

## 附件 L：西九項目的融資

本附件以表格形式，詳列最後報告正文第七章所討論的各項融資方案、相關結果及背後之假設。

**表 L.1：方案 3 – 零售、飲食及娛樂設施的建造成本（二零零六年的價格）**

零售、飲食及娛樂設施的建造成本			
	面積（總樓面面積）	單位成本（港元）	成本（百萬元）
商店	148,609 平方米	每平方米 18,198 元	2,704
停車場（平台）	372 個停車位	每停車位 140,000 元	52
停車場（地庫）	124 個停車位	每停車位 245,000	30
小計			2,787
費用（6%）	二十七億八千七百萬元 x 0.06		167
應急費用（15%）	二十七億八千七百萬元 x 0.15		418
總建造成本			<b>3,372</b>

圖 L.1：計算零售、飲食及娛樂設施的內部回報率

## 零售、飲食及娛樂設施

零售、飲食及娛樂設施的總樓面面積	148,609	平方米
每月租金淨值	30	每平方呎總樓面面積的租金（港元）
停車場	496	個停車位
停車場的每月租金淨值	2,500	每個停車位的租金（港元）
每年的租金收入	591	百萬港元
大修成本（每十二年進行一次）	300	每平方呎總樓面面積的成本（港元）

## 淨現值（百萬港元）

## 成本和收入（百萬港元，以固定的 2006 年價格計算）

年份	成本和收入（百萬港元，以固定的 2006 年價格計算）											
	2006-2009	2010	2011	2012-2013	2014	2015-2024	2025	2026-2036	2037	2038-2048	2049	2050-2059
資本成本	(3,068)	-	-	(1,635)	(101)	-	(480)	-	(480)	-	(480)	-
營運盈餘	9,372	-	-	-	591	591	591	591	591	591	591	591
損失的售地收益	(3,949)	-	(4,620)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
總計（淨值）	2,355	-	(4,620)	(1,635)	489	591	111	591	111	591	111	591

## 內部回報率

5.84%

註： 假設實際折現率為 4%

營運盈餘已扣除差餉、地租、物業稅 / 利得稅及其他開支

簡述一些年份，如 2012-2013，表示在這兩年的成本和收入是相同的（在 2012 年和 2013 年均是 1,635）

每月每平方呎 \$30 元的租金淨值相等於每年每平方米 \$3,875 元的租金

**表 L.2: 融資方案：財務要求及資金來源總覽**

**表 L.2.1: 方案 1：利用土地及「種籽資金」填補總資本及營運赤字**

須獲得資金的資本成本和營運成本的總淨現值：	300 億	(a)
須獲得資金的資本成本的總淨現值：	216 億	(b)
售地收益的淨現值：	209 億	(c)
餘下須獲得資金的資本成本的淨現值，以種籽資金支付：	7 億	(d) = (b) – (c)
營運赤字的淨現值，以餘下的種籽資金支付：	84 億	(e) = (a) – (b)
餘下赤字的淨現值，以種籽資金支付：	91 億	(f) = (d) + (e)

**表 L.2.2: 方案 2：利用土地及「種籽資金」提供資本成本，並提供補助金補貼營運赤字**

須獲得資金的資本成本的總淨現值：	216 億	(a)
售地收益的淨現值：	209 億	(b)
餘下須獲得資金的資本成本的淨現值，以種籽資金支付：	7 億	(c) = (a) – (b)
營運赤字的淨現值，以資助金支付：	84 億	(d)

**表 L.2.3: 方案 3：利用土地及「種籽資金」提供資本成本，包括零售、飲食及娛樂設施的資本成本。以零售、飲食及娛樂設施的租金收入補貼營運赤字**

原本須獲得資金的資本成本的淨現值：	216 億	(a)
建造零售、飲食及娛樂設施的資本成本的淨現值：	31 億	(b)
在方案 3 下，須獲得資金的資本成本的總淨現值：	247 億	(c) = (a) + (b)
售地收益的淨現值：	170 億	(d)
餘下的資本成本的淨現值，以種籽資金支付：	77 億	(e) = (c) – (d)
須獲得資金的總營運赤字淨現值：	84 億	(f)
截至二零五九年的租金收入的淨現值：	94 億	(g)
超出營運預算的淨現值：	10 億	(h) = (g) – (f)
超出須獲得資金的營運赤字淨現值的百分比	12 %	(i) = (h) / (f)

**表 L.2.4: 方案 4：由政府資助資本成本，並撥地予建議中的法定機構。建議中的法定機構利用售地收益及其投資回報，提供收入來源補貼營運赤字**

資本成本的淨現值，以公帑支付：	216 億	(a)
須獲得資金的總營運赤字的淨現值：	84 億	(b)
售地收益的淨現值：	209 億	(c)