 67% (根據座位數目計算)</p> <p>(g) 平均票價 300 元/每場節目(2006年價格) 125 元/每場節目(2006年價格)</p> <p>(h) 員工(相等於全職員工) 39 人 (兩項設施之總和) (每年營運預算已預留款項用於聘請臨時員工)</p>		<p>香港文化中心音樂廳2005/06: 100%; 香港大會堂音樂廳: 99%</p> <p>香港文化中心3個表演場地2005/06: 882場(平均 294)</p> <p>在康文署場地舉行的音樂節目 2005/06: 668 人次</p> <p>在香港文化中心舉行的康文署音樂節目2005/06: 297元</p> <p>在康文署場地舉行的音樂節目 2005/06: 139元</p> <p>香港演藝學院場地: 合共23名常額人員</p>									
<p>6 開始營運後第10年 (即2024年) 當成本和收入均已穩定於其長期趨勢時的每年營運業績估計</p> <p>(a) 營運收益 75 百萬元 (2006年價格)(兩項設施之總和)</p> <p>(b) 營運開支 (包括課稅及風險溢價) 90 百萬元 (2006年價格)(兩項設施之總和)</p> <p>(c) 每年營運盈餘 / (赤字) (15) 百萬元 (2006年價格)(兩項設施之總和)</p> <p>指標性營運成本回收率 83% (兩項設施之總和)</p>		<p>本港類似的表演藝術場地的成本回收率: 香港文化中心 - 61%; 大會堂 - 56%。 外國類似的表演藝術場地的成本回收率: 新加坡濱海藝術中心 - 38%; 南岸中心 - 43%; 費城甘莫演藝中心 - 93%。</p>									

附註: 為容易表達, 所有成本和收入數目均調整至整數, 因此個別項目的總和可能與表內所顯示的總數略有出入。

中型劇院 1	本地／國際參考例子
<p>1 建築規範</p> <p>劇院會與西九的商業發展結合，並設有換景系統和樂團池。</p> <p>(a) 座位數目（最多） 800 個</p> <p>(b) 總樓面面積 9,450 平方米</p>	<p>葵青劇院: 905</p>
<p>2 主要發展假設</p> <p>(a) 建造於第一階段展開</p> <p>(b) 設計及建造 3 年</p> <p>(c) 預計開幕時間 2014</p>	
<p>3 總資本成本 (百萬元，2008年淨現值)</p> <p>(a) 設計、規劃及建造成本 419 百萬元，2008年淨現值</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px 0;"> <p><u>基本成本的估算 = 建造樓面面積 X 每平方米建造樓面面積的單位建造成本 (元，2006 年價格) X (1 + 間接成本 %) X (1 + 風險溢價 %)</u></p> <p>(i) 建造樓面面積 (假設總樓面面積: 建造樓面面積 = 1:1.3) 12,285 平方米</p> <p>(ii) 每平方米建造樓面面積的單位建造成本 27,200 元 (2006年價格)</p> <p>(iii) 間接成本 (即顧問費用 + 合約管理費用) 20.0 % (即12%顧問費用 +8%合約管理費用)</p> <p>(iv) 評估得出的風險溢價 23.0 % (這是以較採用簡單/標準的方式(即按估計基本費用的一定比率來計算應急費用)更嚴格的方法計算出來的。)</p> </div> <p>(b) 大型維修及翻新成本 - 每20年進行一次 96 百萬元，2008年淨現值</p> <p>(c) 總資本成本 <u>515 百萬元，2008年淨現值</u></p>	<p>比較數據 - 每平方米建造樓面面積10,800港元至 41,500港元 比較個案: 美國和路迪士尼音樂廳 - 相等於41,500港元 英國The Sage Gateshead音樂中心 - 相等於28,000港元</p> <p>標準方法 - 15%的固定百分比</p>
<p>4 50年項目期內(直至2059年)的總營運赤字 (百萬元，2008年淨現值)</p> <p><u>(159) 百萬元，2008年淨現值</u></p> <p>(能產生收益的發展項目，但預計收益不足以抵銷營運成本)</p>	
<p>5 主要營運假設</p> <p>(a) 劇院主要會上演戲劇及舞蹈，間中會用作其他類型的文化或娛樂用途，例如歌劇、音樂表演、棟篤笑及針對遊客而設的全日表演節目。除了場租收入、酒吧、餐飲及售賣商品的收益均能帶來額外收入。劇院會盡量做到自負盈虧。劇院會有製作節目的預算，用以舉辦場地本身的節目(包括教育節目和附屬節目)。劇院為向商界開源，會設一個獨立的贊助 / 生意伙伴單位。劇院每年會關閉兩星期進行保養。</p> <p>(b) 營運者 非牟利團體</p> <p>(c) 使用率 82% (根據可供租借的天數計算)</p> <p>(d) 租用者使用比例 90%</p> <p>(e) 節目數目 296 場演出/每年</p> <p>(f) 平均入座率 72% (根據座位數目計算)</p> <p>(g) 平均票價 150 元/每場節目(2006年價格)</p> <p>(h) 員工(相等於全職員工) 19 人 (每年營運預算已預留款項用於聘請臨時員工)</p>	<p>葵青劇院2005/06: 93%</p> <p>葵青劇院 2005/06: 280</p> <p>葵青劇院 2005/06: 60%</p> <p>在康文署場地舉行的戲劇藝術節目 2005/06: 132元</p> <p>葵青劇院: 44 名 香港演藝學院場地: 合共23名常額人員</p>
<p>6 開始營運後第10年 (即2023年) 當成本和收入均已穩定於其長期趨勢時的每年營運業績估計</p> <p>(a) 營運收益 16 百萬元 (2006年價格)</p> <p>(b) 營運開支 (包括課稅及風險溢價) 24 百萬元 (2006年價格)</p> <p>(c) 每年營運盈餘 / (赤字) <u>(8) 百萬元 (2006年價格)</u></p> <p>指標性營運成本回收率 <u>66%</u></p>	<p>本港類似的表演藝術場地的成本回收率: 香港文化中心 - 61%; 大會堂 - 56%。 外國類似的表演藝術場地的成本回收率: 新加坡濱海藝術中心 - 38%; 南岸中心 - 43%; 費城甘莫演藝中心 - 93%。</p>

附註：為容易表達，所有成本和收入數目均調整至整數，因此個別項目的總和可能與表內所顯示的總數略有出入。

黑盒劇場 4	本地／國際參考例子
<p>1 建築規範</p> <p>劇院會與西九的商業發展結合。這些劇院會是小劇場，不設換景系統及樂團池，但有放映電影的設備。</p> <p>(a) 座位數目（最多） 250 個，可轉換成正面、兩側、三面及中央的表演台式編排</p> <p>(b) 總樓面面積 4,424 平方米</p>	<p>香港文化中心劇場: 534; 香港大會堂劇院: 463</p> <p>西灣河文娛中心: 5,000 平方米總樓面面積</p>
<p>2 主要發展假設</p> <p>(a) 建造於第一階段展開</p> <p>(b) 設計及建造 3 年</p> <p>(c) 預計開幕時間 2014</p>	
<p>3 總資本成本 (百萬元, 2008年淨現值)</p> <p>(a) 設計、規劃及建造成本 160 百萬元, 2008年淨現值</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>基本成本的估算 = 建造樓面面積 X 每平方米建造樓面面積的單位建造成本 (元, 2006 年價格) X (1 + 間接成本 %) X (1 + 風險溢價 %)</p> <p>(i) 建造樓面面積 (假設總樓面面積: 建造樓面面積 = 1:1.3) 5,751 平方米</p> <p>(ii) 每平方米建造樓面面積的單位建造成本 22,200 元 (2006年價格)</p> <p>(iii) 間接成本 (即顧問費用 + 合約管理費用) 20.0 % (即12%顧問費用 + 8%合約管理費用)</p> <p>(iv) 評估得出的風險溢價 23.0 %</p> <p>(這是以較採用簡單/標準的方式(即按估計基本費用的一定比率來計算應急費用)更嚴格的方法計算出來的。)</p> </div> <p>(b) 大型維修及翻新成本 - 每20年進行一次 35 百萬元, 2008年淨現值</p> <p>(c) 總資本成本 <u>195</u> 百萬元, 2008年淨現值</p>	<p>比較數據 - 每平方米建造樓面面積10,800港元至 41,500港元</p> <p>比較個案:</p> <p>美國和路迪士尼音樂廳 - 相等於41,500港元</p> <p>英國The Sage Gateshead音樂中心 - 相等於28,000港元</p> <p>標準方法 - 15%的固定百分比</p>
<p>4 50年項目期內(直至2059年)的總營運赤字 (百萬元, 2008年淨現值)</p> <p><u>(104)</u> 百萬元, 2008年淨現值</p> <p>(能產生收益的發展項目, 但預計收益不足以抵銷營運成本)</p>	
<p>5 主要營運假設</p> <p>(a) 劇院會用作所有藝術形式的小型演出。除了場租收入、酒吧、餐飲及售賣商品的收益均能帶來額外收入。劇院會盡量做到自負盈虧。劇院會有製作節目的預算, 用以舉辦場地本身的節目(包括教育節目和附屬節目)。劇院為向商界開源, 會設一個獨立的贊助 / 生意伙伴單位。劇院每年會關閉兩星期進行保養。</p> <p>(b) 營運者 非牟利團體</p> <p>(c) 使用率 82% (根據可供租借的天數計算)</p> <p>(d) 租用者使用比例 90%</p> <p>(e) 節目數目 296 場演出 / 每年</p> <p>(f) 平均入座率 72% (根據座位數目計算)</p> <p>(g) 平均票價 100 元/每場節目(2006年價格)</p> <p>(h) 員工(相等於全職員工) 8 人 (每年營運預算已預留款項用於聘請臨時員工)</p>	<p>香港文化中心劇場2005/06: 100%; 香港大會堂劇院 2005/06: 99%</p> <p>在康文署場地舉行的戲劇藝術節目 2005/06: 1,382 場 香港文化中心3個場地 2005/06: 882 場 (平均 294)</p> <p>在康文署場地舉行的戲劇藝術節目2005/06: 256 人次</p> <p>在康文署場地舉行的戲劇藝術節目2005/06: 132元</p> <p>西灣河文娛中心: 23 名員工</p>
<p>6 開始營運後第10年 (即2023年) 當成本和收入均已穩定於其長期趨勢時的每年營運業績估計</p> <p>(a) 營運收益 4 百萬元 (2006年價格)</p> <p>(b) 營運開支 (包括課稅及風險溢價) 10 百萬元 (2006年價格)</p> <p>(c) 每年營運盈餘 / (赤字) <u>(6)</u> 百萬元 (2006年價格)</p> <p>指標性營運成本回收率 <u>41%</u></p>	<p>本港類似的表演藝術場地的成本回收率: 香港文化中心 - 61%; 大會堂 - 56%.</p> <p>外國類似的表演藝術場地的成本回收率: 新加坡濱海藝術中心 - 38%; 南岸中心 - 43%; 費城甘莫演藝中心 - 93%.</p>

附註: 為容易表達, 所有成本和收入數目均調整至整數, 因此個別項目的總和可能與表內所顯示的總數略有出入。

中型劇院 4	本地／國際參考例子
<p>1 建築規範</p> <p>劇院會與西九的商業發展結合，並設有一換景系統和樂團池。</p> <p>(a) 座位數目（最多） 800 個</p> <p>(b) 總樓面面積 9,450 平方米</p>	<p>葵青劇院：905</p>
<p>2 主要發展假設</p> <p>(a) 建造於第二階段展開</p> <p>(b) 設計及建造 3 年</p> <p>(c) 預計開幕時間 2026</p>	
<p>3 總資本成本 (百萬元，2008年淨現值)</p> <p>(a) 設計、規劃及建造成本 262 百萬元，2008年淨現值</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p>基本成本的估算 = 建造樓面面積 X 每平方米建造樓面面積的單位建造成本 (元，2006 年價格) X (1 + 間接成本 %) X (1 + 風險溢價 %)</p> <p>(i) 建造樓面面積 (假設總樓面面積：建造樓面面積 = 1:1.3) 12,285 平方米</p> <p>(ii) 每平方米建造樓面面積的單位建造成本 27,200 元 (2006年價格)</p> <p>(iii) 間接成本 (即顧問費用 + 合約管理費用) 20.0 % (即12%顧問費用 + 8%合約管理費用)</p> <p>(iv) 評估得出的風險溢價 23.0 %</p> <p>(這是以較採用簡單/標準的方式(即按估計基本費用的一定比率來計算應急費用)更嚴格的方法計算出來的。)</p> </div> <p>(b) 大型維修及翻新成本 - 每20年進行一次 41 百萬元，2008年淨現值</p> <p>(c) 總資本成本 303 百萬元，2008年淨現值</p>	<p>比較數據 - 每平方米建造樓面面積10,800港元至 41,500港元</p> <p>比較個案： 美國和路迪士尼音樂廳 - 相等於41,500港元 英國The Sage Gateshead音樂中心 - 相等於28,000港元</p> <p>標準方法 - 15%的固定百分比</p>
<p>4 50年項目期內(直至2059年)的總營運赤字 (百萬元，2008年淨現值)</p> <p>(128) 百萬元，2008年淨現值</p> <p>(能產生收益的發展項目，但預計收益不足以抵銷營運成本)</p>	
<p>5 主要營運假設</p> <p>(a) 劇院主要會上演戲劇及舞蹈，間中會用作其他類型的文化或娛樂用途，例如歌劇、音樂表演、棟篤笑及針對遊客而設的全日表演節目。除了場租收入、酒吧、餐飲及售賣商品的收益均能帶來額外收入。劇院會盡量做到自負盈虧。劇院會有製作節目的預算，用以舉辦場地本身的節目(包括教育節目和附屬節目)。劇院為向商界開源，會設一個獨立的贊助 / 生意伙伴單位。劇院每年會關閉兩星期進行保養。</p> <p>(b) 營運者 非牟利團體</p> <p>(c) 使用率 82% (根據可供租借的天數計算)</p> <p>(d) 租用者使用比例 80%</p> <p>(e) 節目數目 296 場演出/每年</p> <p>(f) 平均入座率 72% (根據座位數目計算)</p> <p>(g) 平均票價 150 元/每場節目(2006年價格)</p> <p>(h) 員工(相等於全職員工) 19 人 (每年營運預算已預留款項用於聘請臨時員工)</p>	<p>葵青劇院 2005/06: 93%</p> <p>葵青劇院 2005/06: 280</p> <p>葵青劇院 2005/06: 60%</p> <p>在康文署場地舉行的戲劇藝術節目2005/06: 132元</p> <p>葵青劇院: 44 名員工 香港演藝學院場地: 合共23名常額人員</p>
<p>6 開始營運後第10年 (即2035年) 當成本和收入均已穩定於其長期趨勢時的每年營運業績估計</p> <p>(a) 營運收益 17 百萬元 (2006年價格)</p> <p>(b) 營運開支 (包括課稅及風險溢價) 29 百萬元 (2006年價格)</p> <p>(c) 每年營運盈餘 / (赤字) (12) 百萬元 (2006年價格)</p> <p>指標性營運成本回收率 59%</p>	<p>本港類似的表演藝術場地的成本回收率：香港文化中心 - 61%；大會堂 - 56%。 外國類似的表演藝術場地的成本回收率：新加坡濱海藝術中心 - 38%；南岸中心 - 43%；費城甘莫演藝中心 - 93%。</p>

附註：為容易表達，所有成本和收入數目均調整至整數，因此個別項目的總和可能與表內所顯示的總數略有出入。